

重要事項説明書

記入年月日	令和2年6月30日
記入者名	洲崎 由香
所属・職名	MiYO, 87浪速東統合サービス付マンション・管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)につせいじゅうたくさーびすかぶしきがいしゃ 日清住宅サービス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 556-0014 大阪市浪速区大国1丁目9番7号 生駒屋ビル	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6630-2223 / 06-6630-2224
	メールアドレス	s5@nissei-group.jp
	ホームページアドレス	http:// www.miyoclub.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 河合 剛志	
設立年月日	平成 16年 2月	
主な実施事業	※別添1（別々に実施する介護サービス一覧表） 介護保険事業、不動産業、建設業	

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)みよはちじゅうなななにわひがしとうごうさーびすつきまんしょん MiYO, 87浪速東統合サービス付マンション	
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	〒 556-0025 大阪府大阪市浪速区浪速東3丁目7番7号	
主な利用交通手段	大阪環状線・関西本線今宮駅から徒歩4分	
連絡先	電話番号	06-6568-3487
	FAX番号	06-6568-3481
	ホームページアドレス	http:// www.miyoclub.jp
管理者（職名／氏名）	管理者 / 洲崎 由香	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成 30年 7月 1日 / 平成 29年 9月04日 大阪市(サ高住29)第9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	2018年 6月 1日 ~ 2048年 5月 31日								
	面積	1,063.08 m ²								
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	2018年 6月 1日 ~ 2048年 5月 31日								
	延床面積	3,312.9 m ² (うち有料老人ホーム部分 3,312.9 m ²)								
	竣工日	平成 30年 5月21日			用途区分	共同住宅 (サ高住)				
	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 0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	84戸		届出又は登録をした室数				84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	○	○	×	○	○	18.0m ²	84	1R	
共用施設	共用トイレ	8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				8ヶ所		
	共用浴室	個室 3ヶ所		大浴場 2ヶ所		(個浴6台設置)				
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴 1ヶ所		ヶ所		その他 :				
	食堂	1ヶ所		面積 310.70 m ²						
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり								
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応) 2ヶ所								
	廊下	中廊下 1.8 m		片廊下 m						
	汚物処理室	0ヶ所								
	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 1階事務室及びPHS			通報先から居室までの到着予定時間					3分	
その他	談話室、喫煙室									
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	高齢者の特性に配慮した住みよい住居を提供し、入居者が心豊かに、明るく生活できるよう配慮するものである。また、利用者の人格を尊重し、利用者及びその家族のニーズを的確に捉え各個人に応じた適切なサービスに努める。	
サービスの提供内容に関する特色	入居者様の意思と権利を尊重し、十分な説明と納得と根拠に基づくサービスを実践します。	
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	委託	奈良マルタマフーズ株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	<ul style="list-style-type: none"> ・食事等の機会を利用しては安否確認を行う。 ・緊急コール時はインターフォンによる声かけを行い、未応答時には居室へ訪問し、安否の確認を実施 ・介護に関するお困りごとのご相談に対応。 ・ご家族や行政機関への連絡調整や代行業務 ・日常の心配事や悩み（健康・趣味・人間関係など）についてスタッフが相談に応じ、医療等の専門的な相談については専門機関を紹介しサポートする。 	
サ高住の場合、常駐する者	介護職員初任者研修修了者	
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）	
虐待防止	<ol style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者は、管理者の洲崎由香です。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 ④3カ月に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)
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	救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 理秀会 なんば南藤吉医院
	住所	大阪市浪速区敷津西2丁目1番8号 インペリアル大国I 2階
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力内容		
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 高田会 高田歯科医院
	住所	大阪市西成区鶴見橋1丁目5番12号
	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	
		その他の場合 : 体調、病状の変化に伴う	
判断基準の内容		ADLの低下、認知症状が顕著に表れた場合に、居室の移動を求める場合があります。	
手続の内容		①主治医の意見を聴く。②概ね3か月間の観察期間を置く。 ③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行	
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	なし	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	入居条件 単身高齢者世帯（「高齢者」とは、60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）		
契約の解除の内容	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	賃貸借契約書第11条掲げる義務に違反した場合	
	解約予告期間	3ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付10,000円(税込)
入居定員	84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		
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				
事務員				
その他職員	2	2		

(資格を有している介護職員の人数)

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

(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		

(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	1 人	1 人
生活相談員	人	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	あり	資格等の名称		介護職員初任者研修					
	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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	経済事情の変動により賃料・共益費を改定する場合がある。
	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	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.0㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	200,000円	
	食器代	7,000円(別途消費税)	
	火災保険（1年更新）	3,790円	
月額費用の合計		130,200円	
※ サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護 外 保 険 ）	家賃	50,000円	
	食費	43,200円	
	管理費	17,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	
	電気代	実費	
備考	介護保険費用1割又は2割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※有料老人ホーム事業として受領する費用（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。） ※入居時には必ず火災保険の加入が必要になります。（3,790円/年） 上記は食事サービスを利用した場合の料金になります。 ※食事サービスを利用する際は入居時に食器代7,000円(別途消費税)が必要になります。		

(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定	
敷金	家賃の 4ヶ月分	
	解約時の対応	本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約（建物の賃貸借に係る部分に限る。）から生じ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ことができる。
前払金	なし	
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)	
電気代	実費	
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		

(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	0人
	65歳以上75歳未満	15人
	75歳以上85歳未満	29人
	85歳以上	16人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	2人
	要支援2	4人
	要介護1	11人
	要介護2	25人
	要介護3	8人
	要介護4	6人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	18人
	6か月以上1年未満	21人
	1年以上5年未満	21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		60人

(入居者の属性)

性別	男性	34人	女性	26人	
男女比率	男性	56.7%	女性	43.3%	
入居率	71%	平均年齢	80歳	平均介護度	2.13

(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	3人
	医療機関	人
	死亡者	4人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	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)		Mi Y O, 87浪速東統合サービス付マンション
電話番号 / F A X		06-6568-3487 / 06-6568-3481
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 (所在区介護保険担当)		大阪市浪速区保健福祉課 高齢者支援グループ
電話番号 / F A X		06-6647-9859 / 06-6644-1937
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日・年末年始
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		大阪府国民健康保険団体連合会
電話番号 / F A X		06-6949-5446 /
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日・年末年始
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日・年末年始
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局企画部 安心居住課
電話番号 / F A X		06-6208-9211 / 06-6202-7064
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 (虐待の場合)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日・年末年始

(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 介護保険・社会福祉事業者総合保険証
	加入内容	対人・対物事故、管理財物、人格的侵害、 経済的損害等の補償
	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	なし	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示	開示の方法	
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	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

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員
		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	ミヨ倶楽部花園Ⅰ番館 ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館、ミヨ倶楽部花園Ⅲ番館
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ドライン」並びに、大阪府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、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。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・救急搬送、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。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。 		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「7. 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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	やすらぎのオレンジ館	大阪市西成区鶴見橋1丁目17番17号生駒屋ビル
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	あり	介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館	大阪市西成区旭1丁目8番13号
福祉用具貸与	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
特定福祉用具販売	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	やすらぎのオレンジ館	大阪市西成区鶴見橋1丁目17番17号生駒屋ビル
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	あり	介護付き有料老人ホーム ミヨ倶楽部花園Ⅱ番館	大阪市西成区旭1丁目8番13号
介護予防福祉用具貸与	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
特定介護予防福祉用具販売	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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	あり	やすらぎのオレンジ館浪速営業所	大阪市浪速区敷津西2丁目4番1号
＜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		

(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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
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	あり	実費負担	
	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	あり	散髪1,000円/回、顔そり300円/回	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	月額費に含む	
	金銭・貯金管理	あり	月額費に含む	
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	あり	月額費に含む	
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	月額費に含む	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。