

重要事項説明書

記入年月日	令和 5年 7月 1日
記入者名	渡邊 裕夫
所属・職名	ノーブル青山・事務員

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしがいいしや の一ぶる 株式会社 ノーブル		
法人番号	6120001128830		
主たる事務所の所在地	〒 544-0003 大阪府大阪市生野区小路東6丁目14番17号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-998-0028 / 072-998-0029	
	メールアドレス	noble45@wish.ocn.ne.jp	
	ホームページアドレス	http://www.noble.or.jp	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 貴島 典子		
設立年月日	平成	6年10月25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

(住まいの概要)

名称	(ふりがな)さーびすつきこうれいしやむけじゅうたく の一ぶるあおやま サービス付き高齢者向け住宅			
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	〒 581-0018 大阪府八尾市青山町4丁目7番1号			
主な利用交通手段	近鉄大阪線 近鉄八尾駅より徒歩15分			
連絡先	電話番号	072-998-0028		
	FAX番号	072-998-0029		
	メールアドレス	noble45@wish.ocn.ne.jp		
	ホームページアドレス	http://www.noble.or.jp		
管理者(職名/氏名)	事務員 / 渡邊 裕夫			
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	27年5月1日	平成	26年9月11日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	平成	27年4月1日			～	令和	27年3月31日		
	面積	1,001.7 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	27年4月1日			～	令和	27年3月31日		
	延床面積	1,738.5 m ² (うち有料老人ホーム部分				579.4 m ²)				
	竣工日	平成	27年3月31日			用途区分	サービス付き			
	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	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						適合している			
居室の状況	総戸数	46戸		届出又は登録(指定)をした室数			46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	○	○	×	×	○	18.45	21		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.56	15		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.84	4		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	20.08	2		
	一般居室相部屋(夫婦・親族以外)	○	○	○	×	○	27.84	4	2名	
共用施設	共用トイレ	3ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			3ヶ所			
	共用浴室	個室	3ヶ所		大浴場	ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		チェア-浴	1ヶ所		その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	146.7 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり		
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²					
	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	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、PHS		通報先から居室までの到着予定時間			2分以内			
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		貴島会の3S精神（顔は笑顔、心に誠意、動作は迅速）を基本に、介護は24時間365日継続するものと考え、何事も丁寧に、親切に対応する
サービスの提供内容に関する特色		毎日のレクリエーション、豊富なイベント、充実した施設介護
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	株式会社 アルファメディカル
食事の提供	委託	株式会社 ブラン・ドウ・クリエイト
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社 アルファメディカル
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社 アルファメディカル
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社 アルファメディカル
提供内容		状況把握は、1回/日以上行う。生活相談は、随時対応
サ高住の場合、常駐する者		常時1名
健康診断の定期検診	委託	貴島病院本院附属クリニック
	提供方法	八尾市の健康診断を利用し、当社にて送迎
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		定期的に研修を実施し、予防に努めている
身体的拘束		自傷他害がある場合のみ救急措置的に実施の可能性あり

(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) きしまかい かいごせんたーの一ふる 貴島会 介護センターノーブル
主たる事務所の所在地	大阪府八尾市青山町4丁目7番1号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしや あるふあめでいかる 株式会社アルファメディカル
併設内容	訪問介護、第一号訪問事業、居宅介護、重度訪問介護、同行支援、移動支援事業

(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 協力医療機関のみ	
	その他の場合： (協力医療機関以外の場合) 救急車の手配	
協力医療機関	名称	貴島病院本院
	住所	大阪府八尾市楽音寺3丁目3番地
	診療科目	内科、外科、整形外科、呼吸器科、脳神経外科、リハビリテーション科
	協力科目	内科、外科、整形外科、呼吸器科、脳神経外科、リハビリテーション科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：受診対応
	名称	貴島病院本院付属クリニック
	住所	大阪府八尾市山本町南1丁目3番4号
	診療科目	内科、外科、整形外科、リハビリテーション科
	協力科目	内科、外科、整形外科、リハビリテーション科
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合：受診対応	
協力歯科医療機関	名称	ノエル貴島歯科
	住所	大阪府八尾市陽光園2-1-13
	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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	別紙契約書参照		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	費用の未払い、他害行為がある場合	
	解約予告期間	1ヶ月前	
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 (2食付) 2泊目以降 3,000円 ・食事追加(朝) 500円・食事追加(昼) 600円 ・食事追加(夕) 600円 *別途消費税要
入居定員	50人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数	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		1	サービス提供責任者
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	14	7	7	11.9	内常勤1名サービス提供責任者
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	4	2	2	3.6	
その他職員	3		3	2.4	施設雑務
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					40 時間

(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	3	2	1	
介護職員初任者研修修了者	11	5	6	

(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	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		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			2	3						
前年度1年間の退職者数			2	2						
応業務に従事した職員の数 経験年数に	1年未満		0	0						
	1年以上3年未満		4	3						
	3年以上5年未満		1	2						
	5年以上10年未満		0	1						
	10年以上		2	1						
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	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	家賃、共益費、施設管理費
	内容：	家賃、共益費、施設管理費については、契約を解除しない限り原則として発生します
利用料金の改定	条件	社会情勢により改定がある場合
	手続き	運営懇談会で上申し、必要に応じて決定する

(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	1～5	1～5	
	年齢	65歳～100歳	65歳～100歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）	
	床面積	18.45～20.08㎡	27.84㎡	
	トイレ	あり	あり	
	洗面	あり	あり	
	浴室	なし	あり	
	台所	なし	なし	
	収納	あり	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	200,000円		
		当月分の家賃、共益費、施設管理費		
月額費用の合計(目安)		110,882円～		
家賃		39,000円		
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用			
	介護保険外	食費	48,422円	
		共益費	10,000円	
		電気代	1,000円	
		施設管理費	5,000円	
		健康管理サポート費	3,410円(110円×31日)	
		イベント費・経口補水液・寝具リース	200円・550円・3300円	
備考				
<p>※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。）</p> <p>※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。）</p> <p>※上記算出金額は、1ヶ月を31日として計算しております。</p>				

(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	一律	200,000円
	解約時の対応	原状回復費用を除き返金
前払金	当月分の家賃・共益費・施設管理費	
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	共用施設の光熱費・上下水道費・設備維持費	
電気代	使用量に応じて 40円/kwh のところ定額設定 (1,000円) *11月~3月 冬季加算あり (年度毎 変動する場合あり、例：令和4年度 2,630円/月)	
施設管理費	郵便物の管理・維持費・修繕費・清掃費・消毒費	
健康管理サポート費	健康管理サポートサービス (安否確認、緊急時の対応) 生活相談サービス (一般的な相談・助言、専門機関の紹介) 食事量・水分摂取量の記録・排泄物の記録	
介護保険外費用		
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	0人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	25人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	0人
	要介護1	7人
	要介護2	7人
	要介護3	7人
	要介護4	6人
	要介護5	8人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	8人
	1年以上5年未満	17人
	5年以上10年未満	5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		36人

(入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	24人
男女比率	男性	33.3%	女性	66.7%
入居率	72%	平均年齢	87.28歳	3.03 3.33

(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	4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	7人 (解約事由の例) 転居、病状悪化、長期入院療養、死亡ため

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)		ノブール青山 渡邊 裕夫	
電話番号 / F A X		072-998-0028 / 072-998-0029	
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			
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		八尾市建築部住宅政策課 八尾市健康福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / F A X		072-924-3783 / 072-924-2301 072-924-3012 / 072-922-3786	
対応している時間	平日	8:45~17:15	
定休日		土日祝祭日、年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市健康福祉部高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-924-9360 / 072-924-1005	
対応している時間	平日	8:45~17:15	
定休日		土日祝祭日、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害保険株式会社
	加入内容	施設所有(管理)者賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	被害者治療費等補償	
事故対応及びその予防のための指針	あり	事故予防防止・緊急対応マニュアル

(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	平成 28年5月1日	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	掲示	
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		
		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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	管理者、職員、入居者、家族
		なしの場合の代替措置の内容	コロナのため、個々に面談（随時）
提携ホームへの移行		ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<p>・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します。</p> <p>・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、上記の秘密を保持します。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>・事故・事件・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・緊急時対応マニュアル・防犯マニュアル等に基づく）</p>		
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	
八尾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			
「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			
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（事業主体が八尾市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。

	年	月	日
<hr/>			
(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	宅地建物取引士 (大阪) 第049801号		
	渡邊 裕夫		様
	業務に従事する事務所		
	大阪府八尾市青山町4丁目7番1号		
	072-998-0028		

(別添1)事業主体が八尾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	貴島会 介護センターノーブル	大阪府八尾市青山町4丁目7番1号
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	貴島会 訪問看護ステーション	大阪府八尾市幸町3丁目108番地1
訪問リハビリテーション	あり	貴島病院本院	大阪府八尾市楽音寺3丁目33番地
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	あり	貴島会 介護センターノーブル	大阪府八尾市青山町4丁目7番1号
<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	1,650円/1回	介護保険優先
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,650円/1回	介護保険優先
	おむつ代	あり	有料	持ち込み可
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	3,300円/1回	介護保険優先
	特浴介助	あり	3,300円/1回	介護保険優先
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	1,650円/1回	介護保険優先、起床時、就寝時のケア
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	無料	協力医療機関のみ
生活サービス	居室清掃	あり	2,200円/1回	介護保険優先
	リネン交換	あり	居室清掃費用に含む	定期交換以外は1回毎に550円
	日常の洗濯	あり	2,750円/1回	介護保険優先
	居室配膳・下膳	あり	550円/1回	体調不良時は無料
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	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	1,650円/1回	介護保険優先
	役所手続代行	あり	1,650円/1回	介護保険優先
	金銭・貯金管理	あり	3,300円/1回	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	110円/1回	健康管理サポートサービスとして
	生活指導・栄養指導	あり	110円/1回	健康管理サポートサービスとして
	服薬支援	あり	110円/1回	健康管理サポートサービスとして
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	110円/1回	健康管理サポートサービスとして
入退院のサービス	移送サービス	あり	無料	協力医療機関のみ
	入退院時の同行	あり	無料	協力医療機関のみ
	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		

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

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