

## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	野末 愛美
所属・職名	株式会社TDF統括責任者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃていーでいーえふ 株式会社TDF		
主たる事務所の所在地	〒 557-0022 大阪市西成区中開3丁目4-3		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6562-3556 / 06-6567-0557	
	メールアドレス	<a href="mailto:cocolohouse1@outlook.jp">cocolohouse1@outlook.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://cocolo-556.com">http://cocolo-556.com</a>	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 佐藤 隆(さとう たかし)		
設立年月日	平成	15年5月29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) 介護保険事業 不動産業者		

## 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じゅうたくここ-はうす サービス付き高齢者住宅 coco-house				
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				
有料老人ホームの種類	住宅型				
所在地	〒 596-0049 大阪府岸和田市八阪町3丁目5-2				
主な利用交通手段	JR 阪和線 下松駅から徒歩8分				
連絡先	電話番号	072-437-3103			
	FAX番号	072-437-1322			
	ホームページアドレス	<a href="http://cocolo-556.com">http://cocolo-556.com</a>			
管理者(職名/氏名)	管理者 / 津田 まゆみ				
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	26年6月1日	/	平成	26年2月25日 大阪府知事(25)0048

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	平成	25年11月29日			～	平成	45年11月28日		
	面積	m <sup>2</sup>								
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	平成	25年11月29日			～	平成	45年11月28日		
	延床面積	1,539.75		m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分			907.2		m <sup>2</sup> )	
	竣工日	平成	13年3月31日			用途区分				
	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	26 戸		届出又は登録をした室数				26 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	○	○	×	×	○	(最小) 18	20	1	
	一般居室相部屋 (夫婦・親族以外)	○	○	×	×	○	(最大) 27.36	6	2	
共用施設	共用トイレ	3 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			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		大浴場	ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ヶ所		チェア浴	ヶ所		その他：		
	食堂	2 ヶ所		面積	32.28 m <sup>2</sup>					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり	利用希望については、事前に職員にお知らせください。							
	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	2.4 m		片廊下	2.2 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	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			1分～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		住み慣れた地域で安心して自立した日常生活を過していただけるよう、入居者様に寄り添うケアを実践していきます。入居者様の毎日が穏やかに送っていただけるように支援いたします。また、医療と介護施設サービスで連携をとり、24時間365日 心の通う思いやりのある介護を提供いたします。
サービスの提供内容に関する特色		①資格を取得している介護職員が常駐し、定期的な施設巡回を実施し、安否確認を行います。 ②日中は看護師が施設に常駐し、夜間も必要に応じて対応します。 24時間医師、看護師と連絡を取れる環境で安心して過ごして頂きます。
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・委託	訪問介護事業所COCOLO
食事の提供	委託	コック食品株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	訪問介護事業所COCOLO
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		<b>【状況把握】</b> ①毎日1回、食事時間帯に住戸インターホン呼び出しによる確認を行う。 ②夜間は住戸内緊急通報装置により管理者への通報で速やかに対応します。 <b>【生活相談】</b> ①日常の心配事や悩みについては常駐スタッフが相談に応じます。 ②専門的は相談については専門機関及び専門家を紹介しサポートします。
サ高住の場合、常駐する者		介護福祉士 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、管理者の西岡さゆりです。 ②苦情解決体制を整備している。 ③従業者に対し虐待防止を啓発、普及するための研修を実施 ④虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合、速やかにこれを市町村に通報します。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止しており、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（最長で一カ月）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、同意書をいただきます。（継続して行う場合、概ね一カ月毎に行います。） ②経過観察及び記録を行います。 ③2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。 ④一カ月に一回以上、身体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。

**(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) だいさーびすせんたーこころ ダイサービスセンター心
主たる事務所の所在地	〒596-0049 大阪府岸和田市八阪町3丁目5-2
事業者名	(ふりがな) 株式会社 T D F
併設内容	通所介護

事業所名称	
主たる事務所の所在地	
事業者名	
併設内容	

事業所名称	
主たる事務所の所在地	
事業者名	
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	
事業者名	(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	cocoクリニック
	住所	堺市堺区熊野町西3丁目2番14
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力内容	訪問診療	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

**(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	要介護		
留意事項	入居後に特定の療養管理や処置が必要となった場合、在宅と同じく医療保険を利用し入居を継続して頂けます。		
契約の解除の内容	①契約者、又は事業者から解約した場合 ②死亡した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"><li>・賃料等の費用負担義務を履行しないとき</li><li>・遵守事項違反により今後の契約継続が困難なとき</li><li>・不正入居が判明したとき</li><li>・申し出なく1ヶ月以上所在不明となったとき</li><li>・禁固以上の刑に処される犯罪行為を行ったとき</li><li>・破壊、暴力行為を行う組織等への加入等が判明したとき</li><li>・粗暴行為により他者に迷惑、不快感、不安感を与えたとき</li><li>・等住宅において、契約継続しがたい背信行為を行ったとき</li></ul>	
	解約予告期間	(内容により) 即時～1ヶ月	
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泊食事付き10,000円
入居定員	33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		生活相談員 介護職員
生活相談員	1	1		管理者 介護職員
直接処遇職員	16	8	8	
介護職員	16	8	8	管理者1人
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	1		1	
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	4	3	1	
介護福祉士実務者研修修了者	3	2	1	
介護職員初任者研修修了者	6	2	4	
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 (17時～翌8時30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	2 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	1		1	1						
前年度1年間の退職者数			2	2						
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	1年未満	1		2	2					
	1年以上3年未満			2	1					
	3年以上5年未満			2	5					
	5年以上10年未満			2						
	10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	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：	
利用料金の改定	条件	租税、物件価格、近隣住宅の賃料相場、維持管理費増、消費者物価指数、雇用情勢その他経済事情の変動により、利用料金が不相当になった場合
	手続き	料金改定を行う1カ月前までに、書面により説明・同意を得た上で行うものとします

### (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	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族以外）
	床面積		
	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	150,000円
月額費用の合計		116,000円	161,200円
家賃		39,000円	47,000円
※ 保 険 外 サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護	食費	42,000円	84,000円
	共益費	25,000円	25,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	10,000円
備考		介護保険費用（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	建物の賃借料、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	2.6ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持費及び食材料費等	
共益費	住戸及び共用部分における水、光熱費等	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握、生活相談サービスを提供する人員の人件費等	
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	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	1人
	要介護2	2人
	要介護3	5人
	要介護4	8人
	要介護5	10人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	5人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	4人
	10年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		4人 / 2人
入居者数		26人

### (入居者の属性)

性別	男性	6人	女性	20人	
男女比率	男性	24%	女性	76%	
入居率	100%	平均年齢	85歳	平均介護度	3.9

### (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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	12人
	その他	2人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	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)		(株) TDF
電話番号 / F A X		072-437-1321 / 072-437-1322
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土・日
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 : 0 0 ~ 1 7 : 3 0
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)		大阪府住宅まちづくり部都市居住課安心居住支援グループ 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		06-6210-9707 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
定休日		土・日・祝祭日
窓口の名称 (虐待の場合)		岸和田市福祉部福祉政策課
電話番号 / F A X		072-423-9527 / 072-423-8686
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 3 0
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害保険会社
	加入内容	介護保険社会福祉事業者総合保険
	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	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	施設玄関に設置	
		実施日	月末日	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	館内掲示	
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	なし	
		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	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	書面にて連絡、報告行う。
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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り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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族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）</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・関係行政庁へ報告が必要な自己報告は速やかに報告する。</li> <li>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>		
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	
所管庁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			
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（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

平成

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が大阪府内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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	訪問介護事業所COCOLO	岸和田市八阪町3-4-40
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	デイサービスセンター心	岸和田市八阪町3-5-2
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			
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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 ココロ	岸和田市八阪町3-4-40
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	月額費に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	月額費に含む	
	おむつ代	あり	パック単位で異なる	物品購入者のみ請求※別紙記載
	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)	あり	月額費に含む	食堂への移動等
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	4000/h	
生活サービス	居室清掃	あり	500	
	リネン交換	あり	200	
	日常の洗濯	あり	500	
	居室配膳・下膳	あり	月額費に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	月額費に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり		委託により施設内で実施
	買い物代行	あり	500	
	役所手続代行	あり	1000	
	金銭・貯金管理	あり	500	
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	
	服薬支援	あり	月額費に含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	2000	
	入退院時の同行	あり	4000/h	
	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。