

様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	田村 和久
所属・職名	ミライエ茨木・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ なおびつぐ 株式会社ナオビッグ	
法人番号	3120102011277	
主たる事務所の所在地	〒 591-8037 大阪府堺市北区百舌鳥赤畑町4丁330番地1	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-258-7888/072-258-6200
	メールアドレス	kaigo7777@helen.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// naobig.com
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 豊田 直樹	
設立年月日	平成 15年9月18日	
主な実施事業	※別添1(別の実施する介護サービス一覧表) 介護保険事業	

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 みらいえいばらき 住宅型有料老人ホーム ミライエ茨木	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 567-0891 茨木市水尾1丁目2番13号	
主な利用交通手段	阪急京都線「茨木市」駅0.8km 徒歩10分	
連絡先	電話番号	072-638-3338
	FAX番号	072-638-3336
	メールアドレス	kaigo7777@helen.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// naobig.com
管理者(職名/氏名)	施設長 / 田村 和久	
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 28年4月5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	28年4月1日	～	平成	53年3月31日									
	面積	476.4 m ²													
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	28年4月1日	～	平成	53年3月31日									
	延床面積	759.7 m ² (うち有料老人ホーム部分				759.7 m ²)									
	竣工日	平成	28年3月31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	3階 (地上			3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														
居室の状況	総戸数	29戸		届出又は登録をした室数				29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	○	○	×	×	○	14.82m ²	29	1人部屋						
共用施設	共用トイレ	2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				2ヶ所							
	共用浴室	個室		3ヶ所		大浴場		0ヶ所							
	共用浴室における介護浴槽			1ヶ所		機械浴		1ヶ所		その他：					
	食堂			1ヶ所		面積		32.1 m ²							
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし													
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応)				1ヶ所									
	廊下	中廊下		2 m		片廊下		m							
	汚物処理室	1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		事務室			通報先から居室までの到着予定時間				1～3分				
その他	エントランス・相談室等														
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		入居者に対して健康管理、介護、食事等日常生活における様々なサービスを受けることが出来、いつまでも健康で豊かな暮らしの向上に日夜努力してゆく。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により専門職による自立支援のサポートを行う。
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	委託	ケアステーションナオビッグ茨木
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	ケアステーションナオビッグ茨木
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人社団日翔会　くれはクリニック
状況把握・生活相談サービス		自ら実施
提供内容		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	医療法人社団日翔会　日翔会病院
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
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サービスの一覧表）
虐待防止		責任者の選定及び設置・従業者に対し、研修実施・入居者及び家族等に苦情解決体制を整備
身体的拘束		原則禁止

(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	医療法人社団日翔会 くれはクリニック
	住所	茨木市沢良宜浜2-1-2
	診療科目	外科・内科・整形外科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合
	名称	はじめクリニック
	住所	豊中市中桜塚5丁目3番45号
	診療科目	内科・外科・精神科
	協力科目	
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	ナカシマ歯科
	住所	箕面市小野原東3-13-26
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
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	入居時65歳以上の高齢者の方で要介護		
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	<p>①入居申込に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ②管理費その他の費用の支払いを1ヶ月以上延滞するとき ③建物、付属設備又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失したとき ④第6条（管理規定）、第16条（使用上の注意）、第22条（原状回復の義務）第1項、第23条（転貸、譲渡等の禁止）又は第24条（動物飼育の制限）の規定に違反したとき ⑤入居者の病状、行動等が他の入居者の生活又は健康に重大な影響を及ぼすとき。但し、入居者の病状、行動等が特定の病因等に基づくものであると施設の指定する医師により診断され、入居者が医療機関において通院・入院による治療を受けている場合等についてはこの限りではない。</p>	
	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2日15000円（3食付料金）（税込） ※最長1週間まで利用可
入居定員	29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		
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	1	1		
その他職員	4		4	

(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	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		
柔道整復師		
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 (時～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
その他職員	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	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										
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： 食費のみ日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	本施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、入居者及びご家族の意見を聴いて管理費、食費、家賃相当額及び入居者の希望により提供する個人的サービス等費用の額を改訂する。	
	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	要介護	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	14.82㎡	
	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	100000円	
	火災保険料（目安）		
月額費用の合計		151200円	
家賃		63000円	
※ 保 険 サ ー ビ ス 外 の 費 用 （ 介 護 ）	食費	48600円	
	共益費	39600円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
	電気代	実費	
備考	介護保険費用1割、2割又は3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。）		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料	
敷金	家賃の ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金		
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	人件費・事務所経費・共用部清掃費・共用部水光熱費・居室水道代	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	居室は自己負担（電気代のみ）	
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	2人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	7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	7人
	要介護4	7人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	10人
	5年以上10年未満	9人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0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		23人

(入居者の属性)

性別	男性	13人	女性	10人	
男女比率	男性	57%	女性	43%	
入居率	79%	平均年齢	79歳	平均介護度	3.3

(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	人
	医療機関	2人
	死亡者	1人
	その他	1人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	3人 (解約事由の例) 長期入院の見込みで、帰設困難な為・他県に転居

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)		① 事務所 ② 株式会社 ナオビッグ
電話番号 / F A X		072-638-3338・072-258-7888 / 072-638-3336・072-258-6200
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	9:00～17:00
定休日		日祝祭日
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		茨木市福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-620-1809 / 072-623-1876
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		
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 (虐待の場合)		茨木市福祉部福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-655-2758 / 072-620-1720
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日		土日祝祭日

(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	福祉事業者総合賠償責任保険
	加入内容	
	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	なし	

(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	
		実施日	平成 28年11月
		結果の開示	なし
			開示の方法
第三者による評価の実施状況		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	入居希望者に公開・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 2回
		構成員	施設長、入居者又は身元引受人
		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ドライン」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。（緊急時マニュアル作成済例） ・病気、発熱（37度以上）、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わを確認する。 ・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	
茨木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12.3㎡ 一般居室個室29室		
「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	適合していない	
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の契約前・契約時に不適合事項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（事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス）

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サービスの一覧表）

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)事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス

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	ケアステーションナオビッグ茨木	茨木市水尾1-2-13
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
＜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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(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

	個別の利用料で実施するサービス		備 考
		料金※	
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	使用サイズによる
	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	カット 2200円～
	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	あり	
	健康相談	なし	
	生活指導・栄養指導	あり	
	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	あり	4000円/h
	入退院時の同行	あり	4000円/h
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	4000円/h
	入院中の見舞い訪問	あり	4000円/h

※「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。