

重要事項説明書

記入年月日	令和3年8月29日
記入者名	寺田 匠
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきかいしゃ げんきなかいご 株式会社 元気な介護	
主たる事務所の所在地	〒 001-0020 北海道札幌市北区北20条西4丁目2-15	
連絡先	電話番号／FAX番号	011-708-3000 / 011-708-3030
	メールアドレス	info@genkinakaigo.co.jp
	ホームページアドレス	http://genkinakaigo.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 代表取締役社 池田 元気	
設立年月日	平成29年6月	
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） 介護事業	

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)さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく くらしさうりわりひがし サービス付き高齢者向け住宅 くらしさ瓜破東	
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	
有料老人ホームの類型	介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合）	
所在地	〒 547-0022 大阪市平野区瓜破東8丁目1番13号	
主な利用交通手段	地下鉄谷町線 出戸駅からバスで5分 降車後3分/または徒歩で10分	
連絡先	電話番号	06-4302-3434
	FAX番号	06-4302-3435
	ホームページアドレス	http://genkinakaigo.co.jp/house/uriwarihigasi
管理者（職名／氏名）	管理者 / 寺田 匠	
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 29年6月1日	平成 29年6月1日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	29年6月1日			～	令和14年5月31日			
	面積	568.2 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,107.8 m ² (うち有料老人ホーム部分			1,031.6 m ²)					
	竣工日	平成	25年11月22日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：						
	構造	その他		その他の場合：薄板軽量形鋼造						
	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						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				26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		○	○	×	×	○	18m ²	23		
一般居室個室		○	○	×	×	○	18.21m ²	3		
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				0ヶ所		
	共用浴室	個室	4ヶ所			ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽			1ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂			1ヶ所		面積	65.94 m ²			
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり	ミニキッチン							
	エレベーター	あり(車椅子対応)					1ヶ所			
	廊下	中廊下	27.46 m		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 あり		
通報先		事務所・PHS			通報先から居室までの到着予定時間			～1分		
その他	談話室									
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	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		『暮らしを支え、心を磨く』 私たちは、入居者様の「人として当たり前の生活」を支援することで、安らぎのある暮らしを支えます。それは、そのご家族の安らぎある暮らしにも繋がります。私たちは想い遣りの心を育みます。暮らしを支えるとは、命を支える事です。相互扶助の精神で想い遣りの心を磨き、入居者様とご家族の暮らしを支える事で、関わる人々に元気な毎日を届けます。
サービスの提供内容に関する特色		家庭的な環境の下で、食事や緊急時対応等を行うことにより入居者様がその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことが出来るよう支援します。
サービスの種類	提供形態	
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施・委託	通いサービス・訪問サービス・委託（エブリーケアサービス）
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・委託	厨房職員・訪問サービス・委託（エブリーケアサービス）
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		各住戸（希望者のみ）・共有分の見回り、毎日の安否確認 生活相談・緊急対応
サ高住の場合、常駐する者		施設職員
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	医療協力機関に委託
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		入居者等の人権擁護・虐待防止の為、必要な措置を講じます
身体的拘束		基本、身体拘束は実施しない

(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) しょうきぼたきのうがたほーむ くらしさうりわりひがし 小規模多機能型ホーム くらしさ瓜破東
主たる事務所の所在地	〒547-0022 おおさかしひらのくうりわりひがし 大阪市平野区瓜破東8丁目1番13号
事務者名	(ふりがな) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく くらしさうりわりひがし サービス付き高齢者向け住宅 くらしさ瓜破東
併設内容	小規模多機能型居宅介護

(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) えぶりーけあさーびす エブリーケアサービス
主たる事務所の所在地	〒581-0003 大阪府八尾市本町3丁目1-6
事務者名	(ふりがな) えぶりーけあさーびす エブリーケアサービス
連携内容	介護保険法及び障がい者自立支援法による訪問介護（予防含む）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	医療法人美喜有会 さかもとクリニック	
	住所	大阪市住吉区南住吉1丁目23-17	
	診療科目	内科・整形外科・精神科・皮膚科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	うらたクリニック	
	住所	大阪市平野区長吉長原西3-3-18	
	診療科目	内科・糖尿病内科	
協力内容	訪問診療、急変時の対応		
	その他の場合：		
協力歯科医療機関	名称	医療法人ゆめはんな会 ヨリタ歯科クリニック	
	住所	東大阪市稲葉3丁目11-10 ピアザ花園3F	
	協力内容	訪問診療	
		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	自立、要支援、要介護		
留意事項	感染症の方は入居不可、ただし医師により他者への感染の恐れが無いと診断された場合はこの限りではありません。		
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者様が死亡されたとき ・入居者様から契約解除が行われたとき ・事業者から契約解除が行われたとき 		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第11条 (契約の解除) 参照	
	解約予告期間	3か月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合相談可能
入居定員	26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	非常勤	
管理者	1		1	小規模介護職員
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	8		8	小規模介護職員4名
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者	1		1	小規模多機能居宅介護
栄養士				
調理員	5		5	
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	7		7	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	

(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・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (21 時～8 時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	1 人	人
介護職員	8 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		なし							
	業務に係る資格等	なし	資格等の名称							
	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			2							
前年度1年間の退職者数			2							
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	1年未満		1							
	1年以上3年未満		4							
	3年以上5年未満		3							
	5年以上10年未満		1							
	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	なし	
	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	5	
	年齢	86歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.00㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	104,000円	
月額費用の合計		127,083円	
家賃		52,000円	
※ サ ー ビ ス 外 の 保 険 費 用 （ 介 護 費 用）	食費	45,000円	
	共益費	25,500円	
	状況把握及び生活相談サービス費	4,583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	
敷金	家賃の 2ヶ月分
	解約時の対応 返金
前払金	
食費	朝食300円 昼食550円 夕食650円
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認・ナースコール対応
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	3人
	65歳以上75歳未満	5人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	10人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	2人
	要介護1	3人
	要介護2	6人
	要介護3	5人
	要介護4	7人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	5人
	1年以上5年未満	11人
	5年以上10年未満	9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		人 / 0人
入居者数		25人

(入居者の属性)

性別	男性	15人	女性	10人	
男女比率	男性	60%	女性	40%	
入居率	96.15%	平均年齢	79歳	平均介護度	3

(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	3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)
	入居者側の申し出	4人 (解約事由の例) 入退院が頻繁である為・入院が長期にわたる為 医療・介護費が高額になった為
		人

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)		くらしさ瓜破東 (寺田 匠)	
電話番号 / F A X		06-4302-3434 / 06-4302-3435	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 18 : 00	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日			
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (虐待の場合)			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			

(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	
	加入内容	
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	管理者及び苦情解決責任者が事実の調査と対応方法を考える	
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	食事に対するアンケート		
		実施日			
		結果の開示	なし		
			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	
管理規程	
事業収支計画書	
財務諸表の要旨	
財務諸表の原本	

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	管理者・施設職員・入居者様とご家族様
		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			
緊急時等における対応方法			
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		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

令和

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	エブリーケアサービス	大阪府八尾市本町3丁目1-6
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	エブリー訪問看護	大阪府八尾市本町3丁目1-6
訪問リハビリテーション	あり	アシスト訪問看護	大阪市生野区巽中4-1-1
居宅療養管理指導	あり	かえで薬局	大阪市平野区长吉出戸7-14-20
通所介護			
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	ほのぼのらいふ	大阪府八尾市本町3丁目1-6
特定福祉用具販売	あり	ほのぼのらいふ	大阪府八尾市本町3丁目1-6
＜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	あり	くらしさ瓜破東	大阪市平野区瓜破東8丁目1-13
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	あり	エブリー訪問看護	大阪府八尾市本町3丁目1-6
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	ほのぼのらいふ	大阪府八尾市本町3丁目1-6
特定介護予防福祉用具販売	あり	ほのぼのらいふ	大阪府八尾市本町3丁目1-6
＜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	あり	くらしさ瓜破東	大阪市平野区瓜破東8丁目1-13
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			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代			
	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	あり	1回51円(税込) 1日153円(税込)	1か月の上限は 3213円(税込) 体調不良等一時的な対応は無料
	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			
	買い物代行	あり	509円(税込)/15分	介護保険で対応できない買い物代行等
	役所手続代行			
金銭・貯金管理				
健康管理サービス	定期健康診断			
	健康相談			
	生活指導・栄養指導			
	服薬支援	あり	1回102円(税込)	1か月の上限は6120円(税込)
	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			
	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。