

様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	2025/3/21
記入者名	西村 篤
所属・職名	取締役・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしやまごらか 株式会社まごらか	
法人番号	8120001258345	
主たる事務所の所在地	〒 542-0083 大阪府中央区東心斎橋一丁目9番24号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6563-9547 / 06-6563-9650
	メールアドレス	magoraka@asahi.email.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// www.magoraka.com/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 浅井 猛雅	
設立年月日	令和 5年9月19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) ゆうりょうろうじんほーむまごらかいばらき 有料老人ホームまごらか茨木	
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	〒 567-0815 大阪府茨木市竹橋町15番8号	
主な利用交通手段	阪急「茨木市」駅より 徒歩6分 400m	
連絡先	電話番号	072-657-8244
	FAX番号	072-657-8245
	メールアドレス	magoraka.ibaraki@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// www.magoraka.com
管理者(職名/氏名)	施設長 / 西村 篤	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	令和 6年10月1日	令和 6年9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	令和 6年9月1日	～			令和 26年8月31日						
	面積	494.9 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	令和 6年9月1日	～			令和 26年8月31日						
	延床面積	754.1 m ² (うち有料老人ホーム部分				754.1 m ²)						
	竣工日	令和 12年5月26日	用途区分		診療所							
	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	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	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	×	×	×	×	×	10.511	1	個室1			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.549	1	個室2			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.960	1	個室3			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.645	1	個室4			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.600	1	個室5			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.600	1	個室6			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.117	1	個室7			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	6.917	1	個室8			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	6.918	1	個室9			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	6.637	1	個室10			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.059	1	個室11			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	8.599	1	個室12			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	14.190	1	個室13			
	一般居室個室	×	○	×	×	○	12.872	1	個室14			
	一般居室個室	×	×	×	×	○	13.890	1	個室15			
	一般居室個室	×	○	×	×	○	7.703	1	個室16			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	10.080	1	個室17			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.000	1	個室18			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.669	1	個室19			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.063	1	個室20			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.971	1	個室21			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	6.511	1	個室22			
	一般居室個室	×	×	×	×	×	7.955	1	個室23			
	一般居室個室	×	×	×	×	○	10.740	1	個室24			
	一般居室個室	×	×	×	×	○	10.204	1	個室25			
	一般居室個室	×	○	×	×	○	9.564	1	個室26			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.765	1	個室27			
一般居室個室	○	○	×	×	○	10.198	1	個室28				
一般居室個室	○	×	×	×	×	7.318	1	個室29				
共用施設	共用トイレ	4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				3ヶ所				
	共用浴室	大浴場		0ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	機械浴		1ヶ所		その他		1ヶ所				
						その他：						
	食堂			0ヶ所		面積 m ²						
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし										
	エレベーター	あり (その他) 1ヶ所										
	廊下	中廊下		m		片廊下		1.4~1.2 m				
	汚物処理室			3ヶ所		汚物流し 3か所						
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				2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		入居者が快適で心身ともに充実・安定いた生活を営む
サービスの提供内容に関する特色		医療機関や訪問介護、訪問看護等と連携し、安心して暮らせる環境を提供いたします
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・委託	ケアオフィスまごらか茨木
食事の提供	委託	太閤折詰株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	洗濯・掃除・家事の供与を自ら行う。調理はしない
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	看護ステーションまごらか
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	状況把握（定期的な安否確認・緊急時対応・日常生活サポート・体調管理） 生活相談（個別相談対応・入居者の生活プランニング・家族との連携支援・介護保険や福祉サービスの利用相談）	
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 育樹会 鶴見総合クリニック
	提供方法	1年に2回以上、健康診断の受診機会を提供する
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		マニュアルに基づき実施
身体的拘束		マニュアルに基づき実施

(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)
主たる事務所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
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	
事業者名	(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		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人 育樹会 鶴見総合クリニック	
	住所	大阪府大阪市鶴見区今津北4-14-2	
	診療科目	内科・外科	
	協力科目	内科・外科	
	協力内容	入所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		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
協力内容	入所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		
	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		
新興感染症発生時に 連携する医療機関	医療機関の名称	医療法人 育樹会 鶴見総合クリニック	
	医療機関の住所	大阪府大阪市鶴見区今津北4-14-2	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 五條歯科医院 第二診療所	
	住所	大阪府豊中市庄内東町4-2-6 インフィニティーフジ1F	
	協力内容	訪問診療・口腔ケア	

(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	要介護			
留意事項	感染症に罹患していない、自傷・他害の恐れのない方			
契約の解除の内容	社会通念上困難と認められない場合、賃料等3か月以上滞納したとき			
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書による		
	解約予告期間	90日		
入居者からの解約予告期間	30日			
体験入居	あり	内容	1泊2日 10,000円(税込、食事代込) 最長1週間	
入居定員	30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				
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	1	1		
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		

(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 (22 時～6 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	人	人
生活相談員	1 人	1 人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務			なし						
	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					1					
前年度 1 年間の退職者数										
就業した職員の従事した経験年数に応じた人数	1 年未満				1					
	1 年以上 3 年未満									
	3 年以上 5 年未満									
	5 年以上 10 年未満									
	10 年以上									
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	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： 日割り計算	
利用料金の改定	条件	光熱費等物価上昇に伴う場合
	手続き	事前告知、運営懇談会での承認を得て行う（覚書か契約書取り直し）

(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 2	要介護 1～5
	年齢	89歳	67歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	7.703	14.190
	トイレ	なし	あり
	洗面	なし	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	あり
入居時点で必要な費用	敷金	なし	なし
月額費用の合計		120,000円	155,000円
家賃 保険 ※サービス費用 (介護)	食費	85,000円	95,000円
	共益費	25,000円	50,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	10,000円
	光熱水費	無	無
	管理費	無	無
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	近隣の相場による	
敷金	家賃の	0ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	無	
食費	委託会社と相談	
共益費	人件費、建物維持管理	
状況把握及び生活相談サービス費	利用料を含む	
光熱水費	利用料を含む	
管理費	利用料を含む	
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	無	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

算定根拠		
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	1人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	11人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	5人
	要介護3	6人
	要介護4	6人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	22人
	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人
	5年以上10年未満	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		2人 / 1人
入居者数		22人

(入居者の属性)

性別	男性	10人	女性	12人	
男女比率	男性	45%	女性	55%	
入居率	75%	平均年齢	83.7歳	平均介護度	要介護3

(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	2人
	死亡者	4人
	その他	1人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
	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)		株式会社まごらか
電話番号 / F A X		06-6563-9547 / 06-6563-9650
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土・日曜日、祝日
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		茨木市福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-620-1809 / 072-623-1876
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 15
定休日		土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		
電話番号 / F A X		
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 (虐待の場合)		茨木市福祉部福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-655-2758 / 072-620-1720
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 15
定休日		土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで

(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	超ビジネス保険 賠償責任に関する補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	不可抗力による場合を除き速やかに損害の賠償を行います	
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		
		実施日	運営懇談会と同日	
		結果の開示	あり	
		開示の方法	運営懇談会にて報告	
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	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	代表取締役・役員・利用者及び家族
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	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）を行うこと	
		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（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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	個人情報の保護に関する法律等関係法令を遵守する		
緊急時等における対応方法	マニュアルに基づき実施		

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	
茨木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（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	あり	ケアオフィスまごらか茨木	茨木市竹橋町15-27-204
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	看護ステーションまごらか	大阪市都島区都島本通3-22-1-202
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			
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	あり	看護ステーションまごらか	大阪市都島区都島本通3-22-1-202
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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	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	あり		月額利用料に含まれる
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	なし		
	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（1980円/回）	理美容師からの請求分のみ
	買い物代行	なし		
	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	自費	1年に2回以上健康診断を受ける機会を設ける
	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）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	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	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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。

「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

- ◎ 10名程度に1か所以上の浴室を設置する基準に対して30名に2か所の浴室となっていることについて、機械浴の浴槽1、通常浴槽が1あります。あらかじめ入浴時間の調整を図り、入居者全員が週2回以上の入浴ができるように致します。
なお、機械浴を必要とせず、一人で入浴を希望する入居者は、普通浴槽を利用しての入浴が可能です。
- ◎ 廊下幅を1.8m確保できないことについて
廊下が円を囲む形で通っているため、入居者が安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、一方通行とし、廊下での車椅子同士のすれ違いが発生しないように致します。入居者の希望に応じて、職員が廊下の移動を介助します。
災害等の緊急時については、混乱が起きないように避難訓練計画を作成し、年2回の避難訓練を実施します。
- ◎ 食堂(食事)について
食堂の設置はありません。お弁当宅配業者と別途ご契約いただき、各居室にてお食事をとっていただきます。
食事時の誤嚥リスクが懸念される方につきましては、必要に応じ、職員が見守ります。

その他

- ◎ 入居者定員が2名以上の居室で感染症に罹患した場合
バイオクリーンカーテンで仕切り、空気中の病原体の拡散を防ぎ、無菌環境維持に努めます。
また、透明な素材で作られているため、見守りも可能にします。
- ◎ 洗濯について
洗濯機は、1階外に設置します。洗濯物の特性に応じてクリーニングが適しているもの及び入居者が希望するものについてはクリーニングに委託します。
- ◎ 2階にトイレが少ない件について
おまる式のトイレを設置して不足を補います。また汚物は、職員が適切に清掃処置します。
- ◎ 車椅子のエレベーター利用について
必要に応じて、職員が付き添い、補助を行います。鏡・手摺を設置します。
- ◎ 居室面積13㎡未満の居室について
文書により適切に入居者及び入居希望者に対して説明し、外部事業者によるサービスの受け入れや地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性を確保し、かつ、居室内の衛生管理や居室内でのけがや事故を防止する措置を行うなど、適切な運営体制を確保します。
- ◎ 交流活動について
中庭や屋上を利用し、レクリエーションを行います。夏祭りは、施設駐車場も利用し行います