

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	山下 浩範
所属・職名	理事長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) イリョウホウジン チュウドウカイ 医療法人 中道会			
主たる事務所の所在地	〒 578-0976 東大阪市西鴻池町2-4-29			
連絡先	電話番号／FAX番号		06-6746-1146 / 06-6746-1146	
	メールアドレス		info@chudoukai.clinic	
	ホームページアドレス		http://	
代表者（職名／氏名）	理事長 / 山下 浩範			
設立年月日	平成	18年	4月	1日
主な実施事業	※別添 1			

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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ ひまり 住宅型有料老人ホーム ひまり				
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	〒 578-0924 東大阪市吉田三丁目4番32号				
主な利用交通手段	近鉄奈良線 河内花園駅、東花園駅から徒歩12分 (約1Km)				
連絡先	電話番号／FAX番号		072-960-0077 / 072-960-0076		
	ホームページアドレス				
管理者（職名／氏名）	施設長 / 松本 裕三				
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和	4年5月15日	/	令和	5年 9月1日 東大阪福指介第843号

### 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	令和	4年	5月	14日	～	令和	24年	4月	30日	
	面積	599.5　㎡									
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	令和	4年	5月	14日	～	令和	24年	4月	30日	
	延床面積	1,208.8　㎡（うち有料老人ホーム部分					1,208.8　㎡）				
	竣工日	令和	4年	5月	14　日	用途区分	住宅型有料老人ホーム				
	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	40　戸		届出又は登録をした室数				40　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	○	○	×	×	○	10.12	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.07	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.37	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.65	10	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.86	1	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.83	3	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	11.58	4	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	12.38	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	12.15	1	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	12.62	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.18	2	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.75	3	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	○	14.56	6	1人部屋		
	（※）面積表示について		トイレ・収納設備等を除く内法面積で表示している								
	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				ヶ所		
					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	3　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	65.0　㎡					
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					
廊下幅		最大	2.2　m		最小	1.2　m		（両手すり設置後の内法幅）			
汚物処理室		1　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	1階事務室			通報先から居室までの到着予定時間				3分	
その他	洗濯室										

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		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		医療・介護の連携により、健康管理、自立支援のサポートを行う。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	給食 まごころキッチン委託
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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	自ら実施	・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握(声掛け)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。・服薬管理
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 中道会
	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		①虐待防止に関する責任者は、管理者です。 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ヵ月）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ヵ月毎行う。） 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。 ④3ヵ月に1回以上、身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を開催し、その結果について、介護職員その他の従業員に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥介護職員その他の従業員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年2回以上実施する。

（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) ちいきけあせんたーはなぞの 地域ケアセンター花園
主たる事務所の所在地	東大阪市吉田一丁目8番2号
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんちゅうどうかい 医療法人 中道会
連携内容	定期巡回随時対応型訪問介護看護

（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、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 中道会 ひかりクリニック
	住所	東大阪市稲葉3-11-10 ピアザ花園1階
	診療科目	整形外科 内科 泌尿器科
	協力科目	整形外科 内科 泌尿器科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：月2回程度の訪問診療
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	ヨリタ歯科
	住所	東大阪市稲葉3-11-10 ピアザ花園3階
	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		
		その他の場合：フロー移動がある		
判断基準の内容		介護の度合いにより、一般個室居室の住み替えを求める場合があります。		
手続の内容		①概ね2か月間の観察期間を置く。②本人・身元引受人の同意を得る。		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い		住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	面積の減少
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	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	要介護認定者		
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及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付5,500円（税込み）
入居定員	40 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

## 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
生活相談員	2	1	1	管理者1名 事務員 1 名
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	0	1	生活相談員
その他職員	3	0	3	

### (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				
介護職員初任者研修修了者				

(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（16時30分～9時30分）							
	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		人		人			
その他職員	1	人		0		人	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり	生活相談員				
	業務に係る資格等			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				3						
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じ た職員の人数	1年未満			3						
	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	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、2年に1回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（一般）	プラン2
入居者の状況	要介護度	要介護	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	10.12～14.56	
	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	100,000円	
	家賃、管理費、食費等	備考※2参照	
月額費用の合計		126,000円	
※ 介護 保険 外 費 用 （ 介 護	家賃	42,000円	
	食費（税込み）	44,700円	
	管理費	25,000円	
	共益費（水道光熱費含む）	11,000円	
	リネンレンタル費	3,300円	
	介護保険外費用	（別添2）のとおり	
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。）			
※1. 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. 入居時、入居月の家賃・管理費・食費等日割り、翌月分が必要となります。			

**（利用料金の算定根拠等）**

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1 室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	2.3 ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	1 日 3 食を提供するための費用（欠食時は3日前までは翌月分と精算	
管理費	建物、共用施設の維持管理・修繕費	
共益費	消耗品（共用部の石鹸・消毒液等の衛生用品）水道光熱費（居室電気・共用部の水道・ガス・電気）込み	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添 2）のとおり	
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	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	5 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	10 人
	8 5 歳以上	24 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	9 人
	要介護 2	8 人
	要介護 3	8 人
	要介護 4	9 人
	要介護 5	5 人
入居期間別	6 か月未満	2 人
	6 か月以上 1 年未満	11 人
	1 年以上 5 年未満	26 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 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		39 人

### (入居者の属性)

性別	男性	14 人		女性	25 人	
男女比率	男性	36%		女性	64%	
入居率	98%		平均年齢	83.4 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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	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	人
		(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）		医療法人 中道会	
電話番号 / F A X		06-6746-1146	06-6746-1146
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 45	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		東大阪市福祉部指導監査室介護事業者課	
電話番号 / F A X		06-4309-3317	／ 06-4309-3848
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30	
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）			
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）		東大阪市福祉部高齢介護室地域包括ケア推進課	
電話番号 / F A X		06－4309－3013	／ 06－4309－3814
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30	
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	あいおいニッセイ同和損害保険
	加入内容	施設賠償責任保険
	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	意見箱の設置	
		実施日	令和	4年5月1日
		結果の開示	あり	
			開示の方法	館内掲示
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		
			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	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	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「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」及び「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、東大阪市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、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。</p>				
緊急時等における対応方法	<p>・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）</p> <p>例）</p> <p>・病気、発熱（37.5度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。</p> <p>・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。</p> <p>・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。</p> <p>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</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			
東大阪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	居室面積13㎡以下あり。 廊下幅1.8㎡以下あり				
「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	契約前に重要事項説明書で説明				
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（別に実施する介護サービス一覧表）  
別添２（個別選択による介護サービス一覧表）

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

（入居者代理人）

住 所

氏 名

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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が東大阪市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	ヘルパーケア光	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーション光	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階
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	あり	地域ケアセンター花園	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階
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	中道会ケアプランセンター	八尾市本町1丁目1番11号 羽田野ビル3階
< 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	あり	訪問看護ステーション光	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階
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		
介護医療院	なし		
< 指定第1号事業 >			
訪問型介護予防サービス	あり	ヘルパーケア光	東大阪市稲葉3-11-10ピアザ花園4階
訪問型生活援助サービス	なし		
通所型介護予防サービス	なし		
通所型短時間サービス	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 (税込)	
介護サービス	食事介助	あり	月額費に含む	
	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	なし		
	通院介助	あり	2,200円/60分	
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	1,500円/回	外部からの訪問理美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり		必要に応じて実施（要相談）
	金銭・貯金管理	あり	3,300円/月	必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	あり		希望により年2回
	健康相談	あり	月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	月額費に含む	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月額費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり	2,200円/回	
	入退院時の同行	あり	2,200円/回 / 3300円/回	市内の医療機関の場合/市外の医療機関の場合
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	月額費に含む	市内市外の医療機関の場合

※「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。