

有料老人ホーム情報開示事項一覧

令和 2 年 6 月 30 日現在

施 設 名	ガーデンハウス勝山	
施 設 の 類 型	介護付（一般型・外部サービス利用型）・ <u>住宅型</u> ・健康型	
居 住 の 権 利 形 態	<u>利用権方式</u> ・建物賃貸借方式・終身建物賃貸借方式	
施 設 所 在 地	〒544-0033 大阪市生野区勝山北5-12-38 (電話番号：0120-36-1040 FAX番号 06-6754-7521)	
事 業 主 体	株式会社 田島商事	
開 設 年 月	H21. 4	
入居者数 / 入居定員	94 / 100	
一時金	入 居 一 時 金	敷金 100,000円
	介護費用の一時金	
	解約時返還金の算定方法	
	返還金の保全措置	
入 居 者 基 金 へ の 加 入		
月 額 利 用 料 (円)	96,000円～148,000円＋医療・介護費用	
	内 訳	家賃相当額： 38,000円～90,000円 食 費： 42,000円 管 理 費： 16,000円 介護費用： 実費
要介護状態になった場合	介 護 を 行 う 場 所	居室内
	追 加 費 用 の 有 無	介護保険の要介護状態による
体 験 入 居 の 有 無 及 び 費 用	有り 一泊二日 2,000円＋食費	
入 居 時 の 要 件	事前の入居審査有り	

職員の状況	施設長	1人
	生活相談員	人
	介護職員	1人(: 1以上)
	看護職員	人
	機能訓練指導員	人
	計画作成担当者	人
	栄養士	人
	調理員	人
	事務職員	人
	その他の職員	人
夜間(21:00 ~ 6:00)の職員体制		1人(職種: 介護職員)
構造設備の状況	居室の面積	最多 13.5m ² (13.5m ² ~30m ²)
	居室の設備	トイレ・エアコン・洗面・ナースコール(2か所)
	廊下幅	最大幅員 m : 最小幅員 m
	一時介護室	有 ・ <input type="checkbox"/>
	食堂	<input type="checkbox"/> ・ 無
	浴室	<input type="checkbox"/> ・ 無
	健康管理室	有 ・ <input type="checkbox"/>
	談話室	<input type="checkbox"/> ・ 無
	洗濯室	<input type="checkbox"/> ・ 無
	機能訓練室	有 ・ <input type="checkbox"/>
	健康・生きがい施設	有 ・ <input type="checkbox"/>
情報開示	重要事項説明書の公開	<input type="checkbox"/> ・ 無
	契約書の公開	<input type="checkbox"/> ・ 無
	管理規程の公開	有 ・ <input type="checkbox"/>
	財務諸表の閲覧	有 ・ <input type="checkbox"/>
社団法人全国有料老人ホーム協会への加入		加入 ・ <input type="checkbox"/>
介護保険		
最寄駅等		JR環状線桃谷駅より徒歩15分
備考		

重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしゃ たしましろうじ 株式会社 田島商事	
主たる事務所の所在地	〒 544-0011 大阪市生野区田島1丁目12番14号	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6754-7509 / 06-6754-7521
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.koureishahouse.co.jp
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 呉 永徹	
設立年月日	昭和 52年3月3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	(ふりがな) ゆうりょうろうじんほーむ がーでんほうすかつやま 有料老人ホーム ガーデンハウス勝山	
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	〒 544-0033 大阪市生野区勝山北5丁目12番38号	
主な利用交通手段	JR環状線桃谷駅より徒歩15分又は、大阪市営バス生野区役所前より徒歩5分	
連絡先	電話番号	06-6711-6621
	FAX番号	06-6711-6622
	ホームページアドレス	http:// www.koureishahouse.co.jp
管理者(職名/氏名)	施設長 / 山本 智子	
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 21年4月1日	平成 26年9月18日

3 建物概要

土地	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	～							
	面積	1,331.5 m ²							
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	4,212.1 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)							
	竣工日	平成 21年4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	6階 (地上 6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	96戸		届出又は登録をした室数			96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		○	○	×	×	○	13.5m ²	52 Aタイプ	
一般居室個室		○	○	×	×	○	16.0m ²	29 Bタイプ	
一般居室個室		○	○	×	×	○	18.9m ²	7 Cタイプ	
一般居室個室		○	○	×	○	○	23.3m ²	4 Dタイプ	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	○	○	25.8m ²	2 Eタイプ(2名)	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	○	○	33.7m ²	2 Fタイプ(2名)	
共用施設	共用トイレ	7ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			2ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			5ヶ所		
	共用浴室	個室 4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	ヶ所		面積			m ²		
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)			2ヶ所				
	廊下	中廊下 m		片廊下 m					
	汚物処理室	5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 事務所及びPHS 通報先から居室までの到着予定時間 1～5分程度								
	共用キッチン 駐車場 駐輪場 ランドリー など								
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	入居者様の声に耳を傾け、医療・介護サービス両面でのサポートを充実させ、皆様に安心をお届けしたいと考えております。	
サービスの提供内容に関する特色	医療機関や介護事業所と連携をとりながら、様々な医療ニーズ及び介護ニーズに対応してまいります。	
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	淀川食品
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	医療法人 呉診療所 、 医療法人聖徳会 勝山北クリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	定期巡回、安否確認及びナースコール対応を実施。生活相談随時。	
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 呉診療所 、 医療法人聖徳会 勝山北クリニック
	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	研修等を通じて職員の人権意識の向上や知識、技術向上に努める。	
身体的拘束	緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束や行動制限は行わない。	

(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) いりょうほうじんごしんりょうしょ でいさーびすかつやま 医療法人呉診療所 デイサービス勝山
主たる事務所の所在地	〒544-0033 大阪市生野区勝山北5-12-38
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじんごしんりょうしょ 医療法人呉診療所
併設内容	通所介護

事業所名称	(ふりがな) いりょうほうじんせいとくかい へるばーすてーしょんかつ 医療法人聖徳会 ヘルパーステーション勝山
主たる事務所の所在地	〒544-0033 大阪市生野区勝山北5-12-38
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじんせいとくかい 医療法人聖徳会
併設内容	訪問介護

(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) ほうもんかんどすてーしょん つどい 訪問看護ステーションつどい
主たる事務所の所在地	〒544-0011 大阪市生野区田島1-10-5
事業者名	(ふりがな)
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 貝診療所
	住所	大阪市生野区田島1丁目12-14
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:
	名称	医療法人聖徳会 勝山北クリニック
	住所	大阪市生野区勝山北5丁目12-38
	診療科目	内科
協力内容	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	かなえ歯科
	住所	大阪市浪速区日本橋4-15-9 寿ビル2階
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
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	60歳以上 要身元引受人		
契約の解除の内容	不正手段での入居、費用の滞納等、入居契約書27条、28条に基づく		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書27条に基づく	
	解約予告期間	60日	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日 2,000円+食費
入居定員	100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			他施設有料
生活相談員				
直接処遇職員			19	
介護職員			19	
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		7		
介護職員初任者研修修了者		12		

(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 (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	1 人	0 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 他施設施設長						
	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				5						
前年度1年間の退職者数				5						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			3						
	1年以上3年未満			5						
	3年以上5年未満			4						
	5年以上10年未満			7						
	10年以上			0						
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		なし 内容：
利用料金の改定	条件	施設が所在する自治体が発表する、消費者物価指数及び人件費による
	手続き	運営懇談会の意見を聴いた上、料金改定の判断を行う

(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	要介護1	夫 要介護1 妻 要支援1
	年齢	75歳	夫 75歳 妻 75歳
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）
	床面積	13.5㎡	33.7㎡
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
	日割り家賃・管理費		
月額費用の合計		100,000円	200,000円
※ 保険外サービス費用（介護）	家賃	38,000円	90,000円
	食費	42,000円	84,000円
	管理費	16,000円	22,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
	光熱水費	約4,000円	約4,000円
備考	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	近隣の相場による	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	契約終了時に返金
前払金		
食費	42,000円 (1ヶ月、30日分として) 朝300円 昼500円 夕600円	
管理費	建物及び付帯設備の維持管理費、配置職員の人件費	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水道代1,600円 (月額固定) 電気代2,000円~3,000円 (個別メーター)	
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	4人
	65歳以上75歳未満	18人
	75歳以上85歳未満	35人
	85歳以上	35人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	4人
	要介護1	20人
	要介護2	28人
	要介護3	15人
	要介護4	15人
入居期間別	6か月未満	6人
	6か月以上1年未満	9人
	1年以上5年未満	50人
	5年以上10年未満	27人
	10年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 2人
入居者数		92人

(入居者の属性)

性別	男性	35人	女性	57人	
男女比率	男性	38%	女性	62%	
入居率	93.7%	平均年齢	82歳	平均介護度	2.4

(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	2人
	医療機関	2人
	死亡者	12人
	その他	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)		有料老人ホーム ガーデンハウス勝山
電話番号 / FAX		06-6711-6621 / 06-6711-6622
対応している時間	平日	午前9時～午後6時
	土曜	午前9時～午後6時
	日曜・祝日	午前9時～午後6時
定休日		
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市介護保険課
電話番号 / FAX		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
定休日		土日祝
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		
電話番号 / FAX		/
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市介護保険課
電話番号 / FAX		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	午前9時～午後5時
定休日		土日祝

(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	超ビジネス保険
	加入内容	事業活動包括保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	随時	
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 30年3月
		結果の開示	なし
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	
		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	公開していない
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、身元引受人及び事業者が参加を要請した物
		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	入居時に個人情報利用同意書を作成し、必要最小限の範囲で取り扱う		
緊急時等における対応方法	入居者が疾病、負傷等の場合は身元引受人、連携医療機関に連絡をし、主治医の判断により、治療や入院をしていただく。		
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	不適合	不適合の場合の内容	オスメイト便座、点字、シンボルマーク
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	居室タイプAに関しては、居室面積13㎡未満		
「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（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

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

令和

年

月

日

説明者署名

(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	なし	
訪問入浴介護	なし	
訪問看護	なし	
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	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		
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	なし	
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	
介護予防通所介護	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		
<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	

(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

	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	
	排せつ介助・おむつ交換	なし	
	おむつ代	あり	実費
	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	なし	
	居室清掃	なし	
	リネン交換	なし	
生活サービス	日常の洗濯	なし	
	居室配膳・下膳	あり	管理費を含む
	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	実費
	買い物代行	なし	
	役所手続代行	なし	
	金銭・貯金管理	あり	別途個別契約による
	定期健康診断	あり	協力医療機関に委託
	健康相談	あり	管理費を含む
健康管理サービス	生活指導・栄養指導	あり	管理費を含む
	服薬支援	あり	管理費を含む
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	管理費を含む
	移送サービス	なし	
入退院のサービス	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」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。