

重要事項説明書

貸主（甲）住所 大阪府八尾市神武町102番地3
エムシーエス株式会社
代表取締役 佐藤 哲 印

サービス付高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) えむしーえすかぶしきがいしや エムシーエス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 581-0067 大阪府八尾市神武町102番地3	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-925-7728／072-925-7712
	メールアドレス	info@mcs-g.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.mcs-g.co.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 佐藤 哲	
設立年月日	平成 3年9月3日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）	

2 有料老人ホーム事業の概要

（住まいの概要）

名称	(ふりがな) さーびすつきこうれいしやむけじゅうたくあすかみのお サービス付高齢者向け住宅あすか箕面	
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	
有料老人ホームの類型		
所在地	〒 562-0034 大阪府箕面市西宿3丁目6番11号	
主な利用交通手段	阪急電車千里線「北千里駅」よりバスで6分、今宮停留所より徒歩3分	
連絡先	電話番号	072-730-0051
	FAX番号	072-730-0900
	ホームページアドレス	http:// www.mcs-g.co.jp/asuka/index.html
管理者（職名／氏名）	施設長 / 國分 太郎	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成 24年8月1日	平成 23年3月13日 大阪府 (23) 0026

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成 24年5月1日				～	平成	73年4月30日		
	面積	985.1 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,471.0 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,420.2 m ²)				
	竣工日	平成 24年6月30日				用途区分	有料老人ホーム			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	鉄骨造		その他の場合：						
	階数	3階			(地上			3階、地階 階)		
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合している			
居室の状況	総戸数	33戸			届出又は登録をした室数			33室		
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考 (部屋タイプ、相部屋の定員数等)	
	一般居室個室	○	○	×	○	○	18.00m ²	33戸	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	2ヶ所			うち男女別の対応が可能なトイレ			1ヶ所		
					うち車椅子等の対応が可能なトイレ			4ヶ所		
	共用浴室	個室	4ヶ所			ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所			ヶ所			その他：	
	食堂	1ヶ所			面積	48.8 m ²				
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし								
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応)					1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.85 m		片廊下	m				
	汚物処理室	3ヶ所								
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり	
	通報先 事務室			通報先から居室までの到着予定時間			1～3分			
その他	談話室									
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備	あり	火災通報設備	あり				
	スプリンクラー	あり	なしの場合 (改善予定時期)							
	防火管理者	あり	消防計画	あり	避難訓練の年間回数	2回				

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携を深め、安全で安心して生活できる環境を提供する。
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	
食事の提供	委託	株式会社ゲイト
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日4回以上（10、15、21、24、3、6時）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。 	
サ高住の場合、常駐する者	介護福祉士及び介護職員初任者研修修了者	
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
利用者の個別的な選択によるサービス		※別添2（有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表）
虐待防止		<ul style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者は、管理者の國分太郎とする。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議等で、定期的に虐待防止の為の啓発・周知等を行っている。 ⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		<ul style="list-style-type: none"> ①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1カ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い同意書を頂く。（継続して行う場合は概ね1カ月毎に行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2週間に1回以上、ケース検討会議を開催し、入居者の状態・身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。 ④1カ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

(併設している高齢者居宅生活支援事業者)

【併設している高齢者居宅生活支援事業者がない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな) けあぶらんせんたーあすかみのお ケアプランセンターあすか箕面
主たる事務所の所在地	大阪府箕面市西宿3丁目6番11号
事業者名	(ふりがな) えむしーえすかぶしきがいしゃ エムシーエス株式会社
併設内容	居宅支援事業所
事業所名称	(ふりがな) へるぱーすてーしょんあすかみのお ヘルパーステーションあすか箕面
主たる事務所の所在地	大阪府箕面市西宿3丁目6番11号
事業者名	(ふりがな) えむしーえすかぶしきがいしゃ エムシーエス株式会社
併設内容	訪問介護
事業所名称	(ふりがな) でいさーびすせんたーあすかみのお デイサービスセンターあすか箕面
主たる事務所の所在地	大阪府箕面市西宿3丁目6番11号
事業者名	(ふりがな) えむしーえすかぶしきがいしゃ エムシーエス株式会社
併設内容	地域密着型通所介護

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	
主たる事務所の所在地	
事務者名	
連携内容	

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配・入退院の付添	
協力医療機関	名称	医療法人 聖授会 緑・在宅クリニック
	住所	大阪府豊中市小路1-7-21-1F
	診療科目	内科・心療内科
	協力内容	訪問診療・急変時の対応 その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	印どうメディカルクリニック
	住所	大阪府箕面市白島1-15-5
	協力内容	訪問診療・急変時の対応 その他の場合：

(入居後に居室を住み替える場合)【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合		その他の場合：	
判断基準の内容			
手続の内容			
追加的費用の有無		追加費用	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無		調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	変更の内容	
	便所の変更	変更の内容	
	浴室の変更	変更の内容	
	洗面所の変更	変更の内容	
	台所の変更	変更の内容	
	その他の変更	変更の内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項	胃瘻やインシュリン注射等の医療行為は対応不可であるが、その他の療養管理に関しては要相談		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼす等の恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等	
	解約予告期間	1カ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	33人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1		1	
生活相談員	15		15	介護職員・看護職員・事務員と兼務
直接処遇職員	12		12	
介護職員	10		10	訪問介護員
看護職員	2		2	
機能訓練指導員	2		2	看護職員と兼務
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3		3	
事務員	3		3	生活相談員と兼務
その他職員				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士	9		9	訪問介護員
介護支援専門員				
准看護師				
介護職員初任者研修修了者	1		1	訪問介護員

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計	
	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	2	2
理学療法士		
作業療法士		
言語聴覚士		
柔道整復士		
あん摩マッサージ指圧師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (16:30～翌日9:30)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	2 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり					
	業務に係る資格等		なし	資格等の名称						
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数			1	1						
前年度1年間の退職者数			1							
業務に 従事した 経験年数 に応じた 人数	1年未満									
	1年以上 3年未満									
	3年以上 5年未満		2		1					
	5年以上 10年未満				9					
	10年以上									
備考	当該施設の6割以上の職員が3年以上施設に従事している職員であり、8割以上の職員が介護福祉士の資格保持者である。									
従業者の健康診断の実施状況	あり 夜勤対応職員は年2回実施									

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態		建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式		月払い方式	
		選択方式の内容 ※該当する方式を全て 選択	
年齢に応じた金額設定		なし	
要介護状態に応じた金額設定		なし	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い		あり 内容： 生活支援サービス費は日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数及び職員の昇給を考慮して	
	手続き	文書にて報告	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度	要支援・要介護	
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.0㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	前払金（家賃・管理費等）		
月額費用の合計		161,120円	
家賃		64,000円	
保険外サービス費用（介護）	食費	51,120円	
	管理費	25,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	21,000円	
	電気代	実費	
備考		介護保険費用1割又は2割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言・専門家や専門機関の紹介）	
水道代	管理費に含む	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2の通り	
その他のサービス利用料		

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）		
初期償却額		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先		

7 入居者の状況(令和5年7月時点)

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	0人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	20人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	4人
	要介護2	9人
	要介護3	3人
	要介護4	1人
	要介護5	8人
入居期間別		0人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	7人
	5年以上10年未満	12人
	10年以上	2人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0人 / 0人
入居者数		25人

(入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	21人	
男女比率	男性	16.0%	女性	84.0%	
入居率	75.8%	平均年齢	90.6歳	平均介護度	3.0

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	5人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0人
		(解約事由の例)

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		サービス付高齢者向け住宅あすか箕面	
電話番号 / F A X		072-739-0051 / 072-730-0900	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	9:00~18:00	
	日曜・祝日	9:00~18:00	
定休日		なし	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		(池田市・箕面市・豊能町・能勢町) 広域福祉課	
電話番号 / F A X		072-727-9661 / 072-727-9670	
対応している時間		8:45~17:15	
定休日		土日祝・年末年始	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課 住宅企画・マンショングループ 大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6670	
対応している時間	平日		
定休日		土曜日・日曜日・祝日・年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		箕面市健康福祉部地域包括ケア室	
電話番号 / F A X		072-727-3548	
対応している時間	平日	8:45~17:15	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・年末年始	

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	
	加入内容	介護事業者向け賠償責任保険	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	
	ありの場合の内容	事故対応マニュアルに基づく	
事故対応及びその予防のための指針	あり		

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	あり	ありの場合	意見箱	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	お知らせに入れる	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示		
		開示の方法		

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

10 その他

運営懇談会	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	変更事項やお知らせがある場合は、入居者及び家族に内容を詳細に通知している。
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護		<ul style="list-style-type: none"> 入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律および同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 事業者及び職員は、サービス提供をする上で知り得た入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、予め文書にて入居者及び家族の等の同意を得る。 	
緊急時等における対応方法		<ul style="list-style-type: none"> 事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。 	
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	代替措置等の内容		
不適合事項がある場合の入居者への説明			
上記項目以外で合致しない事項	なし		
合致しない事項の内容			
代替措置等の内容			
不適合事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：（別添1）事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス

（別添2）有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受けました。

令和 年 月 日

(入居者)

住 所

氏 名 印

(入居者代理人)

住 所

氏 名 印

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 國分 太郎 印

(別添1)事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>		
訪問介護	あり	訪問介護アップル ヘルパーステーションあすか箕面 大阪市東淀川区淡路2-4-6 箕面市西宿3-6-11
訪問入浴介護		
訪問看護		
訪問リハビリテーション		
居宅療養管理指導		
通所介護		
通所リハビリテーション		
短期入所生活介護		
短期入所療養介護		
特定施設入居者生活介護		
福祉用具貸与		
特定福祉用具販売		
<地域密着型サービス>		
定期巡回・随時対応型訪問介護看護		
夜間対応型訪問介護		
地域密着型通所介護	あり	デイルームアップル デイサービスセンターあすか箕面 大阪市東淀川区淡路2-4-6 箕面市西宿3-6-11
認知症対応型通所介護		
小規模多機能型居宅介護		
認知症対応型共同生活介護		
地域密着型特定施設入居者生活介護		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		
看護小規模多機能型居宅介護		
居宅介護支援		
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	あり	訪問介護アップル ヘルパーステーションあすか箕面 大阪市東淀川区淡路2-4-6 箕面市西宿3-6-11
介護予防訪問入浴介護		
介護予防訪問看護		
介護予防訪問リハビリテーション		
介護予防居宅療養管理指導		
介護予防通所介護		
介護予防通所リハビリテーション		
介護予防短期入所生活介護		
介護予防短期入所療養介護		
介護予防特定施設入居者生活介護		
介護予防福祉用具貸与		
特定介護予防福祉用具販売		
<地域密着型介護予防サービス>		
介護予防認知症対応型通所介護		
介護予防小規模多機能型居宅介護		
介護予防認知症対応型共同生活介護		
介護予防支援		
<介護保険施設>		
介護老人福祉施設		
介護老人保健施設		
介護療養型医療施設		
介護医療院		

(別添2)

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	ケアプラン外のサービス料金に関しては要相談	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	ケアプラン外のサービス料金に関しては要相談	
	おむつ代	あり	100円前後/枚	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	ケアプラン外のサービス料金に関しては要相談	
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	ケアプラン外は、550円/30分	
生活サービス	居室清掃	あり	ケアプラン外のサービス料金に関しては要相談	
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	140円/食	希望者のみ
	理美容師による理美容サービス	あり	カット2,000円、パーマ4,100円	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	550円/30分	
	役所手続代行	あり	550円/30分	
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	救急搬送時は生活支援サービス費を含む	
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。