

重要事項説明書

記入年月日	令和7年9月7日
記入者名	山下 勇樹
所属・職名	理事長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)イリヨウホウジン チュウドウカイ 医療法人 中道会	
主たる事務所の所在地	〒 578-0976 大阪府東大阪市西鴻池町二丁目4番29号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6746-1146／06-6746-1146
	メールアドレス	info@chodoukai.clinic
	ホームページアドレス	https://nakai-eye.cchttps://nakai.clinic/
代表者（職名／氏名）	理事長 / 山下 勇樹	
設立年月日	平成 2年6月18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）	

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)いりょうほうじんちゅうどうかい ゆうりょうろうじんほーmuほうゆうはなぞの 医療法人中道会 有料老人ホーム 豊友花園		
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	〒 578-0925 大阪府東大阪市稻葉三丁目 2番35号		
主な利用交通手段	近鉄奈良線 河内花園駅から徒歩8分（約650m）		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-964-1500/072-962-8010	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 前田 正道		
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 5年10月1日	/	令和 5年 10月1日 東大阪福指介第937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 5年10月1日		～	令和 7年9月30日			
	面積	634.2	m ²					
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり		
	賃貸借契約の期間	令和 5年10月1日		～	令和 29年12月31日			
	延床面積	1,107.9	m ² (うち有料老人ホーム部分)			110,785.0	m ²)	
	竣工日	平成 29年11月28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	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								
居室の状況	総戸数	33 戸	届出又は登録をした室数				33 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積 (※)	室数
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.11	33
								1人部屋
	(※)面積表示について	トイレ・収納設備等を除く内法面積で表示している						
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				ケ所	
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ					2ヶ所
	共用浴室	個室	3ヶ所			ケ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	2ヶ所	その他	1ヶ所	その他 :		
	食堂		1ヶ所	面積	66.08	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				
	廊下幅	最大	2.1 m	最小	1.9 m		(両手すり設置後の内法幅)	
	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 なし
		通報先	1階事務所	通報先から居室までの到着予定時間			3分	
	その他	談話コーナー (2)						
消防用設備等	消火器	電話番号	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	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・介護の連携により、健康管理、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・委託	医療法人中道会 ヘルパーケアひかり
食事の提供	委託	株式会社まごころキッチン
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	医療法人中道会 ヘルパーケアひかり
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	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握(声掛け)を行う。 ・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	医療法人中道会 中井クリニック
	提供方法	年2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	<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者です。 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。</p>	
身体的拘束	<p>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カ月）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カ月毎行う。） 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。 ④3ヵ月に1回以上、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開催し、その結果について、介護職員その他の従業者に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥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年2回以上実施する。</p>	

(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) いりょうほうじんちゅうどうかい へるばーけあひかり 医療法人中道会 ヘルパーケアひかり
主たる事務所の所在地	東大阪市稻葉三丁目11番10号 ピアザ花園4F
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんちゅうどうかい 医療法人中道会
連携内容	訪問介護、訪問介護型予防サービス

(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	医療法人中道会 ひかりクリニック
	住所	大阪府東大阪市稻葉三丁目11番10号 1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 : 月2回程度の訪問診療
	名称	医療法人中道会 中井クリニック
	住所	大阪府八尾市東本町3丁目4-16
協力歯科医療機関	診療科目	精神科、整形外科、泌尿器科、内科
	協力科目	精神科、整形外科、泌尿器科、内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合 :
	名称	大谷歯科
協力歯科医療機関	住所	大阪府大阪市城東区今福西3-8-18 大谷ビル2F
	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		
	その他の場合 : フロア一移動がある		
判断基準の内容	介護の度合いにより、一般個室居室の住み替えを求める場合があります。		
手続の内容	①概ね2ヶ月間の観察期間を置く。②本人・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行		
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	あり	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	あり	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	あり	変更の内容

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・健康管理を必要としている方 ・當時医療機関において治療をする必要のない方 		
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	第20条	
	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	空室がある場合 1泊食事付5,000円
入居定員	33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）	合計			兼務している職種名及び 人数
	常勤	非常勤		
			常勤	
管理者	1	1		生活相談員と兼務
生活相談員	1	1		管理者と兼務
直接処遇職員				
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				
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			
介護福祉士実務者研修修了者	3		3
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（16時30分～9時30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	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	生活相談員			
	業務に係る資格等		あり		資格等の名称	介護職員初任者研修修了者		
	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
前年度1年間の採用者数								
前年度1年間の退職者数								
じ業 た務 職に 員従 の事 人し た数 経 年 數に 応	1年未満				1			
	1年以上 3年未満			2				
	3年以上 5年未満			1				
	5年以上 10年未満							
	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	利用権方式	
	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： 家賃は請求。管理費等は日割り計算。 3日前に欠食の届けをした場合は、朝・昼・夜それぞれの単価を用いて喫食実績に基づき翌月分で精算する。	
利用料金の改定	条件 手続き	目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案したうえで改定するものとする。 運営懇談会で報告する。

(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	
	年齢	65歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	14.11	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	なし	
入居時点での必要な費用	敷金	60,000円	
月額費用の合計		125,926円	
家賃		38,000円	
※保険料外費用（介護費用）	管理費	25,000円	
	共益費 リネンレンタル費（プラン1のみ）	5,700円	
	食費	57,226円	
	①電気代／②消耗品	①関西電力基本料金～／②実費	
	その他	（別添2）とおり	
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	建物の賃借料、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	家賃の 解約時の対応	1.6 ヶ月分	60,000円 未払金や改修費があれば差引残金を返金		
	なし				
食費	1日3食を提供（欠食時は3日前までは翌月分と精算）				
電気代	個別メーターにより管理（関西電力基本料金～）				
共益費	共用設備の管理維持費・共用部の光熱費				
管理費	24時間見守り管理費				
リネンレンタル費	寝具レンタル費用				
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	5人
	65歳以上75歳未満	14人
	75歳以上85歳未満	11人
	85歳以上	3人
要介護度別	自立	2人
	要支援1	1人
	要支援2	2人
	要介護1	4人
	要介護2	5人
	要介護3	3人
	要介護4	4人
	要介護5	6人
	障害区分	6人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	24人
	大阪府東大阪市西鴻池町二丁目4番29号	3人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人／1人
入居者数		人

(入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	21人
男女比率	男性	36%	女性	64%
入居率	100%	平均年齢	86.7歳	平均介護度 要介護2～3

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人數	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	0人
生前解約の状況	施設側の申し出 (解約事由の例)	
	入居者側の申し出 (解約事由の例) 特養に空きができた為	

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）	医療法人中道会	
電話番号 / FAX	06-6746-1146	06-6746-1146
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	一
	日曜・祝日	一
定休日	土日祝祭日	
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）	東大阪市福祉部指導監査室介護事業者課	
電話番号 / FAX	06-4309-3317	/ 06-4309-3848
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日	土日祝祭日	
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）	東大阪市福祉部高齢介護室地域包括ケア推進課課	
電話番号 / FAX	06-4309-3013	/ 06-4309-3848
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日	土日祝祭日	

(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	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	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 5年11月1日		
		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	館内掲示		
		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	入居希望者に公開
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 2回	
		構成員	入居者、家族、施設長、職員	
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		<ul style="list-style-type: none"> ・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「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」及び「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ン」並びに、東大阪市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。 		
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） （例） ・病気、発熱（37.5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		
東大阪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		<p>適合している</p> <table border="1" style="float: right; width: 100px; margin-right: 10px;"> <tr><td>代替措置等の内容</td></tr> </table>		代替措置等の内容
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				
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（別に実施する介護サービス一覧表）

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

上記の重要な事項の内容、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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が東大阪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	医療法人中道会ヘルパーケアひかり 医療法人中道会訪問介護事業所暖 医療法人中道会ヘルパーステーションワード
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	あり	医療法人中道会 訪問看護ステーションひかり
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	あり	医療法人中道会 地域ケアセンター花園
夜間対応型訪問介護	なし	
地域密着型通所介護	あり	医療法人中道会 デイサービスセンター暖
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	あり	医療法人中道会ケアプランセンターワード 医療法人中道会ケアプランセンターさあ
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	あり	医療法人中道会 ヘルパーケアひかり
介護予防訪問入浴介護	なし	
介護予防訪問看護	あり	医療法人中道会 訪問看護ステーションひかり
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	
介護予防通所介護	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	

<指定第1号事業>

訪問型介護予防サービス	あり	医療法人中道会ヘルパーケアひかり 医療法人中道会訪問介護事業所暖 医療法人中道会ヘルバーステーションワード	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階 東大阪市新庄2-15-2サービス付き高齢者向け住宅まあま妹1階 東大阪市友井2-1-19
訪問型生活援助サービス	なし		
通所型介護予防サービス	あり	医療法人中道会 デイサービスセンター暖	東大阪市新庄2-15-2 サービス付き高齢者向け住宅まあま妹1階
通所型短時間サービス	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※（税込）		
介護サービス	食事介助	あり	2,200円/回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	2,200円/回	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	4,400円/回	
	特浴介助	あり	4,400円/回	
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	4,400円/回	
生活サービス	居室清掃	あり	1,650円/回	
	リネン交換	あり	550円/回	リネンレンタル費は別途請求
	日常の洗濯	あり	550円/回	
	居室配膳・下膳	なし		
	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	実費	
	買い物代行	あり	1,650円/回	
	役所手続代行	あり	4,400円/回	
	金銭・貯金管理	あり	110円/回	
健康管理サービス	定期健康診断	なし		実費
	健康相談	なし		医療機関対応
	生活指導・栄養指導	なし		医療機関対応
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
退院のサービス包括	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	月額費に含む	協力医療機関以外 1,050円/時間
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	550円/回	
	入院中の見舞い訪問	あり	550円/回	
	施設包括サービス	あり	16,500円/月	上記サービスが16,499円以上になれば提供（実費以外）

※「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。