

## 重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	松山 敏明
所属・職名	彩虹・施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな)らいふふおーすかぶしきがいしや ライフフォース株式会社	
主たる事務所の所在地	〒 579-8063 大阪府東大阪市横小路町一丁目1番11号	
連絡先	電話番号／FAX番号	072-349-8400 / 06-4303-5844
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="http://sinryoku.jp/home.html">http://sinryoku.jp/home.html</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 柳川 忠賜	
設立年月日	平成 23年8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・福祉コンサルティング	

## 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)ゆうりょうろうじんほーむ さいこう 有料老人ホーム 彩虹	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 594-0004 大阪府和泉市王子町3丁目5番地32号	
主な利用交通手段	JR阪和線「信太山駅」より(徒歩15分)	
連絡先	電話番号	072-592-7825
	FAX番号	072-592-7826
	ホームページアドレス	<a href="http://">http://</a>
管理者(職名/氏名)	施設長 / 松山 敏明	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	令和元年7月1日 /	

### 3 建物概要

土地	権利形態	賃借権								
	賃貸借契約の期間	平成	31年6月20日			平成	56年6月19日			
	面積	1,410.2 m <sup>2</sup>								
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6月20日			～	平成	56年6月19日		
	延床面積	1476.44	m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分			747.11	m <sup>2</sup> )			
	竣工日	平成	31年6月			用途区分	有料老人ホーム (住宅型)			
	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 階)						
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合していない			
居室の状況	総戸数	59 戸		届出又は登録をした室数			59 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	○	○	×	×	×	11.2	54		
	一般居室個室	○	○	×	×	×	11.25	3		
	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	○	○	×	×	×	18.68	2		
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			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					
	食堂	1 ヶ所		面積	163.96 m <sup>2</sup>					
	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	1F 事務所		通報先から居室までの到着予定時間			2分～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		高齢者が安心かつ安全に過ごされ、介護が必要になれば外部からの訪問サービスを利用していただける住宅型有料老人ホームを目指します。
サービスの提供内容に関する特色		
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）	委託	
状況把握・生活相談サービス	委託	
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	よしぞきクリニック
	提供方法	年2回健康診断の機会付与
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責任者は松山 敏明です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③職員から虐待防止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します。
身体的拘束		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か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か月毎行う） ②経過観察及び記録をする。 ③1か月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体（ケース会議含む）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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人社団 秀博会
	住所	東京都中央区日本橋兜町9-5 RIOSOHO 兜町917号
	診療科目	内科・整形・心療内科
	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	名称	
	住所	
	協力内容	
		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	要支援、要介護	要介護認定を受けている者
留意事項		
契約の解除の内容	他に迷惑行為がある・家賃の遅延	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約第11条による
	解約予告期間	1か月
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泊食事付 8,000円 (税込み)
入居定員	61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		
直接処遇職員				
介護職員				
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		
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			

(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～9 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	なし	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
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 応じた職員の人数	1年未満							
	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							
	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	一部前払い・一部月払い方式	
	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	
	手続き	

### (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	3	2・4
	年齢	65歳	65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	13.0	20.5
	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	前払金（家賃、介護サービス費等）	当月家賃・前家賃・食費・生活支援サービス費	当月家賃・前家賃・食費・生活支援サービス費
月額費用の合計		132,190円	174,380円
家賃 保険外 ※サービス費用 （介護）	家賃	52,000円	47,000円
	食費	47,190円	94,380円
	共益費	11,000円	11,000円
	状況把握及び生活相談サービス費	11,000円	11,000円
	管理費	11,000円	11,000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		
敷金	家賃の	ヶ月分
	解約時の対応	
前払金		
食費		
状況把握及び生活相談サービス費		
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		

**(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	4人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	25人
	85歳以上	20人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	2人
	要介護1	7人
	要介護2	10人
	要介護3	17人
	要介護4	12人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	3人
	1年以上5年未満	48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 / 0人
入居者数		56人

### (入居者の属性)

性別	男性	24人	女性	32人	
男女比率	男性	42.9%	女性	57.1%	
入居率	93.3%	平均年齢	81.1歳	平均介護度	3.0

### (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	8人
	死亡者	6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)		住宅型有料老人ホーム 彩虹
電話番号 / F A X		072-592-7825 / 072-592-7826
対応している時間	平日	09:00～17:00
	土曜	09:00～17:00
	日曜・祝日	09:00～17:00
定休日		なし
窓口の名称 (所在市町村 (保険者))		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
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
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		大阪府国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		06-6949-5418 / —
対応している時間	平日	9:00～17:00
定休日		土日祝祭日
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

### (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	三井住友海上
	加入内容	利用者に対する損害賠償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		
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	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	

		加木ノ内小	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	入居希望者に交付
管理規程	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	入居者・家族・スタッフ
		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"> <li>・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遵守する。</li> <li>・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。</li> <li>・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する。</li> <li>・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る。</li> </ul>		
緊急時等における対応方法			
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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	居室面積が13㎡に満たない。		
「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	・改修費用を別途積立しており、5年後に指針に適合した改修計画を作成。	
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（別の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
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	ライフフォース株式会社	大阪府東大阪市横小路町1-1-11
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			
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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			
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			
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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			
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	なし		
	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	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	なし		
	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	なし		
	買い物代行	なし		
	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	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	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	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	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。