

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和5年6月1日
記入者名	島内 雄軌
所属・職名	取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) ななゆめかぶしきがいしゃ ななゆめ株式会社		
主たる事務所の所在地	〒 593-8327 大阪府堺市西区鳳中町3丁66番地3		
連絡先	電話番号／F A X 番号	072-276-4564 / 072-276-4565	
	メールアドレス	shimauchi@beltempo2019. jp	
	ホームページアドレス	http://www.nanayumehome. jp	
代表者（職名／氏名）	代表取締役		

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) めでいけあななゆめほーむかしにし メディケアななゆめホーム柏田西		
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	〒 577-0835 大阪府東大阪市柏田西一丁目11番9号		
主な利用交通手段	JR西日本おおさか東線 JR長瀬駅より 徒歩4分		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6736-5898 / 06-6736-5899	
	ホームページアドレス	http://www.nanayumehome.jp	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 平柴風冴		
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7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6月1日 ～ 令和35年5月31日								
	面積	999.19㎡ 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6月1日 ～ 令和35年5月31日								
	延床面積	1734.06㎡ m ² （うち有料老人ホーム部分 1,700.0 m ² ）								
	竣工日	令和 5年6月10日	用途区分		有料老人ホーム					
	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									
居室の状況	総戸数	62 戸		届出又は登録をした室数			62 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	○	○	×	×	○	9.01	3	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.09	4	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.13	2	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.21	8	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.22	5	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.24	3	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.29	10	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.37	16	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.38	4	一人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	9.41	10	一人部屋	
	(※)面積表示について									
	共用施設	共用トイレ	2 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					1 ケ所					
共用浴室		個室 7 ケ所		ヶ所						
共用浴室における介護浴槽		ヶ所		ヶ所			その他：			
食堂		1 ケ所		面積 140.9 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（車椅子対応） 2 ケ所								
廊下幅		最大 1.82 m		最小 1.62 m						
汚物処理室		3 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 事務室			通報先から居室までの到着予定時間 1分以内					
その他	洗濯室・駐車場・相談室									
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 1 回				

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		常に利用者の気持ちになり満足を実感していただける施設を目指します。運営するにあたり、関係するすべての法令、社会的ルールを遵守します。企業秘密及び個人情報を除き、皆様にとって有益な情報を正確に開示します。これらをもって、皆様の期待に応える責任を十分に認識し、より安全で健全な事業運営に努めます。
サービスの提供内容に関する特色		利用者が安心して暮らせるように、24時間365日万全の体制を整え、利用者の健康と安心を支えます。また万が一の事態に備え、各居室や共用スペースにナースコールを設置し、迅速な対応が出来るよう心掛けております。
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	委託	ミストラルフーズ関西株式会社
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）	委託	天王寺記念クリニック
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：毎日1回以上（10、24、時）、居宅訪問による安否確認・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、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	天王寺記念クリニック
	提供方法	年1～2回健康診断
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		勉強会の開催、防止責任者選定、苦情解決体制の整備
身体的拘束		原則禁止と三原則に照らし、緊急や無得ない場合に限り家族の同意を得て対応。適宜検討会を開催。

(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) ほうもんかנגかなえーる 訪問看護かなえ〜る
主たる事務所の所在地	〒571-0067 大阪府門真市石原町1-10 ハイヅN203号室
事業者名	(ふりがな) べるてんぽ かぶしきがいしゃ BeITempo株式会社
併設内容	訪問看護サービス全般

(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) ほうもんかいごかなえ～るひがしおおさか 訪問介護かなえ～る東大阪
主たる事務所の所在地	大阪府堺市西区鳳中町3丁66番地3
事業者名	(ふりがな) ななゆめかぶしきがいしゃ ななゆめ株式会社
連携内容	訪問介護サービス全般

(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	天王寺記念クリニック
	住所	大阪府大阪市天王寺区北河堀町 7－2 1
	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：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	ひかりデンタルクリニック
	住所	大阪市生野区新今里6-16-11
	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		
		その他の場合：部屋の変更		
判断基準の内容				
手続の内容		再契約		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	変更の内容	

(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	医療面受け入れは鼻腔経管の対応不可であるが、その他医療については要相談		
契約の解除の内容	入居者が死亡、入居者又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	虚偽の入居、禁止行為違反、防止できない他の入居者様への危害行為など	
	解約予告期間	1ヵ月	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	空き室がある時のみ対応可能 費用：一泊三食付き 8,800円（税込）
入居定員	62 人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

(前月月末時点)

	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	1	1	0	
直接処遇職員	15	0	15	
介護職員	15	0	15	
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	1	1	0	
その他職員	4	4	0	

(資格を有している介護職員の人数)

(前月月末時点)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士実務者研修修了者	4	0	4	
介護職員初任者研修修了者	5	0	4	
介護福祉士	6	0	5	
社会福祉士	0	0	0	
介護支援専門員	0	0	0	

(前月月末時点)

	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
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(前月月末時点)

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	0 人	0 人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	0 人	0 人
	人	人

(前月月末時点)

管理者	他の職務との兼務					なし				
	業務に係る資格等		なし	資格等の名称						
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0	0	1	14	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	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		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： 家賃の月額料金支払い
利用料金の改定	条件	物価の変動や人件費上昇により改定する場合がある
	手続き	運営懇談会で意見を聞く

(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	要介護・要支援認定を受けておられる方	要介護・要支援認定を受けておられる方 難病指定を受けている方
	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	9.0～9.4㎡	9.0～9.4㎡
	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			
月額費用の合計		112,000円	97,000円
家賃		38,000円	38,000円
保険外サービス費用（介護※）	管理費	30,000円	15,000円
	食費（税込）	44,000円	44,000円
	介護保険外費用	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。） ※難病指定を受けている利用者は寝たきりの方が多く共用部分の使用やレクリエーションの参加頻度が低いので平等性の観点から管理費に差額を付けております。			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	近隣の家賃相場による	
敷金	家賃の 0 ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金	無し	
食費	食材費、設備・備品代（調理具・食器等）間定額制2,000円の厨房管理費が発生し別途、朝食400円、昼食500円、夕食500円を実食分	
管理費	設備管理費・運営費・事務費・水道光熱費・レクレーション参加費	
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)

(前月月末時点)

年齢別	65歳未満	3 人
	65歳以上75歳未満	0 人
	75歳以上85歳未満	25 人
	85歳以上	20 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	6 人
	要介護2	7 人
	要介護3	16 人
	要介護4	10 人
	要介護5	10 人
入居期間別	6か月未満	16 人
	6か月以上1年未満	12 人
	1年以上5年未満	21 人
	5年以上10年未満	0 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		0 人 / 6 人
入居者数		49 人

(入居者の属性)

(前月月末時点)

性別	男性	16 人		女性	33 人	
男女比率	男性	33 %		女性	67 %	
入居率	79 %		平均年齢	82 歳		平均介護度 3

(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	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	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）		ななゆめ株式会社
電話番号 / F A X		072-276-4564 / 072-276-4565
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・祝日・年末年始
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 / F A X		06-4309-3317 / 06-4309-3848
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）		
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）		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 / F A X		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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	介護障がい有料老人ホーム対応
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		施設長、リーダーの指示に基づき、速やかに対応。
事故対応及びその予防のための指針		あり 介護マニュアル等

(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	利用者アンケート調査	
			実施日	年に1回以上
			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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・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 1 回		
		構成員	入居者、施設長、施設職員		
		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「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」及び「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、東大阪市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わを確認する。 ・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			
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	①居室面積が13㎡未満であること ②廊下幅が1.8m未満のものがあること				
「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	①コンパクトで明るい快適な居室に設計しています。快適さを維持できるようお掃除の推奨を徹底します。②利用者が安全に通行できるよう右側通行の推奨を徹底します。③改修費用を別途積立しており、指針に適合した改修計画を作成。				
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（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 _____ 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	訪問介護かなえ～る東大阪	東大阪市柏田西1-11-9
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			
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			
＜地域密着型サービス＞			
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			
＜居宅介護予防サービス＞			
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			
＜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			
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			
＜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			
＜指定第1号事業＞			
訪問型介護予防サービス			
訪問型生活援助サービス			
通所型介護予防サービス			
通所型短時間サービス			

(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

		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	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	排せつ介助・おむつ交換	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	おむつ代	あり	実費	実費でご用意していただく必要があります。
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	特浴介助	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	身辺介助 (移動・着替え等)	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	機能訓練	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	通院介助	あり	6,600円/60分で30分毎にプラスで3,300円追加で発生します。	家族様での対応が不可の場合
生活サービス	居室清掃	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	リネンレンタル費用	あり	2,200円/月	外部サービス
	リネン交換	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	日常の洗濯	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	食堂までの誘導	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
	食事中的見守り、配膳下膳	あり		
	居室配膳・下膳	あり	330円/回	体調不良時でホーム側の判断以外で個人様の意向に。
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	無料	減塩食や糖尿病食、アレルギー食は、可能な範囲で無料対応。
	おやつ	あり	実費	実費でご用意していただく必要があります。
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	月に一度、実費にて訪問理美容があります。
	買い物代行	あり	1,100円/回	家族様での対応が不可の場合で施設から自転車まで10分以内の距離で購入できるものに限る
	役所手続代行	なし		
健康管理サービス	金銭・貯金管理	あり	3,300円/月	本人管理が不可の場合
	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	あり	無料	
	服薬支援	なし		外部の訪問介護事業所に対応可能
入退院のサービス	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり	無料	
	移送サービス	あり	無料	家族様での対応が不可の場合
	入退院時の同行	あり	無料	家族様での対応が不可の場合
	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。