

別紙様式

中屋敷イストワール

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	辻 明子
所属・職名	施設長

1. 事業者概要 ※「登録事項等についての説明」を添付するため記載欄削除
2. 事業の概要 ※「登録事項等についての説明」を添付するため記載欄削除
3. 建物概要 ※「登録事項等についての説明」を添付するため記載欄削除

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	地域や家庭との結び付きの重視と、福祉や保健医療機関などとの連携に努め、サービス高齢者向け住宅が居宅であることを踏まえつつ、高齢者の特性に配慮した住みよい住居を提供し、入居者の自主性の尊重を基本として、入居者が明るく、心豊かに安心して生き生きと生活できるよう配慮し、入居者の意思及び人格の尊重と、常にその者の立場に立ってサービスの提供を行うように努めます。		
サービスの提供内容に関する特色	利用者が住み慣れた地域での生活が継続可能なサービスの提供を行うと共に、利用者に自立の気持ちさえあればいつまでも住める環境づくりを、自ら進んで取り組めるよう援助し、清潔で明るく住みよい施設づくりを提供します		
入浴、排せつ又は食事の介護	☒ 1 自ら実施	☐ 2 委託	☐ 3 なし
食事の提供	☐ 1 自ら実施	☒ 2 委託	☐ 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	☒ 1 自ら実施	☐ 2 委託	☐ 3 なし
健康管理の供与	☒ 1 自ら実施	☐ 2 委託	☐ 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	☒ 1 自ら実施	☐ 2 委託	☐ 3 なし
生活相談サービス	☒ 1 自ら実施	☐ 2 委託	☐ 3 なし

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は記入不要

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	ADL維持等加算（Ⅰ）	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	科学的介護推進体制加算	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	認知症専門ケア加算（Ⅰ）	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	夜間看護体制加算（Ⅱ）	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	高齢者施設等感染対策向上加算	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	協力医療機関連携加算（Ⅰ）	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	生産性向上推進体制加算 Ⅱ	☒ 1 あり	☐ 2 なし
	栄養スクリーニング加算	☐ 1 あり	☒ 2 なし
	退院・退所時連携加算	☒ 1 あり	☐ 2 なし

	看取り介護加算	☒ あり 2 なし
	認知症専門 ケア加算	(Ⅰ) ☒ あり 2 なし
		(Ⅱ) 1 あり ☒ 2 なし
	サービス提 供体制強化 加算	(Ⅰ)イ 1 あり ☒ 2 なし
		(Ⅰ)ロ 1 あり ☒ 2 なし
		(Ⅱ) ☒ 1 あり 2 なし
		(Ⅲ) 1 あり ☒ 2 なし
特定処遇加 算	(Ⅰ)ロ ☒ 1 あり 2 なし	
人員配置が手厚い介護サービスの 実施の有無	1 あり	(介護・看護職員の配置率) 3 : 1
	☒ 2 なし	

(医療連携の内容)

医療支援	☒ 救急車の手配 2 入退院の付き添い ☒ 通院介助		
※複数選択可	4 その他（オプション1回15分単位で1650円「税込」(旧田辺市に限る)）		
協力医療機関	1	名称	医療法人 外科内科 辻医院
		住所	〒646-0036 田辺市上屋敷 3-11-14
		診療科目	内科、外科
		協力内容	託医（内科）の派遣、定期健康診断、外来診療等
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称	稲成歯科医院	
	住所	〒646-0051 和歌山県田辺市稲成町 2856-3	
	協力内容	託医の派遣、定期診断、外来診療等	

(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記入不要

入居後に居室を住み替える場合	1 一時介護室へ移る場合 ☒ 2 介護居室へ移る場合
※複数選択可	3 その他（ ）
判断基準の内容	入居者の要介護状況により、契約した介護居室から他の介護居室へ転室していただくことがあります。
手続きの内容	入居者及び医師の意見を聴き、入居者や連帯保証人の同意を得て行います。また、1ヵ月以上の観察期間を設けます。
追加的費用の有無	1 あり ☒ 2 なし
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室にて新たな賃貸借契約を締結する
前払金償却の調整の有無	1 あり ☒ 2 なし

従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	1 あり	☐ 2 なし
	便所の変更	1 あり	☐ 2 なし
	浴室の変更	1 あり	☐ 2 なし
	洗面所の変更	1 あり	☐ 2 なし
	台所の変更	1 あり	☐ 2 なし
	その他の変更	1 あり	(変更内容)
		☐ 2 なし	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり	2 なし
	要支援の者	1 あり	2 なし
	要介護の者	1 あり	2 なし
留意事項	年齢：60歳以上		
契約の解除の内容	次のいずれかに該当する場合本契約は終了致します。 ①以下に掲げる義務に違反した場合 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務 三 第7条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務 四 前条第1項後段に規定する費用負担義務 ②事業者が以下の条項に基づき解除通告をし予告期間が満了したとき 一 年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。 二 第8条各号の確約に反する事実が判明した場合 三 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合 四 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常的生活支援方法では、これを防ぐことができず、本契約を将来にわたり継続することが社会通念上著しく困難である場合 ③入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。 一 解約申し入れの日から30日分の賃料及び管理費（状況把握・生活相談サービス料金を含む）・共益費（本契約の解約後の賃料相当額・管理費相当額・共益費相当額を含む。）を事業者に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に契約を解除することができる。		
事業者から解約を求める場合	解約条項	普通賃貸借契約書第11条	
	解約予告期間	1ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居の内容	1 あり（内容：1泊2日 3食付 14,000円（税抜）介護保険法のショートステイとは異なります ） 2 なし		

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）			常勤換算人数※ ¹
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1			1.0
生活相談員	1	1		1.0
直接処遇職員	12	10	8	12.1
介護職員	12	7	5	11
看護職員	4	1	3	2.7
機能訓練指導員	1		1	0.2
計画作成担当者	1	1		1
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員	6		6	2.2
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※ ²				40
※ ¹ 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				

（資格を有している介護職員の人数）

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士	7	5	2
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	3	2	1
介護支援専門員	1	1	

（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	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・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (18 時～ 9 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	2 人	1 人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は記入不要)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 ☒ d 3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	3.5 : 1
※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制(外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は記入不要)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				1 あり		2 なし				
	業務に係る資格等		1 あり								
			資格等の名称		薬剤師、介護福祉士、介護支援専門員						
			2 なし								
		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	2	1	2						
前年度1年間の退職者数		0	2	1	1						
業務に従事した経年数に応じた職	1年未満				1						
	1年以上3年未満				1	1					
	3年以上5年未満			1							
	5年以上1			1	2						

	0年未満										
	10年以上	1	3	5	1				1	1	
従業者の健康診断の実施状況					1	あり	2	なし			

6. 利用料金 ※「登録事項等についての説明」を添付するため記載欄削除

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	7 人
	女性	20 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	0 人
	75 歳以上 85 歳未満	3 人
	85 歳以上	25 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	7 人
	要介護 2	7 人
	要介護 3	2 人
	要介護 4	7 人
	要介護 5	2 人
入居期間別	6 ヶ月未満	5 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	15 人
	5 年以上 10 年未満	4 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	92.4 歳
入居者数の合計	27 人
入居率※	90%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(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	2 人

	医療機関	4 人
	死亡者	0 人
	その他	5 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	2 人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホームへの転居希望

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

【事業者の窓口】 (事業者の担当部署・窓口の名称) 中屋敷イストワール 事務窓口	〒646-0035 和歌山県田辺市中屋敷町 21 番地の 1 電話番号 0739-33-7332 受付時間 9:00~18:00
医療法人 外科内科辻医院	〒646-0036 和歌山県田辺市上屋敷 3 丁目 11 番 14 号 電話番号 0739-22-0534 受付時間 9:00~17:00
【市町村（保険者）の窓口】 田辺市やすらぎ対策課 介護保険課	〒646-0028 和歌山県田辺市高雄 1 丁目 23-1 電話番号 0739-26-4931 受付時間 9:00~17:00
【公的団体の窓口】 和歌山県国民健康保険団体連合会 和歌山県運営適正化委員会	〒640-8137 和歌山県和歌山市吹上 2 丁目 1-22 電話番号 073-427-4665 〒640-8319 和歌山県和歌山市手平 2 丁目 1-2 電話番号 073-435-5527 受付時間 9:00~17:00

(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	1 あり	(株)損保ジャパン日本興亜の「有料老人ホーム賠償責任保険」に加入
	2 なし	
介護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	1 あり	サービス提供上の事故により入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償されます。
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	1 あり	2 なし

(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	1 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
管理規程	1 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容) 状況によっては、文書による周知のみとすることがある。
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:) 2 なし	
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	1 あり 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第23条の規定により、届出が不要	
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	1 あり 2 なし	
サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針の不適合事項	1 あり 2 なし	
不適合事項がある場合の内容		

【記載例2】「登録事項等についての説明」を添付するため記載欄を削除する場合

添付書類：別添1（事業者が当該都道府県で実施する介護サービス事業一覧表）

別添2（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）

※ _____様

説明年月日 年 月 日

説明者署名 _____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添 1

事業者が当該都道府県で実施する介護サービス事業一覧表

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	中屋敷イストワール	
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	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	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり	なし		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	中屋敷イストワール	
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	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	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

別添 2

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無					なし	あり		
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備 考
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり				
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり				
おむつ代			なし	あり				
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり				
特浴介助	なし	あり	なし	あり				
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり				
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり				提携医療機関への受診は介護報酬に含む。それ以外の通院介助については1回15分単位で1650円（税込）（旧田辺市に限る）
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり				
リネン交換	なし	あり	なし	あり				
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		○		規定回数（2回/週）以上の場合別途880円/回（税込）
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				
おやつ			なし	あり				月額 4,860（税込）
理美容師による理美容サービス			なし	あり				実費
買い物代行	なし	あり	なし	あり				月額 3,300 円(税込)週 1 回まで、旧田辺市(想定内)に限る
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
金銭・貯金管理			なし	あり				月額 3,300 円（税込）
健康管理サービス								
定期健康診断			なし	あり				
健康相談	なし	あり	なし	あり				
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり				
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり				
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。