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	菊池傳七郎
所属・職名	代表取締役

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）くめだいけあんかぶしきがいしゃ 久米田池庵株式会社	
法人番号	7120101044943	
主たる事務所の所在地	〒　５９６－０８１４ 大阪府岸和田市岡山町５２７番地の２	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072－441－8176／072－444－2399
	メールアドレス	kumedaikeann@hotmail.com
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　菊池傳七郎	
設立年月日	平成　19年5月1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）　介護保険事業	

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）しちふくあん 七福庵			
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	〒　５９６－００６１ 大阪府岸和田市大北町６番５号			
主な利用交通手段	南海本線　岸和田駅より約1.0km（徒歩約13分）			
連絡先	電話番号	０７２－４３６－１５５７		
	ＦＡＸ番号	０７２－４３６－１５５８		
	メールアドレス	kumedaikeann@hotmail.com		
	ホームページアドレス	http://		
管理者（職名／氏名）	代表取締役　／　菊池傳七郎			
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	28年7月1日　／	平成	大阪府（サ高住27）第0020号

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	28年1月1日		～	平成	28年12月31日		
	面積	363.9 ㎡				令和8年7月1日			
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	平成	28年7月1日		～	平成	29年6月30日		
	延床面積	625.1 ㎡（うち有料老人ホーム部分			573.5 ㎡）				
	竣工日	平成	28年6月20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	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	14 戸		届出又は登録をした室数			14 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	○	○	×	×	○	18.0㎡	12	一人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	○	23.59㎡	2	二人部屋
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	1 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽		ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積	48.0 ㎡				
	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	m	片廊下	1.75 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		1～2分		
	その他	ユーティリティー（洗濯場、簡易キッチンを含む。）							
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		地域に密着した高齢者向け住宅として、近隣住民との交流の場を設けながら運営していく。
サービスの提供内容に関する特色		デイサービスを併設し、馴染みの土地で心豊かな生活を実現していくためのサポートを行う。
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	自ら実施・委託	有限会社うを萬、クックデリ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
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		毎日1回以上（10、15、21、24時）の居室訪問による安否確認、状況把握を行う。生活相談については、随時受け付け、場合によっては専門機関や行政に繋げる。
サ高住の場合、常駐する者		介護福祉士および介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	提携医療機関に委託
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菊池傳七郎を責任者とし、従業員に虐待防止研修を行うと同時に、苦情解決体制を整え、入居者や家族からの苦情を受け付けている。②職員
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止し、切迫性、非代替性、一時性に照らし、緊急やむを得ずに身体拘束を行う場合には最長1カ月とし、入居者の身体状況

（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）
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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人阪南会　天の川病院（ホームから2.6km）	
	住所	大阪府岸和田市春木大国町８－４	
	診療科目	内科、リハビリテーション科、循環器内科、消化器内科	
	協力科目	すべて	
	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	宮本医院（ホームから2.5km）	
	住所	大阪府岸和田市下松町５０８６	
	診療科目	一般内科、老年病内科	
	協力科目	すべて	
	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	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
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	市立岸和田市民病院（ホームから3.2km）	
	住所	大阪府岸和田市額原町1001番地	
協力歯科医療機関	名称	くすべ歯科	
	住所	大阪府岸和田市上松町４５５－１	
	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		
		その他の場合	他の一般居室に移る場合	
判断基準の内容		認知症等、特別な身体状況により、その居室での介護が不可能となったと事業所が判断した場合、他の一般居室への住み替えを求める場合がある。		
手続の内容		ホームが指定する医師の意見を聴取、概ね3カ月間の観察期間を置き、本人及び身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い		住み替え後の居室に移行		
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	自立、要支援、要介護		
留意事項	原則入居時に満60歳以上の方		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合、または入居者または事業者が入居契約を解約した場合		
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・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・援護では防止できない場合など。	
	解約予告期間	3ヶ月	
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、一泊食事付き5,000円（税込み）
入居定員	25 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	1	1		管理者と兼任1名
直接処遇職員	12	5	7	
介護職員	11	4	6	地域密着型通所介護と兼務１名
看護職員	1	1		
機能訓練指導員				
計画作成担当者	1		1	
栄養士				
調理員	2		2	
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	
介護福祉士	3	3		
介護職員初任者研修修了者	11		11	
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	1	1	
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（17時00分～09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	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				あり					
	業務に係る資格等		あり		資格等の名称		社会福祉主事任用資格			
	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									1	
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	1			4						
３年以上５年未満				3						
５年以上１０年未満			1	1						
１０年以上			2		1				1	
備考	当該施設の8割以上は5年以上施設に従事する職員であり、前年									
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	
		内容：	食事代の日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動により改定する場合がある。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴取する。	

（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	要介護	要介護
		年齢	60歳以上	60歳以上
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	18.00㎡	23.59㎡
		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	あり	あり
入居時点で必要な費用		敷金	100,000円	150,000円
		火災保険料	0円	0円
月額費用の合計			132,500円	230,000円
	家賃		50,000円	75,000円
	サービス費用（介護保険外※）	食費	52,500円	105,000円
		共益費	20,000円	30,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	20,000円
		光熱水費	居室使用分のみ実費徴収	居室使用分のみ実費徴収
		介護保険外費用	（別添2）の通り	（別添2）の通り

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	建物賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、一室当たりの家賃を算出	
敷金	家賃の	２ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費を除き返金
前払金	負担なし	
食費	厨房維持費および1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
光熱水費	実費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添2）の通り	
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	0 人
	７５歳以上８５歳未満	1 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	1 人
	要介護２	1 人
	要介護３	2 人
	要介護４	5 人
	要介護５	4 人
入居期間別	６か月未満	4 人
	６か月以上１年未満	2 人
	１年以上５年未満	5 人
	５年以上１０年未満	2 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		13 人

（入居者の属性）

性別	男性	3 人		女性	10 人	
男女比率	男性	25 %		女性	75 %	
入居率	81 %	平均年齢	91 歳	平均介護度	4	

（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	人
	死亡者	2 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）		久米田池庵株式会社
電話番号 / ＦＡＸ		072－489-6710　　令和8:072－489-6711
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		土日祝祭日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市福祉部広域事業者指導課
電話番号 / ＦＡＸ		072-493-6132　／　072-493-6134
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 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅施策推進グループ 大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / ＦＡＸ		06-6210-9711 06-6944-2675　／　06-6210-9712 06-6944-6670
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	9：00～17：00
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	東京海上日動火災保険
	加入内容	超ビジネス保険
	その他	施設で提供している介護保険外サービスについては、久米田池庵株式会社が東京海上ホールディングスの保険に加入
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、速やかに対応する。	
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・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・入居希望者に交付
財務諸表の要旨	入居希望者に公開・入居希望者に交付
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	入居者及び家族、管理者、主任クラスの職員
		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	
	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）を行うこと	
		ありの場合	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時、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	あり
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帳簿における個人情報の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ダンス」並びに、大阪府個人情報保護条例およ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もなく、打算者に漏らしません。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、サービス担当者等会議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、37度以上の発熱、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	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	縁訪問介護	大阪府岸和田市岡山町527番地の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	あり	①元気でレッツゴー久米田池②元気	①岸和田市岡山町527番地の2②岸和田市大北町6番5号
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		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	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※（税込）	
介護サービス	食事介助	あり	1,000円／回（30分以内）	追加15分毎500円
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円／回（15分以内）	追加15分毎500円
	おむつ代	あり	紙パンツ100円／枚、尿取りパット30円／枚	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	介助1,500円／回、自立500円／回	
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	300円／回	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1回2時間まで4,500円（追加1時間毎1,500円）	夜間割増18：00～22：00は5割、22：00～8：00は10割増
	口腔衛生管理	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	1,000円／回（30分以内）	
	リネン交換	あり	500円／回	
	日常の洗濯	あり	1,000円／回	大物の場合は、コインランドリー代が加算されます。
	居室配膳・下膳	あり	250円／回（配膳＋下膳500円）	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		通常食事代に含む（可能な限りで対応）、特別食は実費
	おやつ	あり		通常食事代に含む
	理美容師による理美容サービス	あり	1,800円／カットのみ	訪問理美容（他、髪染め、パーマ、顔ぞりも可）
	買い物代行	あり	1,500円／30分以内	買い物付き添い、散歩付き添いも同額
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	1,000円／月	預かり管理あり、貯金管理なし
健康管理サービス	定期健康診断	あり		希望者は年2回
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり	5,000円／月	配薬、内服確認はスタッフが実施（処方・配薬ボックス管理は、ふれあい薬局に依頼）
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		
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	4,500円／回	
	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。