

重要事項説明書

記入年月日	2024/7/1
記入者名	上田 健太
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) ぱなそにつくえいじふりーかぶしきがいしゃ パナソニック エイジフリー株式会社	
法人番号	5120001158234	
主たる事務所の所在地	〒 571-8686 大阪府門真市大字門真1048番地	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6900-9831/06-6900-9832
	ホームページアドレス	http:// panasonic.co.jp/paf/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 坂口 哲也	
設立年月日	1998年 6月 19日	
主な実施事業	介護サービス事業、サービス付き高齢者向け住宅事業、介護ショップ事業（用品レンタル、販売、リフォーム）、介護用品・設備の開発及び販売事業、吹田市内での実施事業は、別添資料①「事業主体がで実施する他の介護サービス」のとおり。	

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) えいじふりーはうすすいたやまだにし エイジフリー ハウス 吹田山田西	
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	〒 565-0824 大阪府吹田市山田西三丁目58番2号	
主な利用交通手段	電車（阪急千里線山田駅から徒歩で12分 大阪モノレール線 山田駅から徒歩で10分	
連絡先	電話番号	06-6878-5288
	FAX番号	06-6878-5290
管理者（職名／氏名）	管理者 / 上田 健太	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	2016年12月01日 /	2016年03月14日 大阪府(27)0030

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	2016年9月28日				～	2041年9月27日		
	面積	969.08 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	2016年9月28日				～	2041年9月27日		
	延床面積	999.07 m ² （うち有料老人ホーム部分				999.07 m ² ）			
	竣工日	2016年9月16日				用途区分	老人ホーム(サ高住)+小規模多機能型居宅介護施設		
	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	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		○	○	×	×	○	18.40	16	203-210 303-310
一般居室個室		○	○	×	×	○	20.70	2	201, 301
一般居室個室		○	○	×	×	○	24.40	2	202, 302
共用施設	共用トイレ	3 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				3 ケ所	
	共用浴室	2 ケ所		ケ所					
	共用浴室における介護浴槽	ケ所		ケ所		その他：			
	食堂	1 ケ所		面積	39.63 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（ストレッチャー対応）				1 ケ所			
	廊下	中廊下	2 m		片廊下	1.6 m			
	汚物処理室	2 ケ所							
	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	1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			
	その他	談話室、談話スペース、脱衣室							
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		私たちは高齢者とそのご家族にここに届く最適な商品・サービスを提供し「ゆとりと笑顔のある暮らし」の実現をお手伝いすることで社会に貢献します
サービスの提供内容に関する特色		1階に小規模多機能型居宅介護を併設 要介護、要支援の認定を受けられた方は、併設する介護保険サービスをご利用頂けます
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		①状況把握サービス ・ゴミだしのために毎日居宅を訪問しお声掛けすると共に食事の案内により状況把握を行う ・緊急コール時は、ナースコールによる声がけを行い、未応答時には居宅へ訪問し、安否の確認を実施 ・フロントサービス ②生活相談サービス ・介護に関するお困りごとのご相談に対応 ※費用には健康相談を含む
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		①虐待防止に関する責任者は、管理者の上田 健太です。 ②従業員に対し、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職員会議で定期的に虐待防止のための啓発・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		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、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します。 1月に1回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。

(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) ばなそにつくえいじふりーけあせんたーすいたやまだにし・しょうきぼたきのう パナソニック エイジフリーケアセンター吹田山田西・小規模多機能
主たる事務所の所在地	同一の建築物内
事務者名	(ふりがな) ばなそにつくえいじふりーかぶしがいいしや パナソニック エイジフリー株式会社
併設内容	小規模多機能型居宅介護

(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		
		その他の場合：		
協力医療機関	1	名称	医療法人 日翔会 くれはクリニック	
		住所	〒567-0864 大阪府茨木市沢良宜浜2-1-2	
		診療科目	内科、循環器内科・心臓リハビリテーション科	
		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	あり
			診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
	2	名称	医療法人 沖縄徳洲会 吹田徳洲会病院	
		住所	大阪府吹田市千里丘西21番1号	
		診療科目	内科、外科、消化器内科、循環器内科、神経内科、腫瘍内科、糖尿病外来、睡眠時無呼吸外来、膠原病リウマチ外来、総合診療科、小児科、放射線治療科、心臓血管外科、呼吸器外科、脳神経外科、泌尿器科、消化器外科、整形外科、禁煙外来、産婦人科、乳腺外科、皮膚科、麻酔科、歯科口腔外科、健診科	
		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	あり		
	診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり		
新興感染症発生時に連携する医療機関		名称		
		住所		
協力歯科医療機関		名称	医療法人 神明会 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。自傷他害のない方、要保証人		
契約の解除の内容	サービス付き高齢者向け住宅定期賃貸借契約書 第11条、第12条に基づく		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	サービス付き高齢者向け住宅定期賃貸借契約書第11条に基づく	
	解約予告期間	上記解約条項に基づき、即日から1か月	
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	空室がある場合、1泊11,000円（税込・食費込）で体験入居可 ※2名で宿泊の場合は2倍の料金です。
入居定員	24 人		
その他	2人入居可能な居宅あり		

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	生活相談員兼務
生活相談員	12		12	1名のみ管理者兼務
直接処遇職員				
介護職員				
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			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士実務者研修修了者			7	
介護職員初任者研修修了者			2	

(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～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	人	人
生活相談員	1人	1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		あり		資格等の名称		介護福祉士			
		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							0				
前年度1年間の退職者数							0				
就業した業務に従事した従業員の人数に 経験年数に応	1年未満						0				
	1年以上 3年未満						3				
	3年以上 5年未満						5				
	5年以上 10年未満						4				
	10年以上						0				
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	なし	
	内容：	日割り計算で減額
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回改定する場合がある
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(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	自立、要介護共通	自立、要介護共通
	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	18.40㎡	24.40㎡
	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	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	243,000円	270,000円
月額費用の合計		212,190円	221,190円
家賃 サ ー ビ ス 費 用 （ ※ ） 介 護	食費	81,000円	90,000円
	共益費	60,990円	60,990円
	状況把握及び生活相談サービス費	24,000円	24,000円
	電気代	46,200円	46,200円
		実費	実費
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	建物の賃貸料、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	3 ヶ月分
	解約時の対応	故意による損傷、過失による損傷なければ原則全額返金
前払金		
食費	1日3食を提供するための費用	
共益費	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）	
電気代	実費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	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）	
その他のサービス利用料		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	0 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	3 人
	8 5 歳以上	17 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	4 人
	要介護 2	5 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	5 人
	要介護 5	2 人
入居期間別	6 か月未満	4 人
	6 か月以上 1 年未満	6 人
	1 年以上 5 年未満	6 人
	5 年以上 1 0 年未満	4 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 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		20 人

(入居者の属性)

性別	男性	2 人		女性	18 人	
男女比率	男性	5% %		女性	95 %	
入居率	100 %		平均年齢	86 歳	平均介護度	2. 61

(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	3 人
	医療機関	3 人
	死亡者	4 人
	その他	1 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	6 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)		エイジフリー ハウス 吹田山田西
電話番号 / F A X		06-6878-5288 / 06-6878-5290 0120-874-872 (総合)
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝及び年末年始
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / F A X		06-6105-8009 / 06-6368-7348
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)		吹田市都市計画部住宅政策室
電話番号 / F A X		06-6384-1928 / 06-6368-9902
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 (虐待の場合)		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / F A X		06-6105-8009 / 06-6368-7348
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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	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		当社事故対応マニュアルに従う
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	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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	管理者、職員及び入居者
		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	担当者の設置	
身体的拘束等の適正化への取組の状況	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	
		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	
	なし	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	なし
業務継続計画の策定状況等	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	①当事業者が収集し利用する個人情報の利用は事前に書面にて同意を得た内容に伴うものとする。 ②当事業者の個人情報の利用目的を変更する場合には、事前に個人情報の本人から書面による承諾を得なければならない。この際、承諾を得られなかった場合は、変更後の新しい利用目的で取り扱ってはならない。 ③利用目的の公表については、各事業所に掲示するものとする。 ④事業所は利用目的について問い合わせを受けた場合、個人情報保護責任者に問い合わせを転送する。		
緊急時等における対応方法	脳卒中、心不全、吐血・下血、骨折、頭部打撲、外傷、窒息（誤飲、誤嚥）、痙攣等が発生時、声かけを行い、応答がない又緊急を要すると判断した場合、救急車を呼ぶと同時に、初期対応をし、かかりつけ医、緊急連絡先へ連絡する。		

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	
吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針「7 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（事業主体が吹田市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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が吹田市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		
訪問入浴介護	あり		
訪問看護	なし		
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		
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	あり		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	あり		
小規模多機能型居宅介護	あり		
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	あり		
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	あり		
介護予防訪問看護	あり		
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	あり		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
<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		
介護医療院	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サポートサービス	なし		
通所型サポートサービス	なし		
通所型入浴サポートサービス	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※(税込)	
介護サービス	食事支援(フード)	あり	30分以内 フードでの食事介助
	排泄支援	あり	排泄介助(トイレ誘導/おむつ交換)
	おむつ代	なし	実費
	入浴支援(清拭)	あり	30分以内 清拭介助(全身清拭・更衣・おむつ交換) ※ 使用消耗品は実費
	入浴支援(入浴)	あり	40分以内 入浴介助(準備・お湯張り・浴室清掃を含む)
	更衣支援	あり	10分以内 衣類の着脱
	機能訓練	なし	
生活サービス	通院介助 9時~18時/18時~9時	あり	過分については30分単位で繰り上げ。 ※ 原則ご家族付き添いにて対応 ※ 交通費は実費(同行スタッフ分含む)
	居室清掃	あり	10分以内 居室内の簡単な清掃(10分以内)
	入浴支援(準備)	あり	浴室清掃(準備・お湯張り・片付けのみ)
	専門職の依頼による巡回	あり	ケアマネジャー・かかりつけ医など専門職との打ち合わせの上、 回数・内容を決定
	昼間巡回	あり	2時間以内程度 個別の声かけ・入室・体位交換
	夜間巡回	あり	2時間以内程度 個別の声かけ・入室・体位交換
	リネン交換(個別に声かけ・入室)	あり	週1回実施
	日常の洗濯	あり	衣類の洗濯(回収~返却) ※ 洗濯機にて洗濯可能なもののみ ※ 洗濯機の容量により回数変化あり
	食事支援(配下膳)	あり	550円/回
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	
	おやつ	なし	
	身辺支援	あり	3,300円/時
	おでかけエスコート	あり	2,980円/時 時間単位越え分については1,490円/30分 で繰り上げ。 ※ 交通費は実費(同行スタッフ分含む)
	買物代行サービス(サブスク)	あり	日用消耗品の在庫確認~発注~納品~補充までの作業 500円/月
	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	月額の状態把握・生活相談サービス費に含まれる
	生活指導・栄養指導	なし	
	服薬支援	あり	お薬を渡す~飲み込み迄の確認 330円/日
	薬保管(薬のお預かり)	あり	処方薬に限る(当施設が推奨する薬局) 176円/日
	薬保管(薬のお預かり)	あり	処方薬に限る(上記以外の薬局) 385円/日
	生活リズムの記録	あり	排便・睡眠・バイタルなど 1,650円/日
入退院時支援 入退院時の入居者の	入退院時支援	あり	入退院時の同行など。超過分については30分単位で繰り上げ。 ※ 交通費は実費(同行スタッフ分含む) 3,300円/時
	入院中支援	あり	洗濯物交換など(超過分については30分単位で繰り上げ) ※ 交通費は実費(同行スタッフ分含む) 3,300円/時

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額のサービスの都度払いによる場合に依りて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。