

重要事項説明書

記入年月日	令和 5年 7月 1日
記入者名	中東 和人
所属・職名	管理者

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)しゃかいふくしほうじん ゆしんかい 社会福祉法人 諭心会		
主たる事務所の所在地	〒 579-8024 大阪府東大阪市南荘町13番38号		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-983-7700 / 072-983-7701	
	メールアドレス	seniyuen.7700@nifty.com	
	ホームページアドレス	http://	
代表者(職名/氏名)	理事長 / 山路 孟		
設立年月日	平成 12年2月7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)ふるーる ひがしはなぞの フルール東花園		
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		
有料老人ホームの種類			
所在地	〒 578-0924 大阪府東大阪市吉田5丁目9番12号		
主な利用交通手段	近鉄奈良線 東花園駅から約200m (徒歩5分)		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-965-0601/072-965-0651	
	ホームページアドレス	http://	
管理者(職名/氏名)	管理者 / 中東 和人		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	平成 24年11月1日	/	平成 24年8月31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	あり				
	賃貸借契約の期間	令和	3年4月1日			～	令和	4年3月31日		
	面積	598.04 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新					
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	2,002.76 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,643.15 m ²)				
	竣工日	平成	24年6月30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	鉄筋コンクリート造		その他の場合：						
	階数	9階		(地上	9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	50戸		届出又は登録をした室数			50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	○	○	×	○	○	18.3	33		
	一般居室個室	○	○	×	○	○	20.68	13		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	○	○	○	27.22	2		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	○	○	○	27.68	2		
	(※)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		大浴場	1ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽			ヶ所				その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	50.65 m ²					
	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	2.1 m		最小	1.7 m		(壁～壁の内法幅)		
	汚物処理室	0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		管理事務所			通報先から居室までの到着予定時間			2分		
その他										
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	なし	なしの場合(改善予定時期)		時期は未定。予算に計上する方針。					
	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		フルール東花園では、ご契約者が、自らの意思に基づいて、生き生きとした生活を送っていただけるよう、お手伝いいたします。
サービスの提供内容に関する特色		安心できる生活環境及び自由度の高い生活環境を提供します。
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	なし	
食事の提供	委託	太閤折詰株式会社
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		<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービス 生活場面での機会又は緊急通報装置の利用を通じて、少なくとも1日1回本人の状況を把握し、突発的な事故、体調の急変などの場合には、必要な措置を講じるとともに、状況により協力医療機関及び家族等への連絡を行う。 ・生活相談サービス 入居者及びご家族様からの相談内容に応じて担当介護支援専門員等との検討を踏まえて、より快適な生活を送っていただけるよう必要な助言及び援助に努める。
サ高住の場合、常駐する者		管理者
健康診断の定期検診	委託	東大阪山路病院
	提供方法	年2回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		<ul style="list-style-type: none"> ●虐待防止に関する責任者は、管理者である。 ●虐待防止研修を実施している。 ●苦情解決体制を整備している。 ●会議等で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ●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		<ul style="list-style-type: none"> ●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。） ●経過観察及び記録をする。 ●2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。 ●1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。 ●身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ●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) ひがしはなぞのとうせきくりにつく 東花園透析クリニック
主たる事務所の所在地	東大阪市稲葉1-7-5
事業者名	(ふりがな) いりょうほうじんもうじんかい 医療法人 孟仁会
併設内容	人工透析

(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	
事業者名	(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、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	東大阪山路病院
	住所	東大阪市稲葉1-7-5
	診療科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科・循環器科・皮膚科・耳鼻咽喉科・泌尿器科
	協力科目	内科・外科・整形外科・脳神経外科・循環器科・皮膚科・耳鼻咽喉科・泌尿器科
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合 年2回の健康診断
	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	
	住所	
	協力内容	
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	入居者の資格要件は、次の①または②に該当する者である。 ①単身高齢者世帯 ②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若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	相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないとき		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第10条	
	解約予告期間	相当の期間	
入居者からの解約予告期間	30日		
体験入居	なし	内容	
入居定員	54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	0	生活相談員と兼務
生活相談員	1	1	0	管理者と兼務
直接処遇職員	0	0	0	
介護職員	0	0	0	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	1	1	0	
その他職員	0	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	0	0	0	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	0	0	0	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (17時～10時)				
	平均人数		最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)	
看護職員	0	人	0	人
介護職員	0	人	0	人
生活相談員	0	人	0	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		あり	資格等の名称		介護支援専門員				
	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	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	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	0	1	0	0	0	0
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：	毎月家賃と共益費とサービス費・水道代を徴収。但し、サービス費と共益費は、1ヶ月丸々入院の場合のみ返還。
利用料金の改定	条件	租税、物件価格、近隣住宅の賃料相場、維持管理費増、消費者物価指数、雇用情勢その他経済事情の変動等により、利用料金が不相当になった場合
	手続き	協議の上、事前告知

(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2	要介護4
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	18.3㎡	27.68㎡
	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	100,000円	184,000円
		50,000円	92,000円
月額費用の合計		124,183円	230,366円
家賃 ※サービス費（介護保険外）費用	家賃	50,000円	92,000円
	共益費	15,000円	20,000（2名）
	サービス費	13,000円	26,000円
	水道代	1,543円	3,086円
	食事代	44,640円	89,280円
	電気代	実費	実費
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	近傍同種の建物の賃料に比較して決定	
敷金	家賃の	2ヶ月分
	解約時の対応	入居契約書第6条第3項
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食提供するための費用として、朝食308円、昼食566円、夕食566円を喫食数に応じ請求	
共益費	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等に充当	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握、生活相談サービスを提供する人員の人件費等に充当	
光熱水費	水道代：月々一律1,543円（1人部屋）3,086円（2人部屋） 電気代：（1kwhあたり 28円）毎月15日検針	
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	1人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	16人
	85歳以上	21人
要介護度別	自立	2人
	要支援1	9人
	要支援2	6人
	要介護1	12人
	要介護2	5人
	要介護3	1人
	要介護4	2人
	要介護5	4人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	27人
	5年以上10年未満	6人
	10年以上	3人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人 / 0人
入居者数		41人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	30人	
男女比率	男性	27%	女性	73%	
入居率	80%	平均年齢	84歳	平均介護度	要介護1

(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	1人
	死亡者	5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	3人 (解約事由の例) 家族様のご都合により、退居された。

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)		社会福祉法人 諭心会 フルール東花園
電話番号 / FAX		072-965-0601 / 072-965-0651
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		土曜日・日曜日・祝日・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)		東大阪市建設局 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		土曜日・日曜日・祝日・年末年始
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		土曜日・日曜日・祝日・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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	訴訟対応費用・人格権侵害
	その他	なし
賠償すべき事故が発生したときの対応	保険会社に即時に連絡して現状報告を行い、賠償対応かどうかの判断を委ねる。	
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	ご意見箱を設置	
		実施日	随時	
		結果の開示	なし	
			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	なし	
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	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

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	入居者様、ご家族、管理者、職員、第三者委員
		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	個人情報の取得は、適正な手段によって行うとともに、利用目的の公表、通知、明示等させていただき、ご本人の同意なく、利用目的の範囲を超えた個人情報の取り扱いはいたしません。また、個人情報を第三者へ提供、開示する場合は、ご本人の同意を取得するなど法令の定める手続きに則って行います。		
緊急時等における対応方法	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します。		
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	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	適合している		
	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（別を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

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	ヘルパーステーション千寿園	東大阪市南荘町13番38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	あり	デイサービスセンター千寿園	東大阪市南荘町13番38号
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	あり	特別養護老人ホーム千寿園	東大阪市南荘町13番38号
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	あり	デイサービスセンター千寿園	東大阪市南荘町13番38号
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	居宅介護支援 千寿園	東大阪市南荘町13番38号
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護	あり	特別養護老人ホーム千寿園	東大阪市南荘町13番38号
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
<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	あり	デイサービスセンター千寿園	東大阪市南荘町13番38号
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	あり	地域包括支援センター千寿園	東大阪市南荘町13番38号
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	あり	特別養護老人ホーム千寿園	東大阪市南荘町13番38号
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	ヘルパーステーション千寿園	東大阪市南荘町13番38号
訪問型生活援助サービス	あり	ヘルパーステーション千寿園	東大阪市南荘町13番38号
通所型介護予防サービス	あり	デイサービスセンター千寿園	東大阪市南荘町13番38号
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	あり	1,200円/月 (税込)	身寄りがおられないなどの理由で必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	なし		希望により年2回
	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。