

重要事項説明書

記入年月日	令和7年2月1日
記入者名	山田
所属・職名	事務局長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)ごうどうがいしゃあいぐるー 合同会社アイグルー	
法人番号	1140003008793	
主たる事務所の所在地	〒 673-0521 兵庫県三木市志染町青山一丁目5番13号	
連絡先	電話番号/FAX番号	0794-88-8812/0794-88-8814
	メールアドレス	pointart@iglu-llc.com
	ホームページアドレス	http:// iglu-llc.com/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 新銀 茂	
設立年月日	平成 24年12月19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)らいふあーとしじょうなわて ライフアート四條畷	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 574-0011 大阪府大東市北条3-3-24	
主な利用交通手段	JR学研都市線 四條畷駅 徒歩5分(400メートル)	
連絡先	電話番号	072-877-1690
	FAX番号	072-813-9004
	メールアドレス	pointart@iglu-llc.com
	ホームページアドレス	http:// iglu-llc.com/
管理者(職名/氏名)	施設長 / 宮崎 寿人	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	平成 25年6月1日	平成 27年5月13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	なし					
	賃貸借契約の期間	令和	5年3月1日			～	令和	15年2月末日			
	面積	463.4 m ²									
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	令和	5年3月1日			～	令和	15年2月末日			
	延床面積	503.2 m ² (うち有料老人ホーム部分)					461.2 m ²				
	竣工日	平成24年2月15日				用途区分	寄宿舍				
	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	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										
居室の状況	総戸数	17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	室数	備考(部屋タイプ、相部屋の定員数等)		
	一般居室個室	○	×	×	○	○	10.92	8	1人		
共用施設	共用トイレ	1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	2ヶ所			ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所			ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所			面積	m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備										
	エレベーター	1ヶ所									
	廊下	中廊下	1.72 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	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			30秒			
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	消防計画	あり	避難訓練の年間回数	1回					

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		入居者、及び来訪者が快適で心身ともに充実、安定した生活を営むこと、ホーム内での良好な生活環境を確保する。
サービスの提供内容に関する特色		地域と共存し、個人個人のライフスタイルに応じ、充実した生活を送っていただく。
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	委託	タイヘイ(株) 一般社団法人恵会
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援(供与)	委託	きたはらファミリークリニック、訪問看護ステーションうさぎ
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。	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	なし	きたはらファミリークリニック
	提供方法	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、管理者の宮崎 寿人です。 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ヵ月)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ヵ月毎行う。) 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。 ④1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)
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、入退院の付き添い		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	みやざきクリニック	
	住所	四條畷市楠公1丁目15-8	
	診療科目	内科、在宅医療	
	協力科目	内科	
	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	なし
	名称		
	住所		
	診療科目		
	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	みやざきクリニック	
	医療機関の住所	四條畷市楠公1丁目15-8	
協力歯科医療機関	名称	あおぞら歯科	
	住所	大阪市城東区放出西1-6-19	

(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	
		その他の場合:身体的配慮が必要になった場合	
判断基準の内容		施設長、ケアマネージャーの判断による	
手続の内容			
追加的費用の有無		なし	追加費用
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	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	介護保険適用年齢より		
契約の解除の内容	入居申込書への虚偽の記載、次の事項の度々の利用料の遅延、利用者、入居者の生命に危害を及ぼす行動		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居申込書への虚偽の記載、次の事項の度々の利用料の遅延、利用者、入居者の生命に危害を及ぼす行動	
	解約予告期間	60日	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日 2,500円~4,000円(食事の有無による、税込)
入居定員	8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		管理者(短期入所)
生活相談員				
直接処遇職員	3		3	
介護職員	3		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	1		1	
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
	合計	常勤	非常勤	
介護職員初任者研修修了者	3		3	

(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 (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	1 人	0 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									
	業務に係る資格等	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した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			2						
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	あり	
	内容： 家賃、管理費、共益費は変動なし。食費は食数により変動	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、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	要支援 要介護	
	年齢	70歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	10.92㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	なし	
	浴室	なし	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	
月額費用の合計		127,000円	
家賃		42,000円	
保険サービス※ (費用)介護	食費	45,000円	
	管理費	19,000円	
	共益費	21,000円	
		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	借家賃料、近隣家賃を参照し算出	
敷金	家賃の	2.3ヶ月分
	解約時の対応	清掃費2.5万円、修繕費、利用料滞納額を差引き返還する。
前払金		
食費	(1日3食30日召し上がった場合) 内訳 単価 朝食400円、昼食500円、夕食600円	
共益費	建物及び付帯設備の維持管理費及び共有スペースにかかる光熱水費、備品、消耗品等。(非課税)	
状況把握及び生活相談サービス費		
電気代	実費	
管理費	施設長その他必要な職員を配置して、入居者の日常生活に必要な業務や管理を処理する費用。(非課税)	
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		
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	人
	65歳以上75歳未満	5人
	75歳以上85歳未満	2人
	85歳以上	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	1人
	要介護2	1人
	要介護3	4人
	要介護4	1人
	要介護5	0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	1人
	5年以上10年未満	4人
	10年以上15年未満	2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		7人

(入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	3人	
男女比率	男性	57%	女性	43%	
入居率	88%	平均年齢	72.4歳	平均介護度	2.8

(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	1人
	その他	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	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)		合同会社アイグルー
電話番号 / FAX		0794-88-8812 / 0794-88-8814
対応している時間	平日	9:00~17:30
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日、祝日、年末年始
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / FAX		06-6944-2675 / 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00~18:00
定休日		土日、祝日、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)		
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)		大東市保健医療部介護保険課包括支援グループ
電話番号 / FAX		072-870-9065 / 072-872-8080
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土日、祝日、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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	超ビジネス保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	サービス提供にあたり事故が発生し生命、身体等に損害が生じた場合速やかに損害を賠償します。入居者に重大な過失がある場合賠償額を減ずることがあります。	
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	ご意見箱の設置	
		実施日	平成 27年7月1日	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	掲示物
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・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		ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	代表社員、施設長、入居者
		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	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	
	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	
		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		ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の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。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> 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。 		

大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	不適合	不適合の場合の内容	建築物用途が寄宿舍となっている。専門家の調査を検討中。
大阪府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	居室内実有効面積 10.92㎡ 廊下幅 1.72㎡ 用途区分 寄宿舍		
「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	建替え時に適合する構造設備とする。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	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。		
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	ポイントアート四條畷 大東市北条5-9-65
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	なし	
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※	
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	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）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	別途利用料金を徴収する	30分900円(介護保険、障害福祉サービスに含まれないもの)
	リネン交換	あり	月額利用料を含む	
	日常の洗濯	あり	別途利用料金を徴収する	月額1,000円(洗濯機使用料)
	居室配膳・下膳	あり	月額利用料を含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	別途利用料金を徴収する	実費
	理美容師による理美容サービス	なし		委託あり 1000円
	買い物代行	あり	別途利用料金を徴収する	30分900円
	役所手続代行	あり	月額利用料を含む	
	金銭・貯金管理	あり	別途利用料金を徴収する	月額3,000円
健康管理サービス	定期健康診断	あり	別途利用料金を徴収する	実費（健康診断の機会付与）
	健康相談	なし		
	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	月額利用料を含む	医師の指示がある者に限る
入退院のサービス	移送サービス	あり	別途利用料金を徴収する	30分900円
	入退院時の同行	あり	別途利用料金を徴収する	30分900円
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	別途利用料金を徴収する	30分900円
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「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。