

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	吉岡 伸明
所属・職名	代表取締役

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請 高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしやこみゅにていべーす 株式会社コミニティベース	
主たる事務所の所在地	〒 581-0802 大阪府八尾市北本町2丁目13番7号	
連絡先	電話番号／FAX番号	TEL 072-999-9810 / FAX 072-990-1720
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://care-garden.com/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 ／ 吉岡 伸明	
設立年月日	平成 25年9月10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） 介護保険事業、不動産業	

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やむけじゅうたく がーでんてらすきたほんまち サービス付高齢者向け住宅 ガーデンテラス北本町	
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	住宅型	
所在地	〒 581-0802 大阪府八尾市北本町2丁目13-7	
主な利用交通手段	近鉄大阪線「近鉄八尾駅」より徒歩5分	
連絡先	電話番号	072-990-1710
	FAX番号	072-990-1720
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://care-garden.com/
管理者（職名／氏名）	施設長 ／ 吉岡 伸明	
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 27年3月3日	平成 27年2月23日 大阪府 (26) 0008

3 建物概要

重 地 上 土 地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	定めなし								
	面積	785.0 m 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				～					
	延床面積	2,211.28 m ² (うち有料老人ホーム部分)			2,211.28 m ²)					
	竣工日	平成 27年2月23日		用途区分	サービス付高齢者向け住宅					
	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	6 階 (地上		6 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					適合している				
居 室 の 状 況	総戸数	戸		届出又は登録をした室数			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	○	○	×	×	○	20.15 m ² 43 一人部屋			
	一般居室相部屋 (夫婦)	○	○	×	×	○	20.86 m ² 3 二人部屋			
	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	○	○	○	×	○	40.30 m ² 2 二人部屋			
共用施 設	共用トイレ	10 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			10 ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			10 ヶ所			
	共用浴室	個室	4 ヶ所			ヶ所				
	食堂		1 ヶ所		面積	218.91 m ²				
	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 (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	4 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	事務室	通報先から居室までの到着予定時間			1~3分			
消防 用 設 備 等	その他	カラオケルーム・機能訓練室・談話室など								
	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 (改善予定期)							
防火 管理 者	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		利用者様に様々なサービスで「安心・便利・快適」な暮らしを提供する。
サービスの提供内容に関する特色		食事は、施設内の厨房にて調理し、毎食出来立てを提供する。食事前は口腔体操を実施。無料で使用できる機能訓練室やカラオケルームを完備。
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	委託	株式会社 プラン・ドゥ・クリエイト
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	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10時、15時、20時、深夜帯）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声かけを行う）。看護師などによるバイタル確認。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	提供方法	
虐待防止		①虐待防止に関する責任者、支配人 吉岡伸明 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施。 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為の啓発、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様を発見した場合、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		①平成27年7月の通達により、一切禁止とする。 ②職員会議で、定期的に身体的拘束禁止の啓発、周知等を行っている。

(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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

協力医療機関	救急車の手配	
	その他の場合：付添いがいない場合、入院時の付添	
	名称	東朋八尾病院
	住所	大阪府八尾市北本町2丁目10番54号
	診療科目	内科、外科、脳神経外科、循環器内科など
	協力科目	同上
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
	その他の場合：予防接種など	
	名称	田中のりクリニック
	住所	大阪府八尾市東本町3-5-3プラザサントリア3F
	診療科目	内科
	協力科目	同上
	訪問診療、急変時の対応	

協力歯科医療機関	※ノットライ	その他の場合：予防接種など
	名称	松田クリニック
	住所	大阪府八尾市西山本町1丁目6番14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】

従前の居室との仕様の変更	入居後に居室を住み替える場合	介護居室へ移る場合	その他の場合：
	判断基準の内容	空室ある場合、本人希望により	
	手続の内容	必要に応じ、契約等の取り直し（敷金等の差額の清算）	
	追加的費用の有無	あり	追加費用 原状回復費
	居室利用権の取扱い		
	前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容
	面積の増減	なし	変更の内容
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	要支援、要介護		
留意事項	入居時満65歳以上。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など、契約事項に違反した場合。	
	解約预告期間	30日	
入居者からの解約预告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	53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		訪問介護管理者 1名
生活相談員	1		1	
直接処遇職員	28	1	27	
介護職員	23		24	
看護職員	5	1	4	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	2		2	
その他職員	6		6	

(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	11		12	
介護職員初任者研修修了者	11		11	
看護師	4	1	3	
准看護師	1		1	

(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				
柔道整復師				
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（時～時）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
介護職員	1人	1人
生活相談員		人
	人	人

(職員の状況)

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： 日割計算での減額	
利用料金の改定	条件 手続き	物価変更、人件費上昇により、改正する場合がある。 運営懇談会にて説明し、意見を聞く

(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	要介護
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）
	床面積	20. 15m ²	40. 30m 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・前払金（家賃、共益費）	370, 000円	640, 000円
月額費用の合計			
※ 保 サ 险 一 外 ビ ス 費 用 (介 護)	家賃	70, 000円	120, 000円
	食費	62, 951円	62, 951円
	共益費	20, 000円	40, 000円
	状況把握及び生活相談サービス費	27, 273円	27, 273円
	電気代	実費	実費
		都度払いサービス有	都度払いサービス有
備考	介護保険費用 1割又は2割、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	公租公課、立地、設備備品、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出した。	
敷金	家賃の 4ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費用、入居者負担分を差引いて返金
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供する為の費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス (一般的な相談・助言・専門家や専門機関の紹介)	
電気代	実費	
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ヶ月以内の契約終了	
	入居後3ヶ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	0人
	75歳以上85歳未満	11人
	85歳以上	30人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	1人
	要介護1	4人
	要介護2	10人
	要介護3	12人
	要介護4	6人
入居期間別	要介護5	8人
	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	5人
	5年以上10年未満	11人
	10年以上15年未満	1人
15年以上		
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人／2人
入居者数		41人

(入居者の属性)

性別	男性	6人	女性	35人
入居率	77.3%	平均年齢	89.88歳	平均介護度

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人數	自宅等	0人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	1人
	死亡者	3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)	人
	入居者側の申し出 (解約事由の例) 親族の近隣に居住するため、他府県の施設へ転居	1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）	株式会社コミュニケーションベース	
電話番号 / FAX	072-999-9810 / 072-990-1720	
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	—
定休日	なし	
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）	八尾市健康福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX	072-924-3012 / 072-922-3786	
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日	土日祝祭日、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)	八尾市建築部住宅政策課 八尾市健康福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX	072-924-3783 072-924-3012 / 072-924-2301 072-922-3786	
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日	土日祝祭日、年末年始	
電話番号 / FAX	072-924-9360 / 072-924-1005	
対応している時間	平日	8:45～17:15
定休日	土日祝祭日、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	損保ジャパン日本興亜㈱
	加入内容	賠償責任保険
	その他	施設で提供している介護保険外サービスについては、株式会社コミュニケーションベースが損保ジャパン日本興亜㈱の保険に加入
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	アンケート調査	
		実施日	令和6年5月	
		結果の開示	あり	
第三者による評価の実施状況		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示	開示の方法	懇談会にて書面での開示
			開示の方法	

9 入居希望者への事前の情報開示

管理規程	入居希望者に公開・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	公開していない
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 2回
		構成員	施設長 家族 入居者
なしの場合の代替措置の内容		運営内容など書面にて通知	
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"> ・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「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ドライン」並びに、大阪府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。 ・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。 ・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。 ・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。 	
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） ・病気、発熱（38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。 ・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	
八尾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 不適合事項がある場合の入居者への説明 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	なし		
		適合している	
		代替措置等の内容	

添付書類：別添1（事業主体が八尾市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	年	月	日
説明者署名			

(別添1)事業主体が八尾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	ヘルバーステーションガーデンやお
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	
<地域密着型サービス>		
夜間対応型訪問介護	なし	
地域密着型通所介護	あり	リトルガーデン すてっぷ
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	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	
介護予防支援		
<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	

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 料金※（税別）	備 考
介護サービス	食事介助	あり 700円/15分	
	排せつ介助・おむつ交換	あり 700円/15分	
	おむつ代	あり 91円/枚	商品により異なる（臨時単品価格）
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり 2800円/1回（1時間）	単発でのご利用のみ。定期は別途定期料金となる。
	特浴介助	あり 2800円/1回（1時間）	延長700円/15分 定期は別途定期料金となる。
	身辺介助（移動・着替え等）	あり 700円/15分	
	機能訓練	なし	
	通院介助	あり 700円/15分	
	定期的な夜間排泄など介助	あり 24,000円/月	
生活サービス	定期的な夜間排泄など介助（2回以上）	あり 35,000円/月	
	居室清掃	あり 700円/15分	
	リネン交換	あり 700円/15分	
	日常の洗濯	あり 700円/15分	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり 別途見積り（特別食）	
	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	あり 700円/15分	
	役所手続代行	あり 700円/15分	
定期サービス	金銭・貯金管理	あり 2,778円	必要に応じて実施 ※月額10万円以内の立替または管理
	入浴・生活サービス週1回サービス	あり 12,000円/月	
健康管理サービス	入浴・生活サービス週2回サービス	あり 24,000円/月	
	定期健康診断	なし	
	健康相談	あり 月額費に含む	
	生活指導・栄養指導	あり 月額費に含む	
	服薬支援	あり 月額費に含む	
入退院のサービス	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり 月額費に含む	
	移送サービス	あり 700円/15分	
	入退院時の同行	あり 700円/15分	市内の医療機関の場合
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり 700円/15分	
	入院中の見舞い訪問	あり 700円/15分	必要に応じて実施 ※市内の医療機関の場合

※「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。