

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじん こうせいかい 医療法人幸晴会	
法人番号	1122005002405	
主たる事務所の所在地	〒 581-0016 大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-993-5585／072-994-7041
	メールアドレス	非公表
	ホームページアドレス	https://nakataniclinic.or.jp
代表者（職名／氏名）	理事長 / 矢原 靖之	
設立年月日	平成	13年12月11日
主な実施事業	※別添1（別の実施する介護サービス一覧表）	

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) じあーやおぎ ジ・アール（慈亜留）八尾木	
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	〒 581-0016 大阪府八尾市八尾木北六丁目30番地	
主な利用交通手段	近鉄大阪線「高安」駅下車 徒歩15分	
連絡先	電話番号	072-992-2125
	FAX番号	072-992-2077
	メールアドレス	非公表
	ホームページアドレス	https://nakataniclinic.or.jp
管理者（職名／氏名）	ホーム長 / 塩田 千幸	
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 25年2月25日	平成 25年2月25日 大阪府知事（サ高住24） 第0083号

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	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	23年6月1日				～	令和	23年5月31日
	面積	㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	23年6月1日				～	令和	23年5月31日
	延床面積	2,006.2		㎡（うち有料老人ホーム部分			2,006.2 ㎡）		
	竣工日	平成	25年9月30日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅		
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	3 階		（地上		3 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	60 戸		届出又は登録をした室数				60 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		○	○	×	×	○	19.04㎡	60	
共用施設		共用トイレ	3 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所
	うち車椅子等の対応が可能なトイレ				3 ケ所				
	共用浴室	個室	3 ケ所				ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	2 ケ所		チェアー浴	4 ケ所		その他：	
	食堂	3 ケ所		面積	327.6 ㎡				
	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 ケ所			
	廊下	中廊下	2.1 m		片廊下	m			
	汚物処理室	3 ケ所							
	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			
	その他								
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	防災計画		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		高齢者が安心して生活できるよう、適切な住宅サービスを提供する。
サービスの提供内容に関する特色		医療法人が行うサービス付き高齢者向け住宅として、必要ときに必要な医療や介護に移行できるよう尽力する。
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		施設内の見回りを行う。
サ高住の場合、常駐する者		ホーム長その他施設に従事する職員
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		法令及び関係各所からの指導に基づき対処する。
身体的拘束		原則的に行わない。

(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) 該当なし
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) 該当なし
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	医療法人幸晴会 中谷クリニック	
	住所	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地	
	診療科目	内科、皮膚科	
	協力科目	内科、皮膚科	
	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	医療法人徳洲会 八尾徳洲会総合病院	
	住所	大阪府八尾市若草町1番17号	
	診療科目	内科、循環器内科 など	
	協力科目	同上	
新興感染症発生時に 連携する医療機関	なし		
	医療機関の名称	医療法人幸晴会 中谷クリニック	
	医療機関の住所	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地	
協力歯科医療機関	名称	新門歯科医院	
	住所	大阪府八尾市八尾木北四丁目7番地	

(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		該当なし	
		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	-	
契約の解除の内容	著しい精神異常又は異常行動を有する者、反社会的勢力にあたる者などは契約を解除することができる。(賃貸借契約書に記載の通り)	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書第11条に記載している。
	解約予告期間	なし
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月	
体験入居	なし	内容
入居定員	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				
直接処遇職員				
介護職員	14	11	3	
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	9	8	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			
柔道整復師			
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（18時～翌日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	人	人
介護職員	1.5 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				なし					
		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						
就業した業務に従事した経験年数に 従業員に 対応	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満			1							
	5年以上 10年未満			3	1						
	10年以上			8	1						
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	賃貸借契約書に定める通り
	手続き	賃貸借契約書に定める通り

（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	おおむね65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	19.04㎡	
	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		なし	
月額費用の合計		126,660円	
家賃 ※ サービス外費用（介護保険）	食費	48,000円	
	管理費	47,760円	
	状況把握及び生活相談サービス費	15,450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	近隣施設の状況などを考案し設定する。	
敷金	家賃の	0 ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	社会情勢、物価諸費用などを勘案し決定する。	
管理費	社会情勢、物価諸費用などを勘案し決定する。	
状況把握及び生活相談サービス費	社会情勢、物価諸費用などを勘案し決定する。	
光熱水費	施設側（医療法人幸晴会）が負担する。	
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

算定根拠		該当なし
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	2人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	18人
	85歳以上	36人
要介護度別	自立	人
	要支援1	1人
	要支援2	2人
	要介護1	9人
	要介護2	17人
	要介護3	9人
	要介護4	9人
	要介護5	12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	27人
	5年以上10年未満	12人
	10年以上15年未満	7人
	15年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人／人
入居者数		59人

(入居者の属性)

性別	男性	14 人		女性	45 人		
男女比率	男性	23.7 %		女性	76.2 %		
入居率	98 %		平均年齢	86 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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	1人
	死亡者	12人
	その他	0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) 長期療養が必要と判断されたため施設に移る。

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）		ジ・アール（慈垂留）八尾木
電話番号 / F A X		072-992-2125 / 072-992-2077
対応している時間	平日	9：00～17：00
	土曜	9：00～17：00
	日曜・祝日	9：00～17：00
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		土曜日、日曜日、祝祭日、年末年始において市が定める日
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 健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3783 / 072-924-2301 072-924-3012 / 072-922-3786
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土曜日、日曜日、祝祭日、年末年始において市が定める日
窓口の名称（虐待の場合）		八尾市 健康福祉部 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		土曜日、日曜日、祝祭日、年末年始において市が定める日

(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	損害保険ジャパン
	加入内容	介護事業者向け保険「ウォームハート」に加入している。
	その他	－
賠償すべき事故が発生したときの対応	状況を速やかに把握し、必要な対応をとる。	
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	施設内に意見箱を設置している。	
		実施日	適宜	
		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	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	入居希望者に公開
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

運営懇談会	あり	ありの場合		
		開催頻度	年 1 回	
		構成員	法人本部職員、地域代表者、利用者代表、利用者家族代表など	
		なしの場合の代替措置の内容	-	
高齢者虐待防止のための取組の状況	なし	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	なし	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	法人において統一的な個人情報保護の体制を構築している。			
緊急時等における対応方法	防火計画や緊急時マニュアル等に従い、避難等を行う。			
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	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	該当しない			
	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	医療法人幸晴会 中谷クリニック ヘルパーセンター	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーション 中谷	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導			
通所介護	あり	医療法人幸晴会 デイサービスセンター 中谷	大阪府八尾市八尾木北四丁目11番地の2
		医療法人幸晴会 第二こうせい苑 デイサービスセンター	大阪府八尾市北木の本五丁目6番地の1
通所リハビリテーション	あり	医療法人幸晴会 中谷クリニック	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
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	あり	ジ・アール（慈垂留） 北木の本	大阪府八尾市北木の本五丁目114番地
		ジ・アール（慈垂留） 旭ヶ丘	大阪府八尾市旭ヶ丘三丁目7番地の5
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	あり	在宅サポートセンター 中谷	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
夜間対応型訪問介護	あり	夜間対応安心コール 中谷	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
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	あり	医療法人幸晴会 こうせい苑 グループホーム	大阪府八尾市北木の本五丁目6番地の1
		医療法人幸晴会 第二こうせい苑 グループホーム	大阪府八尾市中田三丁目54番地26
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	あり	看護小規模多機能 ホーム中谷	大阪府八尾市桜ヶ丘二丁目121番地の6
居宅介護支援	あり	医療法人幸晴会 中谷クリニック ケアプランセンター	大阪府八尾市桜ヶ丘二丁目121番地の6
		こうせい苑 ケアプランセンター	大阪府八尾市北木の本五丁目6番地の1

< 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	あり	訪問看護ステーション 中谷	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
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	あり	医療法人幸晴会 中谷クリニック	大阪府八尾市八尾木北三丁目123番地
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	あり	ジ・アール（慈垂留） 北木の本	大阪府八尾市北木の本五丁目114番地
		ジ・アール（慈垂留） 旭ヶ丘	大阪府八尾市旭ヶ丘三丁目7番地の5
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	あり	医療法人幸晴会 こうせい苑 グループホーム	大阪府八尾市北木の本五丁目6番地の1
		医療法人幸晴会 第二こうせい苑 グループホーム	大阪府八尾市中田三丁目54番地26
介護予防支援	あり	八尾市地域包括支援 センター中谷	大阪府八尾市桜ヶ丘二丁目121番地の6
< 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※	
介護サービス	食事介助			該当事項なし
	排せつ介助・おむつ交換			(介護保険を利用したサービスになります。)
	おむつ代			
	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			
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			
	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。