別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	2026/06/01
記入者名	中野 顕
所属・職名	医療法人真正会・介護事業部長

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな） いりょうほうじん　しんせいかい 医療法人真正会	
主たる事務所の所在地	〒　560-0022 大阪府豊中市北桜塚3丁目7番30号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6849-1333　／　06-6840-1285
	メールアドレス	hospital@mx3.alpha-web.ne.jp
	ホームページアドレス	http://　shinseikai1998.or.jp
代表者（職名／氏名）	理事長　／　八竹　健司	
設立年月日	平成　10年12月10日	
主な実施事業	医療業、サービス付き高齢者向け住宅の運営	

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） いりょうほうじんしんせいかい さーびすつきこうれいしゃじゅうたく きたさくらづかしんせい 医療法人真正会　サービス付き高齢者住宅　北桜塚しんせい	
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	
有料老人ホームの類型		
所在地	〒　560-0022 大阪府豊中市北桜塚3丁目7番31号	
主な利用交通手段	阪急宝塚本線「岡町駅」より徒歩14分	
連絡先	電話番号	06-6840-1303
	ＦＡＸ番号	06-6840-1303
	ホームページアドレス	http://　shinseikai1998.or.jp/shinsei
管理者（職名／氏名）	理事長　／　八竹　健司	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成　28年2月1日　／　平成　27年2月25日 豊中市（26）0006	

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	なし			
	賃貸借契約の期間	平成 26年11月1日			～	令和 38年9月30日			
	面積	543.4 ㎡							
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	991.3 ㎡（うち有料老人ホーム部分 969.8 ㎡）							
	竣工日	平成 28年1月21日			用途区分	共同住宅			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合： 一部鉄骨造					
	階数	4 階	（地上 4 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								
居室の状況	総戸数	26 戸		届出又は登録をした室数			26 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	○	○	×	○	○	18.48㎡	11	Aタイプ
	一般居室個室	○	○	×	○	○	18.48㎡	11	Bタイプ
	一般居室個室	○	○	×	○	○	19.80㎡	2	Cタイプ
	一般居室個室	○	○	×	○	○	25.87㎡	2	Dタイプ
共用施設	共用トイレ	2 か所		うち男女別の対応が可能なトイレ 0 か所					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ 2 か所					
	共用浴室	個室 2 か所		か所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴 1 か所		か所			その他：		
	食堂	0 か所	面積 ㎡				入居者や家族が利用できる調理設備	なし	
	機能訓練室	0 か所	面積 ㎡						
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応） 1 か所							
	廊下	中廊下 1.6 m	片廊下 1.2 m						
	汚物処理室	2 か所	（汚物処理槽として）						
	緊急通報装置	居室 あり	トイレ なし	浴室 あり			脱衣室 あり		
		通報先 スタッフ室	通報先から居室までの到着予定時間 1分						
	その他	談話コーナー・洗濯室							
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	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	老人福祉法及び介護保険法の基本理念に基づき入居者の処遇に万全を期するものとする。又、要介護状態の心身の特性を踏まえ、その有する能力に応じ家庭的環境の下で自立した日常生活を営むことができるよう、入居者に対して入浴、排泄、食事の介護、その他の生活全般にわたる援助を行い、要支援状態にあっては、自立した日常生活を営むことができるよう、利用者の心身機能の維持回復を図り、以って要支援者の生活機能の維持又は向上を目指すものとする。事業の実施にあたっては、関係市町村、地域の保健・医療・福祉サービスとの綿密な連携を図り、総合的なサービスの提供に努めるものとする。
サービスの提供内容に関する特色	訪問看護を併設しており、看護職員・介護職員による24時間絶え間ない医療ケア体制と、〝その人らしい生活〟に重きを置いたより良い生活環境を提供し、さまざまな疾患を抱える入居者様・ご家族の「こう生きたい、こう生活したい」に寄り添ったサービスを提供いたします。

各サービスの提供形態

サービス種類	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	
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	
上記サービスの提供内容		「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」のとおり
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		食事や外出の機会を利用して、毎日少なくとも1回の声掛けを行い、安否確認をします。
サ高住の場合、常駐する者		訪問看護ステーション職員
健康診断の定期検診	委託	医療法人真正会 真正会病院
提供方法		月2回の定期受診

虐待防止に関する方針	高齢者虐待防止・養護者支援法に規定される事業者の役割を行う。 A 養介護施設従事者等の研修の実施 B 利用する高齢者及びその家族からの苦情の処理の体制の整備 C その他の従事者等による高齢者虐待の防止等のための措置
身体的拘束に関する方針	身体拘束は原則実施しない。 「緊急やむを得ない場合」に該当する３要件（切迫性、非代替性、一時性）を満たし、介護事業責任者の承認の上で、所定の書式による適切な「手続き」と「記録」を行い行う。

（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）　　ほうもんかんごすてーしょん　りやんどとよなか 訪問看護ステーション　リヤンド豊中
主たる事務所の所在地	〒560-0022 大阪府豊中市北桜塚3丁目7番31号
事務者名	（ふりがな）　　えぬえすりやんどかぶしきがいしゃ NSリヤンド株式会社
併設内容	（介護予防）訪問看護

（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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人真正会 真正会病院
	住所	大阪府豊中市北桜塚3丁目7番30号
	診療科目	内科　精神科　消化器科　放射線科　リハビリテーション科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：外来受診
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		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				
	その他の場合：			
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		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	①本人及び家族の希望があれば、終身介護を行う。 ②終身介護を行う場合は、医療と介護を混同しないこととする。 ③入居者の心身の状態に応じて介護よりも医療を優先するものとする。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡したとき。 以下は解除を勧告し、予告期間が満了したとき。 ②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 ③月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ④禁止又は制限される行為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、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき ⑥入居者又はその家族・連帯保証人（身元引受人）・返還金受取人等による、の事業者の役職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだとき		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		上記②～⑥に該当したとき
	解約予告期間		90日
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	あり	内容	【7泊8日まで】1日5,000円＋食費 例：3泊4日（5,000円＋1,519円）×4日＝26,076円） ※医療保険、医療機器、薬剤費、処置費用、オムツ類などの実費費用は除く
入居定員	26 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		生活相談員（1）
生活相談員	2	2		管理者（1）
直接処遇職員				
介護職員	8	7	1	
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	7	6	1	
介護職員初任者研修修了者	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			
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			
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（ 20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	0	人
介護職員	1	人	1	人
生活相談員		人	0	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			2							
前年度1年間の退職者数			2							
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		1					
1年以上3年未満										
3年以上5年未満										
5年以上10年未満			2							
10年以上			5							
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		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：　　食費について日割り計算にて返還	
利用料金の改定	条件	施設が所在する地方自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案	
	手続き	運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び連帯保証人等に通知します。	

（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	2	2
	年齢	80歳	80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	18.48㎡	18.48㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用			
	火災保険料	4,230円	4,230円
月額費用の内訳			
	家賃	42,000円	86,000円
	食費	12,000円	45,570円
		朝食100円　昼食200円　夕食100円	
	管理費	30,000円	30,000円
	電気代	管理費に含む	管理費に含む
	状況把握・生活相談サービス費	20,000円	20,000円
	サービスの費用		
備考　有料老人ホーム事業として受領する費用のみを記入している。（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	事業所の整備に要した費用（開発費・設備費等）、修繕費等の居住費基礎額に一定の期間の月数の利息を加えた額を当該月数で除して得た額を分割支払い方式で算出した額。	
敷金	家賃の　　0　か月分	
	解約時の対応	
前払金		
食費	食材費、厨房管理費、人件費を元に算出	
管理費	共有部分の保守費用、事務管理に伴う人件費・事務費 、経常的な補修費等（厨房管理費を除く）	
状況把握及び生活相談サービス費	人件費、関連諸費用	
光熱水費	管理費に含む	
その他介護サービス費	「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」のとおり	

（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	3　人
	65歳以上75歳未満	2　人
	75歳以上85歳未満	9　人
	85歳以上	7　人
要介護度別	自立	2　人
	要支援1	2　人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	2　人
	要介護3	4　人
	要介護4	4　人
	要介護5	20　人
入居期間別	6か月未満	5　人
	6か月以上1年未満	8　人
	1年以上5年未満	8　人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		3　人　／　2　人
入居者数		21　人

（入居者の属性）

性別	男性	12 人		女性	9 人	
男女比率	男性	57 %		女性	43 %	
入居率	80 %	平均年齢	77 歳	平均介護度	3.8	

（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	20 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）		医療法人真正会　サービス付き高齢者住宅　北桜塚しんせい
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6840-1303　／　06-6840-1305
対応している時間	平日	10時～17時
	土曜	ー
	日曜・祝日	ー
定休日		土、日、祝日、12/31～1/3
窓口の名称（有料所管庁）		
電話番号　/　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（サ高住所管庁）		①豊中市福祉部長寿社会政策課 ②豊中市都市計画推進部住宅課
電話番号　/　ＦＡＸ		①06－6858－2838　／　①06－6858－3146 ②06－6858－2397　／　②06－6854－9534
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土、日、祝日、12/29～1/3
窓口の名称 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）		話して安心、困りごと相談 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）
電話番号　/　ＦＡＸ		06－6858－2866　／　06－6858－3611
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土、日、祝日、12/29～1/3
窓口の名称（虐待の場合）		豊中市福祉部長寿安心課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－6858－2866　／　06－6858－3611
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土、日、祝日、12/29～1/3

（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株式会社
	加入内容	事業活動包括保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行う。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがある。	
事故対応及びその予防のための指針	あり	危機管理・BCPマニュアル・事故発生・緊急時の対応方法・連絡相談体制に基づく

（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		意見箱を常設	
			実施日	平成　28年10月10日設置	
			結果の開示	あり	
				開示の方法	掲示
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	入居希望者に交付
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

運営懇談会	なし	ありの場合		
			開催頻度	年　　1 回
			構成員	
		なしの場合の代替措置の内容		入居者の家族との個別懇談により連絡体制は確保。
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	「サービス付高齢者向け住宅入居契約における個人情報使用同意書」を取得し、事業者が、介護保険法に関する法令に従い、私のサービス付高齢者向け住宅サービス計画に基づき、サービス付高齢者向け住宅サービス等を円滑に行うサービス担当者会議等において必要な場合に使用します。			
緊急時等における対応方法	24時間対応体制に係る連絡相談等対応マニュアルに従い対応します。			
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		
豊中市有料老人ホーム設置運営指導指針「７．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　事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及び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ました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（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、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及び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、入居者、入居者代理人に説明しました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（事業者）

説明者氏名

（別添１）事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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	あり	訪問介護ステーションまごころ	豊中市北桜塚3丁目7番31号
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		
＜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

サービスの種類		提供の有無	料金（税抜）※	備　　考
介護サービス	食事介助	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合 職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,100円/10分	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合 職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分
	特浴介助	あり	1,100円/10分	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,100円/10分	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,100円/10分	相談により可能な場合のみ職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。
生活サービス	状況把握サービス	あり	20,000円/月	月額固定徴収額
	居室清掃	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合
	リネン交換	あり	270円/日	
	日常の洗濯	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合。クリーニング代は自己負担
	居室配膳・下膳	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	訪問理美容
	買い物代行	あり	1,100円/10分	職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。通常買物利用区域のみ代行。
	役所手続代行	なし		介護保険関係手続きのみ
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	外来受診、訪問診療にて対応（年1回）
	健康相談	あり	1,100円/10分	職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	1,100円/10分	介護保険外サービスの場合
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	あり	1,100円/10分	相談により可能な場合のみ職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。
	入退院時の同行	あり	1,100円/10分	相談により可能な場合のみ職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	1,100円/10分	相談により可能な場合のみ職員1人当り。10分経過以後1,100円/10分。