

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	松比良かよ子
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじん　じゅうかい 医療法人　慈友会		
主たる事務所の所在地	〒　596-0829 堺市堺区東湊町6丁383		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-241-3945	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://　sakaiyamaguchi.info	
代表者（職名／氏名）	理事長		

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) けあめぞん さかい さわらび ケアメゾン堺さわらび		
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	〒 590-0820 堺市堺区高砂町3丁77番地2		
主な利用交通手段	阪堺電気軌道東湊駅より徒歩7分（南東約400m）		
連絡先	電話番号	072-280-0101	
	FAX番号	072-280-0102	
	ホームページアドレス	http:// sakaiyamaguchi.info/entry6.html#sawarabi	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 松比良かよ子		
建物の竣工日	平成	25年4月30日	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	25年11月1日	／ 平成 27年10月23日

（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	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	平成	27年11月1日				～	平成	57年10月31日
	面積	765.9　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	平成	27年11月1日				～	平成	57年10月31日
	延床面積	1,735.0　m ² （うち有料老人ホーム部分				1,735.0　m ² ）			
	竣工日	平成	26年5月1日			用途区分	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	3　階、地階		1　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	42　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	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		○	○	×	○	○	14.4	8	
一般居室個室		○	○	×	○	○	13.33	34	
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				0　ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				4　ヶ所	
	共用浴室		3　ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における 介護浴槽		1　ヶ所			2　ヶ所		その他：	
	食堂	1　ヶ所		面積	81.9　m ²		入居者や家族が利用 できる調理設備	なし	
	機能訓練室	0　ヶ所		面積	m ²				
	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	施設内 P H S			通報先から居室までの到着予定時間			
	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		老人福祉法に従い適切な運営を行います
サービスの提供内容に関する特色		医療法人が行う施設であり、医療面のサポートを充実させます
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	株式会社マルタマフーズ
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		状態把握・居室訪問による安否確認・生活相談など
サ高住の場合、常駐する者		対象外
健康診断の定期検診	自ら実施	
	提供方法	母体医療機関にて個々に必要な検査を実施
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		委員会設置し、従業員に対し虐待防止研修を実施
身体的拘束		委員会を設置し定例会実施・原則身体拘束禁止とする
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)訪問介護管理者
		(氏名)土田香織・(松比良かよ子 施設長)
		(開催月)(7 年度中) 6 月 9 月 12 月 3 月
		(内容の職員への周知方法) ヘルパー会議又文書提示にて周知を図る
身体的拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 平成 25 年 5 月 1 日
身体的拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 4回/年
		(直近の実施年月日) 令和 7 年 6 月 10 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		対象外	
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	食事の提供及び介助が必要な利用者に対して介助を行います	
	入浴の提供及び介助	自ら入浴が困難な利用者に対し、1週間に2回以上入浴・清拭・洗髪の介助を行います	
	排泄介助	介助が必要な利用者に対してトイレ誘導、排泄介助やオムツ交換を行います	
	更衣介助	介助が必要な利用者に対して上下着衣の更衣介助を行います	
	移動・移乗介助	あり 室内外の移動・車椅子への移乗・移動の介助を行います	
	服薬介助	あり 配剤された薬の確認・服薬のお手伝い、服薬の確認を行います	
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	創作活動など		
	健康管理	常に利用者の健康状態に注意し、健康維持の為の適切な措置を講じます	
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	
		協力医療機関連携加算	
		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	
		退去時情報提供加算	
		看取り介護加算	
		認知症専門ケア加算	
		高齢者施設等感染対策向上加算	
		新興感染症等施設療養費	
		生産性向上推進体制加算	
		サービス提供体制強化加算	
		介護職員等処遇改善加算	(Ⅰ) あり
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) けあせんたーさかいさわらび ケアセンター堺さわらび
主たる事務所の所在地	〒590-0820 堺市堺区高砂町3丁77番2号
事務者名	(ふりがな) いりょうほうじんじゆうかい 医療法人 慈友会
併設内容	入浴、排泄又は食事の介護(介護保険外サービス)

(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、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	医療法人 慈友会 堺山口病院
	住所	堺市堺区東湊町6丁383
	診療科目	内科・外科・整形外科・リハビリテーション科・皮膚科・麻酔科・訪問診療科
	協力科目	訪問診療(内科・整形外科・皮膚科・リハビリテーション科)
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合: 年2回の健康診断
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療
		その他の場合:
	名称	坂田歯科
	住所	堺市堺区西湊町4-3-2
	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】

入居後に居室を住み替える場合		その他		
		その他の場合：空室があり住み替えが可能な場合		
判断基準の内容		身体状況の変化により施設が必要と判断した場合		
手続の内容		契約書の居室番号を変更する（住所地の変更等は家族に依頼）		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い		契約書に準ずる		
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	あり	変更の内容	13.33㎡・14.4㎡のタイプ
	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	要介護		
留意事項	看護師の常駐がない為訪問看護での対応となり、医療度の高い方は対応不可の場合があり得る		
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		入居契約書第29条を参照
	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食付き 8000円(税別)
入居定員	42 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	訪問介護事業所管理者1名
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	18	9	9	15.3	訪問介護事業所管理者1名含む
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	2		2	1.6	
その他職員	1		1	0.4	清掃
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					37.5 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		7	3	
介護福祉士実務者研修修了者		1	2	
介護職員初任者研修修了者		1	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			
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（ 20 時 00 分～ 7 時 00 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	2 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				なし					
	業務に係る資格等			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			1	3						
前年度 1 年間の退職者数			0	2						
業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1 年未満		3	2						
	1 年以上 3 年未満		0	0						
	3 年以上 5 年未満		0	0						
	5 年以上 1 0 年未満		3	0						
	1 0 年以上		4	2						
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		あり	
		内容：	家賃・管理費
利用料金の改定	条件	法改正	
	手続き	1ヶ月前を基準に書面により周知	

（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1	要介護5
	年齢		70歳	99歳
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	一般居室個室
	床面積		13. 33	13. 33
	トイレ		あり	あり
	洗面		あり	あり
	浴室		なし	なし
	台所		あり	あり
	収納		あり	
入居時点で必要な費用	敷金		80, 000円	80, 000円
月額費用の合計			120, 769円	120, 769円
家賃			40, 000円	40, 000円
サービス費用	介護保険外	特定施設入居者生活介護※の費用		
		食費	48, 240円	48, 240円
		管理費	26, 191円	26, 191円
		状況把握及び生活相談サービス費		
		光熱水費	6, 338円	6, 338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。） ※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	40000		
敷金	家賃の	2 ヶ月分	
	解約時の対応	居室の修復ない場合は返金	
前払金			
食費	48240円（朝376円・昼570円・夕570円・おやつ92円×30日計算）		
管理費	26, 191円		
状況把握及び生活相談サービス費			
光熱水費	6338円		
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	実費サービスあり		

(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	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	5 人
	8 5 歳以上	23 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	4 人
	要介護 3	8 人
	要介護 4	9 人
	要介護 5	8 人
入居期間別	6 か月未満	8 人
	6 か月以上 1 年未満	6 人
	1 年以上 5 年未満	11 人
	5 年以上 1 0 年未満	4 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 年以上	0 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		29 人

(入居者の属性)

性別	男性	7 人		女性	22 人	
男女比率	男性	24 %		女性	76 %	
入居率	69 %		平均年齢	89.1 歳	平均介護度	3.67

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	1 人
	死亡者	17 人
	その他	0 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	0 人
		(解約事由の例)

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）		ケアメゾン堺さわらび
電話番号 / F A X		072-280-0101 / 072-280-0102
対応している時間	平日	9：00～17：30
	土曜	9：00～17：30
	日曜・祝日	9：00～17：30
定休日		ない
窓口の名称（行政）		堺区役所
電話番号 / F A X		072-228-7520 / 072-228-7870
対応している時間	平日	9：00～17：00
定休日		土・日・祝
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 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		06-6949-5418 /
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	あり	
	ありの場合 の内容：	(保険名) ウォームハート (保険会社名) 損害保険ジャパン
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容：	事故対応マニュアルに基づく（介護保険 サービス・介護保険外サービス）
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		ありの場合		
		実施日		
		結果の開示		
			開示の方法	
第三者による評価の実施状況		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	公開していない
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			
		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			
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	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			
業務継続計画の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画			
	あり	災害に関する業務継続計画			
	あり	職員に対する周知の実施			
	あり	定期的な研修の実施			
	あり	定期的な訓練の実施			
	あり	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	個人情報保護法に基づき適切に対応する				
緊急時等における対応方法	緊急時連絡体制・事故対応マニュアル等に基づき速やかに対応する				
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針適用外				
合致しない事項がある場合の内容					
「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				
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	ケアメゾン堺さわらび	堺市堺区高砂町3丁77-2
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
訪問リハビリテーション	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
居宅療養管理指導	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
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	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
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	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
介護予防居宅療養管理指導	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
介護予防通所リハビリテーション	あり	堺山口病院	堺市堺区東湊町6丁383
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		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	なし		
通所型サービス	なし		
その他の生活支援サービス	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

		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		なし		
	排せつ介助・おむつ交換		なし		
	おむつ代		あり		
	入浴（一般浴） 介助・清拭		なし		
	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	30分 1100円	
	口腔衛生管理		なし		
生活サービス	居室清掃		あり	30分 1100円	
	リネン交換		あり	30分 1100円	
	日常の洗濯		あり	30分 1100円	
	居室配膳・下膳		あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		あり	実費もしくは1日165円	
	おやつ		あり	食費に含まれる	
	理美容師による理美容サービス		あり	月1回訪問理美容・料金2000円	
	買い物代行		あり	30分 1100円	
	役所手続代行		あり	無償	
	金銭・貯金管理		あり	無償	
健康管理サービス	定期健康診断		なし	定期訪問診療利用する	
	健康相談		あり		
	生活指導・栄養指導		なし		
	服薬支援		あり	無償	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）		あり	無償	
入退院のサービス	移送サービス		あり	30分 1100円	
	入退院時の同行		あり	30分 1100円	
	入院中の洗濯物交換・買い物		あり	30分 1100円	
	入院中の見舞い訪問		あり	無償	

※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。