

重要事項説明書

記入年月日	2024年11月1日
記入者名	田中 信吾
所属・職名	代表取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきかいしゃくれはぷらんになんぐ 株式会社くれはプランニング	
主たる事務所の所在地	〒 581-0883 大阪府八尾市恩智中町2丁目213	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6727-4588/06-6727-4589
	メールアドレス	kureha.plan@gmail.com
	ホームページアドレス	www.kurehaplan.com
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 田中 信吾	
設立年月日	2019年11月1日	
主な実施事業	※別添1（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）	

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) じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ かなったたつみひがし 住宅型有料老人ホーム かなった異東	
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	〒 544-0014 大阪市生野区異東4丁目7番8号	
主な利用交通手段	◆JR長瀬駅 徒歩15分 ◆大阪メトロ南巽駅 徒歩12分	
連絡先	電話番号	06-6727-4588
	FAX番号	06-6727-4589
	ホームページアドレス	www.kurehaplan.com
管理者（職名／氏名）	施設長 / 田中 信吾	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	2024年11月1日	2024年11月16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	2024年11月1日 ~					2054年11月1日				
	面積	613.5 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	2024年11月1日 ~					2054年11月1日				
	延床面積	1,672.5 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,672.5 m ²)					
	竣工日	2024年11月1日			用途区分	住宅型有料老人ホーム					
	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	5階		(地上		5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	57戸			届出又は登録をした室数				57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	○	○	×	×	×	17.59m ²	5	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.85m ²	16	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.84m ²	4	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.56m ²	4	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.28m ²	16	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.02m ²	4	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.00m ²	4	1人部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	13.44m ²	4	1人部屋		
共用施設	共用トイレ	1ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				1ヶ所			
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1ヶ所			
	共用浴室	個室	3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	89.27 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし									
	エレベーター	あり(車椅子対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.2 m		片廊下	1.2 m					
	汚物処理室	5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	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			5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	自分や家族がここを利用したい、ここで働きたいと思えるような施設を目指して運営している。	
サービスの提供内容に関する特色	医師、ケアマネージャー、介護士、看護師、薬剤師、管理栄養士、リハビリスタッフなどと多職種連携し、必要な医療・介護サービスを24時間365日提供します。	
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	自ら実施	別添2参照
食事の提供	自ら実施	別添2参照
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	別添2参照
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	訪問看護事業所等と連携して提供。
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	ライフサポートにて生活支援として提供。
提供内容	相談室にて各種相談を受ける。（意見箱、ライン、メールにても受付）	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	
	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	<p>①虐待防止に関する責任者は、管理者です。</p> <p>②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。</p> <p>③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
身体的拘束	<p>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。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>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。</p> <p>④1カ月に1回以上、身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を開催し、その結果について、介護職員その他の従業者に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。</p> <p>⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。</p> <p>⑥介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年2回以上実施する。</p>	

(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)
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	かもめクリニック	
	住所	大阪市港区夕風2丁目16-9ABMポートビル4F-B	
	診療科目	内科・精神科	
	協力内容	訪問診療	月2回程度
		その他の場合	緊急時は直通電話にて通話
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力内容			
	その他の場合		
協力歯科医療機関	名称	もりた歯科	
	住所	大阪府大阪市生野区新今里2-6-24	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		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：入居者の状態により要相談		
判断基準の内容	医療・介護的な必要度		
手続の内容	賃貸契約の変更など		
追加的費用の有無	あり	追加費用	修繕費
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行		
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 居室により異なる
	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	1～5
留意事項	要支援、障害手帳受給者は、要相談（満60歳以上）	
契約の解除の内容	①入居者が死亡したとき	
	②事業者が第30条に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき	
	③入居者が第31条に基づき解約を行ったとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	費用の未払い、他害行為がある場合
	解約予告期間	1カ月前
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10000円
入居定員	57人	
その他		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			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	生活相談員と兼務
生活相談員	1		1	
直接処遇職員				
介護職員	6	6		
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				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
社会福祉士				
看護師				
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者				
介護福祉士	6	6		

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～時)		
	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	0 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	なし	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	0	0	0		0	0	0	0	0	0	
前年度1年間の退職者数	0	0	0		0	0	0	0	0	0	
就業した業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満	0	0	6		1	0	0	0	1	0
	1年以上3年未満	0	0	0		0	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0		0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0		0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0		0	0	0	0	0	0
備考											
従業者の健康診断の実施状況		あり 基本年1回、夜勤従事者は年2回									

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	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	家賃・共益費・管理費・食費が前払い 上記以外が、月払い
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	介護度が高くなると介護保険の利用料やその他の介護物品等の費用が増額される可能性があるため、収入等を勘案して割引の相談に応じている。
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	家賃・共益費・管理費
	内容：	家賃、共益費・管理費等住居費については発生
利用料金の改定	条件	社会情勢による物価の上昇
	手続き	家族会を開催の上、決議

(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	要介護5
	年齢	80歳	80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		
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	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	200,000円	160,000円
月額費用の合計		139,372円	106,772円
※ 保険外サービス費用（介護）	家賃	50,000円	40,000円
	食費	46,872円	46,872円
	共益費	15,000円	10,000円
	ライフサポート費	11,000円	4,400円
	光熱水費	0円	0円
	管理費	16,500円	5,500円
備考	介護保険費用1割から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。） ※有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）		

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	3～5ヶ月分 160,000～200,000円
	解約時の対応	修繕費等差し引いた額を返還。
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用 (欠食は7日前の12:00までに申し出ること欠食分の費用は発生しない)	
共益費	非課税、水道光熱費含む	
ライフサポート費	イベント・レクリエーション費、補水飲料費など	
光熱水費	共益費に含む	
管理費	共有部保守費用など	
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		

(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	0人
	75歳以上85歳未満	0人
	85歳以上	0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	0人
	要介護4	0人
	要介護5	0人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	0人
	1年以上5年未満	0人
	5年以上10年未満	0人
	10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		0人

(入居者の属性)

性別	男性	0人	女性	0人
男女比率	男性	%	女性	%
入居率	%	平均年齢	歳	平均介護度

(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	0人
	医療機関	0人
	死亡者	0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)
		0人
	入居者側の申し出	(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)		株式会社くれはプランニング 代表取締役 田中 信吾	
電話番号 / F A X		06-6727-4588 / 06-6727-4589	
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		担当職員が定休の際は、090-8538-0467	
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局 高齢者施策部 介護保険課指定・指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)			
電話番号 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課指定・相談窓口	
電話番号 / F A X		06-6241-6310 /	
対応している時間	平日	9:00～17:30	
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	加入先	東京海上日動火災保険株式会社	
	加入内容	施設所有 (管理) 者賠償責任保険	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	被害者治療費等補償		
事故対応及びその予防のための指針	あり	事故予防防止・緊急対応マニュアル	

(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	意見箱の設置	
		実施日		
		結果の開示	なし	
開示の方法	掲示			
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	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 2回
		構成員	
		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	<ul style="list-style-type: none"> ・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「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」及び「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ダンス」並びに、東大阪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	<ul style="list-style-type: none"> ・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（37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。 		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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13㎡未満(202～502、203～503、205～505、206～506、207～507、208～508、210～510、211～511、212～512、213～513、215～515、216～516、217～517)		
「6. 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	日中は、出来るだけ広い食堂で過ごして頂けるように、レクリエーション等を充実させている。		
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等及びその提供事業者を自由に選択できることについて、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

平成

年

月

日

説明者署名

(別添1)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	訪問介護ステーションかえで	八尾市恩智中町2-213
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	訪問看護ステーションwith	八尾市恩智中町2-213
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	あり	福祉用具サービスわんど	八尾市恩智中町2-213
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	あり	地域ケアステーションもみじ	八尾市恩智中町2-213
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	あり	訪問介護ステーションかえで	八尾市恩智中町2-213
介護予防訪問看護	あり	訪問看護ステーションwith	八尾市恩智中町2-213
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	あり	福祉用具サービスわんど	八尾市恩智中町2-213
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			
介護療養型医療施設			
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入居者の個別選択によるサービス一覧表

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	無料	食堂での食事の準備、見守り、軽介助のみ
	排せつ介助・おむつ交換	あり	無料	巡視中やケアコールによる対応のみ
	おむつ代	あり	実費	自社販売もしくは、持ち込み可
	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	無料	食堂への移動、着替えの準備・軽介助のみ
	機能訓練	あり	無料	集団リハ週3回
	通院介助	あり	1,100円/30分	
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	あり	無料	
	居室配膳・下膳	あり	5,500円/月	体調不良時は、無料
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	1食50円追加にて対応	希望のある場合
	おやつ	あり	1日100円	希望のある場合
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	希望のある場合
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	無料	
	金銭・貯金管理	あり	2,200円/月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年1回希望者のみ
	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	医師や看護師から、必要と判断された利用者のみ
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	無料	家族が、対応できない場合のみ
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	無料	家族が、いない場合のみ
	入院中の見舞い訪問	あり	無料	

※「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。