

# 重要事項説明書

記入年月日	令和2年8月1日
記入者名	森田 淳
所属・職名	施設長

## 1 事業主体概要

名称	いりょうほうじん にしなかがくかい 医療法人 西中医学会	
主たる事務所の所在地	〒 546-0013 大阪市東住吉区湯里5丁目9番6号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6700-5200 / 06-6700-5205
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.nishinaka.or.jp">http:// www.nishinaka.or.jp</a>
代表者（職名／氏名）	理事長 / 西中 俊弘	
設立年月日	平成 10年2月1日	
主な実施事業	※別添1（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）	

## 2 有料老人ホーム事業の概要 （住まいの概要）

名称	リアンドヴィーブル Lien de vivre	
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き 高齢者向け住宅の登録	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 546-0024 大阪市東住吉区公園南矢田4丁目19番29号	
主な利用交通手段	地下鉄・御堂筋線 あびこ駅より 徒歩12分	
連絡先	電話番号	06-6698-9200
	FAX番号	06-6698-9400
	ホームページアドレス	<a href="http://www.nishinaka.or.jp">http:// www.nishinaka.or.jp</a>
管理者（職名／氏名）	施設長 / 森田 淳	
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 26年3月1日 /	平成 25年11月19日 (サ高住25 第13号)

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 13年 6月 1日 ~ 令和 33年 5月 31日							
	面積	463.5 m <sup>2</sup>							
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	~							
	延床面積	4056.96 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分 458.0 m <sup>2</sup> )							
	竣工日	平成 14年10月4日		用途区分	老人保健施設				
	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	4 階 (地上 4 階、地階 階) (サ高住は1階のみ)							
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性	適合している							
居室の状況	総戸数	13 戸		届出又は登録をした室数			13 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	○	○	×	×	○	18.0~20.74m <sup>2</sup>	13	
共用施設	共用トイレ	1 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 1 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	機械浴 1 ヶ所		ヶ所			その他 :		
	食堂	1 ヶ所		面積 41.3 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	なし ヶ所							
	廊下	中廊下 2.15 m		片廊下 1.5 m					
	汚物処理室	0 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				
	その他	通報先 サ高住事務所		通報先から居室までの到着予定時間 約15秒					
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 1回			

#### 4 サービスの内容（全体の方針）

運営に関する方針	入居者に対して、24時間の安心と尊厳のある生活を送ることができるように、状況把握、生活相談サービスを主なサービスとし、入居者の選択によるその他の各種サービスを提供します。また、入居者の生活に関する医療、保健、福祉機関との連携を図り、適切な支援となるように、常にそのサービスの質の向上に努めます。	
サービスの提供内容に関する特色	全13室という小規模・少人数ならではの、行き届いたサービスを提供し、安心感のある穏やかな生活を送っていただけます。また、退屈しないサ高住を目指し、レクリエーションやイベントの実施も積極的におこなってまいります。	
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	なし	
食事の提供	委託	株式会社 ジャパンメディカルフード
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
	提供内容	状況把握 生活相談 緊急対応
	サ高住の場合、常駐する者	日中2名以上 夜間1名
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）	
虐待防止	定期的な研修実施	
身体的拘束	定期的な研修実施	

#### （併設している高齢者居宅生活支援事業者）

事業所名称	にしなかがいごろうじんほけんしせつ ヴィーブルジョワ 西中介護老人保健施設ヴィーブルジョワ
主たる事務所の所在地	東住吉区公園南矢田4-19-29
事務者名	もりた じゅん 森田 淳
併設内容	介護老人保健施設

#### （連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

事業所名称	にしなかにいきじゅんかい ずいじたいおうがたほうもんかいごかんごステーション 西中定期巡回・随時対応型訪問介護看護ステーション
主たる事務所の所在地	東住吉区公園南矢田4-19-29
事務者名	わたなべ つよし 渡邊 剛
連携内容	定期巡回随時対応型訪問介護サービス

(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 橋会 東住吉森本病院	
	住所	東住吉区鷹合3-2-66	
	診療科目	内科 外科 その他	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力内容	その他の場合		
協力歯科医療機関	名称	医療法人 林歯科医院	
	住所	東住吉区駒川5-3-5	
	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	生活において介護が必要な方		
留意事項			
契約の解除の内容	入居者が賃料支払義務等に違反した場合において、期間を定めて当該義務の履行を催促したにも関わらず、その期間内に当該義務が履行されない時は、契約を解除する。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の入居者の生命の気概を及ぼす恐れがある場合</li> <li>契約の継続が社会通念上、著しく困難な場合</li> <li>入居者が正当な理由なく利用料を3ヵ月以上滞納し、相当の期間を定めて催告したにも関わらず、なお期間内に滞納額全額の支払いがない場合</li> </ul>	
	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	あり	内容	費用 (8,138円～17,825円)
入居定員	13 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	7	6	1	
介護職員	7	6	1	
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				

(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	6	5	1	
介護職員実務者研修修了者	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		
柔道整復士		
あん摩マッサージ指圧師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 ( 18時30分～ 7時30分)		
	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									
	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			1							
前年度1年間の退職者数			1							
就業した職務に従事した人数に経験年数に応	1年未満			1						
	1年以上3年未満			1	1					
	3年以上5年未満			1	1					
	5年以上10年未満			2						
	10年以上			1						
備考										
従業員の健康診断の実施状況	あり 年2回									

## 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	
		内容： 入院時も居室契約中は利用料金支払いあり	
利用料金の改定	条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合</li> <li>・土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合</li> <li>・近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合</li> </ul>	
	手続き	事前に通知をおこない、協議の上、改定の手続きをおこなう。	

### (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	1	
	年齢	80歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.15㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	49,800円	
月額費用の合計		145,400円	
家賃		49,800円	
介護 保険 外 ※ サ ー ビ ス 費 用	食費	48,600円	
	共益費	14,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	16,500円	
	光熱水費	16,500円	
備考 介護保険費用1割又は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	49,800円～55,000円	
敷金	家賃の 1 ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費用を除いた額の返還
前払金		
食費	48,600円 (30日換算)	
共益費	14,000円	
状況把握及び生活相談サービス費	16,500円 (30日換算)	
光熱水費	16,500円 (30日換算)	
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	人
	75歳以上85歳未満	4人
	85歳以上	9人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	2人
	要介護2	6人
	要介護3	2人
	要介護4	2人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	6人
	5年以上10年未満	4人
	10年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 人
入居者数		13人

(入居者の属性)

性別	男性	2人	女性	11人	
男女比率	男性	15%	女性	85%	
入居率	100%	平均年齢	87.7歳	平均介護度	2.46

(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	11人
	医療機関	2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	13人
		(解約事由の例) 「入院が長くなりそうなので」と解約

## 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 西中医学会 Lien de vivre 相談窓口
電話番号 / F A X		06-6698-9200 / 06-6698-9400
対応している時間	平日	8時30分 ~ 17時00分
	土曜	8時30分 ~ 17時00分
	日曜・祝日	
定休日		日曜・祝日 (苦情受付担当者が休みの場合は翌日の受付となります)
窓口の名称 (住宅・設備に関すること)		大阪市都市整備局 企画部 安心居住課
電話番号 / F A X		06-6208-9648 / 06-6202-7064
対応している時間	平日	9時00分 ~ 17時00分
定休日		日曜・祝日
窓口の名称 (介護サービスに関すること)		大阪市福祉局 高齢者施策部 介護保険課
電話番号 / F A X		06-6241-6315 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9時00分 ~ 17時00分
定休日		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
電話番号 / F A X		06-6241-6317 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9時00分 ~ 17時00分
定休日		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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	損害賠償責任保険の規定に準ずる
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	サービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、速やかに必要な措置、損害賠償を行います (当法人が加入する賠償責任保険を適用しますので、賠償額は保険会社が定める基準によります) 但し、施設の責任によらない場合は、この限りではありません。	
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	平成 28年 5月 12日
		結果の開示	あり 開示の方法 利用者・その家族に結果の配布
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	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	職員 入居者 家族 地域の代表者
		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	定期的な研修実施		
緊急時等における対応方法	マニュアルの作成		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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			
「6. 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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添 2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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

⑩

---

(入居者代理人)

住 所

---

氏 名

⑩

---

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      令和      年      月      日

説明者署名

⑩

---

(別添1) 事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	西中ヘルパーステーション	東住吉区湯里5-9-21
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	西中訪問看護ステーション	東住吉区湯里5-9-21
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	・西中病院 ・西中介護老人保健施設 ヴィーブルジョワ	・東住吉区湯里5-9-6 ・東住吉区公園南矢田4-19-29
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	あり	西中定期巡回・随時対応型 訪問介護看護ステーション	東住吉区公園南矢田4-19-29
夜間対応型訪問介護	あり	西中夜間対応型ヘルパース テーシ	東住吉区公園南矢田4-19-29
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	・西中ケアプランセンター ・西中ケアプランセンター 阿倍野	・東住吉区湯里5-9-21 ・阿倍野区阪南町1-57-8
＜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	あり	西中訪問看護ステーション	東住吉区湯里5-9-21
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	・西中病院 ・西中介護老人保健施設 ヴィーブルジョワ	・東住吉区湯里5-9-6 ・東住吉区公園南矢田4-19-29
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	あり	・西中病院 ・西中介護老人保健施設 ヴィーブルジョワ	・東住吉区湯里5-9-6 ・東住吉区公園南矢田4-19-29
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	あり	・西中ケアプランセンター ・西中ケアプランセンター 阿倍野	・東住吉区湯里5-9-21 ・阿倍野区阪南町1-57-8
＜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	西中介護老人保健施設 ヴィーブルジョワ	東住吉区公園南矢田4-19-29
介護療養型医療施設	あり	西中病院	東住吉区湯里5-9-6
介護医療院	なし		

(別添2) サービス付き高齢者向け住宅が提供する入居者の個別選択によるサービス一覧表

		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	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	排泄介助・おむつ交換	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	おむつ代	あり	紙オムツ1袋 2,981円 等	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	特浴介助	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	リネン交換	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	日常の洗濯	なし		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	居室配膳・下膳	なし		
	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	あり	カット 1,850円～	
	買い物代行	あり		
	役所手続き代行	なし		
金銭・貯金管理	なし			
健康管理サービス	定期健康診断	なし		西中病院への送迎サービスあり(無料)
	健康相談	あり		訪問看護サービスによる提供
	生活指導・栄養指導	あり		訪問看護サービスによる提供
	服薬支援	あり		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスによる提供
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	なし		