

重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)しゃかいふくしほうじん しゅうせいかい 社会福祉法人 秀生会	
主たる事務所の所在地	〒 552-0012 大阪市港区市岡一丁目5番30号	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-4395-8888/06-4395-8181
	メールアドレス	info@zaion.or.jp
	ホームページアドレス	http:// zaion.or.jp
代表者(職名/氏名)	理事長 / 中山 洋子	
設立年月日	平成 10年4月8日	
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)	

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)ざいおんたにまちさーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく ザイオン谷町 サービス付き高齢者向け住宅	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 542-0012 大阪市中央区谷町9丁目5番23号	
主な利用交通手段	大阪メトロ谷町線・千日前線 谷町九丁目駅から徒歩1分	
連絡先	電話番号	06-6777-8868
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http:// zaion.or.jp
管理者(職名/氏名)	施設長 / 中山 洋子	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	令和 3年3月20日	令和 元年10月2日 大阪市長(特高住R01)第0007号

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新			
	賃貸借契約の期間				～			
	面積	178.4 m ²						
建物	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新			
	賃貸借契約の期間				～			
	延床面積	1,293.6 m ² (うち有料老人ホーム部分			775.3 m ²)			
	竣工日	令和 2年3月20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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：				
	階数	12階 (地上 6～12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	12戸		届出又は登録をした室数			12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	○	○	○	○	○	37.97	6 Bタイプ
	一般居室個室	○	○	○	○	○	51.88	6 Cタイプ
共用施設	共用トイレ	1ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			1ヶ所	
	共用浴室	0ヶ所			0ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所			0ヶ所		その他：	
	交流施設	1ヶ所		面積	82.8 m ²			
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり						
	エレベーター	あり(車椅子対応)					1ヶ所	
	廊下	中廊下	— m	片廊下	1.4 m			
	汚物処理室	0ヶ所						
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室
	通報先	管理人		通報先から居室までの到着予定時間			1分	
その他								
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		入居者の意志及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ち、明るく家庭的な雰囲気有し、生き生きとした生活を送っていただける環境づくりに努めます。
サービスの提供内容に関する特色		自由度が高く安心して過ごせる生活環境を提供します。
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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		・状況把握：毎日1回居室への訪問又は電話にて行います。 ・生活相談：日中随時受付、助言や専門機関を紹介します。 ・日中以外の時間(18時～翌9時)は宿直が対応します。
サ高住の場合、常駐する者		管理人
健康診断の定期検診	自ら実施	
	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		<p>入居者等の人権の擁護・虐待の防止等のために、次に掲げるとおり必要な措置を講じます。</p> <p>①研修等を通じて、従業者の人権意識、また知識や技術の向上に努めます。</p> <p>②従業者がサービス提供に際しての悩みや苦勞を相談できる体制を整えるほか、従業者が利用者等の権利擁護に取り組める環境の整備に努めます。</p> <p>③虐待防止に関する責任者を選任します。（理事長）</p>
身体的拘束		<p>入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為を行いません。</p> <p>①切迫性 …入居者本人又は他の入居者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高いこと</p> <p>②非代替性…身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する介護方法がないこと</p> <p>③一時性 …身体拘束その他の行動制限が一時的なものであること</p> <p>身体的拘束等を行う場合には、次の手続きにより行います。</p> <p>①「身体的拘束に関する説明書・経過観察記録」に身体的拘束にかかる態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得なかった理由の記録を行い、入居者又は家族に説明し、その他方法がなかったか改善方法を検討する。</p> <p>②「身体的拘束等原則禁止体制」のための指針の策定。</p> <p>③「身体的拘束等原則禁止体制」のための対策を検討する委員会の設置。</p> <p>④職員に対し「身体的拘束等原則禁止体制」のための研修を定期的実施。</p>

(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)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
併設内容	

(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	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	大阪みなと中央病院
	住所	大阪市港区磯路 1-7-1
	診療科目	内科、小児科、外科、整形外科、形成外科、皮膚科、泌尿器科、婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、放射線科、麻酔科(ペインクリニック)
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	大阪掖済会病院
	住所	大阪市西区本田 2-1-10
	診療科目	眼科、外科、肛門科、小児科、神経内科、整形外科、内科、人間ドック、放射線科、リウマチ科、リハビリテーション科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	日本生命病院
	住所	大阪市西区江之子島 2-1-54
診療科目	循環器内科、消化器内科、神経内科、泌尿器科等	
協力内容	急変時の対応	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	中山歯科医院
	住所	大阪市大正区泉尾 3-13-5
	協力内容	訪問診療
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	自立、要支援、要介護		
留意事項	当施設は住宅であり、体制・性質等につき十分ご理解いただくことを前提とします。		
契約の解除の内容	契約者、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	・賃料等の費用負担義務を履行しない時 ・年齢詐称などによる不正入居が判明した時 ・反社会的勢力の組織の加入等が判明した時 詳細は、入居契約書 第11条 参照	
	解約予告期間	(内容により) 即時～30日	
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	なし	内容	
入居定員	30 人		
その他			

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	0	
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	0	0	0	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	0	0	0	
その他職員	4	4	0	宿直職員・管理人含む

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		

(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		
理学療法士		
作業療法士		
言語聴覚士		
柔道整復師		
あん摩マッサージ指圧師		
はり師		
きゅう師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (18時30分～ 9時30分)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	0 人	人
介護職員	0 人	人
生活相談員	0 人	人
宿直	1 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	あり	資格等の名称		衛生管理者1種・介護支援専門員					
	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した職員に 従事した 経験年数に 応じて	1年未満									
	1年以上 3年未満									
	3年以上 5年未満									
	5年以上 10年未満									
	10年以上									
	備考									
従業員の健康診断の実施状況	あり									

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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	土地・建物に対する租税、価格の上昇又は低下、近傍同種の建物の賃料相場、その他経済事情の変動等により、利用料金が不相当になった場合。
	手続き	料金改定を行う1ヶ月前までに、書面により説明・同意を得た上で行います。

(代表的な利用料金のプラン)

		Bタイプ	Cタイプ
入居者の状況	要介護度	自立・要支援・要介護	自立・要支援・要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	37.97㎡	51.88㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	あり	あり
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	534,000円	684,000円
月額費用の合計			
家賃		178,000円	228,000円
保険外サービス費用（介護）	食費(※1)	59,820円	59,820円
	共益費	32,000円	32,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	45,980円	45,980円
備考		上記表示金額は、消費税込の表記です。	
		※1 朝食432円・昼食781円・夕食781円の30日分を記載しています(全て税込)。	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	土地・建物賃貸借料	
敷金	家賃の 3.0 ヶ月分	
	解約時の対応	全額返還又は必要あれば、原状回復費・残置物引渡費への充当
前払金	なし	
食費	委託業者調理員人件費及び食材費等	
共益費	住戸及び共用部分における水道光熱費等	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握・生活相談サービスを提供する人員の人件費等	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添 2	
その他のサービス利用料	なし	

(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

(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	0人
	85歳以上	0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	0人
	要介護2	0人
	要介護3	0人
	要介護4	0人
	要介護5	0人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	0人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上	0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		0人

(入居者の属性)

性別	男性	0人	女性	0人	
男女比率	男性	0%	女性	0%	
入居率	0%	平均年齢	一歳	平均介護度	—

(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	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		0人
	入居者側の申し出	(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)		ザイオン谷町 サービス付き高齢者向け住宅 事務所	
電話番号 / F A X		06-6777-8868 /	
対応している時間	平日	9 : 30 ~ 18 : 30	
	土曜	9 : 30 ~ 18 : 30	
	日曜・祝日	9 : 30 ~ 18 : 30	
定休日		なし	
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局 高齢者施策部 介護保険課 (指定・指導グループ)	
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608	
対応している時間	平日	9時~17時30分	
定休日		土日祝	
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局 企画部 安心居住課	
電話番号 / F A X		06-6208-9648 / 06-6202-7064	
対応している時間	平日	9時~17時30分	
定休日		土日祝	
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市福祉局 高齢者施策部 介護保険課 (指定・指導グループ)	
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608	
対応している時間	平日	9時~17時30分	
定休日		土日祝	

(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	
	加入内容	
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		
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	なし	ありの場合	
		実施日	—
		結果の開示	開示の方法
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	入居希望者に公開
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	公開していない

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	管理者・管理人・事務職員等
		なしの場合の代替措置の内容	
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	<p>(1) 施設及び従業者は、サービスを提供する上で知り得た入居者及びその家族の個人情報（個人情報保護法における定義に従います。）を正当な理由なく第三者に漏らしません。なお、この守秘義務は、契約終了後も同様です。</p> <p>(2) 前項の規定にかかわらず、事業者は、以下の場合に限り入居者に関する心身等の情報を含む個人情報を提供できるものとします。その場合、個人情報利用の内容等の経過を記録します。</p> <p>① 介護サービスの提供を受けるに当たって、介護支援専門員と介護サービス事業者との間で開催されるサービス担当者会議において、入居者の状態、家族の状況を把握するために必要な場合</p> <p>② 上記①の外、介護支援専門員又は介護サービス事業者との連絡調整のために必要な場合</p> <p>③ 現に介護サービスの提供を受けている場合で、入居者が体調等を崩し又はケガ等で病院へ行ったときで、医師・看護師等に説明をする場合</p> <p>④ 介護保険サービスの質の向上のための学会、研究会等での事例研究発表等</p> <p>⑤ 施設内の広報物又は家族会での説明等の場合</p> <p>(3) 入居者は、本契約の締結により前項の内容の個人情報の使用を了承するものとします。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>① 事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族に連絡を行い適切に対応します。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）</p> <p>② 関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告します。</p> <p>③ 賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応します。</p>		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪市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			
「6. 既存建築物等の活用 の場合等の特例」への適合性	適合している		
	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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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。

（入居者）

住 所

氏 名

様

（入居者代理人）

住 所

氏 名

様

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 西暦 年 月 日

説明者署名

(別添1)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	特別養護老人ホーム 桜イオン	大阪市港区市岡一丁目5番30号
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	あり	特別養護老人ホーム 桜イオン	大阪市港区市岡一丁目5番30号
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護	あり	特別養護老人ホーム 桜イオン大阪港 特別養護老人ホーム 桜イオン 特別養護老人ホーム 桜イオン新大阪	大阪市港区築港1丁目9番7号 大阪市港区市岡一丁目5番30号 大阪市東淀川区東中島2丁目14番13号
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			
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	あり	特別養護老人ホーム 桜イオン	大阪市港区市岡一丁目5番30号
< 居宅介護予防サービス >			
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			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護	あり	特別養護老人ホーム 桜イオン大阪港 特別養護老人ホーム 桜イオン 特別養護老人ホーム 桜イオン新大阪	大阪市港区築港1丁目9番7号 大阪市港区市岡一丁目5番30号 大阪市東淀川区東中島2丁目14番13号
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	あり	特別養護老人ホーム 桜イオン大阪港 特別養護老人ホーム 桜イオン 特別養護老人ホーム 桜イオン新大阪	大阪市港区築港1丁目9番7号 大阪市港区市岡一丁目5番30号 大阪市東淀川区東中島2丁目14番13号
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入居者の個別選択によるサービス一覧表

	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	なし	
	排せつ介助・おむつ交換	なし	
	おむつ代	なし	
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	なし	
	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	なし	
	居室清掃	なし	
	リネン交換	なし	
生活サービス	日常の洗濯	なし	
	居室配膳・下膳	あり	食事に含む
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	生活支援サービスとして(希望時のみ)
	おやつ	なし	
	理美容師による理美容サービス	なし	
	買い物代行	なし	
	役所手続代行	なし	
	金銭・貯金管理	なし	
	定期健康診断	なし	
	健康相談	あり	状況把握・生活相談サービス費45,980円 (税込)に含む
健康管理サービス	生活指導・栄養指導	あり	状況把握・生活相談サービス費45,980円 (税込)に含む
	服薬支援	なし	
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	なし	
	移送サービス	なし	
入退院のサービス	入退院時の同行	なし	
	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	
		なし	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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。