別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	中山　栄次
所属・職名	代表取締役

1　事業主体概要

名称	（ふりがな）ねくすぷろすかぶしきがいしゃ ネクスプロス株式会社	
主たる事務所の所在地	〒　564-0011 大阪府吹田市岸部南二丁目16番8号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6383-8037／06-6383-8318
	メールアドレス	nexpros8@yahoo.co.jp
	ホームページアドレス	なし
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　中山　栄次	
設立年月日	平成　17年8月9日	
主な実施事業	「別添１　事業主体が枚方市で実施する他の介護保険事業所一覧表」に掲げる介護保険事業	

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）　ねくすとひらかた ネクスト枚方			
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				
所在地	〒　573-0062 大阪府枚方市伊加賀栄町15番30号			
主な利用交通手段	京阪本線枚方公園駅より徒歩13分			
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-843-1175／072-843-1195		
	メールアドレス			
	ホームページアドレス	なし		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　中路　真弓子			
事業開始日／届出受理日又は登録日（登録番号）	平成	29年11月20日　／	平成	26年9月16日、 枚方市（26）0002

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	なし			
	賃貸借契約の期間	平成			～	平成			
	面積	871.73 ㎡							
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			～	平成			
	延床面積	1,445.61 ㎡							
	竣工日	平成 29年7月31日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	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	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	○	○	×	×	○	18.00	37	
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			0 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	4 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	84.6 ㎡				
	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	1.8 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		あり	脱衣室	
		通報先	事務室、PHS	通報先から居室までの到着予定時間			1分		
	その他	相談室兼談話室							
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		2 回		

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		要介護状態等の心身の特徴を踏まえて、利用者が可能な限り、その有する能力に応じて自立した日常生活が営むことができるよう、利用者の社会的孤立感の解消、心身維持並びに家族の身体的、精神的負担の軽減を図るために、必要な日常生活上の世話及び機能訓練の介護、その他必要な介護を行う。
サービスの提供内容に関する特色		利用者の尊厳を守り、安全に配慮しながら生活機能の維持・向上を 目指します。
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	株式会社スウィング（株式会社グランスウィング）
食事の提供	委託	株式会社スウィング（株式会社グランスウィング）
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社スウィング（株式会社グランスウィング）
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社スウィング（株式会社グランスウィング）
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社スウィング（株式会社グランスウィング）
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	全国健康保険協会
	提供方法	年1回健康診断の機会付与
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、施設長の中山栄次です。 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		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で１月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね１月毎行います。） ２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します。 １月に１回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を３月に１回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③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定期的に実施する
非常災害対策		″①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（　管理者・藤井幹久　） ②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。 ③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：（毎年２回　6月・12月）″

（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）　ねくすとひらかた ネクスト枚方
事業所の所在地	〒573-0062 大阪府枚方市伊加賀栄町15番30号
事業者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃすうぃんぐ 株式会社スウィング
併設内容	訪問介護、予防訪問事業

（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	医療法人亀寿会　亀岡内科
	住所	大阪府枚方市西禁野2丁目2-15
	診療科目	内科・糖尿病内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	
		その他の場合：

（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	継続的に支払い可能な方、自称他傷行為のない方、共同生活が可能な方		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者、又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		①入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ②月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、遅滞する場合 ③医療機関への恒常的な入院加療を要するなど、施設において適切な介護サービスの提供が困難となった場合 ④本契約書第２０条（使用上の注意）の規定に違反したとき ⑤入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ通常の介護の方法ではこれを防止することができないとき
	解約予告期間		事業者が定める相当の期間
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	空室時、1泊体験での入居が可能。1泊5,500円（食事代別途負担）
入居定員	37 人		
その他	入居者が要支援から自立になった場合は継続して入居を希望される場合はそのままご入居していただくことができます。		

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		施設長
生活相談員				
直接処遇職員	10	2	8	内1名管理者兼務
介護職員	10	2	8	内1名管理者兼務
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				
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	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	
介護職員初任者研修修了者	5		5	

（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			

（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～7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	0 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											
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				6						
	１年以上３年未満				3						
	３年以上５年未満				1						
	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	あり	
	内容：	
利用料金の改定　条件	将来の租税公課の増額、又は物価の変動した時	
利用料金の改定　手続き	運営懇談会の意見を聴く	

（代表的な利用料金のプラン）

			プラン１	プラン１
入居者の状況	要介護度		要介護	要介護
	年齢		70歳	70歳
居室の状況	部屋タイプ		介護居室個室	介護居室個室
	床面積		18.00㎡	18.00㎡
	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		0円	0円
	火災保険料(2年毎)		11,200円	
月額費用の合計			132,550円	
	家賃		51,000円	
	サービス費用（介護保険外※）	食費	44,550円	
		共益費	20,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費	管理費として徴収	
		電気代	2,000円	
		管理費	15,000円	

備考　※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。）
上記表示金額は、消費税（込・別）の表記です。

（利用料金の算定根拠等）

家賃	㎡あたり約2,833円	
敷金	家賃の　　ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	1日あたり1,485円×30日（税込）	
共益費	・共用施設の電気代、水道料金、維持費・事務管理部門の人件費及び事務費、共用施設のトイレットペーパー等の日常生活にかかる使用料。	
状況把握及び生活相談サービス費	管理費として徴収	
電気代	自費	
管理費	基本サービス費	
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

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）		
初期償却率（%）		
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	1 人
	７５歳以上８５歳未満	9 人
	８５歳以上	20 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援１	0 人
	要支援２	2 人
	要介護１	3 人
	要介護２	9 人
	要介護３	8 人
	要介護４	6 人
	要介護５	3 人
入居期間別	６か月未満	4 人
	６か月以上１年未満	3 人
	１年以上５年未満	15 人
	５年以上１０年未満	9 人
	１０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 ／ 1 人
入居者数		31 人

（入居者の属性）

性別	男性	13 人		女性	18 人
男女比率	男性	41.9 %		女性	58.1 %
入居率	83.8 %	平均年齢	87.1 歳	平均要介護度	2.89

（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	10 人
	その他	1 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	1 人
		（解約事由の例） 御家族様の自宅近くの施設へ引っ越し

８ 苦情・事故・虐待等に関する体制

（利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況）

窓口の名称（設置者）		ネクスト枚方苦情窓口
電話番号　／　ＦＡＸ		072-843-1175　／　072-843-1195
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土日・祝日	9:00～18:00
定休日		なし
窓口の名称(苦情)		枚方市都市整備部住宅まちづくり課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1478　／　072-841-5101
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(苦情・事故)		枚方市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1468　／　072-841-1322
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(虐待の場合)		枚方市健康福祉部地域健康福祉室（健康福祉総合相談担当）
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1401　／　072-841-5711
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	施設損害賠償保険
	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	あり	ありの場合		意見箱設置
			実施日	随時
			結果の開示	なし
				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
重要事項説明書の雛形	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

<table>
<tr><td rowspan="3">運営懇談会</td><td rowspan="3">あり</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>開催頻度</td><td>年　　1 回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td>入居者、家族、施設長、職員</td></tr>
<tr><td></td><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td></td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="3">・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ダンス」を遵守する。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="3">・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。</td></tr>
<tr><td>大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">枚方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</td><td colspan="3">枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針適用外</td></tr>
<tr><td>合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">「７．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td></td></tr>
<tr><td>合致しない事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">上記項目以外で合致しない事項</td><td>なし</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>合致しない事項の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>合致しない事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１（事業主体が枚方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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、
入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：	年　　月　　日
法　人　名　：	ネクスプロス株式会社
代表者氏名：	代表取締役　中山　栄次　　印
事 業 所 名 ：	ネクスト枚方
説明者氏名：	

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

（入居者）

住　　所　：

氏　　名　：

（上記署名は、　　（続柄：　　）が代行しました。）

（入居者代理人）

住　　所　：

氏　　名　：　　印

（別添１）事業主体が枚方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	なし		
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		
＜第1号事業＞			
予防訪問事業	なし		
予防通所事業	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		

（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	30分1,750円	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	30分1,750円	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	30分1,750円	
	特浴介助	あり	30分1,750円	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	30分1,750円	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	30分1,750円	交通費が別途かかる場合はあります
生活サービス	居室清掃	あり	30分1,500円	
	リネン交換	あり	30分1,500円	
	日常の洗濯	あり	30分1,500円	
	居室配膳・下膳	あり	30分1,500円	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	ミキサー食は1食につき50円追加となります。アレルギー対応は、月1,000円追加となります
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	30分1,500円	近隣市まで、交通費が別途かかる場合はあります。
	役所手続代行	あり	30分1,500円	
	金銭・貯金管理	あり	500円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年1回
	健康相談	あり	徴収なし	内容により実費が必要になる場合があります。
	生活指導・栄養指導	あり	徴収なし	外部の専門家との相談等、別途費用が必要となる場合があります
	服薬支援	あり	徴収なし	内容により実費が必要になる場合があります。
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	徴収なし	内容により実費が必要になる場合があります。
入退院のサービス	移送サービス	あり	30分1,750円	交通費が別途かかる場合はあります
	入退院時の同行	あり	30分1,750円	交通費が別途かかる場合はあります
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	30分1,500円	交通費が別途かかる場合はあります
	入院中の見舞い訪問	あり	30分1,500円	交通費が別途かかる場合はあります

※「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。