

重要事項説明書

記入年月日	2021年6月30日
記入者名	石井 利康
所属・職名	エニシエケア事業部・部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)たかまつえすてーとかぶしきがいしゃ 高松エステート株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 532-0025 大阪府大阪市淀川区新北野1丁目1番20号	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6308-0310 / 06-6308-0368
	メールアドレス	kaigo@takamatsuestate-osaka.co.jp
	ホームページアドレス	http://www.takamatsuestate-osaka.co.jp
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 小松 晋治	
設立年月日	1994年4月1日	
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)	

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)えにしえきたたつみ エニシエ北巽	
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	住宅型	
所在地	〒 544-0004 大阪府大阪市生野区巽北3丁目15番2号	
主な利用交通手段	大阪メトロ 千日前線「北巽駅」より徒歩3分	
連絡先	電話番号	06-4306-3768
	FAX番号	06-4306-3769
	ホームページアドレス	http://www.takamatsuestate-osaka.co.jp/enishie/
管理者(職名/氏名)	管理者 / 村上 治	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	2016年1月21日 / 2015年1月28日 大阪市長(サ高住26)第27号	

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	2016年1月6日				～	2051年1月5日			
	面積	914.7 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	2016年1月6日				～	2051年1月5日			
	延床面積	2,213.37 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)								
	竣工日	2016年1月6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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	5階		(地上		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						適合している			
居室の状況	総戸数	60戸		届出又は登録をした室数				60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	○	○	×	○	○	19.76	8		
	一般居室個室	○	○	×	○	○	19.87	4		
	一般居室個室	○	○	×	○	○	20.08	48		
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		5ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴		1ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂			1ヶ所		面積 174.65 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) 2ヶ所								
	廊下	中廊下		2.1 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 1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間 3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	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	24時間の見守りの中、食事サービス等を受けて頂き、安心して暮らしていただく。	
サービスの提供内容に関する特色	アットホームな雰囲気	
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	株式会社ケアプラス
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	1日1回以上巡回し、安否確認を行う、生活相談は日中随時対応する。
	サ高住の場合、常駐する者	ホームヘルパー2級以上の資格を有する者
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	<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者の村上 治です。</p> <p>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
身体的拘束	<p>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、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1か月毎行う。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>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。</p> <p>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等の廃止に取り組む。</p>	

(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) えにしえけあきたたつみ エニシエケア北巽
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市生野区巽北3-15-2
事務者名	(ふりがな) たかまつえすてーとかぶしきかいしゃ 高松エステート株式会社
併設内容	訪問介護・介護予防型訪問サービス・生活援助型訪問サービス

(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) えにしえけあしんきたの エニシエケア新北野
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
事務者名	(ふりがな) たかまつえすてーとかぶしきかいしゃ 高松エステート株式会社
連携内容	居宅介護支援・福祉用具貸与・販売

(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 河東クリニック
	住所	大阪市東淀川区小松4-10-12
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：医師の定期訪問による健康相談（月2回）の実施
	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	彩デンタルクリニック
	住所	大阪市浪速区塩草2-3-21 さくらんぼ医療ビル1F
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：歯科医師又は歯科衛生士による歯科相談および歯科指導

(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	自立、要支援、要介護		
留意事項	自立者・要支援は、人数枠制限有り		
契約の解除の内容	建物賃貸借契約書 第11条、第12条、第13条、第14条		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	建物賃貸借契約書 第11条	
	解約予告期間	建物賃貸借契約書 第11条による	
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居	あり	内容	食事サービス等、生活援助を受け日常生活を体験していただく。 宿泊費(2泊3日) 5,000円(税込) 食事代等は、実費徴収
入居定員	60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	2	2	0	うち2名介護職員と兼務
直接処遇職員	17	10	7	
介護職員	15	10	5	うち2名生活相談員と兼務
看護職員	2	0	2	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	1	1	0	
その他職員	0	0	0	

(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	11	8	3	
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	2	0	2	ヘルパー2級を含む
看護師	2	0	2	

(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 (16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				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	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
業務に応じた従事した経験年数の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	5	3	1	0	0	0	0
	10年以上	0	2	5	2	1	0	0	0	0
	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		あり 要支援、要介護により、共益費の差額あり
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	消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により賃料・状況把握・生活相談サービス料金が不当となった場合。
	手続き	協議の上、賃料・状況把握・生活相談サービス料金を改定することとする。

(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1～5	自立・要支援1～2
	年齢		
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	19.76～20.08	19.76～20.08
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	183,000円	183,000円
	火災保険料		
月額費用の合計		142,260円	147,260円
家賃		61,000円（非課税）	61,000円（非課税）
（サービス保険費用※）	食費（任意契約）	45,360円（税込）	45,360円（税込）
	共益費	13,000円（非課税）	18,000円（非課税）
	状況把握及び生活相談サービス費	20,900円（税込）	20,900円（税込）
	水道代	2,000円（税込）	2,000円（税込）
	電気代	月々使用料に応じ実費負担	月々使用料に応じ実費負担
備考 介護保険費用1割から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、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出	
敷金	家賃の 3 か月分	
	解約時の対応	現状回復費以外は全額返金
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	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)	
水道代	1人あたり一律2,000円	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	「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	
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	3人
	75歳以上85歳未満	15人
	85歳以上	31人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	3人
	要支援2	0人
	要介護1	9人
	要介護2	14人
	要介護3	6人
	要介護4	8人
	要介護5	8人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	43人
	5年以上10年未満	1人
	10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		49人

(入居者の属性)

性別	男性	17人	女性	32人	
男女比率	男性	34.69%	女性	65.31%	
入居率	81.67%	平均年齢	86.31歳	平均介護度	2.67

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	6人
	死亡者	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例) 0人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 11人
		医療の充実した施設へ行きたい

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)		エニシエ北巽	
電話番号 / F A X		06-4306-3768 / 06-4306-3769	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜		
	日曜・祝日		
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指定・指導グループ	
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、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		06-6208-9648 / 06-6202-7064	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土・日・祝、年末年始	
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指定・指導グループ	
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、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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	総合賠償責任保険
	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	1階ホールに苦情相談ポストを設置	
		実施日	平成 29年10月1日	
		結果の開示	なし	
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	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	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	地域との定期的な交流、入居者家族との個別の連絡体制を確保する事とする。
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	<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） ・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 印

(入居者代理人)

住 所

氏 名 様 印

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

(事業者) 高松エステート株式会社
代表取締役 小松 晋治 印

説明者氏名 印

(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	エニシエケア北巽	大阪市生野区巽北3-15-2
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	あり	エニシエケア新北野	大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
特定福祉用具販売	あり	エニシエケア新北野	大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
<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	エニシエケア新北野	大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護	あり	エニシエケア北巽	大阪市生野区巽北3-15-2
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	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	エニシエケア新北野	大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
特定介護予防福祉用具販売	あり	エニシエケア新北野	大阪市淀川区新北野一丁目1番20号 高松ビル・アネックス2階
<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		

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

(別添2)

	個別の利用料で実施するサービス	料金※(税別)		備考
介護サービス	食事介助	あり	30分～ 1,375円～	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	10分～ 458円～	
	おむつ代	あり	実費	1パックごとの実費購入
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	60分～ 2,750円～	
	特浴介助	あり	60分～ 2,750円～	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	10分～ 458円～	
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
	居室清掃	あり	30分～ 1,375円～	
	リネン交換	あり	10分～ 458円～	
生活サービス	日常の洗濯	あり	10分～ 458円～	
	居室配膳・下膳	あり	10分～ 458円～	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	月額1,512円(税込のみ)追加	
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	外部委託・実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	30分～ 1,375円～	
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	無料	希望者のみ、20,000円まで、預かります。
	定期健康診断	あり	外部委託・実費	
	健康相談	なし		
健康管理サービス	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	無料	サポート薬局が一括管理。施設職員から手渡にて服用していただきます。
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	無料	排便の記録は必要な人のみ実施。睡眠の記録は巡回記録に記載。
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額のサービスの費用に含まれる場合と、サービスの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。