

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	沼田 稜介
所属・職名	事業統括本部 部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ そわん 株式会社 ソワン		
法人番号	170001008256		
主たる事務所の所在地	〒 649-6213 和歌山県岩出市西国分793-1		
連絡先	電話番号／FAX番号	0736-69-5255 / 0736-69-5333	
	メールアドレス	numata@sowan-lien.com	
	ホームページアドレス	http:// www.sowan-lien.net	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 藤原 永輔		
設立年月日	平成	18年8月28日	
主な実施事業	※別添1（別を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 なないろ 住宅型有料老人ホーム ナナイロ		
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	〒 598-0033 大阪府泉佐野市南中安松1274番地の1		
主な利用交通手段	南海本線羽倉崎駅から徒歩20分		
連絡先	電話番号	072-466-7777	
	FAX番号	072-466-7775	
	メールアドレス	nanaïro@sowan-lien.com	
	ホームページアドレス	http:// www.sowan-lien.net	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 沼田稜介		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	2024/3/1	/	

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	987.2 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	963.2 m ² （うち有料老人ホーム部分				963.2 m ² ）			
	竣工日	令和	6年2月28日			用途区分	有料老人ホーム		
	耐火構造	準耐火建築物		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	38 戸		届出又は登録をした室数				38 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	○	○	×	×	×	11.2	38	全居室の面積が 11.2㎡であり13 ㎡未満である。
共用施設	共用トイレ	3 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	4 ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における 介護浴槽	機械浴	2 ヶ所		チェ アー浴	2 ヶ所		その他：	
	食堂	1 ヶ所			面積	95.0 m ²			
	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	1.6 m		片廊下	1.6 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	なし
		通報先	事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1分以内
その他	一時介護室は未設置です。								
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		地域の高齢者がいつまでも安心・安全に、しあわせに暮らしていただける『住まい』の提供を念頭に、入居者様には満足、安心して預けられる住まいの提供を目的としています。
サービスの提供内容に関する特色		専門スタッフが常駐し、24時間、状況把握・生活相談サービスの提供はもちろん、緊急時の対応も致します。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	株式会社穂乃味 090-1908-3624
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）	なし	
状況把握・生活相談サービス	なし	
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	株式会社ソワン
	提供方法	協力医療機関協定書に基づく
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虐待防止に関する管理者は責任者です。 ②従業員に対し、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、定期的なが虐待防止の為の啓発・周知等行っている。 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ご家族様への説明及び概ね1ヶ月の期間を定めた同意書の徴取、身体拘束を行う理由の記録 ②経過観察及び記録 ③1ヶ月に一回、身体拘束廃止委員会を開き、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、入居者の状態及び改善取り組み等について検討。 ④身体拘束を継続する場合、再度、家族へ説明し、同意書を徴取（①～③の手順）

（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） へるぱーすてーしょんなないろ ヘルパーステーション ナナイロ
主たる事務所の所在地	〒598-0033 大阪府泉佐野市南中安松1274番地の1
事務者名	（ふりがな） かぶしきがいしやそわん 株式会社ソワン
併設内容	訪問介護サービス

(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	その他	
	その他の場合： 往診	
協力医療機関	名称	樫井診療所
	住所	〒598-0035 大阪府泉佐野市南中樫井481
	診療科目	内科
	協力科目	
	協力内容	その他
		その他の場合：往診
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力歯科医療機関	協力内容	
		その他の場合：
	名称	
	住所	

（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：介護度等に変更が生じた場合		
判断基準の内容		介護度等が変更し提供頻度、内容に入居時と変更が生じた場合		
手続の内容		なし		
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	自立、要支援、要介護		
留意事項	【入居資格】 次の①または②に該当する者 ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居人 （配偶者/60歳以上の親族/要介護認定を受けている60歳未満親族/特別な理由により同居される必要があると知事が認める者） （「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護認定者を受けている者をいう。）		
契約の解除の内容	賃貸人もしくは入居者の義務違反		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書第11条に記載	
	解約予告期間	相当な期間	
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	38 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	0	
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	6	6	0	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	0	0	0	
その他職員	0	0	0	

(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	4	4	0	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1	0	
介護職員初任者研修修了者	1	1	0	
介護支援専門員	0	0	0	

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：	原則、家賃・共益費の費用負担あり
利用料金の改定	条件	賃貸借契約書に記載
	手続き	同上

（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3	
	年齢	入居資格を満たす者	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	11.2㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	
月額費用の合計		110,000円	
※ 介護保険費用（介護サービス費） 家賃 食費 管理費 状況把握及び生活相談サービス費	家賃	38,000円	
	食費	48,600円	
	管理費	23,400円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
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	近隣住宅の家賃の額と均等を失わないように算定した。	
敷金	家賃の	2.6 ヶ月分
	解約時の対応	賃貸借契約書に記載
前払金	なし	
食費	1日3食を提供するための費用	
管理費	事務管理費、生活サービスの人件費、共用施設の維持管理費、備品、消耗品費及び共用施設の光熱水費、寝具のリネン費を基に算出しています。	
状況把握及び生活相談サービス費		
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	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	0 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	0 人
	8 5 歳以上	0 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	5 人
	要介護 2	2 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	6 人
	要介護 5	2 人
入居期間別	6 か月未満	0 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	0 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 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		18 人

(入居者の属性)

性別	男性	6 人		女性	12 人		
男女比率	男性	33 %		女性	67 %		
入居率	47 %		平均年齢	81 歳		平均介護度	2.9

(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）		株式会社ソワン	
電話番号 / F A X		0736-69-5255	/ 0736-69-5333
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 18 : 00	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		泉佐野市広域福祉課	
電話番号 / F A X		072-493-2023	/ 072-462-7780
対応している時間	平日	8 : 45 ~ 17 : 15	
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）			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称（虐待の場合）		泉佐野市健康福祉部地域共生推進課	
電話番号 / F A X		072-463-1212	/ 072-458-1120
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30	
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	日新火災海上保険株式会社 ビジサポ（統合賠償責任保険）
	加入内容	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	あり	ありの場合		意見箱		
		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
管理規程	入居希望者に公開
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 1 回
		構成員	入居者、家族、株式会社ソワン社員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	株式会社ソワンが管理運営する高齢者住宅
個人情報の保護	・入居者の名簿又はサービスの帳簿における個人情報に関する取扱いについては、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り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所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、上記の秘密は保持する。 ・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に同意を得る。		
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、入居者の家族及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急時マニュアル作成済） ・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	
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	・居室の有効面積が13㎡に満たない ・一時介護室の設置がない ・廊下の幅（手すりからの有効幅）は1.8m以上確保できていない		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	①食堂等の共用部の積極的利用を促し、ホーム内の生活に閉塞感を感じないように配慮する。 ②大規模改修時に検討。 ③廊下の移動介助の際、職員により安全な移動が可能となるよう介助する。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居希望者、関係者に事前に代替措置等の内容を説明し、ご理解いただく。		
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（事業主体が所在市町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 _____ 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**所在市町**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 ナナイロ	大阪府泉佐野市南中安松1274番地の1
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		
<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※（税抜）	
介護サービス	食事介助	あり	1回 2,200円	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1回 1,100円	
	おむつ代	あり		実費負担
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	1回 3,300円	
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1回 1,100円	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	30分 1,650円	
生活サービス	居室清掃	あり	1回 1,650円	
	リネン交換	あり	1回 550円	
	日常の洗濯	あり	1回 1,100円	
	居室配膳・下膳	あり	1回 110円	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		1食の食事代+実費
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり		自己負担（希望があれば）
	買い物代行	あり	30分 1,650円	
	役所手続代行	あり	30分 1,650円	
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	月額費用に含む	提携医療機関による
	健康相談	あり	月額費用に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費用に含む	
	服薬支援	あり	月額費用に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月額費用に含む	
退院のサービス	移送サービス	あり	1回 1,650円	
	入退院時の同行	あり	30分 1,650円	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	30分 1,650円	
	入院中の見舞い訪問	あり	30分 1,650円	

※「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。

