

重要事項説明書

記入年月日	令和7年2月1日
記入者名	鋒山正明
所属・職名	施設管理者

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	〒 590-0974 大阪府堺市堺区大浜北町3丁10番16号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-225-0212・072-225-0213	
	メールアドレス	ikiiki-ohama-2@shinhoukai.or.jp	
	ホームページアドレス	http://	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 林真二 /		
設立年月日	平成	18年11月22日	
主な実施事業	※別添1（別の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いきいきくらぶかんおおはま 住宅型有料老人ホーム いきいき倶楽部館大浜				
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	〒 590-0974 大阪府堺市堺区大浜北町3丁10番15号、16号				
主な利用交通手段	南海本線堺駅より約800m、徒歩約10分またはタクシー約5分				
連絡先	電話番号		072-225-1618、072-225-0212		
	FAX番号		072-225-1604、072-225-0213		
	ホームページアドレス		http://		
管理者（職名／氏名）	管理者 / 鋒山正明				
建物の竣工日					
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	19年2月27日	/	平成	19年2月27日

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

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	なし			
	賃貸借契約の期間	平成	24年1月1日				～	令和	13年12月31日
	面積	1, 271.0 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	19年4月1日				～	平成	10年間で以降自動継続（1号）
	延床面積	1, 429.4 m ² （うち有料老人ホーム部分					612.64 m ² ）		
	竣工日	平成	23年12月			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	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	4 階		（地上	4 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	戸		届出又は登録（指定）をした室数				（ ）
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		○	○	×	×	○	15.93m ²	3	A
一般居室個室		○	○	×	×	○	13.44m ²	11	B
一般居室個室		○	○	×	×	○	13.23m ²	2	C
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				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		ヶ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積	m ²		入居者や家族が利用できる調理設備		なし
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²				
	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	1.8 m～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	3F食堂			通報先から居室までの到着予定時間			
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			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		快適で心身共に充実、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組み上げるとともに、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	自ら実施・委託	いきいきヘルパーステーション
食事の提供	自ら実施	
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	いきいきヘルパーステーション
健康管理の支援(供与)	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス		
提供内容		状況把握サービスの向上、毎日1回以上居室訪問による安否確認・状況把握・声掛けを行う。生活相談サービスの内容・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		
健康診断の定期検診	委託	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サービスの一覧表)
虐待防止		虐待防止に関する責任者は管理者の鋒山正明です。従業者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、速やかに市町村通報する。
身体的拘束		身体拘束は原則禁止しており、3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ヶ月)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、家族等への説明を行い、同意書を頂く。(継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う)経過観察及び記録をする。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)管理者
		(氏名)鋒山正明
		(開催月)(6 年度中) 毎月1回実施
		(内容の職員への周知方法)研修とミーティング
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 2018 年 4 月 1 日
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 1 回/年
		(直近の実施年月日) 令和 6年 6 月 28 日

(介護サービスの内容)

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成			
日常生活上の世話	食事の提供及び介助		
	入浴の提供及び介助		
	排泄介助		
	更衣介助		
	移動・移乗介助		
	服薬介助		
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練		
	レクリエーションを通じた訓練		
	器具等を使用した訓練		
その他	創作活動など		
	健康管理		
施設の利用に当たっての留意事項			
その他運営に関する重要事項			
短期利用特定施設入居者生活介護の提供			
		入居継続支援加算	
		生活機能向上連携加算	
		個別機能訓練加算	
		夜間看護体制加算	
		ADL維持等加算	
		若年性認知症入居者受入加算	
		医療機関連携加算	
		口腔衛生管理体制加算	
		口腔・栄養スクリーニング加算	
		科学的介護推進体制加算	
		退院・退所時連携加算	
		看取り介護加算	
		認知症専門ケア加算	
		サービス提供体制強化加算	
		介護職員処遇改善加算	
		介護職員等特定処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施		(介護・看護職員の配置率) : 1 以上	

（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) いきいきヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	堺市堺区大浜北町3丁10番16号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ じたり 株式会社 自他利
併設内容	訪問介護・介護予防サービス

（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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

（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 真芳会 はやし泌尿器クリニック
	住所	大阪市住吉区我孫子東3丁目1-1泰清ビル2階
	診療科目	内科・泌尿器科
	協力科目	訪問診療、急変時の対応
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合： 月2回の訪問診療・健康診断
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	医療法人 佑絢会 ナカイデンタルクリニック
	住所	堺市南区赤坂台2丁5番11号
	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	概ね65歳以上の要支援または要介護の認定を受けた方		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合、入居者または事業者から解約したい場合		
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せた場合、また改善がなされた場合	
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	2泊3日無料3泊目から1泊食事つき5000円(税込)
入居定員	16 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	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			
生活相談員					
直接処遇職員	6	5	1	5.3	
介護職員	6	5	1	5.3	
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員					
事務員					
その他職員					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
		6		
		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			
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（ 時～ 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	人
生活相談員	人	人
	人	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、本欄は省略）	契約上の職員配置比率		
	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）		 ： 1
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、本欄は省略）	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									
	業務に係る資格等			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							
前年度 1 年間の退職者数			0							
業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1 年未満									
	1 年以上 3 年未満		1							
	3 年以上 5 年未満									
	5 年以上 1 0 年未満		6							
	1 0 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	家賃・管理費は日割計算行わない。水光熱費は日割計算行う
	内容：	食費は実食数となる
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			
	年齢			
居室の状況	部屋タイプ			
	床面積			
	トイレ			
	洗面			
	浴室			
	台所			
	収納			
	入居時点で必要な費用			
月額費用の合計				
家賃				
サービス費用	介護保険外	特定施設入居者生活介護※の費用		
		食費		
		状況把握及び生活相談サービス費		
備考	介護保険費用1割, 2割又は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。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。			

（利用料金の算定根拠等）

家賃		
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費		
状況把握及び生活相談サービス費		
介護保険外費用		
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		

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（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	6 5 歳未満	人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	4 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	2 人
	8 5 歳以上	5 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	0 人
	要介護 2	2 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 か月未満	1 人
	6 か月以上 1 年未満	2 人
	1 年以上 5 年未満	7 人
	5 年以上 1 0 年未満	1 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 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		11 人

(入居者の属性)

性別	男性	3 人		女性	8 人		
男女比率	男性	33 %		女性	67 %		
入居率	70 %		平均年齢	82.7 歳		平均介護度	3.2

(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	2 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）		医療法人 真芳会 いきいき倶楽部館大浜 2 号館
電話番号 / F A X		072-225-0212 / 072-225-0213
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	9 : 00～18 : 00
	日曜・祝日	9 : 00～18 : 00
定休日		無休
窓口の名称（行政）		堺市健康福祉局 長寿社会部 介護保険課
電話番号 / F A X		072-228-7513 / 072-228-7853
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日
窓口の名称 （大阪府国民健康保険団体連合会）		大阪府国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		06-6949-5418 / 06-6949-5417
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 00
定休日		土日祝日

(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	あり	
	ありの場合 の内容：	福祉事業者総合賠償責任保険
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容：	事故対応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	入居希望者に交付
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	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		
		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	・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および同法に基づく「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ガイドライン」並びに、堺市個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。・事業者及び職員は、サービス提供をする上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、サービス提供完了後においても、上記の秘密を保持する。・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。・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、予め文書にて入居者及び家族等の同意を得る。				
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、入居者の家族等及び関係機関へ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			
堺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	なし				
合致しない事項がある場合の内容					
「7. 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					

添付書類：別添１（別に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)事業主体が堺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	あり	いきいきヘルパーステーション	堺市堺区大浜北町3丁目10番16号
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	敬愛訪問看護ステーション	堺市堺区熊野町西2丁目1-15
訪問リハビリテーション	あり	敬愛訪問看護ステーション	堺市堺区熊野町西2丁目1-15
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			
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			
特定福祉用具販売			
<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			
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	あり	いきいきヘルパーステーション	堺市堺区大浜北町3丁目10番16号
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
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			
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			
特定介護予防福祉用具販売			
<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			
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サービスの一覧表

		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		備 考
				料金※2 (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		協力機関のサービスを利用することが可能です
	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	管理費に含まれる	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		あり		選択可
	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
健康管理サービス	金銭・貯金管理		あり	3300円/月	必要に応じて希望者のみ
	定期健康診断		あり	実費	
	健康相談		あり	医療保険による	必要に応じてバイタルチェックを随時行います
	生活指導・栄養指導		あり	管理費に含まれる	必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
	服薬支援		あり	管理費に含まれる	必要に応じて外部の介護保険サービスを利用します
入退院のサービス	生活リズムの記録(排便・睡眠等)		あり	管理費に含まれる	個人介護記録を行います
	移送サービス		あり	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
入退院のサービス	入院中の見舞い訪問		なし		

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2「あり」を選択したときは、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。