

重要事項説明書

記入年月日	2023年7月1日
記入者名	濱部 英和
所属・職名	代表取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきかいしゃきーけあ 株式会社キーケア	
主たる事務所の所在地	〒 581-0074 大阪府八尾市栄町一丁目1番3-201号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-943-1118/072943-1180
	メールアドレス	info@keycare.jp
	ホームページアドレス	http:// www.keycare.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 濱部 英和	
設立年月日	2012年3月14日	
主な実施事業	1, 介護保険法に基づく指定居宅サービス事業 2, サービス付き高齢者向け住宅の設置及び運営管理 3, 損害保険及び生命保険代理店業務 4, 前各号に附帯する一切の事業	

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)ゆるりやまもと ゆるり山本	
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	〒 581-0871 大阪府八尾市高安町北4丁目1-1	
主な利用交通手段	近鉄大阪線高安駅から徒歩12分	
連絡先	電話番号	072-998-4165
	FAX番号	072-998-4185
	ホームページアドレス	http:// www.keycare.jp/
管理者（職名／氏名）	管理者 / 井上 澤	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）		平成29年9月7日 大阪府知事（サ高住29）第0007号

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし		
	賃貸借契約の期間				～			
	面積	1086.80 m ²						
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし		
	賃貸借契約の期間				～			
	延床面積	936.24 m ² (うち有料老人ホーム部分			936.24 m ²)			
	竣工日	4/9/2018			用途区分	共同住宅		
	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					適合している		
居室の状況	総戸数	30戸		届出又は登録をした室数			30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	○	○	×	○	○	18.00m ²	28室 1人部屋
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	○	○	27.00m ²	2室 2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			2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		大浴場	0ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所		チェアー浴	0ヶ所		その他：
	食堂	1ヶ所		面積	94.5 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	1.8 m	片廊下	m			
	汚物処理室	0ヶ所						
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室
	通報先	1階事務室		通報先から居室までの到着予定時間			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		地域の高齢者がいつまでも安心・安全にしあわせに暮らしていただける『住まい』の提供を念頭に、入居者様には満足、安心して頂けるサービスの提供、ご家族様には自分の親を安心して預けられる住まいの提供を目的としています。
サービスの提供内容に関する特色		専任スタッフが常駐し、24時間、状況把握・生活相談サービスの提供はもちろん、緊急時の対応も致します。
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	
食事の提供	委託	株式会社TMコーポレーション
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	なし	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		1, 状況把握サービス 24時間スタッフが常駐し、食事等の機会を利用して、毎日1回以上は安否確認を行う。 2, 生活相談 日常の心配事や悩み（健康、趣味、人間関係等）についてスタッフが相談に応じ、専門的な相談については専門機関や専門家を紹介しサポートする。
サ高住の場合、常駐する者		養成研修修了者
健康診断の定期検診	自ら実施	
	提供方法	協力医療機関提供書に基づく
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為の啓発・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, ご家族への説明及び概ね1ヶ月の期間を定めた同意書の徴収、身体拘束を行う理由の記録。 2, 経過観察及び記録。 3, 1ヶ月に1回、身体拘束廃止委員会を開き、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、入居者の状態及び改善取組等について検討。 4, 身体拘束を継続する場合、再度家族へ説明し、同意書を徴収（1～3の手順）

(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	
事務所名	(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	まちかど診療所
	住所	大阪府大阪市西成区鶴見橋1丁目17番35号
	診療科目	内科、脳神経内科
	協力内容	その他
		その他の場合：通常並びに緊急時の医療行為
	名称	医療法人一尚会 いちメンタルクリニック
	住所	大阪府大阪市中央区日本橋1丁目17番17号 ピカソ日本一ビル2階
	診療科目	心療内科、精神科
	協力内容	その他
		その他の場合：通常並びに緊急時の医療行為
	名称	
	住所	
診療科目		
協力内容	その他	
	その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人翔聖会 翔聖クリニック
	住所	大阪府東大阪市神田町3番12号
	協力内容	その他
その他の場合：通常並びに緊急時の医療行為		

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	【入居資格】 次の①または②に該当する者 ①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居人 「配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている60歳未満親族／特別な理由により同居される必要があると知事が認める者」 （「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護認定若しくは要支援認定を受けているものをいう。）		
契約の解除の内容	賃貸人もしくは入居者の義務違反		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	賃貸借契約書第12条に記載	
	解約予告期間	相当な期間	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	32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	0	介護職員・生活相談員 1名
生活相談員	11	7	4	管理者・介護職員 1名、介護職員 4名
直接処遇職員	11	7	4	
介護職員	11	7	4	管理者・介護職員 1名、介護職員 4名
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	0	0	0	
その他職員	0	0	0	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士実務者研修修了者	5	4	1	
介護職員初任者研修修了者	5	2	3	

(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 (17時～9時)			
	平均人数		最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	0	人	0 人
介護職員	0	人	0 人
生活相談員	1	人	0 人
		人	人

(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		あり	資格等の名称	養成研修修了者					
	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	2	2	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
に業務に応じた従事した職員の人数 経験年数	1年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	0	0	2	1	0	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	4	0	4	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	3	0	3	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							

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	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： 賃貸借契約書第25条に記載	
利用料金の改定	条件	(家賃) 賃貸借契約書第4条第3項に記載 (共益費) 賃貸借契約書第5条第4項に記載 (状況把握・生活相談サービス費) 賃貸借契約書第7条第5項に記載
	手続き	同上

(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	自立、要支援、要介護	自立、要支援、要介護
	年齢	入居資格を満たす者	入居資格を満たす者
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	18.00㎡	27.00㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	100,000円	100,000円
	火災保険料	13,000円	13,000円
月額費用の合計		119,028円	238,056円（2名）
介護サービス費用（介 外※費用）	家賃	39,000円	50,000円
	食費	43,500円	87,000円
	共益費	29,700円	59,400円
	状況把握及び生活相談サービス費	4,320円	8,640円
	電気代	実費	実費
備考		介護保険費用1割又は2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	近隣住宅の家賃の額と均衡を失ないように算定した。	
敷金	家賃の	2.5ヶ月分
	解約時の対応	賃貸借契約書第6条第4項に記載
前払金	全ての料金においてなし	
食費	1日3食を提供する為の費用	
共益費	賃貸借契約書第5条に記載	
状況把握及び生活相談サービス費	「4, サービス内容」の状況把握・生活相談サービスの提供内容に記載	
電気代	実費	
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	1人
	65歳以上75歳未満	3人
	75歳以上85歳未満	6人
	85歳以上	6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	2人
	要介護2	5人
	要介護3	4人
	要介護4	3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	10人
	5年以上10年未満	6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 / 16人
入居者数		16人

(入居者の属性)

性別	男性	5人	女性	11人	
男女比率	男性	31%	女性	68%	
入居率	53%	平均年齢	80歳	平均介護度	2.2

(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	0人
	死亡者	3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)		株式会社キーケア	
電話番号 / FAX		072-943-1118	/ 072-943-1180
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜	9:00~18:00	
	日曜・祝日	-	
定休日		日曜・祝祭日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		八尾市地域福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX		072-924-3012	/ 072-922-3786
対応している時間	平日	8:45~17:15	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		八尾市建築部住宅政策課 八尾市地域福祉部福祉指導監査課	
電話番号 / FAX		06-6210-9707 06-6944-2675	/ 06-6210-9712 06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00~18:00	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市健康福祉部介護保険課	
電話番号 / FAX		072-924-9360	/ 072-924-1005
対応している時間	平日	9:00~18:00	
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
	加入内容	賠償責任保険
	その他	介護業務に関する全ての不動産および動産
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づき、速やかに対応します。	
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	意見書	
		実施日	随時 9月、3月に集計	
		結果の開示	なし	
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の要旨	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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、株式会社キーケア職員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	株式会社キーケアが管理するサービス付き高齢者向け住宅
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扱については、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、大阪府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携を行い適切に対応する。（緊急時マニュアル作成済） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合籐）が発生した場合、連携先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連携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	
大阪府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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針適用外		
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（別を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、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 20 年 月 日

説明者署名

(別添1) 事業主体が大阪府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	訪問介護ひだまり	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	エムツー訪問看護ステーション	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり	エムツー訪問看護ステーション	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
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>			
介護予防訪問介護	あり	訪問介護ひだまり	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	エムツー訪問看護ステーション	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
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	あり	エムツー訪問看護ステーション	大阪府八尾市栄町1-1-3-201
介護予防通所介護	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		
介護療養型医療施設	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※(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)	なし		
	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	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	なし		
	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	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	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	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		

※「あり」を選択したことは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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居者へお知らせする。