

重要事項説明書

記入年月日	令和6年07月01日
記入者名	北 里津子
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしやらいふぱーとなー 株式会社ライフパートナー		
法人番号	1201-01-037910		
主たる事務所の所在地	〒 596-0808 大阪府岸和田市三田町76番の5		
連絡先	電話番号／F A X 番号	072-445-6390／072-445-6290	
	メールアドレス	izumiotsuanx@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 07月23日		
主な実施事業	※別添1（別の実施する介護サービス一覧表） 介護保険事業、不動産業		

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) リーぶるいずみおおつあねつくす リーブル泉大津アネックス				
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					
所在地	〒 595-0015 大阪府泉大津市二田町2丁目12番4号				
主な利用交通手段	南海本線「松ノ浜駅」より約400m(徒歩約5分)				
連絡先	電話番号	0725-92-6829			
	F A X 番号	0725-23-1733			
	メールアドレス	izumiotsuanx@e-lifepartner.co.jp			
	ホームページアドレス	http:// e-lifepartner.co.jp			
管理者（職名／氏名）	施設長 / 北 里津子				
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和	01月08月01日	/	平成	30年08月07日

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	令和	01年06月01日				～	令和	31年05月31日
	面積	872.1 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	01年06月01日				～	令和	31年05月31日
	延床面積	982.5 m ² (うち有料老人ホーム部分						982.5 m ²)	
	竣工日	令和	01年05月31日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅		
	耐火構造	準耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄骨造		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						適合している		
	居室の状況	総戸数	27 戸		届出又は登録をした室数				27 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		○	○	×	×	○	18.0m ²	24	備考 (部屋タイプ、相部屋の定員数等)
一般居室個室		○	○	×	×	○	25.0m ²	1	1人部屋
一般居室相部屋 (夫婦・親族)		○	○	○	○	○	27.0m ²	1	2人部屋
一般居室相部屋 (夫婦・親族)		○	○	○	○	○	36.0m ²	1	2人部屋
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				2 ヶ所	
	共用浴室	個室	2 ヶ所		大浴場	0 ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ヶ所		チェアー浴	0 ヶ所		その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積	72.8 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	2 m		片廊下	1.95 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・PHS			通報先から居室までの到着予定時間			
	その他	機能訓練室、談話室等							
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く。
サービスの提供内容に関する特色		各療吸引が必要な方、指定難病を患っている方など、医療ニーズの高い方も入居可能。
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	自ら実施	
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・委託	株式会社NKプランニング
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎月1回以上、居室訪問により 不安確認、状況把握(支援士)を行う、生活相談
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者、実務者研修修了者、介護福祉士
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	年2回の機会付与
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、施設長とする。② 従業員に対し、虐待防止研修を実施している。③	
身体的拘束	①身体拘束は原則禁止としており、三大原則(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	

(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	医療法人和洲会 けやきクリニック	
	住所	大阪府岸和田市下池田町2丁目10	
	診療科目	内科・呼吸器内科・アレルギー科・糖尿病内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	診療体制、急変時の対応（	
		その他の場合：	
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
	協力内容		
		その他の場合：	
<u>新興感染症発生時に連携する医療機関</u>	あり		
	名称	医療法人和洲会 けやきクリニック	
	住所	大阪府岸和田市下池田町2丁目10	
協力歯科医療機関	名称	医療法人和洲会 和洲会クリニック	
	住所	大阪府泉大津市池浦町4丁目6-35	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：月2回程度の訪問診療・緊急時の対応	

(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		サービス担当会議にて住み替えを決定する。		
追加的費用の有無		なし	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、要介護で共同生活が可能な方			
留意事項	入居時満60歳以上。ホームの看護職員は、中心静脈栄養管理の対応不可だが、その他の療養管理については要相談			
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・職員の生命危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・	
	解約予告期間			14日
入居者からの解約予告期間	14 日			
体験入居	あり	内容	空室がある場合 泊食事付、7,000円(税抜き)	1
入居定員	29 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	非常勤	
生活相談員	16	4	12	
直接処遇職員	13	8	5	
介護職員	18	3	5	
看護職員	0	0	0	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	8	2	6	
事務員	1	0	1	
その他職員	0	0	0	

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護支援専門員	0	0	0	
介護福祉士	11	6	5	
介護職員初任者研修修了者	5	0	5	
看護師	0	0	0	

(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 (18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	人	1	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									
		業務に係る 資格等			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		0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の 退職者数		0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
業務に従事した 職員の人数 経験年数に応	1年未満	0	0	0	2	0	4	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	0	0	6	4	8	0	0	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	6	2	0	0	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上			0	0						
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	施設長
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：	日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により2年に1回改訂する場合がある。	
	手続き	運営懇談会の意見を聞く。	

(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	要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室個室
	床面積	36.0㎡	18.0㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	あり	なし
	台所	あり	なし
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	¥300.000(非課税)	¥180.000(非課税)
月額費用の合計		¥240.000(税抜き)	¥130.000(税抜き)
※ 介護保険外費用（介護サービス費）	家賃	¥100.000(非課税)	¥60.000(非課税)
	食費	¥90.000(税抜き)	¥45.000(税抜き)
	共益費	¥20.000(非課税)	¥10.000(非課税)
	状況把握及び生活相談サービス費	¥30.000(税抜き)	¥15.000(税抜き)
	電気代	実費(内税)	実費(内税)
	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。）			
※定価 18.0㎡：60,000円 25.0㎡：70,000円 27.0㎡：80,000円 36.0㎡：100,000円			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料、設備備品等、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	3 ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費用等を差し引いた額を返金する	
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	強要施設の維持管理・修繕費		
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス(安否確認、緊急通報への対応)・総括相談サービス(一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介)		
電気代	実費		
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			

(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	6 5 歳未満	1 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	2 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	8 人
	8 5 歳以上	15 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	2 人
	要介護 2	6 人
	要介護 3	4 人
	要介護 4	5 人
	要介護 5	9 人
入居期間別	6 か月未満	3 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	23 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 年以上	0
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		3 人 / 3 人
入居者数		26 人

(入居者の属性)

性別	男性	10 人		女性	26 人	
男女比率	男性	26 %		女性	74 %	
入居率	90.1 %		平均年齢	85 歳	平均介護度	3.9

(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	0 人
	死亡者	7 人
	その他	7 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	0 人
		(解約事由の例) 在宅へ復帰

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）		株式会社ライフパートナー
電話番号 / F A X		072-445-6390 / 072-445-6290
対応している時間	平日	8 : 30～17 : 30
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		泉大津市健康福祉部広域事業者指導課
電話番号 / F A X		072-493-6132 / 072-493-6134
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 15
定休日		土日祝
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		大阪府都市設備部 住宅建築局 居住企画課 住宅施策推進グループ 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 : 00～17 : 30
定休日		土日祝
窓口の名称（虐待の場合）		泉大津市健康福祉部高齢介護課
電話番号 / F A X		0725-33-9104 / 0725-20-3129
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 15
定休日		土日祝

(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株式会社
	加入内容	事業活動包括保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故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	あり	ありの場合	面会カードに記入			
			実施日	毎日		
			結果の開示	あり		
				開示の方法	館内提示	
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	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 2 回
		構成員	入居者、家族、法人代表、施設長、介護職員
		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	・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		
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。（緊急体制・事故対応マニュアル）		
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	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			
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）

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

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	リーブル介護センター泉	泉大津市二田町2丁目12番4号
訪問介護	あり	リーブル介護センター岸	岸和田市下池田町1丁目5番2号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	リーブル訪問看護ス	岸和田市下池田町1丁目5番2号
訪問リハビリテーション	あり		
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	あり	リーブル泉大津	泉大津条南町4番12号
特定施設入居者生活介護	あり	リーブル岸和田	岸和田市土生町2丁目29番12号
福祉用具貸与	あり	エクレール	泉大津市条南町4番1号
特定福祉用具販売	あり	エクレール	泉大津市条南町4番1号
＜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	あり	アムールデイサービ	岸和田市池尻町686番地の7
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	小規模多機能ホーム	高石市加茂2丁目7番8号
小規模多機能型居宅介護	あり	小規模多機能ホーム	忠岡町忠岡中1丁目5番26号
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホーム ア	大阪市平野区背戸口1丁目5番26号
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホーム ア	高石市加茂2丁目6番6号
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホーム ア	忠岡町忠岡東1丁目17番8号
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホーム ア	忠岡町忠岡中1丁目5番26号
認知症対応型共同生活介護	あり	グループホーム ア	岸和田市池尻町686番地の7
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	リーブルケアセンター泉大	泉大津市条南町4番1号条南町4番1号
＜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	リーブル訪問看護ス	岸和田市下池田町1丁目5番2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	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	あり	リーブル泉大津	泉大津条南町4番12号
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	リーブル岸和田	岸和田市土生町2丁目29番12号
介護予防福祉用具貸与	あり	エクレール	泉大津市条南町4番1号
特定介護予防福祉用具販売	あり	エクレール	泉大津市条南町4番1号
＜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	あり	小規模多機能ホーム	高石市加茂2丁目7番8号
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	小規模多機能ホーム	忠岡町忠岡中1丁目5番26号
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 ア	大阪市平野区背戸口1丁目5番26号
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 ア	高石市加茂2丁目6番6号
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 ア	忠岡町忠岡東1丁目17番8号
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 ア	忠岡町忠岡中1丁目5番26号
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 ア	岸和田市池尻町686番地の7

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		
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※ <u>(税込)</u>	
介護サービス	食事介助	あり	食堂での介助500円／回 居室での介助500円／回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	300円／回	
	おむつ代	あり	実費	持ち込み可能
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	一般入浴1,500円 シャワー浴1,000円	見守り介助800円／回 洗髪800円／回
	特浴介助	あり	2,000円／回	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	600円／回	起床介助、就寝介助でそれぞれ600円
	通院介助	あり	1,500円／回	交通費は実費
	<u>口腔衛生管理</u>	あり		
生活サービス	居室清掃	あり	1,500円／回	
	リネン交換	あり	500円／回	
	日常の洗濯	あり	1,500円／回	
	居室配膳・下膳	あり	100円／回	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	普通食＋¥600円／食	朝食¥100、昼食¥250、夕食¥250
	買い物代行	あり	1,500円／回	
	役所手続代行	あり	2,000円／回	
健康管理サービス	健康相談	あり		状況把握及び生活相談サービス費に含む
	生活指導・栄養指導	あり		状況把握及び生活相談サービス費に含む
	服薬支援	あり	3,000円／月	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり		状況把握及び生活相談サービス費に含む
入退院サービス	入退院時の同行	あり	3,000円／回	状況によりご家族と相談
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2,000円／回	
	入院中の見舞い訪問	あり		状況把握及び生活相談サービス費に含む

※「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。