別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和　8年　7月　31日
記入者名	加藤　藤根
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　とらいあす 株式会社 トライアス	
主たる事務所の所在地	〒　579-8056 東大阪市若草町4-15	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-986-3971/072-986-9784
	メールアドレス	なし
	ホームページアドレス	http://なし
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　井上　貴弘	
設立年月日	平成　4年4月6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） 医薬品卸売業、介護保険事業	

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　わかくさろくまんじ 有料老人ホーム　わかくさ六万寺	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　579-8066 東大阪市下六万寺町3丁目1番40号	
主な利用交通手段	近鉄奈良線瓢箪山駅より南へ約760m西へ約50m 近鉄奈良線東花園駅より近鉄バス山本駅行き乗車、下六万寺2丁目下車西すぐ	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-980-8051/072-980-8052
	ホームページアドレス	http://wakakusahyotanyama.com
管理者（職名／氏名）	施設長　／　加藤　藤根	
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　27年7月10日　／	

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	～							
	面積	660.9 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	1,199.1 ㎡（うち有料老人ホーム部分				1,199.1 ㎡）			
	竣工日	平成 27年7月10日			用途区分	有料老人ホーム			
	耐火構造	準耐火建築物 その他の場合：							
	構造	鉄骨造 その他の場合：							
	階数	3 階 （地上 3 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								
居室の状況	総戸数	32 戸	届出又は登録(指定)をした室数	32 室(0 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	○	○	×	×	○	17㎡	32	1人部屋
	(※)面積表示について	トイレ・収納設備等を除く内法面積で表示している							
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 0 ヶ所						
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ 4 ヶ所						
	共用浴室	個室 2 ヶ所 大浴場 0 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 125.3 ㎡	入居者や家族が利用できる調理設備	なし				
	機能訓練室	0 ヶ所	面積 ㎡						
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応） 1 ヶ所							
	廊下幅	最大 1.8 m 最小 1.8 m （両手すり設置後の内法幅）							
	汚物処理室	3 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 スタッフルーム	通報先から居室までの到着予定時間 1～3分						
	その他	相談室、健康管理室等							
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		入居者様に安心・喜び・信頼をお届けし、より質の高い介護サービスを提供することで、地域包括ケアシステムの一翼を担い地域社会の健康と福祉に貢献する。
サービスの提供内容に関する特色		施設は看護職が日勤帯、介護職が24時間常駐し、入居者様の生活サイクルに合わせた看護・介護サービスを提供いたします。
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	
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	
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		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（8、12、18、21、24、3、6時）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け)を行う。 ・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		
健康診断の定期検診	委託	近隣クリニック
	提供方法	市の健診を基本とする。
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）
虐待防止		①虐待防止に関する責任者は、施設長です。 ②虐待防止研修会を実施している。 ③入居者様及び家族様に苦情解決体制を整備している。 ④申し送り等で虐待防止の啓発・周知等を行っている。 ⑤虐待の疑いがある場合は、速やかに市町村に連絡する。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に基づき、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合がある。 ②身体拘束を行う場合は理由、方法、期間を定め家族へ説明し同意書にサインしていただく。 ③経過観察および記録をする。 ④身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年２回以上実施する。

（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	社会福祉法人　若弘会　若草第一病院	
	住所	東大阪市若草町1-6	
	診療科目	内科、総合内科、循環器内科、呼吸器内科、消化器内科(内視鏡センター)、小児科、外科、整形外科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、婦人科、皮膚科、形成外科、脳神経外科(脳卒中センター)、放射線科、麻酔科(麻酔科標榜医・安達陽亮)、救急科(救急センター)、リハビリテーション科、病理診断科	
	協力科目	同上	
	協力内容	入居者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		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	あり
	名称	社会福祉法人　若弘会　わかこうかいクリニック	
	住所	大阪市浪速区日本橋4-7-17	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	入居者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		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	あり
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	社会福祉法人　若弘会　若草第一病院	
	住所	東大阪市若草町1-6	
協力歯科医療機関	名称	わかくさ竜間リハビリテーション病院	
	住所	大東市大字龍間1580	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合：	

（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	介護保険申請中については要相談		
契約の解除の内容	①入居者の死亡　②入居者または事業者から解約の申し出があった場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	費用の支払いが2ヶ月滞納の場合 他の入居者の生命・健康又は生活に重大な影響を及ぼす恐れがあり、かつ乙に対する通常のサービス提供方法ではこれを防止すること	
	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5,500円(税込)
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1名
生活相談員	1	1		管理者1名
直接処遇職員	13	10	3	
介護職員	8	8		
看護職員	5	2	3	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	委託			
調理員	4		4	
事務員	1		1	
その他職員	3		3	

（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	8	8		
介護職員初任者研修修了者				
看護師	5	2	3	
認定特定行為業務従事者：２号研修（詳細は備考欄）	8	5	3	・喀痰吸引：口腔内、鼻腔内 ・胃瘻又は腸瘻による経管栄養

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計			備考
		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（　17　時～　9　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	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　生活相談員1名**
	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				2							
前年度１年間の退職者数											
職員の人数 業務に従事した経験年数に応じた	１年未満										
	１年以上３年未満			1							
	３年以上５年未満			2							
	５年以上１０年未満			1		1					
	１０年以上	2	3	4							

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： **家賃･管理費のみ徴収**	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数および人件費等を勘案する	
	手続き	運営懇談会で提案し意見を聴き改定する(入居契約書第23条)	

（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	
		年齢	85歳	
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	
		床面積	17㎡	
		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	150,000円	
月額費用の合計			136,950円	
	家賃		60,000円	
	（介護保険外※）サービス費用	管理費	24,750円	
		食事	52,200円	
		電気	実費	
		介護保険外サービス	別紙2の通り	

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。）　※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	建築コストおよび近隣賃貸物件の家賃を考慮し決定した	
敷金	家賃の　　2.5　ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費を差引き残金を返還
前払金	なし	
管理費	水光熱費、建物管理保守費用、各種サービス人件費等	
食事	厨房管理費および食材料費	
電気	居室電気代のみ実費	
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		

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	1 人
	７５歳以上８５歳未満	5 人
	８５歳以上	23 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	2 人
	要介護２	5 人
	要介護３	7 人
	要介護４	6 人
	要介護５	8 人
入居期間別	６か月未満	1 人
	６か月以上１年未満	5 人
	１年以上５年未満	13 人
	５年以上１０年未満	6 人
	１０年以上	4 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 ／ 3 人
入居者数		29 人

（入居者の属性）

性別	男性	6 人	女性	23 人	
男女比率	男性	21 %	女性	79 %	
入居率	90.625 %	平均年齢	87 歳	平均介護度	3.46

（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	3人
	医療機関	人
	死亡者	4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	3人
		（解約事由の例） ・療養型施設へ転居 ・ご家族が勤務されている施設へ転居

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　トライアス
電話番号　/　ＦＡＸ		072-986-3971　　／072-986-9784
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		12月31日～1月3日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		東大阪市福祉部指導監査室介護事業者課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－4309－3317　　／06－4309－3848
対応している時間	平日	09：00～17：30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（虐待の場合）		東大阪市福祉部高齢介護室地域包括ケア推進課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－4309－3013　　／06－4309－3814
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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故発生対応マニュアルに準じた対応とします	
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		アンケート調査・意見箱
			実施日	令和　**随時実施**
			結果の開示	あり
				開示の方法　書面にて配布
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	入居希望者に公開
財務諸表の原本	公開していない

10その他

<table>
<tr><td rowspan="4">運営懇談会</td><td rowspan="4">あり</td><td colspan="4">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td colspan="3">年　1　回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td colspan="3">施設長・介護管理者・介護支援専門員</td></tr>
<tr><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">高齢者虐待防止のための取組の状況</td><td>あり</td><td colspan="5">虐待防止対策検討委員会の定期的な開催</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">指針の整備</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">定期的な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">担当者の配置</td></tr>
<tr><td rowspan="4">身体的拘束等廃止のための取組の状況</td><td>あり</td><td colspan="5">身体的拘束等適正化検討委員会の開催</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">指針の整備</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">定期的な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">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）を行うこと</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>ありの場合</td><td>あり</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td rowspan="6">業務継続計画の策定状況等</td><td>あり</td><td colspan="5">感染症に関する業務継続計画（BCP）</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">災害に関する業務継続計画（BCP）</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">職員に対する周知の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">定期的な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">定期的な訓練の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="5">定期的な業務継続計画の見直し</td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="6">・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」並びに、東大阪市個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守します。
・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持します。
・事業者は職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。
・事業者はサービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得るものとする。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="6">・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）
・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。</td></tr>
</table>

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	
東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			
「8．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（別に実施する介護サービス一覧表）

別添２（個別選択による介護サービス一覧表）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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）事業主体が東大阪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	介護サービスセンターわかくさ瓢箪山	東大阪市神田町3-5アベニュー瓢箪山301号
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	あり	デイサービスセンターわかくさ瓢箪山	東大阪市六万寺町3-2-32
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	あり	ケアプランセンターわかくさ瓢箪山	東大阪市神田町3-5アベニュー瓢箪山301号
＜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	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	なし		
＜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		
介護医療院	なし		
＜指定第1号事業＞			
訪問型介護予防サービス	あり	介護サービスセンターわかくさ瓢箪山	東大阪市神田町3-5アベニュー瓢箪山301号
訪問型生活援助サービス	なし		
通所型介護予防サービス	あり	デイサービスセンターわかくさ瓢箪山	東大阪市六万寺町3-2-32
通所型短時間サービス	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※（税込）	
介護サービス	食事介助	あり	550円	1回当り　居室での場合：880円
	排せつ介助・おむつ交換	あり	330円	1回当り
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,760円	1回当り　清拭：550円
	特浴介助	あり	2,200円	1回当り
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	管理費含む	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,760円	1時間当り　病院までの介助
生活サービス	居室清掃	あり	550円	30分当り
	リネン交換	あり	居室清掃包含	
	日常の洗濯	あり	550円	1回当り
	居室配膳・下膳	あり	110円	1食(配膳・下膳)当り
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	あり	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	あり	1,760円	1回当り　市外：2,200円
	役所手続代行	あり	2,200円	1回当り
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	市民検診等
	健康相談	あり	管理費包含	
	生活指導・栄養指導	あり	管理費包含	
	服薬支援	あり	管理費包含	一包化等の一定条件を満たすもの
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	管理費包含	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	1,760円	1時間当り
	入院中の洗濯物交換、お届け・買い物	あり	1,760円	1時間当り
	入院中の見舞い訪問	あり	管理費包含	必要時

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。
※2「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の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。