別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和5年０７月01日
記入者名	岸川　裕子
所属・職名	管理者

１ 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃまこと２５６０ 株式会社まこと２５６０	
主たる事務所の所在地	〒　５６１－０８３４ 大阪府豊中市庄内栄町４丁目１８番３２号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6331-7012／06-6210-6632
	メールアドレス	kishikawa.makoto@gmail.com
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　岸川　裕子	
設立年月日	平成29年07月01日	
主な実施事業	※別添１（別に実施する介護サービス一覧）	

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）　なごみのその なごみの苑	
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	〒　５６１－０８３３ 大阪府豊中市庄内幸町２丁目１４番１０号	
主な利用交通手段	阪急宝塚線　庄内駅（徒歩８分）	
連絡先	電話番号	06-6332-7622
	ＦＡＸ番号	06-6332-7622
	ホームページアドレス	http://
管理者（職名／氏名）	管理者　／　岸川　裕子	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成　２１年０５月０１日	／　平成　２２年０２月１２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	平成	３０年０３月０１日			～	平成	３２年０２月２８日	
	面積		199.7	㎡	床面積				
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	３０年０３月０１日			～	平成	３２年０２月２８日	
	延床面積		399.4	㎡（うち有料老人ホーム部分				399.4	㎡）
	竣工日	平成	２０年１２月２６日			用途区分		有料老人ホーム	
	耐火構造			その他の場合：					
	構造			その他の場合：					
	階数		2 階	（地上		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		18 戸	届出又は登録をした室数				18 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	×	×	×	×	○	10.8㎡	18	１人部屋
共用施設	共用トイレ		4 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				4 か所	
	共用浴室			1 か所			1 か所		
	共用浴室における介護浴槽			か所			か所	その他：	
	食堂		1 か所	面積	19.5	㎡	入居者や家族が利用できる調理設備		
	機能訓練室		か所	面積		㎡			
	エレベーター	なし					か所		
	廊下	中廊下	1.6 m		片廊下	1.5 m			
	汚物処理室		1 か所						
	緊急通報装置	居室	なし	トイレ	なし	浴室	なし	脱衣室	なし
		通報先	ナースコール		通報先から居室までの到着予定時間				１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		「高齢者の生活安心」経営理念とします
サービスの提供内容に関する特色		
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	看護小規模多機能まこと
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	ホーム職員によるバイタルチェック・明石医院の定期往診
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	自ら実施・委託	看護小規模多機能まこと
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上介護職員による安否確認・専門機関の紹介
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	明石医院
提供方法		「別添２　以下上記に同じ」
虐待防止に関する方針		虐待防止に関する責任者は管理者です。 定期的に虐待の研修を会社本部と施設従業員と実施している。 毎月１回ミーティングを行い施設利用者や介護従事者の対応など確認し、虐待防止の啓発・周知などを行っている。 虐待を発見時の通報先も壁に掲示して意識できるようにしている。 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、速やかに通報する
身体的拘束に関する方針		身体拘束は原則禁止しています。三原則（切羽性、非替性、一時的）に照らして、緊急やむを得ず身体拘束を行う際は、複数の人間により定められた手順により実施します。また、ご家族にも説明を行い、同意を得るようにします。　　　　　経過観察及び記録を行う 定時的にケース検討会議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。 施設内での定期的な勉強会を実施する。

（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）
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）　かんごしょうきぼたきのうまこと 看護小規模多機能まこと
主たる事務所の所在地	豊中市庄内栄町４丁目１８－３２
事務者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃまことにごろくぜろ 株式会社まこと２５６０
連携内容	入浴、排せつ又は食事の介護

（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	医療法人明石医院	
	住所	大阪府豊中市庄内幸町3-18-21	
	診療科目	内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	月２回診療
		その他の場合：	
	名称	特定医療法人ダイワ会　大和病院	
	住所	大阪府吹田市垂水町３－２２－１	
	診療科目	内科・外科・循環器内科・整形外科・眼科・皮膚科・脳神経外科	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	ほうなん歯科	
	住所	大阪府豊中市庄内東町3-１－４１	
	協力内容	訪問診療	週１回の診療
		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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者、また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・職員の声明に危害を及ぼすなど恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合等
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	あり	内容	1泊3食付き（1泊2,000円、朝食代300円、昼食代600円、夕食代600円）
入居定員	18 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		代表取締役
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3		3	
事務員				
その他職員	7	0	7	

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	

（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			
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（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	人	人
介護職員	人	人
生活相談員	人	人
夜間管理員	1 人	0 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		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											
前年度1年間の退職者数											
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年以上3年未満										
	3年以上5年未満										
	5年以上10年未満										
	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		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：	家賃は全額、食費、水道光熱費は日割り計算で減額。
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費の高騰により改定することがあります。	
	手続き	運営懇談会で協議します。	

（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	要介護	
	年齢	65才以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	10.8㎡	
	トイレ	なし	
	洗面	なし	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	220,000円	要相談
	火災保険料		
月額費用の内訳　（税込金額）			
	家賃	39,000円	
	食費	45,000円	
	管理費	20,000円	
	状況把握・生活相談サービス費	状況把握サービス	（定期的な安否確認）
	サービスの費用		

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、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	39,000円（税込）	
敷金	家賃の	か月分
	解約時の対応	退去時に修繕費・未払金等を差引いて返却します
前払金	なし	
食費	45,000円（朝食300円　昼食600円　夕食600円）（税込）	
管理費	20,000円（光熱費・共有部分維持管理費等）（税込）	
状況把握及び生活相談サービス費		
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		入居日
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	2 人
	65歳以上75歳未満	2 人
	75歳以上85歳未満	12 人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	1 人
	要支援1	1 人
	要支援2	0 人
	要介護1	1 人
	要介護2	6 人
	要介護3	4 人
	要介護4	3 人
	要介護5	人
入居期間別	6か月未満	1 人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	10 人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	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		16 人

（入居者の属性）

性別	男性	8 人	女性	8 人	
男女比率	男性	50 %	女性	50 %	
入居率	89 %	平均年齢	80 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	1 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	4 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	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）		株式会社まこと２５６０
電話番号　／　ＦＡＸ		06-6331-7012　／　06-6210-6632
対応している時間	平日	９：００～１７：００
	土曜	定休日
	日曜・祝日	定休日
定休日		土曜日・日曜日・祝日
窓口の名称（有料所管庁）		豊中市福祉部長寿社会政策課
電話番号　／　ＦＡＸ		06-6858-2838　／　06-6858-3146
対応している時間	平日	８：４５～１７：１５
定休日		土曜日・日曜日・祝日・12/29～1/3
窓口の名称（サ高住所管庁）		
電話番号　／　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 （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		土曜日・日曜日・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		土曜日・日曜日・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保
	加入内容	施設賠償責任保険
	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"></td><td colspan="2">ありの場合</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>実施日</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>
<tr><td rowspan="5">第三者による評価の実施状況</td><td rowspan="5"></td><td colspan="4">ありの場合</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><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	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		ありの場合		あり
			開催頻度	年　　　　　　　　１回
			構成員	入居者様、ご家族様、管理者、職員、民生委員等
		なしの場合の代替措置の内容		
提携ホームへの移行		ありの場合の提携ホーム名		なし
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・介護関係従事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、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。　　　事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知り得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、職員の退職の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約する。 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などの同意を得る。			
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、入居者及び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）			
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		
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	あり			
合致しない事項がある場合の内容	居室面積が13㎡未満である（居室面積が10.8㎡18室）廊下幅が1.8未満			
「７．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	片廊下について車いす等がすれ違う時には声を掛け合い、順番に移動を行うようにしている。		
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族には契約前、契約時に不適合事項及び代替え措置等について説明している。			
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　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

（入居者）

住　所

氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　様　　　　印

（入居者代理人）

住　所

氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　様　　　　印

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　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

（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	あり	訪問看護STまこと	豊中市庄内栄町4－18-32
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	あり	なごみの鈴	豊中市服部寿町2－1－12
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	看護小規模多機能まこと	豊中市庄内栄町４-18-32
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	あり	訪問看護STまこと	豊中市庄内栄町4－18-32
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）

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

サービスの種類		提供の有無	料金（税抜）※	備　　考
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	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）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし		
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	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		