別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	高橋 聡
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)あおいとり かいごさーびす かぶしきかいしゃ 青い鳥介護サービス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 577-0056 大阪府東大阪市長堂2-17-3	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	電話番号 06-6782-6601/FAX06-6782-6602
	メールアドレス	kenta151.uav@outlook.jp
	ホームページアドレス	http://aoitorikaigo.life.coocan.Jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 ／ 柳本 太津子	
設立年月日	平成 21年9月16日	
主な実施事業	※別添１（別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)ま・めぞん あおいとり Ma・Maison 青い鳥			
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第２９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	〒 577-0066 大阪府東大阪市高井田本通1－1－12			
主な利用交通手段	近鉄大阪線 布施駅 徒歩9分～11分 距離 706m			
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6781-7771/06-6781-7772		
	ホームページアドレス	http://aoitorikaigo.life.coocan.Jp		
管理者（職名／氏名）	施設長 ／ 高橋聡			
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9月1日 ／		令和	2年8月26日

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成			～	平成			
	面積	599.0 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間				～				
	延床面積	673.6 ㎡（うち有料老人ホーム部分			673.6 ㎡）				
	竣工日	平成 22年3月22日			用途区分	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	その他	その他の場合：	軽量鉄骨造					
	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	26 戸	届出又は登録(指定)をした室数	26 室（ 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	○	○	×	×	○	13.7㎡	26	全個室
	(※)面積表示について	トイレ・収納設備等を含む壁芯面積で表示している							
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	2 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		ヶ所		ヶ所	その他：			
	食堂	2 ヶ所	面積 ㎡	入居者や家族が利用できる調理設備	なし				
	機能訓練室	ヶ所	面積 ㎡						
	エレベーター	あり（車椅子対応）	1 ヶ所						
	廊下幅	最大 1.8 m	最小 1.8 m	（両手すり設置後の内法幅）					
	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・スタッフのPHS	通報先から居室までの到着予定時間						
	その他	洗濯室 2か所							
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		地域・近隣の方々とイベント等を通じて関わりを持つ事で開かれた住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医師・看護師と医療機関との連携を図ることにより安心して生活できるようなサポート体制を取っていく。
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	委託	TS food service
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）	委託	医療法人 正美会 安藤医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービスの内容：日中1回（15時）、夜間4回（21、24、3、6時）、居宅訪問により、安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関の調整を行う。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人 正美会 安藤医院
	提供方法	年2回
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施設長です。 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		①身体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ヵ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね１ヵ月毎行う。） ②経過観測及び記録をする。 ③１ヵ月に1回以上、ケース検討会議を開催し、入居者の状態、身体拘束の廃止及び改善取組について検討する。 ④3ヵ月に1回以上、身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を開催し、その結果について、介護職員その他の従業員に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥介護職員その他の従業員に対し、身体拘束等の適正化のための研修を年2回以上実施する。

（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、通院介助		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人正美会 安藤医院	
	住所	大阪府東大阪市長堂1-11-12	
	診療科目	内科、外科、整形外科、肛門科、皮膚科、放射線科	
	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	医療法人風早会外科野崎病院	
	住所	大阪府東大阪市東成区深江南2-20-15	
	診療科目	内科、外科、整形外科、肛門・消化器科、神経内科、放射線科、	
	協力科目	内科・整形外科・眼科	
	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
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	医療法人正美会 安藤医院	
	住所	大阪府東大阪市長堂1-11-12	
協力歯科医療機関	名称	かなえ歯科	
	住所	大阪府大阪市浪速区日本橋4丁目15-9	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	月4回の訪問診療
	協力内容	その他の場合：	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項	原則65歳以上で要支援・要介護の方。24時間の痰吸引が必要な場合は対応不可でが、その他の療養管理については要相談		
契約の解除の内容	入居者が死亡して時。解除を通告し、予告期間が満了したとき。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	①記載事項の虚偽による入居をしたとき。 ②家賃、管理費等の支払いを2ヵ月以上遅滞したとき。 ③施設や備品を故意又は重大な過失による汚損、破損又は消滅したとき。 ④管理規定、使用上の注意、原状回復の義務、転貸、譲渡等の禁止の規定に違反をしたとき。 ⑤他の入居者の生活又は健康に重大な影響を及ぼすとき（医療機関において治療、通院を受けている場合についてはこの限りではない。）	
	解約予告期間	都度協議して行う	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	10,000円（食費・入浴・掃除 費含む 税込み）
入居定員	26 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		生活相談員
生活相談員	1	1		施設長
直接処遇職員	11		11	
介護職員	11		11	訪問介護
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	1		1	

（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	6	0	6	
介護福祉士実務者研修修了者	5	0	5	
介護職員初任者研修修了者				
認定特定行為業務従事者：２号研修（詳細は備考欄）				

（夜勤を行う看護･介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（　16　時～　10　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	0 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	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					1						
前年度１年間の退職者数					4						
職員の人数 業務に従事した経験年数に応じた	１年未満										
	１年以上３年未満				4						
	３年以上５年未満				6						
	５年以上１０年未満				1						
	１０年以上					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		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：	入院が10日以上になった場合、日割り計算とする。（家賃・管理費・共益費以外）
利用料金の改定	条件	地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案	
	手続き	運営懇談会の意見を聞いて改定	

（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	要介護・要支援	要介護・要支援
		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	13.7㎡	13.7㎡
		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	100,000円	100,000円
		火災保険料	4,250円	4,250円
月額費用の合計				
	家賃		42,000円	38,000円
	（介護保険外※）サービス費用	状況把握及び生活相談サービス	10,000円	8,000円
		管理費・共益費	17,250円	10,250円
		食費（30日間計算）	46,800円/月（税込み）	46,800円/月（税込み）
		水道光熱費	4,000円	4,000円

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。）　※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添３及び４のとおりです。

（利用料金の算定根拠等）

家賃	建物の1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	2.38　ヶ月分
	解約時の対応	原状復帰費用、必要経費を差し引いた金額を返還
前払金	なし	
状況把握及び生活相談サービス	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・専門家や専門機関への紹介）	
管理費・共益費	共用施設の維持管理、共同・共有部の水道代、電気代、レンタル布団のリネン代、レクリエーション費用	
食費（30日間計算）	厨房維持費、及び１日３食を提供するための費用（朝食：400円　昼食：500円　夕食：660円）	
水道光熱費	居室で使用する水道、電気の使用料及びこれに類する公共料金の居室内の使用分	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添２のとおり	
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

算定根拠		
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	人
	６５歳以上７５歳未満	2 人
	７５歳以上８５歳未満	4 人
	８５歳以上	20 人
要介護度別	自立	人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	1 人
	要介護２	2 人
	要介護３	7 人
	要介護４	9 人
	要介護５	7 人
入居期間別	６か月未満	4 人
	６か月以上１年未満	5 人
	１年以上５年未満	17 人
	５年以上１０年未満	人
	１０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		26 人

（入居者の属性）

性別	男性	4 人	女性	22 人	
男女比率	男性	15 %	女性	85 %	
入居率	100 %	平均年齢	88 歳	平均介護度	3.73

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	4人
	医療機関	3人
	死亡者	1人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	3人
		（解約事由の例） 施設では医療的対応が困難なため
	入居者側の申し出	4人
		（解約事由の例） 特別養護老人ホームに入所

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）		青い鳥介護サービス株式会社
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6782-6601　／06-6782-6602
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		日曜日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		東大阪市福祉部指導監査室介護事業者課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－4309－3317　／06－4309－3848
対応している時間	平日	09：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（虐待の場合）		東大阪市福祉部高齢介護室地域包括ケア推進課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－4309－3013　／06－4309－3814
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	あいおいニッセイ同和損保
	加入内容	福祉事者業賠償責任保険
	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対応	
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	意見箱の設置	
		実施日	令和	8年5月25日
		結果の開示	あり	
			開示の方法	運営懇談会での開示
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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
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　2　回
			構成員	入居者・家族・施設長・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	定期的な研修の実施		
	あり	担当者の配置		
身体的拘束等廃止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	あり	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
業務継続計画の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画（BCP）		
	あり	災害に関する業務継続計画（BCP）		
	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	個人情報の取扱いについては個人情報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を提供するうえで知りえた入居者及び家族等の情報を正当な理由なく、第三者に漏らしません。契約終了後においても秘密を保持する。・事業所は職員の退職後も秘密を保持する雇用契約を結ぶ。・事業所は担当者会議において入居者及び家族のの個人情報を利用する場合は予め文書にて同意を得る。			
緊急時等における対応方法	緊急時・災害・体調の急変が発生した場合、入居者の家族及び関係医療機関等の連絡し迅速かつ適切に対応する。発熱（３８℃以上）呼吸困難・意識障害・吐血等を確認した場合に関係医療機関に連絡し、指示を仰ぐ。			

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	
東大阪市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	トイレ・収納設備を含む壁芯面積が13.65㎡であり、トイレ・収納設備等を含まない壁芯面積が１３㎡以上を満たさない。		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	日中は極力共同スペースで過ごしていただけるよう促しています。入浴については、週2回以上入浴を必ずしていただくようにしています。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族様等へ契約前、契約時に不適合事項及び大体措置について説明している。		
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（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）事業主体が東大阪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	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂2-17-3
		青い鳥介護サービス東大阪	大阪府東大阪市衣摺3-6-15
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	あり	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂2-17-3
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	あり	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂２－１６－１８－3F
＜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	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		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	なし		
＜指定第1号事業＞			
訪問型介護予防サービス	あり	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂2-17-3
訪問型生活援助サービス	あり	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂2-17-3
通所型介護予防サービス	あり	青い鳥介護サービス	大阪府東大阪市長堂2-17-3
通所型短時間サービス	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	食事介助	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	排せつ介助・おむつ交換	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	おむつ代	なし		
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	750円/15分	基本は家族対応
生活サービス	居室清掃	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	リネン交換	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	日常の洗濯	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	居室配膳・下膳	あり	750円/15分	基本は介護保険内サービスで対応
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		
	おやつ	あり	1500円/月	
	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	750円/15分	
	役所手続代行	あり	750円/15分	
	洗剤等の消耗品	あり	300円/月	
	金銭・貯金管理	あり	サービス費に含む	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	サービス費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	サービス費に含む	
	服薬支援	あり	サービス費に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	サービス費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	750円/15分	
	入退院時の同行	あり	750円/15分	
	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		

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。
※2「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。