

重要事項説明書

記入年月日	2025年6月30日
記入者名	高市 香織
所属・職名	事務主任

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじんふじたかい 医療法人藤田会	
主たる事務所の所在地	〒 553-0006 大阪市福島区吉野二丁目10番11号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6441-1181 / 06-6441-1076
	メールアドレス	kiikihouse@jewel.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// www.fujitahp.com
代表者（職名／氏名）	理事長 / 藤田 昌弘	
設立年月日	昭和 26年11月15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)いきいきはうす いきいきハウス♪	
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	〒 553-0005 大阪府大阪市福島区野田6-3-64	
主な利用交通手段	JR環状線、阪神線、地下鉄千日前線	
連絡先	電話番号	06-6468-5252
	FAX番号	06-6468-5259
	ホームページアドレス	https:// kiikihouse.jp
管理者（職名／氏名）	施設長 / 川端 春南	
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8日	平成 25年2月6日 大阪市（サ高住24）第40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	あり				
	賃貸借契約の期間	平成	20年3月27日			～	令和	5年3月26日		
	面積	1,617.1 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	平成	20年3月27日			～	令和	5年3月26日		
	延床面積	2,993.9 m ² (うち有料老人ホーム部分					1,902.6 m ²)			
	竣工日	2013/12			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅				
	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		0階)			
	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	76戸		届出又は登録をした室数				76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	○	○	×	×	○	18.27	61	タイプA	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.56	12	タイプB	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.13	3	タイプC	
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			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	8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	6ヶ所		面積	272.00 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	2.5m		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	
	通報先	スタッフ室、PHS端末		通報先から居室までの到着予定時間			3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		安心して、かかれる、あずけられる医療・介護をめざします。「生きる」ということに正面から向き合い、その人の人生を尊重し、人生を全うすることを助けてあげられることを「生きがい」とします。
サービスの提供内容に関する特色		ご入居者さまに合わせた医療・介護で安心の生活
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	柏原マルタマフーズ株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		食事の際の安否確認をはじめ、生活全般を通じて健康状態を観察させていただきます。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員
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		委員会活動及び研修にて取り組んでいる
身体的拘束		委員会活動及び研修にて取り組んでいる

(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) いきいきはうすでいさーびす いきいきハウスデイサービス
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市福島区野田6-3-64
事務者名	(ふりがな) いきいきはうすでいさーびす いきいきハウスデイサービス
併設内容	食事・入浴・レクリエーション等の日常生活上の援助

事業所名称	(ふりがな) ほうもんかいごじぎょうしよりんごけあさーびす 訪問介護事業所りんごケアサービス
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市福島区野田6-3-64
事務者名	(ふりがな) ほうもんかいごじぎょうしよりんごけあさーびす 訪問介護事業所りんごケアサービス
併設内容	要支援、要介護者に対し、身体介護・生活援助等のサービスを提供する

事業所名称	(ふりがな)
主たる事務所の所在地	
事務者名	
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	フジタ病院	
	住所	大阪市福島区吉野二丁目10番11号	
	診療科目	内科 整形外科 外科 皮膚科 形成外科 リハビリテーション科	
	協力内容	訪問診療、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		
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	フジタ病院	
	住所	大阪市福島区吉野二丁目10番11号	
	診療科目		
協力歯科医療機関	名称		
	住所		
	協力内容		
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	共同での生活が可能な方。暴言・暴力行為のない方。積極的治療の必要な疾患がない、もしくは、処置等の必要のない方。		
契約の解除の内容	設置者の事前の承認なくして、契約違反行為を行ったときなど		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	支払義務が履行されない場合など	
	解約予告期間	条項内容により異なる	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	4,400円/日(税込)
入居定員	76人		
その他			

5 職員体制

2025/07/01現在

(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				
直接処遇職員				
介護職員	17	14	3	訪問介護員
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	3	3	0	
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	12	11	1	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	4	3	1	
介護支援専門員	0	0	0	

(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 (19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	1.5	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			7	1						
前年度1年間の退職者数			8	0						
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						
	1年以上3年未満		6	0						
	3年以上5年未満		0	0						
	5年以上10年未満		1	0						
	10年以上		4	2						
備考	入退職者とは別に法人内での異動あり									
従業員の健康診断の実施状況	あり 採用時及び、年2回定期実施									

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： 入院中の生活支援費の請求は行わない。	
利用料金の改定	条件	
	手続き	

(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	要支援1～要介護5	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.13～18.56	
	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			
月額費用の合計		180,900円	
※ サービス 費用（介 護保 険サ イ タ ン ク 外）	家賃	75,000円	
	食費（税込）	56,100円	
	管理費	30,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費 （税込）	19,800円	
備考 介護保険費用1～3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	家賃相当額	円
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費（税込）	朝食302円 昼食787円 夕食781円 治療食は別途負担有	
管理費	共用施設維持費、人件費、事務費、水光熱費、来訪者への対応	
状況把握及び生活相談サービス費	食事の際の安否確認をはじめ、生活全般を通じて健康状態を観察	
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	0人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	14人
	85歳以上	53人
要介護度別	自立	2人
	要支援1	1人
	要支援2	1人
	要介護1	13人
	要介護2	17人
	要介護3	9人
	要介護4	17人
	要介護5	8人
入居期間別	6か月未満	9人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	36人
	5年以上10年未満	12人
	10年以上	5人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0人 / 0人
入居者数		68人

(入居者の属性)

性別	男性	19人	女性	49人	
男女比率	男性	27.9%	女性	72.1%	
入居率	89	平均年齢	89.5歳	平均介護度	2.6

(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	23人
	医療機関	6人
	死亡者	13人
	その他	1人
生前解約の状況	施設側の申し出	1人 (解約事由の例) 他入居者及び職員への迷惑行為があり、再三、お願いしたにも関わらず、改善されなかったため。
	入居者側の申し出	30人 (解約事由の例) 老人保健施設への入所、長期入院

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 藤田会 いきいきハウス 事務室
電話番号 / F A X		06-6468-5252 / 06-6468-5259
対応している時間	平日	9:00~17:30
	土曜	9:00~17:30
	日曜・祝日	9:00~17:30(祝日)
定休日		日曜日、年末年始及び法人の定めた日
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課指定指導グループ
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土、日、祝日及び定められた日
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		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	9:00~17:30
定休日		土、日、祝日及び定められた日
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指定指導グループ
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土、日、祝日及び定められた日

(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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	身体・財物共通、管理財物、人格権侵害、訴訟対応、初期対応、見舞金・見舞品
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	法人の定める手順に基づき対応	
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	年2回実施		
		実施日	2025年4月		
		結果の開示	あり	開示の方法	社内グループウェア
第三者による評価の実施状況	あり	ありの場合			
		実施日	2025年6月		
		評価機関名称	B S I ジャパン		
		結果の開示	あり	開示の方法	社内グループウェア

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	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		ありの場合	
		開催頻度	年 1回
		構成員	町内会長、地域包括支援センター、協力医療機関、利用者、利用者家族、職員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	介護老人保健施設のだふじ
個人情報の保護	法人内規定に基づき対応		
緊急時等における対応方法	各階事務室、PHS端末と連動し対応		
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			
「7. 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			
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

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	あり	りんごケアサービス	大阪市福島区野田6-3-64
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
訪問リハビリテーション	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
居宅療養管理指導	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
通所介護	あり	いきいきハウスデイサービス	大阪市福島区野田6-3-64
通所リハビリテーション	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
通所リハビリテーション	あり	のだふじ	大阪市福島区吉野4-29-18
短期入所療養介護	あり	のだふじ	大阪市福島区吉野4-29-18
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	あり	いきいきケアプラン相談室	大阪市福島区吉野4-29-18
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	いきいきケアプラン相談室	大阪市福島区吉野4-29-18
<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	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
介護予防訪問リハビリテーション	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
介護予防居宅療養管理指導	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
介護予防通所リハビリテーション	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11
介護予防通所リハビリテーション	あり	のだふじ	大阪市福島区吉野4-29-18
介護予防短期入所療養介護	あり	のだふじ	大阪市福島区吉野4-29-18
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	あり	いきいきケアプラン相談室	大阪市福島区吉野4-29-18
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	りんごケアサービス	大阪市福島区野田6-3-64
介護予防支援	あり	いきいきハウスデイサービス	大阪市福島区野田6-3-64
<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	のだふじ	大阪市福島区吉野4-29-18
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	あり	フジタ病院	大阪市福島区吉野2-10-11

(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		個別のケースに応じ相談可
	排せつ介助・おむつ交換	なし		個別のケースに応じ相談可
	おむつ代	あり	紙パンツ1,860円/袋～ パット1,120円/袋～ (税込)	使用した個数を月末に集計し、翌月請求
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし		個別のケースに応じ相談可
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		個別のケースに応じ相談可
	機能訓練	なし		個別のケースに応じ相談可
	通院介助	あり	1回1,650円(税込)	毎月3回まで 請求しない場合有
生活サービス	居室清掃	なし		個別のケースに応じ相談可
	リネン交換	なし		個別のケースに応じ相談可
	日常の洗濯	なし		個別のケースに応じ相談可
	居室配膳・下膳	なし		個別のケースに応じ相談可
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		個別のケースに応じ相談可
	おやつ	あり		自己管理
	理美容師による理美容サービス	あり	委託業者あり	
	買い物代行	なし		個別のケースに応じ相談可
	役所手続代行	なし		個別のケースに応じ相談可
	金銭・貯金管理	なし		個別のケースに応じ相談可
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	生活支援費19,800円/月に含む(税込)	
入退院のサービス	移送サービス	あり	生活支援費19,800円/月に含む(税込)	個別のケースに応じ相談可
	入退院時の同行	あり	生活支援費19,800円/月に含む(税込)	個別のケースに応じ相談可
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	生活支援費19,800円/月に含む(税込)	個別のケースに応じ相談可
	入院中の見舞い訪問	あり	生活支援費19,800円/月に含む(税込)	個別のケースに応じ相談可

※「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。