

○「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）」又は「重要事項説明書等」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5、6、7（ただし、7(2)から(8)まで、(9)一ロ、(9)二から六まで、(9)七ロ、(9)八及び(10)を除く。）及び12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

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29条第7項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、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7年2月1日
記入者名	高田 誠之
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ぎゃらんと 株式会社GALLANT	
法人番号	2120101064459	
主たる事務所の所在地	〒 593-8327 大阪府堺市西区鳳中町3丁66番地3	
連絡先	電話番号／F A X 番号	072-276-4564/072-276-4565
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.nursing-hospice.com/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 円市 正人	
設立年月日	令和 3年 10月 4日	
主な実施事業	※別添1（別を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) なーしんぐほすびすさかい ナーシングホスピス堺	
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	〒 591-8014 大阪府堺市北区八下北5-13	
主な利用交通手段	南海バス 野遠より 徒歩6分	
連絡先	電話番号	072-230-4908
	F A X 番号	072-230-4909
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.nursing-hospice.com/
管理者（職名／氏名）	施設長 / 高田 誠之	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日	令和 4年 5月 15日	令和 4年 5月 15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	あり			
	賃貸借契約の期間	～							
	面積	1, 038. 1 m ²							
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	令和	4年5月16日				～	令和	35年5月15日
	延床面積	1, 090. 5 m ² （うち有料老人ホーム部分							

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		常に利用者の気持ちになり満足を実感していただける施設を目指します。運営するにあたり、関係する全ての法令、社会的ルールを遵守します。企業秘密及び個人情報を除き、皆様にとって有益な情報を正確に開示します。これらをもって、皆様の期待に応える責任を十分に認識し、より安全で健全な事業運営に努めます。
サービスの提供内容に関する特色		利用者が安心して暮らせるように、24時間365日万全の体制を整え、利用者の健康と安心を支えます。また万が一の事態に備え、各居室や共有スペースにナースコールを設置し、迅速な対応が出来るよう心掛けております。
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	委託	訪問介護ステーション凜
食事の提供	委託	浅田給食株式会社 メディカル事業部 セントラルキッチン工場
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	訪問介護ステーション凜
健康管理の支援（供与）	委託	訪問介護ステーション凜
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービス内容：毎日1回以上）、居宅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：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、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	だんホームクリニック
	提供方法	年1～2回健康診断
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		従事者への定期的な研修に周知する。
身体的拘束		原則禁止

(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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
併設内容	

(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) ほうもんかいごすてーしょん りん 訪問介護ステーション凜
主たる事務所の所在地	大阪府 堺市 北区 八下北5-13
事務者名	(ふりがな) ほしやま かおり 星山 香織
連携内容	訪問介護サービス全般

(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	だんホームクリニック	
	住所	大阪府 堺市北区 長曽根町1207-7	
	診療科目	内科	
	協力科目	在宅医療全般	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	名称	みみはら在宅クリニック	
	住所	大阪府 堺市堺区 老松町3丁73-2	
	診療科目	内科	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
新興感染症発生時に連携する医療機関			
	医療機関の名称	社会医療法人同仁会みみはら在宅クリニック	
	医療機関の住所	大阪府堺市堺区老松町3-73-2	
協力歯科医療機関	名称	竹村歯科	
	住所	大阪府 堺市南区 桃山台3-4-1	

(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		
	その他の場合：		
判断基準の内容	医師による判断		
手続の内容	利用者または代理人の承諾（要再契約）		
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	変更の内容

（入居に関する要件）

入居対象となる者	要介護		
留意事項	医療については要相談。		
契約の解除の内容	入居者が死亡、入居者又は事業者から解約した場合。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	虚偽の入居、禁止行為違反、防止できない他の入居者への危害行為、および30日以上不在の場合。	
	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	空き室がある時のみ対応可能1日に付き8,800円（税込）負担（食事代別途）
入居定員	47 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	0	看護師
生活相談員				
直接処遇職員	15	12	3	
介護職員	15	12	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	2	2		
その他職員	5		5	

(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	13	10	3	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1		
介護職員初任者研修修了者	1	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			

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 ※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	日割り計算で減額(食費のみ)
		内容：	
利用料金の改定	条件	物価の変動や人件費上昇により改定する場合がある	
	手続き	運営懇談会で意見を聞く	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン 1	プラン 2	プラン 3
入居者の状況	要介護度	要介護状態	要介護状態	
	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	一般居室相部屋（夫婦・親族）	一般居室個室
	床面積	11.2㎡～11.69㎡	17.96㎡	11.2㎡～11.69㎡
	トイレ	あり	あり	あり
	洗面	あり	あり	あり
	浴室	なし	なし	なし
	台所	なし	なし	なし
	収納	なし	なし	なし
	敷金	なし	なし	なし
入居時点で必要な費用				
月額費用の合計		98,000円	171,000円	120,000円
※ 介護保険外サービス費用（介護）	家賃	38,000円	54,000円	48,000円
	食費	45,000円	90,000円	45,000円
	共益費	15,000円	27,000円	27,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む
	光熱水費	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む
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。） ※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	建物の貸借料、設備備品等、借入利息等を基準として算出	
敷金	家賃の	0 ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	無し	
食費	厨房維持費および1日3食を提供するための費用	
共益費	設備管理費・運営費・事務費・水道光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	
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

<u>算定根拠</u>		
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	8 人
	75歳以上85歳未満	19 人
	85歳以上	11 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	4 人
	要介護2	8 人
	要介護3	4 人
	要介護4	11 人
	要介護5	13 人
入居期間別	6か月未満	9 人
	6か月以上1年未満	9 人
	1年以上5年未満	22 人
	5年以上10年未満	0 人
	10年以上15年未満	0 人
	15年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		5 人 / 4 人
入居者数		40 人

(入居者の属性)

性別	男性	18 人		女性	22 人		
男女比率	男性	45 %		女性	55 %		
入居率	85.1 %		平均年齢	80.1 歳		平均介護度	3.52

(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	0 人
	医療機関	1 人
	死亡者	14 人
	その他	5 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）		株式会社GALLANT	
電話番号 / F A X		072-256-4564	072-256-4565
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（有料老人ホーム所管庁）		堺市役所 介護事業者課	
電話番号 / F A X		072-228-7348	／ 072-228-7481
対応している時間	平日	9：00～17：30	
定休日		土日祝 年末年始（12/29～1/3）	
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）			
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）		堺市健康福祉局 長寿社会部 長寿支援課	
電話番号 / F A X		072-228-8347	／ 072-228-8918
対応している時間	平日	9：00～17：30	
定休日		土・日・祝日・年末年始	

(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	損害保険ジャパン株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	施設長、リーダーの指示に基づき、速やかに対応。	
事故対応及びその予防のための指針	あり	介護マニュアル・事故発生時対応マニュアル

(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	利用者アンケート調査	
		実施日	年1回以上	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	館内掲示
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	入居希望者に公開・入居希望者に交付
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

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・民生委員
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	あり
業務継続計画（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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	・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」並びに大阪府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、あらかじ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に基づく） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		

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	①居室面積が13㎡未満であること ②廊下幅が1.8m未満であること		
「8. 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	①コンパクトで明るい快適な居室に設計しています。快適さを維持できるようお掃除の推奨を徹底します。②改修費用を別途積立しており、指針に適合した改修計画を作成。③入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明します。		
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	入居者及び家族等へ契約前、契約時、不適合事項及び代替措置等について		

添付書類：別添1（事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス）

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）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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 ⑥ 様

（入居者代理人）

住 所

氏 名 ⑥ 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)事業主体が大阪府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	訪問介護ステーション凜	大阪府堺市北区八下北5-13
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
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			
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			
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※	
介護サービス	食事介助	あり		
	排せつ介助・おむつ交換	あり		
	おむつ代	なし		
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり		
	特浴介助	あり		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり		
	リネン交換	あり		
	日常の洗濯	あり		
	居室配膳・下膳	あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		
	おやつ	あり		
	理美容師による理美容サービス	なし		訪問理美容に委託
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり		
健康管理サービス	定期健康診断	あり		往診クリニック実施
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		
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	あり		

※「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。