

重要事項説明書

記入年月日	令和6年 12月 1日
記入者名	片岡 聡博
所属・職名	ピースフリー堺アリオ施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしがいいしやほのか 株式会社穂の香		
主たる事務所の所在地	〒 550-0014 大阪市西区北堀江1-1-18四ツ橋イーストビル4階		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6538-2501 / 06-6538-2502□	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http:// peacefree.jp/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 山口裕樹		
設立年月日	平成	24年1月24日（平成28年8月1日より継承）	
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表）		

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)　　びーすふりーさかいありびお ピースフリー堺アリオ				
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	〒　599-8233 大阪府堺市中区大野芝町251番地				
主な利用交通手段	南海高野線　「萩原天神駅」より徒歩19分				
連絡先	電話番号		072-247-5481		
	FAX番号		072-247-5488		
	ホームページアドレス		http://　peacefree.jp/		
管理者（職名／氏名）	施設長				

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	～						
	面積	㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	令和	～			ピースフリ			
	延床面積	1,101.6		㎡（うち有料老人ホーム部分	986.0			㎡）	
	竣工日	令和	5年5月31日			用途区分	住宅型有料老人ホーム		
	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		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	45戸		届出又は登録（指定）をした室数			（ ）	
部屋タイプ		トイレ	洗面	浴室	台所	収納		室数	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.00㎡	45	内法：10.06㎡
共用施設	共用トイレ	4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	チェアー浴	1ヶ所		機械浴	1ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	104.0		㎡	入居者や家族が利用できる調理設備	なし
	機能訓練室	ヶ所		面積	㎡				
	エレベーター	あり（ストレッチャー対応）				ヶ所			
	廊下	中廊下	1, 8 m		片廊下	m			
	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	あり	脱衣室	あり
		通報先	1階事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1分以内
	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		地域に開かれた住宅を目指し、医療との連携に努め、入居者様が明るく心豊かに生活できるようサービスを行っていく。
サービスの提供内容に関する特色		適宜、生活相談サービスに応じ、日中・夜間共に定期的な巡視により安否確認を行うことで安心・安全に生活していただくことができる。
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	コック食品株式会社
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	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(7、21、0)の安否確認・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	なし	
	提供方法	
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、管理者 ②従業員に対し、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。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)施設長
		(氏名)片岡 聡博
		(開催月)(令和5年度中) 月 月 月 月
		(内容の職員への周知方法)
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 年 月 日
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 回/年
		(直近の実施年月日) 年 月 日

(介護サービスの内容)

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成			
日常生活上の世話	食事の提供及び介助		
	入浴の提供及び介助		
	排泄介助		
	更衣介助		
	移動・移乗介助		
	服薬介助		
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練		
	レクリエーションを通じた訓練		
	器具等を使用した訓練		
その他の	創作活動など		
	健康管理		
施設の利用に当たっての留意事項			
その他運営に関する重要事項			
短期利用特定施設入居者生活介護の提供			
		入居継続支援加算	
		生活機能向上連携加算	
		個別機能訓練加算	
		夜間看護体制加算	
		ADL維持等加算	
		若年性認知症入居者受入加算	
		医療機関連携加算	
		口腔衛生管理体制加算	
		口腔・栄養スクリーニング加算	
		科学的介護推進体制加算	
		退院・退所時連携加算	
		看取り介護加算	
		認知症専門ケア加算	
		サービス提供体制強化加算	
		介護職員処遇改善加算	
		介護職員等特定処遇改善加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施		(介護・看護職員の配置率) : 1 以上	

（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	

（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	よしかわ健やかクリニック
	住所	大阪府堺市西区浜寺元町1-120-1
	診療科目	内科
	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：
	名称	なかやまメンタルクリニック
	住所	大阪府堺市西区津久野町1-20-1
	診療科目	心療内科
	協力科目	心療内科
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	西浦歯科
	住所	大阪府高石市東羽衣3-5-16
	協力内容	訪問診療

（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	
		その他の場合：1、入居者の安全が著しく損なう場合は居室変更を願うことがある。	
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	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カ月	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付10000円(税込)
入居定員	45 人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数	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		1	
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	20	17	3	20	
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		1	生活相談員 1
その他職員					
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					40 時間

(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	12		3	
介護福祉士実務者研修修了者	3			
介護職員初任者研修修了者	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（ 18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

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護 の利用者に対する看護・ 介護職員の割合 （一般型特定施設以外 の場合、本欄は省略）	契約上の職員配置比率		
	実際の配置比率 （記入日時点での利用者数：常勤換算職員数）		: 1
外部サービス利用型特定施設 である有料老人ホームの介護サ ービス提供体制（外部サービス利 用型特定施設以外の場合、本欄 は省略）	ホームの職員数	人	
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(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		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				15	3						
前年度1年間の退職者数				2	4						
業務に従事した経験年数に応じた職員の数	1年未満			7	4						
	1年以上3年未満			6	0						
	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		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		あり	
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：食費の日割減額	
利用料金の改定	条件	施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案するものとする。	
	手続き	賃貸借契約書の規定に基づき入居者と協議。	

(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			3		
	年齢			88歳		
居室の状況	部屋タイプ			一般居室個室		
	床面積			13.0㎡（内法10.06㎡）		
	トイレ			あり		
	洗面			あり		
	浴室			なし		
	台所			なし		
	収納			なし		
	入居時点で必要な費用	敷金			100,000円	
その他						
月額費用の合計				100,500円		
家賃				38,000円		
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用					
	介護保険外	食費			46,500円	
		管理費共益費（水光熱込）			16,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費				
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。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。						

（利用料金の算定根拠等）

家賃	近隣の家賃相場	
敷金	家賃の	3 ヶ月分
	解約時の対応	現状修復が必要な場合、要した費用を請求する。
前払金	なし	
食費	委託費	
	共用施設の維持管理費、居宅の光熱水費及び事務費	
状況把握及び生活相談サービス費	0円	
	近隣の使用相場	
介護保険外費用		
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		

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（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	6 5 歳未満	3 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	10 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	21 人
	8 5 歳以上	11 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	4 人
	要介護 2	6 人
	要介護 3	12 人
	要介護 4	9 人
	要介護 5	9 人
入居期間別	6 か月未満	14 人
	6 か月以上 1 年未満	16 人
	1 年以上 5 年未満	15 人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 年以上 1 5 年未満	人
	1 5 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 / 0 人
入居者数		43 人

(入居者の属性)

性別	男性	19 人		女性	24 人	
男女比率	男性	42 %		女性	53 %	
入居率	98 %		平均年齢	歳	平均介護度	3.4

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2 人
	社会福祉施設	8 人
	医療機関	8 人
	死亡者	1 人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	5 人
		(解約事由の例) 長期入院、他施設へ転居、在宅復帰など

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株式会社穂の香 ②ピースフリー堺アリビオ相談窓口
電話番号 / F A X		①06-6538-2501 / ①06-6538-2502 ②072-247-5481 / ②072-247-5488
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝・年末年始
窓口の名称（行政）		堺市健康福祉局長寿社会部 介護事業者課
電話番号 / F A X		072-228-7348 / 072-228-7481
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝・年末年始
窓口の名称 （大阪府国民健康保険団体連合会）		大阪府国民健康保険団体連合会 介護保険室介護保険課
電話番号 / F A X		06-6949-5418
対応している時間	平日	9時～17時まで（12時30分～13時15分を除く）
定休日		土曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日、及び12月29日・30日・31日、1月2日・3日を除く

(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	あり	あいおいニッセイ同和損保
	ありの場合 の内容：	介護保険・社会福祉事業者総合保険
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	1名 3億円/1事故 3億円
	ありの場合 の内容：	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	なし	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示	あり	
			開示の方法	運営懇談会にて報告
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・入居希望者に交付
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 1 回
		構成員	入居者、家族、職員、施設長、 第三者的な立場にいる学識経験者、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	・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	・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。（緊急時マニュアル作成済） 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	
堺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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	①居室面積が13㎡（トイレ、洗面設備等を除く）満たない ②廊下幅が手すりの内側の距離が1.8mを下回っている		
「7. 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	①将来、改修が必要となった場合は、指針に適合した回収計画を作成する ②安全かつスムーズに移動出来る様に職員が介助を行う等の措置を講じるまた、車いすの場合はすれ違いに備え優先順位を決める	
不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族等への契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。		
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)事業主体が堺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	穂の香 訪問介護ステーション 堺	大阪府堺市美原区小寺6-4-15
		穂の香 訪問介護ステーション初芝	大阪府堺市東区日置荘西町7丁目12-22
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

		特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※1)	個別の利用料で実施するサービス		備 考
				料金※2 (税抜)	
介護サービス	食事介助		あり	1回 2,500円	月上限 80,000円(税抜き)
	排せつ介助・おむつ交換		あり	1回 2,500円	
	おむつ代		あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭		あり	1回 5,000円	
	特浴介助		あり	1回 5,000円(2人介助は10,000円)	
	身辺介助(移動・着替え等)		あり	30分 2,500円	
	機能訓練		なし		
	通院介助		あり	30分 2,500円	
生活サービス	居室清掃		あり	30分 2,000円	原則：家族対応 ※移送費は別途必要
	リネン交換		あり	30分 2,000円	
	日常の洗濯		あり	管理費・共益費に含まれる	
	居室配膳・下膳		なし		
	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	実費	
	買い物代行		あり	30分 2,000円	
	役所手続代行		あり	30分 2,000円	
健康管理サービス	金銭・貯金管理		あり	無料	月上限 40,000円(税抜き)
	定期健康診断		なし		
	健康相談		あり	無料	
	生活指導・栄養指導		あり	無料	
	服薬支援		あり	1回 500円	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)		あり	無料	
入退院のサービス	移送サービス		なし		原則：家族対応
	入退院時の同行		あり	30分 2,500円	
	入院中の洗濯物交換・買い物		あり	30分 2,500円	
	入院中の見舞い訪問		なし		

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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。