

重要事項説明書

記入年月日	令和7年 7月 29日
記入者名	石井
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ じえーでいーえー 株式会社 J・D・A		
法人番号			
主たる事務所の所在地	〒 547-0005 大阪府東大阪市平野区加美西一丁目15番2号 ホリディコート加美 401号		
連絡先	電話番号／F A X 番号	TEL 06-6718-4558 / FAX 06-6718-4559	
	メールアドレス	id.planning.office@gmail.com	
	ホームページアドレス	http://	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 竹山 友江		
設立年月日	平成	25年12月3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) らいふがーでんいずみ ライフガーデンいずみ		
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	〒 598-0054 大阪府泉佐野市栄8-20		
主な利用交通手段	南海本線「泉佐野」駅から西へ徒歩5分		
連絡先	電話番号	072-463-7005	
	FAX番号	072-463-7006	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 石井 美枝		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日	令和 3年9月1日	/	

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	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	3年 9月 1日			～	令和	33年 8月 31日	
	面積	729.0 m ²					令和7年 5月 30日		
建物	権利形態		抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	令和	3年9月1日			～	令和	33年8月31日	
	延床面積	1,399.2 m ² （うち有料老人ホーム部分					976.7 m ² ）		
	竣工日					用途区分	共同住宅事務所店舗		
	耐火構造				その他の場合：				
	構造				その他の場合：				
	階数	6 階		（地上	6 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	33 戸		届出又は登録をした室数				32室 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		○	○	×	×	○	8.47m ² ～9.83m ²	8	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	○	10.02m ² ～11.2m ²	12	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	○	11.3m ² ～13.02m ²	9	1人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	○	17.32m ²	2	1人部屋
一般居室相部屋（夫婦・親族）		○	○	○	×	○	22.95m ²	1	2人部屋
一時介護室		○	○	×	×	○	13.54m ²	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			0 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		3 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	94.7 m ²				
	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	1.8 m		片廊下	m			
	汚物処理室	3 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	2階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1～2分
	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		2 回	

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		基本的に要支援1～2、要介護1～5、障害給付受給者（要支援については要相談）までの認定を受けた高齢者・障害者総合支援法適用の障がいをお持ちの方が入居し、日常的に入浴介助等の身体介護や掃除・洗濯・買物等の生活援助を行い、継続的に生活が送れるように支援するとともに、24時間365日職員が滞在して安心・安全な生活が送れるように配慮していく。また、医療等の連携による健康管理徹底と急変時には迅速な対応をとる。
サービスの提供内容に関する特色		医療等の連携による健康管理の徹底と急変時には迅速な対応をとり、安全に安心した生活が保てるようになる。
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	委託	訪問介護プリムローズ
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護プリムローズ
健康管理の支援（供与）	委託	西田外科・内科
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		相談支援、安否確認
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診		西田外科・内科
	提供方法	随時施行
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、管理者の森口 正子です。 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) ほうもんかいごぷりむろーず 訪問介護プリムローズ
主たる事務所の所在地	大阪府泉佐野市栄町8-20
事務者名	(ふりがな) もりぐち まさこ 森口 正子
連携内容	訪問介護サービス・生活支援サービスの提供等

(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：	身体状況により在宅時医療総合管理または訪問診療を行い、日常的な健康管理、診療（治療）及び各種検査等の紹介等を行う。	
協力医療機関	名称	西田外科・内科	
	住所	大阪府泉佐野市大宮町5-3	
	診療科目	外科・内科	
	協力科目		
	協力内容	<u>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</u>	あり
		<u>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</u>	あり
	名称	ひとねクリニック	
	住所	大阪府岸和田市土生町4丁目3番1号 リハープB1棟2F 205号室	
	診療科目	内科	
	協力科目		
協力内容	<u>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</u>	あり	
	<u>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</u>	あり	
<u>新興感染症発生時に連携する医療機関</u>			
	<u>医療機関の名称</u>	西田外科・内科	
	<u>医療機関の住所</u>	大阪府泉佐野市大宮町5-3	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 愛歯会 岸和田駅前歯科	
	住所	岸和田市宮本町20番7号	

（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：生活環境や身体状況の変化による場合		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	元居室の現状復帰費用
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	なし	変更の内容	居室の面積の増減等による変更の可能性
	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	要支援 1～2、要介護1～5、 障害給付受給者（要支援については要相談）		
契約の解除の内容	死亡または6 か月以上の入院で退院の見込みなしの場合。 自傷他害の実害があるとき。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		居室料金滞納、違法行為又は平穏な生活の阻害行為があるとき。
	解約予告期間		
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日で3,000円、食事1日1,728円 （最長2泊3日までとする）
入居定員	33 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	1	1		
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3	0	3	
事務員	1	1		
その他職員	1		1	

(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	1	1		
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者				

(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	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				0						
前年度１年間の 退職者数				0						
業務に従事した 職員の人数 経験年数に応	１年未満		1	2						
	１年以上 ３年未満		1	2						
	３年以上 ５年未満		1							
	５年以上 １０年未満			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		
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：	
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 1～2、要介護1～5、障害給付受給者（要支援については要相談）	
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	10.13㎡	17.32㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	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	100,000円	100,000円
	火災保険料(2年間)	8,500円	8,500円
月額費用の合計		107,840円	112,840円
※ 保険外サービス費用（介護）	家賃	38,000円	43,000円
	食費	51,840円	51,840円
	管理費	18,000円	18,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
	電気代	自費	自費
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	近辺の同施設市場価格	
敷金	100,000円	
	解約時の対応	故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損の復旧にかかる費用を請求
前払金	なし	
食費	一日3食1,728円（税込）（朝432円 昼648円 夕648円）	
管理費	施設維持、管理等	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	共用部分	
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

<u>算定根拠</u>		
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	6 5 歳未満	2 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	4 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	11 人
	8 5 歳以上	10 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	2 人
	要介護 1	6 人
	要介護 2	3 人
	要介護 3	8 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	3 人
入居期間別	6 か月未満	4 人
	6 か月以上 1 年未満	2 人
	1 年以上 5 年未満	15 人
	5 年以上 1 0 年未満	5 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	1 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		0 人 / 0 人
入居者数		27 人

(入居者の属性)

性別	男性	15 人		女性	12 人		
男女比率	男性	55.6 %		女性	44.4 %		
入居率	81.8 %		平均年齢	79.6 歳		平均介護度	2.36

(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	1 人
	医療機関	1 人
	死亡者	3 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	2 人
		(解約事由の例) 病状の悪化により施設での対応が難しくなった為
	入居者側の申し出	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）		住宅型有料老人ホーム「ライフガーデンいずみ」苦情窓口
電話番号 / F A X		072-463-7005 / 072-463-7006
対応している時間	平日	9時～18時
	土曜	9時～18時
	日曜・祝日	9時～18時
定休日		
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		泉佐野市健康福祉部 広域福祉課
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780
対応している時間	平日	9時～17時
定休日		土、日、祝日
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 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		泉佐野市地域共生推進課
電話番号 / F A X		072-463-1212 / 072-463-8600
対応している時間	平日	9時～17時
定休日		土、日、祝日

(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	株式会社 全福サービス
	加入内容	介護事業者賠償責任補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	状況確認及び賠償責任の有無を判断	
事故対応及びその予防のための指針	あり	同内容のマニュアル

(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	
		実施日	意見箱等日常的に設置
		結果の開示	あり
			開示の方法 希望された家族様等に通知
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
管理規程	入居希望者に公開
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	法人代表、施設長、入居者、家族、その他
		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	
		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	あり	ありの場合の提携ホーム名	潤いの杜 ひがしおおさか
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。 ・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。 ・入居者資料、情報資料は鍵付きの書庫で保管。		
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） 例） ・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	適合	不適合の場合の内容	
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	一般居室個室面積8.47㎡～9.83㎡・8室、一般居室個室面積10.02㎡～11.2㎡・16室、一般居室個室面積11.3㎡～13.54㎡・5室、		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）		
	代替措置等の内容	・入居者が感染症等に罹患した場合に備えて、感染症等の拡大防止のための一時介護室を設置している。	
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	あり		
合致しない事項の内容	泉佐野市有料老人ホーム設置運営指導指針の中に「入居者が週2回以上の入浴ができる機会を確保するため、10名程度に1か所以上の浴室を設置すること。」とあり、浴室が4室必要であるが3室しか確保できていない。		
代替措置等の内容	浴室3室であってもスケジュールの調整にて週2回の入浴が可能。職員の手が足りない時などは訪問入浴を利用することにより対応が可能。		
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。		

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		訪問介護プリムローズ	泉佐野市栄町8-20
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			
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			
<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※	
介護サービス	食事介助	なし	月額費に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	なし	月額費に含む	
	おむつ代	あり	自己負担	紙おむつM20枚入り 1,398円
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし	月額費に含む	
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	なし	月額費に含む	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1h 1,800円	
生活サービス	居室清掃	なし	月額費に含む	
	リネン交換	なし	月額費に含む	
	日常の洗濯	なし	月額費に含む	
	居室配膳・下膳	なし	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	自己負担	
	理美容師による理美容サービス	あり	外部業者委託 カット1,900円 顔剃り700円	その他：カラー4,000円 パーマ4,500円 居室ベッド上カット2,850円
	買い物代行	あり	月額費に含む	
	役所手続代行	あり	月額費に含む	
	金銭・貯金管理	あり	月額費に含む	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	自己負担	外部業者委託
	健康相談	あり	自己負担	外部業者委託
	生活指導・栄養指導	あり	自己負担	外部業者委託
	服薬支援	なし	月額費に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	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	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	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。