

重要事項説明書

記入年月日	令和7年7月1日
記入者名	正岡英子
所属・職名	生活相談員

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)いりょうほうじんなかむらかい 医療法人中村会		
主たる事務所の所在地	〒 599-8275 大阪府堺市中区東八田24-5		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-270-7777 / 072-270-7778	
	メールアドレス	kuze_ski@yahoo.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// kuzenosato.jp	
代表者（職名／氏名）	理事長 中村 哲彦 /		
設立年月日	平成5年6月1日		
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表） 医療業 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)いりょうほうじんなかむらかいさーびすつきこうれいしやむけじゅうたくくぜのさとひがしはんだ 医療法人中村会 サービス付高齢者向け住宅 くぜのさと東八田		
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 599-8275 大阪府堺市中区東八田26-1		
主な利用交通手段	南海泉北高速鉄道「深井駅」より徒歩15分・南海バス津久野行「八田荘団地」下車徒歩4分		
連絡先	電話番号	072-277-6600	
	FAX番号	072-277-6601	
	ホームページアドレス	http:// kuzenosato.jp	
管理者（職名／氏名）	/		
建物の竣工日	平成 2014年10月28日		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	平成	27年7月1日	/ 平成 26年10月28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. 1. 1	～	令和	46. 12. 31				
	面積	2, 610. 5 m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	2, 528. 3 m ²								
	竣工日	平成	26年6月1日	用途区分	サービス付き高齢者向け住					
	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	3階		(地上 3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					適合している				
	居室の状況	総戸数	69戸		届出又は登録(指定)をした室数			69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		○	○	×	×	○	18. 05m ²	35	1人部屋	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	×	○	20. 44m ²	1	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	18. 00m ²	18	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	18. 20m ²	1	1人部屋	
一般居室個室		○	○	×	×	○	18. 60m ²	4	1人部屋	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	×	○	20. 47m ²	6	2人部屋	
一般居室相部屋(夫婦・親族)		○	○	×	×	○	23. 10m ²	4	2人部屋	
共用施設	共用トイレ	6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			3ヶ所			
	共用浴室	個室	8ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	255. 7 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり		
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²					
	エレベーター	あり(ストレッチャー対応)					2ヶ所			
	廊下	中廊下	2 m		片廊下	1. 6 m				
	汚物処理室	1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			約10秒～2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		医療法人が運営する安心の医療体制で健康な生活をバックアップします。
サービスの提供内容に関する特色		入居者様の安心、安全な暮らしとふれあい・くつろぎの毎日をお手伝いします。
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	ヘルパーステーションくぜのさと
食事の提供	なし	株式会社ティーエヌコーポレーションと別契約
洗濯、掃除等の家事の供与	委託	ヘルパーステーションくぜのさと
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		
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者、介護福祉士
健康診断の定期検診	委託	医療法人中村会 堺なかむら総合クリニック
	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、管理者の八幡好子です。 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。 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カ月に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。
身体的拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名)管理者
		(氏名)八幡好子
		(開催月)(令和6年度中) 5月 11月 月 月
		(内容の職員への周知方法) グループラインでの送付、会議録の確認の徹底
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) 6年 4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) 令和6年 11月 9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、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	医療法人中村会 堺なかむら総合クリニック
	住所	堺市中区東八田24-5
	診療科目	内科、消化器内科、外科、整形外科、肛門科、リハビリテーション科、内視鏡内科
	協力科目	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力内容		
	その他の場合:	
協力歯科医療機関	名称	アップル歯科、クレモト歯科、松浦歯科、アップル歯科医院
	住所	
	協力内容	
その他の場合:		

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	敷金は原状回復費用を差し引いて返金致します。入居契約書の別表第5の3をご参照下さい。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊2日2食付/6000円、但し居室に空きがある場合で、体験入居期間は1週間以内とします。
入居定員	80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				
生活相談員		3	1.24	事務 3名
直接処遇職員				
介護職員				
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		3	1.24	生活相談員 3名
その他職員		12		
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	

(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 (21 時30 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

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務									
	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										
前年度1年間の退職者数										
就業した職員に 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					1				
	5年以上 10年未満					2				
	10年以上									
備考										
従業員の健康診断の実施状況										

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：	
利用料金の改定	条件	運営懇談会にて決定
	手続き	

(代表的な利用料金のプラン)

		プラン1	プラン2	プラン3	プラン4	
入居者の状況	要介護度	介護5	介護5	介護3・介護5	介護3・介護5	
	年齢	85歳	85歳	85歳	85歳	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	
	床面積	18.05㎡	18.00㎡	20.47㎡	23.10㎡	
	トイレ	あり	あり	あり	あり	
	洗面	あり	あり	あり	あり	
	浴室	なし	なし	なし	なし	
	台所	なし	なし	なし	なし	
	収納	あり	あり	あり	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	165,000円	180,000円	210,000円	
月額費用の合計						
家賃		50,000円	55,000円	60,000円	70,000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（税込）	50,400円	50,400円	100,800円	100,800円
		共益費（税別）	14,200円	14,200円	25,400円	25,400円
		状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む	共益費に含む
		管理費（税別）	25,300円	25,300円	29,600円	29,600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	50,000円～70,000円	
敷金	家賃の	3ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費		
共益費		
状況把握及び生活相談サービス費	共益費に含む	
光熱水費	共益費に含む	
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		

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	3人
	75歳以上85歳未満	16人
	85歳以上	36人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	2人
	要支援2	0人
	要介護1	10人
	要介護2	13人
	要介護3	13人
	要介護4	11人
	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	9人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	26人
	5年以上10年未満	14人
	10年以上15年未満	0人
	15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 / 2人
入居者数		55人

(入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	43人	
男女比率	男性	21.8%	女性	78.2%	
入居率	75.4%	平均年齢	86.6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	0人
	社会福祉施設	6人
	医療機関	7人
	死亡者	14人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		6人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		他施設に転居するため。

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)		医療法人中村会 サービス付き高齢者向け住宅くぜのさと東八田	
電話番号 / F A X		072-277-6600 / 072-277-6601	
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		年末年始	
窓口の名称 (行政)		堺市役所 介護事業者課	堺市住宅まちづくり課
電話番号 / F A X		072-228-7348/072-228-7481	072-228-8215/072-228-8034
対応している時間	平日	9:00~17:30	9:00~17:30
定休日		土・日・祝祭日と年末年始	土・日・祝祭日と年末年始

(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:	あいおいニッセイ同和損保(株)
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:	保険の範囲内で対応
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	ありの場合	
		実施日	随時
		結果の開示	あり
		開示の方法	適時
第三者による評価の実施状況		ありの場合	
		実施日	運営懇談会
		評価機関名称	民生委員
		結果の開示	あり
		開示の方法	議事録

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	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	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	あり	ありの場合の提携ホーム名	有料老人ホームくぜのさと
個人情報の保護			
緊急時等における対応方法			
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	なし		
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	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くぜのさと	堺市中区東八田26-1
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
訪問リハビリテーション	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
居宅療養管理指導	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
通所介護	あり	デイサービスセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
通所リハビリテーション	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
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	あり	ケアプランセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
＜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	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
介護予防訪問リハビリテーション	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
介護予防居宅療養管理指導	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
介護予防通所リハビリテーション	あり	堺なかむら総合クリニック	堺市中区東八田24-5
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	あり	ケアプランセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
＜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くぜのさと	堺市中区東八田26-1
通所型サービス	あり	デイサービスセンターくぜのさと	堺市中区平井303-1
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	1000円/1回あたり	
	排せつ介助・おむつ交換		あり	1000円/1回あたり	
	おむつ代			実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭		あり	1000円/1時間以内	
	特浴介助		あり	1000円/1時間以内	
	身辺介助(移動・着替え等)		あり	1000円/1回あたり	
	機能訓練		なし		
	通院介助		あり	1000円/1時間以内	
	口腔衛生管理				
生活サービス	居室清掃		あり	1000円/1時間以内	
	リネン交換		あり	1000円/1回あたり	
	日常の洗濯		あり	1000円/1時間以内	
	居室配膳・下膳		あり	100円/1回あたり	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		あり	実費	
	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	業者利用
	買い物代行		あり	1000円/1時間以内	
	役所手続代行		あり	1000円/1時間以内	
	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	
	健康相談		あり	管理費に含む	
	生活指導・栄養指導		あり	管理費に含む	
	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		あり		協力医療機関のみ
	入退院時の同行		あり	1000円/1時間以内	
	入院中の洗濯物交換・買い物		あり	1000円/1時間以内	
	入院中の見舞い訪問		あり	管理費に含む	

※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。