

重要事項説明書

記入年月日	平成30年10月1日
記入者名	平田智裕
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきかいしゃ こうしかい 株式会社孝歯会		
主たる事務所の所在地	〒 546-0022 大阪府大阪市東住吉区住道矢田4-5-14		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6703-5440／06-6706-3612	
	メールアドレス	info@liferesort-hirakata.jp	
	ホームページアドレス	http:// liferesort-hirakata.jp	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 孝橋寿美		
設立年月日	平成 26年10月20日		
主な実施事業	※別添1（別を実施する介護サービス一覧表） 有料老人ホーム管理及び運営、指定居宅サービス事業、指定介護予防サービス事業		

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)らいふりぞーとひらかた ライフリゾート枚方		
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	〒 573-1168 枚方市甲斐田東町12-12		
主な利用交通手段	京阪バス「須山町」から徒歩約2分		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-898-8133/072-898-8132	
	メールアドレス	info@liferesort-hirakata.jp	
	ホームページアドレス	http:// liferesort-hirakata.jp	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 平田智裕		
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成27年6月1日	/	平成 27年6月1日福監第93号

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	平成	29年5月1日			～	平成	31年4月30日			
	面積	932.6 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	平成	29年11月1日			～	平成	31年10月31日			
	延床面積	1,092.4 m ² (うち有料老人ホーム部分					932.6 m ²)				
	竣工日	平成	27年6月1日			用途区分	有料老人ホーム				
	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										
居室の状況	総戸数	42戸		届出又は登録(指定)をした室数				42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	○	○	×	×	×	12.76	36	個室		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	×	18.08	1	相部屋		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	14.16	4	個室		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	×	18.36	1	相部屋		
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				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	個室	3ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽		3ヶ所		機械浴	2ヶ所		その他：			
	食堂	1ヶ所		面積	105.4 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(ストレッチャー対応)					1ヶ所				
	廊下	中廊下	1.8 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	なし	脱衣室	なし		
	通報先	事務室			通報先から居室までの到着予定時間				2分～5分		
その他	相談室(1) 洗濯室(1)										
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		高齢者が安全で快適に且つ自由な生活環境を維持出来るように配慮した運営を行う。
サービスの提供内容に関する特色		生活に当たっては、個人の尊厳が確保出来る様に、又、サポートが必要になった場合は訪問介護サービスを受けられる体制を支援する。
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	なし	
食事の提供	委託	ロイヤルフーズ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービス内容：毎日1回以上（12、20、23、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ます。 	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	みらいクリニック
	提供方法	年2回の定期健康診断、月2回往診
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		<ul style="list-style-type: none"> (1) 虐待を防止するための職員に対する研修を実施します。 (2) 入所者及びその家族からの苦情対応体制の整備をします。 (3) その他虐待防止のために必要な措置を講じます。 <ul style="list-style-type: none"> ・虐待防止に関する責任者の選定及び措置を講じます。 ・必要性に応じて成年後見人制度の利用支援を行います。 ・介護相談員の受け入れを行います。 ・その他必要な措置を講じます。
身体的拘束		<p>入居者ご本人様または他の入居者様等の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高く、身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がなく身体拘束その他の行動制限が一時的であるときに、やむを得ず身体拘束その他の行動制限を実施致します。</p> <p>1 身体拘束廃止検討会の開催（3つの要件を満たす状態かの確認）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①切迫性： 居住者ご本人様または他の居住者様等の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高いこと ②非代替性： 身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する看護・介護方法がないこと ③一時性： 身体拘束その他の行動制限が一時的であること <p>検討の結果3つの要件全てを満たす「緊急やむを得ない場合」と判断された場合は、以下の手続きを経て身体拘束を実施致します。</p> <p>2 居住者ご本人様および身元引受人・ご家族様等への説明</p> <p>3 心身状態等の経過観察の記録</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) らいふりぞーとひらかたほうもんかいごすてーしょん ライフリゾート枚方訪問介護ステーション
主たる事務所の所在地	〒546-0022 大阪府大阪市東住吉区住道矢田4-5-14
事業者名	(ふりがな) 株式会社孝歯会
併設内容	訪問介護、介護予防訪問介護、予防訪問事業

事業所名称	(ふりがな) らいふりぞーとひらかたほうもんかngoすてーしょんひらかたしゅっちょ ライフリゾート枚方訪問看護ステーション 枚方出張所
主たる事務所の所在地	〒546-0022 大阪府大阪市東住吉区住道矢田4-5-14
事業者名	(ふりがな) 株式会社孝生社
併設内容	訪問看護

(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	〒
事業者名	(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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	みらいクリニック
	住所	大阪府門真市速見町12-9-101
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
協力歯科医療機関	協力内容	
		その他の場合：
	名称	今井歯科医院
	住所	大阪府枚方市楠葉野田3-7-4
	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	介護居室へ移る場合
	その他の場合：
判断基準の内容	入居者の身体状況の変化、見守り等の必要性
手続の内容	特になし

追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い	利用権方式		
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 面積の増減
	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	入居時満60歳以上。入居者の行動が他の入居者または従業員への危害の切迫した恐れがないこと		
契約の解除の内容	事業者が契約者に対して契約解除を通告し、一定期間を過ぎた場合。契約者が、解約を申し出た場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>①入居申込書に虚偽の事項を記載する等不正手段により入居したとき</p> <p>②月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅延するとき、又は3ヶ月以上滞納したとき</p> <p>③第20条 入居者は、目的施設の利用にあたり、目的施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行なうことができません。</p> <p>一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する</p> <p>二 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける</p> <p>三 配水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す</p> <p>四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑をあたえる</p> <p>五 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育する。</p> <p>に違反したとき</p> <p>④入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないときを防止することができないとき</p> <p>⑤相当の理由なく、身元引受人を定められないとき共同生活の秩序を乱す行為があったとき</p>	
	解約予告期間	1ヶ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊2日3食付4,000円(税込) 最長7日まで
入居定員	44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				
直接処遇職員				
介護職員	11		11	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1	1		
調理員	2	2		
事務員	1	1		
管理人	7		7	

(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	5		5	
介護職員初任者研修修了者	5		5	
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			
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			

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (19時～7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
介護職員	1	人	1 人
生活相談員		人	人
管理人	1	人	0 人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		なし							
	業務に係る資格等	あり	資格等の名称		初任者研修修了					
	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										
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									
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満									
	10年以上									
	備考									
従業員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：	1 減額あり 2 日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	運営懇談会開催により決定する
	手続き	文書による周知

(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	支援1～介護5	支援1～介護5
	年齢	65歳以上	65歳以上
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	12.76㎡	18.08㎡
	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	100,000円	100,000円
月額費用の合計		119,000円	185,000円
家賃		52,000円	55,000円
※ 保 険 サ ー ビ ス 外 の 費 用 （ 介 護 ）	食費（1日1000円（税別））	（税別）30,000円	（税別）60,000円
	管理費（共益費にあたるもの）	30,000円（水光熱込）	56,000円（水光熱込）
	管理費（生活サービス費にあたるもの）	（税別）7,000円	（税別）14,000円
備考 ※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。） 上記表示金額は、消費税（別）の表記です。			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	近隣の家賃相場による	
敷金	家賃の	約2ヶ月分
	解約時の対応	敷金から原状回復費用を引いた金額を返還
前払金		
食費	朝：250円 昼：350円 夕：400円 計1,000円 (30日分)	
管理費 (共益費に当たるもの)	館内共用部分水光熱費・消耗品費、居室水光熱費・施設維持管理費	
管理費 (生活サービス費にあたるもの)	事務管理部門の人件費及び事務費、入居者に対する日常生活支援サービス等に係る人件費	
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	0人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	13人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	1人
	要介護1	3人
	要介護2	13人
	要介護3	9人
	要介護4	5人
	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	17人
	1年以上5年未満	15人
	5年以上10年未満	人
	10年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0人 / 3人
入居者数		37人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	26人	
男女比率	男性	30%	女性	70%	
入居率	88%	平均年齢	82歳	平均要介護度	2.96

(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	2人
	医療機関	2人
	死亡者	10人
	その他	2人
生前解約の状況	施設側の申し出	1人
		(解約事由の例) 契約違反をしたため
	入居者側の申し出	5人
		(解約事由の例) 痰吸引が必要となったため

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		ライフリゾート枚方
電話番号 / F A X		072-898-8133 FAX 072-898-8132
対応している時間	平日	9時～18時
	土曜	9時～18時
	日曜・祝日	9時～18時
定休日		なし
窓口の名称(苦情)		枚方市長寿社会部介護保険課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-844-0315
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土 日 祝日 年未年始
窓口の名称 (事故・虐待の場合)		枚方市長寿社会部地域包括ケア推進課
電話番号 / F A X		072-841-1458 / 072-844-0315
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 30
定休日		土 日 祝日 年未年始

(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	全国有料老人ホーム協会の損害賠償責任保険
	加入内容	対人1人1億、1事故10億、財物1,000万
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	施設長が事故発生の経過及び対応経過を記録し保存します。内容によっては、弁護士と協力して対処します。	
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	意見箱を設置しております。	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
開示の方法	随時開示			
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		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・入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	入居希望者に公開・入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開・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 1回
		構成員	管理者 職員 入居者 入居者家族 民生委員
		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「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、枚方市個人情報保護条例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	<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（38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	
枚方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 個室12.76㎡(指針では13㎡) 相部屋18.08㎡ 18.36㎡(指針では一人当たり10.65㎡)		
「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		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	事前に説明します		
上記項目以外で合致しない事項	あり		
合致しない事項の内容	財務諸表の公開無し		
代替措置等の内容	年に一度の運営懇談会にて公表		
合致しない事項がある場合の入居者への説明	事前に説明します。		

添付書類：別添1（事業主体が枚方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）

(別添1)事業主体が枚方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	ライフリゾート枚方訪問介護ステーション	大阪府枚方市甲斐田東町12-12
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	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	あり		
<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	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
<第1号事業>			
予防訪問事業	あり	ライフリゾート枚方訪問介護ステーション	大阪府枚方市甲斐田東町12-12
予防通所事業	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	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	あり	1080円/30分(以降30分単位で加算)	(交通費別途請求)
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		リネンのレンタルは1日60円で行えます
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	あり	配膳54円/回 下膳54円/回 月3,240円	
	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	実費	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	実費	
	金銭・貯金管理	あり	無料	金銭立て替え払いによる同意書に基づく
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年に2回の健康診断を受ける機会を設ける
	健康相談	あり	相談手数料は無料	受診時の医療・介護保険の自己負担分は実費
	生活指導・栄養指導	あり	月額サービス費用に含まれる	職員で対応可能な範囲は必要に応じて行う
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額サービス費用に含まれるが特別な対応が必要な場合は3240円/月	職員で対応可能な範囲は必要に応じて行う
退院のサービス	移送サービス	あり	実費	
	入退院時の同行	あり	1080円/30分	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1080円/30分(交通費別途請求)	
	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。