様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月 1 日
記入者名	山下佳子
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ　やましたしゃちゅう 株式会社　山下社中	
法人番号	9120101047069	
主たる事務所の所在地	〒　596-0037 大阪府岸和田市春木北浜町5-3	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-430-1682
	メールアドレス	nenechama1109@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// yamashitasyatyu-iroha.com/cgi/wp-login.ph
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　山下忍	
設立年月日	平成　２２年１０月２２日	
主な実施事業	サービス付き高齢者住宅の運営・管理 居宅介護支援事業所・通称介護事業・訪問介護事業	

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) さーびすつきこうれいしゃじゅうたく　いろは サービス付き高齢者住宅　いろは	
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録	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　595-0804 大阪府泉北郡忠岡町馬瀬２丁目１６番１号	
主な利用交通手段	南海本線忠岡駅　徒歩１５分	
連絡先	電話番号	0725-32-1682
	ＦＡＸ番号	0725-32-1681
	メールアドレス	nenechama1109@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// yamashitasyatyu- iroha.com/cgi/wp-login.ph
管理者（職名／氏名）	管理者　／　山下　佳子	
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　４年１１月１日　／　令和	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権		契約の自動更新	あり		
	賃貸借契約の期間	令和	2021/04/01	～	令和	2051/03/31		
	面積	598.3 ㎡						
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	624.9 ㎡（うち有料老人ホーム部分	327.2 ㎡）					
	竣工日	令和	４年８月１７日	用途区分				
	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				適合している			

居室の状況	総戸数	17 戸	届出又は登録をした室数					１７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	○	○	×	×	○	18.01㎡	17	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	０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	２ヶ所		ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	１ヶ所		ヶ所	その他：	
	食堂	１ヶ所	面積	46.0 ㎡			
	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	1850 m	片廊下	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	１階事務所	通報先から居室までの到着予定時間	２分		
	その他	談話室あり					

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	回	

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		ひとりひとりのケアを大切に・・・楽しく笑ってハッピー！をモットーに、アットホームな雰囲気だから、自分らしくのびのびとした生活を過ごしていただけることを心がけ、健やかで充実した毎日を’’いろは’’を目的としています。
サービスの提供内容に関する特色		専任スタッフが常駐し、２４時間対応します。また、食事は自社にて作り、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	なし	
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）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		状況把握スタッフ ２４時間スタッフが常駐し、毎日２回以上は安否確認を行う。 生活相談サービス 日常の心配事や悩みについてはスタッフが相談に応じる。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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		虐待防止に関する責任者は、管理者です。従業者に対し、虐待防止研修を実施している。入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。定期的に虐待防止の為の啓発・周知を行う。
身体的拘束		原則として入居者に対して身体拘束は行いませんが、自傷他害等のおそれがある場合はご家族への説明及び期間を定めた同意書の徴取、身体拘束を行う理由の記録。経過観察。３カ月に１回見直しする。継続の場合は再度、家族に状況説明し、同意書を徴取する。

（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）
主たる事務所の所在地	
事務者名	（ふりがな）
併設内容	

（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	ふくろうクリニック	
	住所	堺市堺区向陵西町４丁１２番２１号	
	診療科目	内科/精神科/循環器/消化器内科/神経内科/麻酔科/泌尿器科/緩和ケア/脳神経外科	
	協力科目	内科/精神科/循環器/消化器内科/神経内科/麻酔科/泌尿器科/緩和ケア/脳神経外科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
	協力内容		
新興感染症発生時に連携する医療機関			
	名称		
	住所		
協力歯科医療機関	名称	さくら歯科岸和田	
	住所	岸和田市西之内町２－１BAMBOOCOURT2000　1F	
	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	要支援、要介護		
留意事項	６０歳以上の者または要介護認定もしくは要支援認定を受けている者		
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		賃貸借契約書に記載
	解約予告期間		１ヵ月
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泊食事つき6500円（税込）
入居定員	17 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	看護職員
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	5	1	4	
介護職員		1	4	
看護職員				
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				

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	

（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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

（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～ 8 時 30 分）		
	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	1 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		あり	資格等の名称	准看護師					
	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	0	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度１年間の採用者数			3	5	1					
前年度１年間の退職者数			2	3						
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			2							
３年以上５年未満				3						
５年以上１０年未満			1	2	1					
１０年以上										
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		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：	
利用料金の改定	条件	賃貸借契約書に別途記載	
	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	要支援、要介護	
		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	18.01㎡	
		トイレ	あり	
		洗面	あり	
		浴室	なし	
		台所	なし	
		収納	あり	
入居時点で必要な費用		敷金	90000円	
		火災保険料	実費	
月額費用の合計			115,000円	
	家賃		45,000円	
	保険外サービス費用（介護※）	食費	45,000円	
		共益費	15,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	
		電気代	実費	

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	近隣住宅の家賃に額と近を失われないように算定した。	
敷金	家賃の　　２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食を提供する為の費用	
共益費	賃貸借契約書に記載	
状況把握及び生活相談サービス費	4.　サービス内容に記載	
電気代	実費	
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	６５歳未満	1 人
	６５歳以上７５歳未満	1 人
	７５歳以上８５歳未満	7 人
	８５歳以上	7 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	3 人
	要介護２	3 人
	要介護３	4 人
	要介護４	2 人
	要介護５	4 人
入居期間別	６か月未満	1 人
	６か月以上１年未満	1 人
	１年以上５年未満	14 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	
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		16 人

（入居者の属性）

性別	男性	2 人		女性	14 人	
男女比率	男性	0.2 %		女性	0.8 %	
入居率	90 %	平均年齢	83 歳	平均介護度	3.1	

（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	1 人
	医療機関	2 人
	死亡者	1 人
	その他	2 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		（解約事由の例） 介護拒否
	入居者側の申し出	3 人
		（解約事由の例） 療養型を希望

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　山下社中
電話番号　／　ＦＡＸ		072-457-7476　／
対応している時間	平日	平日9：00～17：00
	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）		岸和田市広域事業者指導課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-493-6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	9：00～17：30
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）		大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ 大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課　住宅企画マンショングループ
電話番号　／　ＦＡＸ		06-6210-9707　06-6210-9711　／　06-6210-9712
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（虐待の場合）		忠岡町高齢福祉課
電話番号　／　ＦＡＸ		0725-22-1122　／　0725-22-0364
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	損保ジャパン
	加入内容	総合賠償保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	迅速に対応します。	
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		ありの場合		意見箱
			実施日	
			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		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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・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	なし	ありの場合		
		開催頻度	年　　回	
		構成員	入居者・家族・職員	
		なしの場合の代替措置の内容	面会時に意見交換	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		
	あり	指針の整備		
	あり	定期的な研修の実施		
	あり	担当者の配置		
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催		
	あり	指針の整備		
	あり	定期的な研修の実施		
	なし	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと		
		ありの場合		
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録		
業務継続計画（ＢＣＰ）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画		
	あり	災害に関する業務継続計画		
	あり	職員に対する周知の実施		
	あり	定期的な研修の実施		
	あり	定期的な訓練の実施		
	あり	定期的な業務継続計画の見直し		
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	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政党な理由なく第3者に漏らしません。また、サービス提供後においても、上記の秘密を保持します。・事業者は職員の退職後も上記の秘密を保持する契約とする。・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の同意を得る。			
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。			
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		
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	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				

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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 山下 佳子

（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	ヘルパーステーションいろは	岸和田市春木本町13-8
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
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	あり	デイサービスいろは	岸和田市春木本町13-8
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	ｹｱﾌﾟﾗﾝいろは	岸和田市春木本町13-8
＜居宅介護予防サービス＞			
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			
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			
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＞			
介護予防認知症対応型通所介護			
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

		個別の利用料で実施するサービス		備　　考
			料金※（税込）	
介護サービス	食事介助			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代	あり	1500円～2000円	
	入浴（一般浴）　介助・清拭			
	特浴介助			
	身辺介助（移動・着替え等）			
	機能訓練			
	通院介助	あり	院内付き添い　1500円／時間	乗車代　1000円
	口腔衛生管理			
生活サービス	居室清掃			
	リネン交換			
	日常の洗濯			
	居室配膳・下膳			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス			
	買い物代行	あり	10.000円／３回	
	役所手続代行			
	金銭・貯金管理			
健康管理サービス	定期健康診断			
	健康相談			
	生活指導・栄養指導			
	服薬支援			
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）			
入退院のサービス	移送サービス			
	入退院時の同行			
	入院中の洗濯物交換・買い物			
	入院中の見舞い訪問			

※「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。