

重要事項説明書

記入年月日	令和6年4月 1 日
記入者名	山名 真由美
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ほーぷ 株式会社ライフホープ		
法人番号	120101062533		
主たる事務所の所在地	〒 593-8327 大阪府堺市西区鳳中町三丁66番地3		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-275-6912/072-275-6922	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://lifehope.jp	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 円市 正人 /		
設立年月日	令和	2 年 1 0 月 2 1 日	
主な実施事業	※別添 1（別を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) らいふほーぷつるはら ライフホープ鶴原		
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 2 9 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	〒 598-0071 大阪府泉佐野市鶴原2803番地6		
主な利用交通手段	南海本線「鶴原」駅より西へ約400m、徒歩5分		
連絡先	電話番号	072-479-3575	
	FAX番号	072-479-3576	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http://	
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	3 年 4 月 1 日	令和 3 年 4 月 1 日

（特定施設入居者生活介護の指定）

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日・指定の更新日（直近）	指定日	指定の更新日（直近）	
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日・指定の更新日（直近）	指定日	指定の更新日（直近）	

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	～								
	面積	1,157.7 m ²								
建物	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	4年4月1日～				令和	5年3月31日		
	延床面積	1,173.2 m ² （うち有料老人ホーム部分					1,173.2 m ² ）			
	竣工日	令和	1年4月1日			用途区分	有料老人ホーム			
	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									
居室の状況	総戸数	47戸		届出又は登録（指定）をした室数				47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）	
	介護居室個室	○	○	×	×	×		30	1人部屋	
	介護居室個室	○	○	×	×	×		2	1人部屋	
	介護居室個室	○	○	×	×	×		1	1人部屋	
	介護居室個室	○	○	×	×	×		9	1人部屋	
	介護居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	×		4	2人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	×		1	1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				1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	ヶ所		個室	4ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	その他	2ヶ所		機械浴	2ヶ所		その他：		
	食堂	1ヶ所		面積	126.9 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	なし		
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²					
	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	2.1 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				1～2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				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		近隣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		安心した日常生活を過ごしていただくよう、介護と医療と連携したサービスで安らぐ生活環境を受ける。
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	委託	ヘルパーステーション縁
食事の提供	委託	メディカルケアフード
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	ヘルパーステーション縁
健康管理の支援（供与）	委託	小出医院
状況把握・生活相談サービス	なし	
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	小出医院
	提供方法	年1回の健康診断の機会の付与
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		従業者に定期的な研修により周知する。
身体的拘束		原則禁止。

（介護サービスの内容）

特定施設サービス計画及び介護予防特定施設サービス計画等の作成			
日常生活上の世話	食事の提供及び介助		
	入浴の提供及び介助		
	排泄介助		
	更衣介助		
	移動・移乗介助		
	服薬介助		
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練		
	レクリエーションを通じた訓練		
	器具等を使用した訓練		
その他の	創作活動など		
	健康管理		
施設の利用に当たっての留意事項			
その他運営に関する重要事項			
短期利用特定施設入居者生活介護の提供			
特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無		個別機能訓練加算	
		夜間看護体制加算	
		医療機関連携加算	
		看取り介護加算	
		認知症専門ケア加算	
		サービス提供体制強化加算	
		介護職員処遇改善加算	
		介護職員等特定処遇改善加算	
		入居継続支援加算	
		生活機能向上連携加算	
		若年性認知症入居者受入加算	
		口腔衛生管理体制加算	
		口腔・栄養スクリーニング加算	
		科学的介護推進体制加算	
		退院・退所時連携加算	
人員配置が手厚い介護サービスの実施		(介護・看護職員の配置率) ： 1 以上	

（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	小出医院
	住所	大阪府泉大津市松ノ浜町 1 丁目 1-4
	診療科目	内科・外科・肛門科
	協力科目	内科・外科・肛門科
	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	
	協力科目	
	協力内容	訪問診療
		その他の場合
協力歯科医療機関	名称	たまご歯科
	住所	大阪府岸和田市土生町 2 丁目 32-6
	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		一時介護室へ移る場合		
		その他の場合		
判断基準の内容		医師の判断による		
手続の内容		利用者または代理人の承知		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い		無		
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	あり	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	自傷、他傷行為のない方		
契約の解除の内容	社会通念上著しく困難、死亡、利用料の滞納		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第28条	
	解約予告期間	3 0 日	
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	1 日につき5000円 入浴 1 回2000円
入居定員	51 人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数	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	19	2	17		ヘルパー17
介護職員	19	2	17		ヘルパー17
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	2	1		
事務員	1		1		ヘルパー 1
その他職員					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計	常勤	非常勤	備考
介護福祉士	7	2	5	
介護福祉士実務者研修修了者	6		6	
介護職員初任者研修修了者	6		6	

(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			
はり師			
きゅう師			

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：	家賃は月額料金支払い
利用料金の改定	条件	物価の変動、人件費上昇により改定する場合がある	
	手続き	運営懇談会の意見を聴く	

（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		要介護状態	要介護状態
	年齢		6 5 歳以上	6 5 歳以上
居室の状況	部屋タイプ		介護居室個室	介護居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積		11. 2㎡～12. 76㎡	17. 8㎡
	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				
月額費用の合計			111, 000円～114, 000円	163, 200円
家賃			45, 000円～48, 000円	51, 000円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用			
	介護保険外	食費	46, 200円	92, 400円
		共益費	19, 800円	19, 800円
		状況把握及び生活相談サービス費		
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。）＊生活保護の方はプラン1タイプで家賃は38000円、プラン2タイプは46000円になります。				

（利用料金の算定根拠等）

家賃	建物の賃借料、設備備品等、借入利息等を基準として算出。	
敷金	解約時の対応	
前払金	無	
食費	厨房維持費及び1日3食を提供するための費用	
状況把握及び生活相談サービス費	無料	
光熱水費	共益費に含まれる	
介護保険外費用		
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		

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（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	人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	8 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	17 人
	8 5 歳以上	22 人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	5 人
	要介護 2	10 人
	要介護 3	13 人
	要介護 4	8 人
	要介護 5	11 人
入居期間別	6 か月未満	5 人
	6 か月以上 1 年未満	13 人
	1 年以上 5 年未満	31 人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 年以上 1 5 年未満	人
	1 5 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1 人 / 人
入居者数		49 人

(入居者の属性)

性別	男性	13 人		女性	36 人		
男女比率	男性	26.5 %		女性	73.4 %		
入居率	96 %		平均年齢	87 歳		平均介護度	3

(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	2 人
	死亡者	5 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)		株式会社ライフホープ
電話番号 / F A X		072-275-6912 / 072-275-6922
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	休
	日曜・祝日	休
定休日		土日祝
窓口の名称 (所在市町村 (保険者))		泉佐野市健康福祉部広域福祉課
電話番号 / F A X		072-493-2023 / 072-462-7780
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 (大阪府国民健康保険団体連合会)		
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 (有料老人ホーム所管庁)		泉佐野市健康福祉部地域共生推進課
電話番号 / F A X		072-463-1212 / 072-463-8600
対応している時間		9 : 00～17 : 00
定休日		土・日・祝祭日
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)		
電話番号 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		

(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	損保保険ジャパン株式会社
	加入内容	事業活動リスクを包括的に補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		事故対応マニュアルに基づき速やかに対応
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		
		実施日	適時	
		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
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 1 回
		構成員	入居者
		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	マニュアルを作成して職員に周知する		
緊急時等における対応方法	緊急時対応マニュアルに沿って対応		
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	
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	居室の大きさが指針より狭くなっている		
「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	上記不適合事項を契約時に口頭で説明し了承を得ている		
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（事業主体が所在市町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

説明年月日

年

月

日

説明者署名

(別添1) 事業主体が所在市町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	ヘルパーステーション緑	泉佐野市鶴原2803番地 6
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			
<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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	
	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	あり	30分毎1,100円	
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	あり		
	おやつ	あり	水分補給	
	理美容師による理美容サービス	あり		
	買い物代行	あり	1回1,100円	
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	月 1,650円	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月額サービス費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	あり		
	入退院時の同行	あり	2,200円/時間	
	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		

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割、2割又は3割の利用者負担）。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。

※2 「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。