

○「重要事項説明書」及び「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」（以下、「重要事項説明書等」という。）の作成にあたっての注意事項（特定以外）

1 重要事項説明書等を作成するにあたっての心構え

- (1) 重要事項説明書等は、入居契約に関する重要な事項を説明するためのものであり、入居者及び家族等（以下、「入居者等」という。）に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。
- (2) 入居者等が理解しやすいよう丁寧な表現に努めること。
- (3) 別添1「事業主体が吹田市で実施する他の介護サービス」及び別添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」は、重要事項説明書等の一部をなすものであることから、重要事項説明書等に必ず添付すること。
- (4) 吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合及び当該指針で不適合事項がある場合は、重要事項説明書等にその旨を記載すること。
- (5) 景品表示法第5条第1項第3号に基づく「有料老人ホーム等に関する不当な表示」を行わないこと。

2 重要事項説明書等を入力するにあたっての注意事項及び記入例の解説

- (1) サービス付き高齢者向け住宅において、「重要事項説明書」を「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」と表記して構わない。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅は、吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針5、6、7（ただし、7(2)から(8)まで、(9)ア(イ)、(9)イからカまで、(9)キ(イ)、(9)ク及び(10)を除く。）及び12の項目は適用外であるが、原則として、重要事項説明書等の省略は認めない。
- (3) 届出している有料老人ホーム並びにサービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホームを総称して「ホーム」という。
- (4) 届出している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「有料」という。
- (5) サービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「サ高住」という。
- (6) サ高住においては、重要事項説明書等の内容とサ高住登録の申請内容との整合性を図ること。
- (7) 「省略」と記載されている項目及び「色帯のない（背景が白色）」項目が空欄の場合は、「削除、斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。それ以外の項目で削除する場合は吹田市に確認すること。
- (8) 該当しない項目がある場合は、「斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。
- (9) 重要事項説明書等以外で入居者等への説明で重要かつ説明を要すると考える場合は、当該様式に項目を追加して構わない。
- (10) 薄黄色の色帯のある項目は入力すること。
- (11) 薄緑色の色帯のある項目はブルダウリストから選択すること。（選択肢が当該リストにない場合は、新たに入力すること。）
- (12) 重要事項説明書等にある「生活相談員」とは、サ高住の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員をいう。
- (13) 「有料」又は「サ高住」と限定して入力をする旨指示している項目は、基本的に限定している主体者のみの入力で構わない。ただし、その他の主体者で入力の方が良いと判断する場合は入力しても構わない。

3 重要事項説明書等を入居者等に交付及び説明するにあたっての注意事項

- (1) 重要事項説明書等は、老人福祉法第29条第7項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。
- (2) 入居希望者が、入居契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって入居契約書及び重要事項説明書等について説明を行うこと。また、入居希望者が希望する介護サービス等（介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス、その他のサービス※）の利用を妨げないこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。
- (3) 吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合は、入居希望者に対して丁寧かつ理解しやすいよう説明すること。

※介護保険サービス：ケアプラン、訪問介護・訪問看護・居宅療養管理指導・通所介護・通所リハビリテーション・福祉用具貸与・特定福祉用具販売（介護予防を含む。）、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等

医療サービス等：医療、歯科医療、あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう、柔道整復等

高齢者生活支援サービス等：入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、調理、洗濯、掃除等の家事、心身の健康の維持及び増進

その他のサービス：金銭管理、理髪等

重要事項説明書

記入年月日	2022. 7. 1.
記入者名	小西真弘
所属・職名	株式会社メディエイト

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)カブシキガイシャ メディエイト 株式会社メディエイト	
法人番号	7120001169205	
主たる事務所の所在地	〒 540-0029 大阪市中央区本町橋2-16 AXIS本町橋YKビル8階	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6227-8951 / 06-6227-8952
	メールアドレス	contact@medyate.info
	ホームページアドレス	http:// medyate.info/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 小西真弘	
設立年月日	平成 24年 3月 1日	
主な実施事業	※別添1（別々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) ら・めぞんももやまだい ラ・メゾン桃山台	
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	〒 565-0853 大阪府吹田市春日3-4-2	
主な利用交通手段	① 桃山台駅 徒歩11分 ② 緑地公園駅 徒歩14分	
連絡先	電話番号	06-6155-8500
	FAX番号	06-6155-8522
	メールアドレス	la.maison.momoyamadai@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// medyate.info/la-maison-momoyamadai/
管理者（職名／氏名）	施設長 / 小西真弘	
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 4. 4. 1.	令和 4. 4. 1

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	令和	4. 4. 1. ~			令和	29. 3. 31.			
	面積	1, 256. 5 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり	29. 3. 31.			
	賃貸借契約の期間	令和	4. 4. 1. ~			令和				
	延床面積	2, 121. 0 m ² (うち有料老人ホーム部分			2, 121. 0 m ²)					
	竣工日	平成	5. 1. 28.			用途区分				
	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									
居室の状況	総戸数	73戸		届出又は登録をした室数				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)	
	介護居室個室	×	○	×	×	×	15	72		
	介護居室個室	○	○	×	×	○	20	1		
共用施設	共用トイレ	32ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				30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	7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	140. 0 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)					ヶ所			
	廊下	中廊下	1. 7 m		片廊下	1. 2 m				
	汚物処理室	7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		スタッフルーム		通報先から居室までの到着予定時間					5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	防災計画	あり	避難訓練の年間回数	1回				

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		介護を必要とする高齢者・障がいをお持ちの方が入居し、継続的に生活が送れるように支援するとともに、24時間365日職員等が滞在して安心・安全な生活が送れるように配慮していく。
サービスの提供内容に関する特色		医療等の連携による健康管理の徹底と急変時には迅速な対応に資する。
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	自ら実施・委託	株式会社日本シルバー食品
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	株式会社日本シルバー食品
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		スタッフルーム
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人育樹会 鶴見総合クリニック
	提供方法	提携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		マニュアル策定
身体的拘束		マニュアル策定

(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) ら・めぞんももやまだいほうもんかんごすてーしょん ラ・メゾン桃山台訪問介護ステーション
主たる事務所の所在地	大阪府吹田市春日3-4-2
事務者名	(ふりがな)
併設内容	訪問介護

(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	医療法人葵会 みらいクリニック	
	住所	大阪府門真市速見町12-9-101	
	診療科目	内科、精神科	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	
	名称	医療法人育樹会 鶴見総合クリニック	
	住所	大阪市鶴見区今津北4-14-2	
	診療科目	内科、精神科、外科	
	協力科目		
協力内容	訪問診療		
	その他の場合：		
協力歯科医療機関	名称	医療法人正歯会 竹村歯科	
	住所	大阪府中央区本町4-5-7	
	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	
		その他の場合：	
判断基準の内容		身体的及び精神的状態の変化	
手続の内容		相談	
追加的費用の有無		なし	追加費用
居室利用権の取扱い		引継ぎ	
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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	身体的及び精神的状態の変化により生命の危機を感じる場合、金銭的問題等		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	あり	
	解約予告期間	2か月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	体験入居
入居定員	73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	0			
直接処遇職員	26	17	9	
介護職員	16	14	2	
看護職員	10	3	7	
機能訓練指導員	0			
計画作成担当者	2	2		
栄養士	0			
調理員	0			
事務員	2	1	1	
その他職員	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		
社会福祉士	0			
介護福祉士	13	11	2	
介護福祉士実務者研修修了者	0			

(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	1 人	人
介護職員	2 人	人
生活相談員	0 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	あり	資格等の名称	実務者研修						
	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	7	7	13	10	0	0	0	0	3	0
前年度1年間の退職者数	5	2	5	4	0	0	0	0	0	0
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	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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	改定の必要が明らかである場合
	手続き	運営懇談会の開催

(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	
	年齢	65歳	
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	
	床面積	15	
	トイレ	なし	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	
月額費用の合計		129,600円	
※ 保険外サービス費用（介護）	家賃	55,000円	
	食費	39,600円	
		35,000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。）※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	
敷金	家賃の 2.7ヶ月分
前払金	
食費	
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

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	

(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	14人
	85歳以上	21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	10人
	要介護3	9人
	要介護4	10人
	要介護5	7人
入居期間別	6か月未満	12人
	6か月以上1年未満	18人
	1年以上5年未満	10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人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人 / 4人
入居者数		40人

(入居者の属性)

性別	男性	18人	女性	22人	
男女比率	男性	45%	女性	55%	
入居率	56%	平均年齢	83歳	平均介護度	3.15

(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	5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)
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		0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)		ラ・メゾン桃山台 苦情等窓口	
電話番号 / F A X		06-6155-8500 / 06-6155-8522	
対応している時間	平日	9時～17時	
	土曜	9時～17時	
	日曜・祝日	9時～17時	
定休日		なし	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		吹田市福祉部福祉指導監査室介護事業者担当	
電話番号 / F A X		06-6105-8009 /	
対応している時間	平日	9時～17時	
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 / 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)		吹田市福祉部福祉指導監査室介護事業者担当	
電話番号 / F A X		06-6105-8009 /	
対応している時間	平日	9時～17時	
定休日		土日祝	

(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	東京海上日動火災保険株式会社	
	加入内容	損害賠償	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	手順に則る		
事故対応及びその予防のための指針	あり	マニュアル策定	

(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			
		実施日			
		結果の開示	なし		
			開示の方法	総合的観点から	
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	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	
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	相談
個人情報の保護	あり		
緊急時等における対応方法	あり		
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	
吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針「7 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	入居者 1 人当たりの床面積は内法面積で 13 平方メートル以上ではない		
「8 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	運営方法による代替措置	
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居前に口頭及び書面による説明		
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	廊下幅と食堂面積		
代替措置等の内容	運営方法による代替措置		
不適合事項がある場合の入居者への説明	<ul style="list-style-type: none"> ・居室部分の廊下幅 $1.2\text{m} < 1.8\text{m}$ ・食堂面積 $140\text{m}^2 < 146\text{m}^2 (= 73\text{名} \times 2\text{m}^2)$ 		

添付書類：別添 1（事業主体が吹田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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が吹田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	ラ・メゾン桃山台訪問介護ステーション	吹田市春日3-4-2
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	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	なし		
＜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	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		
介護医療院	なし		
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞			
訪問型サポートサービス	なし		
通所型サポートサービス	なし		
通所型入浴サポートサービス	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※	
介護サービス	食事介助	あり	4000	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	4000	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）介助・清拭	あり	4000	
	特浴介助	あり	4000	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	4000	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	4000	移動費用は別途徴収
生活サービス	居室清掃	あり	3000	
	リネン交換	あり	3000	
	日常の洗濯	あり	3000	
	居室配膳・下膳	あり	包含	
	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	実費	
	買い物代行	あり	3000	最寄りに限る
	役所手続代行	あり	3000	
	金銭・貯金管理	あり	包含	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年1回
	健康相談	あり	包含	
	生活指導・栄養指導	あり	包含	
	服薬支援	あり	包含	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	包含	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	4000	移動費用は別途徴収
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2000	
	入院中の見舞い訪問	あり	4000	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額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。