

大阪いずみ市民生活協同組合

# 重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅

コープスマイルホーム松原



# 重要事項説明書

## 1. 事業主体概要

事業主体名	大阪いずみ市民生活協同組合 (以下、「事業者」という。)
代表者名	理事長 勝山 暢夫
所在地	大阪府堺市堺区南花田口町2-2-15

その他事業主体詳細につきましては、添付の行政様式をご参照ください。

## 2. 施設概要

### 【名称・施設について】

名称	サービス付き高齢者向け住宅 コープスマイルホーム松原
所在地	大阪府松原市岡7丁目232番地
電話番号	072-284-8033
FAX番号	072-331-7022
建物構造	鉄骨造2階建て
土地建物の所有形態	土地・建物と自己所有
居室・定員数	27室 27名
居室の種類	住宅型
主要な居室付帯設備	緊急通報コール、トイレ、洗面、冷暖房設備、テレビ配線・電話配線・照明
開設年月日	2016年3月1日
施設長	三好 僚

その他事業者の施設設備等の詳細につきましては、添付の行政様式をご参照ください。

### 【厚生労働省の定める表示事項】

類型	サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
居住の権利形態	利用権方式 居住部分と生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているものです。
利用料の支払方式	月払い方式 前払金を受領せず、家賃相当分等（敷金除く。）を月払いする方式です。 （事業者では「月額支払型方式」と呼んでいます。）

入居時の要件	自立・要支援・要介護
介護保険	本ホームは、介護保険法に基づく介護サービス（以下「介護サービス」という。）の提供は行いません。介護サービスの適用が必要な場合は、お客さまが個々に定期巡回・訪問介護事業所等と契約し、介護サービスの提供を受けることができます。また、ご要望のある方は、個別に介護サービス等のご紹介とご案内を行います。本ホームに併設の介護・看護サービスもございます。
居室区分	全室個室

### 3. 運営方針

<p>お一人おひとりが自分らしく暮らせるために、</p> <p>日々を見守る状況把握サービス、もしものときの安心と生活相談サービス、そして、利用者のニーズに合わせて自由に選べる「介護サービス」「医療サービス」、介護度が高くても医療対応が可能な「看護サービス」をご案内します。</p>
---

### 4. サービス内容

居室の利用	定められた居室および各種共有スペースの提供	
ビス 生活 支援 サ ー ー ー	状況把握サービス	食事や外出などの生活場面での機会を通じて少なくとも1日1回本人の状況把握（安否確認）を行います。
	生活相談サービス	生活、介護、健康など本建物内での日常生活に関する相談に応じ、相談内容が専門的な場合は専門機関の紹介を行います。
食事の提供	1日3食の提供。献立・栄養管理は外部委託	
介護サービス	本ホームは介護保険法に基づく介護サービス（以下「介護サービス」という。）の提供は行いません。介護サービスの提供が必要な場合は、お客様が個々に定期巡回や訪問介護事業所等と契約し、介護サービスを受けることができます。当ホームにて介護サービスのご紹介や契約手続き等のご案内を行います。	
看護サービス	本ホームは訪問看護を併設しています。訪問看護ステーションは介護保険法に基づき、都道府県知事（または政令市・中核市市長）の指定を受け、保健師または看護師が管理者となって運営する事業所です。看護サービスの提供が必要な場合は、個々に契約して看護サービスを受けることができます。	

## 《その他のサービス》

有料サービス	添付の「有料サービス一覧表」をご参照下さい。
アクティビティ	・各種イベント/季節行事を企画・実施します。実施に関する費用は共通費用に含まれます。(内容によっては、事前にご了解を得て、別途費用のご負担をいただく場合があります。)。 例) お正月、お花見、クリスマスパーティー、など

## 5. 職員体制と職務内容

職種	主な職務内容
施設長	▪ ホーム全般の管理・運営
生活相談員	▪ ご利用者／ご家族との生活・介護全般に関する相談・援助 ▪ 地域の他の関係諸施設との連携
調理員	▪ 調理
事務員	▪ 受付・経理・総務事務

## 6. 利用状況

ご入居の利用者の人数および性別、年齢、要介護度別の内訳につきましては、添付の行政様式をご参照ください。

## 7. 利用者の条件

利用者の条件	・ 契約締結時に原則 60 歳以上の方 ・ 規定の利用料の支払いが可能な方 ・ 連帯保証人、身元引受人を定められる方 ・ 事業者の普通建物賃貸借契約書、運営・管理規程等をご承諾いただき円滑に共同生活が営める方
利用をお断りする場合	以下の各項に該当する場合は利用をお断りする場合があります。 ・ 医療機関への恒常的な入院加療を要する方 ・ 暴力をふるう等他の人に害を及ぼすおそれがある方 ・ 感染症等を有し、他の利用者に感染させるおそれのある方

## 8. 連帯保証人・身元引受人の条件・義務等

利用者には連帯保証人および身元引受人を定めていただきます。連帯保証人および身元引受人は個人とします。

<p>入居契約に定める連帯保証人・身元引受人の義務</p> <p>※詳しい内容については、「普通建物賃貸借契約書」該当条項を参照願います。</p>	<p>連帯保証人</p> <p>事業者の入居契約から生ずる、利用者のすべての債務の連帯保証（ただし、連帯保証人が利用者と連帯して保証する金額には、限度額を定めています。）</p> <p>身元引受人</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者が病気、死亡等の場合に、事業者からの連絡、相談</li> <li>・利用契約終了時、利用者の身柄引取り</li> <li>・居室の明渡しおよび財産の引き取り</li> <li>・利用者の治療、入退院に関する手配の協力</li> <li>・利用者の治療等に関して、医療機関から医療同意を求められ、利用者がその意思を示すことができない場合、利用者に代わって対応および手続き</li> </ul> <p>※連帯保証人、身元引受人に支障が生じたときは、事業者の承諾を得て新たに定めるものとします。</p>
---	--

## 9. 体験利用（お泊りステイ）

契約を希望されている方は、正式な契約締結時に「体験利用（お泊りステイ）」していただけます。退院支援の受け入れ等を地域の病院と連携してすすめています。

<p>料金</p>	<p>1泊2日 1名あたり 1400円（税込）</p> <p>※退院支援の受け入れは最長「30日」を限度とします。</p> <p>※介護保険は適用されません。</p> <p>※食事は含まれません。</p> <p>※宿泊費（1400円）には、水光熱費、寝具・リネン類、介護サービス費（ただし、個別の要望に基づく外出同行等を除く）が含まれます。</p>
-----------	--

※体験（お泊りステイ）利用時は、添付の「有料サービス等」は行っておりません。

## 10. 敷金

- ・ 契約締結後、請求書を発行いたします。
  - ・ 契約債務の担保金として、敷金をお預かりします。
  - ・ 敷金は消費税非課税です。また、敷金には利息は付きません。
  - ・ 契約終了時、滞納や債務がない場合は、契約終了日と居室の明渡し完了日との、いずれか遅い日が属する月の翌々月末日までに、敷金から居室の原状回復費用を差し引いた金額を金融機関口座への振り込みにより返金します。
  - ・ 利用料の不払いがあった場合には、敷金から充当する場合があります。
- ※詳しい内容については「普通建物賃貸借契約書」の該当条項を参照願います。

## 11. 利用料

### (1) 共通費用

- ・ 共通費用は、月次のお支払いとなります。

#### ≪ 共通費用の項目と内容 ≫

1. 家賃相当額（非課税）
  - ・ 施設および居室の賃借料
2. 食費（消費税課税）
  - ・ 食費
3. 管理費（消費税課税）
  - 施設の維持管理費、水光熱費
4. 生活相談サービス費（消費税課税）

※食材費は、所定の期限までに指定の書式で欠食の届けをした場合は料金をいただきません。

### (2) 介護費用（介護サービスを提供する場合）

#### 介護保険給付費（非課税）

- ・ 介護保険給付費および利用者の自己負担  
要介護認定（要支援認定を含む。以下同じ。）を受けられている方は、その認定結果に応じて、介護保険サービスの介護給付を受けることができます。介護保険給付費には、基本サービス費の他に要介護（要支援）度に応じて各種加算が含まれます。  
介護保険給付費の自己負担額は、介護保険の「負担割合証」に記載されている自己負担割合に基づき計算された金額となります。（例えば、自己負担割合が2割の場合の自己負

担額は、1割の場合の概ね2倍の金額に、3割の場合は、1割の場合の概ね3倍の金額になります。)

・介護保険給付費の変更

介護保険給付費は、厚生労働省が告示する介護保険給付基準が変更される場合には、それに従って変更されます。

・端数計算の扱い

介護保険給付費の計算は、厚生労働省告示の基準に従い、1円未満(小数点以下)を切り捨てて計算しています。

(3) その他の費用

「有料サービス」と支払方法	利用料に含まれない有料サービスを別途設定しています。有料サービスは、利用した月の請求時にあわせて精算/請求します。 ※「ご家族等の利用者居室での宿泊」について 利用者以外の方が、利用者居室およびその他居室に宿泊することはできません。但し、以下の限定的期間においては、事業者が認めた場合に限り、ご家族等の利用者居室での一時的な宿泊を許可することがあります。 ・利用開始時 ・終末期の看取り時 この場合、有料サービス一覧表に定める利用料をご負担いただきます。なお、利用者不在時のご家族だけの宿泊は認められません。
日常生活に関わる費用の負担区分	・利用者は、医療費、紙おむつ等の介護消耗品、化粧品、衣類、クリーニング、理容・美容、嗜好品等、専ら利用者の個人的利用、使用に係る費用を負担します。 ・利用者が事業者またはその設備、備品等を汚損または毀損、滅失、その他原状を変更した場合には、利用者の選択により、直ちに自己の費用により原状に復するか、またはその対価を支払って損害を賠償します。 ・事業者の利用に付随して生ずる「日常生活に関わる費用」は、その内容・性格により、利用料に含まれるものと含まれないものに区分しています。 区分基準と具体的な内容・内訳は、運営管理規程を参照願います。

## 1 2. 費用の改定

<ul style="list-style-type: none"><li>・ 共通費用および有料サービスの単価については、消費者物価指数及び人件費、また諸種の経済状況の変化などを勘案し、事業の安定的継続の視点から、運営懇談会の意見を聞いて、改定する場合があります。</li><li>・ 介護保険給付費については、介護保険の介護保険給付基準が変更される場合には、それに応じて変動します。</li><li>・ 敷金、家賃相当額および介護保険給付費は、消費税非課税です。それ以外の費用には、消費税が課税されます。消費税法が改定になった場合は、改定の内容および法令等の定めにしたがい、利用料も変更になります。軽減税率についても、その内容の定めに従い、当該料金を変更します。</li></ul>
---

## 1 3. 支払方法

敷金の支払方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 契約締結後、請求書を発行いたします。お支払い方法は、請求書記載の振込期日（原則として、請求書到達日の翌日から起算して1週間後以降に設定される）までに指定金融機関口座へ振込みのみとさせていただきます。</li><li>振込み以外でのお支払いはご遠慮願います。</li><li>※お振込みは、利用者または身元引受人の名義とし、振込手数料は利用者の負担となります。</li><li>※お振込みについては、本店（本社）の所在地が日本国内であって、かつ、日本国内の支店の金融機関口座のご使用をお願いいたします。（上記以外の金融機関口座による対応はいたしかねます。）</li><li>※金融機関の振込依頼書等の控えをもって、事業者の預り証等に代えさせていただきますので、お振込み時の振込依頼書等の控えを大切に保管いただきますようお願いいたします。</li></ul>
---------	---

利用料の支払方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 別途指定いただく利用者/ご家族の金融機関口座からの自動振替を原則としています。</li><li>※利用契約締結時に口座振替の手続きをご案内します。</li><li>※金融機関での手続きが完了するまでの1～2か月間は、金融機関口座へのお振込みとなります。</li><li>・ 請求書記載の指定金融機関口座への振り込みによるお支払いも可能です。</li></ul>
----------	--

	<p>・前月の利用に係る料金その他精算を必要とする費用に関する請求書を毎月15日までに送付します。自動振替の場合は、SMBC ファイナンスサービス株式会社は毎月27日、株式会社ゆうちょ銀行は毎月20日(再振替は月末)にご指定いただいた金融機関口座（法人名義の口座はご指摘いただけません。）より引き落とし、お振込みの場合は当月末日までに指定口座へ支払いをお願いします。</p> <p>※お振込みは、利用者の名義とし、振込手数料は利用者の負担となります。</p> <p>※自動振替またはお振込みについては、本店（本社）の所在地が日本国内であって、かつ、日本国内の支店の金融機関口座のご使用をお願いいたします。（上記以外の金融機関口座による対応はいたしかねます。）</p> <p>・領収書は入金月の翌月には発行いたします。</p> <p>※領収書の再発行はできかねますので、お手元に届いた領収書は、大切に保管いただきますようお願いいたします。</p>
--	--

#### 14. 費用計算基準

時期	請求/返金項目	計算基準/その他
契約締結時	敷金	債務担保として預託
利用開始月	○共通費用 (家賃相当額・食費・管理費・生活相談サービス費)	「日割請求基準」により、日割積算にて算定 利用開始日が月初1日の場合は、規定の「月額料金」となります。 ※食材費は、1食単位で算定します。
	介護保険給付費 (介護サービスを提供する場合)	利用するサービスによる。
通常月	○共通費用 (家賃相当額・食費・管理費・生活相談サービス費)	月額料金にて算定します。 ※食材費は、1食単位で算定します。

	介護保険給付費 (介護サービスを提供する場合)	利用するサービスによる。
契約終了月	○共通費用 (家賃相当額・食費・管理費・生活相談サービス費)	「日割請求基準」により、日割積算にて算定します。 契約終了日が月末の場合は規程の「月額料金」となります。 ※食材費は、1食単位で算定します。
	介護保険給付費 (介護サービスを提供する場合)	利用するサービスによる。
	敷金	原状回復費用を差し引いた金額を返金します。その金額が敷金を上回る場合は、指定口座から引き落します。

## 15. 欠食/2泊3日以上不在時の扱い

### (1) 欠食時の扱い

5日前までに所定の届出用紙にて申請することにより、1食単位で料金をいただきません。

### (2) 不在時(2泊3日以上)の請求の考え方

#### 算定基準

不在期間は外出初日とホームに戻った日を除いた実質不在日を基準に算定します。

9月16日～9月21日(5泊6日)の期間、不在の場合は不在期間は4日(割引算定基準)

## 16. 契約の終了

利用者からの 解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者および連帯保証人、身元引受人は、事業者に対して少なくとも30日前までに書面で通知することによりいつでも本契約を解約することができます。または、解約申し入れの日から30日分の賃料等を支払うことにより、解約申し入れの日から起算して30日を経過するまでの間、随時に本契約を解約することができます。</li> <li>・利用者が死亡した場合は、連帯保証人又は身元引受人は事業者に対し書面で解約の申し入れを行うことにより、予告期間を要せずに本契約を解約することができます。</li> </ul>
--------------	---

<p>事業者からの 解約</p>	<p>利用者が次の事由に該当する場合には、事業者は通知催告の上、本契約を解除することができます。</p> <p>① 利用者が賃料等の支払いを怠ったとき</p> <p>② 本ホームを使用するために利用者が負担する修繕等の費用の支払いを怠った時</p> <p>利用者が次の事由に該当する場合には、事業者は通知催告を要せず本契約を解除することができます。</p> <p>① 入居申し込み又は本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき</p> <p>② 利用者が7日以上継続して本ホームを留守にした場合、事業者への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき</p> <p>③ 禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき</p> <p>④ 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき</p> <p>⑤ 本物件に前項の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本ホーム等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき</p> <p>⑥ 本ホーム等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の利用者・管理人等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき</p> <p>⑦ 本ホームの使用にあたり「居住のみの使用目的」、「善良な管理者の注意義務」、「禁止・制限事項の遵守」、「連帯保証人・身元引受人等の追加、変更等の義務」を怠ったとき</p> <p>⑧ 利用者又はその家族等が、事業者、管理者又はそれらの職員に対して、本契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき</p> <p>⑨ その他、利用者が本契約に定める事項に違反し、又は利用者の義務を履行しないとき</p> <p>⑩ 事業者及び利用者並びに同居人が、反社会的勢力の排除に該当することとなった場合、事業者及び利用者は、相手方に対し何らかの催告も要せずして、本契約を解除することができます。</p> <p>次の事由のいずれかに該当する場合に限り、事業者は利用者に対して少なくとも6か月前に書面により解約の申し入れを行うことができます。</p> <p>① 物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、賃料の価格その他の事情に照らし、本物件を高齢者の居住の安定確保に関する法律第</p>
----------------------	--

	<p>54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき</p> <p>② 利用者が本ホームに長期にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本ホームを適正に管理することが困難となったとき（ただし、利用者が長期にわたって入院する場合を除く）</p>
--	---

<p>居室の明け渡し時の扱い</p>	<p>利用者は、明渡しをするときには明渡し日を事前に事業者へ通知します。利用者は本物件を明渡す場合は次に従うものとします。</p> <p>① 本契約が解除・契約その他の理由によって終了し、物件を明渡すときは、利用者の動産類及び本ホームに付属せしめた物を収去します。事業者は事業者が依頼した者の立ち合いにて明渡しを完了します。</p> <p>② 利用者は、事業者の承諾を得て行った造作であっても事業者に対して買い取り請求をすることができません。</p> <p>③ 利用者は、名目の如何を問わず、手数料、立退料、移転料等一切の金品を事業者へ請求できません。</p> <p>残置物の引き取り</p> <p>① 本契約が終了することとなった場合において、利用者が自己の残置物を自ら引き取ることが困難なときは、事業者は善良なる管理者の注意をもって保管し、遅滞なく、利用者又は身元引受人に本契約が終了する旨を連絡します。</p> <p>② 利用者又は身元引受人は、本契約終了日までに当該残置物を引き取っていただきます。</p> <p>③ 事業者は、利用者又は身元引受人が、本契約終了日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を利用者又は身元引受人に引き渡しをします。この場合においては、当該引渡しに係る費用は、利用者及び身元引受人の負担とします。</p> <p>④ 事業者は、責に帰すべき事由によらないで事業者が残置物の引渡しをなしえない場合、又は事業者が残置物の引渡しの提供をしたにもかかわらず、事業者の責に帰すべき事由によらないで利用者又は、身元引受人が当該残置物を受領しない場合（受領しえない場合を含む。）にあつては、利用者が当該残置物の所有権を放棄したものとみ</p>
--------------------	--

	<p>なし、事業者は、利用者及び身元引受人の負担において任意に処分することができるものとします。</p> <p>⑤ 事業者が利用者又は身元引受人に対し、当該残置物を引き渡したとき、又は前項に基づく当該残置物の処分をしたときは、これらの残置物の処理に関して事業者は免責され、利用者及び身元引受人は、甲に対して一切、異議、請求等を申し立てないものとします。</p>
--	--

## 17. 医療機関

協力医療機関	<p>協力医療機関とは、事業者が利用者の日常の健康管理等を行う為に事業者と協力関係にある医療機関です。</p> <p>協力医療機関の詳細は添付の行政様式をご参照ください。</p> <p>※事業者と協力医療機関は、経営主体を異にするものです。</p>
医療機関との医療サービスに関する契約について	<p>医療サービスに関する契約は、利用者・ご家族が医療機関と直接ご契約いただくものです。かかりつけ医を協力医療機関とするか、または他の協力医療機関とするかは、利用者・ご家族でお選びいただきます。</p> <p>※医療サービス・費用等に関する質問や問合せは、直接医療機関にお願いいたします。</p> <p>※医療費は利用者の負担となります。</p> <p>※ホームにて実施する定期健康診断については、事業者指定の医療機関等にて受診いただきます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期健康診断（年2回）：機会を設けます</li> <li>・ インフルエンザ予防接種（年1回）：機会を設けます。</li> <li>・ 医師は配置していません。</li> </ul>

## 18. 苦情解決の体制

運営懇談会	<p>事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、契約当事者が意見交換を行う場として運営懇談会を設置し、年2回定例会を、また必要に応じて臨時会を開催します。運営懇談会の構成員は利用者および連帯保証人、身元引受人、事業者の施設長ならびにその他の職員とします。</p>
相談窓口	<p>事業者は、利用者からの相談、苦情等に対応する窓口を設置し、本件サービスに関する利用者の要望、苦情等に対し、迅速に対応します。</p>

	<p>【事業者内窓口】 「施設概要」参照</p> <p>【当法人窓口】 大阪いずみ市民生活協同組合 福祉事業部</p> <p>フリーダイヤル：0120-626-223</p> <p>受付時間：平日 9：00～18：00</p> <p>土曜・日曜 年末年始 休み</p>
--	--

## 19. 事故発生時等の対応

事故発生時の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者は、利用者の病状の急変、その他の事故が発生した場合には、速やかに別途指定された緊急連絡先に連絡をとるとともに、主治の医師に連絡をとる等必要な措置を講じます。</li> <li>・事業者は状況、処置等の記録を残し、必要に応じて市町村へ報告します。</li> <li>・事業者は、対処方法について、ホーム内で対応マニュアルを定めており、都度その原因を解明し、再発生しないように対策を講じます。</li> </ul>
火災・非常災害時の対応	<p>① 施設・設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当ホームは、該当する建築基準関係法令および消防関係法令に適合しています。</li> <li>・また、関係法令に従い、火災・非常災害時に備えて、避難経路の確保、消防用設備機器の設置、防災資材の使用などの必要な処置をおこなっています。</li> </ul> <p>② 防火管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームでは、消防関係法令に従い、火災・非常災害時に備えて、防火管理者を定め、具体的な消防計画を作成、管轄消防署に届出をしています。</li> <li>・定期的に消防用設備等の点検を実施すると共に、管轄消防署の指導のもとで年2回定期消防訓練を実施しています。</li> <li>・また、防火管理者のもとに、防火担当責任者・火元責任者を配置し、日常の防火管理を徹底すると共に、職員の防災教育を適宜実施、自衛消防隊を組織して、火災発生時に備えています。</li> </ul>

## 20. 損害賠償

- ・事業者は、介護サービス事業者賠償責任保険に加入しています。
- ・事業者は本件サービスの提供に伴って、事業者の責に帰すべき事由により、利用者の生命、身体、財産に損害を及ぼし、法的な賠償責任を負う場合は、利用者に対して、その損害を賠償します。
- ・事業者、利用者が快適かつ心身ともに充実し安定した生活を営んでいただくために、最善の注意をもってサービス提供を行うよう努めておりますが、通常の注意義務を超えて事故等が発生し、その原因が事業者に起因しない場合には、責任を負いかねる場合があることを、予めご同意ください。よって、例えば、完全な転倒防止等をお約束することはいたしかねます。

## 21. 秘密保持・個人情報の取扱い

秘密保持	事業者は、契約上で知り得た利用者およびその家族に関する秘密を正当な理由なく第三者に開示または漏洩しません。この守秘義務は本契約書が終了した後においても同様の効力を有します。
個人情報の取扱い	ご提供いただく個人情報の取扱いについては、別に定める書面にて事業者が説明し、同意いただきたい事項についてはご署名をいただきます。

## 22. その他

やむを得ず身体拘束等を行う場合の 手続き	<p>事業者は、サービスの提供にあたっては、利用者の生命または身体を保護するため、切迫性・非代替性・一時性の3つの要件すべてを満たす緊急やむ得ない場合を除き、身体拘束その他利用者の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、本人またはご家族に十分説明を行い、確認書を取り交わします。その態様および時間、その際の利用者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、ご家族等の要求がある場合および行政機関等の指示がある場合には、開示します。なお、3つの要件のいずれかを満たさなくなった場合には、身体拘束・その他利用者の行動を制限する行為を解除いたします。</p> <p>また、身体拘束廃止・虐待防止のための以下の取り組みを実施しています。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・虐待防止の責任者を施設長とします。</li></ul>
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 苦情解決体制の整備</li><li>・ 職員会議にて、定期的に虐待防止のための啓発・周知</li><li>・ 身体拘束廃止のための指針の策定</li><li>・ マニュアルの整備</li><li>・ 法令の定めに基づく研修の実施</li><li>・ 法令の定めに基づく「身体拘束廃止・虐待防止委員会」の開催</li><li>・ 虐待が発生した場合、直ちに必要な措置を講じるとともに、身元引受人または利用者のご家族、および行政機関への速やかな報告</li></ul>
--	--

添付 1

敷金/利用料

1. 敷金

(非課税)

敷金	家賃の3ヶ月分 126,000円～156,000円
----	---------------------------

契約が終了し、かつ利用者から居室の明渡しを受けた場合、事業者は、敷金を利用者に返還します。

2. 共通費用

家賃相当額 (非課税)	食費 30日の場合 (消費税課税)	管理費 (消費税課税)	生活支援 サービス費 (消費税課税)	合計 (家賃 42,000円 の場合)
42,000円～ 52,000円	52,380円 (税抜) 56,550円 (税込)	15,000円 (税抜) 16,500円 (税込)	30,000円 (税抜) 33,000円 (税込)	148,050円 (税込)

※管理費は、施設の維持・管理費、水光熱費等に充当します。

※食材費は、1日3食を30日提供した場合の金額です。1食あたりは以下のとおりです。

一食あたり690円(税抜き)以下かつ1日あたり厨房管理費含む2,070円(税抜き)以下の場合、消費税は軽減税率(8%)の対象となります。

食材費は、外泊、入院等で不在の場合、5日前までに所定の用紙にての欠食の届出をした場合は、料金をいただきません。ただし、緊急入院等、不測の事態と事業者が認めた場合は、欠食分の食材費は料金をいただきません。

厨房管理費は、献立、栄養管理、調理配膳等の食事サービス等の運営費(固定費)に充当しますので、欠食されてもご負担いただきません。利用開始月と契約終了月は「日割り請求基準」により、日額を積算して算定します。

税込価格は1カ月の税抜き価格を合計した後に消費税を乗算して算出します。

費用	朝食	昼食	夕食	1日当たり
食材費	494円 (税抜)	702円 (税抜)	550円 (税抜)	1,746円 (税抜)
	533円 (税込)	758円 (税込)	594円 (税込)	1,885円 (税込)

### 3. 月額費用（普通建物賃貸者契約書に規定する品目）

介護保険にかかる利用料	本住宅は、介護保険法に基づく介護サービス（以下「介護サービス」という。）の提供は行いません。介護サービスの提供が必要な場合は、利用者が個々に介護サービス事業所等と契約し、介護サービスの提供を受けることとなります。
おむつ代	実費 ※別表「オムツ価格表」参照
日用雑貨費用	実費
クリーニング代（業者依頼分）	実費
理美容代	実費
レクリエーション代	実費
電話料（ある場合）	実費

### 4. お部屋別家賃相当額

居室タイプ	家賃相当額			
	月払い方式	部屋数	部屋番号	部屋面積
A	52,000	3	111,112,113	18.15～18.45 m <sup>2</sup>
B	48,000	21	101～106、201～217	18.15～18.45 m <sup>2</sup>
C	42,000	3	107,108,110	18.15～18.45 m <sup>2</sup>

別紙 個別選択による《介護サービス（定期巡回）等の一覧表》

※ 以下はあくまで目安であり、利用者によって内容が異なる場合があります。

利用料に含まれるサービス=◎ 利用料に含まれない有料サービス=○ 利用者の実費負担=△

要介護(要支援)		要介護1		要介護2		要介護3		
		利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない	
介護サービス	巡回	昼間 6時～18時	個々の利用者のアセスメントおよび身体状況に応じて自立支援の援助を行います。					
	巡回	夜間 18時～6時						
	食事介助	配膳・下膳	◎		◎		◎	
		食事介助	◎（間接介助）	－	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	－	◎（主に直接介助）	
	排泄	排泄介助	◎（間接介助）	－	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	－	◎（主に直接介助）	
		おむつ交換	－	－	－	－	◎	－
		おむつ代		△		△		△
	入浴等	入浴介助※	◎	－	◎	－	◎	－
		清拭※	－	－	－	－	◎	－
	身辺介助	体位交換	－	－	－	－	－	－
		居室からの移動	◎（間接介助）	－	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	－	◎（主に直接介助）	
		衣服の脱着	◎（間接介助）	－	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	－	◎（主に直接介助）	
		身だしなみ介助	◎（間接介助）	－	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	－	◎（主に直接介助）	
	通院	協力医療機関		○		○		○
		その他医療機関	－	－	－	－	－	－
	機能訓練		◎		◎		◎	
	緊急時／緊急コール		◎		◎		◎	

要介護(要支援)		要介護 1		要介護 2		要介護 3		
		利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない	
認定結果								
生活サービス	家事	清掃(週1回)	◎		◎		◎	
		洗濯(週2回)	◎		◎		◎	
		理美容		△		△		△
		買物代行	◎(週1回定期)	○	◎(週1回定期)	○	◎(週1回定期)	○
		各種手続代行		○		○		○
健康管理サービス		定期診断(年2回)		△		△		△
		健康相談	◎		◎		◎	
		生活相談	◎		◎		◎	
		医師の往診		△(医療費)		△(医療費)		△(医療費)
入院		医療費		△		△		△
		入退院時移送サービス		△		△		△

※ 以下はあくまで目安であり、利用者によって内容が異なる場合があります。

利用料に含まれるサービス=◎ 利用料に含まれない有料サービス=○ 利用者の実費負担=△

要介護(要支援)		要介護4		要介護5	
		利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない
認定結果					
巡回	昼間 6 時～18 時	個々の利用者のアセスメントおよび身体状況に応じて自立支援の援助を行います。			
	夜間 18 時～6 時				
食事介	配膳・下膳	◎		◎	
	食事介助	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	-	◎（主に直接介助）	
排泄	排泄介助	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	-	◎（主に直接介助）	
	おむつ交換	-	-	◎	-
	おむつ代		△		△
入浴	入浴介助※	◎	-	◎	-
	清拭※	-	-	◎	-
身辺介助	体位交換	-	-	-	-
	居室からの移動	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	-	◎（主に直接介助）	
	衣服の脱着	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	-	◎（主に直接介助）	
	身だしなみ介助	◎（主に間接介助/必要に応じ直接介助）	-	◎（主に直接介助）	
通院	協力医療機関		○		○
	その他医療機関	-	-	-	-
機能訓練		◎		◎	
緊急時/緊急コール		◎		◎	
生活サービス	家事	清掃(週1回)	◎		◎
		洗濯(週2回)	◎		◎
	理美容		△		△
	買物代行	◎(週1回定期)	○	◎(週1回定期)	○
	各種手続代行		○		○

要介護(要支援) 認定結果		要介護4		要介護5	
		利用料を含む	含まれない	利用料を含む	含まれない
健康 管理 サ ー バ ー	定期診断(年2回)		△		△
	健康相談	◎		◎	
	生活相談	◎		◎	
	医師の往診		△(医療費)		△(医療費)
入 院	医療費		△		△
	入退院時移送サービス		△		△

別紙《有料サービス一覧表》

(税込)

	項目	内容/基準	単価
ご家族	<p><b>ご家族等の利用者居室での宿泊</b></p> <p>■ご家族等が、一時的に利用者居室に宿泊することができるサービスです。</p> <p>このサービスは、以下の限定的期間において、当ホームが事前に認めた場合に限り、ご利用いただけます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居開始時</li> <li>・終末期の看取り時</li> </ul> <p>なお、利用者不在時のご家族だけの宿泊は認められません。</p> <p>■施設・設備利用料です（寝具・リネン類はホームにてご用意します）。</p> <p>■食事は含まれません。</p> <p>■5日前までの申込みが必要です。</p> <p>（ご利用者の急な体調変化に伴う付き添い希望の場合等は、当ホームにご相談ください）</p>	<p>1泊2日</p> <p>1名あたり</p>	1100円
ご家族	<p><b>ご家族等への食事の提供</b></p> <p>■5日前までの申込みが必要です。</p> <p>■申込み期限（5日前）を過ぎてのキャンセルは、できません。</p>	<p>朝食</p> <p>昼食</p> <p>夕食</p>	<p>533円</p> <p>758円</p> <p>594円</p>
利用者	<p><b>外出時の同行</b></p> <p>外出時の同行は、ご利用者・ご家族様にて付き添いのご手配をお願いします。手配が困難な場合や、やむを得ない事情により当ホームにて対応させていただいた場合の費用になります。</p> <p>■1週間前までに申込みが必要です。</p> <p>■別途、往復の交通費の実費をご負担いただきます。</p>	<p>30分</p>	1650円
利用者	<p><b>各種手続き代行</b></p> <p>■1週間前までに申込みが必要です。</p> <p>■手続きに要するホームから現地への往復に要した時間も含</p>	<p>30分</p>	1650円
		30分を超えるごとに繰り上げてご請求します。	
		30分を超えるごとに繰り	

	みます。 ■別途、往復の交通費の実費をご負担いただきます。	上げてご請求します。	
利用者	<b>買い物代行</b> ■事前の申込みが必要です。	1回	1650円
利用者	<b>洗濯</b> ■事前の申込みが必要です。 ■利用者の個別のご希望により、別途、洗濯を行う場合は、1回あたりの料金をご負担いただきます。	1回あたり	1650円
利用者	<b>居室清掃</b> ■事前の申込みが必要です。 ■利用者の個別のご要望により、別途、居室（住戸）の清掃を行う場合は、1回あたりの料金をご負担いただきます。	1回あたり	1650円
利用者	<b>レクリエーション費</b> ■事前の申込みが必要です。 ■参加費、交通費、材料費等、事前に参加のご案内をいたします。	1回	実費
利用者	<b>リネン費</b> ■事前の申込みが必要です。 ■利用者の個別のご要望により、寝具類（リネン）の貸出を行う場合は、月当たりの料金をご負担いただきます。 週に1回交換します。交換はご自分でお願いします。	月あたり	3300円

※職員の配置状況によってはお受けできない場合があります。

別紙《費用分担表》

	利用料に含まれるもの	利用料に含まれないもの
区分基準	●日常生活に必要な諸費用のうち、利用者共通で必要とされる諸費用として、ホームから一律に提供されるべきもの。	●日常生活に必要な諸費用のうち、明らかに特定の個人によって使用・消費されるべきもの。 ●個人の嗜好性が強いもの。

分類	内容・内訳		利用料に	
			含まれる	含まれない
水光熱費	●上下水道/電気/ガス代		◎	—
居室備品関係	●介護用ベッド		—	◎
	●寝具		—	◎
	●居室内のカーテン(防災)※1		—	◎
	●居室内のテレビ(受像機、NHK受信料等)※2		—	◎
	●居室内の電話(加入権、工事費、電話代等)※2		—	◎
衣類・はきもの等	●衣類、靴		—	◎
	●スリッパ	利用者分	—	◎
		外来者分	◎	—
生活用品	●共用部	タオル、石鹸、シャンプー、リンス、トイレットペーパー、ティッシュペーパー、消臭剤、ドライヤー等	◎	—
		トイレットペーパー	—	◎
	●居室内	タオル、石鹸、ティッシュペーパー、歯ブラシ、歯磨き粉、入れ歯洗浄剤	—	◎
介護/移動補助	●紙おむつ等の個人消費に係る介護消耗品		—	◎
関連用品	●個人の希望に基づき用意する福祉用具		—	◎

分類	内容・内訳		利用料	
			含まれる	含まれない
食事関係	●食器類	共用食堂用	◎	—
		専ら居室内で使用するもの		◎
	●個人の嗜好品(梅干し、ふりかけ等)		—	◎
洗濯	●洗濯サービス (人件費/洗剤費等 込み)	個人の日常衣類	—	◎
		シーツ等のリネン類	—	◎
		クリーニングなど特別な 処理が必要なもの等	—	◎
清掃	●清掃サービス (人件費/洗剤費等込み)	居室内	—	◎
		共用部	◎	—
理容・美容	●理美容サービス		—	◎
医療	●医療費の自己負担分		—	◎
	●薬剤費		—	◎
	●ホームにて実施する定期健康診断 (年2回の総合健康診断)		—	◎
	●ホームにて実施するインフルエンザ予防接種 (年1回)		—	◎
健康管理	●血圧計、体温計、 体重計等	共用	—	—
新聞/雑誌等	●新聞、雑誌、 その他書籍	共用	—	—
		個人用	—	◎
アクティビティ	●材料費、その他諸 費用	ホーム全体での行事	—	—
		個人選択によるもの	—	◎

\*カーテン、布製ブラインド(のれん)、絨毯(カーペット)等の布製品については防炎加工されたものをご使用ください。

\*屋外から居室まではテレビ配管、電話配管を設置しています。

\*内容によっては事前にご了解を得て、別途費用のご負担をいただく場合があります。

\*その他、個別にホームと利用者・ご家族で協議します。

\*水光熱費の内訳は、運営・管理規定に定めています。

## 添付書類

以下は、行政の定める「重要事項説明書様式」に準じた表記です。

## 重要事項説明書

記入年月日	2025年7月1日
記入者名	三好 僚
所属・職名	コープスマイルホーム松原 施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) おおさかいずみしみんせいかつきょうどうくみあい 大阪いずみ市民生活協同組合	
法人番号	4120105000656	
主たる事務所の所在地	〒 590-0075 堺市堺区南花田口町二丁目2番15号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-232-3731 / 072-226-2610
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.izumi.coop/">http:// www.izumi.coop/</a>
代表者（職名／氏名）	理事長 / 勝山 暢夫	
設立年月日	昭和 50年6月12日	
主な実施事業	※別添1（別々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ゃむけじゅうたく こーぶすまいるほーむまつばら サービス付き高齢者向け住宅 コープスマイルホーム松原	
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	〒 580-0014 松原市岡7丁目232	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「河内松原駅」よりバス約10分、「岡町」バス停より約230m（徒歩3分）	
連絡先	電話番号	072-284-8033
	FAX番号	072-331-7022
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://kaigo.izumi.coop/">http:// kaigo.izumi.coop/</a>
管理者（職名／氏名）	施設長 / 三好 僚	
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 28年3月1日	平成 27年8月24日 (大阪府(27)0011)

### 3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	948.2 m <sup>2</sup>								
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新					
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	880.4 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				880.4 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成 28年3月1日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅				
	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	2 階		(地上 2 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	戸		届出又は登録をした室数			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	○	○	×	×	○	18.15～18.45m <sup>2</sup>	6	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.15～18.45m <sup>2</sup>	21	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			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		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	0 ヶ所		ヶ所			その他：			
	食堂	1 ヶ所		面積 64.7 m <sup>2</sup>						
	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 (ストレッチャー対応)						1 ヶ所		
	廊下	中廊下 2.18 m		片廊下 2.18 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		
	通報先 事務所・PHS		通報先から居室までの到着予定時間					1～3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		<p>お一人おひとりが自分らしく暮らせるために、日々を見守る生活支援サービス、もしものときの安心と生活相談サービス、そして、利用者のニーズに合わせて自由に選べる「介護サービス」「医療サービス」、介護度が高くても医療対応が可能な「看護サービス」をご案内します。</p>
サービスの提供内容に関する特色		<p>生協が運営するサービス付き高齢者向け住宅です。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所や訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、訪問看護事業所が併設されており、お困りごとの相談が可能です。</p>
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・委託	日清医療食品株式会社
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"> <li>・ 食事や外出などの生活場面での機会を通じて少なくとも1日1回本人の状況把握（安否確認）を行います。</li> <li>・ 生活相談サービスの内容：生活、介護、健康など本建物内での日常生活に関する相談に応じ、相談内容が専門的な場合は専門機関の紹介を行います。</li> <li>・ 本ホームは介護保険法に基づく介護サービス（以下「介護サービス」という。）の提供は行いません。介護サービスの提供が必要な場合は、お客様が個々に定期巡回や訪問介護事業所等と契約し、介護サービスを受けることができます。当ホームにて介護サービスのご紹介や契約手続き等のご案内を行います。</li> <li>・ 本ホームは訪問看護を併設しています。訪問看護ステーションは介護保険法に基づき、都道府県知事（または政令市・中核市市長）の指定を受け、保健師または看護師が管理者となって運営する事業所です。看護サービスの提供が必要な場合は、個々に契約して看護サービスを受けることができます。</li> </ul>
サ高住の場合、常駐する者		
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		<ol style="list-style-type: none"> <li>①虐待防止に関する責任者は、管理者の施設長です。</li> <li>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</li> <li>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</li> <li>④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。</li> <li>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。</li> </ol>

身体的拘束	<p>事業者は、サービスの提供にあたっては、利用者の生命または身体を保護するため、切迫性・非代替性・一時性の3つの要件すべてを満たす緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他利用者の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、本人またはご家族に十分説明を行い、確認書を取り交わします。その態様および時間、その際の利用者の心身状況、緊急やむを得なかった理由を記録し、ご家族等の要求がある場合および行政機関等の指示がある場合には、開示します。なお、3つの要件のいずれかを満たさなくなった場合には、身体拘束・その他利用者の行動を制限する行為を解除いたします。</p> <p>また、身体拘束廃止・虐待防止のための以下の取り組みを実施しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・虐待防止の責任者を施設長とします。</li> <li>・苦情解決体制の整備</li> <li>・職員会議にて、定期的に虐待防止のための啓発・周知</li> <li>・身体拘束廃止のための指針の策定</li> <li>・マニュアルの整備</li> <li>・法令の定めに基づく研修の実施</li> <li>・法令の定めに基づく「身体拘束廃止・虐待防止委員会」の開催</li> <li>・虐待が発生した場合、直ちに必要な措置を講じるとともに、身元引受人または利用者のご家族、および行政機関への速やかな報告を行います。</li> </ul>
-------	--

**(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) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら ほうもんかいご 在宅サービス コープスマイルホーム松原 訪問介護
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) こじま じゅんこ 小島 純子
併設内容	食事・排せつなどの身体介護や、掃除・洗濯などの生活援助

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら きょたくかいごしえん 在宅サービス コープスマイルホーム松原 居宅介護支援
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) くもい ことえ 雲井 琴絵
併設内容	ケアプラン作成

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら かんごしょうきぼたきのう 在宅サービス コープスマイルホーム松原 看護小規模多機能
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) まちだ ゆき 町田 有紀
併設内容	「通所サービス」を中心に「訪問介護」「訪問看護」「泊り」を組み合わせ、本人の状況や希望に応じ、入浴、排せつ、食事などの介護や、胃瘻、喀痰吸引、処置などの看護、機能訓練を行う。

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら ていさーびす 在宅サービス コープスマイルホーム松原 デイサービス
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) まつもと みえ 松本 美絵
併設内容	日帰りで入浴や食事の提供や日常生活のお手伝いを行います。

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら ていきじゅんかい 在宅サービス コープスマイルホーム松原 定期巡回
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) よしだ みよこ 吉田 美代子
併設内容	身体介護支援、生活支援 (定期巡回随時・対応型訪問介護看護事業)

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶすまいるほーむまつばら ほうもんかんご 在宅サービス コープスマイルホーム松原 訪問看護
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) しおみ ゆきこ 塩見 有希子
併設内容	療養上のお世話や診療の補助

事業所名称	(ふりがな) ざいたくさーびす こーぶふれあいふくしせんたー 在宅サービス コープふれあい福祉センター
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) みよし りょう 三好 僚
併設内容	福祉用具の退予・販売

事業所名称	(ふりがな) かいごつきゆうりょうろうじんほーむ こーぶあいめぞんまつばら 介護付き有料老人ホーム コープアイメゾン松原
主たる事務所の所在地	松原市岡7丁目229-1
事務者名	(ふりがな) うらた あつこ 浦田 厚子
併設内容	敷地内施設利用者との交流

(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	大阪みなみ医療生活協同組合 コープ診療所	
	住所	羽曳野市南恵我之荘4丁目5-1	
	診療科目	内科、外科、小児科	
	協力科目	内科、外科	
	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		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
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		
	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		
新興感染症発生時に 連携する医療機関	医療機関の名称	大阪みなみ医療生活協同組合 コープ診療所	
	医療機関の住所	羽曳野市南恵我之荘4丁目5-1	
協力歯科医療機関	名称	社会医療法人桜樹会 さくらぎ藤井寺歯科	
	住所	堺市堺区旭ヶ丘中町2-1-7	

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約締結時に原則 60 歳以上の方</li> <li>・ 規定の利用料の支払いが可能な方</li> <li>・ 連帯保証人、身元引受人を定められる方</li> <li>・ 事業者の普通建物賃貸借契約書、運営・管理規程等をご承諾いただき円滑に共同生活が営める方</li> </ul>	
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者および連帯保証人、身元引受人は、事業者に対して少なくとも30日前までに書面で通知することによりいつでも本契約を解約することができます。または、解約申し入れの日から30日分の賃料等を支払うことにより、解約申し入れの日から起算して30日を経過するまでの間、随時に本契約を解約することができます。</li> <li>・ 利用者が死亡した場合は、連帯保証人又は身元引受人は事業者に対し書面で解約の申し入れを行うことにより、予告期間を要せず本契約を解約することができます。</li> </ul> <p>利用者が次の事由に該当する場合には、事業者は通知催告の上、本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①利用者が賃料等の支払いを怠ったとき</li> <li>②本ホームを使用するために利用者が負担する修繕等の費用の支払いを怠った時</li> </ul> <p>利用者が次の事由に該当する場合には、事業者は通知催告を要せず本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①入居申し込み又は本契約への虚偽記載その他不正な方法により入居したことが発覚したとき</li> <li>②利用者が7日以上継続して本ホームを留守にした場合、事業者への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき</li> <li>③禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき</li> <li>④破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき</li> <li>⑤本物件に前項の者や関係者を居住又は出入りさせ、拠点・事務所などに使用し、又はさせたとき、及び本ホーム等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき</li> <li>⑥本ホーム等及び近隣において粗野、粗暴等の行為をなして近隣者及び他の利用者・管理人等に迷惑、不快感、不安感を与えたとき</li> <li>⑦本ホームの使用にあたり「居住のみの使用目的」、「善良な管理者の注意義務」、「禁止・制限事項の遵守」、「連帯保証人・身元引受人等の追加、変更等の義務」を怠ったとき</li> <li>⑧利用者又はその家族等が、事業者、管理者又はそれらの職員に対して、本契約を継続しがたいほどの背次の事由のいずれかに該当する場合に限り、事業者は利用者に対して少なくとも6か月前に書面により解約の申し入れを行うことができます。</li> <li>①物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、賃料の価格その他の事情に照らし、本物件を高齢者の居住の安定確保に関する法律第54条第1号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき</li> <li>②利用者が本ホームに長期にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本ホームを適正に管理することが困難となったとき（ただし、利用者が長期にわたって入院する場合を除く）</li> </ul>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	普通建物賃貸借契約書第16条(契約の解除)、第18条(甲からの解約)
	解約予告期間	3ヶ月、または、即時
入居者からの解約予告期間	30日	
体験入居	あり	<p>内容</p> <p>契約を希望されている方は、正式な契約締結時に「体験利用（お泊りステイ）」していただけます。退院支援の受け入れ等を地域の病院と連携してすすめています。</p> <p>※退院支援の受け入れは最長「30日」を限度とします。</p> <p>※介護保険は適用されません。</p> <p>※食事は含まれません。</p> <p>※宿泊費（1400円）には、水光熱費、寝具・リネン類、介護サービス費（ただし、個別の要望に基づく外出同行等を除く）が含まれます。</p>
入居定員	27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	0	生活相談員を兼務
生活相談員	12	8	4	管理者1名 介護職11名
直接処遇職員	11	7	4	
介護職員	11	7	4	生活相談員を兼務11名
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	0	0	0	

### (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	8.4	6	2.4	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～時)			
	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	0 人
介護職員	1	人	1 人
生活相談員	0	人	0 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		あり	資格等の名称	介護福祉士、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										
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満			2		2				
	3年以上5年未満			1		1				
	5年以上10年未満			2	3	2	3			
	10年以上			2	1	3	1			
備考										
従業者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： 食事は実費	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇等により、改訂する場合がある。	
	手続き	サービス内容確認書を作成し提示する。	

### (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	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	介護居室個室
	床面積	18.15㎡から18.45㎡	18.15㎡から18.45㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	126,000円	156,000円
		1,200円	1,200円
月額費用の合計		148,050円	158,050円
家賃 ※ 保険 外 サービス 費用 (介護)	家賃	42,000円	52,000円
	食費	56,550円	56,550円
		16,500円	16,500円
	状況把握及び生活相談サービス費	33,000円	33,000円
		実費	実費
		(別添2) のとおり	(別添2) のとおり
	(別添2) のとおり	(別添2) のとおり	
備考 介護保険費用1割、2割又は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	施設及び居室の賃借料		
敷金	家賃の	3ヶ月分	
	解約時の対応	<p>契約終了時、滞納や債務がない場合は、契約終了日と居室の明渡し完了日との、いずれか遅い日が属する月の翌々月末日までに、敷金から居室の原状回復費用を差し引いた金額を返金します。その金額が敷金を上回る場合は指定口座から引き落とします。</p> <p>・利用料の不払いがあった場合には、敷金から充当する場合があります。</p>	
前払金			
食費	食材費	朝食	昼食 夕食
		494円(税抜) 533円(税込)	702円(税抜) 758円(税込)
	<p>・食材費は所定の期限までに指定の書式で欠食の届出をした場合は料金をいたしません。</p> <p>・月額料金は、1食単位で算定します。</p> <p>・税込価格は、1ヵ月の税抜き価格を合計した後に消費税を乗算して算出します。</p>		
管理費	共用施設の維持管理・水光熱費		
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス及び生活相談サービス		
光熱水費	電気代：実費(基本料金1,690円、1kwh11円)		
	水道代：管理費に含まれます		
生活サポート費	その他 別添2の通り		
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	実費		

## 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	4人
	85歳以上	12人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	2人
	要介護2	2人
	要介護3	6人
	要介護4	2人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	8人
	5年以上10年未満	6人
	10年以上15年未満	0人
	15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		16人

### (入居者の属性)

性別	男性	1人	女性	15人	
男女比率	男性	6.3%	女性	93.7%	
入居率	59.3%	平均年齢	89.6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	1人
	医療機関	1人
	死亡者	3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) 他施設への転居
		1人

## 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)		コープスマイルホーム松原 (施設長 三好 僚)	
電話番号 / F A X		072-284-8033 / 072-331-7022	
対応している時間	平日	午前9時～午後6時	
	土曜	午前9時～午後6時	
	日曜・祝日	午前9時～午後6時	
定休日		なし	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		松原市福祉部福祉指導課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-334-5959	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日、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 住宅施策推進グループ	
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	9:00～18:00	
定休日		土日祝祭日、年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		松原市健康部高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-337-3052	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日、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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	施設で提供しているサービス
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	<p>・事業者は、介護サービス事業者賠償責任保険に加入しています。</p> <p>・事業者は本件サービスの提供に伴って、事業者の責に帰すべき事由により、利用者の生命、身体、財産に損害を及ぼし、法的な賠償責任を負う場合は、利用者に対して、その損害を賠償します。</p> <p>・事業者、利用者が快適かつ心身ともに充実し安定した生活を営んでいただくために、最善の注意をもってサービス提供を行うよう努めておりますが、通常の注意義務を超えて事故等が発生し、その原因が事業者に起因しない場合には、責任を負いかねる場合があることを、予めご同意ください。よって、例えば、完全な転倒防止等をお約束することはいたしかねます。</p>	
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	運営懇談会 (書面) で意見を聞き取る	
		実施日	2025/9/14	
		結果の開示	あり	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	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2回
		構成員	利用者、連帯保証人、身元引受人、施設長およびその他の職員
		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	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	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	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、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
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	あり	ありの場合の提携ホーム名	コープアイメゾン和泉一条院
個人情報の保護	事業者は、契約上で知り得た利用者およびその家族に関する秘密を正当な理由なく第三者に開示または漏洩しません。この守秘義務は本契約書が終了した後においても同様の効力を有します。		
緊急時等における対応方法	サービスの提供を行っているとき等に入居者の容体が急変した場合その他必要な場合は、速やかに入居者の主治医または家族に連絡を取るなど必要な対応を講じます。		
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			
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、並びに医療サービス等、その他のサービス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 ①コープアイメゾン泉一条院 訪問介護 ②コープスマイルホーム上野芝 訪問介護 ③コープスマイルホーム松原 訪問介護	①和泉市一条院町131 ②堺市西区北条町2-24-6 ③松原市岡7-229-1
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	あり ①コープスマイルホーム松原 訪問看護 ②コープアイメゾン泉一条院 訪問看護	①松原市岡7-229-1 ②和泉市一条院町131
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	あり ①コープスマイルホーム上野芝 デイサービス	①堺市西区北条町2-24-6
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	あり ①コープアイメゾン河内長野 ②コープアイメゾン松原	①河内長野市北青葉台51-46 ②松原市岡7-229-1
福祉用具貸与	あり ①コープふれあい福祉センター 福祉用具	①松原市岡7-229-1
特定福祉用具販売	あり ①コープふれあい福祉センター 福祉用具	①松原市岡7-229-1
＜地域密着型サービス＞		
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり ①コープスマイルホーム松原 定期巡回 ②コープアイメゾン泉一条院 定期巡回	①松原市岡7-229-1 ②和泉市一条院町131
夜間対応型訪問介護	なし	
地域密着型通所介護	あり ①コープスマイルホーム松原 デイサービス	①松原市岡7-229-1
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	あり ①コープスマイルホーム松原 看護小規模多機能	①松原市岡7-229-1
居宅介護支援	あり ①コープスマイルホーム上野芝 居宅介護支援 ②コープスマイルホーム松原 居宅介護支援 ③コープアイメゾン泉一条院 居宅介護支援	①堺市西区北条町2-24-6 ②松原市岡7-229-1 ③和泉市一条院町131

<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	あり	①コープスマイルホーム松原 訪問看護 ②コープアイメゾン和泉一条院 訪問看護	①松原市岡7-229-1 ②和泉市一条院町131
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	あり	①コープアイメゾン河内長野 ②コープアイメゾン松原	①河内長野市北青葉台51-46 ②松原市岡7-229-1
介護予防福祉用具貸与	あり	①コープふれあい福祉センター 福祉用具	①松原市岡7-229-1
特定介護予防福祉用具販売	あり	①コープふれあい福祉センター 福祉用具	①松原市岡7-229-1
<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	あり	①コープアイメゾン和泉一条院 訪問介護 ②コープスマイルホーム上野芝 訪問介護 ③コープスマイルホーム松原 訪問介護	①和泉市一条院町131 ②堺市西区北条町2-24-6 ③松原市岡7-229-1
<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		備 考
			料金※	
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	あり	1,650円（税込）/回	
	リネン交換	あり	3,300円（税込）/月	
	日常の洗濯	あり	1,650円（税込）/回	
	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	昼食に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	1,650円（税込）/回	
	役所手続代行	あり	1,650円（税込）/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	無償	
	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		

※「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。