

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年 月 日
記入者	武本 雅代
所属・職名	

### 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしやおねすと 株式会社オネスト	
法人番号	1120001214742	
主たる事務所の所在地	〒 530-0041 大阪市北区天神橋2丁目4番17号9階	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-4301-4506/06-4301-4507
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	
代表者（職名／氏名）	代表取締役	／ 中村 高志
設立年月日	平成 30年7月12日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）	

### 2 有料老人ホーム事業の概要

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はーとらいふいばらき 住宅型有料老人ホームハートらいふ茨木	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
	大阪府茨木市沢良宜浜一丁目15番28号	
主な利用交通手段	大阪モノレール沢良宜駅より徒歩約4分(約350m)	
連絡先	電話番号	072-652-5570
	FAX番号	072-652-5580
	メールアドレス	<a href="mailto:ibahato@gmail.com">ibahato@gmail.com</a>
	ホームページアドレス	
管理者（職名／氏名）	施設長	／ 武本 雅代
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9月1日 茨福次第1193号 ／	

## 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12月1日		～	平成 50年11月30年		
	面積	634.0	m <sup>2</sup>				
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12月1日		所属・竣工	平成		
	延床面積	859.3	m <sup>2</sup>	(うち有料老人ホーム部分	859.3	m <sup>2</sup> )	
	竣工日			用途区分	08170有料老人ホーム		
	耐火構造	準耐火建築物	その他の場合 :				
	構造	木造	その他の場合 :	その他場合 : 3			
	階数	3 階	(地上	3	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	31 戸	届出又は登録をした室数		31 室		
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.62 m <sup>2</sup>
							31
							トイレ・収納除く
共用施設	共用トイレ	3 ケ所	うち男女別の対応が可能なトイレ				3 ケ所
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2 ケ所
	共用浴室	個室	2 ケ所		ケ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ケ所		ケ所	その他 :	
	食堂		1 ケ所	81	56.6	m <sup>2</sup>	
	エレベーター	あり (ストレッチャー対応)		1 ケ所			
	廊下	中廊下	1.8 m	1.4 m			
	汚物処理室		3 ケ所				
	緊急通報装置	居室 あり	トイレ あり	浴室 あり	脱衣室 あり		
消防用設備等	その他						
	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	

## サービスの内容

### (全体の方針)

運営に関する方針		高齢者が安全で快適に、且つ自由な生活環境を維持できるように配慮した運営を行う。生活に当たっては、個人の尊厳が確保できるように、また、サポートが必要になった場合は、訪問介護サービスを受けられる体制を支援する。	
サービスの提供内容に関する特色		介護が必要な場合は、主治医や本人及びご家族と専門知識・経験を有する外部介護サービス事業者を交えて、適切な介護サービスがおこなわれるよう配慮いたします。	
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	介護保険事業者との個人契約により実施	
食事の提供	委託	株式会社ゲイト クックレオ	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	介護保険事業者との個人契約により実施	
健康管理の支援 (供与)	自ら実施		
状況把握・生活相談サービス	自ら実施		
提供内容	生活指導・栄養指導・服薬支援		
サ高住の場合、常駐する者			
健康診断の定期検診	提供方法	希望により医療提携先（みらいクリニック）にて実施	
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		①虐待防止に関する責任者は、施設長の武本雅代です。 ②職員には隨時虐待防止研修を実施し啓蒙周知を行う。	
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、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、理由を記録する。 ②経過観察及び記録をする。 ③身体拘束廃止委員会を設置し、定期的に検討会議を開催して入居者の身体拘束等の廃止及び改善取組等を検討する。	

### (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	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	医療法人葵会みらいクリニック	
	住所	門真市速見町12-9-101	
	診療科目	内科・精神科	
	協力科目	内科往診	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 診療の求めがあった場合において	あり あり
	名称	医療法人楠会天六メンタルクリニック	
	住所	大阪市北区天神橋7-1-24-2	
	診療科目	精神科	
	協力科目	精神科往診	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 診療の求めがあった場合において	あり あり
新興感染症発生時に連携する医療機関	医療機関の名称	医療法人葵会みらいクリニック	
	医療機関の住所	門真市速見町12-9-101	
協力歯科医療機関	名称	医療法人正歯会 竹村歯科	
	住所	大阪市中央区本町4-5-7サンドール本町ビル1F	

(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 : 原則、入居後の住み替えはない		
判断基準の内容			
手続の内容			
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い			
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	要介護		
留意事項	①共同生活を営める方。②自傷、他傷行為のない方		
契約の解除の内容			
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが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に本契約を解除することができます。 ①入居申し込み書に虚偽の事項を記載する等、不当な手段により入居した場合。  ②月払い利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞したとき、又は3ヶ月以上滞納した場合。  ③不在期間が3か月を超える場合 健康上の	
	解約予告期間	30日前	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	31人		
その他			

## 職員体制

### (職種別の職員数)

職種	職員数（実人数）			兼務している職種名及び 人数	
	合計		常勤		
管理者	1	1		施設長	
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	12	3	9	おねすと訪問介護ステーション	
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	2		2		

### (資格を有している介護職員の人数)

資格	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護福祉士	5	0	5	
介護福祉士実務者研修修了者	3	1	2	
介護職員初任者研修修了者	6	1	5	
准看護師	0	0	0	

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	常勤	非常勤
看護師又は准看護師		
理学療法士		
作業療法士		
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	人
介護職員	1人	1	人
生活相談員	人	人	人
管理人	1人	1	人

### (職員の状況)

## 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	
	月払い方式	
利用料金の支払い方式	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	内容：毎月の家賃・管理費・食事基本料	
利用料金の改定	条件 手続き	消費税率引き上げ等、社会情勢の変化があった場合 運営懇談会において、事前説明の上改定。

### (代表的な利用料金のプラン)

入居者の状況	要介護度	プラン1	プラン2
	年齢	要介護1～5 65歳以上	※若年性認知症、応相談
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	10.62m <sup>2</sup> 収納・トイレ除く	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
入居時点での必要な費用	収納	あり	
	敷金	150,000円	
月額費用の合計		115,878円	
家賃		42,000円	
護 サ 保 一 外 ※ （ 介 ）	食費	45,878円	
	共益費	28,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む	
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。）			

### (利用料金の算定根拠等)

家賃	42,000円	
敷金	家賃の 解約時の対応	ヶ月分 損耗による現状回復費用を差し引いた額を返還
前払金	なし	
食費	(朝食215円、昼食391円、夕食391円) + 基本料金15,968円	30日として
管理費	①人件費15,000×30日÷31=14516円	
状況把握及び生活相談サービス費		
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

算定根拠	
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ヶ月以内の契約終了 入居後3ヶ月を超えた契約終了
前払金の保全先	

## 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	2人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	3人
	要介護2	7人
	要介護3	8人
	要介護4	5人
	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	0人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0
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		29人

### (入居者の属性)

性別	男性	9人	女性	20人
男女比率	男性	31%	女性	68%
入居率	93%	平均年齢	86歳	平均介護度 3.13

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人數	自宅等	人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	9人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例) 医療的処置が必要なため	人
	入居者側の申し出	

### 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)	株式会社オネスト	
電話番号 / FAX	06-4301-4506	/ 06-4301-4507
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
	土曜	午前9時～午後5時
	日曜・祝日	定休日
定休日	日曜日、祝日、12月30日～1月3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 / FAX	072-620-1809	/ 072-623-1876
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日	土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで	
窓口の名称	大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課	
電話番号 / FAX	06-6210-9711	/ 06-6210-9712
対応している時間	平日	9:00～18:00
定休日	土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで	
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 / FAX	072-655-2758	/ 072-620-1720
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日	土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで	

(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	損保ジャパン
	加入内容	施設所有者特別約款・生産物特別約款
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故報告書にのっとり速やかに関係部署に報告する。
事故対応及びその予防のための指針		あり マニュアルの作成

(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		ありの場合	施設入り口に意見箱設置
		実施日	平成30年9月より随時
		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

### 入居希望者への事前情報開示

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	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		ありの場合	開催頻度	年 1回
			構成員	
			なしの場合の代替	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		
	あり	指針の整備		
	あり	定期定期な研修の実施		
	あり	担当者の配置		
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催		
	あり	指針の整備		
	あり	定期的な研修の実施		
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと 身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録		
業務継続計画（B C P）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画		
	あり	災害に関する業務継続計画		
	あり	職員に対する周知の実施		
	あり	定期的な研修の実施		
	あり	定期的な訓練の実施		
提携ホームへの移行	あり	定期的な業務継続計画の見直し		
	なし	ありの場合の提携ホーム名		
個人情報の保護		①本件サービスを提供する上で知り得た利用者及びその家族に関する秘密を正当な理由なく第三者に開示又は漏洩しません。この守秘義務は本契約が終了した後においても同様の効力を有します。		
緊急時等における対応方法		①事業者は、利用者の病状の急変、その他の事故が発生した場合には、速やかに保証人や利用者の家族に連絡を取るとともに、主治の医師に連絡を取る等必要な措置を講じます。		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性		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				
合致しない事項がある場合の内容		居室面積【10.62m <sup>2</sup> 】 廊下【1.8m以下】		
「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		入居前に、その理由、詳細を説明させていただきます。		
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、並びに医療サービス等、その他のサービス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 令和 7年 月 日  
説明者署名 武本 雅代

八 (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	おねすと訪問介護ステーション 茨木市沢良宜浜一丁目15番28号
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※ (税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	500円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	おむつ代		実費	
	入浴（一般浴）介助・清拭	あり	2,000円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	特浴介助	あり	2,000円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,000円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	機能訓練	あり	1,000円／30分	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	通院介助	あり	5,000円／回	原則としてご家族様対応
生活サービス	居室清掃	あり	1,000円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	リネン交換	なし	500円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	日常の洗濯	あり	1,000円／回	基本介護保険適用。家族本人の希望による実施は別途契約
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	あり	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	通常の地域500円／回 左記以外1,000円／回	公共交通機関を利用の場合の交通費は実費
	役所手続代行	あり	2,000円／時間	
	金銭・貯金管理	あり	管理費に含む	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	管理費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	管理費に含む	
	服薬支援	あり	管理費に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	管理費に含む	
退院のサービス	移送サービス	あり	2,000円／時間 以降30分毎加算	
	入退院時の同行	あり	2,000円／時間 以降30分毎加算	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2,000円／時間 以降30分毎加算	
	入院中の見舞い訪問	あり	2,000円／時間 以降30分毎加算	