

重要事項説明書

記入年月日	令和 年 月 日
記入者名	
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 けあ・いのべーしょん 株式会社ケア・イノベーション		
主たる事務所の所在地	〒 590-0145 堺市南区大森198番地の1		
連絡先	電話番号／FAX番号	tel: 072-295-8871 fax: 072-295-8872	
	メールアドレス	care.i@icloud.com	
	ホームページアドレス	http:// care-innovation.info	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 梅林 洋光		
設立年月日	平成 17年 2月 10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） 介護保険事業、情報処理事業		

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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ つむぎ 住宅型有料老人ホーム つむぎ				
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	〒 593-8322 大阪府堺市西区津久野町2丁36番8号				
主な利用交通手段	JR阪和線「津久野駅」より約610m（徒歩約8分）				
連絡先	電話番号	072-272-3338			
	FAX番号	072-272-3377			
	ホームページアドレス	http:// tsumugi-home.jp			
管理者（職名／氏名）	施設長 / 梅林 洋光				
建物の竣工日	令和	4年5月16日			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	令和	4年6月1日	/	令和	4年4月29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	令和	4年5月16日				～	令和	29年5月15日
	面積	851.7 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5月16日				～	令和	29年5月15日
	延床面積	966.9 m ² （うち有料老人ホーム部分				966.9 m ² ）			
	竣工日	令和	4年5月16日			用途区分	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		0 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	35 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		×	×	×	×	×	13.19	18	一人部屋
一般居室個室		×	×	×	×	×	13.51	17	一人部屋
共用施設	共用トイレ	7 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				7 ケ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				7 ケ所	
	共用浴室	個室	2 ケ所			ケ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	2 ケ所			ケ所		その他：	
	食堂	1 ケ所		面積	72.6 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	ケ所		面積	m ²				
	エレベーター	あり（車椅子対応）				1 ケ所			
	廊下	中廊下	1.2～1.8 m		片廊下	m			
	汚物処理室	2 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			
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	防災計画		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		入居者が可能な限りその有する能力に応じて、自立した生活を営むことができるようにします。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関等との連携により、日常生活のサポートを行います
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	なし	
食事の提供	自ら実施	
洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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:毎日1回以上。 夜間の安否確認(22時・0時・2時・4時)を行う。 生活相談サービス:日中、随時受け付けており内容が専門な場合は専門機関等を紹介する。
健康診断の定期検診	なし	
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虐待に関する責任者片山京子 ②研修等により施設職員に周知徹底している。 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、速やかに市町村に報告する
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止しており、三原則(切迫性・非代替性・一時性)に照らし、緊急性やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状態に応じてその方法、期間を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録する。また、家族への説明を行い同意書をいただく。(1か月以上の場合は概ね1か月毎に行う) ②経過観察及び記録をとる ③研修等で身体拘束の周知徹底を行う
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名) 施設長
		(氏名) 梅林 洋光
		(開催月)(2025年度中) 4月 7月 11月 1月
		(内容の職員への周知方法) 全体研修にて周知
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) 2022 年 6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) 2回/年
		(直近の実施年月日) 2024年 10月 28日

(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:	
	名称	高橋内科
	住所	堺市南区大森198-1
	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: 緊急時は24時間に対応

協力医療機関	名称	まつわかクリニック
	住所	堺市南区赤坂台4丁20番3号
	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：緊急時は24時間に対応
	名称	耳原鳳クリニック
	住所	堺市西区鳳南町5丁595
	診療科目	内科
	協力科目	内科
協力歯科医療機関	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：緊急時は24時間に対応
	名称	もりもと歯科
	住所	堺市南区鴨谷台二丁1-3 光明池アクト3F
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：月2回程度の訪問診療

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要介護		
留意事項	要介護者であり、自傷・他害が無く多人数による共同生活を営むことに支障がない方		
契約の解除の内容	不正手段の入居、費用の滞納、設備の故意の破損、長期の不在		
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	1ヵ月	
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5,000円)
入居定員	35 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）			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		
施設長	1		1	0.5	
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	18		18	4.2	
看護職員					
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員	2		2	1.2	
事務員	1		1	0.4	
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	7		7	
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	
介護職員初任者研修修了者	10		10	

(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（ 22 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	1 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

施設長	他の職務との兼務				なし					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		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				6						
前年度1年間の退職者数		1		4						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			2						
	1年以上3年未満			3						
	3年以上5年未満			6						
	5年以上10年未満			3						
	10年以上			4						
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
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：入院期間中の食費・共益費を日割計算
利用料金の改定	条件	地価、物価などの上昇により運営が困難な状況に陥った場合
	手続き	改定案の提示と事前協議のうえ実施

(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、2	要介護3、4、5
	年齢		不問	不問
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		13,19㎡～13,51㎡	13,19㎡～13,51㎡
	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		なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金		100,000円	100,000円
月額費用の合計			116,000円 (生活保護者 106,000円)	96,000円
家賃			38,000円	38,000円
介護保険外	食費		30,000円	30,000円
	管理費		48,000円 (生活保護者 38,000円)	28,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		管理費に含む	管理費に含む
	光熱水費		管理費に含む	管理費に含む
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。）				

(利用料金の算定根拠等)

家賃	家賃相場相当額
敷金	家賃の 約2.5 ヶ月分
	解約時の対応 居室の原状回復に係った費用を除き返金
前払金	なし
食費	1日約986円（年間換算により算出）
管理費	消耗品・水光熱費・修繕費など、1ヵ月に係る費用から算定
状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む
介護保険外費用	サービスに必要な人件費より算出
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	サービスに必要な費用より算出

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	2 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	12 人
	8 5 歳以上	14 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	5 人
	要介護 4	9 人
	要介護 5	8 人
入居期間別	6 か月未満	4 人
	6 か月以上 1 年未満	4 人
	1 年以上 5 年未満	20 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 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		28 人

(入居者の属性)

性別	男性	7 人		女性	21 人	
男女比率	男性	25 %		女性	75 %	
入居率	80 %		平均年齢	84.2 歳	平均介護度	3.7

(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	2 人
	医療機関	1 人
	死亡者	7 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）		住宅型有料老人ホーム つむぎ
電話番号 / F A X		072-272-3338 / 072-272-3377
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土・日・祝日
窓口の名称（行政）		西区役所 地域福祉課
電話番号 / F A X		072-275-1912 / 072-275-1919
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0
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：	身体障害 1 事故につき 1 億円 受託財物損害補償 1 事故につき 100 万円 人格権損害補償 1 名につき 100 万円
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：	生産物損害補償 1 事故につき 1 億円 (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		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	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	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・施設職員
		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	あり	ありの場合の提携ホーム名	有料老人ホーム菱木の郷
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、堺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	・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（38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	廊下幅が内法で1.8mない箇所がある（入居者が利用しない階段下の廊下幅が1.2m）	
「7. 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（別の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	ヘルパーステーション光の泉	堺市南区大森198-1
	あり	訪問介護ひしき	堺市西区草部863番
	あり	つむぎ	堺市西区津久野町2丁36番8号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし	訪問看護ステーションつむぎ	堺市西区津久野町2丁36番8号
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		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	あり	ヘルパーステーション光の泉	堺市南区大森198-1
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

		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		外部の介護サービスを利用
	排せつ介助・おむつ交換	なし		外部の介護サービスを利用
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		外部の介護サービスを利用
	特浴介助	なし		外部の介護サービスを利用
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		外部の介護サービスを利用
	機能訓練	なし		外部の介護サービスを利用
	通院介助	あり	30分2200円	※介護保険適用外の場合に限り提供
	口腔衛生管理	なし		外部の医療機関（訪問）を利用
生活サービス	居室清掃	なし		外部の介護サービスを利用
	リネン交換	なし		外部の介護サービスを利用
	日常の洗濯	なし		外部の介護サービスを利用
	居室配膳・下膳	なし		外部の介護サービスを利用
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		外部の介護サービスを利用
	おやつ	あり	実費	
	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2200円	
	役所手続代行	あり	30分2200円	
	金銭・貯金管理	あり	無料	
健康管理サービス	定期健康診断	なし		外部の医療サービスを利用
	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	無料	
	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	あり	30分2200円	
	入退院時の同行	あり	30分2200円	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	30分2200円	
	入院中の見舞い訪問	あり	無料	

※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。