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	玉津　泰秀
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　てーむ・ろいやる 株式会社テーム・ロイヤル	
主たる事務所の所在地	〒　536-0007 大阪府大阪市城東区成育5丁目20番17号　関目クリニックビル3階	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6180-7127／06-6180-5091
	メールアドレス	info@tm-r.jp
	ホームページアドレス	http:// www.tm-r.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　細川 寛子	
設立年月日	平成　20年3月25日	
主な実施事業	不動産業	

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）ろいやるほーむしばはら ロイヤルホーム柴原	
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	
有料老人ホームの類型		
所在地	〒　560-0055 大阪府豊中市柴原町２丁目６番２５号	
主な利用交通手段	大阪高速鉄道大阪モノレール「柴原阪大前駅」より約450m（徒歩約5分）	
連絡先	電話番号	06-4865-5101
	ＦＡＸ番号	06-4865-5102
	ホームページアドレス	http:// www.heartfulcare.com
管理者（職名／氏名）	施設長　／　玉津　泰秀	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成　27年8月1日　／　平成　26年10月10日（豊中市（26）第0002号）	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成　27年8月1日			～	平成　37年7月31日			
	面積	1,095.8 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成　27年8月1日			～	平成　37年7月31日			
	延床面積	2,099.7 ㎡（うち有料老人ホーム部分			2,080.0 ㎡）				
	竣工日	平成　27年7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	5 階　（地上	5 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	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）
	介護居室個室	○	○	×	×	○	19.14	31	1人部屋
	介護居室個室	○	○	×	×	○	19.88	31	1人部屋
共用施設	共用トイレ	2 か所		うち男女別の対応が可能なトイレ　か所					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ　2 か所					
	共用浴室	個室　5 か所							
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴　2 か所		その他　1 か所			その他：	ストレッチャー浴	
	食堂	1 か所		面積　169.0 ㎡		入居者や家族が利用できる調理設備		あり	
	機能訓練室	か所		面積　㎡					
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）　1 か所							
	廊下	中廊下　1.9 m		片廊下　1.5 m					
	汚物処理室	5 か所							
	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　管理人室		通報先から居室までの到着予定時間　1～3分					
	その他	談話室、談話コーナー等							
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		関わりあうすべての人の心と体の健康増進を理念とし、地域における高齢者向けの住まいとして役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		安心できる医療体制を整え、きめ細やかな介護サービスを提供する。味覚を満足させる食事、リハビリテーション、レクリエーションの充実を図る。
各サービスの提供形態		
サービス種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	委託	株式会社はーとふる
食事の提供	委託	株式会社はーとふる
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社はーとふる
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社はーとふる
上記サービスの提供内容		「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」のとおり
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社はーとふる
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居室訪問または食堂での安否確認・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		直接処遇職員・事務員
健康診断の定期検診	なし	
提供方法		
虐待防止に関する方針		①虐待防止に関する責任者は、施設長（玉津）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。
身体的拘束に関する方針		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。 ②経過観察及び記録をする。 ③1か月に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。 ④6か月に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。

（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）　ほうもんかんごすてーしょんはーとふるしばはら 訪問看護ステーションはーとふる柴原
主たる事務所の所在地	兵庫県川西市出在家町１番６号
事務者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃはーとふる 株式会社はーとふる
併設内容	訪問看護事業所

（医療連携の内容）※治療費は自己負担

医療支援	その他	
	その他の場合：　医療機関との連携（必要に応じて救急車の手配）	
協力医療機関	名称	貴生病院
	住所	大阪府大阪市淀川区西三国1丁目18番4号
	診療科目	内科、外科、整形外科等
	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	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合
協力歯科医療機関	名称	ひきだ歯科医院
	住所	大阪府吹田市垂水町3丁目35番1号２F
	協力内容	訪問診療
		その他の場合
	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）

入居後に居室を住み替える場合		その他		
		その他の場合 介護居室間の住み替え		
判断基準の内容		介護状態の変化に伴い、住み替えを求める場合があります。		
手続の内容		①概ね2ヶ月間の観察期間を置く。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		住み替え後の居室に移動		
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	住み替え居室により増減する
	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	疾病状況により要相談		
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		相当の期間
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	62 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	
施設長	1		1	生活相談員
生活相談員	16		16	直接処遇職員・事務員
直接処遇職員	19		19	
介護職員	14		14	生活相談員
看護職員	5		5	
機能訓練指導員	2		2	
計画作成担当者				
栄養士	1		1	
調理員	5		5	
事務員	2		2	
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		6	
介護職員初任者研修修了者	8		8	
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	2		2
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			
はり師			
きゅう師			

（夜勤を行う看護･介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（ 22時～8 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	1	人
生活相談員		人		人
		人		人

（職員の状況）

施設長	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				4						
前年度1年間の退職者数				3						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数　1年未満		1		3						
1年以上3年未満				2				1		
3年以上5年未満		2		2				1		
5年以上10年未満		2		4						
10年以上				3						
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：　リネンレンタル	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。	

（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	要支援、要介護	
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	
	床面積	19.14㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	300,000円	
	リフォーム代	20,000円（消費税別）	
月額費用の内訳			
家賃		73,000円	
食費（月30日の場合）		51,000円	
共益費		22,000円	
光熱水費		2,000円	
状況把握・生活相談サービス費		24,000円	
サービスの費用		別添２のとおり	

備考
　有料老人ホーム事業として受領する費用のみを記入している。（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、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　　4.1 か月分	
	解約時の対応	全額返金
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	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、専門家や専門機関の紹介）	
光熱水費	入居者の年平均利用額を下回る概算額	
その他介護サービス費	「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」のとおり	

（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	1 人
	65歳以上75歳未満	0 人
	75歳以上85歳未満	4 人
	85歳以上	45 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援1	1 人
	要支援2	5 人
	要介護1	11 人
	要介護2	9 人
	要介護3	5 人
	要介護4	12 人
	要介護5	6 人
入居期間別	6か月未満	15 人
	6か月以上1年未満	5 人
	1年以上5年未満	21 人
	5年以上10年未満	8 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		50 人

（入居者の属性）

性別	男性	11 人		女性	39 人	
男女比率	男性	22 %		女性	78 %	
入居率	80 %	平均年齢	90.36 歳	平均介護度	2.4	

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	3 人
	死亡者	8 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	6 人
		（解約事由の例） 社会福祉施設の場合、特養に転居するため。 医療機関の場合、長期入院療養のため。 自宅等の場合、介護状態が改善されたため。

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）		ロイヤルホーム柴原（株式会社はーとふる）	
電話番号　/　ＦＡＸ		06-4865-5101	／　06-4865-5102
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 12/29～1/3	
窓口の名称（サ高住所管庁）		①豊中市福祉部長寿社会政策課 ②豊中市都市計画推進部住宅課	
電話番号　/　ＦＡＸ		①06－6858－2838 ②06－6858－2397	／　①06－6858－3146 ②06－6854－9534
対応している時間	平日	8：45～17：15	
定休日		土日祝日 12/29～1/3	
窓口の名称 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）		話して安心、困りごと相談 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）	
電話番号　/　ＦＡＸ		06－6858－2815	／　06－6854－4344
対応している時間	平日	9：00～17：15	
定休日		土日祝日 12/29～1/3	
窓口の名称（虐待の場合）		豊中市福祉部長寿安心課	
電話番号　/　ＦＡＸ		06－6858－2866	／　06－6858－3611
対応している時間	平日	8：45～17：15	
定休日		土日祝日 12/29～1/3	

（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株式会社
	加入内容	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、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）

<table>
<tr><td rowspan="4">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</td><td rowspan="4">あり</td><td colspan="2">ありの場合</td><td colspan="2">意見箱を設置している</td></tr>
<tr><td>実施日</td><td colspan="2">随時</td></tr>
<tr><td rowspan="2">結果の開示</td><td colspan="2">あり</td></tr>
<tr><td>開示の方法</td><td>施設内掲示</td></tr>
<tr><td rowspan="4">第三者による評価の実施状況</td><td rowspan="4">なし</td><td colspan="4">ありの場合</td></tr>
<tr><td>実施日</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>評価機関名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">結果の開示</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>開示の方法</td><td></td></tr>
</table>

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
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

<table>
<tr><td rowspan="3">運営懇談会</td><td rowspan="3">あり</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td>年　　1 回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td>入居者、家族、施設長、職員
（必要に応じて）民生委員</td></tr>
<tr><td colspan="2">なしの場合の代替措置の内容</td><td></td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td colspan="2">ありの場合の提携ホーム名</td><td></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="4">・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「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イン」並びに、豊中市個人情報保護条例を遵守する。
・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、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法</td><td colspan="4">・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）
・病気、発熱、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）に連絡する。
・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。</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">豊中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="3">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">「７．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="3">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">代替措置等の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１　事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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

上記の重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及びその他のサービス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。

令和　　年（　　年）　　月　　日

住　所

氏　名

（入居者代理人）

住　所

氏　名

上記の重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及びその他のサービスの提供事業者を自由に選択できることについて、入居者、入居者代理人に説明しました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（事業者）

説明者氏名

（運営事業者）

説明者氏名

（別添1）事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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		
＜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		

（別添2）　　ロイヤルホーム柴原が提供するサービスの一覧表

サービスの種類		提供の有無	料金（税込）	備　　考
介護サービス	おむつ代	あり	実費	
	通院介助	あり	1100円/30分	
生活サービス	食事	あり	朝食380円/食、昼食640円/食、夕食680円/食	
	洗濯	あり	4950円/月	
	リネンレンタル	あり	2178円	必要に応じて不定期再生料
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部からの訪問理容
	レクリエーション	あり	実費	個人持ちの材料費等
	日用品代	あり	実費	
その他	同行・個別サービス 個別プランＡ 個別プランＢ 個別プランＣ	あり	1100円/30分 9900円/月 6600円/月 16500円/月	 個別プランＡ・・・服薬支援 個別プランＢ・・・誘導支援 個別プランＣ・・・夜間の排泄の対応