

住宅型有料老人ホーム  
エイジ・ガーデン四條畷

重要事項説明書



株式会社創生事業団

## 重要事項説明書

記入年月日	令和 5年 7月 1日
記入者名	高見 敦
所属・職名	エイジ・ガーデン四條畷 管理者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきかいしゃ そうせいじぎょうだん 株式会社 創生事業団	
法人番号	高事第1307-5号	
主たる事務所の所在地	〒 810-0005 福岡県福岡市中央区清川一丁目3番1号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-526-8730 / 072-526-8740
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="https://agecare.co.jp">https:// agecare.co.jp</a>
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 伊東 鐘賛	
設立年月日	平成 10年 8月 25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)えいじ・がーでん しじょうなわて エイジ・ガーデン四條畷	
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	〒 575-0036 大阪府四條畷市雁屋南町17番31号	
主な利用交通手段	JR学研都市線 「四條畷駅」より約950m（徒歩約12分）	
連絡先	電話番号	072-863-2100
	FAX番号	072-863-2101
	メールアドレス	<a href="mailto:ag-toiawase@sousei.net">ag-toiawase@sousei.net</a>
	ホームページアドレス	<a href="https://agecare.co.jp">https:// agecare.co.jp</a>
管理者（職名／氏名）	施設長 / 高見 敦	
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 25年11月1日	平成 25年9月25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	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	25年9月2日			～	令和	25年9月1日		
	面積	908.9 m <sup>2</sup>								
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	25年9月2日			～	令和	25年9月1日		
	延床面積	1,501.3 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分			1,501.3 m <sup>2</sup> )					
	竣工日	平成	25年9月2日			用途区分	有料老人ホーム			
	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	3階		(地上		3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									
居室の状況	総戸数	50戸		届出又は登録をした室数				48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)	
		○	○	×	×	○	14.95m <sup>2</sup>	48	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	3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	個室	5ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽			ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂	3ヶ所		面積	112.7 m <sup>2</sup>					
	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(ストレッチャー対応)					1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.8m		片廊下	m				
	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	なし	
	通報先	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			30秒～1分			
その他	健康管理室、洗濯室、駐車場、駐輪場									
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		人との触れ合いを大切に家庭的な温かい環境づくりを心掛けております。
サービスの提供内容に関する特色		個別ニーズを優先とし、介護サービス以外でも、おもてなしを提供する体制作りに取り組んでいます。
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	
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）	委託	ふくいクリニック・高橋歯科医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		<ul style="list-style-type: none"> <li>・状態把握の内容:毎日1回以上(10時、15時、22時、1時、4時、7時)居室訪問による安否確認・体調確認・状況把握(声掛け)を行う。</li> <li>・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。</li> </ul>
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	ふくいクリニック・高橋歯科医院
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
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		<ul style="list-style-type: none"> <li>①虐待防止に関する責任者は、施設長 高見敦です。</li> <li>②成年後見制度利用の支援は、専門機関への連絡。</li> <li>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</li> <li>④従業員に対する虐待防止を啓発・普及するための研修の実施。</li> <li>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速やかに市町村に通報する。</li> </ul>
身体的拘束		<ul style="list-style-type: none"> <li>①身体拘束は原則禁止としている。但し、「緊急やむを得ない」場合（3原則）は、身体拘束検討委員会を設けて組織的・客観的に行う事とし、入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族への説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は1ヶ月毎行う）</li> <li>②経過観察及び記録する。</li> <li>③1ヶ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束の廃止に取り組む。</li> <li>④1ヶ月に1回、ケース検討会議を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組み等について検討する。</li> </ul>

##### (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) かぶしきかいしゃ そうせいじぎょうだん 株式会社 創生事業団
主たる事務所の所在地	〒810-0005 福岡県福岡市中央区清川一丁目3番1号
事務者名	(ふりがな) えいじけあしじょうなわて へるぱーすてーしょん エイジケア四條畷ヘルパーステーション
併設内容	訪問介護事業所
事務者名	(ふりがな) えいじ・がーでんしじょうなわて けあぶらんせんたー エイジ・ガーデン四條畷ケアプランセンター
併設内容	居宅介護支援事業所

(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

医療支援	救急車の手配	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	ふくいクリニック 4.7km
	住所	大阪府門真市五月田町38-12 ナカニシビル
	診療科目	内科、循環器内科、腎臓内科(人工透析)
	協力科目	内科、循環器内科、腎臓内科(人工透析)
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：年2回の健康診断・入院治療の受け入れ先紹介
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力内容		
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	高橋歯科医院 2.2km
	住所	大阪府四條畷市岡山2丁目1-57
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
その他の場合：年2回の健康診断		

(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	①入居時に満65歳以上 ②常時医療機関において治療を要さない方 ③自傷他害のない方 ④健康保険、介護保険に加入されている方 ⑤身元引受人を立てることのできる方 ⑥重要事項説明書、入居契約書、管理規定に定めることを承認し、事業所運営方針に賛同できる方		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した時 ②事業者からの契約解除 ③入居者からの解約 ④禁止または制限される行為を行った時		
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、他の入居者又は職員の生命・身体に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、かつ施設における通常の接遇方法ではこれを防止する事が出来ないときなど。	
	解約予告期間	3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	1泊2食 7,000円(食事、介護付)税抜 チェックイン 15:00 チェックアウト 10:00 (時間は目安です) ※最長2泊3日まで、ご利用できます。
入居定員	48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	8	非常勤	
管理者	1	1			
生活相談員					
直接処遇職員	14				
介護職員	14	4		10	
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士	1	1			
調理員	3	1		2	
事務員	2	1		1	
その他職員					

### (資格を有している介護職員の人数)

	合計				備考
	常勤	4	非常勤	7	
介護福祉士	6	1		5	
介護福祉士実務者研修修了者	1	1		0	
介護職員初任者研修修了者	4	2		2	
看護師					

(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 ( 22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	2 人	2 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				なし					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称	訪問介護員2級課程修了					
	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		4	16						
前年度1年間の退職者数		2	3	10						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた人数	1年未満			2						
	1年以上 3年未満		2	2						
	3年以上 5年未満			3						
	5年以上 10年未満		2							
	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	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	あり	
	内容：	家賃63,200円(非課税) 管理費14,300円(非課税) 電気基本料金3,300円のお支払。
利用料金の改定	条件	社会情勢・経済状況・人件費・各種法令改正により改定する 場合がある
	手続き	運営懇談会の意見を聴く。

### (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	自立・要支援・要介護	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	14.95㎡	
	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	189,600円	
月額費用の合計		126,720円	
家賃 保険 サービス 費用 ※ (介護)	家賃	63,200円	
	食費	38,220円	
	管理費	14,300円	
	状況把握及び生活相談サービス費	0円	
	光熱水費	11,000円	
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	建物の賃貸借料、設備備品費、等を基礎として算出。	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	基本、敷金全額を無利息で変換する。 但し、賃料及び共益費の滞納等、費用の未払いその他の本契約から生じる。
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
管理費	共用施設の維持管理費・管理人件費・共用施設の維持運営費(消耗費・通信費)・外部業者委託費(設備管理・清掃)・車両維持費	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水道、電気料金(周辺の賃貸借物件の相場価格参考)	
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	3人
	75歳以上85歳未満	15人
	85歳以上	27人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	3人
	要支援2	1人
	要介護1	9人
	要介護2	14人
	要介護3	9人
	要介護4	6人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	5人
	1年以上5年未満	21人
	5年以上10年未満	14人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0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		45人

### (入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	33人	
男女比率	男性	26.67%	女性	73.33%	
入居率	95.7%	平均年齢	82.5歳	平均介護度	2.3

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	3人
	死亡者	6人
	その他	0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	6人 (解約事由の例) 医療必要3名 自宅2名・他施設(特養・GH・有料)3名

## 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)		①エイジ・ガーデン四條畷	②株式会社エイジケア
電話番号 / F A X		① 072-863-2100 ② 06-6190-0054	① 072-863-2101 ② 06-6190-0059
対応している時間	平日	① 9:00～17:00	② 9:00～17:00
	土曜	① 9:00～17:00	② 休
	日曜・祝日	① 9:00～17:00	② 休
定休日		① 無し	②土・日・祝・12/29～1/3
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		四條畷市高齢福祉課	
電話番号 / F A X		072-877-2121	/ 072-863-6601
対応している時間	平日	8:45～17:15	
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)		大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6944-2675	/ 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00～18:00	
定休日		土・日・祝祭日	
窓口の名称 (虐待の場合)		四條畷市高齢福祉課	
電話番号 / F A X		072-877-2121	/ 072-863-6601
対応している時間	平日	8:45～17:15	
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	介護サービス事業者賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事業者が所有、使用又は管理している施設・設備・用具などの不備やサービス提供中のミスが原因で、第三者の身体障害や財物損壊等が生じ、損害賠償責任が発生した場合の保障として。	
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	入居者アンケート調査・意見箱設置
		実施日	平成 26年5月19日～6月8日
		結果の開示	あり
		開示の方法	
第三者による評価の実施状況		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

運営懇談会	ありの場合	
	開催頻度	年 1回
	構成員	入居者、家族、施設長、職員
	なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報取扱いについては、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ガイドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報保護に関する定めを遵守する。</li> <li>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の秘密を正当な理由なく第三者に漏らしません。又、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>事故、災害及び急病、負傷が発生した場合は、入居者の家族及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。 (緊急時マニュアル作成済み)</li> <li>病気、事故が発生した場合、連絡先及びどのレベルで連絡するのか確認する。また、連絡が取れない場合の対応についても確認する。</li> <li>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。</li> <li>賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> </ul>	
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	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	あり	エイジケア渚 ヘルパーステーション エイジケア柏原ヘルパーステーション エイジケア四條畷ヘルパーステーション	枚方市渚西2丁目7番20号 柏原市古町3丁目3番5号 四條畷市雁屋南町17番31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	なし		
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	あり	エイジ・ガーデン北加賀屋 エイジ・ガーデン日置荘 エイジ・ガーデン上新庄	大阪市西成区南津守7丁目4番32号 堺市東区日置荘西町3丁目29番 大阪市東淀川区上新庄1丁目3番41号
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	あり	エイジ・コート柏原	柏原市古町3丁目3番5号
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	エイジ・ガーデン四條畷ケアプランセンター	四條畷市雁屋南町17番31号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	なし		
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		
介護予防通所介護	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		

(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	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	1,000円/30分	
	特浴介助	なし		
	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	110円/1食	
	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	なし		
	買い物代行	あり	1,000円/30分	
	役所手続代行	あり	1,000円/30分	
	金銭・貯金管理	あり	1,500円/1ヶ月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		
退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	1,000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	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。