

## 重要事項説明書

記入年月日	2025/4/1
記入者名	三田村賢治
所属・職名	法人本部 ・ 課長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会	
主たる事務所の所在地	〒 543-0072 大阪市天王寺区生玉前町3-24	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6775-3751 / 06-6773-8647
	メールアドレス	<a href="mailto:honbu@kankikai.com">honbu@kankikai.com</a> ・ <a href="mailto:k-mitamura@kankikai.com">k-mitamura@kankikai.com</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://kankikai.com">http:// kankikai.com</a>
代表者（職名／氏名）	理事長 / 辻 卓司	
設立年月日	平成 7年2月1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) りはりびんぐ こうじゅ リハリビング幸寿	
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	住宅型	
所在地	〒 543-0072 大阪市天王寺区生玉前町3-27 カサミラビル6・7・8階	
主な利用交通手段	Osaka Metro 谷町9丁目駅 / 近鉄 大阪上本町駅	
連絡先	電話番号	06-6776-1265
	FAX番号	06-6776-1275
	ホームページアドレス	<a href="http://www.kankikai.com/shinkan/shinkan6F.html">http:// www.kankikai.com/shinkan/shinkan6F.html</a>
管理者（職名／氏名）	管理者 / 三田村 賢治	
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 28年9月1日	平成 27年2月12日 大阪市長(サ高住26)第29号

### 3 建物概要

土地	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	～							
	面積	764.0 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			
	賃貸借契約の期間	平成	28年7月1日	～		平成	78年6月30日		
	延床面積	4,658.7 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分			1,398.1 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	28年6月15日	用途区分					
	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	8階		(地上		8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								
	居室の状況	総戸数	26戸		届出又は登録をした室数			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		○	○	×	×	○	18.63～24.6m <sup>2</sup>	22	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	○	○	○	28.8～38.54m <sup>2</sup>	3	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	○	○	○	69.45	1	
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			0ヶ所		
				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	2ヶ所		大浴場	1ヶ所		5階デイサービス時間外 利用可	
	共用浴室における介護浴槽			ヶ所		ヶ所		その他：5階デイサービス チェアー浴	
	食堂	2ヶ所		面積	101.9 m <sup>2</sup>				
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	エレベーター	あり(車椅子対応)				1ヶ所			
	廊下	中廊下	2m		片廊下	m			
	汚物処理室	2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	7階管理室		通報先から居室までの到着予定時間			3分		
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	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	入居者が身体障害や要介護状態であっても可能な限りホーム内で、その有する能力に応じ自立した生活を営めるよう配慮する	
サービスの提供内容に関する特色	医療法人が運営する施設で医療支援が充実している	
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	委託	エームサービス株式会社
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	食事や外出等の機会を利用して、毎日少なくとも1回の本人の安否確認や声掛けを行う。日常生活における入居者の心配事や悩み事についての相談に対して助言・専門機関を紹介する。	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	辻外科リハビリテーション病院
	提供方法	毎年3月末時点で1年を超えて入居してる方を対象に5月に実施
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	入居者の尊厳を尊重し虐待防止に努める	
身体的拘束	やむを得ない場合を除き、原則行わない	

##### (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) つじあくていぶくらぶ 辻アクティブ倶楽部
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-27 5階
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
併設内容	通所介護サービスの提供
事業所名称	(ふりがな) つじ れいんぼうほーむ 辻 れいんぼうホーム
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-27 4階
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
併設内容	グループホームサービスの提供

(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) れいんぼうゆうひがおか れいんぼう夕陽丘
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-24
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
連携内容	短期入所療養介護サービスの提供
事業所名称	(ふりがな) へるぱーすてーしょんみどり ヘルパーステーションみどり
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-26
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
連携内容	訪問介護サービスの提供
事業所名称	(ふりがな) つじあくていぶくらぶ 辻アクティブ倶楽部
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-27 5階
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
連携内容	通所介護サービスの提供
事業所名称	(ふりがな) つじ れいんぼうほーむ つじ れいんぼうホーム
主たる事務所の所在地	大阪市天王寺区生玉前町3-27 4階
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじん かんきかい 医療法人 歓喜会
連携内容	グループホームサービスの提供

**(医療連携の内容)※治療費は自己負担**

医療支援			
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	辻外科リハビリテーション病院	
	住所	大阪市天王寺区生玉前町3-24	
	診療科目	リハビリテーション科・整形外科・外科・内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称		
	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	まつした歯科クリニック	
	住所	大阪市天王寺区生玉前町1-29	
	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	要支援、要介護		
留意事項	医療ニーズについては、要相談		
契約の解除の内容	入居契約書 第15条		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第14条	
	解約予告期間	相当の期間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1日 費用¥13,200円 (食事付)
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	非常勤	
管理者	1	0	1	法人本部課長
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員				
介護職員	8	5	3	
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	5	1	
介護職員初任者研修修了者	2	0	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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 ( 20時～ 7時)				
	平均人数		最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)	
	看護職員	0	人	0
介護職員	1	人	1	人
生活相談員	0	人	0	人
		人		人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり					
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	2	2	0	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	0	0	2	1	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0	0	1	0	0	0	0
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	物価等の変動により改定する
	手続き	運営懇談会を開催し協議する

### (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	2	2
	年齢	90歳	88歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	20.86	31.34
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	あり
	台所	なし	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用		140,000円	220,000円
月額費用の合計		362,500円	442,500円
家賃 保険 サービス 費用 （介護）	食費	82,500円	82,500円
	共益費	22,000円	22,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む	管理費に含む
	管理費	118,000円	118,000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	居室の面積・間取り・設備に応じて、算定している。	
敷金	家賃の	1ヶ月分
	解約時の対応	原則、返金
前払金	なし	
食費	1日¥2,750- × 30日	
共益費	22,000円	
状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含まれている	
光熱水費	管理費に含まれている	
管理費	状況把握サービス、生活相談サービス、水光熱費 リネン交換、建物管理が含まれている	
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	2人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	5人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	2人
	要介護2	9人
	要介護3	8人
	要介護4	4人
	要介護5	0人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	15人
	5年以上10年未満	2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		0人 / 0人
入居者数		23人

### (入居者の属性)

性別	男性	8人	女性	15人	
男女比率	男性	35%	女性	65%	
入居率	88.5%	平均年齢	84.1歳	平均介護度	2.6

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	0人
	死亡者	1人
	その他	0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)

## 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)		医療法人歓喜会 法人本部	
電話番号 / F A X		06-6775-3751 / 06-6773-8647	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 00	
	土曜	対応不可	
	日曜・祝日	対応不可	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・12月31日～1月3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 : 00 ~ 17 : 30	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3日	
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安心居住課	
電話番号 / F A X		06-6208-9648 / 06-6202-7064	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 30	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3日	
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 : 00 ~ 17 : 30	
定休日		土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3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	三井住友海上火災保険株式会社	
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険	
	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		ありの場合	ご意見箱を設置	
		実施日	毎週月曜日に確認	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	掲示
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	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	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2回
		構成員	施設代表、入居者代表、家族代表、第三者委員
		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			
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	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 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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>		
訪問介護	あり ヘルパーステーションみどり	大阪市天王寺区生玉前町3-26
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	あり 辻外科訪問看護ステーション	大阪市天王寺区生玉前町3-26
訪問リハビリテーション	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
居宅療養管理指導	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
通所介護	あり 辻アクティブ倶楽部	大阪市天王寺区生玉前町3-27
通所リハビリテーション	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
短期入所生活介護	なし	
短期入所療養介護	あり れいんぼう夕陽丘	大阪市天王寺区生玉前町3-24
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	
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>		
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	なし	
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	あり つじれいんぼうホーム	大阪市天王寺区生玉前町3-27
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 辻外科ケアプランセンター	大阪市天王寺区生玉前町3-26
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>		
介護予防訪問入浴介護	なし	
介護予防訪問看護	あり 辻外科訪問看護ステーション	大阪市天王寺区生玉前町3-26
介護予防訪問リハビリテーション	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
介護予防居宅療養管理指導	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
介護予防通所リハビリテーション	あり 辻外科リハビリテーション病院	大阪市天王寺区生玉前町3-24
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	あり れいんぼう夕陽丘	大阪市天王寺区生玉前町3-24
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	
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>		
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	あり つじれいんぼうホーム	大阪市天王寺区生玉前町3-27
介護予防支援		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>		
介護老人福祉施設	なし	
介護老人保健施設	あり れいんぼう夕陽丘	大阪市天王寺区生玉前町3-24
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	あり	①20分未満¥1,670-②30分未満¥2,500-	介護保険請求における身体介護の自費請求の7割に相当する金額
	排せつ介助・おむつ交換	あり	①20分未満¥1,670-②30分未満¥2,500-	介護保険請求における身体介護の自費請求の7割に相当する金額
	おむつ代	なし		業者委託 個別契約
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	①20分未満¥1,670-②30分未満¥2,500-	介護保険請求における身体介護の自費請求の7割に相当する金額
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	①20分未満¥1,670-②30分未満¥2,500-	介護保険請求における身体介護の自費請求の7割に相当する金額
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	①日中 30分未満¥2,500- (9~18:00) ②夜間 30分未満¥3,000- (18~9:00)	
生活サービス	居室清掃	あり	①45分未満¥1,830-②45分以上¥2,250-	介護保険請求における生活援助の自費請求の7割に相当する金額
	リネン交換	あり	¥400-(税抜)	週1回は管理費に含む。2回目から請求
	日常の洗濯	あり	¥1,000-(税抜)(大) ¥500-(税抜)(小)	1ネット。大小の大きさがある。
	居室配膳・下膳	あり	¥200-(税抜)	1回
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	¥700-/日(税抜)	特別な食事の管理(食形態)が必要な方に限る。(別途、食事代)
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし		業者委託
	買い物代行	あり	①45分未満¥1,830-②45分以上¥2,250-	介護保険請求における生活援助の自費請求の7割に相当する金額
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	管理費に含む	毎年5月に実施。対象者は、3月末時点で1年以上の入居者
	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 ※	※但し、時間を指定される場合は¥200-(税抜)
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	管理費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	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。