

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	堀古 慶子
所属・職名	(株)Kプランニング取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ ケイプランニング 株式会社Kプランニング	
主たる事務所の所在地	〒 578-0984 大阪府東大阪市菱江3-12-37	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-960-8000 / 072-960-7007
	メールアドレス	kplanning.horiko@gmail.com
	ホームページアドレス	http://
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 堀古尚希	
設立年月日	平成 令和1年11月11日	
主な実施事業	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)あい・はーとひがしおおさかなんそう アイ・ハート東大阪南荘	
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	〒 579-8024 大阪府東大阪市南荘町1-11	
主な利用交通手段	近鉄けいはんな線「新石切駅」より約850m(徒歩で約11分)	
連絡先	電話番号/FAX番号	072-985-0177 / 072-985-1770
	ホームページアドレス	http://
管理者(職名/氏名)	管理者 / 杉本 初美	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日	平成 26年11月15日	/ 平成 26年1月21日 (東大阪市(25))

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	4年8月26日	～	令和	29年8月25日						
	面積	881.5 m ²										
建物	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	4年8月26日	～	令和	29年8月25日						
	延床面積	1,410.9 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,161.1 m ²)						
	竣工日	平成	26年10月15日	用途区分	サービス付き高齢者向け住宅							
	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	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						適合している					
	居室の状況	総戸数	30戸		届出又は登録をした室数				30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		○	○	×	×	○	18.09	29	1人部屋			
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	○	○	29.6	1	2人部屋			
(※)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	2ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				2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	ヶ所		ヶ所				その他：				
	食堂(兼談話室含む)	3ヶ所		面積		131.4 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						
	廊下幅	最大	2.22 m		最小	1.72 m		(両手すり設置後の内法幅)				
	汚物処理室	2ヶ所										
	緊急通報装置	居室	あり		トイレ	あり		浴室	なし		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		
その他	談話室											
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		高齢者が安心して住まえる住宅の提供を担う
サービスの提供内容に関する特色		各個人に沿ったきめ細やかなサービス
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	有限会社サクセス
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	委託	有限会社サクセス
提供内容	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10、15、21、24、3、6時）、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	介護職員初任者研修修了者	
健康診断の定期検診	委託	森外科内科クリニック
	提供方法	月2回の訪問診療にて実施
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"> ①虐待防止に関する責任者は、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		<ul style="list-style-type: none"> 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カ月）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カ月毎行う。） 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カ月に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。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 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) かいごしえんせんたー さるびあ 介護支援センター サルビア
主たる事務所の所在地	大阪府東大阪市南荘町1-11
事務者名	(ふりがな) ゆうげんがいしゃ さくせす 有限会社サクセス
併設内容	訪問介護

(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	喜馬病院	
	住所	大阪府東大阪市岩田町4-2-8	
	診療科目	内科・外科・整形外科・皮膚科・脳神経外科	
	協力科目	内科・外科・整形外科・皮膚科・脳神経外科	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	東大阪徳洲会病院	
	住所	大阪府東大阪市菱江3-6-1	
	診療科目	内科・消化器内科	
	協力科目	内科・消化器内科	
	協力内容	急変時の対応	
		その他の場合：	
	協力歯科医療機関	名称	
		住所	
診療科目			
協力科目			
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	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+同居者（配偶者/60歳以上の親族/要介護認定又は要支援認定を受けている60歳未満の親族/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歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）		
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	2か月	
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	31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		訪問介護管理者
生活相談員	16	8	8	介護職員
直接処遇職員				
介護職員	16	8	8	生活相談員
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				
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	6	6		
介護職員初任者研修修了者	10	2	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			

(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 訪問介護管理者					
	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			1	1						
前年度1年間の退職者数			1	1						
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満									
	1年以上3年未満			1	1					
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満			2	3					
	10年以上			5	4					
備考										
従業者の健康診断の実施状況		あり 年1回提出								

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	物価変動、人件費上昇により、改訂する場合がある	
	手続き	説明会を開き意見を聞く	

(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	要支援	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	18.09㎡	29.6㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	240,000円
	火災保険（2年契約）	15,000円	15,000円
月額費用の合計（プラン2は2名分）		130,200円	231,400円
家賃 ※ 保 険 外 ビ ス 費 用 （ 介 護	共益費	50,000円	80,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	24,000円	39,000円
	食費（目安）	10,000円	20,000円
		46,200円	92,400円
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	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、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	実費損料を引いた残額を返還
前払金		
食費	朝食385円/昼食572円/夕食583円 (各税込)	
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)	
水光熱費	共益費に含む	
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	2人
	75歳以上85歳未満	8人
	85歳以上	9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	1人
	要介護2	6人
	要介護3	4人
	要介護4	5人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	7人
	5年以上10年未満	7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 / 人
入居者数		19人

(入居者の属性)

性別	男性	10人	女性	9人	
男女比率	男性	52.6%	女性	47.4%	
入居率	63%	平均年齢	83歳	平均介護度	3.2

(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	2人
	死亡者	3人
	その他	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	2人 退院後 療養型へ転院される

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)		有限会社サクセス	
電話番号 / F A X		072-985-0177 / 072-985-1770	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	9:00~15:00	
	日曜・祝日	—	
定休日		日曜 8/13~8/15 12/30~1/3	
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		土日祝祭日	
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		土日祝祭日	
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 / 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	損保ジャパン日本興亜株式会社	
	加入内容	賠償責任 1億円 管理財物 1億円	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	調査後、速やかに賠償責任を行います。		
事故対応及びその予防のための指針	なし		

(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	令和 随時	
		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	あり	
		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	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、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	<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「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。 ・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） 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わを確認する。 ・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	
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	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（別に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	なし	
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＞		
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	
＜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	
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし	
介護予防支援	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	
＜指定第1号事業＞		
訪問型介護予防サービス	なし	
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		
	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	あり	2200円	
	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	あり	1100円～2200円	
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	あり		体調により 配膳可能
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり		希望者のみ
	理美容師による理美容サービス	あり	2200円	委託 訪問美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		応相談
	金銭・貯金管理	あり		独居の方 生活保護の方で応相談
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	委託 森外科内科クリニック 月2回の訪問診療にて健康管理実施
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		
入退院のサービス	移送サービス	あり		場合により移送可
	入退院時の同行	あり		独居の方に限る 相談可能
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1H 2200円	応相談
	入院中の見舞い訪問	なし		場合により、訪問は致します

※「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。