

重要事項説明書

記入年月日	令和 元年 7月 1日
記入者名	藤原 靖久
所属・職名	リーブル忠岡・施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな かぶしきがいしゃ らいふぱーとなー 株式会社 ライフパートナー		
主たる事務所の所在地	〒 596-0808 大阪府岸和田三田町57番1号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-445-6390 / 072-445-6290	
	メールアドレス	libretadaoka@e-lifepartner.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.e-lifepartner.co.jp	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 和田 嘉治		
設立年月日	昭和 48年 7月 23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	(ふりがなりーぶるただおか リーブル忠岡		
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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 595-0805 大阪府泉北郡忠岡町忠岡東1丁目17-8		
主な利用交通手段	南海本線忠岡駅より北へ徒歩2分		
連絡先	電話番号	0725-20-5522	
	FAX番号	0725-20-5533	
	ホームページアドレス	http:// www.e-lifapartner.co.jp	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 藤原 靖久		
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 27年12月20日	/	平成 27年6月11日 (大阪府 (27) 0004)

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	49,336 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	1,074.9 m ² (うち有料老人ホーム部分)				1,074.9 m ²				
	竣工日	平成	27年	12月	15日	用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	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	4階		(地上		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	28戸		届出又は登録をした室数				25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	○	○	×	×	○	18.03m ²	22	1人部屋	
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	○	×	○	32.76m ²	3	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				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	機械浴	1ヶ所				ヶ所		その他：	
	食堂	1ヶ所		面積	74.64 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(ストレッチャー対応)				1ヶ所				
	廊下	中廊下	m		片廊下	1.65 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	なし	脱衣室	あり	
	通報先	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			2分～			
その他	談話室、中庭									
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		ご入居者、ご家族ともに安心して暮らせるようにサービス面・ハード面でも安心を提供する。
サービスの提供内容に関する特色		地域に姉妹移設の認知症対応型共同生活介護が2か所、小規模多機能居宅介護が1か所ありサポート体制を整えている。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	
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（毎日1回以上）・介護相談は日中、随時受け付けている。
サ高住の場合、常駐する者		介護支援専門員・介護福祉士
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	個人で通われている又は往診医師が対応
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、施設長藤原靖久とする。 ②従業者に対し、虐待防止を啓発している。 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（最長で一ヵ月）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、同意いただく。（継続して行う場合は概ね一ヵ月毎行う。） 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。

(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) りーぶるかいごせんたーいずみおおつ リーブル介護センター泉大津
主たる事務所の所在地	〒595-0016 大阪府泉大津市条南町4番1号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ らいふぱーとなー 株式会社 ライフパートナー
連携内容	訪問介護の提供

(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) しょうきぼたきのうほーむ あむーるただおか 小規模多機能ホーム アムール忠岡
主たる事務所の所在地	〒595-0812 大阪府泉北郡忠岡町忠岡中1丁目5-26
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ らいふぱーとなー 株式会社 ライフパートナー
連携内容	小規模多機能型居宅介護の提供

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

協力医療機関	名称	加藤医院	
	住所	大阪府泉北郡忠岡町忠岡中1-11-12	
	診療科目	内科、リハビリテーション科	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合	
	名称		
	住所		
	診療科目		
協力内容			
	その他の場合		
協力歯科医療機関	名称	和洲会クリニック	
	住所	大阪府泉大津市池浦町4-6-35	
	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	通常の居室に移動する場合	
判断基準の内容	利用者及びご家族の希望により又は共同生活に支障が生じた場合。		
手続の内容	ご家族、ご本人、施設側と相談協議の上、調整を行う。		
追加的費用の有無	あり	追加費用	居室賃料により追加の場合あり
居室利用権の取扱い	従前契約に準ずる。		
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	あり	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	共同生活が可能の方。		
契約の解除の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・設置者の事前の了解無くして、契約違反行為を行った時。 ・設置者に対して通知せずに、1カ月以上にわたり、居室を利用しないとき。 ・長期の不在により、この契約書を維持する意思がないと設置者が認めた時。 ・入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により入居しようとし、又は入居した時。 ・入居可能日までに、敷金の金額を払わなかった時。 ・管理費その他、設置者に支払うべき費用を2ヵ月以上滞納した時。 ・建物、付属設備又は敷地を故意又は重大な過失より汚損、破損又消滅した時。 ・共同生活の秩序を行為があった時。 		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間	利用者及びご家族と相談の上決定。	
入居者からの解約予告期間	ヶ月	随時相談とする。	
体験入居	内容	内容：介護サービス・食事サービス・入浴サービス・宿泊サービス・生活相談及び助言 期間：1～7泊（延長は要相談） 費用：7,560円	
入居定員	28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		生活相談員と兼務
生活相談員	1	1		管理者と兼務
直接処遇職員				
介護職員	8		8	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	5	1	4	
事務員	2		2	
その他職員				

(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	1	4	
介護福祉士実務者研修修了者				
介護職員初任者研修修了者	2		2	
介護支援専門員	2	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		
柔道整復士		
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 (20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	人
介護職員	1 人	0 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				あり					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称	介護福祉士・介護支援専門員					
	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				2						
前年度1年間の退職者数				3						
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				1					
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満				4					
	10年以上				3	1				
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： 家賃のみ発生（その他は30日の日割り計算）	
利用料金の改定	条件	維持管理費の増減。消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により改定する場合がある。
	手続き	運営懇談会等で意見を聴く。

(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	要支援2 要介護3
	年齢	75歳	82歳 80歳
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	18.03㎡	32.76㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	あり
	台所	なし	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	270,000円
月額費用の合計		116,160円	222,320円
家賃		50,000円	90,000円
※ 介護 保険 外 サ ー ビ ス 費 用 （ 介 護 ）	食費（30日分の朝、昼、夕）	45,360円	90,720円
	共益費	10,800円	21,600円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	20,000円
	消耗品	実費	実費
備考	介護保険費用（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	39,000円 202 203 205 206 207 208 210 211 80,000円 201 45,000円 302 303 305 306 307 308 310 85,000円 301 50,000円 402 403 405 406 407 408 410 90,000円 401
敷金	家賃の 3ヶ月分
	解約時の対応 原状復帰の必要がなければ全額返金
前払金	
食費	朝食 (300円/食) 昼食 (500円/食) 夕食 (600円/食) (各食 税別)
共益費	10,000円/1名 (税別) (2人部屋20,000円 (税別))
状況把握及び生活相談サービス費	10,000円/1名 (2人部屋20,000円)
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	

(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	7人
	85歳以上	19人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	5人
	要支援2	2人
	要介護1	8人
	要介護2	6人
	要介護3	1人
	要介護4	3人
	要介護5	2人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	22人
	5年以上10年未満	0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		人 / 0人
入居者数		27人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	16人	
男女比率	男性	41%	女性	59%	
入居率	96%	平均年齢	86歳	平均介護度	1.79

(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	1人
	死亡者	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例) 0人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 1人
		長期入院

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)		リーブル忠岡 相談窓口
電話番号 / F A X		0725-20-5522 / 0725-20-5533
対応している時間	平日	8:30 ~ 17:30
	土曜	8:30 ~ 17:30
	日曜・祝日	8:30 ~ 17:30
定休日		なし
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		忠岡町 広域事業者指導課 介護事業者担当
電話番号 / F A X		072-493-6132 / 072-493-6134
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:30
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)		①大阪府住宅まちづくり部都市居住課安心居住支援グループ ②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		①06-6210-9711 / ①06-6210-9712 ②06-6944-2675 / ②06-6944-6670
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:30
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (虐待の場合)		忠岡町役場 健康福祉部 高齢介護課
電話番号 / F A X		0725-22-1122 / 0725-22-1129
対応している時間	平日	9:00 ~ 17:30
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	東京海上日動の施設賠償責任保険
	加入内容	東京海上日動の規約に従う
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	東京海上日動の規約に従う	
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	面会カードに自由に記載可能にしている	
		実施日	平成 27年12月21日より	
		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	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	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	会社代表、施設長、事務員、調理員、介護職
		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	・事業者は、職員の現状勤務期間及び、退職後も個人情報を保持する雇用契約を文章をもって締結している。		
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絡を行い適切に対応する。 ・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場合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		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			
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	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			
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 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日
説明者署名 _____

(別添1)事業主体が大阪府内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	リーブル介護センター泉大津 リーブル介護センター岸和田	泉大津市条南町4-1 岸和田市土生町2-29-12
訪問入浴介護		
訪問看護	リーブル訪問看護ステーション	岸和田市土生町2-29-12
訪問リハビリテーション		
居宅療養管理指導		
通所介護	リーブルデイサービス岸和田 アムールデイサービス岸和田	岸和田市土生町2-29-12 岸和田市池尻町686-7
通所リハビリテーション		
短期入所生活介護		
短期入所療養介護		
特定施設入居者生活介護		
福祉用具貸与		
特定福祉用具販売		
<地域密着型サービス>		
定期巡回・随時対応型訪問介護看護		
夜間対応型訪問介護		
地域密着型通所介護		
認知症対応型通所介護		
小規模多機能型居宅介護	小規模多機能ホーム アムール高石 小規模多機能ホーム アムール忠岡	高石市加茂2-7-8 泉北郡忠岡町忠岡中1-5-26
認知症対応型共同生活介護	グループホーム アムール高石 グループホーム アムール忠岡 グループホーム アムール忠岡アネックス グループホーム アムール岸和田 グループホーム アムール平野	高石市加茂2-7-8 泉北郡忠岡町忠岡東2-15-38 泉北郡忠岡町忠岡中1-5-26 岸和田市池尻町686-7 大阪市平野区背戸口1-12-10
地域密着型特定施設入居者生活介護		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護		
看護小規模多機能型居宅介護		
居宅介護支援		
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問入浴介護		
介護予防訪問看護	リーブル訪問看護ステーション	岸和田市土生町2-29-12
介護予防訪問リハビリテーション		
介護予防居宅療養管理指導		
介護予防通所リハビリテーション		
介護予防短期入所生活介護		
介護予防短期入所療養介護		
介護予防特定施設入居者生活介護		
介護予防福祉用具貸与		
特定介護予防福祉用具販売		
<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		
介護予防小規模多機能型居宅介護	小規模多機能ホーム アムール高石 小規模多機能ホーム アムール忠岡	高石市加茂2-7-8 泉北郡忠岡町忠岡中1-5-26
介護予防認知症対応型共同生活介護	グループホーム アムール高石 グループホーム アムール忠岡 グループホーム アムール忠岡アネックス グループホーム アムール岸和田 グループホーム アムール平野	高石市加茂2-7-8 泉北郡忠岡町忠岡東2-15-38 泉北郡忠岡町忠岡中1-5-26 岸和田市池尻町686-7 大阪市平野区背戸口1-12-10
<介護保険施設>		
介護老人福祉施設		
介護老人保健施設		
介護療養型医療施設		
介護医療院		

(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	あり	¥500 ¥800	食堂での介助 居室での介助
	排せつ介助・おむつ交換	あり	¥300	
	おむつ代	あり		持込可能
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	¥1,500 ¥1,000 ¥1,000 ¥800 ¥800	一般浴介助 清拭 シャワー浴 見守り介助 洗髪
	特浴介助	あり	¥2,000	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	¥300 ¥600	移動介助 着替え等
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	¥750	30分 750円
生活サービス	居室清掃	あり	¥1,500	
	リネン交換	あり	¥1,500	
	日常の洗濯	あり	¥1,500	
	居室配膳・下膳	あり	¥100	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	買い物代行	あり	¥1,500	
	役所手続代行	あり	¥2,000	
金銭・貯金管理	なし		おこずかい程度の管理の場合は要相談	
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	あり	¥3,000	セットされた内服薬を食後等に支援
	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	¥3,000	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	¥2,000	
	入院中の見舞い訪問	あり		
レンタル	カーテン	あり	¥800 ¥1,600	1人部屋(持ち込み可能) 2人部屋(持ち込み可能)
	リネン交換一式	あり	¥2,400	1人分(持ち込み可能)

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。