

シニアスタイル東園田 サービス付き高齢者向け住宅 重要事項説明書

記入年月日	2026 年 4 月 15 日
記入者名	廣瀬 秀毅
所属・職名	代表取締役

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	カブシキカイシャシニアスタイル 株式会社シニアスタイル	
主たる事務所の所在地	〒660-0083 兵庫県尼崎市道意町 4 丁目 14	
連絡先	電話番号	06-6480-8379
	FAX 番号	06-6411-7201
	ホームページアドレス	https://senior-style.co.jp
代表者	氏名	廣瀬秀毅
	職名	代表取締役
設立年月日	2011 年 5 月 10 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. サービス付き高齢者向け住宅事業の概要

(住まいの概要)

名称	シニアスタイルヒガシソノダ シニアスタイル東園田	
所在地	〒661-0953 兵庫県尼崎市東園田町四丁目 137-1	
主な利用交通手段	最寄駅	阪急神戸線「園田」駅
	所要時間	駅から徒歩 7 分
連絡先	電話番号	06-6499-5111
	FAX 番号	06-6499-5112
	ホームページアドレス	https://senior-style.co.jp
管理者	氏名	田中 三貴
	職名	施設長（相談員）
建物の竣工日	2022 年 2 月 28 日	
有料老人ホーム事業の開始日	2022 年 3 月 22 日	

(類型) 【表示事項】

サービス付き高齢者向け住宅

3. 建物概要

土地	敷地面積	1864.07 m ²				
	所有関係	事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無		なし		
		契約期間		あり（2022 年 4 月～2052 年 9 月）		
		契約の自動更新		あり		
建物	延床面積	全体		3473. 64m ²		
		うち、老人ホーム部分		3473. 64m ²		
	耐火構造	耐火建築物				
	構造	鉄骨造				
	所有関係	事業者が賃借する建物				
		抵当権の設定		なし		
		契約期間		あり（2022 年 4 月～2052 年 9 月）		
		契約の自動更新		あり		
居室の状況	居室区分	全室個室				
		トイレ	浴室	面積	戸数	区分※
		有	無	18m ²	120	介護居室個室
共用施設	共用便所における 便房	3ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房			0ヶ所
			うち車椅子等の対応が可能な便房			3ヶ所
	共用浴室	13ヶ所	個室			13ヶ所
			大浴場			0ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	3ヶ所	チェアー浴			1ヶ所
			ストレッチャー浴			2ヶ所
	食堂	あり				
	入居者や家族が利用できる調理設備			あり（共用）		
エレベーター		あり（車椅子対応・ストレッチャー対応）				
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				
	防火管理者	あり				
	防災計画	あり				

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	機能訓練・医療看護・介護が連携してADLの向上を通して、QOLの向上につなげる。
サービスの提供内容に関する特色	理学療法士・作業療法士が常勤で勤務 看護師が8時00分～20時00分に常駐（1階～5階） 看護師が24時間常駐（6階～7階）
入浴、排せつ又は食事の介護	提供しない
食事の提供	委託する 株式会社プラン・ドゥ・クリエイト)
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施
健康管理の供与	自ら実施
安否確認又は状況確認サービス	自ら実施
生活相談サービス	自ら実施

(医療連携の内容)

医療支援		救急車の手配 主治医との連携 入院・退院時に病院との調整・連携	
協力医療機関	1	名称	なごみクリニック
		住所	西宮市津門仁辺町 1-23 ヴィヴァン西宮 1 階
		診療科目	内科
		協力内容	利用者の健康管理、相談
	2	名称	いたみホームクリニック
		住所	伊丹市西台 1-1-1 伊丹阪急駅ビル 5 階
		診療科目	内科
		協力内容	利用者の健康管理、相談
	3	名称	立花みどりクリニック
		住所	尼崎市西立花町 2-3-1
		診療科目	内科
		協力内容	利用者の健康管理、相談
	4	名称	よりそうこころの在宅クリニック
		住所	尼崎市小中島 2-3-27-203
		診療科目	精神科、心療内科、内科
		協力内容	利用者の健康管理、相談
協力歯科医療機関		名称	タニダ歯科医院
		住所	西宮市東山台 1-10-5
		協力内容	利用者の健康管理、相談

(入居後に居室を住み替える場合)

入居後に居室を住み替える場合	介護・在宅医療の必要に応じて居室変更を相談する場合があります	
判断基準の内容	上記の理由がある場合に、保証人と合意の上、住み替える	
手続きの内容	なし	
追加的費用の有無	なし	
居室利用権の取扱い	変更なし	
前払金償却の調整の有無	なし	
従前の居室と の仕様の変更	面積の増減	なし
	設備の変更	なし

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	あり
	要支援の者	あり
	要介護の者	あり
留意事項	特になし	
契約の解除の内容	契約書に記載	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書第 10 条に記載
	解約予告期間	30 日（ただし事前に協議の後）
入居者からの解約予告期間	30 日	
体験入居の内容	あり（内容：宿泊・食事・施設からの提供サービス）	
入居定員	120 人	

5. 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	0.5
生活相談員	1	1	0	0.5
直接処遇職員	60	5	55	30.9
介護職員	42	3	39	20.4
看護職員	18	2	16	10.5
機能訓練指導員	8	8	0	8.0
調理員・栄養士	0	0	0	0
事務員	2	2	0	2.0
その他職員	7	1	6	4.4
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40 時間
※常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時				

間数で除することにより、当該事業所の従業員の人数を常勤の従業員の人数に換算した人数をいう。

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	29	3	26
実務者研修の修了者	14	0	14
初任者研修の修了者	2	0	2

(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
理学療法士	5	5	0
作業療法士	1	1	0
言語聴覚士	2	2	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間（16 時～8 時）		
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
介護職員	3 人	3 人
看護職員	2 人	2 人

(職員の状況)

[illegible]

	10 年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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【表示事項】		賃貸借契約
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		日割り計算で減額（管理規程に記載）
利用料金の改定	条件	消費者物価指数の変更、サービス体制の変更等
	手続き	運営懇談会での説明

(前払金の受領)

算定根拠		前払金が 648 万円の場合。前払金対象は 80 歳以上、前払金を選択する方の平均年齢を 82 歳と設定した。その場合、平均入居期間は 9 年と想定し、およそ半数が退去される年数を 6 年(72 か月)と想定した。その結果、入居後、72 か月を経過した段階での総支払額を月額型、前払型と同額になるように設定した。
想定居住年数（償却年月数）		72 ヶ月
償却の開始日		入居翌月又は当月の 1 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）		上記の場合：1,620,000 円
初期償却率		25%
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了	前払金総額－日割賃料（月額支払型の家賃÷30 日×利用した日数）を契約終了翌月末までに返還する。
	入居後 3 月を超えた契約終了	毎月の償却額 67,500 円÷30 日×（30 日－当月に利用した日数）＋毎月の償却額 67,500 円×（償却期間 72 ヶ月－退去月 1 ヶ月－利用した月数）
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	② 信託契約を行う信託会社等の名称	株式会社日税信託
	3 保証保険を行う保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	

	5 その他（名称： ）
--	-------------

（利用料金のプラン【代表的なプランを3例】）

		プラン 1	プラン 2	プラン 3
		月額型	月額型	前払型
入居者の状況	要介護度	要介護 2	要介護 5	要介護 2 ※82 歳
居室の状況	床面積	18㎡	18㎡	18㎡
	便所	有	有	有
	浴室	無	無	無
	台所	無	無	無
入居時点で必要な費用	前払金	0 円	0 円	6,480,000 円
	敷金	0 円	0 円	0 円
月額費用の合計(税込表示)		267,700 円	295,200 円	177,700 円
家賃		110,000 円	110,000 円	20,000 円
介護保険※外	共益費	18,000 円	18,000 円	18,000 円
	食費	62,700 円	62,700 円	62,700 円
	介護費用 (上乗せ定額サービス)	0 円	27,500 円	0 円
	生活サービス費	77,000 円	77,000 円	77,000 円
※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）

費目	算定根拠
家賃	賃借料による
介護費用	人件費相当額の一部として ※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	看護師、機能訓練指導員、生活支援職員の人件費、およびリネン・タオル類のレンタル費用
食費	食事業務委託費による
光熱水費等	共有部、居室の水道光熱費の総額による ※入居者が設置したテレビに係るNHK等の受信料は自己負担
利用者の個別的な選択による	別添 2

サービス利用料	
その他のサービス利用料	特になし

7. 入居者の状況

(入居後の人数)

性別	男性	33 名
	女性	86 名
年齢別	65 歳未満	1 名
	65 歳以上 75 歳未満	5 名
	75 歳以上 85 歳未満	29 名
	85 歳以上 95 歳未満	70 名
	95 歳以上	13 名
要介護度別	自立	0 名
	要支援 1	7 名
	要支援 2	5 名
	要介護 1	22 名
	要介護 2	25 名
	要介護 3	19 名
	要介護 4	28 名
	要介護 5	13 名
入居期間別	6 ヶ月未満	15 名
	6 ヶ月以上 1 年未満	16 名
	1 年以上 5 年未満	88 名
	5 年以上 10 年未満	0 名
	10 年以上 15 年未満	0 名
	15 年以上	0 名

(入居者の属性)

平均年齢	87.7 歳
入居者数の合計	119 名
入居率※	99.1%
※入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 名
	社会福祉施設	1 名
	医療機関	2 名

	死亡者	19 名
	その他	0 名
生前解約 の状況	施設側の申し出	0 名
	入居者側の申し出	4 名
	(解約事由の例) 在宅復帰、他施設へ転居等	

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況)

窓口の名称	株式会社シニアスタイル
電話番号	06-6480-8379
対応している時間	9 時 00 分～18 時 00 分
定休日	土日祝および年末年始

窓口の名称	兵庫県国民保険団体連合会
電話番号	078-332-5617
対応している時間	8 時 45 分～17 時 15 分
定休日	土日祝および年末年始

(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)

損害賠償保険の加入状況	あり	施設所有者賠償・生産物賠償 1 億円、 物損 200 万円
介護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	あり	事故報告書により保証人に説明、関係保険者 に報告、保険会社への報告
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
第三者による評価の実施状況	なし

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. 禁止事項及び契約解除

別途、入居者様にご提示済みの「確認書」記載の各種ハラスメント行為に及ぶことは現に慎んでいただきますようお願い申し上げます。入居者様又はそのご家族様・お知り合いの皆様において

「確認書」記載の行為が認められた場合、入居契約書第 8 条第 6 項に違反するものとして、同契約書[第 10 条第 4 項]に基づき入居契約を解除させていただきますので、そのような事態にならないように、ご理解とご協力を宜しくお願い申し上げます。

11. その他

運営懇談会	あり	(開催頻度) 年 2 回
提携ホームへの移行【表示事項】		なし
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		あり
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		あり
尼崎市有料老人ホーム設置運営指導指針「第 4 章 規模及び構造設備」に合致しない事項		なし
尼崎市有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		なし

添付書類：別添 1（別に実施する介護サービス一覧表）

別添 2（個別選択による介護サービス一覧表）

※ _____様

説明年月日（西暦） 年 月 日

説明者署名 _____

別展 1 事業主体が尼崎市内で実施する他の介護サービス

事業主体が兵庫県内で実施する他の介護サービス				
介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞				
訪問介護	あり		シニアスタイル立花ヘルパーステーション	尼崎市浜田町 3 丁目 62 番ピトレスクエア 206
訪問入浴介護		なし		
訪問看護	あり		シニアスタイル東園田訪問看護ステーション	尼崎市東園田町 4 丁目 137-1
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＞				
夜間対応型訪問介護		なし		
定期巡回随時対応型訪問介護看護	あり		シニアスタイル立花定期巡回事業所	尼崎市浜田町 3 丁目 62 番ピトレスクエア 206
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		
居宅介護支援	あり		シニアスタイルケアプランセンター	尼崎市七松町 3-16-11 アイワ立花ビル 3 階
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問介護	あり		シニアスタイル立花ヘルパーステーション	尼崎市浜田町 3 丁目 62 番ピトレスクエア 206
介護予防訪問入浴介護		なし		
介護予防訪問看護	あり		シニアスタイル東園田訪問看護ステーション	尼崎市東園田町 4 丁目 137-1
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		
介護予防通所介護		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		

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

特定施設入居者生活介護の指定		なし			
		備考			
		(利用者が全額負担)	包含※2	都度※2	
介護サービス					
食事介助	なし				
排泄介助・おむつ交換	なし				
おむつ代	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		あり	○		
通院介助		あり		○	外出・通院送迎サービス 2000 円／30 分。職員体制が対応可能な場合に限る
生活サービス					
居室清掃		あり	○		
リネン交換		あり	○		
日常の洗濯		あり	○		
居室配膳・下膳		あり	○		
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし				
おやつ		あり	○		
理美容師による理美容サービス		あり		○	
買い物代行		あり		○	近隣に限る。不定期にまとめて買物実施
役所手続き代行	なし				実施しない
金銭・貯金管理	なし				実施しない
健康管理サービス					
定期健康診断	なし				
健康相談		あり	○		
生活指導・栄養指導		あり	○		
服薬支援		あり	○		
生活リズムの記録		あり	○		
入退院時・入院中のサービス					
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				

※有料老人ホーム等のお部屋に個別で受信設備（テレビ等）をご設置された場合は、一般のご家庭と同様に放送受信契約が必要となります。お問合せ先は、NHK ふれあいセンター（ナビダイヤル：0570-077-077）受付時間：午前9時～午後6時（土・日・祝日も受付）までお願いします。