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	黒葛原裕子
所属・職名	株式会社さんあい大阪

１ 事業主体概要

名称	（ふりが かぶしきかいしゃ　さんあい　おおさか 株式会社さんあい大阪	
主たる事務所の所在地	〒 578-0946 東大阪市瓜生堂2丁目8番2号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6722-5512　　06-6722-5513
	メールアドレス	sanai@sanai-kouki.jp
	携帯電話（黒葛原　裕子）	090-1913-6641
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　八木昭裕	
設立年月日	平成　22年　6月　18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 さんあいふれあいほーむ さんあいふれあいホーム	
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	〒 578-0946 東大阪市瓜生堂2丁目8番2号	
主な利用交通手段	近鉄奈良線　若江岩田駅徒歩　9分	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6722-5512　／　06-6722-5513
	ホームページアドレス	http://.なし
管理者（職名／氏名）	施設長　／　八木昭裕	
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6月1日開設　／　平成　23年8月1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	なし		
	賃貸借契約の期間			～				
	面積	777.86 ㎡						
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし		
	賃貸借契約の期間			～				
	延床面積	1,325.98 ㎡（うち有料老人ホーム部分			1,325.98 ㎡）			
	竣工日	平成　23年7月31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	42 戸	届出又は登録をした室数			42 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	○	○	×	×	○	18.20㎡	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	16.25㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	16.12㎡	37	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	15.99㎡	2	1人部屋
	（※）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	5 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			3 ヶ所			
	共用浴室	個室	5 ヶ所	個室	0 ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴	1 ヶ所		ヶ所	その他：			
	食堂	1 ヶ所	面積	96.7 ㎡					
	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	1.9 m	最小	1.9 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	なし
		通報先管理室		通報先から居室までの到着予定時間		1分～3分			
	その他	洗濯室、談話スペース							
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	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		地域における高齢者向けの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		医療機関との連携により、安心、安全に自立支援のサポートを行う。
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	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	井上医院
	提供方法	年２回健康診断 希望者のみ
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従業者に対し、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いる。 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、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね１カ月毎行う。） 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ヵ月に１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者に対し、身体的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	
	その他の場合	
協力医療機関	名称	井上医院
	住所	大阪府大阪市平野区平野市町1-10-18
	診療科目	内科
	協力科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の
		その他の場
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		その他の場
協力歯科医療機関	名称	あべの歯科
	住所	〒 545-0034大阪府大阪市阿倍野区阿倍野元町5-1
	協力内容	訪問診療、急変時の
		その他の場

（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】

入居後に居室を住み替える場合		その他		
		その他の場		
判断基準の内容		施設長が必要と認めた場合		
手続の内容		①ホームが指定する医師の意見を聴く。②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				
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	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	自立、要支援、要介護		
留意事項	共同生活が営める方		
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		
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などの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	解約予告期間		10日間を限度に相談
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	2泊3日まで（1泊1,000円の宿泊費及び食費1450円（朝350円・昼520円・夕580円）が必要
入居定員	42 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

（ご入院時の対応）

生活保護受給者	入院期間中福祉事務所からの家賃支給の支給がある限りは解約とならない。

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	0	1	施設長
生活相談員		0	0	0	
直接処遇職員		0	0	0	
	介護職員	16	0	16	訪問介護員16人
	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	0	1	
その他職員		0	0	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	
介護職員初任者研修修了者	16	0	16	

（夜勤を行う看護･介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（ 18時00分～ 9時00分）			
	平均人数		最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
介護職員	1 人		0 人

（職員の状況）

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	3	0	0	0	0	0	0
前年度１年間の退職者数		0	0	0	1	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	0	3	0	0	0	0	0	0
	１年以上３年未満	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
	３年以上５年未満	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	５年以上１０年未満	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	１０年以上	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
備考											
従業者の健康診断の実施状		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		一部前払い・一部月払い方式
		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		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		なし
		内容：
利用料金の改定	条件	
	手続き	

（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　2	要介護2
	年齢	80歳	75歳
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	16.12㎡	16.12㎡
	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	200,000円	152,000円
月額費用の合計		138,500円	96,500円
介護保険外費用	家賃	60,000円	38,000円
	管理費	20,000円	15,000円
	共益費	15,000円	15,000円
	食事　1日1450円（税込み）希望者のみ	43,500円	43,500円
介護保険外費用は別紙２のとおり　※上記金額はすべて税込み表示			

（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　　３ヶ月分200,000円　　152,000（福祉）
	解約時の対応　現状回復後残金を返金
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	共用部・施設維持管理保守費・人件費として
共益費	自室及び共用部の水光熱費用分
光熱水費	共益費にこみ
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	

（利用料金の備考）

食費	入院月は日割りにて計算
管理費	入院月は日割りにて計算
共益費	入院月は日割りにて計算

入居者の状況

（入居者の人数） **令和7年7月1日現在**

年齢別	６５歳未満	1　人
	６５歳以上７５歳未満	3　人
	７５歳以上８５歳未満	10　人
	８５歳以上	27　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	4　人
	要介護２	12　人
	要介護３	13　人
	要介護４	9　人
	要介護５	3　人
入居期間別	６か月未満	9　人
	６か月以上１年未満	3　人
	１年以上５年未満	22　人
	５年以上１０年未満	6　人
	１０年以上	1　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		41　人

（入居者の属性）

性別	男性	6 人	女性	35 人	
男女比率	男性	15%	女性	85%	
入居率	97.6 %	平均年齢	84.5 歳	平均介護度	2.88

（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	4 人
	死亡者	1 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	4 人
		（解約事由の例） 医療機関入院の為　　他高齢者施設入居の為

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）		株式会社さんあい大阪
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6722-5512　／　06-6722-5513
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	―
	日曜・祝日	―
定休日		土日祝祭日
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	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　/　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	損保ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	賠償責任保険　ウォームハート
	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	
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

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	適時	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	ホームにて開示
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

 # その他

<table>
<tr><td rowspan="4">運営懇談会</td><td rowspan="4">あり</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td colspan="2">年　　1 回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td colspan="2">施設長　運営事業者　居宅事業所　入居者</td></tr>
<tr><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td colspan="2">個別にて対応</td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="5">・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。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方</td><td colspan="5">・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。</td></tr>
<tr><td>大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td></td><td>合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">「8．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="4">適合している</td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td></td><td>合致しない事項の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td>代替措置等の内容</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

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	なし		
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＞			
介護予防訪問介護	なし		
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		
介護予防通所介護	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			
＜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	なし		
訪問型生活援助サービス	なし		
通所型介護予防サービス	なし		
通所型短時間サービス	なし		

（別添2）　　有料老人ホーム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※（税込み）	
介護サービス	食事介助	あり		必要に応じて実施（要相談）
	排せつ介助・おむつ交換	あり	550円/1回（5分から10分）	月額13,200円/1日1回　22,000円/1日2回　それ以上相談
	おむつ代	なし		施設にて購入可能
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	2,200円/1回	
	特浴介助	あり	4,400円/1回	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	550円/1回（5分から10分）	月額13,200円/1日1回　22,000円/1日2回　それ以上相談
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	2,200円/1時間	
生活サービス	居室清掃	あり	2,200円/1時間	
	食事形態の変更	あり	7,392円/1袋	とろみ粉1袋/2ｋｇ必要時のみ
	リネン交換	あり	2,200円～	シーツ4枚、枕カバー4枚、布団カバー1枚　/　月
	日常の洗濯	あり	1,100円/1回	
	居室配膳・下膳	あり		必要に応じて実施（要相談）
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		キザミ・ミキサー食
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし		外部から訪問理美容紹介は可能
	買い物代行	あり	1,100円/30分未満	（近郊のみ）
	役所手続代行	あり	2,200円/1時間	
	金銭・貯金管理	あり		必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	あり	自費	希望により年2回
	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	薬局へ連絡、相談
	生活リズムの記録（食事量）	あり	月額費に含む	（排便・排尿は要相談）
入退院のサービス	移送サービス	あり		必要に応じて実施（要相談）※交通費別途（外部タクシー）
	入退院時の同行	あり	2,200円/1時間	市内の医療機関の場合　※交通費別途
	入院中の洗濯物交換・買い物・お見舞い	あり	1,100円/1回	必要に応じて実施（要相談）※近郊のみ
その他	上記以外	あり	2,200円/1時間	スタッフ1名につき1時間2,200円 ※公共交通機関利用時の交通費は別途
※上記金額は、すべて税込み表示になります。				