

**認知症共同型共同生活介護事業
(グループホーム)譲渡に関する募集要項**

<万代のつるさんかめさんの家>

**平成 28 年 12 月 5 日
社会医療法人三宝会**

1. 譲渡する物件の概要

(1) グループホーム 万代のつるさんかめさんの家

① 土地(借地)

- ・所在地 大阪市住吉区万代6丁目8番31号
- ・地目 宅地
- ・面積 247.93 m²

② 建物(借家)

- ・所在地 大阪市住吉区万代6丁目8番31号
- ・構造 鉄骨造合金 2階建
- ・延床面積 419.36 m²
- ・建築年月日 平成23年4月1日
- ・定員 18名
- ・施設内容
1階 居室(9室)、食堂、台所、便所、洗面所、浴室、リビング
2階 居室(9室)、食堂、台所、便所、洗面所、浴室、リビング

③ 備品等のその他の資産

④ 職員数: 15名 (常勤職員10名、非常勤職員5名)

※平成28年10月11日現在※

2. 譲渡予定時期

平成29年4月1日

3. 応募資格

(1) 既存の同市内の法人

4. 譲渡の条件

- (1) 関連法令を遵守し、地域における社会福祉・介護福祉の推進を図るとともに、引き続き当該施設の管理運営を適切に行うこと。
- (2) 地域及び行政機関の保険福祉政策に協力すること。
- (3) 地域の行政機関、関係機関との連携に努めること。
- (4) 既に入居している利用者を引き継ぎ、創意工夫により、利用者に不安感を与えないための努力を行うもの。
- (5) 同事業に関しては別紙「定期借家契約書」に基づく同事業を継続すること。
- (6) 譲渡締結後、建替え時期は自由であるが、施設の安全性を十分に配慮し、建替えが必要になった場合は、現地もしくは、同一地区内で現在地と同等以上の交通接近性を有する土地を

確保し、建替えを行うもの。その際、行政機関・関係機関と事前に協議し、承認を得ること。

(7) 譲渡締結後、必要となる当該施設の改修・補強及びそれに伴う調査はじめとするその他一切の経費は譲渡先の負担とする。

(8) 利用者と施設との間のなじみの関係を継続させるため、現在の施設職員を積極的に雇用するよう努めること。

5. 選定方法と結果公表について

(1) 選考条件を満たす法人が1法人であった場合は、当該法人を選定する。

(2) 選考条件を満たす法人が複数であった場合は、「事業譲渡先選定委員会」において審査のうえ、選定することとする。

(3) 審査にあたっては、評価基準に沿って行う。

(4) 選定結果は、応募された全事業所へ文書で通知するとともに、医療法人三宝会ホームページ (<http://www.nanko-hp.com/>) で公表する。

6. 譲渡価格

(1) グループホーム事業運営権

土地及び建物については、現行の賃貸借契約内容継続による譲渡とする。

(2) 保証金

保証金: 8, 000, 000

(3) 備品等のその他資産

備品等のその他資産については、譲渡先が決定した後、譲渡先が希望する場合には、別途協議の上、有償にて譲渡する。

7. 募集に関する事項

(1) 質問の受付

○受付期間:平成28年12月5日(月) ~ 12月13日(火) 17:00まで

○受付方法:メールのみ対応。件名に「譲渡公募に関する質問」と記入の上、メールにて提出のこと。

問い合わせ先メールアドレス (s.nakama@nanko-hp.com)

(2) 公募参加申請書の配布

- 配布期間:平成28年12月5日～12月20日まで
- 配布時間:期間中の 10:00～16:00
- 配布場所:医療法人三宝会 経営企画推進室 事務所
(大阪市住之江区北加賀屋2丁目11番8号 千島ビル2階)

(3) 公募参加申請書の提出

- 提出期限:平成28年12月20日(火) まで (※時間厳守)
※期限内に提出がない場合は公募に参加できないので注意のこと。
※土・日・祝は除く
- 提出時間: 10:00～16:00
- 提出場所:医療法人三宝会 経営企画推進室 事務所
(住之江区北加賀屋2丁目11番8号 千島ビル2階)
- 提出方法:必ず提出場所に持参のこと。

(4) 提案書の提出

- 提出期限:平成28年12月5日(月) ～ 12月20日(火)まで(時間厳守)
※期限内に提出がない場合は公募に参加出来ないので注意のこと。
- 提出時間:10:00～16:00
- 提出場所:医療法人三宝会 経営企画推進室 事務所
(大阪市住之江区北加賀屋2丁目11番8号 千島ビル2階)
- 提出方法:必ず提出場所に持参のこと。

(5) 結果の通知

- 選考結果に関しては平成28年12月27日までに提案書提出のあった各法人へ発送にて通知
- 平成28年12月27日までに医療三宝会 ホームページにて公表

8. 応募に関する事項

(1) 提出書類

- ① 提出書類に関しては、A4版でファイリングしたものを2部(正本1部、副本1部)とする。な

お、副本は正本のコピー可(原本証明は不要)

- ② 提出された書類の内容変更及び書類の追加はできない。(軽微な修正を除く。ただし「運営方針等の提案について」についての修正は一切認めない。)
- ③ 提出された書類は返却しない。

(正本について)

- 履歴書や委任状などの個人印は、印鑑証明の印影と同じものを使用すること。
- 印鑑証明や身分証明など公的証明書は、原本を A4 白紙に貼り付けて提出すること。

(2) 応募に係る費用負担

応募に関して必要となる費用は応募する法人の負担とする。

(3) 留意事項

① 応募者について

(応募者についての共通事項)

- 介護保険法第 70 条第 2 項及び第 115 条の 2 第 2 項の規定に該当しない法人であること。
 - 事業譲渡を行う予定の事業所に勤務している「全職員」の労働条件等を現状のまま移管すること。
 - 応募申込み時点において、譲渡する事業と同事業または同等と認められる事業の運営実績があること。
 - 選定された法人は、指定手続き等について、大阪市の指導に従うこと。
 - 同市内において、認知症共同型介護(グループホーム)事業で、10 年以上の実績があること。
 - 同地域での運営実績があること。
- ② 応募者は、申請書の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。
 - ③ 1つの公募に対して、複数の提案はできない。
 - ④ 法人の提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属する。
 - ⑤ 提出された書類は全て返却しない。
 - ⑥ 追加資料を依頼する必要があるが、それに応じること。
 - ⑦ 応募書類提出後に辞退する場合は、書面(様式任意)にて提出すること。

9. 禁止事項と欠格事項等について

- (1) 譲渡先選定委員会の検討の前に、次の行為を行った場合、審査を行うことなく不適とする。
- ・事業譲渡選考委員会の委員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、または接触した場合
 - ・その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと当法人が認める場合
- (2) 書類の提出期限後(譲渡先選考委員会の専門的な検討まで)は、次に該当する場合、審査を行うことなく不適とする。
- ・提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があったと認められる場合
 - ・重要な事項(資金贈与者等)の変更があった場合
 - ・その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと当法人が認める場合

10. 協定の締結

譲渡先の決定後、平成29年3月1日付で、事業譲渡の契約、譲渡代金の納入を行う。

11. その他

(1) 事務・業務の引継ぎ

譲渡先とは、協定締結以降、平成29年4月の譲渡に向けて、協議や引継ぎを行う。なお、その経費については譲渡先の負担とする。

(2) 介護保険法上の指定手続き

譲渡に伴い、必要な手続きを大阪市に確認の上、適切に行うこと。

12. 問い合わせ先

〒559-0011

大阪市住之江区北加賀屋2丁目11番8号 千島ビル2階

電話 06-6685-8801

FAX 06-6685-8684

担当 医療法人三宝会 経営企画推進室 中間、米田

E-mail : s.nakama@nanko-hp.com

<参考資料>

- (1) 評価基準
- (2) 建物平面図

【評価基準】

【基本項目】

■施設設置者に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
既存の法人	事業経営の実績	適正かつ安定した事業経営の実績があること
	一般指導監査の指摘事項	一般指導監査の指摘事項があった場合、それが改善されていること
	第三者評価	第三者評価を受けている、または受ける予定であること

■資金計画の確実性に関するもの

第項目	中項目	主眼・着眼点
資金計画	償還計画及び収支計画	償還計画を含めた収支計画が適正であること
運転資金	運転資金の確保	介護保険事業は、年間事業費の12分の3以上の資金確保が確実であること

■その他

大項目	中項目	主眼・着眼点
協力医療機関	協力医療機関の確保	協力医療機関・歯科医療機関が確保できることが確実であること

【評価項目】

大項目	中項目	主眼・着眼点
基本方針	法人の経営理念	社会福祉を目的とする事業者としての経営理念
	施設の基本方針	経営理念を具体化した設置運営の基本方針
運営方針	地域福祉の核となる取組み	地域福祉の核となり得るような取組みや地域に開かれた運営について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策

利用者への情報提供・情報公開	利用者が必要な情報を容易に収集できるような情報提供や情報公開について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
利用者一人ひとりへのサービス提供	利用者本位の立場から、利用者一人ひとりへの個別・具体的なサービス提供を行うための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
サービスの質の向上	利用者の立場に立ちながら、質の高いサービスが提供し続けられるための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
職員の育成・職場環境	施設で働く職員のやる気や満足度を高めるための職場の環境づくりなど基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
低所得者に対する配慮	運営法人の責務として、低所得者へ配慮した法人運営や施設経営の基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
利用者の尊厳の確保	人権やプライバシーの保護、身体拘束廃止、おむつはずしなど、尊厳の保持について基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
苦情解決の仕組み	さまざまな苦情に対する解決の仕組みについて基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
事故発生時の対応	誤嚥や転倒など日常的な事故防止や発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現するための方策
衛生管理等の対策	日常的な衛生管理から感染症や食中毒等の発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
非常災害対策	非常災害時の危機管理に関する考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
虐待防止対策	虐待防止や虐待対応に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
個人情報保護対策	個人情報保護に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策

大項目	中項目	主眼・着眼点
	地域との連携	地域の特性を踏まえ、地域住民や地域包括支援センター等との連携のほか、地域社会に溶け込む工夫など、地域連携について異本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	認知症高齢者ケア	認知症の症例の進行を緩和し、安心して日常生活を送ることができるための取組みなど、認知症高齢者ケアに対する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	なじみの関係の継続	これまで培われてきた利用者と施設との間なじみの関係を継続するため、現在の施設職員を積極的に採用し、実現するための方策
その他	事業計画の具体性・実現性と継続性	事業計画を確実に実現し継続するための整合性