

重要事項説明書

住宅型有料老人ホーム
メゾンエスポワール・ミクニ

重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	飯塚 リエ
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)か) だいはちしょうじ 株式会社 大八商事	
主たる事務所の所在地	〒 5 6 1 - 0 8 2 2 大阪府豊中市三国2丁目2番18号	
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-6335-5755/06-6335-5756
	メールアドレス	info@mikuni-rcd.com
	ホームページアドレス	http:// mikuni-rcd.com
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 浅田 耕正	
設立年月日	平成 1 4 年 1 月 1 8 日	
主な実施事業	給食業 介護業	

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)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむめぞんえすぽわーるみくに 住宅型有料老人ホーム メゾンエスポワール・ミクニ	
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	〒 5 6 1 - 0 8 2 2 大阪府豊中市三国2丁目2番18号	
主な利用交通手段	阪急宝塚線 三国駅下車徒歩8分	
連絡先	電話番号	0 6 - 6 3 3 6 - 2 5 5 5
	F A X 番号	0 6 - 6 3 3 5 - 5 7 5 6
	ホームページアドレス	http:// mikuni-rcd.com
管理者（職名／氏名）	施設長 / 飯塚 リエ	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和 3 年 8 月 1 日 /	令和 3 年 1 0 月 1 9 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	602.0　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	1,404.0　m ² （うち有料老人ホーム部分842.0　m ² ）							
	竣工日	昭和　48年9月29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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：					
	階数	5 階　ヘルパー　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								
居室の状況	総戸数	28 戸		届出又は登録をした室数			28 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	×	×	×	×	×	11.69	2	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	11.83	2	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.28	2	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.65	1	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	15.58	1	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	12.57	1	
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.16～11.99	19	
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0 か所					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ3 か所					
	共用浴室	個室1 か所		か所					
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴1 か所		か所			その他：		
	食堂	1 か所		面積51.8　m ²		入居者や家族が利用できる調理設備		なし	
	機能訓練室	0 か所		面積m ²					
	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1.6 m		片廊下m					
	汚物処理室	0 か所							
	緊急通報装置	居室　あり		トイレ　あり		浴室　なし		脱衣室　あり	
		通報先　館内子機		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	防災計画		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		入居者、同居者及び来訪者が快適で心身ともに充実、安定した生活を営むことに資するとともに、ホームの良好な生活環境を確保することを目的とします。
サービスの提供内容に関する特色		ホーム職員及び介護関係者が各部門を担当し、連携をとり対応していきます。
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	ヘルパーステーション 大八ケア・ミクニ
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	医療法人 讃寿会
上記サービスの提供内容		委託
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 夜勤者が22時 0時 4時代に状況確認に訪室、居宅訪問による安否確認・状況把握等行う。 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	医療法人 讃寿会
提供方法		診療所へ通院し受診
虐待防止に関する方針		①虐待防止に関する責任者を選任（施設長もしくは準ずる者）し、日々の研修で対応の向上を図る。 ②従業者に対し、虐待防止研修（伝達講習を含む）を実施している。 ③入居者及び家族等に対して苦情解決体制を整備している。 ④会議等で定期的に虐待防止のための啓発、周知等を行っている。職員等から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、虐待防止法に準じ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（最長で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、同意書を頂く。（継続して行う場合は概ね1か月毎行う） 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、身体拘束など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、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束などの廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備している。 ⑥介護職員、その他の職員に対し身体拘束適正化のための研修を定期的実施する。

(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)
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		
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人讃寿会 ミクニ佐野クリニック
	住所	大阪府豊中市三国2丁目2番18号
	診療科目	内科 心療内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：往診、訪問看護
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力歯科医療機関	名称	はしもと歯科医院
	住所	大阪府豊中市服部元町2-2-16
	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	要介護		
留意事項	1号・2号被保険者対象。もしくは、障害程度区分のある方。願回の吸引処置が必要な方は要相談。		
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		入居契約書第27条に記載。
	解約予告期間		90日前
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 5,760円(税込)/日
入居定員	28 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	
管理者	1	1		施設長
生活相談員	2	2		
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				
事務員				
その他（洗浄、清掃、見守、当直）	6	3	3	

(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				
介護職員初任者研修修了者				
介護福祉士実務者研修修了者				

(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（22時～5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
当直者	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		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										
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		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： 食費は日割り計算で返金	
利用料金の改定	ヘルパースタッフ	物価変動、人件費上昇により、改定する場合がある。	
	手続き	運営懇談会により決定し、契約更新を行う。	

(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	要介護
	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
	トイレ	なし	なし
	洗面	なし	なし
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金	250,000円(生活保護受給者は220,000円)	250,000円(生活保護受給者は220,000円)
	火災保険料	なし	なし
月額費用の内訳			
家賃		47,000円（非課税）	37,000円（非課税）
食費(30日計算)/月		43,740円（税込）	43,740円（税込）
共益費		15,000円（非課税）	15,000円（非課税）
管理費		15,000円（非課税）	15,000円（非課税）
状況把握・生活相談サービス費		0円	0円
サービスの費用		0円	0円
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	建物の賃借料、設備備品等を基礎として、1室あたりの家賃を算出 タイプA：¥47,000 タイプB：¥45,000 タイプC：¥42,000 タイプD：¥40,000 タイプE：¥37,000 （非課税）
敷金	定額 250,000円 （生活保護受給者は220,000円）
	解約時の対応 償却期間36か月で100% その他退去時における修繕費用の支払にあて、 余剰は返却
前払金	無し
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	無し
管理費	共用施設の維持管理・修繕費
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		
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	5 人
	65歳以上75歳未満	6 人
	75歳以上85歳未満	8 人
	85歳以上	8 人
要介護度別	自立	2 人
	要支援1	0 人
	要支援2	0 人
	要介護1	1 人
	要介護2	2 人
	要介護3	1 人
	要介護4	12 人
	要介護5	9 人
入居期間別	6か月未満	7 人
	6か月以上1年未満	5 人
	1年以上5年未満	9 人
	5年以上10年未満	5 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 ／ 3 人
入居者数		27 人

(入居者の属性)

性別	男性	11 人		女性	16 人		
男女比率	男性	40.8 %		女性	59.2 %		
入居率	96.4 %		平均年齢	82.3 歳		平均介護度	4.14

(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	0 人
	死亡者	5 人
	その他	1 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	0 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）		メゾンエスポワール・ミクニ((株)大八商事)
電話番号 / F A X		06-6335-5755 / 06-6335-5756
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		無し
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 / F A X		06-6858-2838 / 06-6858-3146
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（サ高住所管庁）		
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 （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 / F A X		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 / F A X		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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	居宅介護事業賠償責任保険
	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)

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		毎週月曜日の社内会議で協議・決定	
		実施日			
		結果の開示		あり	
				開示の方法	掲示
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・入居希望者に交付
管理規程	公開していない
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			
		開催頻度	年 1回以上		
		構成員	施設関係者、入居者ご家族、後見人、代理人等		
		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			
個人情報の保護	・入居者の名簿及びサービス帳簿等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および同法に基づく「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ダンス」並びに大阪府個人情報保護条例及び市町村個人情報の保護に関する定めを厳守する。 ・事業者及び職員は、入居契約をするうえで知り得た入居者およ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。また入居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およ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およ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（38度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連携病院に連絡し指示を仰ぐ。				
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。食堂面積不足。				
「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	規定㎡数のある居室と㎡数の足りていない居室で、足りていない居室は家賃を安く設定している。			
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族等へ契約前、契約時に不適合事項及び代替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	あり	ヘルパーステーション大八ケア・ミクニ	豊中市三国2-2-18
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	あり	ヘルパーステーション大八ケア・ミクニ	豊中市三国2-2-18
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)

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	あり	¥0	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	¥0	
	おむつ代	なし		
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	¥0	
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	¥0	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	ヘルパーステーション 大八ケア・ミクニ	
生活サービス	居室清掃	あり	¥0	
	リネン交換	あり	¥0	
	日常の洗濯	あり	¥0	
	居室配膳・下膳	あり	¥0	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	¥0	
	理美容師による理美容サービス	なし		定期的に外部訪問理美容に連絡
	買い物代行	あり	¥0	
	役所手続代行	あり	¥0	委任状を頂き対応
	金銭・貯金管理	あり	¥0	金銭管理契約等の書面を交わしてから
健康管理サービス	定期健康診断	あり	¥0	医療法人讃寿会へ通院介助
	健康相談	あり	¥0	
	生活指導・栄養指導	あり	¥0	医療法人讃寿会に委託
	服薬支援	なし	¥0	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	¥0	
入退院のサービス	移送サービス	あり	¥0	移送費のみ必要（委託）
	入退院時の同行	あり	¥0	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	¥0	
	入院中の見舞い訪問	あり	¥0	