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	吉田　年宏
所属・職名	代表取締役

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　ひゅうーまにてぃー 株式会社　　Humanity	
法人番号	5120001226560	
主たる事務所の所在地	〒　542-0076 大阪市中央区難波2丁目3番7号　　難波御堂筋ウエスト10階	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6210-1646　/　06-6556-6128
	メールアドレス	ns.human.2020@gmail.com
	ホームページアドレス	http://　eternity-humanity.co.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　　／　　吉田　年宏	
設立年月日	令和　2年１月１６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）ふりーでんほーむうみとそら　さんばんかん フリーデンホーム海と空　参番館	
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	〒　596-0001 大阪府岸和田市磯上町3丁目9番21号	
主な利用交通手段	南海本線　忠岡駅から徒歩約20分	
連絡先	電話番号	072-479-7534
	ＦＡＸ番号	072-479-7662
	メールアドレス	y-fukuda@eternity-life.co.jp
	ホームページアドレス	http://　eternity-humanity.co.jp/
管理者（職名／氏名）	施設長　　／　福田　由美子	
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　７年１０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			～	令和			
	面積	788.0 ㎡							
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			～	令和			
	延床面積	860.2 ㎡（うち有料老人ホーム部分				860.2 ㎡）			
	竣工日	令和			用途区分				
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	木造		その他の場合：					
	階数	2 階	（地上	2 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	33 戸		届出又は登録をした室数			33 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	33	定員1名
共用施設	共用トイレ	4 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			2 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	2 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	83.6 ㎡				
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	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	2 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		2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		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	2 回			

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		1） 身体機能の低下・認知症・高齢のため独立して生活するには不安があり、ご家族の援助が困難な方々が安心して生活できるよう高齢者介護の経験のある施設長、介護職員などにより日常生活上の世話を行い、その有する能力に応じた自立した生活を営むことができるよう努めます。 2） 入居時または入居後に要介護認定を受けた入居者の方々の主治医や個々に結ばれた介護サービス事業所と連携体制を取り、心身状況に応じた適切なサービスが受けられるよう努めます。 3） 入居者の意思及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ちサービスの提供に努めます。 4） その他老人福祉法、介護保険法など関係法令の定めるところにより運営します。
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	フリーデンサポート
食事の提供	委託	株式会社大阪給食
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	
健康管理の支援（供与）	委託	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	年に1回　　9月に利用者へ告知
	提供方法	往診医もしくは近隣病院にて受診いただく（希望者のみ）
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		①虐待防止に関する責任者は、施設長の福田です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 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。 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。
身体的拘束		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カ月）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カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 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。 ④１ヵ月に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。

（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）　ふりーでんさぽーときしわだ フリーデンサポート岸和田
主たる事務所の所在地	〒596-0001 大阪府岸和田市磯上町3丁目9番21号
事務者名	（ふりがな）　ふくおか　きょうこ 福岡　京子
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）　とりーとほうもんかんごすてーしょん とりーと訪問介護ステーション
主たる事務所の所在地	〒597-0054 大阪府貝塚市堤371-1タケモトビル3B
事務者名	（ふりがな）　ますかね　あみ 増金　亜美
連携内容	訪問看護
事業所名称	（ふりがな）　あしすと アシスト
主たる事務所の所在地	〒542-0076 大阪府大阪市中央区難波二丁目3番7号
事務者名	（ふりがな）　なかぞの　しゅう 中園　秀
連携内容	福祉用具貸与（予防含む）・特定福祉用具販売（予防含む）

（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	医療法人真仁会　みんなのファミリークリニック	
	住所	大阪府堺市中央区深井畑山町254-5	
	診療科目	内科	
	協力内容	医療体制、急変時の対応（随時確保）　TEL指示受ける	あり
		その他：搬送要請	あり
	名称	みやびファミリークリニック	
	住所	大阪府貝塚市澤665-1	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	医療体制、急変時の対応（随時確保）　TEL指示受ける	あり
		その他：オンライン診療、搬送要請	あり
振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	おのえ歯科	
	住所	大阪府堺市堺区戎島町2丁9番地	
	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	要介護		
留意事項	65歳以上の方で、主として介護が必要で、在宅での生活が困難な方。または介護老人福祉施設、介護老人保健施設等への入所待機をされている方や医療機関からの退院を余儀なくされている方。		
契約の解除の内容	第24条（乙の契約解除） １．　乙がこの契約を解除しようとするときは、少なくとも30日前に甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その解除契約届に記載された日の翌日から30日を経過した日に、この契約は解除されるものとします。 ２．　乙は、前項の契約解除日までに原状回復したうえ、居室を甲に明け渡さなければなりません。 ３．　乙が、契約解除届を甲に提出しないで居室を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、この契約は解除されるものとします。その場合の原状回復及び明け渡しについては、前条4項の規定によるものとします。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第23条（甲の契約解除）	
	解約予告期間	15日以上の予告期間	
入居者からの解約予告期間	１ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	33 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				
直接処遇職員				
介護職員	5	1	4	
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				

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	
看護師				
准看護師				

（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	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		なし	
	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											
前年度１年間の退職者数											
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	

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	**不在期間が30日以上の場合、翌月の共益費の免除**
		内容：	
利用料金の改定	条件	大阪府が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案	
	手続き	運営懇談会の意見を聴いて管理費・共益費・介護保険給付対象外サービス及び乙の希望により提供する個人的サービス等の費用の額を改定	

（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	2	
		年齢	75歳	
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	
		床面積		
		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	150，000円	
月額費用の合計				
	家賃		54，000円	
	保険外サービス費用（介護※）	食費	52，140円	
		共益費	20，000円	
		状況把握及び生活相談サービス費		
		光熱水費	共益費に含む	
		管理費	30，000円	

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	54，000円	
敷金	150，000円	
	解約時の対応	全額返却（修繕が必要な場合は差引）
前払金		
食費	1日1738円（税込み）×31日 （朝食374円・昼食682円・夕食682円）	
共益費	共益費として１ヶ月20,000円 共有部（浴室・脱衣室・トイレ・エレベーター等）の電気料金・ガス料金・水道料金・エレベーター保守点検費用、共用部及び外溝周りの清掃費用。共用部電球交換、各共用部消耗品費等（トイレットペーパー、ティッシュペーパー、洗剤、お茶、台所用品、清掃用具、備品等）	
状況把握及び生活相談サービス費		
管理費	30，000円	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添２	
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	人
	６５歳以上７５歳未満	1 人
	７５歳以上８５歳未満	7 人
	８５歳以上	2 人
要介護度別	自立	人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	人
	要介護２	1 人
	要介護３	1 人
	要介護４	2 人
	要介護５	6 人
入居期間別	６か月未満	9 人
	６か月以上１年未満	1 人
	１年以上５年未満	人
	５年以上１０年未満	人
	１０年以上１５年未満	人
	１５年以上	
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		6 人 ／ 4 人
入居者数		10 人

（入居者の属性）

性別	男性	5 人		女性	5 人	
男女比率	男性	50 %		女性	50 %	
入居率	33.3 %	平均年齢	80.9 歳	平均介護度	4.1	

（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	0 人
	その他	0 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	0 人
		（解約事由の例）

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）		①フリーデンホーム海と空 参番館（施設長：福田　由美子） ②株式会社Humanity（代表取締役：吉田　年宏　） 苦情内容の公表については個人情報保護のため無記名とし、速やかに対応します。 又、苦情申し出による差別的待遇は、一切行いません。
電話番号　／　ＦＡＸ		①072-479-7534　／　072-479-7662 ②06-6210-1646　／　06-6556-6128
対応している時間	平日	9:00～17：00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝日・12月31日～1月3日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市福祉部福祉政策課高齢福祉担当
電話番号　／　ＦＡＸ		072-423-9527　／　072-423-8686
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 （大阪府岸和田国民健康保険団体連合会）		大阪府国民健康保険団体連合会　　苦情窓口
電話番号　／　ＦＡＸ		06-6949-5418　／
対応している時間	平日	9:00～17：00
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（虐待の場合）		岸和田市福祉部高齢者介護課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-4232-9475　／　072-423-8686
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土日祝祭日

（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	賠償責任保険：日新火災海上保険（株） 証券番号：2567529228
	加入内容	損害賠償責任保険
	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	なし	ありの場合			
			実施日		
			結果の開示		
				開示の方法	
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	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	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		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	・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ﾀﾞﾝｽ」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、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			
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） 例） ・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。			
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	不適合	不適合の場合の内容	①居室面積が13㎡未満 ②浴室が入居者10人当たり1つ設けられていない	
所管庁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	食事提供が必要な場合、生活援助サービスにて提供。料金は実費とする。			
「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	①介護に支障のないスペースを確保しております。 ②入浴時間などの調整により問題なく入浴機会を設けます		
不適合事項がある場合の入居者への説明	契約時及び運営懇談会にて改修等進捗説明を合わせて実施する。			
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）
別添３（介護保険自己負担額（自動計算））
別添４（介護保険自己負担額）

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。

（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）事業主体が大阪府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	フリーデンサポート岸和田	大阪府岸和田市磯上町3-9-21
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	とりーと訪問介護ステーション	大阪府貝塚市堤371-1タケモトビル3B
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※（税込）	
介護サービス	食事介助	あり	1,100円	30分あたり
	排せつ介助・おむつ交換	あり	550円	１回あたり（条件を超えた場合のみ）
	おむつ代	なし		業者と直接契約
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,100円	30分あたり
	特浴介助	あり	1,100円	30分あたり
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,100円	30分あたり
	機能訓練	あり	1,100円	30分あたり
	通院介助	あり	1,100円	家族様対応が不可の場合のみ30分あたり
	口腔衛生管理	あり	550円	食後のうがいや歯磨き
生活サービス	居室清掃	あり	1,100円	１回あたり
	リネン交換	あり	550円	１回あたり
	日常の洗濯	あり	550円	１回あたり
	居室配膳・下膳	あり	550円	本人希望の場合のみ（体調不良時は負担なし）
	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	なし		手配は可能
	買い物代行	あり	1,100円	近隣のみ30分あたり
	役所手続代行	あり	1,100円	特別な場合のみ　30分あたり
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり		訪問診療時に告知
	健康相談	あり		随時対応
	生活指導・栄養指導	あり		随時対応
	服薬支援	あり		随時対応
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		随時対応
入退院のサービス	移送サービス	なし		介護タクシー手配は可能
	入退院時の同行	あり	1,100円	家族様対応不可の場合のみ30分あたり」
	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。