

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	倉岡 多
所属・職名	代表取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃまらく 株式会社まらく	
法人番号	2120001173541	
主たる事務所の所在地	〒 558-0004 大阪府大阪市住吉区长居東4-6-8	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6607-0404/06-6607-0405
	メールアドレス	jinji@mitouph.com
	ホームページアドレス	http://peraichi.com/landing_pages/view/genki-house
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 倉岡 多(くらおか まさる)	
設立年月日	平成 24年10月15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) 不動産賃貸、介護サービスの運営助言	

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)みとうたかみのさと げんきはうす みとう高見の里 げんきハウス	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 580-0024 大阪府松原市東新町5-2-9	
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「高見の里」駅より徒歩5分	
連絡先	電話番号	072-338-2388
	FAX番号	072-338-0211
	メールアドレス	m.genkihouse@yahoo.co.jp
	ホームページアドレス	https://peraichi.com/landing_pages/view/genki-house
管理者(職名/氏名)	管理者 / 田中 寛穂子(たなか みほこ)	
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 25年11月1日	平成 25年12月13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	平成	25年11月1日			～	平成	45年10月31日			
	面積	261,63 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	平成	25年11月1日			～	平成	45年10月31日			
	延床面積	250,04 m ² (うち有料老人ホーム部分)				250,04 m ²					
	竣工日	平成	25年10月15日		用途区分	居宅					
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：							
	構造	木造		その他の場合：							
	階数	2階		(地上	2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										
居室の状況	総戸数	9戸		届出又は登録をした室数				9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	×	×	×	×	○	8,64m ²	2	1人部屋		
	一般居室個室	×	×	×	×	○	8,91m ²	6	1人部屋		
	一般居室個室	×	×	×	×	○	9,72m ²	1	1人部屋		
共用施設	共用トイレ	4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			4ヶ所				
	共用浴室			1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	25.24 m ²				
	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(車椅子対応)		1ヶ所							
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.8 m					
	汚物処理室			1ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	なし		
	通報先	事務室		通報先から居室までの到着予定時間			1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		入居者の意思及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ったサービスの提供に努める。
サービスの提供内容に関する特色		入居者に対して、家庭的な環境の下で、心身の特性を踏まえ、入居者の尊厳ある自立した日常生活を営むことができる等の介護その他必要な援助を行う。
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	株式会社暖人
食事の提供	委託	株式会社暖人
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社暖人
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社暖人
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社暖人
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10、15、21、24、3、6時）、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	医療法人美喜有会 整形外科さかもとクリニック
	提供方法	年2回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）委託業者：株式会社暖人
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、管理者の林口哲也です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ⑤職員から虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、三原則（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カ月）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、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③必要に応じ、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。 ④必要に応じ、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

(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)
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	医療法人美喜有会 整形外科さかもとクリニック	
	住所	大阪市住吉区南住吉1-23-17	
	診療科目	整形外科 内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	医療法人鹿野苑会 河野クリニック	
	住所	大阪市住吉区杉本2-20-10	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
協力内容	その他		
	その他の場合：通院治療、入院治療、医療情報提供		
協力歯科医療機関	名称	医療法人修成会 松浦歯科医院	
	住所	大阪市住吉区我孫子1-5-15 2F	
	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	要介護		
留意事項	要支援の方も応相談		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②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	入居者が年齢を偽って入居資格などを誤認させるなどの不正の行為によって入居した場合、等	
	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	なし	内容	
入居定員	9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		
生活相談員	0			
直接処遇職員	6			
介護職員	6	2	4	
看護職員	0			
機能訓練指導員	0			
計画作成担当者	0			
栄養士	0			
調理員	0			
事務員	1	1		
その他職員	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	5	3	2	
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			

(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	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				あり					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称	介護福祉士					
	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				3						
前年度1年間の退職者数										
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						
	1年以上3年未満		1	2						
	3年以上5年未満		1	1						
	5年以上10年未満			2						
	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	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	
	内容： 食費部分を日割計算で減額	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

(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	要介護	要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
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	9.72㎡	8.64㎡
	トイレ	なし	なし
	洗面	なし	なし
	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			
月額費用の合計		108,300円～	105,300円～
家賃		42,000円	39,000円
※ 保険外サービス費用（介護）	食費	33,000円	33,000円
	管理費	22,300円	22,300円
	状況把握及び生活相談サービス費	11,000円	11,000円
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	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
管理費	事務管理費、共用施設の維持管理費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
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	人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	2人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	2人
	要介護4	2人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	5人
	5年以上10年未満	1人
	10年以上15年未満	人
	15年以上	
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 人
入居者数		9人

(入居者の属性)

性別	男性	3人	女性	5人	
男女比率	男性	33%	女性	56%	
入居率	89%	平均年齢	81歳	平均介護度	要介護4.25

(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	人
	医療機関	人
	死亡者	1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	(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)		株式会社まらく	
電話番号 / F A X		06-6607-0404 / 06-6607-0405	
対応している時間	平日	10:00~17:00	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		松原市福祉部福祉指導課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-334-5959	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土日祝祭日、12/29から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)		松原市健康部高齢介護課	
電話番号 / F A X		072-334-1550 / 072-337-3052	
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土日祝祭日、12/29から1/3	

(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	三井住友海上株式会社	
	加入内容	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	なし	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	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
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
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 2回
		構成員	入居者、家族、管理者、職員
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・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り扱いについては、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 例) ・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のかわを確認する。 ・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	居室面積13㎡以下		
「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	大規模修繕時に指針に適合した改修を予定を計画しています。	
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、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。		
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（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

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		
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※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	月額費に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	500円/15分	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	2,600円/30分	
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	1,500円/30分	
	リネン交換	あり	1,500円/30分	
	日常の洗濯	あり	2,000円/1ネット	
	居室配膳・下膳	あり	200円/1食	
	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	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	月額費に含む	必要に応じて実施(要相談)
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	100円/1日	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	1,500円/30分	
	入退院時の同行	あり	1,500円/30分	
	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。