

○「重要事項説明書」及び「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」（以下、「重要事項説明書等」という。）の作成にあたっての注意事項（特定以外）

1 重要事項説明書等を作成するにあたっての心構え

- (1) 重要事項説明書等は、入居契約に関する重要な事項を説明するためのものであり、入居者及び家族等（以下、「入居者等」という。）に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。
- (2) 入居者等が理解しやすいよう丁寧な表現に努めること。
- (3) 別添1「事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス」及び別添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」は、重要事項説明書等の一部をなすものであることから、重要事項説明書等に必ず添付すること。
- (4) 大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合及び当該指針で不適合事項がある場合は、重要事項説明書等にその旨を記載すること。

2 重要事項説明書等を入力するにあたっての注意事項及び記入例の解説

- (1) サービス付き高齢者向け住宅において、「重要事項説明書」を「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」と表記して構わない。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅は、大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針4、5、6、7及び11の項目は適用外であるが、原則として、重要事項説明書等の省略は認めない。
- (3) 届出している有料老人ホーム並びにサービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホームを総称して「ホーム」という。
- (4) 届出している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「有料」という。
- (5) サービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「サ高住」という。
- (6) サ高住においては、重要事項説明書等の内容とサ高住登録の申請内容との整合性を図ること。
- (7) 「省略」と記載されている項目及び「色帯のない（背景が白色）」項目が空欄の場合は、「削除、斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。それ以外の項目で削除する場合は、大阪府に確認すること。
- (8) 該当しない項目がある場合は、「斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。
- (9) 重要事項説明書等以外で入居者等への説明で重要かつ説明を要すると考える場合は、当該様式に項目を追加して構わない。
- (10) 薄黄色の色帯のある項目は入力すること。
- (11) 薄緑色の色帯のある項目はプルダウンリストから選択すること。（選択肢が当該リストにない場合は、新たに入力すること。）
- (12) 重要事項説明書等にある「生活相談員」とは、サ高住の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員をいう。

3 重要事項説明書等を入居者等に交付及び説明するにあたっての注意事項

- (1) 重要事項説明書等は、老人福祉法第43条第3項の規定により、入居相談かめつにこそに交付するほか、求めに応じ交付すること。
- (2) 入居希望者が、入居契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって入居契約書及び重要事項説明書等について説明を行うこと。また、入居希望者が希望する介護サービス等（介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス、その他のサービス※）の利用を妨げないこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。
- (3) 大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合は、入居希望者に対して丁寧かつ理解しやすいよう説明すること。

※介護保険サービス：ケアプラン、訪問介護・訪問看護・居宅療養管理指導・通所介護・通所リハビリテーション・福祉用具貸与・特定福祉用具販売（介護予防を含む。）、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等

医療サービス等：医療、歯科医療、あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう、柔道整復等

高齢者生活支援サービス等：入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、調理、洗濯、掃除等の家事、心身の健康の維持及び増進

その他のサービス：金銭管理、理髪等

## 重要事項説明書

記入年月日	令和2年 7月 1日
記入者名	平井 美加子
所属・職名	施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじん じんゆうかい よしかわびょういん 医療法人仁悠会 吉川病院	
主たる事務所の所在地	〒 591-8046 大阪府堺市北区東三国ヶ丘町4丁1番25号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-259-0100 / FAX 072-259-3303
	メールアドレス	<a href="mailto:yohikawa@byouin.com">yohikawa@byouin.com</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://www.yoshikawabyouin.com">http:// www.yoshikawabyouin.com</a>
代表者（職名／氏名）	理事長 / 吉川 建夫	
設立年月日	昭和 29年6月	
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)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ あるぐらん ひらの 住宅型有料老人 ホームアル・グラン平野	
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	〒 547-0026 大阪市平野区喜連西3丁目17番40号	
主な利用交通手段	大阪メトロ 谷町線喜連瓜破駅から徒歩7分	
連絡先	電話番号	06-6718-4870
	FAX番号	06-6718-4877
	ホームページアドレス	<a href="https://al-grandhirano.com/">https://al-grandhirano.com/</a>
管理者（職名／氏名）	管理者 / 平井 美加子	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	2019 . 5 . 1	2019 . 5 . 1

### 3 建物概要

土地	権利形態	賃借権		あり	契約の自動更新	あり					
	賃貸借契約の期間	2019年5月1日 ~					2049年4月30日				
	面積	939.5 m <sup>2</sup>									
建物	権利形態	賃借権		あり	契約の自動更新	あり					
	賃貸借契約の期間	2019年5月1日 ~					2049年4月30日				
	延床面積	3,094.2 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分		2,697.7 m <sup>2</sup> )							
	竣工日	平成	31年4月19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	6階		(地上		6階、地階		0階)			
居室の状況	総戸数	83戸		届出又は登録をした室数				83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	○	○	×	×	○	13~13.63	83			
共用施設	共用トイレ	10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			9ヶ所				
	共用浴室	大浴場		0ヶ所		個室		10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			1ヶ所		面積		148.78 m <sup>2</sup>			
	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)					2ヶ所				
	廊下	中廊下		1.8m		片廊下		m			
	汚物処理室			6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・専用PHS		通報先から居室までの到着予定時間			2~3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(内一回は夜間想定)			

#### 4 サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針	入居者の皆様が安心して暮らせる様に地域の介護サービスを利用し生活を継続できるように支援を行う。	
サービスの提供内容に関する特色	入居者が安心安全に生活でき自由度の高い暮らしを営める様なサービスの提供	
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	委託	訪問介護業者
食事の提供	委託	契約業者での調理
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護業者
健康管理の支援（供与）	委託	提携医療機関により協力
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	
提供内容	日々の安否確認と相談対応	
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	協力医療機関により協力
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	当法人が定めた規定の則って試行	
身体的拘束	当法人が定めた規定の則って試行	

##### (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	医療法人正和病院
	住所	大阪市平野区瓜破東1丁目5-5
	診療科目	内科、外科、循環器科、整形外科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	タマダ病院
	住所	堺市北区蔵前町2丁目15-39
	診療科目	内科、呼吸器科、循環器科、消化器科、放射線科
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	喜連瓜破ホームケア歯科クリニック
	住所	大阪市平野区瓜破東2丁目1-4
協力内容	訪問診療	
	その他の場合：	

##### (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	原則65歳以上の人		
契約の解除の内容	別途契約書参照		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	利用権契約8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	あり	内容	一泊3000円と食事代
入居定員	83人		
その他	身寄りなしでも入居可能		

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	
生活相談員	1	1	0	
直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	0	0	0	
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	0.5	0.5	0	1 人
調理員	0	0	0	
事務員	0	0	0	
その他職員	6	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	0	0	0	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	0	0	0	

(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			
柔道整復師			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(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00分～9 時00分)				
	平均人数		最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤
看護職員	0	人	0	人
介護職員	0	人	0	人
生活相談員	0	人	0	人
宿直者	1	人	0	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	あり	資格等の名称	看護師						
	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										
前年度1年間の退職者数										
志業に 従事した 人数 に 対し	1年未満									
	1年以上 3年未満									
	3年以上 5年未満									
	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		年一回実施							

## 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	
利用料金の支払い方式	月払い方式	
	選択方式の内容	口座振替
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： 月払い方式	
利用料金の改定	条件	物価の変動、人件費の上昇等により、改定する可能性あり
	手続き	協議の上改定する

### (代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2（夫婦で入居）
入居者の状況	要介護度		
	年齢		
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	13～13.63㎡	13～13.63㎡
	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	なし	なし
月額費用の合計		145,000円	280,000円
※ 介護 保険 外 サービス 費用 (介護)	家賃	78,000円	156,000円
	食費	42,000円（月平均で算出）	84,000円（月平均で算出）
	管理費	15,000円	20,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	20,000円
	電気代	実費	実費
備考	介護保険費用1割又は2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	修繕費等を基礎とし、近隣家賃を参照し算出
敷金・礼金	なし
前払金	なし
食費	1日当り1400円(朝300円、昼550円、夕550円)の外税となります。月によって日数が異なる為、発生する食費(1ヵ月)も変動します。月平均で算出すると1か月の食費は42000円+消費税となります。
管理費	共用施設等の維持管理費、事務管理部門の人件費・事務費・光熱水費を含めて算出
状況把握及び生活相談サービス費	生活相談や安否確認、緊急時館内の対応等(外税となります)
電気代	別途実費
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	

## 7 入居者の状況

### (入居者の人数)

年齢別	65歳未満	4人
	65歳以上75歳未満	11人
	75歳以上85歳未満	25人
	85歳以上	20人
要介護度別	自立	7人
	要支援1	5人
	要支援2	4人
	要介護1	17人
	要介護2	22人
	要介護3	9人
	要介護4	8人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	15人
	6か月以上1年未満	61人
	1年以上5年未満	0人
	5年以上10年未満	0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 / 1人
入居者数		76人

### (入居者の属性)

性別	男性	32人	女性	44人
男女比率	男性	38%	女性	53%
入居率		平均年齢	歳	平均介護度

### (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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	0人
	その他	0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	0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)		アル・グラン平野 管理者 平井 美加子
電話番号 / F A X		06-6718-4870 / 06-6718-4877
対応している時間	平日	9:00~17:30
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土曜、日曜、祝日
窓口の名称 (所在区介護保険担当)		平野区保健福祉センター 介護保険担当
電話番号 / F A X		06-4302-9859 / 06-6702-4315
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土曜、日曜、祝日
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		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土曜、日曜、祝日
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		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土曜、日曜、祝日

(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	補償内容に沿って支払い	
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	
		実施日	随時
		結果の開示	あり
		開示の方法	随時掲示又は運営懇談会等で報告
第三者による評価の実施状況	なし	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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・入居希望者に交付
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	ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	利用者代表・身元保証人・施設関係者・民生委員等
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	あり	事務所の鍵付きロッカーに保管し、事務所からの持ち出し厳禁とする。	
緊急時等における対応方法	あり	提携医療機関により指示を仰ぎ対応	
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	
大阪府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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	食堂の面積		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合している		
	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	入居時又は随時		

添付書類：別添1（別の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

（身元保証人）

住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_ 様

上記の重要事項の内容について、入居者、身元保証人に説明しました。

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	なし		
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	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	あり	おとしよりすこやかセンター南部館	大阪市平野区喜連西6-2-3
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	なし		
認知症対応型通所介護	あり	すこやかデイサービス アン ドゥ トロア	アン 大阪市平野区平野南2丁目4番27号 ドゥ 大阪市平野区平野南1丁目8番32号 トロア 大阪市東住吉区針中野2丁目4番3号
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	おとしよりすこやかセンター南部館	大阪市平野区喜連西6丁目2番33号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
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	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	おとしよりすこやかセンター南部館	大阪市平野区喜連西6丁目2番33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	あり	すこやかデイサービス アン ドゥ トロア	アン 大阪市平野区平野南2丁目4番27号 ドゥ 大阪市平野区平野南1丁目8番32号 トロア 大阪市東住吉区針中野2丁目4番3号
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	あり	おとしよりすこやかセンター南部館 カルチェ住吉川	大阪市平野区喜連西6丁目2番33号 大阪市住之江区中加賀谷4丁目5番27号
介護療養型医療施設	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※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	2000円/回	体調不良時等のみ対応可能です。
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1000円/回	当施設の訪問介護利用者以外の方に対応します。
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	2500円/回	石鹸、シャンプーは準備して下さい。
	特浴介助	あり	2500円/回	石鹸、シャンプーは準備して下さい。
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	500円/回	当施設の訪問介護利用者以外の方に対応します。
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	2300円/時間	車代(介護タクシー代など)は別途掛かります。
生活サービス	居室清掃	あり	1500円/回	
	リネン交換	あり	1500円/回	当施設の訪問介護利用者以外の方に対応します。
	日常の洗濯	あり	1000円/回	当施設の訪問介護利用者以外の方に対応します。
	居室配膳・下膳	あり	無料	感染症、体調不良時のみ対応可能です。
	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	なし		
	買い物代行	あり	1000円/回	買い物場所は1km以内に限りします。
	役所手続代行	あり	2000円/件	生活保護関係以外の代行業務に限りします。
	金銭・貯金管理	なし		本人の希望により、応相談
健康管理	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり		日常生活サービス費に含まれます。
	生活指導・栄養指導	あり		日常生活サービス費に含まれます。
	服薬支援	あり	3000円/月	インスリン等の対応もさせていただきます。
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし		
入退院	移送サービス	あり	2000円/時間	運転手以外に職員が必要な場合は、別途通院介助代が掛かります
	救急搬送	あり	5000円/回	救急搬送時、家人付き添い出来ない場合のみ対応。
	入退院時の同行	あり	2500円/時間	車代(介護タクシー代など)は別途掛かります。
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	3000円/回	
	入院の手続き及び入院中の手続きや書類代行	あり	3000円/回	身寄りなしの方に限りします。

※土日祝は20%アップとなります

※17時30分から翌朝9時までは40%アップとなります

※入居・退去時は、半月(15日単位)計算となります。