

重要事項説明書

記入年月日	2024年7月1日
記入者名	坂田 泰祐
所属・職名	コアプラン株式会社

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) コアプランカブシキガイシャ コアプラン株式会社		
法人番号			
主たる事務所の所在地	〒 550-0014 大阪府大阪市西区北堀江二丁目2番6号ラフィナート北堀江301号室		
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-6541-5233 / 06-6776-2634	
	メールアドレス	coreplan1@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// coreplan.org	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 石川 誠		
設立年月日	平成	28年	3月 1日
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

（住まいの概要）

名称	(ふりがな) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ けあこーとことぶきちょう 住宅型有料老人ホーム ケアコート寿町		
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 2 9 条第 1 項に規定する届出		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 584-0031 大阪府富田林市寿町四丁目7番41号		
主な利用交通手段	近鉄長野線「富田林西口駅」徒歩約10分		
連絡先	電話番号	0721-26-7371	
	F A X 番号	0721-26-7372	
	メールアドレス	coreplan1@yahoo. co. jp	
	ホームページアドレス	http:// coreplan.org	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 坂田 泰祐		
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	5年2月1日	/

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	5年3月1日				～	令和	25年2月28日
	面積	978.90 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	5年3月1日				～	令和	25年2月28日
	延床面積	999.60 m ² (うち有料老人ホーム部分					999.60 m ²)		
	竣工日	令和	5年1月6日			用途区分	住宅型有料老人ホーム		
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：					
	構造	木造		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								
居室の状況	総戸数	40 戸		届出又は登録をした室数				40 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	○	○	×	×	×	10.9m ²	39	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	12.4m ²	1	
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	個室	3 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	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	1.5 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	あり
		通報先	事務所・専用PHS			通報先から居室までの到着予定時間			
	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		利用者の方々にとって、利用しやすく安心できるサービスを提供する為に常に最も新しい介護・福祉の姿を追求し医療と連携します。
サービスの提供内容に関する 特色		利用者の尊厳を守り、安全に配慮しながら生活機能の維持・向上を目指します。ご家族・関係機関と協力し安心して自立した在宅生活が過ごせるように総合的に支援します。
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	委託	株式会社GOHAN
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人 佑拓会 いずみクリニック
状況把握・生活相談サービス	なし	
	提供内容	
	サ高住の場合、常駐する者	
健康診断の定期検診	委託	提携医療機関により協力
	提供方法	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		施設管理者はもとより、看護・介護の責任者が強い決意を持って、現場をバックアップする体制を整備し、施設が一丸となって取り組む
身体的拘束		施設管理者はもとより、看護・介護の責任者が強い決意を持って、現場をバックアップする体制を整備し、施設が一丸となって取り組む

（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	
事務者名	(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	救急車の手配、入退院の付き添い	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 佑拓会 いずみクリニック
	住所	〒594-0074 大阪府和泉市小田町2丁目1番31号
	診療科目	内科・精神科
	協力科目	内科・精神科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 主治医として入居者の健康相談。健康管理全般。職員へのアドバイス
	名称	医療法人 暁美会 田中病院
	住所	〒587-0002 大阪府堺市美原区黒山39番地10
	診療科目	内科
	協力科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 主治医として入居者の健康相談。健康管理全般。職員へのアドバイス
協力歯科医療機関	名称	長居デンタルクリニック
	住所	大阪府大阪市住吉区长居東3丁目15-26
	協力内容	訪問診療
		その他の場合 入居者の口腔相談・管理全般。職員へのアドバイス

（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	自立・要介護認定済みの方		
契約の解除の内容	別途契約書参照		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	住宅型有料老人ホーム入居契約書 第26条	
	解約予告期間	90日程度	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	一泊3,000円（固定費）+食事代 体験入居最長期間は1週間 ※空室がある場合のみ
入居定員	40 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	介護職員1名
生活相談員		0	0	
直接処遇職員	3	3	0	
介護職員	3	3	0	管理者1名
看護職員		0	0	
機能訓練指導員		0	0	
計画作成担当者		0	0	
栄養士		0	0	
調理員		0	0	
事務員	1	1	0	
その他職員		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	0	0	0	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	2	2	0	

(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（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	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			
		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											
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			3							
	3 年以上 5 年未満										
	5 年以上 1 0 年未満										
	1 0 年以上										
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		利用権方式	
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：	家賃、管理・共益費は全額支払い、食費については日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある	
	手続き	運営懇談会の意見を確認する	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	生活保護受給者プラン
入居者の状況	要介護度	要介護	要介護
	年齢	65歳以上	65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	10.9㎡	10.9㎡
	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		当月（日割り）・翌月分の家賃及び管理費	当月（日割り）・翌月分の家賃及び管理費
月額費用の合計		116,600円	104,600円
保険外サービス費用（介護※）	家賃	48,000円	38,000円
	食費	48,600円	48,600円
		20,000円	18,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
		管理費に含まれる	管理費に含まれる
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	建物改修費、設備備品費などを基礎として1室あたりの家賃を算出		
敷金	家賃の	ヶ月分	
	解約時の対応		
前払金			
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用		
管理費	事務管理部門の事務費、入居者への日常生活支援サービス提供のための事務費、共用施設等の維持管理費		
状況把握及び生活相談サービス費			
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	6 5 歳未満	3 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	17 人
	8 5 歳以上	14 人
要介護度別	自立	3 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	5 人
	要介護 2	8 人
	要介護 3	10 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	6 人
入居期間別	6 か月未満	2 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	35 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	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		37 人

(入居者の属性)

性別	男性	16 人		女性	21 人	
男女比率	男性	43 %		女性	57 %	
入居率	93 %		平均年齢	81 歳	平均介護度	2.94

(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	4 人
	医療機関	3 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	7 人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホームの入居が決定した等

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）		住宅型有料老人ホーム ケアコート寿町	
電話番号 / F A X		0721-26-7371 / 0721-26-7372	
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）		南河内広域事務室 広域福祉課	
電話番号 / F A X		0721-20-1199 /	
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）			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称（虐待の場合）		富田林市役所 高齢介護課	
電話番号 / F A X		0721-25-1000 / 0721-20-2113	
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	三井住友海上火災保険株式会社	
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険	
	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、速やかに対応します	
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	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	役職者、介護職員、入居者、その家族、地域代表者等
		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	・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を確認する。 ・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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	居室面積、浴室数、廊下幅（別添3のとおり）		
「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	別添3のとおり		
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	ケアコート	堺市堺区
訪問入浴介護	なし		
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	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	なし		
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	あり		
＜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			
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	あり	実費	
	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		
	窓掃除、エアコン掃除、家具位置の変更	なし	1,500円／1時間まで	※別途自費サービス契約により可能
	リネンリース	なし	寝具一式63円(1日) 不定期再製料：掛布団1,654円 肌掛布団982円 ベットパット・枕809円	※別途自費サービス契約により可能
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	食事内容により変動
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	メニューにより変動
	買い物代行	なし	1,500円／1時間まで	※別途自費サービス契約により可能
	役所手続代行	なし	1,500円／1時間まで	※別途自費サービス契約により可能
	金銭・貯金管理	なし	500円／月	※別途自費サービス契約により可能
	体験入居	なし	3,000円／1日+食事代	※別途自費サービス契約により可能
健康管理サービス	定期健康診断	あり		提携医療機関の協力
	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	2,500円／3時間まで。 以降、1時間ごとに1,500円	※別途自費サービス契約により可能
	入退院時の同行	なし	2,500円／3時間まで。 以降、1時間ごとに1,500円	※別途自費サービス契約により可能
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし	1,500円／1時間まで(洗濯を含む)	※別途自費サービス契約により可能
	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、月額サービスの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。

(別添3) 規模及び構造設備に合致しない事項

●居室面積について

指導指針で居室面積はトイレ収納等を除いて内13㎡以上とすることとなっておりますが、現状13㎡未満になっています。

入居者及びご家族の経済的負担軽減を図ることや、低所得の方も入居可能な月額料金を想定した設定としました。

入居者の介護度・ADL状況に配慮した家具の配置、また共用部分の食堂等を有効活用するなどして、入居者に対してサービスの質が低下することのないよう努めます。

●浴室の個数について

定員40名に対して、特浴1箇所、個浴2箇所となっております。

入浴時間割や男女別の入浴日設定を行い、週2回以上の入浴機会は運営努力により確保します。

●片廊下 1.8m未満について

サービスに必要な収納スペースが不足していた為、片廊下となる居室の前に設置した結果、1.8m未満となりました。

廊下幅の狭い箇所につきましては、ADLが高い(介護度が低い)入居者を中心に居室配置に努めます。

また、車椅子のすれ違いに備え、通行の優先順位を決め安全に通行出来るよう努めます。

なお、避難経路になりますが、消防指導のもと、スムーズに避難できるよう従業員に周知徹底を図ります。