

重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	竹原久嗣
所属・職名	法人本部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしや さにーおーく 株式会社 サニーオーク		
法人番号	1150001011864		
主たる事務所の所在地	〒 634-0004 奈良県橿原市木原町26-1 サニーオーク2階100号室		
連絡先	電話番号／FAX番号	0744-20-2200 / 0744-20-2233	
	メールアドレス	sunny_oak5511@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.sunnyoak.co.jp	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 田谷憲正		
設立年月日	平成 14年6月5日		
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表） 高齢者向け賃貸住宅の運営、介護保険事業		

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)ていえーる・きしわだ ティエール・岸和田		
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	住宅型		
所在地	〒 596-0004 大阪府岸和田市荒木町1丁目18番3号		
主な利用交通手段	南海本線「春木」駅より1.1km（徒歩14分）		
連絡先	電話番号	072-443-1900	
	FAX番号	072-443-1911	
	メールアドレス	sunny oak5511@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	法人本部長 / 竹原久嗣		
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 2年1月6日 / 令和	登録日：平成31年3月26日 登録番号：大阪府知事（サ高住）第00033号	

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	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	1年9月20日	～	令和	31年9月19日			
	面積	1,594,54 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	1年9月20日	～	令和	31年9月19日			
	延床面積	1,264,20 m ² (うち有料老人ホーム部分 1,091,48 m ²)							
	竣工日	令和	1年12月17日	用途区分	共同住宅				
	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 0 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	30 戸		届出又は登録をした室数			30 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	30	1人部屋
共用施設	共用トイレ	4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	個室	3ヶ所	大浴場		1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		93.55 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 (車椅子対応)		1ヶ所					
	廊下	中廊下	1.8 m	片廊下	m				
	汚物処理室	2ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	なし
	通報先 1階事務所		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		高齢者で自立の方から要介護状態の方も安心して暮らせるように努めます。
サービスの提供内容に関する特色		入居者の方々の状況に応じ日中の余暇を楽しく過ごしてもらえる施設として地域との連携を図ります。安否確認・コール対応・生活相談サービスの提供を行う。また、医療・介護サービスの連携により、入居者の心身状態を常に把握して適切なサービスが即応できる体制を図ります。
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	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
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		食事提供時に声掛け安否確認、身体状況の把握。毎日1回から3回実施。生活相談は日中随時受付。
サ高住の場合、常駐する者		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		・虐待防止責任者は管理者です ・虐待防止マニュアルを事務所に配置 ・定期的に研修会を実施（3カ月に1回）
身体的拘束		・身体拘束は原則禁止であるが、入居者の命をおびやかす場合等やむを得ず身体拘束する場合は最小限とする ・やむを得ず身体拘束する場合は利用者本人、家族に内容、理由、拘束時間を説明し同意書を頂く ・身体拘束廃止にむけて定期的に勉強会を行う。年3回

(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) でいさーびす ていえーる・きしわだ デイサービス ティエール・岸和田
主たる事務所の所在地	奈良県橿原市木原町26-1 サニーオーク2階100号室
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ さにーおーく 株式会社 サニーオーク
併設内容	別添1の通り

(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	
事務者名	(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	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人博我会 高石病院	
	住所	高石市高師浜3-3-31	
	診療科目	内科・精神科・放射線科・リハビリテーション	
	協力科目	内科・精神科	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	
	名称	医療法人 出水クリニック	
	住所	岸和田市藤井町1-12-5	
	診療科目	内科・呼吸器科	
	協力科目	内科・呼吸器科	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 益岡歯科	
	住所	岸和田市荒木町1-6-29	
	協力内容		
		その他の場合：義歯等の診療治療	

(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	入居時満60歳以上。		
契約の解除の内容	入居者、又は事業者から解約した場合等、入居契約書の契約解除に準じます。		
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、通常の介護方法・対応方法では防止できない他傷・自傷の恐れがある場合等	
	解約予告期間	1ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合、1泊食事付5,000円（税込）
入居定員	30人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談。生活保護受給者が入居希望の場合、市と協議の上決定。		

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	1	1		管理者と兼務
直接処遇職員	2		2	
介護職員	2		2	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	1		1	
事務員				
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				
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	
介護職員初任者研修修了者	1		1	

(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 (17時～9時)			
	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	1	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 生活相談員					
	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						
前年度1年間の退職者数				1						
業務に従事した経年数に 応じた従業員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満			3						
	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		あり	
		内容： 任意申込の食事：日割り計算で減額。 家賃：空家賃でのお支払いになりますが、1ヶ月以上の入院等でも部屋は現状のまま保存。	
利用料金の改定	条件	租税その他物価変動により、賃料が不相応になった場合	
	手続き	賃貸契約書に沿って協議のうえ改定	

(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		自立～要介護	
	年齢		60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	
	床面積		18.00㎡	
	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	敷金		90,000円	
月額費用の合計			140,500円	
家賃 保険サービス費 ※外費（介護）	家賃		49,000円	
	食費		49,500円	
	共益費		40,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		2,000円	
備考			介護保険費用（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した。	
敷金	家賃の 1.8 ヶ月分	
	解約時の対応	入居契約書準じる
前払金		
食費	1日3食で 1,650円。月30日で算出。	
共益費	共益費として、共用部・各居室の水光熱費・設備維持管理保全費・居室のゴミ廃棄代他として40,000円	
状況把握及び生活相談サービス費	2,000円	
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		

(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	2人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	18人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	7人
	要介護2	9人
	要介護3	1人
	要介護4	1人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	18人
	5年以上10年未満	人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	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		27人

(入居者の属性)

性別	男性	4 人		女性	23 人	
男女比率	男性	15 %		女性	85 %	
入居率	90 %		平均年齢	86 歳		平均介護度 1.7

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	1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	5人 (解約事由の例) ・病院からの入居の方が自宅で生活できるまで回復され自宅へ ・施設へ入所 ・長期入院で退院予定立たないため。

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)		ティエール・岸和田
電話番号 / FAX		072-443-1900 / 072-443-1911
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		岸和田市福祉部広域事業者指導課
電話番号 / FAX		072-493-6132 / 072-493-6134
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝・祭日
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府住宅まちづくり部居住企画課管理調整グループ 大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / FAX		06-6210-9711 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00~18:00
定休日		土・日・祝・祭日
窓口の名称 (虐待の場合)		岸和田市福祉部福祉政策課
電話番号 / FAX		072-423-9527 / 072-423-8686
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝・祭日

(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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づき迅速に対応いたします。	
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		あり		
		実施日	意見箱設置			
		結果の開示	なし			
			開示の方法	運営懇談会で開示		
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	公開していない
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 1 回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		なしの場合の代替措置の内容	意見箱の設置
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	入居者の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「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ダンス」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え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、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
緊急時等における対応方法	・事故・災害等が発生した場合、事故対応マニュアル等に基づいて速やかに行動する。例) ・病気、発熱(37度以上)、事故が発生した場合、緊急時連絡体制に基づき行動する。 ・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。 ・大阪府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	
所管庁有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			
「8. 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	該当しない	
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。

(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

年

月

日

説明者署名

(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	訪問介護ティエール・岸和田	岸和田市荒木町1丁目18番3号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーションティエール	岸和田市荒木町1丁目18番3号
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	あり	デイサービスティエール・岸和田	岸和田市荒木町1丁目18番3号
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	なし		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
<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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		

(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	料金※ (税抜)	備	考
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	あり 200円	10分200円。10分で1日3回の場合 600円/日	
	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	あり 400円	(例) 2時間付き添いの場合 4,800円	
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	あり 300円	10分 300円	
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	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	あり 300円	10分 300円	
	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	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
健康管理サービス	服薬支援	あり 100円	1日100円。月30日の場合3,000円	
	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		