

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	岡庭 篤志
所属・職名	代表取締役

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)ちゅうおうふそうかぶしがいいしゃ 中央扶桑株式会社		
法人番号	8120101004285		
主たる事務所の所在地	〒 590-0105 大阪府堺市南区竹城台 4 丁 1 4 番 2 5 号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-293-0896/072-293-4387	
	メールアドレス	<a href="mailto:emisia.cfusou@gmail.com">emisia.cfusou@gmail.com</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://">http://</a>	
代表者（職名／氏名）	代表取締役／ 岡庭篤志		
設立年月日	平成	2 年 9 月 1 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） 不動産業		

## 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)がーでんひるずかどま ガーデンヒルズ門真				
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	〒 571-0059 大阪府門真市堂山町24番5号				
主な利用交通手段	地下鉄谷町線「大日駅」大阪モノレール「大日駅」より約800m（徒歩10分）				
連絡先	電話番号		06-6916-7070		
	FAX番号		06-6916-7071		
	メールアドレス		<a href="mailto:emisia.cfusou@gmail.com">emisia.cfusou@gmail.com</a>		
	ホームページアドレス		<a href="http://">http://</a>		
管理者（職名／氏名）	施設長／ 丈達佐登里				
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12月1日	／	平成	26年1月27日

### 3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	25年12月1日				令和	15年11月30日	
	面積	386.7 m <sup>2</sup>				令和3年6月8日			
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	25年12月1日				令和	15年11月30日	
	延床面積	616.0 m <sup>2</sup> （うち有料老人ホーム部分				616.0 m <sup>2</sup> ）			
	竣工日	平成	25年11月13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		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	30 戸		届出又は登録をした室数				30 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		○	○	×	×	○	8.2m <sup>2</sup>	30	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					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ヶ所	
	共用浴室	個室	2 ヶ所			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	58.8 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	1.9 m		片廊下	1.9 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	あり
		通報先	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			
その他	健康管理室								
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		利用者が可能な限りその居室において、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことが出来るよう入浴、排泄、食事等の介助、その他日常生活上援助及び機能訓練を行うことにより、利用者の心身の機能の維持、家族の身体的並び精神的負担の軽減を図るよう支援していく。実施にあつては、地域との連携を図り、総合的なサービス提供を務める。
サービスの提供内容に関する特色		アットホームな雰囲気の中で健やかに過ごしていただくよう常に利用者の立場になってサービスを提供するよう心がけている。
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	委託	
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：訪問介護事業者による安否確認、状況把握を行う。 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	よつ葉ホームクリニック、ゆうメディカル、寛友会クリニック、あいわ診療所
	提供方法	健康診断の機会を付与
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		①虐待防止に関する責任者は施設長（丈達佐登里）です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 ③職員会議で定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています。 ④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ヶ月）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、家族等への説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う。） 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。 ④1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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(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、入退院の付き添い		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人光誠会 天王寺クリニック（ホームから30km）	
	住所	大阪府天王寺区北河堀町7番21号	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	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		
新興感染症発生時に 連携する医療機関	あり		
	医療機関の名称	医療法人光誠会 天王寺クリニック（ホームから30km）	
	医療機関の住所	大阪府天王寺区北河堀町7番21号	
協力歯科医療機関	名称	医療法人光誠会 スマイルデンタルクリニック（ホームから12km）	
	住所	大阪府門真市末広町36-10-103A	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合 月1回程度の訪問診療	

（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	経鼻栄養、感染症、精神疾患、自傷、他害がないこと		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合 ②入居者、又は事業者から解約した場合		
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・職員の生命に危害をおよぼすなどの恐れあり、通常の介護・接遇では防止出来ない場合、等
	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	空室がある場合 1泊食事つき11,000円（税込）
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	9	7	2	
看護職員	2	1	1	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	4		4	
事務員				
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	
介護職員初任者研修修了者	5	5		
介護福祉士	4	4		

(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	2	1	
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			
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（ 20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	1 人	1 人
生活相談員	人	人
その他	1 人	1 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			1		4					
前年度1年間の退職者数					1					
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満									
	1年以上3年未満			3		10				
	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	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	物価変動、人件費上昇により改訂する場合がある。
	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	要介護	要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	①虐待防止に関する責	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	8.2㎡	8.2㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	220,000円	184,000円
	火災保険	20,000円	20,000円
月額費用の合計		122,000円	110,000円
<div> <div>家賃</div> <div> <div>保険</div> <div>※</div> <div>サービス費用（介護）</div> </div> </div>	食費	42,000円	39,000円
	共益費	45,000円	45,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	15,000円	13,000円
	電気代	相談	相談
	管理費	実費	実費
		20,000円	13,000円
備考		1. 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。） 2. 火災保険について、賃貸契約期間中は賃借人が費用負担して加入必須。	

**（利用料金の算定根拠等）**

家賃	建物の賃借料、設備備品費等を基礎として1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	約5.2ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費（クリーニング費：21,600円、消毒費：15,000円）・滞納費用を差引き全額返還
前払金	無し	
食費	厨房維持費、及び1日3食提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費・水道代	
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）	
電気代	実費	
管理費	入浴介助、オムツ交換、掃除等の介護保険外で対応する部分	
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	無し	

**（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		
前払金の保全先		

## 7 入居者の状況

### (入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	6 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	10 人
	8 5 歳以上	14 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	7 人
	要介護 2	4 人
	要介護 3	10 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	4 人
入居期間別	6 か月未満	4 人
	6 か月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	18 人
	5 年以上 1 0 年未満	4 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	1 人
	1 5 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		30 人

### (入居者の属性)

性別	男性	13 人		女性	17 人	
男女比率	男性	43.33 %		女性	56.67 %	
入居率	100 %		平均年齢	82 歳		平均介護度 2.7

### (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	2 人
	医療機関	1 人
	死亡者	1 人
	その他	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	2 人
		(解約事由の例) 社会福祉施設への転居など

## 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)		中央扶桑株式会社
電話番号 / F A X		072-293-0896 / 072-293-4387
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜	同上
	日曜・祝日	休み
定休日		日・祝日・夏季休暇・年末年始
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		大阪府門真市保健福祉部高齢福祉課 総務グループ
電話番号 / F A X		06-6902-6301 / 06-6905-3264
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土・日・祝祭日・年末年始
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)		大阪府門真市保健福祉部高齢福祉課 高齢介護グループ
電話番号 / F A X		06-6902-6176 / 06-6905-3264
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土・日・祝祭日・年末年始

(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	損害保険ジャパン日本興和株式会社
	加入内容	ウォームハート
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故マニュアルに基づく	
事故対応及びその予防のための指針	なし	

(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	意見箱の設置	
		実施日	平成 27年8月～	
		結果の開示		
			開示の方法	運営懇談会による開示
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		

## 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・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・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、家族、施設長、職員
		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	<p>・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ダンス」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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・事業者は、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。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>・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ダンス」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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・事業者は、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。</p>		

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	
門真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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	食堂面積が2㎡に入居者定員数に乗じた面積でない、居室面積が有効面積で13㎡以上確保されていない。		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない		
	代替措置等の内容	大規模修繕、変更時に適合するように変更します。	
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居時に入居者様、家族様に説明しています。		
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）

別添3（介護保険自己負担額（自動計算））

別添4（介護保険自己負担額）

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	エミシア	大阪府門真市堂山町24-5
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			
<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		



(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/1回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/日中	2,000円/夜間 3,000円/深夜 (巡回も同額)
	おむつ代	なし	実費	
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	あり	4,000円	
	特浴介助	あり	4,000円	
	身辺介助 (移動・着替え等)	あり	1,000円	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	4,000円/回	
生活サービス	居室清掃	あり	2,000円	
	リネン交換	あり	2,000円	
	日常の洗濯	あり	2,000円	
	居室配膳・下膳	あり	2,000円	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし	実費	
	理美容師による理美容サービス	なし	実費	
	買い物代行	あり	1,000円	同行 4,000円
	役所手続代行	あり	1,000円	
	金銭・貯金管理	あり	5,000円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		損害保険ジャパン日本興和株式会社
	生活指導・栄養指導	あり	管理費に含む	ウォームハート
	服薬支援	あり	1,000円	
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり	管理費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	4,000円/回	
	入退院時の同行	あり	4,000円/回	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2,000円/回	
	入院中の見舞い訪問	あり	2,000円/回	

※「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。