

重要事項説明書

記入年月日	令和5年2月10日
記入者名	
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやれざみ 株式会社レザミ	
法人番号	11220 0101 6747	
主たる事務所の所在地	〒 5740046 大阪府大東市赤井2丁目19-5	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-806-0307/072-806-0308
	メールアドレス	toshiomi.nakamura@les-amis.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.les-amis.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 中村 壽臣	
設立年月日	平成 16年1月27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) れざみとよさと レザミ豊里	
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	〒 533-0013 大阪市東淀川区豊里3丁目16-38	
主な利用交通手段	大阪メトロ今里筋線 だいどう豊里 駅から 徒歩 10分	
連絡先	電話番号	06-6320-0303
	FAX番号	06-6320-0306
	メールアドレス	mami.nakamura@les-amis.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.les-amis.co.jp
管理者（職名／氏名）	管理者 / 中嶋輝幸	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）		

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		令和5年3月1日	～			令和25年2月28日		
	面積	421.54 m ²							
建物	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	令和5年3月1日	～	平成		46年3月31日		
	延床面積	1,335.34 m ² (うち有料老人ホーム部分 m ²)							
	竣工日	平成	27年2月28日	用途区分					
	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	5階		(地上 5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	29戸		届出又は登録をした室数			29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	6	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.03	20	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	23.4	1	
一般居室個室	○	○	×	×	○	29.73	2		
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			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	5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	88.57 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)				1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.7m		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	1階事務所		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	高齢者が安全で快適に、且つ自由な生活環境を維持できるように配慮した運営を行う。生活に当たっては、個人の尊厳が確保できるように、また、サポートが必要になった場合には訪問介護サービスを受けられる体制を支援する。	
サービスの提供内容に関する特色	重度要介護者にも安心して生活できるサービス内容と環境を整えています。	
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	自ら実施・委託	訪問介護事業所「みもぎケア」
食事の提供	自ら実施	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	生活援助型訪問・介護予防型訪問サービス「みもぎケア」
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	サービス付高齢者向け住宅「レザミ豊里」
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	定期的な安否確認。オンコールによる緊急対応。レクレーション。季節イベント。外出・外泊管理。郵便物取次。生活相談業務。	
サ高住の場合、常駐する者	初任者研修修了(旧ヘルパー2級)以上の資格を有する職員。	
健康診断の定期検診	自ら実施・委託	
	提供方法	医療機関の紹介
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	①虐待防止に関する責任者は、管理者の中嶋輝幸です。 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職員会議で、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	身体拘束を行うことでの弊害を強く認識し、身体拘束を行わないという強い意志を持ち、介護に携わるすべての人が話し合い、常に身体拘束ゼロを実現して行く	

(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) みもぎケア みもぎケア
主たる事務所の所在地	大阪市東淀川区豊里3丁目16-38
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃれぞみ 株式会社レザミ
併設内容	訪問介護事業所／大阪市介護予防・日常生活支援総合事業

(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】

(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人秋桜会 秋桜会クリニック
	住所	大阪市都島区都島本通5丁目14番11号
	診療科目	内科一般
	協力科目	内科一般
	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	
	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】

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項	①介護認定を受けた方②共同生活を営める方③自傷・他傷行為のない方		
契約の解除の内容	入居契約 第11条		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約 第10条	
	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	3食付き 1日10,000円
入居定員	32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				
直接処遇職員				
介護職員	14	6	8	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				
その他職員	1		1	

(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				
介護福祉士	13	6	7	
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	
介護職員初任者研修修了者				

(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 (20時～ 7時)		
	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				あり					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		介護職員初任者研修				
	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			6	7						
前年度1年間の退職者数										
就業した職員の経験年数に 応じた人数	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			1	2					
	10年以上			5	5					
備考										
従業員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	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	入居契約書 第4・5条
	手続き	通知文書により、同意書を取る

(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		
	年齢		
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	18㎡/18.03㎡	29.40㎡/29.73㎡
	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		なし	なし
月額費用の合計		138,000円	191,000円
家賃		65,000円	90,000円
※ 保 険 サ ー ビ ス 外 の 費 用 （ 介 護 ）	食費	45,000円	45,000円
	共益費	8,000円	16,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	40,000円
	電気代	使用量に応じた額を加算する	使用量に応じた額を加算する
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	65,000円～90,000円	
敷金	家賃の	0ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	45,000円/30日 (朝食350円昼食575円夕食575円) 税込	
共益費	8,000円	
状況把握及び生活相談サービス費	20,000円	
電気代	居室内個別メーターに基づく	
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	5人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	3人
	要介護2	2人
	要介護3	9人
	要介護4	4人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	1人
	5年以上10年未満	1人
	10年以上15年未満	1人
	15年以上	1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		24人

(入居者の属性)

性別	男性	9人	女性	15人	
男女比率	男性	37.5%	女性	62.5%	
入居率	75%	平均年齢	83.8歳	平均介護度	3.14

(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		人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
		人
	入居者側の申し出	(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)	株式会社レザミ		
電話番号 / F A X	06-6967-8611 / 06-6967-8612		
対応している時間	平日	9時から18時	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日	土・日・祝・年末年始		
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)	大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課 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・年末年始		
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)	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・年末年始		
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	9:00~17:00	
定休日	土・日・祝・年末年始		

(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	損保ジャパン
	加入内容	介護付きホーム賠償保険責任制度
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	サービスの提供上で事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損傷が発生した場合は不可抗力による場合を除き速やかに入居者に対し損害を賠償します。ただし、入居者に重大な過失がある場合には賠償を減ずることになります。	
事故対応及びその予防のための指針	なし	介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時

(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	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	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	管理者・職員・入居者
		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	
個人情報保護	あり		
緊急時等における対応方法	関係者に速やかに連絡する。		
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			
「8. 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			
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			
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	あり	レザミ住道 レザミ鶴見緑地	大東市赤井2丁目19-5 大阪市鶴見区諸口6丁目15-11
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			
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			
<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※	
介護サービス	食事介助	あり	215円/5分	単発サービス（ホーム内）
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,500円/回	30分未満の単発サービス
	おむつ代	なし		自費
	入浴（一般浴）介助・清拭	あり	3,600円/回	60分未満の単発サービス
	特浴介助	あり	3,600円/回	60分未満の単発サービス
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	機能訓練	なし		
生活サービス	通院介助	あり	290円/5分	単発サービス（ホーム外）
	居室清掃	あり	1,800円/回	単発サービス（ホーム内）
	リネン交換	あり	1,800円/回	
	日常の洗濯	あり	1,800円/回	
	居室配膳・下膳	あり	50円/回	体調不良による居室配膳は無料
	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	訪問理美容（カット2,100円）	外部からの訪問理美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	290円/5分	単発サービス（ホーム外）
健康管理サービス	金銭・貯金管理	なし		
	定期健康診断	あり	実費とする	
	健康相談	あり	管理費に含まれる	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	管理費に含まれる	
院のサービス	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	管理費に含まれる	
	移送サービス	あり		ご家族様主体を基本とする
	入退院時の同行	あり	管理費に含まれる	
	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。