別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和８年　７月１１日
記入者名	橋本賴子
所属・職名	株式会社三浦プラン　代表

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　みうらぷらん 株式会社　三浦プラン	
法人番号	7120101022511	
主たる事務所の所在地	〒　590-0145 大阪府堺市南区大森２５５番地	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-349-4511／072-349-4522
	メールアドレス	visit@isshin-miuraplan.com
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　橋本賴子	
設立年月日	平成　１８年５月２３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） 介護保険事業、障害福祉サービス事業	

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）ケアハウス　いっしん ケアハウス　いっしん			
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	〒　597-0042 大阪府貝塚市名越８３１－４			
主な利用交通手段	水間鉄道　名越駅　徒歩１５分			
連絡先	電話番号	０７２－４８８－７２３１		
	ＦＡＸ番号	０７２－４８８－７２３２		
	メールアドレス	hashimoto.yoriko@indigo.plala.or.jp		
	ホームページアドレス	http://		
管理者（職名／氏名）	管理者　／　橋本賴子			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和	６年４月　２２　日　／	令和	５年１２月２８日

３ 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	２７年６月１５日	～		令和	無し		
	面積	483.9 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	平成	２７年６月１５日	～		令和	無し		
	延床面積	404.7 ㎡（うち有料老人ホーム部分				185.2 ㎡）			
	竣工日	平成	２年７月		用途区分	住宅型有料老人ホーム			
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	２階	（地上	２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					適合している			
居室の状況	総戸数	８戸		届出又は登録をした室数			８室		
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	0	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）
	一般居室個室	×	×	×	×	○	14.0㎡	0	１人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	13.5㎡	1	１人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	×	×	×	×	○	24.1㎡	1	2人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	13.4㎡	1	１人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	13.7㎡	1	１人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	13.1㎡	1	１人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	12.9㎡	1	１人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	○	12.3㎡	1	１人部屋
共用施設	共用トイレ	２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			２ヶ所		
	共用浴室	個室	２ヶ所	大浴場	ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	ヶ所	チェアー浴	１ヶ所	その他：浴室は１階部分			
	食堂	１ヶ所		面積	43.3 ㎡				
	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（その他）		１ヶ所					
	廊下	中廊下	m	片廊下	1.5 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	事務室	通報先から居室までの到着予定時間			1～3分		
	その他	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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。ご本人が希望すれば看取りまで。
サービスの提供内容に関する特色		入居者の希望や心身の状態に応じたサービスを提供します。
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・委託	介護支援センターいっしん・デイサービスいっしん
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	日々の管理は自ら。必要時に訪問看護利用（利用者の従前からの掛り付け医に同行。（訪問医療検討中）
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（10、15、21、24、3、6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、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	いとうまもるクリニック
	提供方法	年１回健康診断の機会付与（家族様・ご本人の希望により）
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虐待防止に関する責任者は、管理者の橋本頼子です。 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ための啓発・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		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（最長で１カ月）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、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね１カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③２週間に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。 ④３ヵ月に１回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、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）

【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）　　かいごしええんせんたー　いっしん 介護支援センター　いっしん
主たる事務所の所在地	貝塚市名越８３１－４
事務者名	（ふりがな） 株式会社　三浦プラン
併設内容	訪問介護

（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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	いとうまもるクリニック
	住所	大阪府泉南郡熊取町希望が丘 3-7-14
	診療科目	脳神経外科・内科・リハビリテーション・整容治療
	協力科目	内科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	中林歯科
	住所	貝塚市名越７８３－２８
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

（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	入居時満６５歳以上。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者、又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	解約予告期間		3ヶ月
入居者からの解約予告期間	１ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 １泊食事付5,000円（税込）
入居定員	９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	1		
生活相談員	1	1		機能訓練指導員と兼務
直接処遇職員	１０	2	8	
介護職員	8	2	6	訪問介護事業所と兼業１名
看護職員	2		2	通所介護事業所と兼業
機能訓練指導員	3	1	2	通所介護事業所と兼業
計画作成担当者	1	1		機能訓練指導員と兼務
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	常勤	非常勤	備考
介護支援専門員				
介護福祉士	8	2	6	
介護職員初任者研修修了者	2		2	
看護師	2	1	2	
認定特定行為業務従事者：２号研修（詳細は備考欄）	1	1		①株式会社三浦プラン ②喀痰吸引：口腔内、鼻腔内、気管カニューレ内部

（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	3	1	3

（夜勤を行う看護･介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（17時30分～9時）			
	平均人数		最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	2	人	人
介護職員	6	人	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		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											
前年度１年間の退職者数											
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年以上３年未満										
	３年以上５年未満										
	５年以上１０年未満			1							
	１０年以上	1	2	1	6	1		1	2	1	
備考		当該施設の６割以上の職員が３年以上施設に従事している職員であり、前年度１年間の退職者２名は、当該施設に従事して１年未満の非常勤職員である。									
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	建物賃貸借方式	
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	なし	
	内容：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

（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	要介護
		年齢	６５歳以上	６５歳以上
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
		床面積	12.3㎡	24.1㎡
		トイレ	なし	なし
		洗面	なし	なし
		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		敷金	105,000円	165,000円
		火災保険料		
月額費用の合計			105,000円	165,000円
	家賃		45,000円	50,000円
	保険外サービス費用（介護保険外※）	食費	45,000円	90,000円
		共益費	15,000円	25,000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
		水道代		
		管理費		
		介護保険外費用	（別添２）のとおり	（別添２）のとおり

備考　介護保険費用（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	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、１室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の　　１ ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費用を除き返金
前払金		
食費	厨房維持費、及び１日３食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費		
水道代		
管理費		
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添２）のとおり	
その他のサービス利用料		

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	0 人
	７５歳以上８５歳未満	5 人
	８５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	0 人
	要介護２	1 人
	要介護３	2 人
	要介護４	1 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	6 人
	５年以上１０年未満	0 人
	１０年以上１５年未満	0 人
	１５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		6 人

（入居者の属性）

性別	男性	0 人		女性	5 人	
男女比率	男性	0 %		女性	100 %	
入居率	66 %	平均年齢	76 歳	平均介護度	要介護３．６	

（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） 社会福祉施設の場合、特養に転居するため。 医療機関の場合、長期入院療養のため。

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　三浦プラン
電話番号　/　ＦＡＸ		072－488-7231　／　072－488-7232
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）		岸和田市広域事業指導者課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-493-6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	9：00～18：00
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　/　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		貝塚市福祉部高齢介護課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-433-7010　／　072-430-4775
対応している時間	平日	9：00～17：00
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	三井住友海上
	加入内容	福祉事業者相互賠償責任保険
	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	なし	ありの場合			
			実施日	令和	
			結果の開示	なし	
				開示の方法	館内掲示
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合			
			実施日	令和	
			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	公開していない
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

<table>
<tr><td rowspan="4">運営懇談会</td><td rowspan="4">なし</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td colspan="2">年　　回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="4">・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り扱いについては、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、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居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、上記の秘密を保持する。
・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の同意を得る。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="4">・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迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）

・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のかを確認する。
・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。</td></tr>
<tr><td>大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">所管庁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</td></tr>
<tr><td colspan="5">あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="3">一般居室個室面積13㎡未満、片廊下幅1.8m未満</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">「８．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="3">適合していない</td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td colspan="2">・片廊下の居室には車椅子対応の方は入居しない。
・個室面積は若干少ないが、洗面・台所・トイレ等が居室に設置
　していないのでペーススとしては広い。</td></tr>
<tr><td colspan="2">不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3">入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="3">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">代替措置等の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１（事業主体が大阪府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　令和　　年　　月　　日

説明者署名

（別添1）事業主体が大阪府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	介護支援センターいっしん	貝塚市名越８３１－４
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	あり	デイサービスいっしん	貝塚市名越８３１－４
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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	あり	月額費に含む	
	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）	あり	月額費に含む	
	機能訓練	あり	月額費に含む	
	通院介助	あり	月額費に含む	
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	あり	月額費に含む	
	日常の洗濯	あり	別途料金	
	居室配膳・下膳	あり	月額費に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	月額費に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり	1,500円～	外部からの訪問理美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	あり		希望により年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	月額費に含む	
	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	なし		
	入退院時の同行	あり	月額費に含む	市内の医療機関の場合
	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	月額費に含む	市内の医療機関の場合

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス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。