

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月17日
記入者名	船越 拓
所属・職名	ライフ・ヴィレッジいずみ府中：施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ にほんふあくと 株式会社 日本ファクト		
主たる事務所の所在地	〒 594-0023 大阪府和泉市伯太町二丁目1番13号		
連絡先	電話番号/FAX番号	0725-46-7910 / 0725-46-5040	
	メールアドレス	info@j-fact.co.jp	
	ホームページアドレス	-	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 松本 忠男		
設立年月日	平成 2年1月31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		

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・うゝ いれつじいずみふちゅう ライフ・ヴィレッジいずみ府中		
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	〒 594-0023 大阪府和泉市伯太町二丁目1番13号		
主な利用交通手段	JR阪和線「和泉府中駅」より800m 徒歩10分		
連絡先	電話番号	0725-46-7910	
	FAX番号	0725-46-5040	
	ホームページアドレス		
管理者(職名/氏名)	施設長 / 船越 拓		
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 19年4月1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	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	19年4月1日			～	令和	18年3月31日			
	面積	513.0 m ²									
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新						
	賃貸借契約の期間	～									
	延床面積	1,026.5 m ² (うち有料老人ホーム部分				542.0 m ²)					
	竣工日	平成	19年3月28日			用途区分	老人福祉施設				
	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		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	14戸		届出又は登録をした室数				14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		○	○	×	×	○	18m ²	14	一人部屋		
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	2ヶ所			ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽			0ヶ所			ヶ所		その他：		
	食堂兼居間	2ヶ所			面積	43.3 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	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		事務室			通報先から居室までの到着予定時間			1～3分			
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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・今までの生活と同じような暮らしを送っていただくよう配慮させていただきます。 ・いつまでも社会とのかかわりを豊かに保てるように配慮させていただきます。 ・お身体に不自由が生じた場合にも自分らしい生活が営めように在宅サービスを利用し支援させていただきます。 ・提供させていただくお部屋は全室個室でプライバシーをります。 ・一人暮らしの気軽さ、大家族のような安心感とやすらぎご提供します。 ・栄養面、美味しさに配慮したお食事の提供をさせていただきます。 	
サービスの提供内容に関する特色	一人ひとりを大切にをモットーにサービス提供をさせていただきます。また、急な体調変化にも医療機関と連携いたします。	
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	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	<p>状況把握サービスの内容：毎日（9：00、11：30、14：30、17：30、20：00、23：30、5：00、7：00）居室訪問等による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。</p> <p>※但し、夜間・早朝は時は就寝確認のみ。</p> <p>・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており相内容が専門的な場合は専門機関を紹介する。</p>	
サ高住の場合、常駐する者	—	
健康診断の定期検診	なし	
	提供方法	各利用者の往診医により年1回実施健康診断の機会を設ける。
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	<p>①虐待防止に関する責任者は管理者（施設長）です。</p> <p>②従業員に対し、虐待防止マニュアルを作成し虐待防止のための啓発・周知を行っている。</p> <p>③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。</p> <p>④入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。</p>	
身体的拘束	<p>①身体拘束は原則禁止としており、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、家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行う。）</p> <p>②経過観察及び記録をする。</p> <p>③2週間に1回以上、ケース検討会議を開催し、入居者の状態、身体拘束の廃止及び改善取組等について検討する。</p>	

【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） ふあくとけあさーびす：ふあくとでいさーびす ファクトケアサービス：ファクトデイサービス
主たる事務所の所在地	〒594-0023 大阪府和泉市伯太町二丁目1番13号
事務者名	（ふりがな） かぶしきがいしゃ にほんふあくと 株式会社 日本ファクト
併設内容	訪問介護/地域密着型通所介護

(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	内科 山田クリニック	
	住所	大阪府和泉市府中町6-14-28	
	診療科目	内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合	
	名称	久我胃腸科内科	
	住所	大阪府和泉市府中町7-5-3	
	診療科目	胃腸科，循環器科，内科	
協力内容	訪問診療、急変時の対応	訪問診療、急変時の対応	
	その他の場合		
協力歯科医療機関	名称	濱田歯科	
	住所	大阪府和泉市伯太町3丁目1-13	
	協力内容	訪問診療	訪問診療
		その他の場合	

(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	<ul style="list-style-type: none"> 入居時に原則65歳以上、要介護（1～5）及び要支援(2)の認定を受けておられ円満に共同生活ができる方。 家賃、管理費、食費、生活支援費等の月額利用料を延滞なくお支払可能な方。 	
契約の解除の内容	<p>この契約は、次の事由により終了します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 乙が死亡したとき。 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・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合や共同生活の秩序を乱すと判断した場合。また支払うべき費用の延滞や度重なる延滞があった場合等
	解約予告期間	30日
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居	あり	<p>内容</p> <p>1泊2日 8400円 (3食税込リネン費含)</p> <p>但し、空き空室がある場合のみとし、利用時間は、当日13：00以降より翌日16：00までの</p>
入居定員	14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		施設長・介護職員兼務
生活相談員				
直接処遇職員	8		8	内5名訪問介護職員兼務
介護職員	8		8	内6名訪問介護職員兼務
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	3		3	
事務員				
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	2	1	1	
介護支援専門員				
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	6		6	
その他				

(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 (18時～9 時)		
	平均人数	最少時人数 (夜勤者・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	介護職員					
	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			0	1						
前年度1年間の退職者数			0	1						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1年未満		0	0						
	1年以上3年未満		0	0						
	3年以上5年未満		0	0						
	5年以上10年未満		0	3						
	10年以上		0	5						
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	なし	
	内容：	
利用料金の改定	条件	物価変動及び人件費上昇等により改定する場合がある。
	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(1~5)・要支援(2)	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	18㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用		—	
月額費用の合計（30日の目安：税別）		141,000円	
※サービス外費用（介護）	家賃（非課税）	50,000円	
	食費	42,000円	
	管理費	43,000円	
	生活支援費	5,000円	
	電気代	基本料1000円+使用メーター (1kwh30円)	
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	近隣家賃相場より算出	
敷金	家賃の	— ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費	厨房維持及び食事提供をするための費用	
管理費	・各居室水費及び共用部分の水道光熱費、備品消耗品等	
	・建物維持管理	
	・生活相談、助言24時間緊急時対応	
	・運営スタッフの人件費	
生活支援費	・排泄介助等※	
	・食事介助等（体調不良時の居室での食事摂取対応含む）※	
	・居室よりの移動や移乗等※	
	・予期せぬ更衣介助や寝具の交換及び洗濯	
	・コール対応	
	・外出行事における人件費及び車両費用等(遠方への外出は含まず)	
	・創作活動の材料費等	
	※介護保険及び各制度の活用を優先とし、日常生活を営むうえで必要と施設側が判断した場合に限る。遠方への外出行事や入場料などは生活支援に含まず、別途参加費を徴収致させていただきます。	
	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	0人
	75歳以上85歳未満	0人
	85歳以上	13人
要介護度別	自立	-人
	要支援1	-人
	要支援2	0人
	要介護1	1人
	要介護2	2人
	要介護3	2人
	要介護4	3人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	0人
	6か月以上1年未満	1人
	1年以上5年未満	3人
	5年以上10年未満	6人
	10年以上	3人
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		13人

(入居者の属性)

性別	男性	0人	女性	13人	
男女比率	男性	0%	女性	100%	
入居率	92%	平均年齢	91歳	平均介護度	3.69

(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	1人
	医療機関	0人
	死亡者	2人
	その他	0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	1人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホーム入所

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)		株式会社日本ファクト「ライフヴィレッジいずみ府中」	
電話番号 / F A X		0725-46-7910 / 0725-46-5040	
対応している時間	平日	9 : 00～17 : 00	
	土曜	—	
	日曜・祝日	—	
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		和泉市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	9 : 00～17 : 30	
定休日		土日祝祭日 年未年始12月29～1月3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 / F A X		/	
対応している時間	平日		
定休日			
窓口の名称 (虐待の場合)		和泉市福祉部高齢介護室介護保険グループ	
電話番号 / F A X		0725-99-8131 / 0725-40-3441	
対応している時間	平日	8 : 45～17 : 15	
定休日		土日祝祭日 年未年始12月29～1月3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	損保ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	総合賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	上記加入保険の手配を行い誠実且つ速やかに対応。	
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	各階に意見箱設置	
		実施日	毎月末	
		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		
			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	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	施設を代表する役職及び職員、入居者又は身元引受人等
		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ドライン」並びに、大阪府個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを厳守する。 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、上記の秘密を保持する。 事業所は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 事業所は、サービス担当者会議等において入居者及び家族等の同意を得る。 		
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敏速に連絡を行い適切に対応する。 病気、事故等が発生した場合、身元引受人等（入居者が指定した者）及び主治医へ連絡を行います。 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（別々に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

令和

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	あり	ファクトケアサービス	和泉市伯太町二丁目1番13号
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
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	あり	ファクトデイサービス	和泉市伯太町二丁目1番13号
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
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	あり	ファクトケアプランセンタ	和泉市伯太町二丁目1番13号
＜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			
＜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		別紙明細参照
	排せつ介助・おむつ交換	あり		別紙明細参照
	おむつ代	なし		個別で準備
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり		別紙明細参照
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり		別紙明細参照
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり		別紙明細参照
生活サービス	居室清掃	あり		別紙明細参照
	リネン交換	あり		別紙明細参照
	日常の洗濯	あり		別紙明細参照
	居室配膳・下膳	あり		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	月額食費料金に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり	無料	指定訪問美容への利用連絡のみ。
	買い物代行	あり		別紙明細参照
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	無料	年1回手配のみ実地
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	あり	無料	生活相談のみ実地
	服薬支援	あり	無料	声かけのみ実地
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	無料	食事摂取量等のみ
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		別紙明細参照
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり		別紙明細参照
	入院中の見舞い訪問	なし		