別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	趙　邦雨
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	（ふりがな）ゆうげんがいしゃはーとふるひがしおおさか 有限会社ハートフル東大阪	
主たる事務所の所在地	〒　577-0057 大阪府東大阪市足代新町19-13	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6784-3244　／　06-6784-3246
	メールアドレス	heartful@basil.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　申　昌洙	
設立年月日	平成　11年8月3日	
主な実施事業	※別添１（別に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）はーとふるれじでんすふせ ハートフルレジデンス布施			
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				
所在地	〒　577-0057 大阪府東大阪市足代新町19-13			
主な利用交通手段	近鉄奈良線布施駅下車徒歩5分			
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6784-3286　／　06-6784-3246		
	ホームページアドレス	http://		
管理者（職名／氏名）	管理者	趙　邦雨		
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	28年12月1日　／	平成	28年3月7日 東大阪市(27)0006

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	平成			～	平成			
	面積	737.2 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	平成			～	平成			
	延床面積	2,160.92 ㎡（うち有料老人ホーム部分				851.18 ㎡）			
	竣工日	平成	28年11月15日		用途区分	共同住宅			
	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	5 階	（地上	5 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				適合している				
居室の状況	総戸数	19 戸		届出又は登録をした室数			19 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	○	○	×	○	○	24.5	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	○	○	20.6	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	○	○	19.9	4	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	○	○	19	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	27.6	2	2人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	26.5	6	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	27.4	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	○	○	27.2	2	1人部屋
	（※）面積表示について	トイレ・収納設備等を含む壁芯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		0 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	1 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	その他	1 ヶ所		ヶ所		その他：	介護ユニットバス	
	食堂	1 ヶ所		面積	33.6 ㎡				
	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				
	廊下幅	最大	1.6 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	2F管理人室	通報先から居室までの到着予定時間		1分			
	その他	収納設備、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	防災計画	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		高齢者の居住安定確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告知1号）および大阪府高齢者・障がい者住宅計画（大阪府高齢者居住安定確保計画）に従い適正に管理します。
サービスの提供内容に関する特色		
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	委託	有限会社ハートフル緑橋
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		安否確認(1日7回)
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者以上の有資格者
健康診断の定期検診	委託	医療法人光誠会
	提供方法	年に2回、定期健診の機会を付与
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、管理者です。 ②従業者に対し、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。 ④１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者に周知し、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者に対し、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）　はーとふるさぷらいさーびす ハートフルサプライサービス
主たる事務所の所在地	〒577-0057 東大阪市足代新町19-13
事務者名	（ふりがな）　ゆうげんがいしゃはーとふるひがしおおさか 有限会社ハートフル東大阪
併設内容	（介護予防)福祉用具貸与・(介護予防）特定福祉用具販売

事業所名称	（ふりがな）　でいさーびすせんたーはーとふるふせ デイサービスセンターハートフル布施
主たる事務所の所在地	〒577-0057 東大阪市足代新町19-13
事務者名	（ふりがな）　ゆうげんがいしゃはーとふるひがしおおさか 有限会社ハートフル東大阪
併設内容	通所介護・通所型介護予防サービス

事業所名称	（ふりがな）　けあぷらんせんたーはーとふる ケアプランセンターハートフル
主たる事務所の所在地	〒577-0057 東大阪市足代新町19-13
事務者名	（ふりがな）　しゃかいふくしほうじん　もくれんかい 社会福祉法人　木蓮会
併設内容	居宅介護支援

事業所名称	（ふりがな）　しょーとすていはーとふる ショートステイハートフル
主たる事務所の所在地	〒577-0057 東大阪市足代新町19-13
事務者名	（ふりがな）　しゃかいふくしほうじん　もくれんかい 社会福祉法人　木蓮会
併設内容	短期入所生活介護・介護予防短期入所生活介護

（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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人光誠会
	住所	大阪府大阪市天王寺区北河堀町7-21
	診療科目	内科、外科、整形外科、皮膚科、精神科、リハビリテーション科
	協力科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	
		その他の場合：
新興感染症発生時に連携する医療機関		
	名称	
	住所	
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	
		その他の場合：

（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	単身高齢者世帯、高齢者＋同居人（配偶者・60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）（「高齢者」とは、60歳以上の者、または要介護認定もしくは要支援認定を受けている者をいう。）		
契約の解除の内容	賃料未払い、使用目的違反、他害自害行為		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書第11条	
	解約予告期間	相当期間	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	19 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		生活相談員兼務
生活相談員	1	1		管理者兼務
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				
その他職員	7		7	

（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（ 18時～ 8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	人	人
その他の職員	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	あり	資格等の名称	介護職員初任者研修						
	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										
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年以上５年未満					1					
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		あり	
		内容：	1ヶ月以上不在の場合は共益・管理費を減額。この間、水道利用ない場合は水道料金なし。
利用料金の改定	条件	租税・負担増減、価格・経済事情変動、近隣比較により賃料が不相当となった場合	
	手続き	協議の上、賃料を改定することができる。（契約書第4条第3項）	

（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	3	2
	年齢	86歳	80歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	19㎡	27.2㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	あり
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	76,000円	150,000円
月額費用の合計		96,000円	149,000円
家賃		38,000円	75,000円
保険外※サービス費用（介護	生活支援サービス費	10,000円	20,000円
	共益費	10,000円	13,000円
	水道代	2,000円	5,000円
	食費	36,000円	36,000円

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。）
※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	居室の賃借料	
敷金	家賃の　　2 ヶ月分	
	解約時の対応	本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、契約書第15条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引き返金
前払金	無し	
食費	食材費と調理、配膳コスト	
共益費	共用部分の光熱水費、エレベーターの維持管理	
生活支援サービス費	定期巡回、安否確認、郵便物および宅急便の代理受け取り窓口サービス、介護・健康相談に対応する職員の費用	
水光熱費	居室内のガス、水道料金	
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		

7 入居者の状況

（入居者の人数）

年齢別	６５歳未満	1 人
	６５歳以上７５歳未満	1 人
	７５歳以上８５歳未満	6 人
	８５歳以上	7 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援１	3 人
	要支援２	2 人
	要介護１	2 人
	要介護２	3 人
	要介護３	2 人
	要介護４	1 人
	要介護５	2 人
入居期間別	６か月未満	2 人
	６か月以上１年未満	3 人
	１年以上５年未満	10 人
	５年以上１０年未満	0 人
	１０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		15 人

（入居者の属性）

性別	男性	6 人	女性	9 人	
男女比率	男性	40 %	女性	60 %	
入居率	78.95 %	平均年齢	78.2 歳	平均介護度	2.33

（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	0 人
	医療機関	2 人
	死亡者	0 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） 医療ニーズの高まりにより家族と本人の同意の上、医療機関への転居するため。
	入居者側の申し出	2 人
		（解約事由の例） 社会福祉施設の場合、特養に転居するため。 医療機関の場合、長期入院療養のため。

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）		有限会社ハートフル東大阪　代表取締役　申昌洙
電話番号　/　ＦＡＸ		06-6784-3244　／　06-6784-3246
対応している時間	平日	9：00～17:00
	土曜	9：00～17:00
	日曜・祝日	9：00～17:00
定休日		なし
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　/　ＦＡＸ		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　、12/29－1/3
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		東大阪市建築部　住宅政策室　企画推進課 東大阪市福祉部　指導監査室　介護事業者課
電話番号　/　ＦＡＸ		06－4309－3232　／　06－4309－3834 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　、12/29－1/3
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　/　ＦＡＸ		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、12/29－1/3

（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	損保ジャパン
	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	サービスの提供に伴って、当社の責めに帰するべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償する。	
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		アンケート用紙を配り個別に回答, 意見箱の設置	
			実施日	令和7年7月7日	
			結果の開示	あり	
				開示の方法	共有スペースに結果掲示
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・入居希望者に交付
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

（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	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	あり	デイサービスセンターハートフル布施	東大阪市足代新町19-13
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	あり	ハートフルサプライサービス	東大阪市足代新町19-13
特定福祉用具販売	あり	ハートフルサプライサービス	東大阪市足代新町19-13
＜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	あり	ハートフルサプライサービス	東大阪市足代新町19-13
特定介護予防福祉用具販売	あり	ハートフルサプライサービス	東大阪市足代新町19-13
＜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	なし		
訪問型生活援助サービス	なし		
通所型介護予防サービス	あり	デイサービスセンターハートフル布施	東大阪市足代新町19-13
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	なし		
	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	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	なし		
	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、月額の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。