

重要事項説明書

記入年月日	2025年7月1日
記入者名	大賀 俊英
所属・職名	musubi・ホーム長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしや せーふせくしょん 株式会社 セーフセクション	
主たる事務所の所在地	〒 530-0002 大阪市北区曾根崎新地一丁目13番22号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6732-4712／06-6732-4713
	メールアドレス	musubi-info@safe-section.com
	ホームページアドレス	http://www.musubi-ss.com/company/index.html
代表者（職名／氏名）	代表取締役 ／ 安部 諒一	
設立年月日	平成 21年4月22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	

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)むすび musubi (ムスピ)	
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	〒 578-0975 東大阪市中鴻池町1-9-7	
主な利用交通手段	JR学研都市線「鴻池新田駅」徒歩7分	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6747-1616/06-6732-4713
	ホームページアドレス	http://www.musubi-ss.com/company/index.html
管理者（職名／氏名）	ホーム長 ／ 大賀 俊英	
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 22年9月1日	／ 平成 22年2月26日

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間			～							
	面積	1,521.5 m ²									
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間			～							
	延床面積	1,748.8 m ² (うち有料老人ホーム部分)				1,748.8 m ²)					
	竣工日	平成 22年5月			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	鉄骨造		その他の場合 :							
	階数	4 階 (地上		4 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						適合していない					
居室の状況	総戸数	52 戸		届出又は登録をした室数				52 室			
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積 (※)	室数			
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.35 m ²	46			
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.06 m ²	6			
	(※)面積表示について	トイレ・収納設備等を除く内法面積で表示している									
共用施設	共用トイレ	5 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			5 ヶ所				
	共用浴室	個室	5 ヶ所			ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ヶ所		チャア一浴	1 ヶ所		その他 :			
	食堂	1 ヶ所		面積	160.8 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)				1 ヶ所					
	廊下幅	最大	2 m		最小	2 m		(両手すり設置後の内法幅)			
	汚物処理室	3 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				1~3分			
消防用設備等	その他										
	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		要介護、要支援の方が自分らしく暮らせる家づくりを目指す
サービスの提供内容に関する特色		住宅型の形態であるが、訪問介護、訪問看護、福祉用具と在宅の介護保険事業を行っており多様なニーズに対応が可能
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）	委託	musubiのクリニック
状況把握・生活相談サービス		
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	自ら実施	musubiのクリニック
	提供方法	年2回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	①虐待防止に関する責任者は、ホーム長です。 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を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止の為の啓発、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1か月）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、同意書をいただぐ。（継続して行う場合は概ね1か月毎に行う） ②経過観察及び記録をする。 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する。 ④1か月に1回以上、身体拘束等の適正化のための対策えお検討する委員会を開催し、その結果について、介護職員、その他の従事者に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止取り組む。 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事者に対し、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。	

(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) ほうもんかいごじぎょうしょむすび 訪問介護事業所musubi
主たる事務所の所在地	〒 578-0975 大阪府東大阪市中鴻池町1丁目9番7号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしやせーふせくしょん 株式会社セーフセクション
併設内容	同一敷地内に併設
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	
	その他の場合 :	
協力医療機関	名称	musubiのクリニック
	住所	東大阪市中鴻池町1-7-30
	診療科目	内科・ペインクリニック
	協力科目	内科・ペインクリニック
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 診療の求めがあった場合において
	名称	弘善会 矢木脳神経外科病院
	住所	大阪市東成区東今里2丁目12番13号
	診療科目	脳神経外科
	協力科目	脳神経外科
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 診療の求めがあった場合において
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	りょうき歯科クリニック
	住所	大阪府東大阪市森河内東1-29-9
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
	その他の場合 :	
	名称	竹村歯科
	住所	大阪市中央区本町4-5-7 サンドール本町ビル 1階・2階
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
	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 : 一般居室から一般居室	
判断基準の内容	介護度の重度化(身体的・認知症)ご夫婦など	
手続の内容	本人・身元引受人の同意を得る	
追加的費用の有無	なし	追加費用
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行	
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	なし 変更の内容
	便所の変更	あり 変更の内容 向きが変更となる
	浴室の変更	なし 変更の内容
	洗面所の変更	あり 変更の内容 向きが変更となる
	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	自立、要支援、要介護	
留意事項	・医療依存度(PEGや点滴管理など)の高い方については要相談	
契約の解除の内容	(①入居者が死亡した場合 ②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	入居者の行動が、他の入居者、職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	解約予告期間	3か月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居	あり	内容 5,400円(1泊2日/空室利用/税込) ※食事代は別途
入居定員	52人	
その他		

5 職員体制

(職種別の職員数)

職種	職員数（実人数）			兼務している職種名及び 人数	
	合計		常勤		
管理者	1	1		訪問介護管理者	
生活相談員	1	1			
直接処遇職員	16	10	6		
介護職員	16	10	6		
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)

資格	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士	11	8	3	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1	0	
介護職員初任者研修修了者	4	1	3	

(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～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	2 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

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	
	月払い方式	
利用料金の支払い方式	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	あり	
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・管理費については不在時も費用負担あり	
利用料金の改定	条件 手続き	物価変動、人件費上昇により改調 運営懇談会にて意見を聞く

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1（一般）	プラン2（生活保護）
入居者の状況	要介護度	要支援、要介護	要支援、要介護
	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	14.35m ²	14.35m ²
	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
入居時点での必要な費用	前払金（家賃、介護 サービス費等）	①入居月と次月家賃 ②入居月と次月管理費 ※①+②の合算	入居月家賃と入居月管理費
月額費用の合計		156,180円～160,180円	105,180円
保 外 ※ 費 （ 介 護 ）	家賃	64,000円（北側） 68,000円（南側）	38,000円（北側・南側一律）
	管理費	43,700円	18,700円（入院時10,400円）
	食費（30日分）	48,480円（8%税込）	48,480円（8%税込）
	介護保険サービス費	（別添2）の通り	（別添2）の通り
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。）			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	設備備品、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 ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供する為の費用	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費	
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ヶ月以内の契約終了
	入居後3ヶ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	4人
	75歳以上85歳未満	16人
	85歳以上	29人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	7人
	要介護2	6人
	要介護3	6人
	要介護4	20人
入居期間別	要介護5	7人
	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	25人
	5年以上10年未満	12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	2人／人
入居者数		49人

(入居者の属性)

性別	男性	8人	女性	41人
男女比率	男性	16%	女性	84%
入居率	94%	平均年齢	85.3歳	平均介護度

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人數	自宅等	人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	1人
	死亡者	8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	3人
		(解約事由の例)
		金錢的な理由の為

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）	株式会社セーフセクション				
電話番号 / FAX	06-6732-4712	/	06-6732-4713		
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	年中無休				
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	9:00~17:00			
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 / FAX	/				
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 / 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株式会社
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険証券
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故対策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	サービス担当者会議で実施、意見箱設置	
		実施日		
		結果の開示	あり	
		開示の方法	ご家族様へ開示	
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	入居希望者に公開

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
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	なしの場合の代替措置の内容	
		虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
		指針の整備	
		定期的な研修の実施	
身体的拘束等廃止のための取組の状況	あり	担当者の配置	
		身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
		指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	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 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	
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		<ul style="list-style-type: none"> ・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ドランス」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		<ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・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			
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	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	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					
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（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	訪問介護事業所musubi 他2件 東大阪市中鴻池町1-9-7
訪問入浴介護		
訪問看護	あり	①訪問看護事業所musubiホーム ②訪問看護事業所musubi ①東大阪市中鴻池町1-9-7 ②東大阪市西鴻池町2-1-43-2F
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	あり	居宅介護支援事業所musubi 東大阪市中鴻池町1-9-7
<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	あり	①訪問看護事業所musubiホーム ②訪問看護事業所musubi ①東大阪市中鴻池町1-9-7 ②東大阪市西鴻池町2-1-43-2F
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	あり	福祉用具事業所musubi 東大阪市中鴻池町1-9-7
<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	あり	訪問介護事業所musubi 東大阪市中鴻池町1-9-7
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	①5,500円②11,000円	①食事介助で一部解除が必要な方②食事介助で全介助が必要な方
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代			
	入浴（一般浴）介助・清拭			
	特浴介助			
	身辺介助（移動・着替え等）			
	機能訓練			
生活サービス	通院介助			
	居室清掃	あり	①1,650円②2,220円③2,750円	①清掃30分未満②30分~45分③45分以上※全て週二回程度
	リネン交換			※居室清掃に含む
	日常の洗濯	あり	①2,750円②4,400円③5,500円	①週二回程度②週三回程度③週四回程度
	居室配膳・下膳	あり	①2,200円②4,400円③5,500円	①朝昼夕のうち1食を希望②朝昼夕のうち2食を希望③朝昼夕のうち3食を希望
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス			
	買い物代行			
健康管理サービス	役所手続代行			
	金銭・貯金管理			
	定期健康診断			※訪問看護ステーションmusubiホームにて実施※
	健康相談			①1,650円/日 └ 中心静脈管理・経管栄養管理料 抹消点滴管理料・インスリン注射管理料
	生活指導・栄養指導			②3,060円/30分 └ リハビリテーション
入退院のサービス	服薬支援			③5,900円/月 └ 健康管理サービス
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）			
入退院のサービス	移送サービス			
	入退院時の同行	あり	1,320円/30分	
	入院中の洗濯物交換・買い物			
	入院中の見舞い訪問			

※「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。
生活保護を受給されている方は上記の金額はかかりません。