

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	工藤 史年
所属・職名	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) みついふどうさんれじでんしゃるうえるねすかぶしきかいしゃ 三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号 日本橋室町三井タワー	
連絡先	電話番号/FAX番号	03-3246-3969/03-3246-3307
	メールアドレス	mwsenrichuo@mfrw.co.jp
	ホームページアドレス	https://www.mfrw.co.jp/
代表者(職名/氏名)	代表取締役社長 / 青井 博也	
設立年月日	平成 29年9月8日	
主な実施事業	*別添1 (別に実施する介護保険事業所一覧表)	

2 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) パークウェルステイトセンリチュウオウ パークウェルステイト千里中央	
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	〒 560-0001 大阪府豊中市北緑丘一丁目7番5号	
主な利用交通手段	阪急箕面線「牧落」駅徒歩17分、北大阪急行電鉄「千里中央」バス17分「永楽荘四丁目」停徒歩3分	
連絡先	電話番号	06-6152-6070
	FAX番号	06-6152-7056
	ホームページアドレス	https://www.mfrw.co.jp/parkwellstate/senri-chuo/
管理者(職名/氏名)	総支配人 / 井上 隆	
開設日/届出受理日・登録日(登録番号)	令和 5年3月27日	令和 3年4月22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	令和	5年2月15日			～	令和	35年2月28日	
	面積	17,909.3							
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	令和	5年2月15日			～	令和	35年2月28日	
	延床面積	45,121.94 m ² (うち有料老人ホーム部分		44,842.71 m ²)					
	竣工日	令和	5年2月15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	その他		その他の場合：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造					
	階数	13階		(地上	13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	548戸		届出又は登録をした室数				548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	○	○	○	○	○	46.56m ²	3	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	46.69m ²	74	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	49.76m ²	145	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	53.19m ²	104	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	62.73m ²	96	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	67.93m ²	5	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	69.15m ²	31	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
	一般居室個室	○	○	○	○	○	78.95m ²	12	一般居室個室/定員2名(夫婦・親族のみ)
介護居室個室	○	○	×	×	○	23.29m ²	78	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	17か所		うち男女別の対応が可能なトイレ				4か所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				12か所	
	共用浴室	大浴場	2か所		個室	9か所			
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴	7か所		機械浴	2か所		その他：	
	食堂	1か所		面積	671.1 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり	
	機能訓練室	1か所		面積	48.7 m ²				
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)				5か所			
	廊下	中廊下	1.8m		片廊下	1.4m			
	汚物処理室	3か所							
	緊急通報装置	居室	あり		トイレ	あり		浴室	あり
通報先		管理事務室もしくはケアステーション		通報先から居室までの到着予定時間				1～5分	
その他	エントランスホール、ラウンジ、応接室、サロン、ダイニング、プライベートダイニング、健康相談室、多目的ホール、フィットネスルーム、ライブラリールーム、ビリヤードルーム、リラクゼーションルーム、大浴場、マージャンルーム、カラオケルーム兼シアタールーム、カラオケルーム、演奏室、ゲストルーム、コミュニティルーム、離れ、屋上庭園、屋上テラス、ウェルネスリビング、美容室、理容室、駐車場、ゴミ置場※下線部は実費が必要です。								
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	<ul style="list-style-type: none"> ・おひとりお一人がその日の体調やご気分に合わせて毎日充実してお過ごしいただけるよう、安全で快適な暮らしを支える上質な共用施設・居室をご提供します。 ・スタッフ間での連携に重きを置き、スタッフ一丸となり、ご入居者様に目を配りきめ細やかなサービスが提供できるよう努めます。 ・病気や介護の際も安心してより元気にお過ごしいただけるよう、協力医療機関や専門スタッフによる手厚いケア体制を整えてまいります。 	
サービスの提供内容に関する特色	<ul style="list-style-type: none"> ①ライフサポートサービス <ul style="list-style-type: none"> ・来館者管理、各種予約／手配受付 ・シャトルバス、ラウンジの運営 ②アクティビティ（ディスカバリープログラム） <ul style="list-style-type: none"> ・館内共用部におけるエクササイズやイベント、文化活動の提供 ・地域／教育機関／行政と連携した生涯学習セミナー、ボランティア機会の提供 ③ダイニングサービス <ul style="list-style-type: none"> ・予約不要の自由喫食 ④コンシェルジュサービス <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な状況把握 ・健康／介護から趣味／サークル活動まで幅広く相談を実施 ⑤健康サポートサービス <ul style="list-style-type: none"> ・定期健康診断 ・健康相談、健康情報管理 ・緊急通報／緊急時対応 ・協力医療機関への受診支援サービス ⑥見守りサービス <ul style="list-style-type: none"> ・24時間スタッフが常駐し、介護エリア全体的見守りを実施 ・必要に応じて、日常生活のサポート、服薬支援、医療的ケアを実施 <p>※本サービスは提供時間の指定はできません。また、スタッフのサービス提供状況により、即時対応できない場合もございます。</p>	
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	見守りサービスのみ（委託：株式会社アクティブライフ）
食事の提供	委託	株式会社グリーンハウス（介助サービスなし）
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社アクティブライフ
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	株式会社アクティブライフ
提供内容		ダイニングでのご提供、実費、事前予約制
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	未定
提供方法		
虐待防止に関する方針	<p>高齢者虐待の防止、高齢者の擁護者に対する支援等に関する法律に基づき、次の事項を実施する。</p> <p>(1) 高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力する。</p> <p>(2) 研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のために次の措置を講ずる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者を設置する。 ②入居者及び家族等の苦情解決体制を整備する。 ③職員会議等で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行う。 ④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、速やかに豊中市に通報する。 	

身体的拘束に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体拘束等」という。）を行わない。 ・緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、三原則（切迫性・非代替性・一時性）の要件を満たしうえて、次の事項実施すること。 <ul style="list-style-type: none"> （１）緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合、態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録する。 （２）入居者及び家族等への説明並びに同意書を徴取（継続して行う場合には概ね1か月毎行う。）する。 （３）1か月に1回以上、身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（施設長、介護支援専門員、介護職員、医師・看護師・作業療法士・理学療法士等を構成員とする。）を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ・身体拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> （１）身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3か月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の職員に周知徹底を図る。 （２）身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 （３）介護職員その他の職員に対し、身体拘束等の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) センリンクとよなか センリンク豊中
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市中央区備後町三丁目6番14号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃあくていぶらいふ 株式会社アクティブライフ
併設内容	居宅介護支援事業所／訪問介護事業所

（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		
	その他の場合：	①救急車の手配、②協力医療機関への入退院の付き添い、③通院介助（有償となる場合があります）	
協力医療機関	名称	社会医療法人純幸会 関西メディカル病院	
	住所	大阪府豊中市新千里西町1丁目1番7-2	
	診療科目	内科、外科、耳鼻咽喉科、眼科、リハビリテーション科他	
	協力内容	その他	
		その他の場合：	緊急時の受け入れ
	名称	医療法人ミナテラス かすがいクリニック豊中緑丘テラス[同一建物内クリニック]	
	住所	大阪府豊中市北緑丘一丁目7番5号	
	診療科目	内科・循環器内科	
	協力内容	その他	
		その他の場合：	①日常診療、②健康相談、③協力医療機関等への取次・連携
	名称	医療法人ミナテラス かすがいクリニック	
	住所	大阪府箕面市粟生間谷西二丁目8番箕面粟生第七団地104号室	
	診療科目	訪問診療、急変時の対応、循環器内科、内科、呼吸器内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	社会医療法人大道会 帝国ホテルクリニック	
	住所	大阪市北区天満橋1丁目8番50 帝国ホテル 大阪3階	
	診療科目	人間ドック専門施設	
	協力内容	その他	
		その他の場合：	人間ドック
名称	医療法人城見会 アムスニューオータニクリニック		
住所	大阪市中央区城見1丁目4番1 ホテルニューオータニ大阪4F		
診療科目	人間ドック専門施設		
協力内容	その他		
	その他の場合：	人間ドック	
名称	医療法人聖翔会 リー・デンタルクリニック		
住所	大阪府豊中市上新田1-10-21		
診療科目	歯科診療、口腔ケア、摂食・嚥下リハビリテーション		
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		介護居室へ移る場合		
		その他の場合：		
判断基準の内容		一般居室で受けられる介護の範囲を定め、パークウエルステイト委員会においてそれを越えた介護が必要と判断した場合は、一般居室から介護居室への住み替えを求める場合がある。		
手続の内容		①緊急やむを得ない場合を除いて3か月程度の観察期間を経て、将来に亘り一般居室に戻ることが困難と判断された場合に、②医師の意見を聴き、③住み替え後の居室及び権利の変動、居室の変更による専有面積の減少、提供する介護等の変更内容等について入居者及び身元引受人等に説明を行う、④入居者または身元引受人の同意を得て、決定する。		
追加的費用の有無		あり	追加費用	1室あたり水光熱費金16,500円(消費税込み)を事業者 に支払う
居室利用権の取扱い		入居者の一方が介護居室へ住み替えた場合は、利用権の振り替えは行いません。入居者の両方、もしくは介護居室に住み替えていない一方が退去した場合、新たに住み替えをした居室を対象とした契約に変更されます。		
		<p>【月払方式での契約の場合】 契約は新たに住み替えをした居室を対象とした契約に変更されます。入居者の賃料相当額は、1人入居の場合は月額金374,000円、2人入居の場合で2人ともに住み替える場合は、月額金499,000円に変更となります。</p> <p>【前払方式での契約の場合】 一般居室入居時の想定居住期間の残存期間を引き継ぎ、新たに住み替えをした居室を対象とした契約に変更されます。前払方式契約の場合の前払金の追加負担は原則としてないものとしますが、入居一時金の1か月あたりの償却額が金374,000円を超えている場合には、差額の精算を行います。2人入居の場合は2人ともに住み替えた場合、入居一時金と追加入居一時金の1か月あたりの償却額が金499,000円を超えている場合には、差額の精算を行います。</p>		
前払金償却の調整の有無		あり	調整後の内容	月償却額が下記金額を超える場合、住み替え時に下記記載の計算式に基づいてその超過分を返還する。 ・1人入居の場合：入居一時金の1か月あたりの償却額のうち金374,000円を超える金額…① ・2人入居の場合：前払金(入居一時金と追加入居一時金の合計額)の1か月あたりの償却額のうち金499,000円を超える金額…② 【返還額の計算式】 ・1人入居の場合：① × (想定居住期間[日数] - 住み替えまでの入居期間[日数]) ・2人入居の場合で2人ともに住み替えた場合：② × (想定居住期間[日数] - 2人ともに住み替えた日までの入居期間[日数])
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	面積の減少(一般居室) 46.56㎡～78.95㎡ → (介護居室) 23.29㎡へ変更
	便所の変更	あり	変更の内容	面積の増加(介護居室：介助スペース・手洗いカウンターあり)
	浴室の変更	あり	変更の内容	(一般居室) 浴室あり → (介護居室) 浴室なし
	洗面所の変更	あり	変更の内容	(一般居室) 洗面室あり → (介護居室) 洗面室なし ※洗面所は両方あり
	台所の変更	あり	変更の内容	(一般居室) 台所あり → (介護居室) 台所なし
	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	<p>【一般居室への入居】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、入居契約時点で満60歳以上かつ自立の方（「自立」とは、日常生活を自立して営む健康状態を指す。自立で入居したのち、要支援・要介護状態になった場合でも、継続して入居することができる） ・ 公的健康保険、公的介護保険に加入している方 ・ 二人入居の場合は原則として夫婦か、両者の関係が三親等以内の血族または一親等以内の姻族であること <p>※ 事前審査の結果、ご入居いただけない場合もあります。 ※ 入居の際は、原則として日本国内に居住する入居者より年齢が低い親族、または任意後見人を1名、身元引受人に定めていただく必要があります。</p> <p>【介護居室への直接入居の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、入居契約時点で満65歳以上かつ要介護度3以上の方 ・ 公的健康保険、公的介護保険に加入している方 <p>※ 事前審査の結果、ご入居いただけない場合もあります。 ※ 介護居室に空室がある場合であっても、介護居室への入居者募集を実施していない場合がございます。</p>
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者（入居者が2名である場合は入居者の全て）の死亡に至るまで存続し、かつ、入居者が死亡したときに終了する。（入居者が2名である場合は入居者の一方が死亡したときにその者に関わる部分の契約が終了し、他方が死亡したときに、入居者の一方が死亡した後も存続している契約部分（すなわち、契約の全部）が終了する。） ・ 上記の他、本契約の解除若しくは解約の規定に基づき終了する。
事業者から解約を 求める場合 (解除条項)	<p>前払方式入居契約書第29条 [月払方式入居契約書第28条]（以下月払方式入居契約書における記載事項や条番号は [] 内に記載する）事業者からの契約解除・解約</p> <p>第29[28]条 乙（事業者）は、甲（入居者）が次に掲げる各号に該当する場合において、乙（事業者）が当該各号に定める義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されないときは、3か月の予告期間において本契約を解除することができます。</p> <p>一 第9条第1項に規定する前払金[月払方式入居契約の場合：月額費用等]の支払いを正当な理由なく、遅滞するとき</p> <p>二 第10条第1項に規定する月額利用料等の支払いを正当な理由なく、滞納するとき</p> <p>三[二] 第27[26]条に規定する費用負担義務の履行を正当な理由なく、拒否又は遅滞するとき</p> <p>2 乙（事業者）は、甲（入居者）が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本レジデンスに入居したときは、何らの催告も要せずして本契約を解除することができます。</p> <p>3 乙（事業者）は、甲（入居者）、甲（入居者）への来訪者、身元引受人又は第43[41]条に定める滞在者等が次のいずれかに該当した場合には、何らの催告も要せずして本契約を解除することができます。</p> <p>一 第25[24]条各号の規定に反する事実が判明した場合</p> <p>二 契約締結後に反社会的勢力に該当することとなった場合</p> <p>三 別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合</p> <p>4 乙（事業者）は、甲（入居者）が次に掲げる義務に違反した場合において、乙（事業者）が当該義務の履行を催告したにもかかわらず、当該義務が履行されずに、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、3か月の予告期間において、本契約を解除することができます。</p>

事業者から解約を 求める場合 (解除条項)	<p>一 第4条3項に規定する本レジデンスの使用目的遵守義務</p> <p>二 第7条3項に規定する義務</p> <p>三 第26[25]条各項に規定する義務(同条第1項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号に掲げる行為に係るものを除く。)</p> <p>四 その他本契約書に規定する甲(入居者)の義務</p> <p>5 本条第1項及び前項に基づく契約の解除の場合は、乙(事業者)は次の各号に掲げる手続きを行います。</p> <p>一 契約解除の通告に先立ち、甲(入居者)および身元引受人等に弁明の機会を設ける</p> <p>二 解除通告に伴う予告期間中に、甲(入居者)の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には甲(入居者)や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する</p> <p>6 乙(事業者)は、甲(入居者)の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができず、かつ、このことにより本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合、および高齢者虐待防止法に基づき、入居者の人権の尊重、身体拘束に伴う機能低下や心理的な不安などの弊害、身体拘束ゼロ運動の理念を考慮し、入居者に対し、身体拘束を行わないという乙(事業者)の方針に反して、甲(入居者)に対する身体拘束を通じた転倒・転落の防止を、甲(入居者)、身元引受人又は甲(入居者)の親族等から希望される場合において、3か月の予告期間において本契約を解除することができます。</p> <p>7 前項によって契約を解除する場合には、乙(事業者)は本条第5項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。</p> <p>一 乙(事業者)の指定する医師の意見を聴く</p> <p>二 一定の観察期間をおく</p> <p>9 乙(事業者)は、甲(入居者)が居室に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、居室を適正に管理することが困難となったときは、3か月の予告期間において、本契約を解除することができます。但し、甲(入居者)の病院への入院又は心身の状況の変化を理由とする場合には、当該理由が生じた後に、甲(入居者)又は身元引受人と乙(事業者)が本契約の解約について合意している場合に限りします。</p> <p>10 乙(事業者)は、本レジデンスの老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、本レジデンスを老人福祉法その他の法令で掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する有料老人ホームとして維持し、又は当該有料老人ホームに回復するのに過分の費用を要するに至ったとき、本レジデンスを所管する地方自治体と相談の上、甲(入居者)に対して少なくとも6か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができます。なお、解約の申し入れに伴う予告期間中に、乙(事業者)は甲(入居者)に対して、乙(事業者)が運営している他施設において、前払金の追加負担がない移り住み先を提示する、などの便宜を図るものとします。</p>		
入居者から解約を 求める場合 (解除条項)	<p>前払方式入居契約書第30条[月払方式入居契約書第29条](以下月払方式入居契約書における条番号は[]内に記載する)</p> <p>第30[29]条 甲(入居者)は、次のいずれかに該当する場合には、乙(事業者)に対して1か月前までに解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは乙(事業者)の定める解約届けを乙(事業者)に提出するものとします。</p> <p>一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、甲(入居者)が本レジデンスに居住することが困難となったとき。</p> <p>二 親族と同居するため、甲(入居者)が本レジデンスに居住する必要がなくなったとき。</p> <p>2 甲(入居者)は、前項各号に該当しない場合にあっては、乙(事業者)に対して3か月前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは乙(事業者)の定める解約届けを乙(事業者)に提出するものとします。</p> <p>3 前2項の規定にかかわらず、甲(入居者)は、第1項の場合にあっては解約申入れの日から1か月分の月額利用料(本契約の解約後の月額利用料に相当する金員を含む。また、月額利用料には共益費、基本サービス料金、食事基本料(提供した実数に応じた費用が食事基本料を超える場合は当該実費分)、その他の支援サービスの利用料等を含む。以下この項において同じ。)を乙(事業者)の指定する方法で乙(事業者)に支払うことにより解約申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、前項の場合にあっては解約申入れの日から3か月分の月額利用料に相当する金額を乙(事業者)の指定する方法で乙(事業者)に支払うことにより解約申入れの日から起算して3か月を経過するまでの間、随時に本契約を解約することができます。</p> <p>4 甲(入居者)が本条第1項および第2項の解約届けを提出しないで居室を退去した場合には、乙(事業者)が甲(入居者)の退去の事実を知った日の翌日から起算して3か月目をもって、本契約は解約されたものと推定します。</p> <p>5 甲(入居者)は、乙(事業者)又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前4項の規定に関わらず、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができます。</p> <p>一 第25[24]条各号の規定に反する事実が判明した場合</p> <p>二 契約締結後に反社会的勢力に該当することとなった場合</p>		
体験入居	あり	内容	未定
入居定員	1,018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	0	
生活相談員	20	20	0	介護職員1名
直接処遇職員	18	12	6	
介護職員	9	9	0	
看護職員	9	3	6	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	5	5	0	
調理員	5	5	0	
事務員	6	6	0	
その他職員	37	9	28	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
社会福祉士	2	2	0	
介護福祉士	7	6	1	
介護福祉士実務者研修修了者	2	2	0	
介護職員初任者研修修了者	1	1	0	

(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 (20時～7時)			
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)	
看護職員	1 人	0	人
介護職員	1 人	0	人
生活相談員	0 人	0	人
		人	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	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										
従業員の健康診断の実施状況										

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	
利用料金の支払い方式	選択方式	
	選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	全額前払方式 全額月払方式
年齢に応じた金額設定	あり	
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：	入院期間中も共益費及びサービス費等の月額費用はお支払いいただくものとする。食事基本料は入院日数(宿泊数)に応じて減額する。入院日数が1か月に満たない期間は、日割計算した費用を減じるものとし、1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てます。
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇、提供するサービス形態の変更、運営コストの見直し、関連法令の変更等
	手続き	運営懇談会で意見を聴取し、理解を得られるよう努める。

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1 (家賃全額前払い)	プラン2 (家賃全額前払い)	
入居者の状況	ダイニングでのご提供	自立	自立	
	年齢/入居人数	75歳（想定） / 1人入居	75歳（想定） / 2人入居	
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	46.69㎡	62.73㎡	
	トイレ	あり	あり	
	洗面	あり	あり	
	浴室	あり	あり	
	台所	あり	あり	
	収納	あり	あり	
入居時点で必要な費用	前払金（入居一時金、追加入居一時金）	45,000,000円	75,120,000円	
	敷金	前払方式	250,000円	459,000円
		月払方式	1,500,000円	2,754,000円
	火災保険料			
月額費用の内訳				
	家賃相当額	0円		
	食費※	63,690円	127,380円	
	共益費	50,000円	50,000円	
	光熱水費	実費	実費	
	基本サービス料金	84,700円	158,400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。）

※食費は1日3食30日喫食の場合の目安です。当該月の食費が食事基本料25,000円/人（税別）未満の場合は食事基本料27,500円/人（税込）を、それ以上の場合は喫食した実費分をご負担いただきます。朝食及び昼食の日替わり定食には軽減税率が適用されます。（1食につき640円（税別）以下で、かつ食費の累計が1人1日あたり1,920円（税別）に達するまでが適用対象となります。）

(利用料金の算定根拠等)

家賃相当額	<p>■一般居室</p> <ul style="list-style-type: none">・全額月払方式 1人入居の場合：201,000円～509,000円 2人入居の場合：326,000円～634,000円・全額前払方式 1人入居の場合：0円 2人入居の場合：0円 <p>■介護居室（介護居室に直接入居の場合）</p> <ul style="list-style-type: none">・全額月払方式：374,000円・全額前払方式：0円																						
敷金	<p>月払方式の場合：家賃相当額の6ヶ月分 前払方式の場合：家賃相当額の1ヶ月分</p> <p>【解約時の対応】 全額を無利息で返還する。ただし、月額利用料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる甲（入居者）の乙（事業者）に対する債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引く。</p>																						
入居一時金ならびに追加入居一時金	<p>■一般居室 入居一時金</p> <table><tr><td>・入居時60歳：7,236～20,160万円</td><td>・入居時61歳：6,994.8～19,488万円</td></tr><tr><td>・入居時62歳：6,753.6～18,816万円</td><td>・入居時63歳：6,512.4～18,144万円</td></tr><tr><td>・入居時64歳：6,271.2～17,472万円</td><td>・入居時65歳：6,030～16,800万円</td></tr><tr><td>・入居時66歳：5,788.8～16,128万円</td><td>・入居時67歳：5,547.6～15,456万円</td></tr><tr><td>・入居時68歳：5,306.4～14,784万円</td><td>・入居時69歳：5,065.2～14,112万円</td></tr><tr><td>・入居時70歳：4,824～13,440万円</td><td>・入居時71歳：4,582.8～12,768万円</td></tr><tr><td>・入居時72歳：4,341.6～12,096万円</td><td>・入居時73歳：4,100.4～11,424万円</td></tr><tr><td>・入居時74歳：3,859.2～10,752万円</td><td>・入居時75・76歳：3,618～10,080万円</td></tr><tr><td>・入居時77歳：3,376.8～9,408万円</td><td>・入居時78歳：3,135.6～8,736万円</td></tr><tr><td>・入居時79・80歳：2,894.4～8,064万円</td><td>・入居時81歳：2,653.2～7,392万円</td></tr><tr><td>・入居時82歳以上：2,412～6,720万円</td><td></td></tr></table> <p>追加入居一時金</p> <ul style="list-style-type: none">・全年齢：1,500万円 <p>■介護居室（介護居室に直接入居する場合） 入居一時金</p> <ul style="list-style-type: none">・入居時満75歳以上：一律2,244万円 <p>※75歳未満の場合、入居日から起算して、利用者の満75歳の誕生日までの月数分（1か月未満は1か月に切り上げ）の家賃相当額（1か月あたり374,000円）を加算します。</p>	・入居時60歳：7,236～20,160万円	・入居時61歳：6,994.8～19,488万円	・入居時62歳：6,753.6～18,816万円	・入居時63歳：6,512.4～18,144万円	・入居時64歳：6,271.2～17,472万円	・入居時65歳：6,030～16,800万円	・入居時66歳：5,788.8～16,128万円	・入居時67歳：5,547.6～15,456万円	・入居時68歳：5,306.4～14,784万円	・入居時69歳：5,065.2～14,112万円	・入居時70歳：4,824～13,440万円	・入居時71歳：4,582.8～12,768万円	・入居時72歳：4,341.6～12,096万円	・入居時73歳：4,100.4～11,424万円	・入居時74歳：3,859.2～10,752万円	・入居時75・76歳：3,618～10,080万円	・入居時77歳：3,376.8～9,408万円	・入居時78歳：3,135.6～8,736万円	・入居時79・80歳：2,894.4～8,064万円	・入居時81歳：2,653.2～7,392万円	・入居時82歳以上：2,412～6,720万円	
・入居時60歳：7,236～20,160万円	・入居時61歳：6,994.8～19,488万円																						
・入居時62歳：6,753.6～18,816万円	・入居時63歳：6,512.4～18,144万円																						
・入居時64歳：6,271.2～17,472万円	・入居時65歳：6,030～16,800万円																						
・入居時66歳：5,788.8～16,128万円	・入居時67歳：5,547.6～15,456万円																						
・入居時68歳：5,306.4～14,784万円	・入居時69歳：5,065.2～14,112万円																						
・入居時70歳：4,824～13,440万円	・入居時71歳：4,582.8～12,768万円																						
・入居時72歳：4,341.6～12,096万円	・入居時73歳：4,100.4～11,424万円																						
・入居時74歳：3,859.2～10,752万円	・入居時75・76歳：3,618～10,080万円																						
・入居時77歳：3,376.8～9,408万円	・入居時78歳：3,135.6～8,736万円																						
・入居時79・80歳：2,894.4～8,064万円	・入居時81歳：2,653.2～7,392万円																						
・入居時82歳以上：2,412～6,720万円																							
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	共用部分の清掃／維持・修繕／水光熱費／備品消耗品費、建物の保安・警備費、外構管理費／インターネット利用料																						
光熱水費	実費																						
基本サービス料金	<p>以下のサービスに係る人件費／業務委託費／備品消耗品費および事務管理部門の人件費／事務費</p> <ul style="list-style-type: none">・ライフサポートサービス・アクティビティ（ディスカバリープログラム）・コンシェルジュサービス・健康サポートサービス・見守りサービス																						

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

<p>想定居住期間 (償却年月数)</p>	<p>■一般居室 入居一時金 ・入居時60歳：30年（360か月） ・入居時61歳：29年（348か月） ・入居時62歳：28年（336か月） ・入居時63歳：27年（324か月） ・入居時64歳：26年（312か月） ・入居時65歳：25年（300か月） ・入居時66歳：24年（288か月） ・入居時67歳：23年（276か月） ・入居時68歳：22年（264か月） ・入居時69歳：21年（252か月） ・入居時70歳：20年（240か月） ・入居時71歳：19年（228か月） ・入居時72歳：18年（216か月） ・入居時73歳：17年（204か月） ・入居時74歳：16年（192か月） ・入居時75歳：15年（180か月） ・入居時76歳：15年（180か月） ・入居時77歳：14年（168か月） ・入居時78歳：13年（156か月） ・入居時79歳：12年（144か月） ・入居時80歳：12年（144か月） ・入居時81歳：11年（132か月） ・入居時82歳以上：10年（120か月） ※2人入居の場合はより若い方の年齢を基準といたします。</p> <p>追加入居一時金 ・全年齢：10年（120か月）</p> <p>■介護居室（介護居室に直接入居する場合） 入居一時金 ・入居時75歳以上：5年（60か月） ※75歳未満の場合、入居日から起算して、利用者の満75歳の誕生日までの月数（1か月未満は1か月に切り上げ）を加算します。</p>				
<p>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）の割合 （初期償却率）</p>	<p>■一般居室 入居一時金 ・入居時60歳：入居一時金の9% ・入居時61歳：入居一時金の10% ・入居時62歳：入居一時金の10% ・入居時63歳：入居一時金の10% ・入居時64歳：入居一時金の10% ・入居時65歳：入居一時金の11% ・入居時66歳：入居一時金の11% ・入居時67歳：入居一時金の12% ・入居時68歳：入居一時金の12% ・入居時69歳：入居一時金の12% ・入居時70歳：入居一時金の13% ・入居時71歳：入居一時金の13% ・入居時72歳：入居一時金の14% ・入居時73歳：入居一時金の15% ・入居時74歳：入居一時金の15% ・入居時75歳：入居一時金の16% ・入居時76歳：入居一時金の16% ・入居時77歳：入居一時金の17% ・入居時78歳：入居一時金の18% ・入居時79歳：入居一時金の18% ・入居時80歳：入居一時金の18% ・入居時81歳：入居一時金の19% ・入居時82歳以上：入居一時金の20% ※2人入居の場合はより若い方の年齢を基準といたします。</p> <p>追加入居一時金 ・全年齢：追加入居一時金の20%</p> <p>■介護居室（介護居室に直接入居する場合） 入居一時金 ・全年齢：入居一時金の25%</p>				
<p>償却の開始日</p>	<p>入居予定日</p>				
<p>返還金の算定方法</p>	<p>入居後3ヶ月以内の契約終了 ・入居一時金 - (1か月あたりの入居一時金の償却額 ÷ 30 × 契約継続期間 [日数]) ・追加入居一時金 - (1か月あたりの追加入居一時金の償却額 ÷ 30 × 契約継続期間 [日数]) 入居者が2名である場合において、一方のみが3ヶ月以内に契約終了となった場合 ・追加入居一時金 - (1か月あたりの追加入居一時金の償却額 ÷ 30 × 一方の契約継続期間 [日数])</p> <p>入居後3月を超えた契約終了 ・ {入居一時金 - 入居一時金の非返還対象分の額(初期償却額)} ÷ 想定居住期間 [日数] × (想定居住期間 [日数] - 契約継続期間 [日数]) ・ {追加入居一時金 - 追加入居一時金の非返還対象分の額(初期償却額)} ÷ 120ヶ月 [日数] × (120ヶ月 [日数] - 契約継続期間 [日数]) ※返還金は無利息とし、1円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。 入居者が2名である場合において、一方のみが契約終了となった場合 ・ {追加入居一時金 - 追加入居一時金の非返還対象分の額(初期償却額)} ÷ 120か月 [日数] × (120か月 [日数] - 一方の契約継続期間 [日数])</p>				
<p>前払金の保全先</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="451 2040 935 2080">3 保証保険を行う保険会社の名称</td> <td data-bbox="935 2040 1414 2080">不動産信用保証株式会社</td> </tr> <tr> <td data-bbox="451 2080 935 2107"></td> <td data-bbox="935 2080 1414 2107"></td> </tr> </table>	3 保証保険を行う保険会社の名称	不動産信用保証株式会社		
3 保証保険を行う保険会社の名称	不動産信用保証株式会社				

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	人
	要介護5	人
入居期間別	6か月未満	人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	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		人 / 人
入居者数		人

(入居者の属性)

性別	男性	人	女性	人
男女比率	男性	%	女性	%
入居率	%	平均年齢	歳	平均介護度

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況		人
	施設側の申し出	
	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)		パークウェルステイト千里中央
電話番号 / FAX		06-6152-6070 / 06-6152-7056
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		なし
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 / 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		ダイニングでのご提供、実費、事前予約制
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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	施設管理者賠償責任保険、レクリエーション保険 等
	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く	
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	意見箱を常設	
			令和	5年3月27日
		結果の開示	あり	
			開示の方法	未定
第三者による評価の実施状況	あり	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称	未定	
		結果の開示	なし	
			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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
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	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	
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「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、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。 		
緊急時等における対応方法	緊急時対応マニュアルに基づく		
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「7. 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	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 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1)

住 所

.....

氏 名

印

.....

(入居者2)

住 所

.....

氏 名

印

.....

(入居者代理人)

住 所

.....

氏 名

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	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)

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		訪問介護による対応
	排せつ介助・おむつ交換	なし		訪問介護による対応
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		訪問介護による対応
	特浴介助	なし		訪問介護による対応
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		訪問介護による対応
	機能訓練	なし		外部業者による対応
	通院介助	なし		外部業者、訪問介護による対応
生活サービス	居室清掃	なし		外部業者、訪問介護による対応
	リネン交換	なし		外部業者、訪問介護による対応
	日常の洗濯	なし		外部業者、訪問介護による対応
	居室配膳・下膳	あり	700円/回	体調不良時は無料 （看護スタッフの判断による）
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	ダイニングでのご提供、実費、事前予約制	レジデンスが提供する特別メニュー やコースメニューの提供
	おやつ	あり	介護居室における昼食に含む	
	理美容師による理美容サービス	なし		テナントによるサービスあり
	買い物代行	なし		外部業者、訪問介護による対応
	役所手続代行	なし		外部業者による対応
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	月額利用料に含む（1回/年）	人間ドック（1回/年）を包含
	健康相談	あり	月額利用料に含む（必要時）	
	生活指導・栄養指導	あり	月額利用料に含む（必要時）	
	服薬支援	あり	月額利用料に含む（介護居室）	
	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	あり	月額利用料に含む（協力医療機関での入院に限る）	必要に応じて対応
	入退院時の同行	あり	月額利用料に含む（協力医療機関での入院に限る）	必要に応じて対応
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	月額利用料に含む（協力医療機関での入院に限る, 週1回まで）	必要に応じて対応
	入院中の見舞い訪問	あり	月額利用料に含む（協力医療機関での入院に限る, 週1回まで）	必要に応じて対応