様式第1号

重要事項説明書

記入年月日	令和８年７月１日
記入者名	田端　晋也
所属・職名	ばらの木２nd・施設長

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶきしがいしゃけいあいえいちぷろだくと 株式会社KIHプロダクト	
法人番号	4120101047098	
主たる事務所の所在地	〒　596-0826 大阪府岸和田市作才町１－６－６	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-433-2771 / 072-433-2777
	メールアドレス	baranoki-k@way.ocn.ne.jp
	ホームページアドレス	http:// baranoki.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　加藤　光伸	
設立年月日	平成　２２年１１月１０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）	

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　ばらのきせかんど 住宅型有料老人ホーム　ばらの木2nd	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　596-0001 大阪府岸和田市磯上町1丁目７番３６号	
主な利用交通手段	南海電鉄　春木駅より徒歩17分	
連絡先	電話番号	072-493-2471
	ＦＡＸ番号	072-493-2472
	メールアドレス	baranoki2nd-1@outlook.jp
	ホームページアドレス	http:// baranoki.jp
管理者（職名／氏名）	施設長　／　田端　晋也	
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和　８年2月1日　／　令和　7年　12月26日 岸福広第260号-1号	

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和			～	令和			
	面積	924.16 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	987.9 ㎡（うち有料老人ホーム部分				991.4 ㎡）			
	竣工日	令和 8年1月27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	木造		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								
居室の状況	総戸数	40 戸		届出又は登録をした室数			40 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	○	○	×	×	×	13㎡	40	
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			1 ヶ所		
	共用浴室	大浴場 0 ヶ所		個室 3 ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴 1 ヶ所		その他 0 ヶ所			その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積 98.4 ㎡					
	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（ストレッチャー対応） 1 ヶ所							
	廊下	1F廊下 21 m		2F廊下 21 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			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	防災計画	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		入居される方が、「安心して満足していただけるサービス」「尊厳のある生活のためのサービス」の提供に努める。
サービスの提供内容に関する特色		介護職員の他に看護職員を配置し医療連携を強化。福祉用具も活用し、利用者の安全な生活を提供に努めている。
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	ローズヘルパーステーション他
食事の提供	自ら実施	
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）	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：食事摂取時に様子観察実施。夜間定期巡回による安否確認及び様子観察の実施。介護サービス事業所からの意見聴収による状況把握。 生活相談：随時相談に応じる体制をとっている。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	なし	必要に応じて下記対応実施。
	提供方法	訪問診療の医師に相談の上
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、施設長の田端晋也とする。 ②従業者に対し、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。

（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	ふくろうクリニック	
	住所	堺市堺区向陵西町４丁１２-２１	
	診療科目	総合内科	
	協力科目	総合内科	
	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	ハーブ岸和田眼科・内科	
	住所	大阪府岸和田市土生町2-29-3	
	診療科目	眼科・内科	
	協力科目	眼科・内科	
	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
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	ふくろうクリニック	
	住所	堺市堺区向陵西町４丁１２-２１	
協力歯科医療機関	名称	医療法人　正歯会　　たまご歯科クリニック	
	住所	大阪府岸和田市土生町2-32-5　トークタウン1階	
	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		
		その他の場合：他の居室へ変更する場合有り。		
判断基準の内容		入居者の心身及び精神状態が著しく変化した場合。		
手続の内容		サービス担当者会議にて住み替えを決定する。		
追加的費用の有無		あり	追加費用	
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	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	要支援、要介護		
留意事項	概ね65歳以上の方で、要介護認定者で共同生活が可能な方		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合または、入居者や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		有料老人ﾎｰﾑ入居契約書の第28条(甲の契約解除)及び、第29条(乙の契約解除)に記載。
	解約予告期間		30日以上
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	介護・食事・入浴・宿泊サービスの実施及び生活相談や助言等を行う(7泊以上は要相談)。 費用：6,000円/泊（3食付き）
入居定員	40 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

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		呼称は施設長
生活相談員	1	1		施設長兼務
直接処遇職員	23	7	16	
介護職員	23	7	16	
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	2		2	
その他職員	10		10	

（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	0	0	0	
介護福祉士実務者研修修了者	0	5	13	
介護職員初任者研修修了者	0	1	2	
看護師	0	0	0	
准看護師	0	0	1	

（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（　16時　00分～　9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	0 人	0 人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	0 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	

		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											
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満										
	１年以上３年未満				1						
	３年以上５年未満				2						
	５年以上１０年未満				5						
	１０年以上			8	7						

備考	
従業者の健康診断の実施状況	あり　毎年、全員実施

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：	家賃、管理費を負担していただきます。
利用料金の改定	条件	運営懇談会にて意見を聴取する	
	手続き	改定重要事項説明書を発行説明をし、署名を得る	

（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1～要介護5	
		年齢	概ね65歳以上	
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	
		床面積	13㎡	
		トイレ	あり	
		洗面	あり	
		浴室	なし	
		台所	なし	
		収納	なし	
入居時点で必要な費用		敷金	50,000円	（非課税）
月額費用の合計			123,000円	（税込み）
	家賃		42,000円	（非課税）
	保険外サービス費用（介護※）	食費	45,000円	（税込み）
		管理費	36,000円	（税込み）
		状況把握及び生活相談サービス費		
		リネン代	1,500円	（税込み）
		金銭立替払い費	1,000円	（税込み）
		大阪府岸和田市磯上町1丁目7番３６号	実費	

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、借入利息等を基礎として、一室あたりの家賃を算出	
敷金	５０，０００円	
	解約時の対応	原状回復費用等に補填します。
前払金		
食費	厨房維持費、及び１日３食を提供するための調理・食材及び人件費	
管理費	居室内の水光熱費及び共用部分の水光熱費・消耗品	
状況把握及び生活相談サービス費	食事の配膳、下膳・共用部分の清掃、維持、管理、施設サービスなど	
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	体験入居：6,000円／泊（3食付き）	

（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	１ 人
	７５歳以上８５歳未満	11 人
	８５歳以上	18 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	９ 人
	要介護２	７ 人
	要介護３	３ 人
	要介護４	11 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１５年未満	０ 人
	１５年以上	０
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		30 人

（入居者の属性）

性別	男性	７ 人		女性	23 人
男女比率	男性	23 %		女性	76 %
入居率	75 %	平均年齢	86.3 歳	平均介護度	2.6

（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	０人
	医療機関	６人
	死亡者	２人
	その他	０人
生前解約の状況	施設側の申し出	０人
	入居者側の申し出	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）		住宅型有料老人ホーム　ばらの木2nd
電話番号　/　ＦＡＸ		072-493-2471　/　072-493-2472
対応している時間	平日	09:00～18：00
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日		土・日・祝祭日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市広域事業者指導課
電話番号　/　ＦＡＸ		072−493−6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	09:00～17:30
定休日		土曜日・日曜日・祝日・年末年始
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		岸和田市福祉政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-423-9467　／　072-423-8686
対応している時間	平日	09:00～17:30
定休日		土曜日・日曜日・祝日・年末年始
窓口の名称（虐待の場合）		
電話番号　/　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		

（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	AIG損害保険株式会社
	加入内容	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、速やかに対応する。	
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		意見箱の設置
			実施日	毎日実施
			結果の開示	あり
				開示の方法　館内掲示
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	入居希望者に交付
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　　1 回
			構成員	入居者、ご家族、代表、施設長、職員
		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		
		ありの場合		
			身体的拘束等を行う場合の態様及び時、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
業務継続計画（ＢＣＰ）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	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ダンス」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、あらかじめ入居者及び家族等の同意を得る。 (別添3)			
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。（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、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		

所管庁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	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（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）
別添３（介護保険自己負担額（自動計算））
別添４（介護保険自己負担額）

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 田端　晋也

（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	ローズヘルパーステーション	岸和田市作才町1-6-11　城南マンションⅡ　411号室
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	なし		
通所介護	あり	Wデイサービスばらの木	岸和田市磯上町1-14-23
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	あり	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
特定福祉用具販売	あり	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
＜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	あり	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
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	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	あり	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
特定介護予防福祉用具販売	あり	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
＜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	ばらの木	岸和田市作才町1-6-6
＜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		
介護医療院	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※（税込）	
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	実費徴収	持込可
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,000円／30分	要支援の方
	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	あり	1,000円／30分	
	口腔衛生管理	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	あり	1,500円／月	
	日常の洗濯	あり	100円／回（上限2,000円）	クリーニングは実費
	居室配膳・下膳	あり	200円／回	
	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	あり		訪問理髪は実費
	買い物代行	あり	300円／回	
	役所手続代行	あり	1,000円／月	
	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	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	なし		
	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	1,000円／30分	
	入退院時の同行	あり	1,000円／30分	
	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。