重 要 事 項 説 明 書

CLASWELL吹田

claswell
TODAY WAS A GOOD DAY

様式第１号

重要事項説明書

記入年月日	令和8年11月1日
記入者名	北井順也
所属・職名	運営本部

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）ｹｰｼｰｳｪﾙﾌｪｱｶﾌﾞｼｷｶﾞｲｼｬ KC-Welfare株式会社	
法人番号	6010001227008	
主たる事務所の所在地	〒　100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目２番１号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	03-6700-6256
	メールアドレス	cw-info@claswell.jp
	ホームページアドレス	http:// kc-welfare.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　井上裕樹	
設立年月日	令和　4年　5月30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）くらすうぇる すいた CLASWELL 吹田			
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	〒　564-0002 大阪府吹田市岸部中３丁目22-5			
主な利用交通手段	JR京都線「岸辺駅」徒歩10分			
連絡先	電話番号	06-6389-3350		
	ＦＡＸ番号	06-6389-3351		
	メールアドレス	cw-info-suita@claswell.jp		
	ホームページアドレス	http:// kc-welfare.co.jp/facility/338/		
管理者（職名／氏名）	管理者　／　北井　順也			
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5月1日　／	令和	8年3月19日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間	令和			～				
	面積	1,448.6 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	北井順也			
	賃貸借契約の期間	令和	8年3月30日		～	令和	28年3月29日		
	延床面積	2,163.5	㎡（うち有料老人ホーム部分		2,163.5	㎡）			
	竣工日	令和	令和8年3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	鉄筋コンクリート造		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								
居室の状況	総戸数	56 戸		届出又は登録をした室数			56 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	○	○	×	×	○	13.05	5	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.08	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.18	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.32	22	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.51	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.57	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.58	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.59	3	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.62	6	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	13.83	2	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	14.28	3	
共用施設	共用トイレ	3 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		4 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	3 ヶ所	チェアー浴	1 ヶ所		その他：		
	食堂	3 ヶ所		面積	147.3 ㎡				
	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）			2 ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8 m	片廊下	m				
	汚物処理室	3 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、スタッフステーション	通報先から居室までの到着予定時間					
	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		じぶんらしく、笑顔で、人生を楽しみたい。当たり前に思えるそんな願いは、年を重ねるほど、難しいことになっていく。 私たちは、すべてのご入居者に、満ち足りた日々をお過ごしいただける環境のご提供をします。ご入居者お一人おひとりと心を紡ぐ、姿勢と覚悟。じっくり対話する。日々の目標を見つける。ともに笑い、悩み、考え、感動する。 家族のような距離感で時を重ねながら、これまでと変わらぬ豊かな暮らしを実現します。 「今日も、いい一日だったね」あなたが心からそう思えるよう、私たちは誠心誠意、挑戦を続けます。
サービスの提供内容に関する特色		24時間体制
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	CLASWELL吹田訪問介護事業所、CLASWELL吹田訪問看護ステーション
食事の提供	委託	株式会社LEOC
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	CLASWELL吹田訪問介護事業所
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		
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	年2回健康診断の機会を提供いたします。（費用は実費）
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		虐待防止対策検討委員会の定期的な開催（年4回） 定期的な研修の実施（年2回）
身体的拘束		やむを得ず身体拘束を行う場合の手続 .実施要件 ①切迫性、非代替性、一時性である事を前提とし、身体拘束その他行動制限を行う場合は、虐待・身体拘束防止委員会（指針）で検討し判断する。 ②身体拘束を行う場合、理由やその内容などを入居者本人や家族または身元引受人に出来る限り詳しく説明する。 ③常に観察・再検討し、要件に該当しなくなった場合には直ちに解除する。また、3か月に1回以上虐待・身体拘束防止委員会（指針）で代替策がないか等のカンファレンスを開催するものとし、身体拘束の一刻も早い解除に努める。 ２.記録の作成 ①緊急やむを得ない身体拘束に関する説明書の作成。 ②緊急やむを得ない身体拘束に関する経過観察・再検討記録作成。

（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

2008年3月19日

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	1	名称	医療法人桜恵会　さくらクリニック	
		住所	大阪府交野市幾野１丁目29-8	
		診療科目	内科　精神科　神経科　心療内科　リハビリテーション科	
		協力科目	薬の処方箋発行、訪問診療他	
		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
			診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
	2	名称		
		住所		
		診療科目		
		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	
			診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	
新興感染症発生時に連携する医療機関		名称		
		住所		
協力歯科医療機関		名称	ほうなん歯科	
		住所	大阪府豊中市庄内東町3-1-41	
		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：一般居室個室		
判断基準の内容		ホーム内のサービス提供の状況を踏まえ実施することがある。		
手続の内容		あらたに入居契約書を締結します。		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
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	あり	変更の内容	居室により面積が異なります。
	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	医療的ケアを必要とする方（喀痰吸引や経管栄養など）の入居可能です。		
契約の解除の内容	・入居者が死亡したとき（入居者が2名の場合は両者ともに死亡したとき） ・事業者が第26条（事業者からの契約解除）に基づき解除通告し、予告期間が満了したとき ・入居者が第27条（入居者からの解約）に基づく解約の申し出を行い、退去をしたとき		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書第26条	
	解約予告期間	90日前	
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	1泊11,000円（税込）日中、夜間の巡視、求めがあった際の健康観察の実施
入居定員	56 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	北井順也	
管理者	1	1		
副管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	11		11	訪問介護と兼務
看護職員	16		16	訪問看護と兼務
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	2	2		

（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		8	1	
介護福祉士実務者研修修了者		1	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	16		
理学療法士	2		2
作業療法士	1		1
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（ 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	2	人	1	人
介護職員	1	人	1	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	あり	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											
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		2		1						
	３年以上５年未満				3						
	５年以上１０年未満		4		1						
	１０年以上		9		6						

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		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：	月額利用料をご請求いたします。
利用料金の改定	条件	ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等において勘案する。	
	手続き	運営懇談会の意見を聴いたうえで改定するものとします。	

（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	要介護3	要介護5
		年齢	65歳	75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	13.32 ㎡	13.62㎡
		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	あり	あり
入居時点で必要な費用				
月額費用の合計			273,460円	273,460円
	家賃		120,000円	120,000円
	保険外サービス費用（介護※）	食費	53,460円	53,460円
		管理費	100,000円	100,000円
		状況把握及び生活相談サービス費		

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	開発費・建物の整備費、建物家賃、大規模修繕を含む修繕費、物価変動費、借入利息、管理事務費を基礎とし、近隣同種の住宅家賃等を勘案して算出	
敷金	家賃の　　ヶ月分	
	解約時の対応	なし
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	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費、光熱水費、事務管理部門・生活支援サービスの人件費・事務費に基づき算出	
状況把握及び生活相談サービス費	管理費に含む	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	「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」のとおり	
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

算定根拠		
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	3 人
	６５歳以上７５歳未満	2 人
	７５歳以上８５歳未満	4 人
	８５歳以上	3 人
要介護度別	自立	1 人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	人
	要介護２	人
	要介護３	人
	要介護４	人
	要介護５	11 人
入居期間別	６か月未満	12 人
	６か月以上１年未満	人
	１年以上５年未満	人
	５年以上１０年未満	人
	１０年以上１５年未満	人
	１５年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		4 人 ／ 3 人
入居者数		12 人

（入居者の属性）

性別	男性	6 人		女性	6 人	
男女比率	男性	10 %		女性	10 %	
入居率	20 %	平均年齢	75 歳	平均介護度	5	

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	1 人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		（解約事由の例）
	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）		CLASWELL 吹田
電話番号 / ＦＡＸ		06-6389-3350 ／ 06-6389-3351
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	9：00～18：00
	日曜・祝日	9：00～18：00
定休日		なし
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / ＦＡＸ		06-6105-8009 ／ —
対応している時間	平日	月曜～金曜　9:00～17:30
定休日		土曜・日曜・祝日
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		
電話番号 / ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		吹田市福祉部福祉指導監査室
電話番号 / ＦＡＸ		06-6105-8009 ／ —
対応している時間	平日	月曜～金曜　9:00～17:30
定休日		土曜・日曜・祝日

（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	損害賠償保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	損害賠償責任保険にて対応	
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		
			結果の開示	なし	
				開示の方法	
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	なし	
				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	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　2 回
		構成員	施設長、相談員
		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	担当者の設置	
身体的拘束等の適正化への取組の状況	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	
	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	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
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	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	職員に定期的な研修を開催し、周知徹底を行う。		
緊急時等における対応方法	速やかに主治医に連絡する等の措置を講ずるとともに、管理者に報告する。		
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	
吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針「7 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	10名程度に１か所以上の浴室を設置（56名の定員に浴室４か所）		
「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	週2回の入浴を確保しています。		
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（事業主体が吹田市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）事業主体が吹田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	CLASWELL吹田訪問介護事	大阪府吹田市岸部中３丁目22-5
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	CLASWELL吹田訪問看護ス	大阪府吹田市岸部中３丁目22-5
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	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＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	CLASWELL吹田訪問看護ステ	大阪府吹田市岸部中３丁目22-5
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	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		
介護医療院	なし		
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞			
訪問型サポートサービス	なし		
通所型サポートサービス	なし		
通所型入浴サポートサービス	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※	
介護サービス	食事介助	あり	1,100円/10分	利用者又は家族等の希望、居室内での介助希望時
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,100円/10分	利用者又は家族等の希望、居室内での介助希望時
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,100円/10分	週3回目以上
	特浴介助	あり	1,100円/10分	
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	口腔衛生管理	あり	1,100円/10分	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,100円/10分	
生活サービス	居室清掃	あり	550円/15分	希望時
	リネン交換	あり	550円/1回	介護サービス事業所での週2回を超えるご利用の場合は、施設サービスになります。
	日常の洗濯	あり	実費	クリーニング外注
	居室配膳・下膳	あり	110円/1回	体調を考慮し対応
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	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	理美容外注
	買い物代行	あり	330円/1回	希望時
	買い物同行	あり	1,100円/10分	
	役所手続代行	あり	770円/15分	
	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		追加料金なし
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	1,100円/10分	提携薬局以外での処方薬のお持ち込み
	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	あり	1,100円／10分	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	550円/15分	
	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。