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	中越　政生
所属・職名	施設長

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃ　らいふさぽーとたにわき 株式会社ライフサポート谷脇	
法人番号	5120101047527	
主たる事務所の所在地	〒　596－0078 大阪府岸和田市南上町2丁目24番13号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072－422－0700/072－422－0020
	メールアドレス	hanamizuki@taniwaki.co.jp
	ホームページアドレス	http:・// www.taniwaki.co.jp
代表者（職名／氏名）	代表取締役　　谷脇由香利	
設立年月日	平成　23年9月1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）かぶしきがいしゃ　らいふさぽーとたにわき 株式会社　ライフサポート谷脇	
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	〒　596－0825 大阪府岸和田市土生町2丁目31番34号	
主な利用交通手段	JR阪和線「東岸和田駅」より徒歩約5分	
連絡先	電話番号	072－433－3310
	ＦＡＸ番号	072－493－7366
	メールアドレス	hanamizuki@tanawaki.co.jp
	ホームページアドレス	http:// www.taniwaki.co.jp
管理者（職名／氏名）	施設長　　／　中越政生	
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　31年2月1日（当初事業開始日平成16年10月５日　／	

3 建物概要

土地	権利形態		抵当権		契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間			～					
	面積	㎡							
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	平成	31年2月1日	～	令和	16年10月末日			
	延床面積	1,136.8 ㎡（うち有料老人ホーム部分				739.4 ㎡）			
	竣工日	平成	16年10月5日		用途区分	児童福祉施設			
	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	4 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	戸		届出又は登録をした室数			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	○	○	×	×	×	13.96	18	
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			2 ヶ所		
	共用浴室	個室	2 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽		ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂	2 ヶ所		面積	39.2 ㎡				
	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	片廊下	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		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		・事業所が実施する事業は、利用者が可能な限りその居宅において、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことが出来るようにはいりょして、身体介護その他の生活全般にわたる援助を行うものとする。 実施に当たっては、必要な時に必要な訪問介護が出来るよう努めるものとする。　・事業者の実施に当たっては、利用者の要介護状態の軽減若しくは悪化の防止にするよう、その目標を設置し、計画的に行い、常に利用者の立場に立ったサービスの提供に努めるものとする。 ・事業の実施に当たっては、利用者の所在する市町村、居宅介護支援事業者、在宅介護支援センター、地域包括支援センター、たの居宅サービス事業者、保健医療サービス及び福祉サービスを提供する者との連携に努めるものとする。 前4項のほか、「老人福祉法や有料老人ホーム設置運営指導指針に定める内容を厳守し、事業を実施するものとする。
サービスの提供内容に関する特色		利用者一人一人に合ったサービスサービスが提供できるよう、入居者・家族の思いに気づき思いに沿ったケアが出来るよう他職種と連携したケア。
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	
提供内容		・状況把握サービスの内容の確認毎日1回以上、訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	りゅうクリニック
	提供方法	年2回
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		・虐待防止に関する責任者は、施設長の中越政生です。 ・成年後見制度の利用を支援します。 ・苦情解決体制を整備しています。 ・従業員に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実　施しています。 ・介護相談員を受け入れます。 ・サービスの提供中に、該当事業所従事者又は養護者（利用者の家族等高齢者を現に養護する者）による虐待を受けたと思われる利用者を発見した場合は、速やかに、これを市町村に通報します。
身体的拘束		・身体拘束は原則禁止にしており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむ得え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1ヶ月）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、家族への説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1か月毎に行う） ・経過観察及び記録を行う。 ・2週間に1回以上、ケース検討会議等開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取り組み等について検討する。1か月に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	りゅうクリニック	
	住所	大阪府岸和田市大町370	
	診療科目	脳内科・脳神経外科・外科	
	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	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	安田クリニック	
	住所	大阪府岸和田市土生町2－31－31MASビル101	
	診療科目	内科・小児科・リハビリテーション科	
	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	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	りゅうクリニック	
	住所	大阪府岸和田市大町370	
協力歯科医療機関	名称	谷口歯科	
	住所	大阪府岸和田市下松町908－3下松メディカルビル2F	
	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				
	その他の場合：			
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	自立、要支援、要介護	
留意事項	入居時満60歳以上の方で日常生活で介護が必要な方	
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合②入居者、または事業所から解約した場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	・次の事項に違反した場合、事業主体から解約を求めることができる。 ・賃料他費用負担の義務違反等 ・使用目的尊守義務違反及び禁止事項義務違反等 ・入居資格等虚偽の申請・不正行為等により入居した場合 ・入居者の言動が、他の利用者・職員の生命に危険を及ぼすなど恐れがある、通常の介護・接遇では防止できない場合等
	解約予告期間	なし
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　一拍１０，０００円 食事代金別途
入居定員	18 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		
生活相談員		1		サービス提供責任者
直接処遇職員	12			
介護職員	11	2	9	
看護職員	1		1	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	7		7	
事務員	1		1	
その他職員	1		1	

（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	1	1		
介護職員初任者研修修了者			4	
看護師	2		2	

（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（20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	人
介護職員	1 人	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						
	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				3						
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職員の人数　１年未満				3						
１年以上３年未満										
３年以上５年未満				1						
５年以上１０年未満		1	2	5						
１０年以上										
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	
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：	日割り計算にて返金
利用料金の改定	条件	物価変動、経済事情の変動、近傍物件の利用料金との比較及び維持管理費の増減により利用料金がが不相当となった場合等、利用料金を改定することが出来る。	
	手続き	運営懇談会で意見を聞く	

（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	要介護度	
		年齢	65歳	
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	
		床面積	13.96㎡	
		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	１００，０００円	
月額費用の合計			１３７，０００円	
	家賃		５６，０００円	
	保険外サービス費用（介護※）	食費	５１，０００円	
		管理費	２０，０００円	
		状況把握及び生活相談サービス費	１０，０００円	
		光熱水費	管理費に含む	

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	建物の賃貸料,設備備品費、貸し入れ利息等の基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の　1.79ヶ月分	
	解約時の対応	契約終了後かつ物件の明け渡し後、1か月以内に預託を受けた敷金を無利息で返環する。但し物件の明け渡し時に賃料及び共益費の滞納、現状回復に要する費用の未払いその他の契約から生じる債務の額を敷金から差し引くことができる。
前払金		
食費	1日3食を提供する費用	
共益費	共用部分の維持管理・光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	共益費に含む	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添２	
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	2 人
	６５歳以上７５歳未満	3 人
	７５歳以上８５歳未満	3 人
	８５歳以上	7 人
要介護度別	自立	障害3 人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	2 人
	要介護２	人
	要介護３	5 人
	要介護４	2 人
	要介護５	3 人
入居期間別	６か月未満	人
	６か月以上１年未満	1 人
	１年以上５年未満	8 人
	５年以上１０年未満	6 人
	１０年以上１５年未満	人
	１５年以上	
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		15 人

（入居者の属性）

性別	男性	5 人		女性	10 人	
男女比率	男性	33.3 %		女性	66.6 %	
入居率	83 %	平均年齢	80.5 歳	平均介護度	3.33	

（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	人
	死亡者	3 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）		株式会社ライフサポート谷脇
電話番号　/　ＦＡＸ		072－422－0700　／　072－422－0020
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	
	日曜・祝日	日曜日及び12/30～1/3
定休日		
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市福祉部広域事業者指導課
電話番号　/　ＦＡＸ		072－493－6132　／　072－493－6134
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝日
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）		岸和田市福祉部福祉政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		072－423－9527　／　072－423－8686
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝日

（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	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
	加入内容	施設賠償責任保険
	その他	介護保険・社会福祉事業者総合保険
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く	
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	なし	ありの場合		
		実施日		
		結果の開示		
			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		
			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
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	入居希望者に公開
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	入居者・家族・施設スタッフ・代表者
		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	・事業者は、利用者の個人情報について「個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく医療・介護関連従事者における個人情報の適切な取り扱いのためのガイドライン」並びに大阪府個人情報保護条約例及び市町村の個人情報に関する定めを尊守する。 ・事業者及び職員はサービス提供をするうえで知りえた利用者、家族の秘密を正当な理由もなく、第三者に漏らしません。またサービス提供が終了後においても、上記秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記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、あらかじめ文書にて利用者及び家族等の同意を得る。 ・事業者は利用者及び家族に関する個人情報を含まれる記録（紙・電磁的記録）については、管理者の注意をもって管理し、処分の際にも第三者への漏洩を防止する。 ・事業者が管理する情報については、利用者の求めに応じて内容を開示する場合は、延滞なく調査を行い、利用目的の達成に必要な範囲内で訂正等を行うものとする。（開示に際し複写料など必要な場合は利用者の負担となります。）		
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） ・病気、発熱（38度以上）、事故（骨折・縫合等）発生した場合、連絡先：看護師・施設長・入居者が指定した者：家族（キーパーソン）ケアマネジャー ・救急搬送時、家族様・担当ケアマネジャーに連絡、搬送時、家族・担当ケアマネジャーに搬送先連絡 ・連絡が取れない場合、緊急連絡先順に連絡する。なお取れない場合担当ケアマネジャー ・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			
	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

（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	介護ステーション花水木	大阪府岸和田市南上町2丁目24番13号
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	デイサービス花水木二色の浜	大阪府貝塚市浦田110
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	花水木ケアプランセンター	大阪府岸和田市南上町2丁目24番13号1F
＜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			
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			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援	なし		
＜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	料金※（税込）	備　　考
介護サービス	食事介助			
	排せつ介助・おむつ交換	あり	排泄介助：700円/1回・おむつ交換：800円/	
	おむつ代	あり	左記参照	紙おむつ：2,300円/袋　紙パンツ：2,200円/袋 尿取りパット：1,400円/袋　　ワイド2,200円/袋
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	3,000円/1回	
	特浴介助	あり	3,000円/1回 1名介助時	
	身辺介助（移動・着替え等）			
	機能訓練			
	通院介助			
	口腔衛生管理			
生活サービス	居室清掃	あり	1,500円/1回	
	リネン交換	あり	500円/1回	
	日常の洗濯	あり	1,000円/1回	
	居室配膳・下膳			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス	あり		
	買い物代行			
	役所手続代行			
	金銭・貯金管理			
健康管理サービス	定期健康診断			
	健康相談			
	生活指導・栄養指導			
	服薬支援			
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）			
入退院のサービス	移送サービス			
	入退院時の同行			
	入院中の洗濯物交換・買い物			
	入院中の見舞い訪問			

※「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。