

サービス付き高齢者向け住宅

重要事項説明書



サービス付き高齢者向け住宅 ハート

〒596-0816

大阪府岸和田市尾生町5丁目5番14号

TEL 072-448-5780 FAX 072-448-5781

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	大北 真司
所属・職名	代表取締役

1. 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしやは一とかいご 株式会社ハート介護		
法人番号	8120102022889		
主たる事務所の所在地	〒 596-0827		
	大阪府岸和田市上松町三丁目7番30号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-420-5785 ／ 072-420-5784	
	メールアドレス	houmon@heartkaigo.com	
	ホームページアドレス	http://heartkaigo.com	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 ／ 大北 真司		
設立年月日	平成 16年4月		
主な実施事業	※別添1（別の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

名称	(ふりがな) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく は一と サービス付き高齢者向け住宅 ハート		
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	〒 596-0816		
	大阪府岸和田市尾生町五丁目5番14号		
主な利用交通手段	JR阪和線 下松駅からバスで2分 降車後、徒歩11分		
連絡先	電話番号	072-448-5780	
	F A X 番号	072-448-5781	
	メールアドレス	shisetu@heartkaigo.com	
	ホームページアドレス	http://heartkaigo.com	
管理者（職名／氏名）	相談受付担当 / 井上 朋子		
有料老人ホーム事業開始日 ／届出受理日・登録日 (登録番号)	平成 30. 1. 25	/	平成 大阪府知事 (サ高住29) 第0018号

3. 建物概要

土地	権利形態	所有権				契約の自動更新		なし	
	賃貸借契約の期間	～							
	面積	936.8 m ²							
建物	権利形態	所有権				契約の自動更新		なし	
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	675.3	m ²	(うち有料老人ホーム部分		675.3	m ²)		
	竣工日	平成	30年8月27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	20 戸			届出又は登録をした室数			20 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	20	
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				1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	2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	47.4 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	1.8 m		片廊下	m			
	汚物処理室	1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	施設用事務所		通報先から居室までの到着予定時間			5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		高齢者やその家族に満足して頂けるサービスを目指す
サービスの提供内容に関する特色		施設内にある畑や遊歩道で自然を楽しんで頂き、日々満足安心して生活できる空間の提供
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	サービス付き高齢者向け住宅ハート
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
	提供内容	状況把握サービス：安否確認 生活相談：随時対応
	サ高住の場合、常駐する者	介護福祉士他
健康診断の定期検診	自ら実施	りゅうクリニック ・ おおしま内科
	提供方法	年2回の健康診断の機会付与
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		定期的に研修、月1度の会議の実施
身体的拘束		身体拘束の廃止の徹底。会議でマニュアルの再認識

(連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者)

事業所名称	(ふりがな) けあぷらんせんたー はーと ケアプランセンター ハート
主たる事務所の所在地	〒596-0827 大阪府岸和田市上松町3丁目7番30号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ はーとかいご 株式会社 ハート介護
併設内容	居宅介護支援
事業所名称	(ふりがな) へるぱーすてーしょん はーと ヘルパーステーション ハート
主たる事務所の所在地	〒596-0827 大阪府岸和田市上松町3丁目7番30号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ はーとかいご 株式会社 ハート介護
併設内容	訪問介護・重度訪問介護
事業所名称	(ふりがな) でいすてーしょん はーと デイステーション ハート
主たる事務所の所在地	〒596-0816 大阪府岸和田市尾生町5丁目5番13号
事務者名	(ふりがな) でいすてーしょん はーと デイステーション ハート
併設内容	通所介護

(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			主治医・訪問看護への連絡		
	その他の場合：					
協力医療機関	名称	りゅうクリニック				
	住所	岸和田市大町370				
	診療科目	脳神経外科・脳外科				
	協力科目	内科				
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保				あり
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保				あり
	名称	おおしま内科				
	住所	岸和田市小松里町555-3				
	診療科目	内科				
	協力科目	内科				
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保				あり
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保				あり
	名称	ツバキ薬局土生店				
	住所	岸和田市土生町61-1				
	協力内容	薬剤管理（DRよりの指示の下一包化他）				
新興感染症発生時に 連携する医療機関	あり					
	名称	りゅうクリニック				
	住所	岸和田市大町370				
	あり					
	名称	おおしま内科				
	住所	岸和田市小松里町555-3				
協力歯科医療機関	名称	くすべ歯科				
	住所	岸和田市上松町455-1				
	協力内容	訪問診療 その他の場合：				

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護		
留意事項	要介護認定者が入居条件、療養管理については入居前に事前相談		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合、入居者やその家族及び事業者が解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動・言動により他者への危害が及び安全に適切な接遇・介護サービスの提供ができない場合等	
	解約予告期間	3か月	
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5,000円で食事は別途必要
入居定員	20 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	介護福祉士
生活相談員	1		1	
直接処遇職員				
介護職員	4		4	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
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	常勤	非常勤	備考
介護福祉士	4		4	
介護職員初任者研修修了者				
准看護師				

(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 (時 分 ~ 時 分)			
	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

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		あり	
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： 状況把握及び生活相談サービス費の減額	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により2年に1回改訂する場合がある	
	手続き	運営懇親会の意見を聴く	

(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		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	
	床面積	18㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	
月額費用の合計		132,800円	
※(介護保険サービス費外)	家賃	50,000円	
	食費	52,800円	
	共益費	10,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	
備考 介護保険費用1割から3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	地域での価格を考慮して決定	
敷金	家賃の 2 ヶ月分	
	解約時の対応	清掃費等を含む（カーテン等）
前払金	敷金・家賃・共益費・状況把握及び生活相談サービス費	
食費	3食提供するための費用	
共益費	共同部分の光熱費、水道料金、清掃費等	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認・バイタルチェック・服薬管理・金銭管理等	
	各種専門機関との連携等	
	生活相談は随時	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	介護保険サービスは必要に応じて利用（障害サービスも含む）	
その他のサービス利用料	介護保険サービス以外でのサービスは別途 要相談	

7. 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	1 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	4 人
	8 5 歳以上	13 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	人
	要介護 2	2 人
	要介護 3	2 人
	要介護 4	8 人
	要介護 5	7 人
入居期間別	6 か月未満	2 人
	6 か月以上 1 年未満	1 人
	1 年以上 5 年未満	8 人
	5 年以上 1 0 年未満	8 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	人
	1 5 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1 人 / 1 人
入居者数		19 人

(入居者の属性)

性別	男性	5 人	女性	14 人	
男女比率	男性	26 %	女性	74 %	
入居率	95 %	平均年齢	84 歳	平均介護度	要介護4

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	1 人
	医療機関	人
	死亡者	2 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	2 人
		(解約事由の例) 特養へ転居／在宅復帰

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）		株式会社ハート介護
電話番号 / F A X		072-420-5785 / 072-420-5784
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）		岸和田市広域事業者指導課
電話番号 / F A X		072-493-6132 / 072-493-6134
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土曜日・日曜日・祝日
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
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712
対応している時間	平日	9：00～18：00
定休日		土曜日・日曜日・祝日
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		06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9：00～18：00
定休日		土曜日・日曜日・祝日
窓口の名称（虐待の場合）		岸和田市福祉政策課（高齢福祉担当）
電話番号 / F A X		072-423-9527 / 072-493-8686
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土曜日・日曜日・祝日

(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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	ウォームハート
	その他	事業活動におけるリスク保障
賠償すべき事故が発生したときの対応	市町村、入居者の家族、利用者に係る居宅介護支援事業者等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じます。	
事故対応及びその予防のための指針		

(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	ご意見箱設置	
		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	入居希望者に交付
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		ありの場合	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	あり
業務継続計画（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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	・入居者の名簿及びサービスの帳簿における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うえ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・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等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） 例） ・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わ確認する。 ・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			
「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	
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（別に実施する介護サービス一覧表）
別添 2（個別選択による介護サービス一覧表）

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	令和	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	ヘルパーステーション ハート	岸和田市上松町三丁目7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	デイステーション ハート	岸和田市尾生町五丁目5番13号	
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				
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	ケアプランセンター ハート	岸和田市上松町三丁目7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				
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	あり	ケアプランセンター ハート	岸和田市上松町三丁目7番30号	
＜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				

(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	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		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	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	なし		
	役所手続代行	なし		
	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	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	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		