様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	令和　8年　7月　1日
記入者名	辻本 智子
所属・職名	ホーム長

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）（か）つちぜん 株式会社　土善	
法人番号	5120001148251	
主たる事務所の所在地	〒　５７２－０８２３ 寝屋川市下木田町６－２１	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-822-7801 / 072-823-7701
	メールアドレス	t-tsujimoto@vivi-famiglia.com
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	（職名）代表取締役　／　（氏名）辻本　容治	
設立年月日	平成　元年　７月　１１日	
主な実施事業	※別添１（別に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）ヴぃヴぃふぁみーりあねやがわ ヴィヴィファミーリア寝屋川	
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	〒　５７２－０８２３ 寝屋川市下木田町６－２３	
主な利用交通手段	京阪本線「萱島駅」より徒歩約９分	
連絡先	電話番号	072-822-7802
	ＦＡＸ番号	072-822-7803
	メールアドレス	info@vivi-famiglia.com
	ホームページアドレス	http:// www.vivi-famiglia.com
管理者（職名／氏名）	ホーム長　／　辻本　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　24年1月1日　／　平成　23年12月26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　23年12月21日			～	平成　53年12月20日			
	面積	1,843.0 ㎡							
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　23年12月21日			～	平成　53年12月20日			
	延床面積	2,702.0 ㎡（うち有料老人ホーム部分　　㎡）							
	竣工日	平成　24年1月1日			用途区分	サ高住			
	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	77 戸		届出又は登録をした室数			77 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	○	○	×	×	○	18㎡	75	1人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	○	○	○	36㎡	2	2人部屋
共用施設	共用トイレ	5 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ　4 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　7 ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴　1 ヶ所		ヶ所		その他：			
	食堂	1 ヶ所		面積　150.0 ㎡					
	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　2.1 m		片廊下　m					
	汚物処理室	4 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　事務室		通報先から居室までの到着予定時間　1～2分					
	その他	居間、相談室、団らんコーナー、厨房、洗濯室							
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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との協力連携により、専門職員による健康管理・機能訓練・24時間介護・手作りの食事提供等を用い、自立支援のサポートを行う。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	浅田給食株式会社
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）	自ら実施	
安否確認及び状況把握サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10、13、16、19、22、1、4、7時、等）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。
サ高住の場合、常駐する者		2級ヘルパー以上
生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・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		2級ヘルパー以上
健康診断の定期検診	委託	協力病院
	提供方法	各病院による
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）

※ 入居者の介護保険サービスの利用にあっては、入居者の自由な選択に基づき決定されるものであることから、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導致しません。

（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）　ヴぃヴぃふぁみーりあねやがわ ヴィヴィファミーリア寝屋川
主たる事務所の所在地	〒　５７２－０８２３ 寝屋川市下木田町６－２３
事務者名	（ふりがな）　（か）つちぜん
	株式会社　土善
併設内容	居宅介護支援事業所、地域密着型通所介護

（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）
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

<table>
<tr><td rowspan="2">医療支援</td><td colspan="3">救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他の場合：</td></tr>
<tr><td rowspan="12">協力医療機関</td><td>名称</td><td colspan="2">藤本病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">寝屋川市八坂町２－３</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td colspan="2">内科・外科・整形外科・脳神経外科等</td></tr>
<tr><td>協力科目</td><td colspan="2">内科・外科・整形外科・脳神経外科等</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>あり</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の場合：事前予約</td></tr>
<tr><td>名称</td><td colspan="2">小松病院</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">寝屋川市川勝町１１－６</td></tr>
<tr><td>診療科目</td><td colspan="2">内科・外科・整形外科・泌尿器科・眼科・耳鼻科等</td></tr>
<tr><td>協力科目</td><td colspan="2">内科・外科・整形外科・泌尿器科・眼科・耳鼻科等</td></tr>
<tr><td rowspan="3">協力内容</td><td>入所者の病状の急変等において相談対応を行う体制を常時確保</td><td>あり</td></tr>
<tr><td>診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保</td><td>あり</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の場合：事前予約</td></tr>
<tr><td rowspan="2">新興感染症発生時に連携する医療機関</td><td>名称</td><td colspan="2">上記協力医療機関</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">上記協力医療機関住所</td></tr>
<tr><td rowspan="4">協力歯科医療機関</td><td>名称</td><td colspan="2">プルミエール歯科クリニック</td></tr>
<tr><td>住所</td><td colspan="2">吹田市垂水町１－５－４０</td></tr>
<tr><td rowspan="2">協力内容</td><td colspan="2">訪問診療</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の場合：</td></tr>
</table>

（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	自立、要支援、要介護		
留意事項	入居時満60歳以上。喫煙者は不可。		
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	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合等、同意書等に違反した時	
	解約予告期間	1ヶ月	
入居者からの解約予告期間	１ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 １泊食事付11,000円（税込）
入居定員	79 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

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	2	2		介護職員２名
生活相談員	3	2	1	介護職員１名、事務員１名
直接処遇職員	29	13	16	
介護職員	25	13	12	介護職員2名、生活相談員1名、事務員2名
看護職員	4		4	機能訓練指導員４名
機能訓練指導員	4		4	看護職員４名
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	2	1	1	介護職員2名、生活相談員1名
その他職員	2		2	

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護支援専門員	2	2		
介護福祉士	8	6	2	
介護職員初任者研修修了者	15	5	10	
看護師	4		4	

（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	4		4
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　分～ 時　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	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		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			1	1	2		1				
前年度１年間の退職者数			1		2		1				
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	2		1				
	１年以上３年未満		1	1	3		1				
	３年以上５年未満		1	1	1		1				
	５年以上１０年未満		1	5	5		1				
	１０年以上			5	1						
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		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		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：　項目により日割り計算で減額	
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（一般）	プラン２（生活保護）
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	介護居室個室	介護居室個室
		床面積	18.0㎡	18.0㎡
		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	200,000円	（火災保険料含む）204,000円
		その他	100,000円	100,000円
月額費用の合計			125,500円	109,000円
	家賃		45,000円～	39,000円
	（介護保険外※）サービス費用	食費	53,000円～	42,500円
		共益費	22,000円	22,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	5,500円	5,500円
		電気代	実費	実費
		リネン代	実費	実費
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。） 尚、プラン２の障害者手帳１・２・３取得者は食費49,500円になります。 胃ろうの方は食費25,000円になります。 加えて、退去時の居室クリーニング代等は実費になります。 ※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	居室の賃借料	
敷金	家賃の　　約３ ヶ月分 （一般は現在０円キャンペーン中）	
	解約時の対応	
前払金		
食費	委託料・食材料	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	安否確認、緊急通報対応、一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介	
電気代	実費	
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	６５歳未満	2 人
	６５歳以上７５歳未満	3 人
	７５歳以上８５歳未満	14 人
	８５歳以上	26 人
要介護度別	自立	人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	7 人
	要介護２	11 人
	要介護３	8 人
	要介護４	9 人
	要介護５	10 人
入居期間別	６か月未満	4 人
	６か月以上１年未満	8 人
	１年以上５年未満	22 人
	５年以上１０年未満	11 人
	１０年以上１５年未満	人
	１５年以上	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		45 人

（入居者の属性）

性別	男性	12 人	女性	33 人	
男女比率	男性	26.7 %	女性	73.3 %	
入居率	57 %	平均年齢	85.5 歳	平均介護度	3.1

（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	1 人
	死亡者	12 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） 逝去

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　土善
電話番号　/　ＦＡＸ		072-822-7802　／　072-822-7803
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（介護サービス・事故・虐待の場合）		寝屋川市高齢介護室
電話番号　/　ＦＡＸ		072－838－0518　／
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		寝屋川市指導監査課
電話番号　/　ＦＡＸ		072－812－2027　／
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		寝屋川市都市デザイン部都市三課
電話番号　/　ＦＡＸ		072－825－2266　／　072-825-2618
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日

（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	セコム保険サービス株式会社
	加入内容	損害賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	損害賠償責任保険規約に基づく	
事故対応及びその予防のための指針	なし	

（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	公開していない
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	なし	ありの場合	
		開催頻度	年　　回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	計画中
高齢者虐待防止のための取組状況	高齢者虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		なし
	開催頻度		年　　1 回
	虐待防止に関する担当者		辻本　智子
	指針の整備		あり
	研修の定期的な実施		あり
	苦情解決体制の整備		あり
身体的拘束等廃止のための取組状況	身体拘束適正化委員会の開催		あり
	開催頻度		年　　4 回
	責任者		辻本　智子
	指針の整備		あり
	研修の実施		あり
	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）		あり
	（上記ありの場合） 身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録		あり
業務継続計画の策定状況等	感染症に関する業務継続計画（BCP）		あり
	災害に関する業務継続計画（BCP）		あり
	従事者に対する周知の実施		なし
	定期的な研修の実施		なし
	定期的な訓練の実施		なし
	定期的な見直し		なし
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	契約書時書類あり		
緊急時等における対応方法	契約書時書類記入あり		
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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
合致しない事項がある場合の入居者への説明			
「８．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	該当しない		
	代替措置及び将来の改善計画の内容		
大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導事項又は不適合事項	なし		
指導事項又は不適合事項の内容			
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）事業主体が寝屋川市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	ヴィヴィファミーリア寝屋川訪問介護事業所	寝屋川市下木田町8-5-201
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	あり	ヴィヴィファミーリア寝屋川デイサロンVIVI	寝屋川市下木田町6-23
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	あり	ヴィヴィファミーリア寝屋川居宅介護支援事業所	寝屋川市下木田町6-23
＜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	1,000円/30分	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/30分	
	おむつ代	あり	1,000円/30分	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,000円/30分	
	特浴介助	あり	1,000円/30分	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,000円/30分	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,000円/30分	
生活サービス	居室清掃	あり	1,000円/30分	
	リネン交換	あり	1,000円/30分	
	日常の洗濯	あり	1,000円/30分	
	居室配膳・下膳	あり	1,000円/30分	
	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	1,000円/30分	
	買い物代行	あり	1,000円/30分	
	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	1,000円/30分	
	健康相談	あり	1,000円/30分	
	生活指導・栄養指導	あり	1,000円/30分	
	服薬支援	あり	1,000円/30分	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	1,000円/30分	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行・病院受診等の付き添い	あり	1,250円/30分	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,000円/30分	
	入院中の見舞い訪問	あり	1,000円/30分	