

重要事項説明書

記入年月日	2025/7/1
記入者名	高木 雅博
所属・職名	雅の四季・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) 医療法人悠悠堂 いりょうほうじんゆうゆうどう	
法人番号		
主たる事務所の所在地	〒 573-0074 大阪府枚方市東香里南町7番3号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-854-6800 / 072-854-6801
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	理事長 / 高木 義博	
設立年月日	昭和 62年6月25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) みやびのしき 雅の四季	
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	〒 573-0102 大阪府枚方市長尾家具町1丁目4-19	
主な利用交通手段	京阪電鉄樟葉駅より京阪バス「峠」停留所下車	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-864-5700／072-864-5708
	メールアドレス	miyabinoshiki@soleil.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// miyabinoshiki.sakuraweb.com
管理者（職名／氏名）	施設長 / 高木 雅博	
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成 26年12月1日 /	大阪府知事（サ高住25） 第0043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	26年12月1日			～	令和	16年11月30日	
	面積	1,460.6 m ²							
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	26年12月1日			～	令和	16年11月30日	
	延床面積	1,702.8 m ² （うち有料老人ホーム部分				1,702.8 m ² ）			
	竣工日	平成	24年11月25日		用途区分		共同住宅・駐車場付き		
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	木造		その他の場合：					
	階数	3階		（地上		3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	45戸		届出又は登録をした室数				45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	○	○	×	○	○	19.5	45	
共用施設	共用トイレ	4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				4ヶ所	
	共用浴室	個室	5ヶ所		大浴場	0ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所		チェアー浴	0ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	149.5 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（車椅子対応）				1ヶ所			
	廊下	中廊下	2 m		片廊下	1.65 m			
	汚物処理室	0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			
	その他	談話室・洗濯室							
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		入居者様のニーズの沿ったサービスで明るい施設を目指しております。
サービスの提供内容に関する特色		医療・介護との連携で高齢者が安心して暮らしていただける住まいを提供させていただきます。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	株式会社 プラン・ドゥ・クリエイト
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）	自ら実施	
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：食事等の機会を利用して、毎日2回以上の安否確認・状況把握（声掛け）を行います。 ・生活相談サービス：利用者の求めに応じて介護相談を受け付け、医療相談等ができる機会を提供します。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	医療法人悠悠堂高木診療所
	提供方法	年1回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を選定しています。 【施設長：高木 雅博】 ②成年後見制度の利用を支援します。 ③苦情解決体制を整備します。 ④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。 ⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。
身体的拘束		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 2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します。 1月に1回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。
非常災害対策		①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（ 施設長 高木雅博 ） ②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。 ③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：（毎年2回 月・ 月）

(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) へるぱーすてーしょんよしえ ヘルパーステーションよしえ
事業所の所在地	大阪府枚方市長尾家具町1丁目4-19
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじんゆうゆうどう 医療法人悠悠堂
併設内容	入浴、掃除・洗濯、食事介助、買物代行等生活に必要な援助を行う。

(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) たかぎしんりょじょ 高木診療所
事業所の所在地	大阪府枚方市東香里南町7-3
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじんゆうゆうどう 医療法人悠悠堂
連携内容	往診依頼

（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	医療法人悠悠堂高木診療所	
	住所	大阪府枚方市東香里南町7番3号	
	診療科目	内科・循環器科	
	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	
		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		
	住所		
	診療科目		
新興感染症発生時に連携する医療機関	医療機関の名称	高木診療所	
		大阪府枚方市東香里南町7番3号	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 顕樹会 本田歯科枚方クリニック	
	住所	大阪府枚方市大垣内町1丁目3-1マインドビル101号	
	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	入居時満65歳以上。医師・看護師による医療的ケアを日常的に必要とする場合は入居の受け入れはできない。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又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	なし	内容	
入居定員	45 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	22	3	19	
<div>介護職員</div>	19	3	16	
<div>看護職員</div>	3		3	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	1		1	
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	
准看護師	3		3	
介護福祉士	14	2	12	
介護福祉士実務者研修修了者	2	1	1	
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			

(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～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 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					あり				
	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										
前年度 1 年間の退職者数		1		1						
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		1						
	1 年以上 3 年未満	2	1	3						
	3 年以上 5 年未満			1						
	5 年以上 1 0 年未満		2	11						
	1 0 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		あり	
		内容：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	土地または建物に対する租税その他の負担の増減により賃金が不当となった場合	
	手続き	協議	

(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	19.5㎡	
	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	100,000円	
月額費用の合計		135,000円	
<div> <div>※</div> <div>保険外サービス費用（介護）</div> </div>	家賃	45,000円	
	食費	51,600円	
	共益費	12,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	26,400円	
	電気代	実費	
備考 ※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。） ○居室にテレビを設置した場合は、入居者による放送受信契約の手続きが必要となります。			

（利用料金の算定根拠等）

家賃	市場調査をもとに算出	
敷金	家賃の	2.2 ヶ月分
	解約時の対応	退去時に現状回復に要する費用の支払いその他債務不履行が存在する場合は、該当債務の額を敷金から差し引く。
前払金	なし	
食費	朝食440円、昼食630円、夕食650円	
共益費	共有部分の維持管理費	
状況把握及び生活相談サービス費	市場調査をもとに算出	
電気代	居室使用分	
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

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）		
初期償却率（％）		
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	1 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	7 人
	8 5 歳以上	23 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	9 人
	要介護 2	10 人
	要介護 3	6 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	2 人
	その他	0 人
入居期間別	6 か月未満	6 人
	6 か月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	13 人
	5 年以上 1 0 年未満	5 人
	1 0 年以上	2 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		32 人

(入居者の属性)

性別	男性	9 人		女性	23 人	
男女比率	男性	33.33 %		女性	66.67 %	
入居率	86.67 %		平均年齢	88 歳		平均要介護度 2.2

(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	4 人
	医療機関	1 人
	死亡者	6 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)
	入居者側の申し出	5 人
		(解約事由の例) ・長期入院療養のため。・

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		サービス付き高齢者向け住宅 雅の四季
電話番号 / F A X		072-864-5700 072-864-5708
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝日
窓口の名称 (苦情)		枚方市 健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		TEL : 072-841-1468 / FAX : 072-841-1322
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (事故)		枚方市 健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (虐待)		枚方市 健康福祉部 健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	業務遂行や施設の所有、使用または管理に起因する身体障害や財産損壊、生産物や業務の結果に起因する身体障害や財産損壊、受託管理財物の損壊、臨時借用自動車の事故、プライバシーの侵害による人格権侵害、身体障害や財物損壊を伴わない経済的損失を補償
	その他	保険名 (ウォームハート)
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故対応マニュアルに基づく
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	なし	ありの場合	
		実施日	
		結果の開示	
			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
重要事項説明書の雛形	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	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合		
		開催頻度	年 1 回 1	
		構成員	理事長、法人役員、入居者様、入居者様家族	
		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		虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		
		指針の整備		
		定期定期的な研修の実施		
		担当者の配置		
身体的拘束の適正化等の取組の状況		身体的拘束等適正化検討委員会の開催		
		指針の整備		
		定期的な研修の実施		
		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		
業務継続計画（BCP）の策定状況等		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		
		感染症に関する業務継続計画		
		災害に関する業務継続計画		
		職員に対する周知の実施		
		定期的な研修の実施		
業務継続計画（BCP）の策定状況等		定期的な訓練の実施		
		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	
	個人情報保護			
	緊急時等における対応方法			
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		
枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「5 規模及び構造設備」に合致しない事項				
合致しない事項がある場合の内容				
代替措置等の内容				
「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			
合致しない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				
合致しない事項がある場合の入居者への説明				

添付書類：別添 1（事業主体が枚方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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：	年	月	日
法人名：	医療法人悠悠堂		
代表者氏名：	高木 義博	印	
事業所名：	サービス付き高齢者向け住宅雅の四季		
説明者氏名：	高木 雅博	印	

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受け

(入居者)			
住	所	:	
氏	名	:	印
(入居者代理人)			
住	所	:	
氏	名	:	印

(別添1)事業主体が枚方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よしえ	枚方市長尾家具町1丁目4-19
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	高木診療所	枚方市東香里南町7番3号
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり	高木診療所	枚方市東香里南町7番3号
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		
<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	高木診療所	枚方市東香里南町7番3号
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	あり	高木診療所	枚方市東香里南町7番3号
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		
<第1号事業>			
予防訪問事業	あり	ヘルパーステーションよしえ	枚方市長尾家具町1丁目4-19
予防通所事業	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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
介護サービス	食事介助	あり	30分500円	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1回500円	
	おむつ代	あり	自費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	最初の30分1,000円	以後30分毎に750円加算
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	最初の30分1,000円	以後30分毎に750円加算
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	最初の60分3,000円	以後60分毎に1000円加算
生活サービス	居室清掃	あり	1回1,000円(30分)	以後30分毎に750円加算/リネン交換も含む。
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	あり	1回1,000円	
	居室配膳・下膳	あり	1食あたり300円	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	カットのみ1500円～1650円	
	買い物代行	あり	1か所1,500円	2カ所目以降は500円加算。
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	無料	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	自費	
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	あり	無料	
	服薬支援	あり	無料	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	無料	
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		救急搬送時は付き添いあり
	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。