

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	井上孝男
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ　しょうわ 株式会社　笑和		
法人番号	6120001167481		
主たる事務所の所在地	〒　536-0008 大阪府大阪市城東区関目6-7-21		
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-7171-2570　／　06-7175-2449	
	メールアドレス	life-neyagawa@outlook.jp	
	ホームページアドレス	http://:syowa-raku.co.jp/	
代表者（職名／氏名）	（職名）代表取締役		

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)しょうわらいふねやがわ 笑和Life寝屋川			
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	〒 572-0057 大阪府寝屋川市黒原旭町27-2			
主な利用交通手段	京阪バス 旭町公園から徒歩1分			
連絡先	電話番号	072-888-8233		
	FAX番号	072-888-9302		
	メールアドレス	life - neyagawa@outlook. jp		
	ホームページアドレス	http:// syowa-raku.co.jp/		
管理者（職名／氏名）	施設長 / 井上孝男			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和	2年8月16日	/	令和 2年8月6日/福介第1577号

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	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	2年8月20日				～	5年ごとの自動更新	
	面積	722.8 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	2年8月1日				～	5年ごとの自動更新	
	延床面積	854.6 m ² （うち有料老人ホーム部分					854.6 m ² ）		
	竣工日	令和	2年8月			用途区分	住宅型有料老人ホーム		
	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	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	32戸		届出又は登録をした室数				32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	○	○	×	×	○	14.25	25	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	14.46	4	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.68	1	一人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	○	18.24	1	二人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	○	21.66	1	二人部屋
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	個室	2ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所			面積	87.8 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	2.1 m		片廊下	1.7 m			
	汚物処理室	2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			
	その他	相談室							
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	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		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く。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、住みよい暮らしと安心できる生活を提供し、自立支援のサポートを行う。
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	自ら実施	
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・委託	緑が丘みどりクリニック
安否確認及び状況把握サービス	自ら実施	
提供内容		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		
生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	緑が丘みどりクリニック
	提供方法	年2回の健康診断
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）

※ 入居者の介護保険サービスの利用にあつては、入居者の自由な選択に基づき決定されるものであることから、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導致しません。

（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） しょうわほうもんかいごねやがわ 笑和訪問介護寝屋川
主たる事務所の所在地	大阪府寝屋川市黒原旭町27 - 2
事務者名	（ふりがな） かぶしきがいしゃしょうわ 株式会社笑和
併設内容	訪問介護

（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	祥風会 緑ヶ丘みどりクリニック	
	住所	大阪市住吉区手塚山東4-2-3	
	診療科目	内科、心療内科	
	協力科目	内科、心療内科	
	協力内容	入所者の病状の急変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
		その他の場合	
	名称	きららみらい薬局	
	住所	大阪市都島区東野田2-5-1	
	診療科目	薬局	
	協力科目	薬局	
	協力内容	入所者の病状の急変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
		その他の場合	
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	祥風会 緑ヶ丘みどりクリニック	
	住所	大阪市住吉区手塚山東4-2-3	
協力歯科医療機関	名称	みずたにおとなこども歯科クリニック	
	住所	大阪市旭区太子橋1-1-1	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		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	要介護		
留意事項	満65歳以上、要介護認定者		
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	①入居申込書虚偽の事項を記載する等の不当手段により入居したとき②月払い利用料を2	
	解約予告期間	30日	
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	空き室がある場合。 1泊2日
入居定員	34 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	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	9	7	2	
介護職員	9	7	2	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	2	0	2	
事務員	2	2	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	7	6	1	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	2	1	1	
			0	

	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			

夜勤帯の設定時間（時 分～時 分）		
	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	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

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		初任者研修				
	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			3	2						
前年度1年間の退職者数			1	2						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満		0	0						
	1年以上3年未満		1	1						
	3年以上5年未満		1	0						
	5年以上10年未満		1	1						
	10年以上		4	0	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		あり	
		内容：	
利用料金の改定	条件	物価の変動、人件費の上昇により2年に1回改訂する場合がある。	
	手続き	運営懇談会で意見を聞く。	

(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	1～5	1～5
	年齢	65歳～	65歳～
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	14.25（25室）14.56（4室）13.68（1室）	18.24（1室）・21.66（1室）
	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		
月額費用の合計		127,500円	215,000円
※ 保険 外 サービス 費用 （介護）	家賃	43,000円	63,000円
	食費	52,500円	105,000円
	共益費	17,000円	25,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
	水道代	共益費に含む	共益費に含む
	管理費	15,000円	22,000円
	電気代（電気暖房器具使用時は別途5,000円）	共益費に含む	共益費に含む
備考 る。）	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	建物の賃貸料、設備・備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	100,000円	
	解約時の対応	退居届、修繕費及び清掃代等見積もり後正請求
前払金	敷金	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理費・修繕費・水道代	
状況把握及び生活相談サービス費		
水道代	共益費に含む	
管理費	入浴介助、おむつ交換、清掃等の介護保険外で対応する部分	
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

想定居住期間（償却年月数）		10年
償却の開始日		入居後 4 カ月目
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）		なし
初期償却額		100,000円
返還金の算定方法	入居後 3 月以内の契約終了	初期償却費用に関しては全額返還
	入居後 3 月を超えた契約終了	0 円
前払金の保全先	4 その他の場合の名称	株式会社笑和

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	0 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	12 人
	8 5 歳以上	18 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	5 人
	要介護 3	7 人
	要介護 4	11 人
	要介護 5	8 人
入居期間別	6 か月未満	4 人
	6 か月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	23 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 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		32 人

(入居者の属性)

性別	男性	6 人		女性	26 人		
男女比率	男性	19 %		女性	81 %		
入居率	94 %		平均年齢	85 歳		平均介護度	3.6

(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	6 人
	医療機関	1 人
	死亡者	4 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	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）		笑和Life寝屋川施設長
電話番号 / F A X		072-888-8233 / 072-888-9302
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	9：00～18：00
	日曜・祝日	9：00～18：00
定休日		無し
窓口の名称（介護サービス・事故・虐待の場合）		寝屋川市高齢介護室
電話番号 / F A X		072－838－0518 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		寝屋川市指導監査課
電話番号 / F A X		072－812－2027 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
窓口の名称（サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		寝屋川市都市三課
電話番号 / F A X		072－825－2266 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝

(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
	加入内容	損害賠償責任保険
	その他	
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き速やかに対応します。	
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	意見箱の設置	
		実施日	令和2年	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	施設掲示
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	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	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	町会長、地域住民、入居者、家族、地域包括、職員
		なしの場合の代替措置の内容	懇談会内容を手紙にて配布する。
高齢者虐待防止のための取組状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		あり
		開催頻度	年 1 回
	虐待防止に関する担当者		笑和Life寝屋川施設長
	指針の整備		あり
	研修の定期的な実施		あり
	苦情解決体制の整備		あり
身体的拘束等廃止のための取組状況	身体拘束適正化委員会の開催		あり
		開催頻度	年 1 回
		責任者	笑和Life寝屋川施設長
	指針の整備		あり
	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）		あり
業務継続計画の策定状況等	（上記ありの場合） 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（BCP）		あり
	災害に関する業務継続計画（BCP）		あり
	従事者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
業務継続計画の策定状況等	定期的な見直し		あり
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り扱いのためのガイダンス」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、あらかじめ当事者である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	主治医の指示を仰ぐ		
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	
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	一時介護室がない。浴室が2つしかない。		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	契約時に説明致します。		
「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		
	代替措置及び将来の改善計画の内容	浴室が2つあり、週2回以上の入浴を実施いたします。一時介護が必要な時は、スタッフ室を開放します。	

大阪府有料老人ホーム設置運営 指導指針に基づく指導事項又は 不適合事項	なし
指導事項又は不適合事項の 内容	
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、並びに介護サービス等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)事業主体が寝屋川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	笑和訪問介護 笑和訪問介護城東	大阪市旭区森小路1-11-8 大阪市城東区関目6-7-21
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	笑和デイサービス守口	守口市大枝東町6-4
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	あり	笑和福祉用具	大阪市旭区森小路1-11-8
特定福祉用具販売	あり	笑和福祉用具	大阪市旭区森小路1-11-8
＜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	あり	笑和デイサービス 笑和健康リハビリデイ	大阪市旭区森小路1-11-8 大阪市旭区高殿7-1-25
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	笑和ケアプラン	大阪市旭区森小路1-11-8
＜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	あり	笑和福祉用具	大阪市旭区森小路1-11-8
特定介護予防福祉用具販売	あり	笑和福祉用具	大阪市旭区森小路1-11-8
＜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	あり	笑和訪問介護	大阪市旭区森小路1-11-8
＜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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代	あり	種類により価格が違う	
	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	あり	カット2,000円	外部からの訪問理容
	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	通院同行及びその他個別サービス	あり	30分1,000円	
	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	あり	500円～1,000円	
	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。