別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	中道　文雄
所属・職名	有料老人ホーム施設長

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）いりょうほうじん　さんわかい 医療法人　三和会	
主たる事務所の所在地	〒　561－0852 大阪府豊中市服部本町1丁目7番18号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06－6867－1113/06-6867-1123
	メールアドレス	watanabe@ikoi-toyonaka.jp
	ホームページアドレス	https://ikoi-toyonaka.jp/company/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　理事長　／　渡邊　一三	
設立年月日	平成　13年12月6日	
主な実施事業	居宅サービス・居宅介護支援	

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）ゆうりょうろうじんほーむいこい 有料老人ホームいこい			
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	〒　561－0812 大阪府豊中市北条町1丁目32番20号			
主な利用交通手段	阪急電車　宝塚線「服部天神」駅　徒歩約8分			
連絡先	電話番号	06-6335-0039		
	ＦＡＸ番号	06-6335-0038		
	ホームページアドレス	https://ikoi-toyonaka.jp/		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　中道　文雄			
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成	22年7月1日　／	平成	21年11月11日

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				
	賃貸借契約の期間								
	面積	776.4 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間								
	延床面積	1,561.4 ㎡（うち有料老人ホーム部分			15,250.0 ㎡）				
	竣工日	平成 22年5月18日			用途区分	有料老人ホーム			
	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：					
	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	38 戸	届出又は登録をした室数			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	○	○	×	×	○	18.4㎡	38	1人部屋
共用施設	共用トイレ	6 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			1 か所			
	共用浴室	個室	1 か所		か所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 か所		か所				
	食堂	1 か所	面積	54.2 ㎡	入居者や家族が利用できる調理設備		なし		
	機能訓練室	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	4 m	片廊下	1.525 m				
	汚物処理室	4 か所							
	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 介護職員室		通報先から居室までの到着予定時間			1分		
	その他	談話室・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		健康管理、介護、食事等日常生活における様々なサービスの提供と連携医療による医療協力サービスによりいつまでも健康で豊かな暮らしの向上をめざします。
サービスの提供内容に関する特色		運営主体たる医療法人による医療面での相談サービス等の充実
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・委託	ケアステーション　いこい
食事の提供	委託	㈱プラン・ドゥ・クリエイト
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	㈱トーカイ(洗濯)
健康管理の支援（供与）	委託	わたなべ医院
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		状況把握サービスの内容：毎日1回以上(9, 15, 20, 22, 0, 2, 4時)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、専門機関等に確認する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	わたなべ医院
提供方法		年2回の健康診断機会の付与
虐待防止に関する方針		1：虐待防止に関する責任者は管理者の中道です。 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為の啓発・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。
身体的拘束に関する方針		1：身体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1か月）を定めそれらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等への説明を行い、同意書を頂く。(継続して行う場合は概ね1か月毎行う) 2：経過観察及び記録をする。 3：２週間毎に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する。 4：１か月に１回以上身体拘束委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

事業所名称	（ふりがな）　けあすてーしょん　いこい ケアステーション　いこい
主たる事務所の所在地	大阪府豊中市北条町１丁目３２番２０号
事務者名	（ふりがな）　いりょうほうじん　さんわかい 医療法人　三和会
併設内容	訪問介護　居住支援事業所

（連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

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		
医療支援	その他	
	その他の場合：	契約により2週に1回の往診　24時間連帯体制　年２回の健康診断
協力医療機関	名称	医療法人　三和会　　わたなべ医院
	住所	大阪府豊中市服部本町１丁目７番１８号
	診療科目	外科　胃腸科　肛門科　整形外科　内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合
	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	医療法人　顕樹会　本田歯科訪問クリニック
	住所	大阪府吹田市江坂町2-2-9　清洲江坂ビル401号
	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	要介護		
留意事項	原則として入居時、要介護認定者であること。常時人工呼吸装置着者、人口透析を行っている者は対応不可。感染症については応相談。		
契約の解除の内容	別紙「入居契約書」及び「管理規定」に定めるとおり。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		他の入居者の生活・健康に重大な影響を及ぼす場合
	解約予告期間		3か月
入居者からの解約予告期間	1 か月		
体験入居	あり	内容	空き室がある場合 1泊7,480円（消費税込み）1泊2日3食付き 原則として最長6泊
入居定員	38 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

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名		訪問介護管理者
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員		3名	9名	
看護職員		0名	2名	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	外部委託			
調理員	外部委託			
事務員		1名	1名	
その他職員			4名	

（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		2名	4名	
介護職員初任者研修修了者		1名	2名	
介護福祉士実務者研修修了者		0名	2名	

（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	2名	0名	2名
理学療法士			
所在地			
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	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名	3名	2名	5名						
前年度1年間の退職者数		1名	3名	3名	5名						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満				0名						
	1年以上3年未満				1名						
	3年以上5年未満				1名						
	5年以上10年未満			2名	4名						
	10年以上		2名	1名	3名						
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：	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改定する場合がある。	
	手続き	運営懇談会における承認を得る。	

（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	要介護（生活保護受給者）
	年齢		
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	18.4㎡	18.4㎡
	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	その他	257,000円（消費税込）	220,000円（消費税込）
	敷金・礼金		
	火災保険料		
月額費用の内訳			
	家賃	100,000円（非課税）	42,000円（非課税）
	食費	64,800円（消費税込）	
	管理費	37,800円（消費税込）	
	管理費（食事付）		68,000円（消費税込）
	状況把握・生活相談サービス費		
	サービスの費用	別添２のとおり	別添２のとおり

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	建物費用、設備備品費、借入金利息を基礎として1室あたりの家賃算出。	
	解約時の対応	
前払金	居室クリーニング・壁紙張替え・ベッド修理点検交換費用	
食費(消費税込)	厨房維持管理費(委託・食器・設備費等)及び１日３食（朝食４８６円、昼食８１０円、夕食８６４円）を提供するための費用。食事のキャンセルは２日前の午前中までになります。	
状況把握及び生活相談サービス費		
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		100%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	全額返還
	入居後3月を超えた契約終了	返還なし
前払金の保全先		なし

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	2 人
	75歳以上85歳未満	7 人
	85歳以上	12 人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	3 人
	要介護2	2 人
	要介護3	3 人
	要介護4	3 人
	要介護5	11 人
入居期間別	6か月未満	3 人
	6か月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	9 人
	5年以上10年未満	5 人
	10年以上	1 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		3 / 4 人
入居者数		23 人

（入居者の属性）

性別	男性	7 人		女性	15 人
男女比率	男性	30 %		女性	65 %
入居率	60 %	平均年齢	83.30 歳	平均介護度	3.74

（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	1 人
	医療機関	人
	死亡者	7 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	2 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）		有料老人ホームいこい
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6335-0039　／　06-6335-0038
対応している時間	平日	9:00～18：00
	土曜	9:00～18：00
	日曜・祝日	9:00～18：00
定休日		なし
窓口の名称（有料所管庁）		豊中市福祉部長寿社会政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－6858－2838　／　06－6858－3146
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（サ高住所管庁）		
電話番号　/　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 （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		06－6858－2815　／　06－6854－4344
対応している時間	平日	9：00～17：15
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	あいおいニッセイ同和損害保険㈱
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険
	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			
			実施日	平成	30年4月1日
			結果の開示	あり	
				開示の方法	施設内掲示
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	入居希望者に交付
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	あり	ありの場合		
			開催頻度	年　　2 回
			構成員	入居者・家族・施設長・生活相談員・職員
		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	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」並びに、豊中市個人情報保護例を遵守する。			
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、入居者の家族等及び関係機関へ（緊急連絡体制・事故対応マニュアルに基づき）迅速に連絡を行い適切に対応する。			
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		
豊中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				
合致しない事項がある場合の内容				
「７．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　　印

（入居者代理人）

所在地

氏　名　　様　　印

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　　印

（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	ｹｱｽﾃｰｼｮﾝいこい	豊中市北条町1丁目32番20号
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション	あり	わたなべ医院	豊中市服部本町1丁目7番18号
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション	あり	わたなべ医院	豊中市服部本町1丁目7番18号
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援	あり	ｹｱｽﾃｰｼｮﾝいこい	豊中市北条町1丁目32番20号
＜介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション	あり	わたなべ医院	豊中市服部本町1丁目7番18号
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション	あり	わたなべ医院	豊中市服部本町1丁目7番18号
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
＜地域密着型介護予防サービス＞			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

（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(税込)	備　　考
介護サービス	食事介助	あり	ケアプランに従って訪問介護利用。利用できない場合施設職員対応（月額に含む）	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	ケアプランに従って訪問介護利用。利用できない場合施設職員対応（月額に含む）	
	おむつ代	あり	１パック単位2,140円～3,260円	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	週３回目から１回2,200円	
	特浴介助	あり	週３回目から１回2,200円	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	ケアプランに従って訪問介護利用。利用できない場合施設職員対応（月額に含む）	
	機能訓練	なし	外部サービス（介護保険・医療保険）	
	通院介助	あり	半径５㎞内月額費に含む。半径５㎞外は１回1,290円	
生活サービス	居室清掃	あり	週３回（月額に含む）	
	リネン交換	あり	週１回（月額に含む）　汚染時	
	日常の洗濯	あり	週２回（月額に含む）　別途ドライクリーニング実費	
	居室配膳・下膳	あり	１回220円（体調不良時は除く）	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	とろみ・ミキサー食は無料、治療食は実費	
	おやつ	あり	昼食費に含む（昼食費810円）	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	週１回（月額に含む）　週２回目以降1,290円	
	役所手続代行	あり	１回1,290円	
	外出等の付き添い	あり	30分毎に1,290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	医療保険に準じた費用年2回	
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	
	服薬支援	あり	薬剤師による薬剤管理は契約により「居宅療養管理指導料」の介護保険自己負担	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月額費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	協力医療機関以外1,290円	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	月額費に含む	
	入院中の見舞い訪問	あり	月額費に含む	