

## 重要事項説明書

記入年月日	2019/8/1
記入者名	松永
所属・職名	介護事務

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじんしんほうかい 医療法人真芳会	
主たる事務所の所在地	〒 558-0013 大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6609-8080/06-6609-8081
	メールアドレス	hayasi-cl@shinhoukai.or.jp
	ホームページアドレス	http:// www.shinhoukai.or.jp
代表者(職名/氏名)	理事長 / 林 真二	
設立年月日	平成 12年6月15日	
主な実施事業	※別添1 (事業者が運営する介護サービス事業一覧表)	

## 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)いきいきくらぶかんゆうひがおか いきいき倶楽部館夕陽ヶ丘	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 543-0002 大阪市天王寺区上汐6-3-11	
主な利用交通手段	大阪メトロ 谷町線 四天王寺夕陽ヶ丘より徒歩3分	
連絡先	電話番号	06-6776-9860
	FAX番号	06-6776-6864
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	ホーム長 / 前畠 達也	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	平成 24年2月15日	平成 24年2月15日 大阪市長(サ高住23)第13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	2年自動更新			
	賃貸借契約の期間	平成 23年6月1日		～	平成 43年5月31日					
	面積	605.8 m <sup>2</sup>								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり	2年自動更新			
	賃貸借契約の期間	平成 23年6月1日		～	平成 43年5月31日					
	延床面積	2,428.60 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分		999.64 m <sup>2</sup> )						
	竣工日	平成 23年5月31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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	7階		(地上 7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	31戸		届出又は登録をした室数				31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	○	○	×	×	○	18.01m <sup>2</sup>	24	Aタイプ	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.01m <sup>2</sup>	4	Bタイプ	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.01m <sup>2</sup>	3	Cタイプ	
共用施設	共用トイレ	3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				3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 1ヶ所		ヶ所				その他：		
	食堂	3ヶ所		面積		m <sup>2</sup>				
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり 2ヶ所								
	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 1.9m		片廊下		m				
	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	5階事務室・各職員携帯		通報先から居室までの到着予定時間		5分程度				
その他										
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					
	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		快適で心身ともに充実、安定した生活を営むことに資するとともに、ホームの良好な生活環境を確保する。
サービスの提供内容に関する特色		運営懇談会において入居者の意見を積極的にくみ上げるとともに、サービスの質の向上に努めます。
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	なし	
食事の提供	委託	株式会社 ジャパンメディカルフード
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		状況把握サービスの内容：毎月1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声かけ）を行う。生活相談サービスの内容：相談は随時受け付けており、相談内容が専門的な場合は、専門機関等を紹介する
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	なし	医療法人真芳会 はやし泌尿器クリニック
	提供方法	年2回の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入居者の個別選択によるサービス一覧表）
虐待防止		虐待防止に関する責任者は前嶋達也管理者です。従業員に対して虐待防止の研修を実施している。職員が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
身体的拘束		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。）経過観察及び記録をする。

##### (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) ゆうひがおかいきいきでいさーびす 夕陽ヶ丘いきいきデイサービス
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区上汐6丁目3番11号山本ビル1階
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんしんほうかい 医療法人真芳会
併設内容	地域密着型通所介護・介護予防型通所サービス

##### (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) いきいきへるぱーすてーしょんあびこ いきいきヘルパーステーション我孫子
主たる事務所の所在地	大阪市住吉区长居東3丁目8番31号
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんしんほうかい 医療法人真芳会
連携内容	訪問介護・介護予防訪問サービス・生活援助型訪問サービス

**(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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人真芳会 はやし泌尿器クリニック	
	住所	大阪府大阪市住吉区我孫子東3丁目1-1	
	診療科目	内科・泌尿器・人工透析	
	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・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	天満橋 Y & Y 歯科	
	住所	大阪市中央区谷町2-2-18 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	概ね65歳以上の要支援又は要介護の認定を受けた方。介護保険で指定する特定疾患の認定を受けた方。障がいサービス受給の方		
契約の解除の内容	入居者または事業者からの解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	敷金・家賃・管理費等の費用を滞納された場合、また改善されない場合	
	解約予告期間	2ヵ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	2泊3日無料 3泊目から1泊食事付き5,000円(税込)
入居定員	31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	介護職
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	14	2	12	
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	0	0	0	
事務員	0	0	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	6	2	4	
介護職員初任者研修修了者	8		8	
介護福祉士実務者研修修了者				

(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 ( 17時～ 10時・17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	1 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		資格等の名称		介護福祉士									
	業務に係る資格等				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	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数				8										
前年度1年間の退職者数				5										
就業した業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満			9										
	1年以上3年未満			1										
	3年以上5年未満		1											
	5年以上10年未満			3										
	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		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		
	手続き		

### (代表的な利用料金のプラン)

		プラン1（一人入居）	プラン2（二人入居）
入居者の状況	要介護度	要支援・要介護	要支援・要介護
	年齢	65歳以上	65歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	18.01㎡	18.01㎡
	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	300,000円	450,000円
	火災保険（2年更新）	10,000円	10,000円
月額費用の合計		180,500円	260,500円
家賃 保険 外 ※ サービス 費用 （介護）	家賃	88,000円	88,000円
	食費	56,700円	113,400円
	管理費	25,000円	37,500円
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	0円
	光熱水費	10,880円	21,600円
備考	介護保険費用1割から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	建物賃借料、設備備品等を基礎とし、1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の 3.4ヶ月分 ～ 5.1ヵ月分	
	解約時の対応	退去時原状回復費及び未納を除き全額返還
前払金	なし	
食費	1日3食の費用	
管理費	敷地内及び建物共有部分の水光熱費、掃除、修繕、保守点検費	
状況把握及び生活相談サービス費	0円	
光熱水費	居室内での水光熱費	
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	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	21人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	2人
	要介護1	6人
	要介護2	4人
	要介護3	8人
	要介護4	2人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	9人
	5年以上10年未満	13人
	10年以上	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		28人

### (入居者の属性)

性別	男性	4人	女性	24人	
男女比率	男性	14.3%	女性	85.7%	
入居率	90%	平均年齢	85歳	平均介護度	2.45

### (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	1人
	医療機関	2人
	死亡者	1人
	その他	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) 身体状況が著しく低下し、福祉施設に入所すること

## 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)		医療法人真芳会 高齢者事業推進部	
電話番号 / F A X		06-6609-0123	06-6609-0124
対応している時間	平日	9時～17時	
	土曜	なし	
	日曜・祝日	なし	
定休日			
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課 指定・指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6241-6315	06-6241-6608
対応している時間	平日	9時～17時30分	
定休日		土・日・祝	
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局企画部住宅政策課民間住宅助成グループ	
電話番号 / F A X		06-6208-9228	
対応している時間	平日	9時～17時30分	
定休日		土・日・祝	
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課 指定・指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6241-6315	06-6241-6608
対応している時間	平日	9時～17時30分	
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	三井住友海上
	加入内容	損害賠償保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故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	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	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	ありの場合	
	開催頻度	年 1 回
	構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
	なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> <li>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扱いのためのガイドライン」並びに大阪市個人情報保護に関する定めを遵守する。</li> <li>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、上記秘密を保持する。</li> <li>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。</li> <li>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、あらかじめ文章にて入居者及び家族等の同意を得る。</li> </ul>	
緊急時等における対応方法	事故、災害及び急病、負傷が発生した場合は、にて入居者の家族及び関係機関への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）	
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容
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		
合致しない事項がある場合の内容		
「6. 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	
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		
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添 2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	いきいきヘルパーステーション我孫子	大阪市住吉区長居東3丁目8番31号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり	はやし泌尿器クリニック	大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1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	あり	①夕陽ヶ丘いきいきデイサービス	①大阪市天王寺区上汐6丁目3番11号
	あり	②いきいきパワーリハビリテーション	②大阪市住吉区我孫子4丁目8番14号
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	①小規模多機能型居宅介護北津守	①大阪市西成区北津守1丁目6番24号
	あり	②小規模多機能型居宅介護日本橋	②大阪市浪速区日本橋東2丁目5番18号
認知症対応型共同生活介護	あり	①いきいきグループホーム	①堺市堺区大浜北町3丁10番16号
	あり	②いきいきグループホーム杉本	②大阪市住吉区杉本1丁目6番16号
	あり	③いきいきグループホーム太子橋	③大阪市旭区太子橋3丁目2番8号
	あり	④いきいきグループホーム日本橋	④大阪市浪速区日本橋東2丁目5番18号
	あり	⑤いきいきグループホーム北津守	⑤大阪市西成区北津守1丁目6番24号
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居者生活介護	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	いきいきケアプランセンター我孫子	大阪市住吉区長居東3丁目8番31号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	あり	いきいきヘルパーステーション我孫子	大阪市住吉区長居東3丁目8番31号
介護予防訪問看護	なし		
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	はやし泌尿器クリニック	大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号
介護予防通所リハビリテーション	あり	①夕陽ヶ丘いきいきデイサービス	①大阪市天王寺区上汐6丁目3番11号
	あり	②いきいきパワーリハビリテーション	②大阪市我孫子4丁目8番14号
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	あり	①小規模多機能型居宅介護北津守	①大阪市西成区北津守1丁目6番24号
	あり	②小規模多機能型居宅介護日本橋	②大阪市浪速区日本橋東2丁目5番18号
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	①いきいきグループホーム	①堺市堺区大浜北町3丁目10番16号
	あり	②いきいきグループホーム杉本	②大阪市住吉区杉本1丁目6番16号
	あり	③いきいきグループホーム太子橋	③大阪市旭区太子橋3丁目2番8号
	あり	④いきいきグループホーム日本橋	④大阪市浪速区日本橋東2丁目5番18号
	あり	⑤いきいきグループホーム北津守	⑤大阪市西成区北津守1丁目6番24号
介護予防支援	あり	いきいきケアプランセンター我孫子	大阪市住吉区長居東3丁目8番31号
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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		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	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	排せつ介助・おむつ交換	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	特浴介助	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	機能訓練	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	通院介助	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
生活サービス	居室清掃	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	リネン交換	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	日常の洗濯	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	居室配膳・下膳	あり		随時行います
	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	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	役所手続代行	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	金銭・貯金管理	あり	3,240円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	医療保険による	必要に応じて随時行います
	生活指導・栄養指導	あり		必要に応じて随時行います
	服薬支援	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		個人介護経過記録を行います
入退院のサービス	移送サービス	なし	実費	介護タクシーを手配します。
	入退院時の同行	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	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。