

## 重要事項説明書

記入年月日	2023年7月1日
記入者名	古市洋平
所属・職名	マーケティング企画部

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) だいとうけんたくぱーとなーずかぶしきがいしゃ 大東建託パートナーズ株式会社		
法人番号	0104-01-016618		
主たる事務所の所在地	〒 108-0075 東京都港区港南二丁目16番1号		
連絡先	電話番号 / F A X 番号	03-6718-9036 / 03-6718-9037	
	メールアドレス	<a href="mailto:elder_garden@kentak.co.jp">elder_garden@kentak.co.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.kentaku-partners.com/">http:// www.kentaku-partners.com/</a>	
代表者 (職名 / 氏名)	代表取締役 / 守 義浩		
設立年月日	平成	11年9月16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) アパート、マンションの管理 総合的なビル運営管理		

## 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) えるだーがーでんしじよなわて エルダーガーデン四條畷		
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	〒 575-0052 大阪府四條畷市中野3丁目6番12号		
主な利用交通手段	JR片町線 (学研都市) 線「忍ヶ丘駅」より約500m (徒歩7分)		
連絡先	電話番号	072-878-3510	
	F A X 番号	072-878-3939	
	メールアドレス	<a href="mailto:elder_garden@kentak.co.jp">elder_garden@kentak.co.jp</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.eldergarden.kentaku-partners.com/">http:// www.eldergarden.kentaku-partners.com/</a>	
管理者 (職名 / 氏名)	介護福祉士 / 門田 朋樹		
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	31年 4月 1日	平成 30年 1月 5日 大阪府 (29) 0015

### 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	30年	3月	1日	～	令和	31年 3月 31日		
	面積	1,732.3 m <sup>2</sup>								
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,242.4 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分				1,214.9 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	31年	2月	28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	木造		その他の場合：						
	階数	2階		(地上		2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						適合している			
	居室の状況	総戸数	28戸		届出又は登録をした室数			28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		○	○	○	○	○	27.49	28	1人部屋	
共用施設	共用トイレ	1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			0ヶ所			
	共用浴室	0ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所		ヶ所			その他：			
	食堂	0ヶ所		面積		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(車椅子対応)					1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.51~1.95 m	片廊下	m					
	汚物処理室	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	事務室・職員PHS		通報先から居室までの到着予定時間			3分			
その他	多目的室、ラウンジ									
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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく
サービスの提供内容に関する特色		全室個室で我が家のような心地よさと、介護スタッフによる24時間体制のサポートにより「快適」と「安心」を提供します。
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	委託	株式会社ソラスト
食事の提供	委託	株式会社ソラスト
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社ソラスト
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社ソラスト
提供内容		最低1日2回の定期巡回による安否確認を実施 入居者不在時の郵便物等の預かりと居室までの運搬 緊急時の電話の取次ぎ 居室に設置されている緊急呼び出しボタンのコールが押された場合は、スタッフが居室に駆け付け対応（24時間）
サ高住の場合、常駐する者		株式会社ソラスト
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	
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、管理者の門田です。 ②従業員に対し、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		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）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1カ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討する。 ④4ヵ月に1回以上（年3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等の廃止に取り組む。

##### (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) ざいたくけあさーびす そらすとしじょうなわて 在宅ケアサービス ソラスト四條畷（訪問介護事業所・居宅介護支援事業所）
主たる事務所の所在地	〒575-0052 大阪府四條畷市中野3丁目6番12号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃそらすと 株式会社ソラスト
併設内容	食事・排泄・入浴などの介護（身体介護）や、掃除・洗濯・買い物・調理などの生活支援 / ケアプラン作成

(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	林内科医院
	住所	大阪府四條畷市岡山東2丁目1-23
	診療科目	内科、呼吸器科、糖尿病科
	協力科目	内科、呼吸器科、糖尿病科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合
	名称	恵和会総合クリニック
	住所	大阪府大東市末広町7番7号
	診療科目	内科、循環器内科、呼吸器内科、整形、皮膚科、耳鼻咽喉科
	協力科目	内科、循環器内科、呼吸器内科、整形、皮膚科、耳鼻咽喉科
協力内容	訪問診療	
	その他の場合	
協力歯科医療機関	名称	りょうき歯科クリニック
	住所	大阪府東大阪市森河内西1-16-3
	協力内容	訪問診療
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	<p>入居対象となる者は次に該当するものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・60歳以上の者</li> </ul> <p>賃料等、生活支援サービスは毎月末日迄の払い</p>		
契約の解除の内容	賃料等の滞納、反社会的勢力であることの判明、本物件又は本物件の属する建物内（住戸部分、共用部分(指定した場所以外)を含む全ての部分)における喫煙行為又は火気の使用が判明 等		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	終身建物賃貸借契約書第16条	
	解約予告期間	6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	<p>1泊2日(食事無) : 7,700円(税込)</p> <p>最長29泊30日(食事無) : 223,300円(税込)</p> <p>※食事を注文される場合</p> <p>&lt;食費&gt;1,970円/日「朝540円、昼715円、夜715円(税込)。朝食は軽減税率適用)</p>
入居定員	28人		
その他	連帯保証人が設定できない場合はハウスリーブ保障委託契約が必要		

## 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	0	生活相談員、介護職兼務
生活相談員	11	3	8	介護職兼務
直接処遇職員				
介護職員	11	3	8	
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				

### (資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士	5	1	4	
介護支援専門員				
介護職員初任者研修修了者	2	1	1	
看護師	2		2	
介護福祉士実務者研修修了者	2	1	1	(ヘルパー1級含む)

(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 (時～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	0 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		介護福祉士					
	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	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	
就業した職員に 従事した経験年数に 応じた人数	1年未満	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
	1年以上3年未満	0	0	0	0	1	2	0	0	0	
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	1	0	0	0	
	5年以上10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	10年以上	0	0		0	1	5	0	0	0	0
	備考										
従業者の健康診断の実施状況			あり		年1回実施 (夜勤者は年2回)						

## 6 利用料金

### (利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	終身建物賃貸借方式	
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	近傍同種の建物の賃借料の上昇又は低下、その他経済事情の変動、公租公課の増額等による
	手続き	変更契約書を締結

### (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	
	年齢	70歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	27.49㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	あり	
	台所	あり	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	134,000円	
月額費用の合計		208,800円	
家賃 保険サービス費用（介護） ※	家賃	67,000円	
	食費	59,100円	
	共益費	22,000円	
	状況把握及び生活相談サービス費	44,000円	
	光熱水費	16,500円	
	自治会費	200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。） 朝食については、軽減税率適用。		



**(利用料金の算定根拠等)**

家賃	建物の賃借料、設備費等を考慮して家賃を算出	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	食材費、人件費、厨房維持費等を考慮した費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
光熱水費	高齢者世帯別の光熱水費データを考慮した費用	
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	なし	

**(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	1人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	4人
	要支援2	4人
	要介護1	4人
	要介護2	5人
	要介護3	4人
	要介護4	3人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	4人
	1年以上5年未満	18人
	5年以上10年未満	0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		25人

### (入居者の属性)

性別	男性	5人	女性	20人	
男女比率	男性	20%	女性	80%	
入居率	89.2%	平均年齢	87.4歳	平均介護度	1.84

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	3人
	医療機関	0人
	死亡者	3人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	人 (解約事由の例)
	入居者側の申し出	6人 (解約事由の例) 介護付き有料老人ホームへ転居のため等

## 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)		苦情相談窓口 (株式会社ソラスト)	
電話番号 / F A X		072-878-3510 / 072-878-3939	
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 18 : 00	
	土曜	9 : 00 ~ 18 : 00	
	日曜・祝日	9 : 00 ~ 18 : 00	
定休日		なし	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		四條畷市健康福祉部高齢福祉課	
電話番号 / F A X		072-877-2121 /	
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 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ 大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅企画・マンショングループ	
電話番号 / F A X		06-6944-2675 / 06-6944-6670 06-6210-9711 / 06-6210-9712	
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)		四條畷市健康福祉部高齢福祉課	
電話番号 / F A X		072-877-2121 /	
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	なし
	加入内容	
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応します。	
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	意見箱	
		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	入居者、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	なし	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、大阪府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> </ul>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室内の緊急通報装置からの通報を受信後、入居者の身体状況の確認、一時対応の実施。</li> <li>・状況により緊急連絡先・家族（入居者が指定した者）病院等へ連絡。</li> <li>・入居者の突発的な事故による身体介護等の実施</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> </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	なし	
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	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	なし	
＜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	37円/分	朝6:00~8:00、夜18:00~22:00は46円/分。深夜22:00~翌6:00は55円/分
	排せつ介助・おむつ交換	あり	37円/分	朝6:00~8:00、夜18:00~22:00は46円/分。深夜22:00~翌6:00は55円/分
	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	なし		
	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	なし		
	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	なし	
健康相談		なし		
生活指導・栄養指導		なし		
服薬支援		あり	164円/回 月極5,000円	
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、月額サービスの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。