

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	辻本育子
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしゃ いろいろ 株式会社 I R O R I	
法人番号	122001021871	
主たる事務所の所在地	〒 5 8 1 - 0 8 3 4 八尾市萱振町3丁目85番地の1	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-928-1601／072-925-1601
	メールアドレス	<a href="mailto:irori.kawachi.zaq.jp">irori.kawachi.zaq.jp</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://irori-kaigo.com/">http://irori-kaigo.com/</a>
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 安本美栄子	
設立年月日	平成 15年10月22日	
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表） 介護保険事業	

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むけじゅうたく だんらんくうかんいろいろのいえ サービス付き高齢者向け住宅 だんらん空間いろいろの家	
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	〒 5 8 1 - 0 8 2 1 八尾市幸町4丁目25番地の2	
主な利用交通手段	近鉄八尾駅より近鉄バス36. 43. 44系等 西郡西口バス停より徒歩3分	
連絡先	電話番号	072-990-1601
	FAX番号	072-928-0018
	メールアドレス	<a href="mailto:irori.danran@maido.zaq.jp">irori.danran@maido.zaq.jp</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://irori-kaigo.com/">http://irori-kaigo.com/</a>
管理者（職名／氏名）	統括マネージャー / 辻本育子	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成 24年11月1日 /	平成 24年6月7日 サ高住24第0014号

### 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	なし			
	賃貸借契約の期間	～							
	面積	1,005.0 m <sup>2</sup>							
建物	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	1,065.6 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				795.9 m <sup>2</sup> )			
	竣工日	平成	24年10月30日			用途区分	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	木造		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	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	○	○	×	○	○	18.06	30	一人部屋
共用施設	共用トイレ	3ヶ所	うち男女別の対応が可能なトイレ				3ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ				3ヶ所		
	共用浴室	個室	3ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽		ヶ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	66.8 m <sup>2</sup>				
	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(車椅子対応)				1ヶ所			
	廊下	中廊下	m		片廊下	1.9 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	事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1分～3分
その他	談話室、相談室、会議室								
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きます。
サービスの提供内容に関する特色		食事の提供、状況把握サービスにより、安全で健康に希望の生活が選べるように支援していきます。
サービスの種類	提供形態	株式会社 I R O R I 他事業者等
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・委託	ムース食等は㈱カメイで購入有
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）	委託	本吉診療所、田中のりクリニック、東朋病院他
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		毎朝のバイタル測定記録、夜間3時間おきの巡視巡回による安否確認、生活相談全般・9：00～18：00まで受け付け、相談内容により専門機関等を紹介します。
サ高住の場合、常駐する者		介護福祉士、介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	各往診医
	提供方法	年2回の健康診断の機会付与
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です。 ②従業員に対し、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ヶ月）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おおむね1ヶ月ごとに行う） 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り組み等について検討する。 ④1ヶ月に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。管理者は身体拘束廃止推進員研修習得済

##### (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) きよたくかいごしえんじぎょうしょ いろいろ 居宅介護支援事業所 いろいろ
主たる事務所の所在地	八尾市幸町4丁目25番の2
事務者名	(ふりがな) つじもといくこ 辻本育子
併設内容	介護保険内・相談・ケアプラン作成

（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)   へるぱーすてーしょんいろり ヘルパーステーションいろり
主たる事務所の所在地	八尾市幸町4丁目25番の2
事務者名	(ふりがな)   ますいたかひろ 増井崇浩
連携内容	介護保険内訪問介護支援、自費介護支援

（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、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	本吉診療所
	住所	八尾市萱振町5-11-5
	診療科目	内科
	協力科目	
	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
		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
	名称	田中のりクリニック
	住所	八尾市東本町3-5-3
	診療科目	内科
	協力科目	
	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
		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
新興感染症発生時に 連携する医療機関	医療機関の名称	それぞれの往診医と連携します。
	医療機関の住所	
協力歯科医療機関	名称	森川歯科
	住所	八尾市本町5-4-7
	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	要支援、要介護		
留意事項	60歳以上の方で、要介護認定もしくは要支援認定を受けている方、胃ろう 喀痰吸引までの医療行為は可能		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合②入居者、また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	1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日食事つき4,600円
入居定員	30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	0	居宅介護支援事業所いろいろ
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	11	4	7	ヘルパーステーションいろいろ
<div>介護職員</div>	11	4	7	
<div>看護職員</div>	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	1	1	0	介護支援専門員 2 名
栄養士	0	0	0	
調理員	9	0	9	
事務員	1	1	0	
その他職員	0	0	0	

### (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	5	2	3	
介護福祉士実務者研修修了者	1	0	1	
介護支援専門員	1	1	0	
介護職員初任者研修修了者	5	2	3	
認定特定行為業務従事者： 1 号研修	3	3	0	①ヘルパーステーションいろいろ② 下記痰吸引：口腔内、鼻腔内、気 管カニューレ内部、経管栄養

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

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	0人	0人
介護職員	1人	1人
生活相談員	0人	0人
	人	人

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、主任介護支援専門員				
	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	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
業務に従事した職員のうち、経験年数に応じた人数	1年未満	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	1	1	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	3	1	0	0	0	0	2
	備考									
従業者の健康診断の実施状況			あり	毎年1回、実施、夜勤勤務者は年2回						

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	家賃は当月末払い、食事等は前月利用分を当月で請求
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		
	手続き		

(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	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.06㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	210,000円	
	火災保険2年に1回更新	6,300円	
月額費用の合計		117,000円	
保険外サービス費用（介護）※	家賃	42,000円	
	食費	45,000円	
	共益費	27,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	3,000円	
	服薬、金銭管理	3,000円	
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	42,000円 全室同料金	
敷金	家賃の	5ヶ月分
	解約時の対応	年数で返金有(%)
前払金	なし	
食費	朝・300円、昼・600円、夕・600円 厨房維持費、及び1日3食提供するための費用	
共益費	27,000円(共用施設の維持管理、修繕費、水道光熱費含む)	
状況把握及び生活相談サービス費	3,000円状況把握サービス(安否確認、バイタル測定記録、緊急通報への対応)生活相談サービス(一般的な相談、助言、専門家や専門機関への紹介)希望者のみ契約	
光熱水費	共益費内に含む	
生活サポート費	3,000円1日の配薬、服薬確認、消耗品購入のための金銭管理	
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		



## 7 入居者の状況

### (入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	8 人
	8 5 歳以上	19 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	4 人
	要介護 3	9 人
	要介護 4	5 人
	要介護 5	7 人
入居期間別	6 か月未満	0 人
	6 か月以上 1 年未満	8 人
	1 年以上 5 年未満	14 人
	5 年以上 1 0 年未満	4 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	2 人
	1 5 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		3 人 ／ 1 人
入居者数		28 人

### (入居者の属性)

性別	男性	7 人		女性	21 人	
男女比率	男性	25 %		女性	75 %	
入居率	93 %		平均年齢	88 歳	平均介護度	3

### (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	10 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) 前年度は無し
	入居者側の申し出	0 人
		(解約事由の例) 前年度は無し

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)		だんらん空間いろりの家
電話番号 / F A X		072-990-1601 / 072-928-1601
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
	土曜	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
	日曜・祝日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
定休日		なし
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		八尾市健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3012 / 072-922-3786
対応している時間	平日	8 : 45 ~ 17 : 15
定休日		土日祝祭日、年末年始
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		八尾市建築部住宅政策課 八尾市地域福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3783 / 072-924-2301 072-924-3012 / 072-924-3012
対応している時間	平日	8 : 45 ~ 17 : 15
定休日		土日祝祭日、年末年始
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市地域福祉部高齢介護課
電話番号 / F A X		072-924-9360 / 072-924-1005
対応している時間	平日	8 : 45 ~ 17 : 15
定休日		土日祝祭日、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)

損害賠償責任保険の加入状況	加入先	賠償責任保険ウオームハート 損保ジャパン
	加入内容	損害賠償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	保険会社と情報を共有し家族、本人様と誠実に対応します。	
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	令和3年 9 月 1 日	
			結果の開示		
				開示の方法	施設に張り出し
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・入居希望者に交付
事業収支計画書	入居希望者に交付
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	入居希望者に公開・入居希望者に交付

## 10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	看護師、家族様、管理者、職員、民生委員他
		なしの場合の代替措置の内容	流行性の病気がまん延している時は開催を見合わせアンケート等で対応を行う
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	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	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	
	あり	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	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、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	あり
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	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ドライン」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。		
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の迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急時マニュアル作成済）病気、発熱、事故が発生した場合、連絡先(医療機関、家族、後見人、ケアマネ等)及びどのレベルで連絡するのか優先順位を検討し連絡を行う。緊急連絡先リスト作成済：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。関係行政庁への報告が必要な事故報告書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。		
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	
八尾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	あり		
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		適合している	
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（事業主体が八尾市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

**(別添1)事業主体が八尾市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り	八尾市幸町4丁目25番の2
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	あり	デイサービスセンターいろり	八尾市萱振町3丁目85番の1
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			
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	居宅介護支援事業所いろり	八尾市幸町4丁目25番の2
<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※（税抜）	
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	紙おむつ20枚1,850円	他、紙パンツ20枚1,850円、尿取りパット30枚650円
	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	なし		
	通院介助	あり	1時間3,000円	
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	あり	月額費に含む	朝300円 昼600円 タ600円(税込み)
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		
	おやつ	あり		
	理美容師による理美容サービス	あり	1回1,500円	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	1時間3,000円	
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	1ヶ月3,000円	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	1時間3,000円	年2回希望により実施通院機関へ介助する場合
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	1ヶ月3,000円	服薬管理、バイタル記録、金銭管理を一括で3,000円
入退院のサービス	移送サービス	あり	1時間3,000円	外出介助は1分50円で算定
	入退院時の同行	あり	1時間3,000円	外出介助は1分50円で算定
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1時間3,000円	外出介助は1分50円で算定
	入院中の見舞い訪問	あり	1時間3,000円	外出介助は1分50円で算定

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。