

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和7年8月1日
記入者名	浅野 陽子
所属・職名	セカンドライフ・ウィズ熊取 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきが いしや かめりやぷらんにんぐ 株式会社 カメリヤ・プランニング		
主たる事務所の所在地	〒 594－0406 大阪府泉南郡熊取町大久保東一丁目5番16号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-452-8692/072-452-2922	
	メールアドレス	なし	
	ホームページアドレス	https://kameriya-planning.com/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 椿本 勝彦		
設立年月日	平成	12年8月25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、旅館業、公衆浴場		

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) せかんどらいふういずくまとり セカンドライフ・ウィズ熊取			
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	〒 590-0406 大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号			
主な利用交通手段	ＪＲ阪和線「熊取駅」から約900m、徒歩約12分			
連絡先	電話番号	072-452-5533		
	FAX番号	072-453-7735		
	ホームページアドレス	https://kameriya-planning.com/		
管理者（職名／氏名）	施設長 / 浅野陽子			
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	24年6月1日	/	平成 24年1月13日 大阪府知事（サ高住23） 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				
	賃貸借契約の期間	平成	～			平成			
	面積	4,169.12　m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	平成	～			平成			
	延床面積	3,029.31　m ² （うち有料老人ホーム部分			2,648.36　m ² ）				
	竣工日	平成	24年5月22日		用途区分	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	3　階		（地上	3　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	75　戸		届出又は登録をした室数			75　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）
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	○	○	57.50m ²	1	2人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.00m ²	74	1人部屋
共用施設	共用トイレ	5　ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			5　ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			4　ヶ所		
	共用浴室	個室	2　ヶ所		大浴場	2　ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	2　ヶ所		チェアー浴	1　ヶ所		その他：	
	食堂	1　ヶ所			面積	122.9　m ²			
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	エレベーター	あり（車椅子対応）				2　ヶ所			
	廊下	中廊下	1.8　m		片廊下	1.8　m			
	汚物処理室	2　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			1～2分
	その他	談話室、健康管理室等							
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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていきます。
サービスの提供内容に関する特色		アットホームな雰囲気のある暖かいサービスの提供を行ないます。
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	
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（9、12、15、18、21、24、3、6時）、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
健康診断の定期検診	委託	おくやまクリニック内科・循環器内科
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
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、管理者の浅野陽子です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施しています。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備しています。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています。 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します。
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、行う理由を記録します。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただきます。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行うこととします。） ②経過観察及び記録をします。 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します。 ④2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みます。

(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) ほうもんかいごすてーしょんつばき 訪問介護ステーションつばき
主たる事務所の所在地	〒590-0406 大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号
事業者名	(ふりがな)
併設内容	訪問介護・訪問介護相当サービス

事業所名称	(ふりがな) でいさーびすつばき デイサービスつばき
主たる事務所の所在地	〒590-0406 大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号
事業者名	(ふりがな)
併設内容	通所介護・通所介護相当サービス

(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】

無

(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	おくやまクリニック内科・循環器内科	
	住所	大阪府和泉市観音寺町657-6	
	診療科目	内科、循環器科	
	協力科目		
	協力内容	入所者の病状の急変時等において 相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保	あり
	名称	翔鍼灸整骨院	
	住所	大阪府阪南市自然田790番地の8	
	診療科目	接骨・柔道整復、あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう	
	協力科目		
新興感染症発生時に 連携する医療機関	医療機関の名称	あり	
		おくやまクリニック内科・循環器内科	
		木本内科	
協力歯科医療機関	名称	まさと歯科医院	
	住所	大阪府阪南市自然田821番地の9	
	協力内容	相談可、必要時に応じて通院支援あり	

(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：心身状況に応じ、事務所に近い居室への移動		
判断基準の内容		認知症の進行及び著しくADLが低下した場合		
手続の内容		再契約		
追加的費用の有無		あり	追加費用	原状回復
居室利用権の取扱い				
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	なし	変更の内容	
	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	自立、要支援、要介護		
留意事項	入居時満60歳以上。月額費用の支払い能力を有する方		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者又は事業者から解約した場合		
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・職員の生命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	3ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	空室がある場合 1泊3食付きで8,000円を徴収します。
入居定員	75人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

(職種別の職員数)

(資格を有している介護職員の人数)

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

(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							
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満		1							
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満		1	2						
	5年以上10年未満		6	1						
	10年以上		3	1						
	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：食費分を減額	
利用料金の改定	条件	物価変動等により不相応となった場合	
	手続き	協議を実施した上で、改定手続きを行ないます。	

(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	60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室相部屋（夫婦・親族）	一般居室個室
	床面積	57.5㎡	18.0㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	前払金（家賃、介護サービス費等）	0円	0円
		0円	0円
月額費用の合計		172,692円	112,692円
家賃 介護保険サービス費 外費用（介護保険外費用）	家賃	100,000円	40,000円
	食費	48,600円	48,600円
	共益費	8,380円	8,380円
	状況把握及び生活相談サービス費	15,712円	15,712円
	光熱水費	共益費に含む	共益費に含む
	管理費	0円	0円
	介護保険外費用	（別添2）のとおり	（別添2）のとおり

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。）
 ※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	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	居室及び共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	実費	
管理費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添2）のとおり	
その他のサービス利用料	レンタルベッド、リネン	

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	6 5 歳未満	1 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	13 人
	8 5 歳以上	41 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	2 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	19 人
	要介護 2	17 人
	要介護 3	10 人
	要介護 4	7 人
	要介護 5	2 人
入居期間別	6 か月未満	10 人
	6 か月以上 1 年未満	2 人
	1 年以上 5 年未満	34 人
	5 年以上 1 0 年未満	12 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		58 人

(入居者の属性)

性別	男性	17 人		女性	41 人	
男女比率	男性	29%		女性	71%	
入居率	77 %		平均年齢	86.3 歳		平均介護度 2.1

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2 人
	社会福祉施設	6 人
	医療機関	6 人
	死亡者	6 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) 社会福祉施設及び医療機関の場合とも、入居者側からの申し出による。
	入居者側の申し出	0 人
		(解約事由の例) 社会福祉施設の場合、特養に転居するため。 医療機関の場合、長期入院療養のため。

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)		株式会社カメラヤ・プランニング
電話番号 / F A X		072-452-8692 / 072-452-2922
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	9:00~13:00
定休日		日祝祭日
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		泉佐野市広域福祉課
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780
対応している時間	平日	9:00~17:00
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)		大阪府住宅まちづくり部都市居住課安心居住推進グループ 大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ
電話番号 / F A X		06-6210-9711 / 06-6210-9712 06-6944-2675 / 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)		熊取町健康福祉部介護保険課
電話番号 / F A X		072-452-6298 / 072-453-7196
対応している時間	平日	9:00~17:00
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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		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	なし	ありの場合	
		実施日	平成
		結果の開示	
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	平成
		評価機関名称	
		結果の開示	
		開示の方法	

入居希望者への事前の情報開示

9	入居契約書の雛形	入居希望者に交付
	管理規程	入居希望者に交付
	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 2 回
		構成員	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		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	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	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的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	
業務継続計画（BCP）の策定状況等	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	あり
	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	
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、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します。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知れ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、上記の秘密を保持します。 ・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しています。 ・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ます。	
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します。（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します。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認します。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告します。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応します。	
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	
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			
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性		該当しない	
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			

添付書類：別添 1（事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス）

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）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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 _____ 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	訪問介護ステーションつばき阪南	大阪府阪南市尾崎町四丁目21番17号
	あり	訪問介護ステーションつばき	大阪府泉南郡熊取町紺屋一丁目12番15号
	あり	訪問介護ステーションつばき堺	大阪府堺市西区山田一丁目1084番1
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり		
通所介護	あり	デイサービスつばき	大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号
	あり	デイサービスつばき堺	大阪府堺市西区山田一丁目1084番1
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	あり	グループホームつばき	大阪府泉南郡熊取町大久保東一丁目7番13号
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	あり	ケアプランセンターつばき	大阪府泉南郡熊取町大久保東一丁目5番16号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	訪問介護ステーションつばき阪南	大阪府阪南市尾崎町四丁目21番17号
	あり	訪問介護ステーションつばき	大阪府泉南郡熊取町紺屋一丁目12番15号
	あり	訪問介護ステーションつばき堺	大阪府堺市西区山田一丁目1084番1
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号
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		
介護予防通所介護	あり	デイサービスつばき	大阪府泉南郡熊取町大久保東二丁目2番1号
	あり	デイサービスつばき堺	大阪府堺市西区山田一丁目1084番1
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	あり	グループホームつばき	大阪府泉南郡熊取町大久保東一丁目7番13号
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	あり	実費	
	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	あり	1日30円	
	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	あり	無料	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部からの訪問理美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	1572円/月	必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望により年2回
	健康相談	あり	実費	
	生活指導・栄養指導	あり	実費	
	服薬支援	あり	1572円/月	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	5000円/月	
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」を選択したときは、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力する。