

重要事項説明書

記入年月日	令和 6年 9月 7日
記入者名	今井 妙子
所属・職名	有料

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いーぜかぶしきかいしゃ aise株式会社	
法人番号	9120001160475	
主たる事務所の所在地	〒 570-0026 大阪府守口市松月町1番17号	
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-6995-1220/06-6995-1222
	メールアドレス	genkivillage@moriguchi@gmail.com
	ホームページアドレス	http://www.genki-village.com/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 井上 知子	
設立年月日	平成 21年 12月 14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げんきびれっじ 住宅型有料老人ホームげんきvillage	
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	〒 570-0012 大阪府守口市大久保町3丁目13番4号	
主な利用交通手段	京阪本線 大和田駅徒歩20分 大阪モノレール・大阪メトロ谷町線 大日駅 徒歩22分	
連絡先	電話番号	06-6967-8586
	F A X 番号	06-6967-8587
	メールアドレス	genkivillage@moriguchi@gmail.com
	ホームページアドレス	http://www.genki-village.com/
管理者（職名／氏名）	有料 /	
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 31年 10月 /	

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	3 1 年 1 0 月 1 日				～	平成	5 1 年 9 月 30 日
	面積	671.3 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	3 1 年 1 0 月 1 日				～	平成	5 1 年 9 月 30 日
	延床面積	1,014.2 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)							
	竣工日	平成	2 8 年 7 月			用途区分			
	耐火構造			その他の場合：					
	構造	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	3 階		(地上	3 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	39 戸		届出又は登録をした室数				38 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)
	介護居室個室	○	○	×	×	○	13	38	
共用施設	共用トイレ	1 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ケ所	
	共用浴室	個室	3 ケ所				ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ケ所				ヶ所		その他：
	食堂	1 ケ所		面積	77.4 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 (ストレッチャー対応)				1 ケ所			
	廊下	中廊下	13.65 m		片廊下	16.38 m			
	汚物処理室	1 ケ所							
	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			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	防災計画		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		げんき屋グループは、「笑顔」と「げんき」が湧き出る、そんなサービスを提供し、日々利用者様の心身の健康サポートさせていただきます。
サービスの提供内容に関する特色		介護士24時間体制、看護師24時間体制
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	(株式会社ミストラルホールディングス)
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人光誠会 ゆうメディカルクリニック 津樹会 津本医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
	提供内容	
	サ高住の場合、常駐する者	
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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		①虐待防止に関する責任者は、施設長です。②従業者に対し、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職員介護で、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ヵ月）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ヵ月毎行う）②経過観察及び記録をする。③2週間に1回以上、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。④1ヵ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束当の廃止に取り組む。

(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) げんきびれっじ ほうもんかんど げんきvillage 訪問看護
主たる事務所の所在地	〒570-0012 大阪府守口市大久保町3丁目13-4
事務者名	(ふりがな) いーぜかぶしきかいしゃ aise株式会社
連携内容	訪問看護

(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	医療法人光誠会 ゆうメディカルクリニック
	住所	大阪市東淀川区豊新1丁目21番29号
	診療科目	総合内科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：月2回程度の訪問診療
	名称	医療法人津樹会 津本医院
	住所	大阪府門真市舟田町5番32号
	診療科目	内科
	協力科目	
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	スマイルデンタルクリニック
	住所	大阪府門真市末広町36-10アドラブル古川橋ウエスト103A
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：月4回の訪問診療

（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	☐ 自傷行為や暴力行為などの著しい精神障害や行動障害のない方・他傷行為のない方 ☐ 感染・伝染病のない方		
契約の解除の内容	1. 乙がこの契約を解除しようとするときは、少なくとも30日前に甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届に記載された契約解除日をもってこの契約は解除される。 2. 乙は、前項の契約解除日までに第17条2項に従って現状回復したうえ、居室を甲に明け渡さなければなりません。 3. 乙が、契約解除届を甲に提出しないで居室を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して14日目をもって、この契約は解除されたものとし、その場合の現状回復及び明渡しについては、前条第3項の規定によるものとします。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	(1) 甲の事前の承認なくして、第18条各号に定める行為を行ったとき。 (2) 甲に対して本契約書第19条の通知をせずに、1ヵ月にわたり、居室を利用しないとき。 (3) 長期の不在により、この契約を継続する意志がないと甲が認めたとき。 (4) 2ヵ月以上の長期の不在又は長期の入院となったとき。 (5) 第23条、第24条、第25条、第26条の規定に違反したとき。 (6) 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により入居しようとし、又は入居したとき。 (7) 第5条1項に定める期間までに、敷金の全額を払わなかったとき。 (8) 家賃・共益費及び管理費・水光熱費その他乙が甲に支払うべき費用を、2ヵ月分以上滞納したとき。 (9) 家賃・共益費及び管理費・水光熱費その他乙が甲に支払うべき費用等の支払をしばしば遅延する等の事情により、甲、乙間の信頼関係が著しく害されたと甲が認めるとき。	
	解約予告期間	30 日前	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	
入居定員	38 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	1	1		
直接処遇職員				
介護職員	19	11	8	
看護職員	18	7	11	
機能訓練指導員	6	1	5	
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	3	2	1	
その他職員	6		6	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
看護師	18	7	11	
介護福祉士	13	9	4	
介護福祉士実務者研修修了者	3	2	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	18	7	11
理学療法士	5	1	4
作業療法士	1		1
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	2 人	2 人
介護職員	2 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		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											
前年度1年間の退職者数											
業務に従事した経験年数に 応じて	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											

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		あり	
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	物価変動、人件費上昇により改訂	
	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
入居者の状況	要介護度		要介護 3	要介護 3
	年齢		6 5 歳	6 5 歳
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	
	床面積		13. 00㎡	13. 00㎡
	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		100, 000円
月額費用の合計			112, 500円	109, 000円
備考	家賃		40, 000円	39, 000円
	保険サ ービス 外ビ ス費 用（ 介 護	食費	450, 000円	45, 000円
		管理費	27, 500円	25, 000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
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	40,000円	
敷金	家賃の	2.5ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	敷金	
食費	45,000円	
管理費	27,500円	
状況把握及び生活相談サービス費		
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		

(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	2 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	18 人
	8 5 歳以上	13 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	2 人
	要介護 3	6 人
	要介護 4	10 人
	要介護 5	17 人
入居期間別	6 か月未満	7 人
	6 か月以上 1 年未満	1 人
	1 年以上 5 年未満	28 人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 年以上 1 5 年未満	人
	1 5 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		2 人 / 2 人
入居者数		36 人

(入居者の属性)

性別	男性	10 人		女性	26 人	
男女比率	男性	26 %		女性	68 %	
入居率	94 %		平均年齢	81 歳	平均介護度	4.2

(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	人
	その他	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）		住宅型有料老人ホーム げんきVillage
電話番号 / F A X		06-6967-8586 / 06-6967-8587
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		なし
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		守口市役所 健康福祉部 高齢介護室
電話番号 / F A X		06-6992-1610 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		守口市役所 健康福祉部 高齢介護室
電話番号 / F A X		06-6992-1610 /
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝
窓口の名称（虐待の場合）		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		

(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	あいおいニッセイ同和損保
	加入内容	賠償責任
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		
事故対応及びその予防のための指針		

(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	毎月1日	
			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	入居希望者に交付
事業収支計画書	
財務諸表の要旨	
財務諸表の原本	

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	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	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	
守口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			
「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			

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	あり	げんきvillage訪問介護	守口市大久保町3丁目13番4号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	げんきvillage訪問看護	守口市大久保町3丁目13番4号
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	あり	げんき屋デイサービス守口 げんき屋デイサービス大和田	守口市松月町1番17号 門真市宮野町3番12号
通所リハビリテーション	なし		
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	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	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	げんき屋ケアサービス守口	門真市宮野町3番12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	なし		
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	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	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	なし		
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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり		自費
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		
	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	あり	1100円	30分につき（税込み）
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		無償サービス
	居室配膳・下膳	あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり		
	理美容師による理美容サービス	あり		自費
	買い物代行	なし		
	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		
	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	あり	1100円	30分につき（税込み）
	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。