

重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	有井 啓二
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 らいふけあ・びじょん 株式会社ライフケア・ビジョン	
主たる事務所の所在地	〒 533-0033 大阪市東淀川区東中島一丁目18番22号	
連絡先	電話番号／FAX番号	電話：06-6160-7088/FAX：06-6160-7087
	メールアドレス	h.higa@lifecare-vision.co.jp
	ホームページアドレス	https://lifecare-happylyfe.com/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 祝嶺 良太	
設立年月日	平成 23年7月8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、高齢者住宅運営事業	

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) はっぴーらいふひらかた はっぴーらいふ枚方	
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	〒 573-0153 枚方市藤阪東四丁目15番20号	
主な利用交通手段	JR学研都市線「長尾」駅より徒歩20分（約1.3km）	
連絡先	電話番号／FAX番号	電話：072-859-7088/FAX：072-859-7085
	メールアドレス	h.higa@lifecare-vision.co.jp
	ホームページアドレス	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 有井 啓二	
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成 28年11月1日 / 平成28年2月17日 福監第439号	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし										
	賃貸借契約の期間	2017年9月29日				～	2032年9月28日									
	面積	939.7						m ²								
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし										
	賃貸借契約の期間	2017年9月29日				～	2032年9月28日									
	延床面積	1,631.7						m ² (うち有料老人ホーム部分	1,620.2	m ²)						
	竣工日	平成 28年9月30日				用途区分	老人ホーム									
	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						(サ高住への登録なし)									
	居室の状況	総戸数	50 戸		届出又は登録をした室数				50 室							
部屋タイプ		トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積 (内法)	室数	備考 (部屋タイプ、相部屋の定員数等)							
一般居室個室		○	○	×	×	×	13m ²	41	Aタイプ							
一般居室個室		○	○	×	×	×	13m ²	3	Bタイプ							
一般居室個室		○	○	×	×	×	13m ²	4	Cタイプ							
一般居室個室		○	○	×	×	×	15m ²	1	Dタイプ							
一般居室個室		○	○	×	×	×	16m ²	1	Eタイプ							
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		4 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		ヶ所		その他：								
	食堂	1 ヶ所		面積		102.2 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)										2 ヶ所				
	廊下	中廊下		1.8 m		片廊下		1.8 m								
	汚物処理室	1 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 1階事務所				通報先から居室までの到着予定時間								約3分				
その他	相談室、汚物処理室、洗濯室															
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		事業者は利用者に対し、安全で快適に、且つ自由な生活環境を維持できるように配慮した運営を行います。
サービスの提供内容に関する特色		利用者の人格を尊重し、常に利用者の立場にたち、必要とされるサービスの提供に努めます。 また、サポートが必要になった場合は、訪問介護サービス等の居宅サービスを受けられる体制を支援します。
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	委託	株式会社イトハビネス
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】 食事などの機会を通じて、毎日少なくとも1回の安否確認をする。 緊急通報装置により、通報があった場合速やかにつける。 夜間は館内定期巡回や睡眠センサーにより安否を確認する。 【生活相談サービス】 一般的な対応や紹介できる相談に対して助言を行う。 専門的な相談や助言のために、専門機関を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修
健康診断の定期検診	委託	医療法人JMC会 未咲クリニック
	提供方法	年1回の健康診断の機会付与（費用は受診者負担）
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を選定しています。 【施設長：有井啓二】 ②成年後見制度の利用を支援します。 ③苦情解決体制を整備します。 ④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施します。 ⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。
身体的拘束		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 2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します。 1月に1回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。

非常災害対策	①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（ 有井 啓二 ） ②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。 ③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：（毎年2回 6 月・12 月）
--------	--

（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） はっぴーすたっふひらかた ハッピースタッフ枚方
事業所の所在地	〒533-0033 大阪市東淀川区東中島一丁目18番22号
事業者名	（ふりがな） かぶしきがいしゃらいふけあ・びじょん 株式会社ライフケア・ビジョン
併設内容	訪問介護事業所・予防訪問事業

（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）
事業所の所在地	
事業者名	（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			
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人JMC会 未咲クリニック	
	住所	豊中市豊南町西3丁目20-2	
	診療科目	総合診療体制	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	きむら訪問クリニック	
	住所	吹田市五月が丘東13-18	
	診療科目	総合診療体制	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	社会医療法人美杉会 みのやま病院	
	住所	豊中市豊南町西3丁目20-2	
	診療科目	総合診療体制	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合：	
	名称	医療法人葵会 みらいクリニック	
住所	門真市速見町12-9-101		
診療科目	総合診療体制		
協力内容	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		
	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	要介護
留意事項	【入居をお断りすることがある場合】 ①入院加療を要する病態の方及び常時医療的処置を要する方 ②感染症疾患を有し、他の入居者に感染させる恐れのある方 ③他の入居者に迷惑や危害を加える恐れのある方

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、等
	解約予告期間		30日
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	1泊2日 7,000円（税込） 2泊3日 15,000円（税込）※入浴あり ※事前予約制です。
入居定員	50 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				
直接処遇職員	7	6	1	
介護職員	7	6	1	
看護職員				
機能訓練指導員	1		1	
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	3	2	1	
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	4	3	1	
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	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	1		1
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～ 6 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	2	人	0 人
生活相談員		人	人
		人	人

(職員の状況)

施設長		他の職務との兼務				なし					
		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				2							
前年度1年間の退職者数				3							
業務に従事した従業員の人数 経験年数に応	1年未満			1							
	1年以上 3年未満			2							
	3年以上 5年未満			3	1				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		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	事業者は、前項の費用の改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いたうえで改定する。	
	手続き	事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。	

(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	(要介護度で料金の区別なし)	(要介護で料金の区別なし)
	年齢	(年齢で料金の区別なし)	(年齢で料金の区別なし)
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	13㎡	16㎡
	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	敷金	100,000円	—
月額費用の合計			
家賃 保険 サ 外 ※ サービス 費用 (介護)		38,000円	—
	食費	48,600円	—
	共益費	10,000円	—
	状況把握及び生活相談サービス費	14,600円	—
	その他	別添 2	別添 2
備考		※有料老人ホーム事業として受領する費用を記載しています。 (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、本欄には記入しておりません。) ※食費は別途給食業者へお支払いただきます。 ※火災保険料 (3,000円/1年) を別途保険代理店とご契約いただきます。	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	近隣施設の設定を勘案し、部屋面積に応じ設定。	
敷金	家賃の	約3ヶ月分 (2.3～4.1か月分)
	解約時の対応	原則として全額返金。ただし解約時に未精算分や入居者の費用負担による修繕が発生する場合には差引き精算する場合がある。
前払金		
食費	調理委託費16,200円/月、欠食単価：朝食324円、昼食324円、夕食432円	
共益費	年間を通じて水光熱費（専用部、共用部）・建物管理費（法定点検含む）の合計から部屋数に応じ按分。	
状況把握及び生活相談サービス費	夜間巡回、安否確認、生活相談、24時間呼出しコールの対応、郵便物等受け取り配布、タクシーの予約等フロント業務、関係各所との連絡調整業務	
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）		
初期償却率（%）		
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	1 人
	65歳以上75歳未満	6 人
	75歳以上85歳未満	19 人
	85歳以上	22 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	6 人
	要介護2	13 人
	要介護3	5 人
	要介護4	17 人
	要介護5	7 人
	その他	0 人
入居期間別	6か月未満	8 人
	6か月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	27 人
	5年以上10年未満	9 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		0 人 / 0 人
入居者数		48 人

(入居者の属性)

性別	男性	21 人		女性	27 人		
男女比率	男性	43.8 %		女性	56.3 %		
入居率	98.0 %		平均年齢	83 歳		平均要介護度	3.13

(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	5 人
	死亡者	4 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	6 人
		(解約事由の例) 入院 特養入所 病状により退院が困難な為

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況)

窓口の名称(設置者)		株式会社ライフケア・ビジョン
電話番号 / F A X		06-6160-7088 / 06-6160-7087
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	休日
	日曜・祝日	休日
定休日		土日祝祭日、年末年始12月29日~1月3日、 夏季(8月12日~8月15日)
窓口の名称(苦情)		枚方市健康福祉部介護認定給付課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-841-0315
対応している時間	平日	9:00~17:30
	定休日	土日祝日・年末年始
窓口の名称(事故)		枚方市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
対応している時間	平日	9:00~17:30
	定休日	土日祝日・年末年始
窓口の名称(虐待)		枚方市健康福祉部健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
対応している時間	平日	9:00~17:30
	定休日	土日祝日・年末年始

(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
	加入内容	「ウォームハート」 身体・財物共通2億円
	その他	※介護サービス以外での建物内における 盗難・転倒・落下事故等につきましては 入居者の責任となります。
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	エントランスに意見箱を設置	
		実施日	随時	
		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
重要事項説明書の雛形	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	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

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員（施設長・その他施設職員代表）及び入居者全員 ・入居者のうちの要介護者等については、その身元引受人等（成年後見制度に基づく後見人等）を含みます。 ・入居者と施設の双方の合意が成立した場合には、第三者的立場にある学識経験者、民生委員等を構成メンバーとすることができます。		
		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ダンス」を遵守し、適切な取り扱いに努めるものとします。 ・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。 ・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。				
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。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・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			
枚方市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					
代替措置等の内容					
「7. 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				
合致しない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					
合致しない事項がある場合の入居者への説明					

添付書類：別添1（事業主体が枚方市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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：令和	年	月	日
法人名：			
代表者氏名：			印
事業所名：			
説明者氏名：			印

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

(入居者)	
住所：	
氏名：	印
(入居者代理人)	
住所：	
氏名：	印

(別添1)事業主体が枚方市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	ハッピースタッフ枚方	枚方市藤阪東町四丁目15番20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			
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			
<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			
<第1号事業>			
予防訪問事業	あり	ハッピースタッフ枚方	枚方市藤阪東町四丁目15番20号
予防通所事業			
<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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	2,000円/回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/回	
	おむつ代	なし		おむつ等介護消耗品は入居者負担
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	3,000円/回	
	特浴介助	あり	3,000円/回	
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	500円/回	
	機能訓練	あり	週2回までは月額料金に含む	週3回を超えた場合1,800円/回
	通院介助	あり	2,000円/時間	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。
生活サービス	居室清掃	あり	2,000円/回	
	リネン交換	あり	3,000円/月	希望者はリネン交換業者紹介(任意契約)
	日常の洗濯	あり	2,000円/回	
	居室配膳・下膳	あり	月額料金に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	右記のとおり	代替食の場合一食につき200円上乗せ
	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	あり	1,000円/30分	通常の利用区域に限る
	役所手続代行	なし		
健康管理サービス	金銭・貯金管理	あり	月額900円(税込)	原則として家族対応。希望者のみ別途契約(有料)
	定期健康診断	あり	実費ご負担いただきます	提携医療機関にて実施。施設は年1回の機会付与を行う。
	健康相談	あり	月額料金に含む	施設で対応可能な範囲は必要に応じて行う。
	生活指導・栄養指導	あり	月額料金に含む	施設で対応可能な範囲は必要に応じて行う。
	服薬支援	あり	月額料金に含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額料金に含む	(排便、食事量、睡眠状況等)
入退院のサービス	移送サービス	あり	2,000円/時間	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。
	入退院時の同行	あり	2,000円/時間	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	2,000円/時間	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。
	入院中の見舞い訪問	あり	2,000円/時間	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。

※「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。

(別添2-2)施設サービスについてのご注意

- ・施設サービスは入居者の緊急時や病気（慢性的なものを除く）等のやむを得ない場合にサービスを利用された場合の料金となります。原則として、入浴、排泄、食事介助等の身体介護、掃除、買い物等の生活援助を希望される場合は、訪問介護サービス等の在宅サービスをご利用ください。
- ・安否確認は原則として、毎食事、夜間は2～3時間に1回を目安に行います。常時見守りはいたしません。
- ・睡眠管理センサーにて安全に入眠中と確認できる場合はそれをもって安否確認とする場合があります。
- ・金銭、貴重品に関する管理は自己責任とし、紛失及び盗難等が発生したとしても、賠償請求等は一切いたしません。金銭管理を希望の方は別途契約を締結のうえ対応させていただきます。
- ・通院、入退院時における治療に関する方針等の判断は施設では行えませんので、原則として家族にてご対応ください。

以上

(別添3) 身体拘束・高齢者虐待ゼロについて

1. 身体拘束に関する考え方

身体拘束は入居者様の生活を制限することであり、入居者様の尊厳ある生活を阻むものです。当施設では利用者様の主体性を尊重し、拘束を安易に正当化することなく職員一人ひとりが拘束に対する意識を持ち、身体的・精神的被害を考慮し、身体拘束のない生活を支えます。

2. 基本方針

1) 身体拘束の原則禁止

当施設においては、原則として身体拘束を禁止します。

2) やむを得ず身体拘束を実施する場合

身体拘束の必要性を十分検討し、身体拘束による心身の損害よりも拘束をしないリスクの方がたかち場合で、切迫性、非代替性、一時性の3要件のすべてを満たした場合にのみ、ご本人様、ご家族様への説明・同意を得て行うものとします。

・切迫性・・・入居者様本人または他の入居者様の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高いこと。

・非代替性・・・身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する方法がないこと
一次性・・・身体拘束その他の行動制限が一時的なものであること。

その他、経過観察を行い、できるだけ早期に拘束を解除すべく努力いたします。

3) 日常における留意事項

身体拘束を行う必要性が生じないために、日常的に以下のことに取り組みします。

- (1) 入居者主体の行動、尊厳ある生活に努める。
- (2) 言葉や対応等で、入居者の精神的な自由を妨げない。
- (3) 入居者の意向に沿ったサービスのために、多職種協議に努める。
- (4) 入居者の身体的自由、精神的自由を安易に妨げるような行為を行わない。
- (5) 入居者が主体的な生活をしていただけるように努める。

以上

続 柄

(別添4) 施設(土地・建物)について信託物件の説明

【信託物件にかかる説明】

1. 信託物件についての説明

1) 本物件は株式会社SMBC信託銀行を所有権の名義人(信託受託者)、オスタラ北大阪特定目的会社を受益者とした信託物件である。

○本信託の目的: 本信託の目的は、信託契約の定めに従い、受託者が信託財産を受益者のために管理、運用及び処分することである。

○信託財産の管理方法: 受託者は、本件信託契約の規定及び受益者の指図に従い、信託不動産である本物件の管理・運用・処分等のために必要な行為を行う権限を有する。

○信託期間: 本信託契約は2017年9月29日から2027年9月28日までである。

2) 株式会社ライフケア・ビジョンは、信託開始日と同日付で所有権名義人と賃貸借契約を締結し、各住戸の入居者に対してこれを転貸し、状況把握・生活相談サービスを提供する。

3) 信託期間満了後、株式会社ライフケア・ビジョンは新たな所有者と賃貸借契約を締結し、住宅型有料老人ホームとして運営する予定である。

2. 株式会社ライフケア・ビジョンと入居者との間の契約は転貸借契約であり、施設利用契約上の義務(敷金返還債務を含む。)は株式会社ライフケア・ビジョンのみが負い、本物件の所有者(信託受託者)は入居者に対して何らの義務も負わない。

3. 入居者は、株式会社ライフケア・ビジョンが入居者及び連帯保証人の住所、氏名その他の個人情報、本物件の所有者(信託受託者)ならびに信託財産の管理運営を行う者等に対し、本物件の管理運営業務ならびに付随する業務のために開示することがあることを予め承諾する。

4. 本賃貸借部分の再転貸その他の利用権の設定及び転借権又は施設利用権の譲渡は禁止されている。

5. 入居者は、本賃貸借部分のうちの自己の転借部分又は利用部分の明渡しに際し、その事由・名目の如何にかかわらず造作・設備等に支出した諸費用(有益費・必要費を含むが、これらに限られない。)の償還、又は移転料・立退料・権利等一切の請求、かつ、本賃貸借部分又は本建物内に設置した造作・設備等の買取りの請求を、本物件の所有者ならびに株式会社ライフケア・ビジョンに対して行わない。

6. 入居者は、反社会的勢力でないこと及び反社会的勢力との関係又は関与の事実がないことを表明保証するものとする。