

重要事項説明書

記入年月日	令和7年2月1日
記入者名	赤林 陽子
所属・職名	はいらいふ八尾 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) カブシキガイシャ ライフケア 株式会社ライフケア		
法人番号	7122001023795		
主たる事務所の所在地	〒 579-8065 東大阪市新池島町1丁目4番24号		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-920-7466 / 072920-7466	
	メールアドレス	ikesima.jimusho@gmail.com	
	ホームページアドレス	https://lifecare-ikkyu.net/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 宮崎 忠洋		
設立年月日	平成	22年6月2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) はいらいふやお はいらいふ八尾				
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	〒 581-0835 大阪府八尾市小畑町3丁目29番地の1				
主な利用交通手段	近鉄バス乗車「青葉町」下車。徒歩4分(350m)				
連絡先	電話番号	072-975-5480			
	FAX番号	072-975-5481			
	メールアドレス				
	ホームページアドレス	https://lifecare-ikkyu.net/			
管理者(職名/氏名)	施設長 / 赤林 陽子				
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	3月	1日	令和 3年 3月 1日

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間		～						
	面積	995.0 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	1,499.0	㎡（うち有料老人ホーム部分				1,499.0	㎡）	
	竣工日	令和	3年	2月27日		用途区分	有料老人ホーム		
	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	3階		(地上	3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	63戸		届出又は登録をした室数				63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		○	○	×	×	×	11.15	1	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	11.18	3	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	12.77	2	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	12.96	2	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.04	18	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.21	32	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	13.55	1	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	14.5	1	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	14.24	1	一人部屋
一般居室個室		○	○	×	×	×	14.33	2	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		4ヶ所			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	148.1 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）				1ヶ所			
	廊下	中廊下	1.9 m		片廊下	0 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	事務室			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	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		①介護を受ける側の高齢者の安定した生活を支える事 ②介護を支える世代の介護負担の軽減と生活を支える事
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、重度になられても対応できる施設・重度者の受け入れを積極的に行う施設を目指す
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	なし	
食事の提供	委託	有限会社マルフクメディカルフーズ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	委託	きずなクリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	
提供内容		・状況把握サービスの内容；毎日1回以上、居宅訪問による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・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	きずなクリニック
	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虐待防止に関する責任者は、施設長です。 ②従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ⑤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。
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ヵ月）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ヵ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2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する。 ④1ヵ月に1回以上、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開催し、その結果について、介護職員その他の従業員に周知し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。 ⑤身体拘束等の適正化のための指針を整備する。 ⑥介護職員その他の従業員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年2回以上実施する。

(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) ほうもんかいごいつきゅうやお 訪問介護 一休八尾
主たる事務所の所在地	東大阪市新池島町一丁目4番24号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃらいふけあ 株式会社ライフケア
併設内容	訪問介護・居宅介護・重度訪問介護

（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	きずなクリニック	
	住所	羽曳野市島泉8丁目14-6	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	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		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
新興感染症発生時に連携する医療機関	協力内容		
協力歯科医療機関	名称		
	住所		

（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	入居時満60歳以上。ホームの看護職員は、中心静脈栄養管理の対応不可だが、その他の療養管理については要相談。		
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	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1泊食事付5000円（税込）
入居定員	63 人		
その他	身元引受人が設定できない場合は、家賃債務保証会社への加入		

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	0	生活相談員 兼務
生活相談員		1	1	0	管理者 兼務
直接処遇職員		12	0	12	
	介護職員	12	0	12	訪問介護員 兼務 12人
	看護職員				
機能訓練指導員					
計画作成担当者					
栄養士					
調理員					
事務員		1	0	1	
その他職員		1	0	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	10	0	10	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	3	0	3	

(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（18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	生活相談員			
	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	6	0	0				
前年度1年間の退職者数			0	2	0	0				
業務に従事した経験年数に 応じて 1年未満 1年以上3年未満 3年以上5年未満 5年以上10年未満 10年以上	1年未満		0	7	0	0				
	1年以上3年未満		0	2	1	0				
	3年以上5年未満		0	3	0	0				
	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	あり	
	内容：	日割り計算（生活支援サービス費のみ）
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。
	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3	要介護5
	年齢	60歳以上	60歳以上
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. 21㎡	14. 24㎡
	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	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	0円	0円
	火災保険料	16, 000円	16, 000円
月額費用の合計		108, 800円	108, 800円
備考	家賃	42, 000円	42, 000円
	保険外サービス費用（介護）		
	食費	43, 200円	43, 200円
	共益費	10, 800円	10, 800円
	状況把握及び生活相談サービス費	12, 800円	12, 800円
	電気代	実費（3500円）	実費（3500円）
	生活サポート費	実費	実費
介護保険外費用		（別添2）のとおり	（別添2）のとおり
備考 介護保険費用1割又は2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	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	なし	
	解約時の対応	なし
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
電気代	実費	
生活サポート費	利用者の個別的な選択によるサービス利用料	
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	退去時：ハウスクリーニング33,000円税込・残置物処分費用22,000円税込	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

算定根拠		
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	6 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	4 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	18 人
	8 5 歳以上	20 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	0 人
	要介護 2	7 人
	要介護 3	9 人
	要介護 4	13 人
	要介護 5	15 人
	その他	4 人
入居期間別	6 か月未満	6 人
	6 か月以上 1 年未満	14 人
	1 年以上 5 年未満	28 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		7 人 ／ 7 人
入居者数		48 人

(入居者の属性)

性別	男性	11 人		女性	37 人	
男女比率	男性	22.9 %		女性	77.1 %	
入居率	75 %		平均年齢	81 歳	平均介護度	4

(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	4 人
	医療機関	4 人
	死亡者	10 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	8 人
		(解約事由の例) 退院の目途が見つからない・家族様の近くへ転居され

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）		株式会社ライフケア 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		072-920-7466 / 072-920-7466
対応している時間	平日	9:00～18：00
定休日		土日祝祭日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		八尾市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-924-3012 / 072-922-3786
対応している時間	平日	8：45～17：15
定休日		土日祝祭日、年末年始
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）		八尾市地域福祉部高齢介護課
電話番号 / F A X		072-924-9360 / 072-922-1005
対応している時間	平日	9：00～17：15
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	あいおいニッセイ同和損保
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険
	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	意見箱設置		
			実施日	令和 3年4月1日	
			結果の開示	あり	
				開示の方法	館内掲示
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
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	入居者、家族、施設長、職員、民生委員
		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	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	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	
	なし	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	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、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	なし
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	・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、八尾市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。 ・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） ・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。		

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	
八尾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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	部屋面積、浴室数		
「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	利用者に説明し、同意を得る		
上記項目以外で合致しない事項			
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（事業主体が八尾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)事業主体が八尾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	訪問介護 一休八尾	八尾市小畑町三丁目29番地の1
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	あり	デイサービスライフケア	八尾市福万寺町南四丁目12番地の1
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※	
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	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	あり	¥1,000円/30分	※1ヶ月毎に計算 ※タクシー等の場合、交通費は実費負担
生活サービス	衛生用品販売（おむつ・パッド等）	あり	別途料金表参照	※1ヶ月毎に計算
	居室配膳・下膳	あり	¥100円/1食	※1ヶ月毎に計算
	おやつのご提供	あり	¥3,000円/1ヶ月	※1ヶ月毎に計算
	外出サービス	あり	¥500円/30分	※1ヶ月毎に計算 ※対応職員の確保の為、日時等は要相談
	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	理美容師による理美容サービス	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	あり	¥1,000円/30分	※1ヶ月毎に計算 ※タクシー等の場合、交通費は実費負担
	入退院時の同行	あり	¥1,000円/30分	※1ヶ月毎に計算 ※タクシー等の場合、交通費は実費負担
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	¥1,000円/30分	※1ヶ月毎に計算 ※タクシー等の場合、交通費は実費負担
	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。