

住宅型有料老人ホーム
エイジ・ガーデン柏原

重要事項説明書



株式会社創生事業団

重要事項説明書

記入年月日	令和5年8月1日
記入者名	真木 啓輔
所属・職名	エイジ・ガーデン柏原 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ そうせいじぎょうだん 株式会社創生事業団	
法人番号	2120901017137	
主たる事務所の所在地	〒 810-0005 福岡県福岡市中央区清川1丁目3番1号	
連絡先	電話番号/FAX番号	092-526-8735 / 092-526-8740
	メールアドレス	kashiwara@sousei.net
	ホームページアドレス	http:// www.agecare.co.jp/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 伊東 鐘賛	
設立年月日	平成 10年8月25日	
主な実施事業	※別添1(事業主体が大阪府内で実施する他の介護サービス)	

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)えいじ・がーでんかしわら エイジ・ガーデン柏原	
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	〒 582-0008 大阪府柏原市古町3丁目3番5号	
主な利用交通手段	JR線 柏原駅より約500m	
連絡先	電話番号	072-943-1644
	FAX番号	072-973-0180
	メールアドレス	kashiwara@sousei.net
	ホームページアドレス	http:// www.agecare.co.jp
管理者(職名/氏名)	施設長 / 真木 啓輔	
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 24年12月1日	/ 平成 24年4月23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	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	2,516,66 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	平成	24年11月1日	～			2042年10月31日			
	延床面積	1,880,8 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,849,8 m ²)				
	竣工日	平成24年11月1日			用途区分	老人ホーム				
	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	3階		(地上	3階、地階		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	51戸		届出又は登録をした室数				51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	○	○	×	×	○	18,00m ²	51		
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			3ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			3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	5ヶ所		ヶ所			その他：		
	食堂	3ヶ所		面積	170,85 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(ストレッチャー対応)				1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8 m	片廊下	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	PHS		通報先から居室までの到着予定時間			1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	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		エイジ・ガーデン柏原は、人との触れ合いを大切に家庭的な温かい環境づくりを心掛けております。私たちは、入居者様の「夢」「希望」を形にしていけるパートナーであり、個性を大切にしながら豊かな生活を共に考え、「笑顔」と「思い出」を一緒に作って参ります。入居者様にとって安心感のある生活を送って頂けるよう、誠実なサービスを提供することをお約束します。
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	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
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・委託	医療法人 きたはらファミリークリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・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、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	医療法人 きたはらファミリークリニック
	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施設管理者です。 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、入居者の身体拘束に応じて、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) えいじ・こーとかしわら エイジ・コート柏原
主たる事務所の所在地	柏原市古町3丁目3番5号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ そうせいじぎょうだん 株式会社 創生事業団
併設内容	定期巡回型・随時対応型訪問介護看護

事業所名称	(ふりがな) えいじけあかしわらへるばーすてーしょん エイジケア柏原ヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	柏原市古町3丁目3番5号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ そうせいじぎょうだん 株式会社 創生事業団
併設内容	訪問介護事業所

(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 きたはらファミリークリニック
	住所	〒545-0001 大阪府阿倍野区天王寺町北3-11-4 2階
	診療科目	一般内科、泌尿器科、精神科
	協力科目	一般内科
	協力内容	訪問診療
		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：	
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	入居時満65歳以上。ホームの看護職員は、中心静脈栄養管理の対応不可だが、その他の療養管理については要相談		
契約の解除の内容	①入居者様が死亡した場合 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	90日	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日 朝・夕の食事提供、排泄入浴ケア付き。（最長2泊3日まで、2泊の場合昼食はご希望により提供させていただきます）
入居定員	51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	19		19	
介護職員	17	6	11	
看護職員	2	0	2	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1	1		
調理員	4		4	
事務員	1	1		
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	
介護福祉士	8	4	4	
介護職員初任者研修修了者	3	2	1	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
看護師	8	0	8	

(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			
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 (22 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	2 人	1 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					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称	ホームヘルパー2級					
	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	4	3						
前年度1年間の退職者数				3						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた人数	1年未満	3	1	3						
	1年以上 3年未満	3	4	3						
	3年以上 5年未満	2	0	4						
	5年以上 10年未満		1	1						
	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	あり	
	内容：	家賃:63,000円、管理費28,600円、電気基本料金3,300円
利用料金の改定	条件	
	手続き	

(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	自立・支援・要介護	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18.00㎡	
	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	189,000円	
月額費用の合計		149,620円	
家賃 保険サービス費用（介護）	家賃	63,000円	
	食費	38,220円	
	管理費	28,600円	
	状況把握及び生活相談サービス費		
	光熱水費	19,800円	
備考	<p>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。） ※料金は総額表示となっています。 ※消費税の対象となるものについては、税法に則り消費税を負担して頂きます。 ※消費税率改定の際は、それに併せて請求額も変動致します。</p>		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃貸借料、設備備品費等を基礎として算出	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	返金
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供する為の費用	
管理費	共有施設の維持管理費及び修繕費等	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水道、電気料金	
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		

(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	0人
	65歳以上75歳未満	5人
	75歳以上85歳未満	10人
	85歳以上	33人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	4人
	要支援2	2人
	要介護1	15人
	要介護2	6人
	要介護3	7人
	要介護4	7人
	要介護5	7人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	7人
	1年以上5年未満	23人
	5年以上10年未満	14人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人
	略痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人	0人 / 0人
入居者数	48人	

(入居者の属性)

性別	男性	9人	女性	39人	
男女比率	男性	19%	女性	81%	
入居率	94%	平均年齢	91.3歳	平均介護度	2.45

(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	8人
	死亡者	2人
	その他	人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
		3人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 医療行為が常時必要となり、退院出来ない為。

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)		①エイジ・ガーデン柏原 ②株式会社創生事業団 関西事業部
電話番号 / F A X		①072-943-1644/072-973-0180 ②06-6190-0054/06-6190-0059
対応している時間	平日	①9:00～17:00 ②9:00～17:00
	土曜	①9:00～17:00 ②休
	日曜・祝日	①9:00～17:00 ②休
定休日		①無休 ②土日祝
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		柏原市福祉こども部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-971-5202 / 072-971-1801
対応している時間	平日	9:00～17:00
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)		柏原市健康部高齢介護課
電話番号 / F A X		072-972-1570 / 072-970-3082
対応している時間	平日	9:00～17:00
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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	介護サービス事業者賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事業者が所有、使用または管理している施設・設備・用具などの不備やサービス提供中のミスが原因で、第三者の身体障害や財物損壊等が生じ、損害賠償責任が発生した場合の補償とする。	
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	意見箱設置	
		実施日	平成 26年	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	アンケート結果を郵送
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	入居希望者に公開・入居希望者に交付
財務諸表の要旨	入居希望者に公開・入居希望者に交付
財務諸表の原本	入居希望者に公開・入居希望者に交付

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、民生委員
		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	<p>入居者およびその家族の個人情報については、次の記載するところにより必要最小限の範囲内で使用することに同意するものとします。</p> <p>1. 使用する目的 事業者が、居宅介護支援事業所・医療機関等との連携を図るなど、正当な理由がある場合には、入居者又はその家族の個人情報を使用できるものとします。</p> <p>2. 使用にあたっての条件 ①情報の提供は、1項に記載する目的の範囲内で必要最小限に留め、情報提供の際には関係者以外には決して漏れる事のないように細心の注意を払うこと。 ②事業者は、個人情報を使用した会議、相手方、内容等について記録しておくこと。</p> <p>3. 個人情報の内容 氏名、住所、健康状態、病歴、家族状況その他の一切の入居者や家族個人に関する情報。その他の情報をいいます。</p> <p>4. 使用する機関 契約締結日から契約終了日までの間とします。</p>		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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） 例） ・病気、発熱（37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確認する。 ・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。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告書は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。 		
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	
柏原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（事業主体が大阪府内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）

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

令和

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業主体が大阪府内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	エイジケア渚ヘルパー ステーション エイジケア四條畷ヘル パーステーション	枚方市渚西2-7-20 四條畷市雁屋南21-20
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	あり	エイジ・ガーデン 北加賀屋 エイジ・ガーデン 日置荘 エイジ・ガーデン 上新庄	大阪市西成区南津守7-4-32 堺市東区日置荘西町3丁29-3 大阪市東淀川区上新庄1-3-41
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	あり	エイジ・ガーデン四條畷ケ アプランセンター	四條畷市雁屋南町17-31
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	あり	エイジケア渚ヘルパー ステーション エイジケア四條畷ヘル パーステーション	枚方市渚西2-7-20 四條畷市雁屋南21-20
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	あり	エイジ・ガーデン 北加賀屋 エイジ・ガーデン 日置荘 エイジ・ガーデン 上新庄	大阪市西成区南津守7-4-32 堺市東区日置荘西町3丁29-3 大阪市東淀川区上新庄1-3-41

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	あり	エイジ・ガーデン四條畷ケアプラザセンター	四條畷市雁屋南町17-31
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
第1号訪問事業	なし		
第1号通所事業	なし		
介護予防ケアマネジメント	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		

(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	自費の対応あり。1.100円/30分	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	おむつ代	なし		
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	特浴介助	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
生活サービス	居室清掃	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	リネン交換	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	日常の洗濯	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	居室配膳・下膳	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	追加や外注は実費	
	おやつ	なし	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	買い物代行	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	役所手続代行	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	金銭・貯金管理	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費 年2回	
	健康相談	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	生活指導・栄養指導	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	服薬支援	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	自費の対応あり。1.100円/30分	
	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。