

重要事項説明書

記入年月日	2025/8/1
記入者名	平尾泰久
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) しんにつぼんかれんだーかぶしきがいしゃ 新日本カレンダー株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 537-0025 大阪市東成区中道3丁目8番11号	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6972-5888
	メールアドレス	06-6972-9265
	ホームページアドレス	http:// php.peppynet.com/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 社長 / 宮崎 安弘	
設立年月日	昭和 14年11月2日	
主な実施事業	カレンダー、団扇及び紙製品の製造販売、ペット用品販売、動物病院向け医療用消耗品・医療機器販売、有料老人ホームの経営	

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) ぺびい・はっぴーふれいす たまつくり ペビイ・ハッピープレイス TAMATSUKURI	
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	〒 537-0025 大阪市東成区中道3丁目8番21号	
主な利用交通手段	R環状線「玉造」駅より250m徒歩約4分 市営地下鉄「玉造」駅より300m徒歩約4分	
連絡先	電話番号	050-3734-0371
	FAX番号	050-3734-3117
	ホームページアドレス	http:// php.peppynet.com/
管理者(職名/氏名)	施設長 / 平尾泰久	
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 30年3月	

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	～								
	面積	1,236.2 m ²								
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	～								
	延床面積	3,687.5 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)								
	竣工日	平成				用途区分				
	耐火構造	耐火建築物		「ジャパンメディカル」						
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	9階		(地上	9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	44戸		届出又は登録をした室数				44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	○	○	○	○	○	35.88m ²	5	Aタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	32.71m ²	5	Bタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	85歳	29.08m ²	3	Cタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	32.08m ²	1	Dタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	25.98m ²	1	Eタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	29.15m ²	1	Fタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	30.85m ²	6	Gタイプ	
	一般居室個室	○	○	○	○	○	41.15m ²	3	Hタイプ	
共用施設	共用トイレ	9ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			6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	大浴場	2ヶ所		個室	45ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	チェア浴	1ヶ所				ヶ所	その他：		
	食堂	1ヶ所		面積		m ²				
	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(ストレッチャー対応)				1ヶ所				
	廊下	中廊下	m		片廊下	1.53 m				
	汚物処理室	1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	ドッグラン									
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		「これからずっとペットと一緒に暮らしたい」 そう願う高齢者へ、長く安心して暮らせる住まいを提供します。
サービスの提供内容に関する特色		<ul style="list-style-type: none"> ・ペットを通して人と人が繋がる、生きがいが出る場所に ・人とペットが最後まで役に立ち合える場所に ・最後まで人とペットが共に楽しく暮らせる場所に ・人と人、人とペットと一緒にいることで創り出す幸せを感じられる場所に ・人と人、人とペットがお互いに活かしあう、繋がりあう幸せを感じられる場所に ・必要とされる幸せを互いに一生感じられる場所に ・人の尊厳が最後まで守られ、幸せに暮らせる場所に
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・委託	トンド東成いくのケアセンター等
食事の提供	委託	株式会社ジャパンメディカルフード
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	トンド東成いくのケアセンター等
健康管理の支援（供与）	委託	岩本訪問看護ステーション
状況把握・生活相談サービス		自ら実施
提供内容		相談、助言など
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診		委託
		医療法人岩本診療所
		提供方法
		提携医師にて実施
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		利用者の人権を守り、安全で健やかな生活を確保するため、老人福祉法、介護保険法等の趣旨を踏まえ、高齢者虐待を防止します。
身体的拘束		当施設は入居者が自分の生活を楽しむことができるような、自立した生活の実現を積極的に支援します。緊急やむを得ず身体拘束を行う場合についても、「緊急やむを得ない場合」に該当するかどうかを常に観察、再検討し、要件に該当しなくなった場合には直ちに解除する。

(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)
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	医療法人岩本診療所
	住所	大阪府大阪市東成区東小橋1丁目2-11
	診療科目	内科・外科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	医療法人弘善会 矢木脳外科病院
	住所	大阪市東成区東今里2丁目12-13
	診療科目	脳神経外科・整形外科・総合診療科リハビリテーション科・放射線科
協力内容	急変時の対応	
	その他の場合：入院治療・リハビリ	
協力歯科医療機関	名称	須田歯科
	住所	大阪市東成区中道1-8-15
	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：3階4階への住み替え			
判断基準の内容	緊急コールの頻度、本人様・身元引受人の同意をいただける事			
手続の内容	退去、入居の手続き			
追加的費用の有無	なし	追加費用		
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室の利用権獲得			
前払金償却の調整の有無	あり	調整後の内容	移り住み後の初期償却なし	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	居室による
	便所の変更	あり	変更の内容	居室による
	浴室の変更	あり	変更の内容	居室による
	洗面所の変更	あり	変更の内容	居室による
	台所の変更	あり	変更の内容	居室による
	その他の変更	あり	変更の内容	居室による

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・満60歳以上のペット飼育者、もしくはペット飼育を希望する方（全室同居1名まで） ・身元引受人を立てられる方 ・ペット飼育者同士、共同生活が円満にできる方で、かつ別途定める「ペット共生規約」を遵守いただける方 ・ペット種別は、居室内で飼育可能なものに限る（犬、猫等の小動物および水棲生物） ・原則、ペットの体重は30kg以下とし、飼育頭数は3頭までとする 		
契約の解除の内容	<p>①入居者が逝去した場合 （2名入居の場合はどちらとも逝去した場合）</p> <p>②入居者から解約が行われた場合</p> <p>③事業者から契約解除をした場合</p>		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> ・入居申込書等に虚偽の事項を記載する等の不正の手段により入居したとき ・管理費、ペットオールサービス費その他の費用の支払いを3ヶ月以上遅滞したとき ・建物、付属設備又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失したとき ・入居契約書の第7条（管理規程）、第20条（使用上の注意）、第25条（原状回復の義務）1項、第27条（転貸、譲渡等の禁止）又は第28条（ペット飼育の制限）の規定その他入居契約に違反し、入居者に催告をしたにもかかわらず14日間以内に当該違反が是正されなかったとき ・入居者及び入居者の飼育するペットの行動が、他の入居者の生活、健康、安全等に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することが出来ないとき ・事業者の対応可能な範囲を超えた医療的行為が入居者に対して恒常的に必要となったとき 	
		解約予告期間	1カ月以上
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	当該居室に空きのある場合体験入居が可能です。1泊5,000円（税込）です。（宿泊のみ）
入居定員	88人		
その他	入居前面談の実施（入居者及び入居者が飼育するペット）		

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		
直接処遇職員	10	6	4	
介護職員	10	6	4	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者	1	1		
栄養士				
調理員				
事務員	4	4		
その他職員	2	2		

85歳

(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	6	2	4	
社会福祉士	1	1		
介護福祉士実務者研修修了者	1	1		
介護職員初任者研修修了者	2	2		

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計	
	1	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		
柔道整復士		
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 (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	人	人
介護職員	2人	1人
生活相談員	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	なし	資格等の名称							
	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	3						
前年度1年間の退職者数			3	6						
に業務に従事した者の経験年数	1年未満		1	2						
	1年以上3年未満		8		1					
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満								1	
	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	選択方式	
	選択方式の内容 ※該当する方式を全て 選択	全額前払い方式 一部前払い・一部月払い方式
年齢に応じた金額設定	あり	
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	消費者物価指数及び人件費等の上昇により改訂する場合がある
	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	自立	自立 (2人入居)
	年齢	85歳	60~65歳
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	35.88㎡	72.12㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	あり	あり
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	0円	0円
	前払金 (家賃)	8,436,000円	76,968,000円
月額費用の合計		181,501円	484,129円
※ (サ ー 介 護 保 険 費 外 用)	家賃	0円	189,329円
	食費	1円	52,800円
	管理費	148,500円	209,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
	ペットオールサービス費	33,000円	33,000円

備考 介護保険費用 1割から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、本欄には記入してない。)

(利用料金の算定根拠等)

家賃	土地代、建設費、修繕費、設備投資費用、税金、管理諸費用等により算定	
敷金	家賃の	0ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	家賃相当額 × 想定居住期間 + 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	
食費	昼食代：880円 夕食代：880円	
管理費	1名様入居：148,500円 2名様入居：209,000円	
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	自己負担（水道代を除く）	
生活サポート費	なし	
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	別添2	

(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）	入居時年齢	(想定居住期間)
	60歳以上～65歳未満	20年（240ヶ月）
	65歳以上～80歳未満	15年（180ヶ月）
	80歳以上～85歳未満	10年（120ヶ月）
	85歳以上～	5年（60ヶ月）
償却の開始日	入居日	
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）	一時金の15%相当額	
初期償却額	一時金の15%相当額	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	償却開始日から契約終了までに係る日割り分を除き、全額返金
	入居後3月を超えた契約終了	前払い金 - 一時金 × 15% - {月次償却額 (※1) × 経過月数 (※2)} ※1 月次償却額 = 前払い金 - (一時金 × 15%) ÷ 想定居住期間 ※2 償却開始日及び契約終了日の属する月は日割り計算
前払金の保全先	2 信託契約を行う信託会社等の名称	ファースト信託株式会社

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	2人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	9人
要介護度別	自立	8人
	要支援1	3人
	要支援2	2人
	要介護1	5人
	要介護2	1人
	要介護3	1人
	要介護4	1人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	13人
	5年以上10年未満	2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 / 0人
入居者数		23人

(入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	19人	
男女比率	男性	17%	女性	83%	
入居率	53%	平均年齢	83.9歳	平均介護度	1以下(0.6相当)

(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	2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)
		0人
	入居者側の申し出	(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)		ペピイ・ハッピープレイス TAMATSUKURI	
電話番号 / FAX		050-3734-0371 / 050-3734-3117	
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		なし	
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		新日本カレンダー株式会社 総務本部 (担当者; 勝田 裕志)	
電話番号 / FAX		06-6972-5888 / 06-6972-9265	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土曜・日曜・祝日・年末年始・夏季休暇	
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		東成区保健福祉センター	
電話番号 / FAX		06-6977-9859 /	
対応している時間	平日	9:00～17:00	
定休日		土曜・日曜・祝日・年末年始	
窓口の名称 (虐待の場合)		ペピイ・ハッピープレイス TAMATSUKURI	
電話番号 / FAX		050-3734-0371 / 050-3734-3117	
対応している時間	平日	9:00～17:00	
定休日		なし	

(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	損害保険ジャパン株式会社	
	加入内容	ウォームハート	
	その他	賠償責任保険	
賠償すべき事故が発生したときの対応	<p>サービスの提供にあたっては、施設賠償責任保険等に加入しています。万が一事故が発生し、入居者の生命、身体、財産に損害が発生した場合には、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して加入している保険により損害を賠償します。但し、入居者に重大な過失がある場合は、賠償額を減ずることがあります。</p>		
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	1	
		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	なし			
		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	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に交付
事業収支計画書	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2回
		構成員	入居者、入居者ご家族、施設関係者
		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	プライバシーマーク運営指針に基づき適切に管理します。		
緊急時等における対応方法	万一事故等が発生した場合には、事故発生時・緊急時対応マニュアルに基づき、応急処置、家族又は緊急連絡先に連絡するとともに、速やかに提携の医療機関または119番に連絡をとる等、必要な措置を講じます。		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「6. 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			
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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

1

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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	あり	ベビィ・ハッピープレイス居宅支援事業所	大阪府大阪市東成区中道3-8-21
<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	あり	ベビィ・ハッピープレイス居宅支援事業所	大阪府大阪市東成区中道3-8-21
<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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		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	なし		当施設では対応いたしません。 介護が必要になった場合には、 外部の在宅サービスをご利用いただきます。
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
	おむつ代	あり	実費	
生活サービス	居室清掃	あり	500円/10分	必要時対応・年1回管理費対応
	リネン交換	あり	500円/10分	必要時
	日常の洗濯	あり	500円/10分	必要時
	居室配膳・下膳	あり	管理費対応	必要時
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	(買い物代行代) 500円/10分	必要時
	おやつ	あり	(買い物代行代) 500円/10分	必要時
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	訪問理美容あり
	買い物代行	あり	必要時	週1回管理費対応あり
	役所手続代行	あり	500円/10分	
	金銭・貯金管理	あり	3000円/1カ月	(貯金管理はなし)
健康管理サービス	定期健康診断	あり	年1回	
	健康相談	あり	随時	
	生活指導・栄養指導	あり	随時	
	服薬支援	あり	有償	200円/1日
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	必要時	
入退院のサービス	移送サービス	あり	必要時	
	入退院時の同行	あり	大阪市内病院(必要時)	大阪市内病院(税込550円/10分)
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1回/週 (大阪市内)	2回/週(税込550円/10分)
	入院中の見舞い訪問	あり	1回/週 (大阪市内)	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。