様式第１号

重要事項説明書

記入年月日	2026/7/1
記入者名	中村譲治
所属・職名	代表取締役

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃろっと 株式会社ＲＯＴ	
法人番号	7120001247407	
主たる事務所の所在地	〒　543-0001 大阪府大阪市天王寺区上本町二丁目1番14-202	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6762-0888／06-7739-5894
	メールアドレス	nakamura@rot610.com
	ホームページアドレス	http:// muguet.care/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　中村譲治	
設立年月日	令和　4年7月7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）じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ みゅげかいづか 住宅型有料老人ホーム ミュゲ貝塚			
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	〒　597-0062 大阪府貝塚市澤245番地1			
主な利用交通手段	南海電鉄本線「二色の浜駅」から徒歩7分			
連絡先	電話番号	072-431-7500		
	ＦＡＸ番号	072-431-7501		
	メールアドレス	nakamura@rot610		
	ホームページアドレス	http:// muguet.care/		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　及部尚美			
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	5年5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	5年5月1日	～		令和	35年4月30日	
	面積	817.5 ㎡						
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	5年5月1日	～		令和	35年4月30日	
	延床面積	930.1 ㎡（うち有料老人ホーム部分				930.1 ㎡）		
	竣工日	令和	5年4月15日		用途区分		有料老人ホーム	
	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 0 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	37 戸		届出又は登録をした室数			37 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	○	○	×	×	×	11.12㎡	6	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	11.26㎡	31	
共用施設	共用トイレ	1 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			0 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	3 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	ヶ所		ヶ所		その他：	車いす可、手すり	
	食堂	1 ヶ所		面積	94.4 ㎡				
	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	1.6m	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				1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		常に利用者の気持ちになり満足を実感していただける施設を目指します。運営するにあたり、関係するすべての法令、社会的ルールを遵守します。企業秘密及び個人情報を除き、皆様にとって有益な情報を正確に開示します。これらをもって、皆様の期待に応える責任を十分に認識し、より安全で健全な事業運営に努めます。
サービスの提供内容に関する特色		利用者が安心して暮らせるように、２４時間３６５日万全の体制を整え、利用者の健康と安心を支えます。また万が一の事態に備え、各居室や共用スペースにナースコールを設置し、迅速な対応が出来るよう心掛けております。
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	ヘルパーステーションみゅげ（訪問介護事業）
食事の提供	委託	株式会社穂乃味
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	ヘルパーステーションみゅげ（訪問介護事業）
健康管理の支援（供与）	委託	はいさいクリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	ミュゲ貝塚
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	はいさいクリニック
	提供方法	年１～２回健康診断
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。 ③３ヵ月に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。 ④3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。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年２回以上実施する。

（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）　へるぱーすてーしょんみゅげ ヘルパーステーションみゅげ
主たる事務所の所在地	大阪府貝塚市澤245-1
事務者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃろっと 株式会社ROT
連携内容	訪問介護サービス全般

（医療連携の内容）※治療費は自己負担

医療支援			
	その他の場合：		
協力医療機関	**名称**	はいさいクリニック	
	住所	大阪府泉佐野市長滝3854番地	
	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時等において 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
	名称	ハーブ岸和田眼科	
	住所	大阪府岸和田市土生２丁目２９番３号	
	診療科目	眼科	
	協力科目	眼科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 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
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	はいさいクリニック	
	住所	大阪府泉佐野市長滝3854番地	
協力歯科医療機関	**名称**	医療法人正歯会	
	住所	大阪府岸和田市土生2-32-5	
	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		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
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	要介護		
留意事項	経鼻栄養、人工呼吸器は(要相談)		
契約の解除の内容	入居者が死亡、入居者または事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		虚偽の入居、禁止行為違反、防止できない他の入居者への危害行為など
	解約予告期間		30日
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	空き室がある時のみ対応可能費用一泊三食付き8,800円税込
入居定員	37 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	13			
介護職員	13		13	
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	1		1	
介護職員初任者研修修了者				
看護師	11		11	
准看護師	1		1	

（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（ 18 時 00 分～ 9 時 00 分）		
	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	1 人	人
	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	看護師					
	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		3								
前年度１年間の退職者数		3		1						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数 １年未満		4								
１年以上３年未満		5		1						
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		あり	
		内容：	家賃の月額料金支払い
利用料金の改定	条件	物価の変動や人件費上昇により改定する場合がある	
	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	プラン２
入居者の状況		要介護度	要介護認定を有する方	要介護認定を有する方
		年齢	要介護認定を有する65歳以上	要介護認定を有する65歳以上
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
		床面積	11.12㎡～11.26㎡	11.12㎡～11.26㎡
		トイレ	あり	あり
		洗面	あり	あり
		浴室	なし	なし
		台所	なし	なし
		収納	なし	なし
入居時点で必要な費用		敷金	100,000円	100,000円
月額費用の合計			108,000円	108,000円
	家賃		42,000円	39,000円
	サービス費用（介護保険外※）	食費	48,000円	48,000円
		管理費	18,000円	21,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む	管理費に含む
		光熱水費	管理費に含む	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	近隣の家賃相場による	
敷金	家賃の	約2 ヶ月分　100,000円
	解約時の対応	退去時に居室クリーニング費用が必要
前払金		
食費	1日3食を提供する為の費用	
管理費	設備管理費・運営費・事務費・水道光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む	
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		

（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	1 人
	６５歳以上７５歳未満	3 人
	７５歳以上８５歳未満	17 人
	８５歳以上	14 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	3 人
	要介護３	7 人
	要介護４	15 人
	要介護５	10 人
入居期間別	６か月未満	5 人
	６か月以上１年未満	8 人
	１年以上５年未満	22 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		人 ／ 人
入居者数		35 人

（入居者の属性）

性別	男性	9 人	女性	26 人	
男女比率	男性	25.7 %	女性	74.3 %	
入居率	94.5 %	平均年齢	82 歳	平均介護度	3.9

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	4 人
	死亡者	3 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		（解約事由の例）
	入居者側の申し出	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）		株式会社ＲＯＴ
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6762-0888　／　06-7739-5894
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土・日・祝日・年末年始
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市広域事業者指導課　介護事業者担当
電話番号　/　ＦＡＸ		072-493-6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土・日・祝日・年末年始
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		
窓口の名称（虐待の場合）		岸和田市福祉政策課
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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	介護障がい有料老人ホーム対応
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	施設長、リーダーの指示に基づき、速やかに対応。	
事故対応及びその予防のための指針	あり	介護マニュアル等

（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		利用者アンケート調査	
			実施日	適時	
			結果の開示	あり	
				開示の方法	館内掲示
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	入居者、家族、懇談会を代表する役職員
		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の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	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）を行うこと	
		ありの場合	
業務継続計画（ＢＣＰ）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員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	定期的な業務継続計画の見直し	
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利用する場合は、あらかじめ文書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） ・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	適合	不適合の場合の内容	

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		一般居室個室面積13㎡を満たさない、廊下幅1.8m未満のものがあること。
	「８．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性		該当しない
		代替措置等の内容	コンパクトで明るい快適な居室に設計しています。快適さを維持できるよう掃除の推奨を徹底します。安全に通行出来るよう右側通行の推奨を徹底します。
	不適合事項がある場合の入居者への説明		契約前および契約時に、入居者およびご家族等へ不適合事項について説明を行う。
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）

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	ヘルパーステーションみゆげ	大阪府貝塚市澤２４５番１
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	く・み・な訪問看護ステーション	大阪府貝塚市澤２４５番１
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	なし		訪問介護事業所で対応可能
	排せつ介助・おむつ交換	なし		訪問介護事業所で対応可能
	おむつ代	あり		使用量により変動※生活保護受給者は公費の範囲内で対応可能
	入浴（一般浴）　介助・清拭	なし		訪問介護事業所で対応可能
	特浴介助	なし		訪問介護事業所で対応可能
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		訪問介護事業所で対応可能
	機能訓練	なし		訪問看護事業所で対応可能
	通院介助	なし		
	口腔衛生管理	なし		訪問介護事業所で対応可能
生活サービス	居室清掃	なし		訪問介護事業所で対応可能
	リネン交換	なし		訪問介護事業所で対応可能
	日常の洗濯	なし		訪問介護事業所で対応可能
	居室配膳・下膳	なし		訪問介護事業所で対応可能
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		減塩職や糖尿病食、アレルギー食は、可能な範囲で対応。
	おやつ	なし		実費でご用意していただく必要があります。
	理美容師による理美容サービス	あり	2000円/月（税込み）	訪問理美容あり（月1回・実費）
	買い物代行	なし		訪問介護事業所で対応可能
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり		実費
	健康相談	なし		管理費に含まれる
	生活指導・栄養指導	なし		管理費に含まれる
	服薬支援	なし		訪問介護事業所で対応可能
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		管理費に含まれる
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	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。