

様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	2025/11/30
記入者名	中村 哲二
所属・職名	センター長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いすゞ かぶしきかいしゃ 五十鈴株式会社	
法人番号	6120901015673	
主たる事務所の所在地	〒 567-0823 大阪府茨木市寺田町9番14号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-638-4850/072-691-9250
	メールアドレス	isuzu-care@wind.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://isuzu-care.sakura.ne.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役社長	/ 中村 哲二
設立年月日	平成 19年7月23日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表）介護保険事業	

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)いすゞけあせんたー いすゞのさと 五十鈴ケアセンター 五十鈴の郷	
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	〒 567-0845 大阪府茨木市平田2丁目10-17	
主な利用交通手段	阪急茨木市駅 近鉄バス平田1丁目下車 東方向へ 徒歩4分	
連絡先	電話番号	072-638-4850
	FAX番号	072-691-9250
	メールアドレス	isuzu-care@wind.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://isuzu-care.sakura.ne.jp
管理者（職名／氏名）	センター長	/ 中村 哲二
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 4年1月20日	/ 令和 4年1月25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	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	1,619.0 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,433.3 m ² (うち有料老人ホーム部分			1,098.2 m ²)					
	竣工日	平成 20 年 8 月 1 日		用途区分	有料老人ホーム					
	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	2 階 (地上	2 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	30 戸		届出又は登録をした室数			30 室			
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.01			
							30			
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				3 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	大浴場	1 ケ所	個室	2 ケ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ケ所		ケ所	その他 :				
	食堂	3 ケ所		面積	130.0 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 ケ所					
	廊下	中廊下	2.4 m	片廊下	2.1 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			

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		地域高齢者福祉に貢献
サービスの提供内容に関する特色		看取り今までまでの安心サービス提供
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	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		常時、ADLの把握、訪問介護による介護サービスの提供
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	森脇内科
	提供方法	年2回定期健診
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		虐待防止を徹底して取り組んでおります。
身体的拘束		原則禁止を徹底。三原則の場合のみ例外的に適用。

(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) 五十鈴ケアセンター
主たる事務所の所在地	同敷地内
事務者名	(ふりがな) センター長 中村哲二
併設内容	訪問介護、デイサービス 居宅介護支援

(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、通院介助	
	その他の場合 :	
協力医療機関	名称	森脇内科
	住所	茨木市双葉町10-1 茨木東阪急ビル3階
	診療科目	内科
	協力科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 定期健康診断
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		その他の場合
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	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	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	入居者死亡　　入居者、事業者からの解約の場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の暴力、暴言等、改善が困難な場合	
	解約予告期間	3ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合、1泊食事つき5000円
入居定員	30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		
管理者	1	1		通所介護管理者	
生活相談員	1	1		訪問介護サービス提供	
直接処遇職員					
介護職員	10	10			
看護職員	2	1	1	通所介護看護師	
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		通所介護事務員	
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	12	12	
看護師			
介護支援専門員			

(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	2	1	1
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
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（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	人
介護職員	12 人	2	人
生活相談員	人	人	人
	人	人	人

(職員の状況)

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	
	月払い方式	
利用料金の支払い方式	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	要介護	
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.01	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点での必要な費用		なし	
月額費用の合計		128,000円	
家賃		50,000円	
保 サ 外 ※ ス 費 用 (介 護	食費	40,000円	
	管理費	38,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	
備考	介護保険費用 1割又は2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	
敷金	家賃の ケ月分 解約時の対応
前払金	
食費	
管理費	居室内水光熱費、訪問介護適用外介護
状況把握及び生活相談サービス費	
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)	
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	0人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	25人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	0人
	要介護2	3人
	要介護3	8人
	要介護4	9人
	要介護5	10人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	6人
	5年以上10年未満	7人
	10年以上15年未満	8人
	15年以上	5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		30人

(入居者の属性)

性別	男性	10人	女性	20人
男女比率	男性	33.3%	女性	66.6%
入居率	100%	平均年齢	88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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	1人
	死亡者	2人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例) 医療処置の常時必要性	1人
		0人
	入居者側の申し出 (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）	五十鈴ケアセンター	
電話番号 / FAX	072-638-4850	/ 072-691-9250
対応している時間	平日	8:30~17:30
	土曜	8:30~17:30
	日曜・祝日	8:30~17:30
定休日		
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）	茨木市健康福祉部指導監査課	
電話番号 / FAX	072-620-1809	/ 072-623-1876
対応している時間	平日	8:45~17:15
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 / FAX	/	
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）	茨木市福祉部福祉総合相談課	
電話番号 / FAX	072-655-2758	/ 072-620-1720
対応している時間	平日	8:45~17:15
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	三井住友海上
	加入内容	施設賠償保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	誠意をもって速やかに対応	
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	
		実施日	2020/4/1
		結果の開示	あり
第三者による評価の実施状況	なし	開示の方法	公開
		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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

10 その他

運営懇談会	なし	ありの場合						
		<table border="1"> <tr> <td>開催頻度</td><td>年</td><td>回</td></tr> <tr> <td>構成員</td><td colspan="2"></td></tr> </table>			開催頻度	年	回	構成員
開催頻度	年	回						
構成員								
なしの場合の代替措置の内容								
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	厳格に実施							
緊急時等における対応方法	即時対応							
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						
茨木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	適合している							
	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（事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス）

添付書類：別添2（老人ホーム、サ高住が提供するサービスの一覧表）

添付書類：別添3（介護保険自己負担額　自動計算）

添付書類：別添3（介護保険自己負担額）

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 平成 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	五十鈴ケアセンター 茨木市平田2丁目10-17
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	五十鈴ケアセンター 茨木市平田2丁目10-17
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※ (税抜)	
介護サービス	食事介助	あり		訪問介護適用
	排せつ介助・おむつ交換	あり		訪問介護適用
	おむつ代	あり		実費請求
	入浴（一般浴）介助・清拭	あり		訪問介護適用
	特浴介助	あり		訪問介護適用
	身辺介助（移動・着替え等）	あり		訪問介護適用
	機能訓練	あり		訪問介護適用
生活サービス	通院介助	あり		管理費に含む
	居室清掃	あり		管理費に含む
	リネン交換	あり		管理費に含む
	日常の洗濯	あり		管理費に含む
	居室配膳・下膳	あり		管理費に含む
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		管理費に含む
	おやつ	あり		管理費に含む
	理美容師による理美容サービス	あり		管理費に含む
	買い物代行	あり		管理費に含む
	役所手続代行	あり		管理費に含む
健康管理サービス	金銭・貯金管理	あり		管理費に含む
	定期健康診断	あり		管理費に含む
	健康相談	あり		管理費に含む
	生活指導・栄養指導	あり		管理費に含む
	服薬支援	あり		管理費に含む
入退院のサービス	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		管理費に含む
	移送サービス	あり		管理費に含む
	入退院時の同行	あり		管理費に含む
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり		管理費に含む

※「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。