様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	羽田野　邦彦
所属・職名	住宅型有料老人ホームカルモ 黒原城内　施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ　えすけあ 株式会社　エスケア	
法人番号	1200-01-215786	
主たる事務所の所在地	〒　571-0072 大阪府門真市城垣内1番32号　環荒神ビル2F	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-813-7823　/　072-813-7824
	メールアドレス	scare7823@gmail.com
	ホームページアドレス	http://s-care31.com
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　前川　幸彦	
設立年月日	平成　30年9月4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） 施設運営　訪問介護事業	

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かるもくろはらじょうない 住宅型有料老人ホームカルモ黒原城内			
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	〒　570-0050 大阪府寝屋川市黒原城内町14番3号			
主な利用交通手段	京阪本線萱島駅下車　京阪バス　タウンくる黒原ルート　黒原旭町西バス停下車徒歩2分			
連絡先	電話番号	072-813-7823		
	ＦＡＸ番号	072-813-7824		
	メールアドレス	info.calmo@s-care31.com		
	ホームページアドレス	http://s-care31.com		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　羽田野　邦彦			
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12月1日　／		平成　31年1月7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	なし			
	賃貸借契約の期間	平成 30年 ～				平成 60年			
	面積	1,096.5 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	平成 30年 ～				平成 60年			
	延床面積	1,179.8 ㎡（うち有料老人ホーム部分				1,111.7 ㎡）			
	竣工日	平成 28年6月29日			用途区分	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	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	3 階	（地上	3 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	40 戸		届出又は登録をした室数			40 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	○	○	×	×	○	13.75㎡	38	1名
	一般居室個室	○	○	×	×	○	15.0㎡	2	1名
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			1 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	機械浴	1 ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積	88.3 ㎡				
	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	1.8 m	片廊下	m				
	汚物処理室	3 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		当施設では、自立した生活が困難になった入居者に対して、当施設を住居とし、ご本様らしくその生活を継続できるように努めていくものとする。
サービスの提供内容に関する特色		寝屋川市・協力病院・介護事業所と連携し、入居者様の生活を支え尊厳ある自立した生活が送れるように支援を行う。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	アイサービス株式会社　ほっとフードサービス
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人亀寿会　亀岡内科
安否確認及び状況把握サービス	自ら実施	
提供内容		生活相談、安否確認、
サ高住の場合、常駐する者		
生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		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	医療法人亀寿会　亀岡内科
	提供方法	年2回健康診断の機会付与及び随時診察、検査の機会付与
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）

※ 入居者の介護保険サービスの利用にあっては、入居者の自由な選択に基づき決定されるものであることから、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導致しません。

（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）　　かるもくろはらじょうないほうもんかいごすてーしょん カルモ黒原城内訪問介護ステーション
主たる事務所の所在地	〒572-0050 大阪府寝屋川市黒原城内町14番3号
事務者名	（ふりがな）　　かぶしきがいしゃ　えすけあ 株式会社　エスケア
併設内容	入浴、排泄又は食事の介助等

（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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	亀岡内科	
	住所	大阪府枚方市西禁野2丁目2-15	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	入所者の病状の急変等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり
		その他の場合	
	名称	医療法人毅峰会　青樹会病院	
	住所	大阪府寝屋川市緑町47番7号	
	診療科目	緊急時の医療行為	
	協力科目	緊急時の医療行為	
	協力内容	入所者の病状の急変等において相談対応を行う体制を常時確保	なし
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	なし
		その他の場合	
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称		
	住所		
協力歯科医療機関	名称	あおぞら歯科	
	住所	大阪府東大阪市池島3丁目1-44	
	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	入居前に、医師、看護、介護で状況確認を行い、入居可能かどうかの判断を致します。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者又は事業者が解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		入居者の行動が他の入居者・職員の生命に危険を及ぼす等の恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合等
	解約予告期間		2カ月
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5,000円（税別）＊食事代別　最長7日
入居定員	40 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	5	2	3	
直接処遇職員	19	5	14	
介護職員	19	5	14	訪問介護職員 19名
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	3		3	

（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	9	2	7	
介護福祉士実務者研修修了者	4	2	2	
介護職員初任者研修修了者	6	1	5	

（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　分～ 時　分）		
	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	2 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	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			2	7						
前年度１年間の退職者数			3	5						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数　１年未満			1	5	1					
１年以上３年未満			3	6	1	2				
３年以上５年未満			1	3		1				
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：	家賃　43,000　管理費　30,000
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がある。	
	手続き	運営懇談会で意見を聞く。	

（代表的な利用料金のプラン）

		プラン１	
入居者の状況	要介護度	要支援・要介護	
	年齢	65歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	13.75㎡～15.0㎡	
	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	100,000円	
月額費用の合計		117,400円	
家賃		43,000円	
保険外※サービス費用（介護	食費	44,400円	
	管理費	30,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費		

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	賃借料・設備備品費を基礎として1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の	2.3 ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費(・破損・利用者負担分)を引いた、残りを返金
前払金	なし	
食費	食材費・人件費・設備・備品代（調理具・食器等）	
管理費	共同施設等の維持　管理費　人件費　事務費	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
光熱水費	管理費に含む	
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	別添２	

（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	5 人
	７５歳以上８５歳未満	22 人
	８５歳以上	12 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	4 人
	要介護２	3 人
	要介護３	11 人
	要介護４	14 人
	要介護５	7 人
入居期間別	６か月未満	10 人
	６か月以上１年未満	4 人
	１年以上５年未満	18 人
	５年以上１０年未満	7 人
	１０年以上１５年未満	人
	１５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		39 人

（入居者の属性）

性別	男性	14 人		女性	25 人
男女比率	男性	36 %		女性	64.00 %
入居率	97 %	平均年齢	83 歳	平均介護度	3.43

（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	2 人
	医療機関	5 人
	死亡者	2 人
	その他	3 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		（解約事由の例）
	入居者側の申し出	3 人
		（解約事由の例） 特養・療養型への転居

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）		株式会社　エスケア
電話番号　／　ＦＡＸ		072-813-7823　／　072-813-7824
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	9：00～17：00
	日曜・祝日	―
定休日		日・祝
窓口の名称（介護サービス・事故・虐待の場合）		寝屋川市高齢介護室
電話番号　／　ＦＡＸ		072-838-0518　／
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		寝屋川市指導監査課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-812-2027　／
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
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　／　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		

（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	全国中小企業団体中央会
	加入内容	超ビジネスアシスト　損害責任に関する補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	苦情・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	ありの場合		意見箱の設置	
			実施日		
			結果の開示	あり	
				開示の方法	館内掲示板に開示
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	なし	
				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	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	役職員・施設長・入居者・身元引受人等
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		あり
	開催頻度	年　4 回	
	虐待防止に関する担当者	萱原　成斗	
	指針の整備		あり
	研修の定期的な実施		あり
	苦情解決体制の整備		あり
身体的拘束等廃止のための取組状況	身体拘束適正化委員会の開催		あり
	開催頻度	年　4 回	
	責任者	萱原　成斗	
	指針の整備		あり
	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）		なし
	（上記ありの場合） 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		なし
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画（BCP）		あり
	災害に関する業務継続計画（BCP）		あり
	従事者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		あり
	定期的な見直し		あり
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	住宅型有料老人ホームパルク寝屋川
個人情報の保護	・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・介護関係事業における個人情報の適切な取り扱いのためのガイダンス）並びに大阪府個人情報保護条例に関する定めを厳守する ・事業者及び職員は、サービス提供をする上で知りえた利用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　サービス提供契約書完了後においても、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予め文章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	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族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：病気、発熱（38℃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確認。 ・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	
大阪府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	居室の有効面積が13㎡以下		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	見学対応時及び入居契約時に説明		

「８．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性		
	代替措置及び将来の改善計画の内容	週に2回の入浴は確保。
大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導事項又は不適合事項	なし	
指導事項又は不適合事項の内容		
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）事業主体が寝屋川市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	カルモ黒原城内訪問介護ステーション	大阪府寝屋川市黒原城内町14番3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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	A：300円　B:450円　C:650円　自費	日額設定となります。月払い
	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	あり	30分/1,100円　自費	都度払い
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	あり	110円/回　自費	自己都合の理由で希望される場合。
	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：1,800円　自費	都度払い
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	無料	
	金銭・貯金管理	あり	無料	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	自費	年2回の健康診断の機会の情報提供　往診医による診察隔週1回
	健康相談	あり	無料	
	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	あり	30分/1,100円　自費	
	入退院時の同行	あり	30分/1,100円　自費	
	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	無料	