

## 重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	畑中 聖代
所属・職名	かさねハイツ平尾 管理者

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かさねかぶしがいしや かさね株式会社		
主たる事務所の所在地	〒 590-0138 大阪府堺市南区鴨谷台2丁5番1号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-297-0003／072-297-0002	
	メールアドレス	<a href="mailto:tahara@kasane.onmicrosoft.com">tahara@kasane.onmicrosoft.com</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.kasane.co.jp">http://www.kasane.co.jp</a>	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 下田 大高		
設立年月日	平成	19年4月19日	
主な実施事業	※別添1(別の実施する介護サービス一覧表) 介護保険事業		

## 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 かさねはいつひらお 住宅型有料老人ホーム かさねハイツ平尾		
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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 587-0022 堺市美原区平尾2707番地1		
主な利用交通手段	南海高野線『初芝』駅より南海バス平尾行「美原高校前」下車 徒歩5分		
連絡先	電話番号	072-363-6514	
	FAX番号	072-363-6524	
	ホームページアドレス	<a href="http://www.kasane.co.jp">http://www.kasane.co.jp</a>	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 畑中 聖代		
建物の竣工日	平成	31年 1月 17日	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	平成	31年 2月 1日	/ 平成 30年 12月27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	あり	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	31年1月17日			～	令和	21年1月16日			
	面積	902.7 m <sup>2</sup>									
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	31年1月17日			～	令和	21年1月16日			
	延床面積	706.8 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分					356.6 m <sup>2</sup> )				
	竣工日	平成	平成30年12月20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	鉄骨造		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						適合していない				
	居室の状況	総戸数	20戸		届出又は登録(指定)をした室数				20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		×	×	×	×	×	10.54~12.3	20	1人部屋		
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				0ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2ヶ所			
	共用浴室	個室	1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	1ヶ所		面積	61.7 m <sup>2</sup>		入居者や家族が利用できる調理設備	あり			
	機能訓練室	0ヶ所		面積	0.0 m <sup>2</sup>						
	エレベーター	あり(車椅子対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	m					
	汚物処理室	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		事務所			通報先から居室までの到着予定時間				1分		
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		私たちかさね株式会社では『入居者様』と言う前に、人と人との繋がりや触れ合いを大切に、もし入居者様が自分の家族だったらと考え、『私たちにできる最善』を基本に安心していただけるサービスをご提供することに日々努力します。
サービスの提供内容に関する特色		本施設は小規模多機能型居宅介護が併設されており、住み慣れた地域、空間でできるだけその人らしい生活が継続できるように必要な支援が受けることができるようになっております。
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	委託	シップヘルスケアフード株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援(供与)	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。
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		利用者等の人権の擁護・虐待の防止等のために、次に掲げるとおり必要な措置を講じます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施しています。</li> <li>・利用者及び家族からの苦情処理体制を整備しています。</li> <li>・その他虐待防止のために必要な措置を取ります。</li> </ul>
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ヵ月）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ヵ月毎行う。） 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ヵ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)管理者
		(氏名)畑中 聖代
		(開催月)(令和7年度中) 2月5月8月11月
		(内容の職員への周知方法) 議事録の閲覧
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) 令和2年2月1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)4回/年
		(直近の実施年月日) 令和7年3月31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	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) しょうきぼたきのうがたきょたくかいご かさね平尾 小規模多機能型居宅介護 かさね平尾
主たる事務所の所在地	〒590-0138 大阪府堺市南区鴨谷台2丁目5番1号
事務者名	(ふりがな) かさねかぶしきがいしゃ かさね株式会社
併設内容	介護サービス全般

(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	田中病院
	住所	堺市美原区黒山39番地10
	診療科目	内科、外科、整形外科
	協力科目	
	協力内容	急変時の対応
		その他の場合:
	名称	おかやクリニック
	住所	羽曳野市南古市3-51-5
	診療科目	内科、外科、肛門外科
	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	れんげクリニック
	住所	大阪市西区立売堀1-7-18国際通信社ビル2F
	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	要介護1から5の方 自傷行為や暴力行為などの著しい精神障害や行動障害のない方・他傷行為のない方・感染、伝染病のない方		
契約の解除の内容	甲の事前の承認なくして、入居契約書第26条各号に定める行為を行なったとき		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第26条各号に定める行為を行なったとき	
	解約予告期間	3ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	無料
入居定員	20人		
その他	(身元引受人の条件・義務等) 契約書第32条の定めるところによる		

## 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			施設長
生活相談員					
直接処遇職員					
介護職員	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		
介護支援専門員				
介護福祉士	1	1		
介護職員初任者研修修了者				

### (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 (17時～8時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	1 人	1 人
介護職員	人	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	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	2						
前年度1年間の退職者数			1	2						
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									
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	10年以上			1						
	備考									
従業員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	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： 減額なし	
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	運営懇談会の意見を聴く。

### (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		要介護3	
	年齢		88歳	
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	
	床面積		10.54㎡	
	トイレ		なし	
	洗面		なし	
	浴室		なし	
	台所		なし	
	収納		なし	
入居時点で必要な費用				
月額費用の合計			109,600円	
家賃			38,000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	43,600円	
		管理費	20,000円	
		状況把握及び生活相談サービス費		
		光熱水費	8,000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	建物の賃借料、設備備品費等を基礎として、1室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	1日3食を提供するための費用(委託)	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費、使用料	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
光熱水費	光熱水費	
介護保険外費用	なし	
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	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	2人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	10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	0人
	要介護3	5人
	要介護4	5人
	要介護5	8人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	10人
	1年以上5年未満	4人
	5年以上10年未満	4人
	10年以上15年未満	0人
	15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		18人

### (入居者の属性)

性別	男性	6人	女性	12人	
男女比率	男性	32%	女性	68%	
入居率	95%	平均年齢	84歳	平均介護度	3.6

### (前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	1人
	死亡者	4人
	その他	0人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	1人 (解約事由の例)

常に見守りや相手をして欲しい

## 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 かさねハイツ平尾
電話番号 / F A X		072-363-6514 / 072-363-6524
対応している時間	平日	9 : 00 ~ 17 : 00
	土曜	9 : 00 ~ 17 : 00
	日曜・祝日	9 : 00 ~ 17 : 00
定休日		なし
窓口の名称 (行政)		美原区役所 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 : 30
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)		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

### (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 :	三井住友海上火災保険会社 賠償責任保険に加入
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 :	三井住友海上火災保険会社 賠償責任保険に加入
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	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 6回
		構成員	施設長、介護支援専門員、目浴会長、包括、知見を有するもの、家族、利用者
		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	入居契約書第11条の定めるところによる		
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		
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	居室面積が13㎡に満たない、浴室の数が規定に満たない		
「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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護			
訪問入浴介護			
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			
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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	あり	かさね中斐町 かさね大野草	堺市堺区中斐町東4-1-9 堺市中区大野草町593-5
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			
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護医療院			

## (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		なし	
	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)		あり	管理費に含む
	機能訓練		なし	
	通院介助		なし	
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	管理費に含む
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		なし	
	おやつ		あり	205円/1食
	理美容師による理美容サービス		あり	1500円～(委託)
	買い物代行		なし	
	役所手続代行		なし	
	金銭・貯金管理		なし	
健康管理サービス	定期健康診断		あり	
	健康相談		あり	管理費に含む
	生活指導・栄養指導		なし	
	服薬支援		あり	管理費に含む
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)		あり	管理費に含む
入退院のサービス	移送サービス		なし	
	入退院時の同行		なし	
	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。