

重要事項説明書

記入年月日	令和7年9月15日
記入者名	木下 樹紗凜
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃ しーえぬしー 株式会社 シーエヌシー		
主たる事務所の所在地	〒 546-0031 大阪府大阪市東住吉区田辺三丁目22番12号		
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-4399-5055 ／ 06-4399-5066	
	メールアドレス	info@cnc7-1.com	
	ホームページアドレス	https://cnc7-1.com	
代表者（職名／氏名）	代表取締役		

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) にこあすひがしすみよし ニコアス東住吉				
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	〒 546-0022 大阪府大阪市東住吉区住道矢田一丁目2番15号				
主な利用交通手段	近鉄南大阪線矢田駅より徒歩5分				
連絡先	電話番号	06-6115-7520			
	FAX番号	06-6115-7521			
	ホームページアドレス	https://nicoas.net			
管理者（職名／氏名）	施設長 / 木下 樹紗凜				
有料老人ホーム事業 開始日／届出受理日・ 登録日（登録番号）	令和	6年4月1日	/	令和	6年4月1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	6年4月1日～				令和	11年3月31日	
	面積	528.92 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	令和	6年4月1日～				令和	11年3月31日	
	延床面積	888.77 m ² （うち有料老人ホーム部分 m ² ）							
	竣工日	平成	27年12月18日			用途区分	老人ホーム		
	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	4 階		（地上	4 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	39 戸		届出又は登録をした室数				39 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	○	○	×	×	○	9.6～11.9㎡	39	
共用施設	共用トイレ	5 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				5 ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ヶ所	
	共用浴室	個室	4 ヶ所				ヶ所		
	共用浴室における 介護浴槽	チェ アー浴	1 ヶ所				ヶ所	その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積	85.76 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（車椅子対応）				1 ヶ所			
	廊下	中廊下	2.1 m		片廊下	m			
	汚物処理室	4 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	1F 事務所			通報先から居室までの到着予定時間			
	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		高齢者の方がより良い暮らしをする為の提案・サービスの提供
サービスの提供内容に関する特色		
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	居宅介護サービスを利用
食事の提供	自ら実施・委託	委託給食会社（柏原マルタマフーズ）
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	居宅介護サービスを利用
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	協力医療機関（なごみ診療所、うぐいすデンタルクリニック）
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	居宅介護支援事業所と連携
提供内容		従業員による状況把握・情報提供、生活相談員による相談受付など
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	協力医療機関に依頼
	提供方法	年1回程度の機会を提供
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		事業者は、入居者等の人権擁護、虐待防止のために、次に掲げるとおり必要な措置を講じます。 ① 虐待防止に関する責任者を選定する。 責任者：（職名）生活相談員 （氏名）木下 樹紗凜 ② 研修等を通じて職員の人権意識の向上や知識、技術向上に努める。 ③ 個別支援計画の作成等適切な支援の実施に努める。 ④ 職員が支援にあたっての悩みや苦勞を相談できる体制を整え、職員が人権擁護に取り組める環境の整備に努める
身体的拘束		①事業者は、入居者または他の入居者等の生命または身体を保護するために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制限を行わない。 ②前項の身体拘束等を行う場合は、その様態および時間、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。

（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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人なごみ診療所	
	住所	大阪市東住吉区田辺4丁目12番14号ラボタナベ102号	
	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：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力歯科医療機関	名称	うぐいすデンタルクリニック	
	住所	大阪市東住吉区田辺3丁目26番5号	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応 あり	
		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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	契約書第5章第29条に準ずる		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書「第5章第28条」に準ずる	
	解約予告期間	60日	
入居者からの解約予告期間	2 ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室時には可能 1泊 ¥4,000及び食事代など
入居定員	39 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	1	1		
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	14	10	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				
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者				
介護支援専門員				

(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（17：30～8：30）		
	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
	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		あり		資格等の名称		介護福祉士、認知症実践者研修修了 防火管理者			
		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											
経験年数に応じた職	1年未満					1					
	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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合あり。
	手続き	事前通知による

(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	要支援1・2、要介護1～5	
	年齢	平均86歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	9.6～11.9㎡	
	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	その他	なし	
月額費用の合計		112,000円	
（介護保険外費用）	家賃	39,000円	
	食費	朝：280円 昼・夕：各¥610	
	管理費	28,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
	電気代	居室内使用料が250KWh/月を超えたら超過分は別途請求する。	
備考			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	世間相場で一律料金	
敷金	家賃の	0 ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	厨房光熱水費及び維持費、給食会社の委託費用	
管理費	居室及び共用部の光熱水費、建物の維持管理費、人件費等	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	居室内電気代のみ一定量を超えたら超過分を請求	
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

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	6人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	1人
	要介護2	6人
	要介護3	3人
	要介護4	14人
	要介護5	11人
入居期間別	6か月未満	18人
	6か月以上1年未満	10人
	1年以上5年未満	7人
	5年以上10年未満	0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		35人

(入居者の属性)

性別	男性	13 人		女性	22 人	
男女比率	男性	37.1 %		女性	62.9 %	
入居率	89.7 %		平均年齢	76.8 歳	平均介護度	3.7

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	6人
	その他	11人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
	入居者側の申し出	11人

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)		ニコアス東住吉
電話番号 / F A X		06-6115-7520 / 06-6115-7521
対応している時間	平日	8:30~17:30
	土曜	8:30~17:30
	日曜・祝日	8:30~17:30
定休日		なし
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高齢施設課
電話番号 / F A X		06-6241-6320 / 06-6241-6604
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日及び年末年始
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		
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)		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		06-06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日及び年末年始

(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
	加入内容	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		ありの場合	ご意見箱設置（1F）	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	運営懇談会にて報告
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		

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	施設職員・入居者及び家族・民生委員など
		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	・当ホーム従業員は、サービスを提供する上で知りえた入居者またはその家族等に関する事項を正当な理由なく第三者に漏洩しません。この守秘義務は契約が終了した後も継続します。 ・当ホームは、入居者に医療上、緊急の必要性がある場合には、医療機関等に入居者に関する心身等の情報を提供できるものとします。 ・前項にかかわらず、入居者に係る居宅介護支援事業所等との関連を図るなど正当な理由がある場合には、入居者又はその家族等に事前の同意を得た上で、個人情報を利用することが出来るものとします。		
緊急時等における対応方法	・事故発生及び体調急変時に於いては、主治医またはかかりつけの病院に連絡をします。 ・病院等への搬送が必要な場合、救急車要請を行ない該当病院等へ同行します。又、場合によってホーム所有の自動車にての搬送も行ないます。 ・発生内容については当ホームあるいは搬送先病院等より、家族又は緊急連絡先に報告を行います。 ・医療上の処置対応について、当ホーム従業員は資格を有していない為、行いません。又、介護については一時的に簡単な助力をいたします。 ・ホーム内の居室での事故及び自己歩行等の動作中の転倒などによる事故については一切責任を持つことはできません。		
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	・居室面積 13㎡有効に足りず ・廊下幅		
「6. 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

(入居者代理人)

住 所

氏 名

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	訪問介護 シーエヌシー	大阪市東住吉区田辺3-22-12
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	つばめ訪問看護ステーション	大阪市東住吉区田辺3-22-12
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	あり	ケアプランセンター シーエヌシー	大阪市東住吉区田辺3-22-12
< 居宅介護予防サービス >			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	つばめ訪問看護ステーション	大阪市東住吉区田辺3-22-12
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	あり		居宅介護サービスを利用
	排せつ介助・おむつ交換	あり		居宅介護サービスを利用
	おむつ代	なし		臨時での販売可能
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり		居宅介護サービスを利用
	特浴介助	あり		居宅介護サービスを利用
	身辺介助（移動・着替え等）	あり		居宅介護サービスを利用
	機能訓練	あり		居宅介護・医療サービスを利用
	通院介助	あり	自費対応 30分1500円	必要時対応（訪問診療の利用を推奨）
生活サービス	居室清掃	あり		居宅介護サービスを利用
	リネン交換	あり		居宅介護サービスを利用
	日常の洗濯	あり		居宅介護サービスを利用
	居室配膳・下膳	あり		基本は食堂 希望に沿って対応
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		内容によって、臨時での販売可能
	おやつ	なし		臨時での販売可能
	理美容師による理美容サービス	あり	訪問理美容を紹介します。	訪問散髪 月1回 実費（要予約）
	買い物代行	あり		緊急性のある場合対応 備品等臨時販売あり
	通院介助 送迎	なし		必要時対応（協力医療機関への受診は除く）
	役所手続代行	あり	自費対応 30分1500円	必要時対応
	金銭・貯金管理	なし		必要時対応（要同意書） または安心サポートに依頼
健康管理サービス	定期健康診断	なし		年1回の機会を提供（診療代実費）
	健康相談	あり		随時対応
	生活指導・栄養指導	なし		随時対応（居宅栄養指導など利用）
	服薬支援	あり	服薬確認のみ 介護保険利用	必要時対応（お薬管理）
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	訪問記録に記載	医師の指示に応じて対応
入退院のサービス	移送サービス	なし		必要時対応
	入退院時の同行	なし		必要時対応
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		緊急時必要な場合対応
	入院中の見舞い訪問	なし		必要時対応

※「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。