

重要事項説明書

記入年月日	令和7年4月1日
記入者名	渡邊 勝
所属・職名	常務取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃふるらいふけあ 株式会社フルライフケア	
主たる事務所の所在地	〒 541-0054 大阪市中央区南本町1丁目2番6号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6260-3939
	メールアドレス	なし
	ホームページアドレス	f-flc.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 徳山善雄	
設立年月日	平成 23年8月8日	
主な実施事業	住宅型有料老人ホーム運営・サービス付き高齢者向け住宅運営・居宅介護支援事業所運営・訪問介護事業所運営	

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) ふいおれ・うーたひらかた フィオレ・ヴィータ枚方	
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	〒 573-0124 大阪府枚方市津田南町1丁目43番1号	
主な利用交通手段	JR東西線 学研都市線 津田駅	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-896-8033／072-896-8034
	メールアドレス	hirakata@f-flc.co.jp
	ホームページアドレス	f-flc.co.jp
管理者（職名／氏名）	施設長 / 谷 友人	
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	令和 7年4月1日	令和

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	6年3月7日				～	令和	36年3月7日	
	面積	749.1　m ²								
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	6年3月7日				～	令和	36年3月7日	
	延床面積	1,297.6　m ² （うち有料老人ホーム部分				899.5　m ² ）				
	竣工日	令和	7年3月18日			用途区分	住宅型有料老人ホーム			
	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	4　階		（地上	4　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	48　戸		届出又は登録をした室数				48　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		○	○	×	×	○	13.11	46	一人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	14.49	2	一人部屋	
共用施設	共用トイレ	2　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	4　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	87.5　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	1.8　m				
	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	事務所　PHS			通報先から居室までの到着予定時間				2分～5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			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		地域福祉と地域医療との密接な関係を築き、地域に根付いたサービスを実現します
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、医療依存者についても、医療サポートを行う
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	株式会社ブラン・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 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、相談内容が専門的な場合、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	さくらクリニック
	提供方法	訪問
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を選定しています。 【施設長：谷 友人】 ②苦情解決体制を整備します。 ③従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。 ④当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。
身体的拘束		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 1月に1回以上、身体的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みます。その際ケース検討会議等も併せて開催し、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します。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①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3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③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定期的実施する。
非常災害対策		①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（ 施設長：谷 友人 ） ②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。 ③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：（毎年2回 4 月・ 10 月）

（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)
事業所の所在地	
事業者名	(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)
事業所の所在地	
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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	さくらクリニック（ホームから2.4km）
	住所	大阪府交野市幾野1丁目29番8号
	診療科目	内科、外科、整形外科、眼科等
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力歯科医療機関	協力内容	
		その他の場合：
	名称	
	住所	
新興感染症発生時に 連携する医療機関	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	医療機関の名称	
	医療機関の住所	

（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	要支援、要介護		
留意事項			
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	建物賃貸借契約第15条	
	解約予告期間	30日前	
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 7,700円
入居定員	48 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		生活相談員兼務
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	8	8		
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	1	1		
その他職員				

(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	2	2		
介護福祉士実務者研修修了者	2	2		
介護職員初任者研修修了者	4	4		

(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			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（16時30分～9時30分）		
	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		介護福祉士				
		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											
業務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										
	3年以上 5年未満										
	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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	租税その他の負担の増減、諸物価・近隣賃料相場の騰落等の事由により不相当となったとき
	手続き	協議の上、改定する

(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
	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	13.11㎡	14.49㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	200,000円	200,000円
	火災保険料	5,500円	5,500円
月額費用の合計		157,018円	157,018円
※ サービス外費用（介護保険）	家賃	62,000円	62,000円
	食費	53,568円	53,568円
	共益費	9,000円	9,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	13,750円	13,750円
	光熱水費	18,700円	18,700円
		円	円
	介護費用	（別添2）のとおり	（別添2）のとおり
備考 ※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	建物の賃借料等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	3 ヶ月分
	解約時の対応	契約書第5条を参照
前払金	なし	
食費	厨房維持費、厨房水道光熱費、及び1日3食を提供するための費用（30日計算）	
共益費	建物内の階段・廊下・エントランス・エレベーター等の共有部分及び、敷地内の共用設備の維持管理に必要な点検費、修繕費、清掃費等	
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）	
光熱水費	専有部及び共有部の電気・ガス・水道利用料	
管理費	入浴介助、排泄介助、清掃の介護保険外でのサービス	
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）		
初期償却率（％）		
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	6 5 歳未満	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	7 人
	8 5 歳以上	7 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	0 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	0 人
	要介護 2	6 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	2 人
	要介護 5	3 人
	その他	0 人
入居期間別	6 か月未満	15 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	0 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上	0 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		15 人

(入居者の属性)

性別	男性	5 人		女性	10 人	
男女比率	男性	33 %		女性	67 %	
入居率	31.3 %		平均年齢	84 歳		平均要介護度 3.1

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

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		フィオレ・ヴィータ枚方
電話番号 / F A X		072-896-8033 / 072-896-8034
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	対応なし
	日曜・祝日	対応なし
定休日		土日祝日・12/30～1/3
窓口の名称 (苦情)		枚方市健康福祉部 介護認定給付課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-844-0315
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (事故)		枚方市健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (虐待)		枚方市健康福祉部 健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土日祝日・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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	天災等の不可抗力を除き、サービス提供上の事故によりご入居様の生命等に損害が発生した場合は賠償されます。
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づく	
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	なし	ありの場合	
		実施日	
		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	入居希望者に公開
重要事項説明書の雛形	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
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、家族、施設長、職員、民生委員
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
	あり	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	
業務継続計画（BPC）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
		災害に関する業務継続計画	
		職員に対する周知の実施	
		定期的な研修の実施	
		定期的な訓練の実施	
		定期的な業務継続計画の見直し	
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	・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ダンス」を遵守し、適切な取り扱いに努めるものとします。 ・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	・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） ・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	
枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「5 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			

代替措置等の内容		
「6 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	
合致しない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		
合致しない事項がある場合の入居者への説明		

添付書類：別添1（事業主体が枚方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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：	年	月	日
法人名：			
代表者氏名：			
	印		
事業所名：			
説明者氏名：			
	印		

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

(入居者)			
住所：			
氏名：			
	印		
(入居者代理人)			
住所：			
氏名：			
	印		

(別添1)事業主体が枚方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	訪問介護事業所 フルライフケア枚方	大阪府枚方市津田南2丁目33番 1-105号
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
<介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護			
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			
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			
<第1号事業>			
予防訪問事業			
予防通所事業			
<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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
介護サービス	食事介助	あり	1,100円/回	※必要に応じ居室からの移動・食事介助
	排せつ介助・おむつ交換	あり	220円/回	※オムツ代別途
	おむつ代	あり	サイズで異なる	※必要に応じ1袋毎販売
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	2,200円/回	※必要に応じ準備・片付け・入浴介助
	特浴介助	あり	同上	同上
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	550円/回	※必要に更衣・整容
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,100円/30分	※付き添いができる範囲を明確化すること
生活サービス	居室清掃	あり	1,100円/回	※必要に応じ居室の掃除
	リネン交換	あり	330円/回	※必要に応じ寝具のシーツ・カバー交換
	日常の洗濯	あり	1,100円/回	※必要に応じ衣類の洗濯
	居室配膳・下膳	あり	220円/回	※必要に応じ居室への配膳(体調不良時除く)
	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	あり	内容により異なる	※必要に応じ毎月実施(提携理美容)
	買い物代行	あり	1,100円/30分	※必要に応じ1キロ圏内の近隣商業施設対象
	役所手続代行	あり	1,100円/30分	※必要に応じ枚方市内の各役所(交通費別途)
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり	実費	※協力医療機関より適宜実施
	生活指導・栄養指導	あり	実費	※協力医療機関より適宜実施
	服薬支援	あり	7,700円/月	※必要に応じ適宜実施
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	11,000円/月	※毎日のバイタルチェック・排便管理
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	1,100円/30分	※緊急搬送時は家族が到着するまで可能(交通費別途)
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,100円/30分	※入院先までの往復時間・洗濯機使用時間を合算(交通費別途)
	入院中の見舞い訪問	なし		※適宜実施

※「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。