

## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	柚山 華
所属・職名	サービス付き高齢者向け住宅 はなの家代表取締役兼管理者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやはな 株式会社 はな	
主たる事務所の所在地	〒 579-8046 大阪府東大阪市昭和町20-17	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-943-3585/072-943-3586
	メールアドレス	<a href="mailto:info@hanaie.co.jp">info@hanaie.co.jp</a>
	ホームページアドレス	<a href="http://www.hanaie.co.jp">http:// www.hanaie.co.jp</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 柚山 華 /	
設立年月日	平成 26年6月2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) 介護保険事業(施設)	

## 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)さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく はなのいえ サービス付き高齢者向け住宅 はなの家	
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	〒 579-8038 大阪府東大阪市箱殿町6-40	
主な利用交通手段	近鉄奈良線「枚岡駅」より約500m(徒歩約8分)	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-980-1151/072-980-1152
	ホームページアドレス	<a href="http://www.hanaie.co.jp">http:// www.hanaie.co.jp</a>
管理者(職名/氏名)	代表取締役兼管理者 / 柚山 華	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	平成 27年7月1日 /	平成 26年11月19日 第H26東大阪世高住登

### 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	5年7月1日			～	令和	7年6月30日				
	面積	649.2 m <sup>2</sup>										
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	5年7月1日			～	令和	7年6月30日				
	延床面積	731.4 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分					731.4 m <sup>2</sup> )					
	竣工日	平成	27年5月1日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅					
	耐火構造	準耐火建築物		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		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	20戸			届出又は登録をした室数			20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	○	○	×	×	○	18.23m <sup>2</sup>	7	1人部屋			
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.95m <sup>2</sup>	5	1人部屋			
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	○	20.69m <sup>2</sup>	8	2人部屋			
(※)面積表示について	トイレ・収納設備等を除く壁芯面積で表示している											
共用施設	共用トイレ	3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	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	61.6 m <sup>2</sup>							
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり										
	エレベーター	あり(車椅子対応)										
	廊下幅	最大	2.2 m		最小	2.2 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	なし			
	通報先	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			1分				
その他	談話室・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、必要とされる施設運営をめざしていく。	
サービスの提供内容に関する特色	ご本人の意思を尊重しながら、快適に過ごせるようなサービスを提供しています。	
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	自ら実施・委託	介護ステーションはなの家
食事の提供	自ら実施・委託	介護ステーションはなの家
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	介護ステーションはなの家
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	介護ステーションはなの家
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"> <li>・状況把握サービスの内容：毎日1回以上安否確認・状況把握（声掛け）を行う。</li> <li>・生活相談サービスの内容：日中は随時受付しており、相談内容が専門的な場合、専門機関を紹介する。</li> </ul>	
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資格を有するもの	
健康診断の定期検診	委託	枚岡病院
	提供方法	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>①虐待防止に関する責任者は、生活相談員です。</li> <li>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</li> <li>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>⑥虐待防止委員会を年に1回開催している</li> </ul>	
身体的拘束	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> <li>②経過観察及び記録をする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。</li> <li>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に1回以上実施する。</li> </ul>	

(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	かいごすてーしょん はなのいえ 介護ステーション はなの家
主たる事務所の所在地	〒579-8038 東大阪市箱殿町6-40
事業者名	カ) ハナ 株式会社 はな
併設内容	訪問介護・訪問型介護予防サービス

(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	枚岡病院
	住所	大阪府東大阪市出雲井本町3-25
	診療科目	内科、外科、整形外科、眼科、皮膚科、泌尿器科等
	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
協力歯科医療機関	名称	新石切薬局
	住所	大阪府東大阪市西石切町1-11-20
	診療科目	薬剤処方・管理指導
	協力科目	薬剤処方・管理指導
	協力内容	訪問診療
		その他の場合
協力歯科医療機関	名称	かなえ歯科医院
	住所	大阪市浪速区日本橋4丁目15番9号
	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	入居時満60歳以上。（要相談）	
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	3ヶ月
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	22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	0	代表取締役
生活相談員	1	0	1	訪問介護 1名
直接処遇職員	13	0	13	訪問介護13名
介護職員	13	0	13	訪問介護13名
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	生活相談員1名
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	1	0	1	訪問介護事務員
その他職員	1	0	1	配膳

(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	6	0	6	
介護福祉士実務者研修修了者	2	0	2	
介護職員初任者研修修了者	5	0	5	

(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 (17時～9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	0人
生活相談員		人	人
		人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務			あり		代表取締役				
	業務に係る資格等	なし	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				1						
前年度1年間の退職者数				0						
就業した職員に 従事した経験年数に 応じて	1年未満									
	1年以上 3年未満				0					
	3年以上 5年未満				1					
	5年以上 10年未満				3					
	10年以上				9		1			
備考										
従業者の健康診断の実施状況		あり 社員のみ								



## 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	11人
	85歳以上	6人
要介護度別	自立	1人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	2人
	要介護2	6人
	要介護3	3人
	要介護4	6人
	要介護5	3人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	8人
	5年以上10年未満	9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		人 / 0人
入居者数		21人

### (入居者の属性)

性別	男性	8人	女性	13人	
男女比率	男性	38%	女性	62%	
入居率	100%	平均年齢	約80歳	平均介護度	要介護3

### (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	1人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0人

## 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)		株式会社 はな 担当: 清岡 亜矢子
電話番号 / F A X		072-980-1151 / 072-980-1152
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		無し
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 / 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		土日祝日・12月29日~1月3日
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 / F A X		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		土日祝日・12月29日~1月3日
窓口の名称 (虐待の場合)		東大阪市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		土日祝日・12月29日~1月3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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	損害賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	物品の場合は写真を撮る。怪我させた場合は救急車及び警察へ連絡。その他、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	平成	29年7月
		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	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、ご家族、施設長（場合によっては必要な連携機関の担当者等）
		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「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。</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> <li>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。</li> </ul>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>病気、発熱、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。</li> <li>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。</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> <li>賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</li> <li>場合によっては提携病院へ連絡し、救急車での対応</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	
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	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			
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（別の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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	介護ステーション はなの家	東大阪市箱殿町6-40
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		
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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		
<b>&lt;指定第1号事業&gt;</b>			
訪問型介護予防サービス	あり	介護ステーションはなの家	東大阪市箱殿町6-40
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	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	排せつ介助・おむつ交換	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	おむつ代	あり	オムツによる ご本人が使っているオムツをアスクル(通販)で代理購入
	入浴(一般浴) 介助・清拭	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	特浴介助	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	身辺介助(移動・着替え等)	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	機能訓練	なし	訪問リハビリでの対応となります。
	通院介助	あり	1時間1,500円+交通費 ガソリン代1km=50円、駐車場代実費、高速代実費
生活サービス	居室清掃	あり	サービス提供の対価に含む
	リネン交換	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	日常の洗濯	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	居室配膳・下膳	なし	生活支援でのサービス(管理費に含む)
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	買い物代行にて購入。介護保険でのサービス。
	おやつ	なし	
	理美容師による理美容サービス	あり	1,500円～ 訪問美容師にお願いしています。
	買い物代行	なし	介護保険でのサービスのみのみ
	役所手続代行	あり	1,000円
	金銭・貯金管理	あり	1,000円 本人からの依頼があった場合のみ
健康管理サービス	定期健康診断	あり	病院へ個々に支払 提携病院での実施
	健康相談	あり	0円 相談を受け、提携病院へ相談。
	生活指導・栄養指導	あり	10,000円～15,000円 (管理費に含む) 毎日午前中に各住戸に住宅職員が伺い安否の確認を行います。日常生活を送る中で、お困りのこと、介護度が重くなった場合のご不安等について、住宅職員がご相談をお受けします。日中は、各住戸内・トイレ・浴室・食堂談話室に設置しているナースコールを押して頂ければ管理人室にて通報を受信の上、住宅職員が駆けつけ必要な対応(主治医等への連絡、救急車の手配、家族への連絡等)を行います。
	服薬支援	あり	0円 介護保険でのサービスが無い場合。
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	0円 排便はオムツ対応の方のみ。
入退院のサービス	移送サービス	なし	救急車か介護タクシー(実費)の対応となります。
	入退院時の同行	あり	1時間1,500円+交通費 ガソリン代1km=50円、駐車場代実費、高速代実費
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,000円/1回。
	入院中の見舞い訪問	あり	0円 入院中の状態確認の為、サービス提供責任者が訪問

※「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。