

重要事項説明書

記入年月日	2025/03/03
記入者名	録家直之
所属・職名	

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ かえで 株式会社 楓		
主たる事務所の所在地	〒 583-0867 大阪府羽曳野市河原城911-14		
連絡先	電話番号／FAX番号	090-6736-4198	
	メールアドレス	kk-kaede.1020@outlook.jp	
	ホームページアドレス	http://	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 甲斐道代		
設立年月日	平成 26年 11月 11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）		

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) せいかつしえんじゅうたく かえでのいえ みなみはなだ 生活支援住宅 楓の家 南花田				
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	〒 591-8011 大阪府堺市北区南花田町127-4				
主な利用交通手段	南海バス「南花田東」より徒歩5分				
連絡先	電話番号	072-203-0001			
	FAX番号	072-203-0002			
	ホームページアドレス	http://			
管理者（職名／氏名）	管理者 / 甲斐ひかる				
建物の竣工日					
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	27年	03月	01日	／ 平成 27年 03月 01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	01月	17日	～					
	面積	㎡									
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	平成	27年	01月	17日	～					
	延床面積	247.0	㎡	（うち有料老人ホーム部分			247.0	㎡	）		
	竣工日					用途区分					
	耐火構造			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	13 戸		届出又は登録（指定）をした室数				8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		×	×	×	×	×	9.22	1	1名		
一般居室個室		×	×	×	×	○	12.9	1	1名		
一般居室個室		×	×	×	×	○	14.75	1	1名		
一般居室相部屋（夫婦・親族）		×	×	×	×	×	18.43	1	2名		
一般居室相部屋（夫婦・親族）		×	×	×	×	○	18.43	4	2名		
共用施設	共用トイレ	3 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ケ所			
	共用浴室	個室	1 ケ所				ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽			ヶ所				ヶ所		その他：	
	食堂	1 ケ所		面積	29.5 ㎡		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（その他）				1 ケ所					
	廊下	中廊下	1.92 m		片廊下	0.96 m					
	汚物処理室	0 ケ所									
	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			通報先から居室までの到着予定時間				10～30秒	
	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		なし			
	スプリンクラー	なし	なしの場合（改善予定時期）		家主と相談中						
	防火管理者	なし					避難訓練の年間回数		1 回		

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針		住み慣れた地域における高齢者向けの住まい
サービスの提供内容に関する特色		ご自身の力で生活していただき、出来ない部分を支援させていただきます。
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	委託	訪問介護事業所 楓
食事の提供	委託	土井勝
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・委託	桃祥会 井上医院
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	桃祥会 井上医院
	提供方法	定期健康診断の機会提供
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		職員に対する研修の実施
身体的拘束		職員に対する研修の実施
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)代表取締役
		(氏名)甲斐道代
		(開催月)(令和 06年度中) 3月 6月 10月 1月
		(内容の職員への周知方法) 「虐待防止委員会」議事録の回覧
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) 令和 06年 03月 01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) 2回/年
		(直近の実施年月日) 令和 06年 06月 30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	
	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	
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) ほうもんかいごじぎょうしょ かえで 訪問介護事業所 楓
主たる事務所の所在地	大阪府堺市北区南花田町46-2 南花田TKハイツ101号室
事務者名	(ふりがな) 録家 直之
連携内容	入居者への訪問介護サービス
事業所名称	(ふりがな) ゆうわかいごさーびす ゆうわ介護サービス
主たる事務所の所在地	大阪府八尾市南太子堂3-4-6
事務者名	(ふりがな) 山下 有士
連携内容	入居者への福祉用具貸与サービス

(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	桃祥会 井上医院
	住所	大阪府堺市中区深井東町3139番地
	診療科目	内科、精神科、神経科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	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	要介護		
留意事項	賃貸借契約のとおり		
契約の解除の内容			
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約第12条及び第22条のとおり	
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	11,000円(税込)/1日あたり
入居定員	13 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	2	1	1	1	
介護職員	2	1	1	1	
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	1		1	0.5	
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	1	1		
介護職員初任者研修修了者	2	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 分～ 時 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	1 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				なし					
		業務に係る資格等		なし		資格等の名称		介護職員初任者研修			
		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											
就業した業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1年未満										
	1年以上 3年未満			1	2						
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満			1							
	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	一部前払い・一部月払い方式	
	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	
	手続き	

(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2	要介護2	
	年齢		90歳	88歳	
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		12. 90㎡	18. 43㎡	
	トイレ		なし	なし	
	洗面		なし	なし	
	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		100, 000円	60, 000円
月額費用の合計			75, 000円	65, 000円	
家賃			20, 000円	10, 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		44, 000円	44, 000円
		共益費		11, 000円	11, 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	(個室)20,000円/(相部屋)10,000円	
敷金	家賃の	6ヶ月分
	解約時の対応	原状回復費を差し引いて返還する。
前払金		
食費	44,000円(税込)	
共益費	11,000円(税込)	
状況把握及び生活相談サービス費		
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	人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	6 人
	8 5 歳以上	4 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	1 人
	要介護 2	3 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	1 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 か月未満	人
	6 か月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	2 人
	5 年以上 1 0 年未満	5 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		10 人

(入居者の属性)

性別	男性	4 人		女性	6 人	
男女比率	男性	40 %		女性	60 %	
入居率	78 %		平均年齢	81 歳		平均介護度 2.8

(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	1 人
	医療機関	2 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 楓
電話番号 / F A X		090-6736-4198 /
対応している時間	平日	9:00～18:00
	土曜	9:00～18:00
	日曜・祝日	9:00～18:00
定休日		なし
窓口の名称（行政）		堺市 健康福祉局 長寿社会部 高齢施策推進課
電話番号 / F A X		072-228-8347 / 072-228-8918
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 健康福祉局 長寿社会部 介護保険課
電話番号 / F A X		072-228-7513 / 072-228-7853
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 堺区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-228-7477 / 072-228-7870
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 中区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-270-8195 / 072-270-8103
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 東区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-287-8112 / 072-287-8117
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 西区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-275-1918 / 072-275-1919
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 南区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-290-1812 / 072-290-1818
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日
窓口の名称（行政）		堺市 北区 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-258-6771 / 072-258-6836
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝日

窓口の名称（行政）	堺市 美原区 地域福祉課	
電話番号 / F A X	072-363-9316 / 072-362-0767	
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日	土日祝日	
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：	東京海上日動火災保険 （超ビジネス保険）
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
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	
			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	
			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
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	なし	ありの場合			
		開催頻度	年 回		
		構成員			
		なしの場合の代替措置の内容	年に一回、ご利用者・ご家族との個別面談		
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			
	なし	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			
	なし	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	個人情報利用同意書の内容に基づく				
緊急時等における対応方法	事故・災害及び急病・負傷者が発生し場合は、入居者のご家族及び関係機関へ迅速に連絡を行い、適切に対応する。				
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	居室面積、一部廊下幅				
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない（代替措置・将来の改善計画）				
	代替措置等の内容	廊下幅について、すれ違い等の際に、不適合事項及び代替措置等について説明している。			
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	訪問介護事業所 楓	堺市北区南花田町46-2
訪問入浴介護			南花田TKハイツ101号室
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			
<居宅介護予防サービス>			
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			
<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			
介護医療院			
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス			
通所型サービス			
その他の生活支援サービス			

(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

		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	介護保険を優先	
	排せつ介助・おむつ交換		あり	介護保険を優先	
	おむつ代		あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭		あり	2～3回/週	
	特浴介助		なし		
	身辺介助（移動・着替え等）		あり	介護保険を優先	
	機能訓練		なし		
	通院介助		あり	1,500円/1時間	30分を超えるごとに800円
	口腔衛生管理		なし		
生活サービス	居室清掃		なし		基本的にはご本人様・ご家族様で実施
	リネン交換		なし		基本的にはご本人様・ご家族様で実施
	日常の洗濯		なし		基本的にはご本人様・ご家族様で実施
	居室配膳・下膳		あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		なし		ソフト食への対応可
	おやつ		なし		ご本人様・ご家族様でご用意
	理美容師による理美容サービス		あり	1,000円/1回	
	買い物代行		あり	1,500円/1時間	30分を超えるごとに800円
	役所手続代行		あり	1,500円/1時間	30分を超えるごとに800円
	金銭・貯金管理		なし		
健康管理サービス	定期健康診断		あり	実費	機会の提供
	健康相談		あり		適宜対応
	生活指導・栄養指導		あり		適宜対応
	服薬支援		なし		自己管理が出来る方はご自身で行う
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）		なし		
入退院のサービス	移送サービス		あり	1,500円/1時間	30分を超えるごとに800円
	入退院時の同行		あり	1,500円/1時間	30分を超えるごとに800円
	入院中の洗濯物交換・買い物		なし		
	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。