別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	笠崎　千恵
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	http:// lifecare-happylife.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　事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表」に掲げる介護保険事業、不動産業等	

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) はっぴーらいふとよなかしんせんり はっぴーらいふ豊中新千里	
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　560-0084 大阪府豊中市新千里南町１丁目２番１２１号	
主な利用交通手段	北大阪急行　桃山台駅から徒歩17分	
連絡先	電話番号	06-6155-5250
	ＦＡＸ番号	06-6155-5360
	ホームページアドレス	http:// lifecare-happylife.com/
管理者（職名／氏名）	施設長　／　笠崎　千恵	
開設日／届出受理日・登録日（登録番号）	平成　29年10月1日　／　平成　29年2月27日 （豊中市（28）0002）	

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	平成 29年9月29日			～	令和 14年11月30日			
	面積	924.3 ㎡							
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	平成 29年9月29日			～	令和 14年11月30日			
	延床面積	1,384.0 ㎡（うち有料老人ホーム部分				1,384.0 ㎡）			
	竣工日	平成 29年8月24日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅			
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄筋コンクリート造		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	38 戸		届出又は登録をした室数			38 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	○	○	×	×	○	18.06㎡	2	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.90㎡	25	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.29㎡	3	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.84㎡	4	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	21.71㎡	1	一人部屋（※）
	一般居室個室	○	○	×	×	○	30.62㎡	1	一人部屋（※）
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.21㎡	1	一人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.58㎡	1	一人部屋
共用施設	共用トイレ	2 か所		うち男女別の対応が可能なトイレ 0 か所					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ 1 か所					
	共用浴室	個室 2 か所		か所					
	共用浴室における介護浴槽	機械浴 2 か所		か所			その他：		
	食堂	1 か所	面積 132.93 ㎡			入居者や家族が利用できる調理設備	あり		
	機能訓練室	0 か所	面積 0.0 ㎡						
	エレベーター	あり（車椅子対応） 1 か所							
	廊下	中廊下 1.7 m	片廊下 m						
	汚物処理室	1 か所							
	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 1～2分						
	その他	台所（2.3.4階）、洗濯室（1階）							
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。
各サービスの提供形態		
サービス種類	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	株式会社イートハピネス
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	
上記サービスの提供内容		「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」のとおり
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 備考 ・食事などの機会を利用し安否を確認する。・また体調の急変や事故等の場合には必要な措置を講じ、状況により協力医療機関及び家族等への連絡を行う。 ■生活相談サービス ・日常の心配事や悩みについて職員が相談に応じ、専門的な相談には専門機関を紹介しサポートする。
サ高住の場合、常駐する者		施設長、事務職、夜勤者
健康診断の定期検診	なし	
提供方法		
虐待防止に関する方針		①虐待防止に関する責任者は、施設長です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施しています。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備しています。 ④職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っています。 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します。
身体的拘束に関する方針		（1）施設は入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行いません。 （2）施設は緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、三原則（切迫性・非代替性・一時性）の要件を満たしたうえで、次の事項を実施します。 ①緊急やむを得ず身体拘束等を行う場合、態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録すること。 ②入居者及び家族等への説明並びに同意書を徴取（継続して行う場合は概ね１か月毎行う。）すること。 ③１か月に１回以上、身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（施設長、介護支援専門員、介護職員、医師・看護師・作業療法士・理学療法士等を構成員とする。）を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組むこと。 （3）施設は身体拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じます。 ① 身体拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を３か月に１回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の職員に周知徹底を図ること。 ② 身体拘束等の適正化のための指針を整備すること。 ③ 介護職員その他の職員に対し、身体拘束等の適正化のための研修を定期的に実施すること。

（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	医療法人ＪＭＣ会 未咲クリニック	
	住所	豊中市豊南町西3-20-2	
	診療科目	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
新興感染症発生時に 連携する医療機関	なし		
	名称		
	住所		
協力歯科医療機関	名称		
	住所		
	協力内容		
		その他の場合：	

（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	入居者、又は事業者から解約した場合等（契約書条文第19～21条に準ずる）		
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		相当の催告期間を設ける。
入居者からの解約予告期間	1 か月		
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） ※食事代込 ※事前予約制です。
入居定員	38 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	6	6		
介護職員	6	6		
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	3		3	
その他職員	4		4	

（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	5	5		
介護福祉士実務者研修修了者	1	1		

（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			

（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）
介護職員	1 人	0 人
	人	人

（職員の状況）

管理者		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				0	5						
前年度1年間の退職者数				0	3						
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			2							
	3年以上5年未満			4							
	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		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、人件費上昇により、2年に1回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	18.06㎡	18.90㎡
	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
	家賃等保証料（※）	100,000円（非課税）	100,000円（非課税）
	火災保険料（※）	家賃等保証料に含む	家賃等保証料に含む
月額費用の内訳			
	家賃	55,000円	70,000円
	食費	52,000円	52,000円
	共益費	23,000円	23,000円
	状況把握・生活相談サービス費	30,000円	30,000円
	その他	別添２のとおり	

備考
※家賃等保証料は保証会社との契約・お支払いとなります。
　家賃等保証料は1人につき100,000円です.夫婦部屋に2名で入居の場合は合計200,000円となります.
　火災保険料は家賃等保証料に含みます。
　解約時の返金はないものとします。
※食費は直接給食業者へお支払いただきます。
※居室の電気代は実費負担になります。
※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。）

（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　　0 ヶ月分　　※㎡問わず一律0円	
	解約時の対応	
家賃等保証料、火災保険料	利用者の家賃等の支払遅延防止を目的に、事業所指定の保証会社と契約のうえ入居時に一括でお支払いいただく料金で、火災保険料を含みます。	
食費	食費　月額52,000円（税込） 欠食単価（税込）朝食351円、昼食351円、夕食459円 調理委託費　17,170円/月（税込）（喫食数に関わらず発生する人件費・光熱費等）	
共益費	年間を通じて、住戸専有部分ならびに共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費、法定点検費用等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	年間を通じての施設人件費の合計から部屋数に応じ按分。	
その他介護サービス費	「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」のとおり	

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	2 人
	75歳以上85歳未満	7 人
	85歳以上	28 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	3 人
	要介護2	10 人
	要介護3	8 人
	要介護4	10 人
	要介護5	7 人
入居期間別	6か月未満	0 人
	6か月以上1年未満	0 人
	1年以上5年未満	24 人
	5年以上10年未満	14 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		38 人

（入居者の属性）

性別	男性	9 人	女性	29 人	
男女比率	男性	23.7 %	女性	76.3 %	
入居率	100.0 %	平均年齢	89.1 歳	平均介護度	3.23

（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	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	5 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	0 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）		株式会社ライフケア・ビジョン	
電話番号 / ＦＡＸ		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13日～8月15日）	
窓口の名称（サ高住所管庁）		①豊中市福祉部長寿社会政策課 ②豊中市都市計画推進部住宅課	
電話番号 / ＦＡＸ		①06－6858－2838 ②06－6858－2397 ／	①06－6858－3146 ②06－6854－9534
対応している時間	平日	8：45～17：15 （月曜日～金曜日、但し、祝日・12月29日～1月3日を除く）	
定休日		土日祝日	
窓口の名称 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）		話して安心、困りごと相談 （豊中市健康福祉サービス苦情調整委員会）	
電話番号 / ＦＡＸ		06－6858－2815 ／	06－6854－4344
対応している時間	平日	9：00～17：15 （月曜日～金曜日、但し、祝日・12月29日～1月3日を除く）	
定休日		土日祝日	
窓口の名称（虐待の場合）		豊中市福祉部長寿安心課	
電話番号 / ＦＡＸ		06－6858－2866 ／	06－6858－3611
対応している時間	平日	8：45～17：15 （月曜日～金曜日、但し、祝日・12月29日～1月3日を除く）	
定休日		土日祝日	

（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
	加入内容	「ウォームハート」 身体・財物共通2億円
	その他	※建物内における盗難や、介護サービス時以外の転倒・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
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

<table>
<tr><td rowspan="3">運営懇談会</td><td rowspan="3">あり</td><td colspan="3">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td>年　　1 回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td>・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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">なしの場合の代替措置の内容</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">高齢者虐待防止のための取組の状況</td><td>あり</td><td colspan="3">虐待防止対策検討委員会の定期的な開催</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">指針の整備</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">定期定期な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">担当者の配置</td></tr>
<tr><td rowspan="4">身体的拘束の適正化等の取組の状況</td><td>あり</td><td colspan="3">身体的拘束等適正化検討委員会の開催</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">指針の整備</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">定期的な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">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：あり</td></tr>
<tr><td rowspan="6">業務継続計画（ＢＣＰ）の策定状況等</td><td>あり</td><td colspan="3">感染症に関する業務継続計画</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">災害に関する業務継続計画</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">職員に対する周知の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">定期的な研修の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">定期的な訓練の実施</td></tr>
<tr><td>あり</td><td colspan="3">定期的な業務継続計画の見直し</td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="4">・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」並びに、豊中市個人情報保護条例を遵守する。
・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、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。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="4">・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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">豊中市有料老人ホーム設置運営指導指針「７．規模及び構造設備」に合致しない事項</td><td colspan="3">なし</td></tr>
<tr><td></td><td>合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">「８．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="3">適合している</td></tr>
<tr><td></td><td>代替措置等の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3">契約締結前に入居者へ説明を行う</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="3">なし</td></tr>
<tr><td></td><td>合致しない事項の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>代替措置等の内容</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>不適合事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１　事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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

別添３　身体拘束・高齢者虐待ゼロについて

別添４　施設（土地・建物）について信託物件の説明

上記の重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及び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ました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（入居者）

住　所

氏　名　　様　　印

（入居者代理人）

住　所

氏　名　　様　　印

上記の重要事項の内容、並びに、介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス等及び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、入居者、入居者代理人に説明しました。

令和　　年（　　年）　　月　　日

（事業者）

説明者氏名　　印

（別添1）事業主体が豊中市で実施する他の介護保険事業所一覧表

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	ハッピースタッフ豊中	豊中市上津島2丁目8-41久保ビル1F
		ハッピースタッフ豊中新千里	豊中市新千里南町2-3-28-703
		ハッピースタッフ豊中北	豊中市走井1丁目6番41号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	ハッピーケア豊中	豊中市寺内2丁目3-15リアライズ緑地北305
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	ハッピースタッフ豊中	豊中市上津島2丁目8-41久保ビル1F
＜介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	ハッピーケア豊中	豊中市寺内2丁目3-15リアライズ緑地北305
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
＜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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護医療院	なし		

（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※（税込）	
介護サービス	食事介助	あり	3,200円/回	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	①2,200円/日中　②2,700円/早朝夜間　③3,200円/深夜 ※/回	
	おむつ代	あり		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	5,100円/回	
	特浴介助	あり	5,100円/回	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	3,200円/回	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	1,850円/30分	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	2,400円/回	
	リネン交換	あり	2,400円/回	
	日常の洗濯	あり	2,400円/回	
	居室配膳・下膳	あり	100円/1食	体調不良等の場合のみ
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		代替食の場合一食につき200円上乗せ
	おやつ	なし		
	理美容サービス	なし		
	買い物代行	あり	2,400円/回	通常の利用区域に限る
	役所手続き代行	あり	1,850円/30分	
	トロミ付け業務（服薬時・水分補給時）	あり	2,000円/月	
	金銭・貯金管理	あり	月額900円	原則として家族対応。希望者のみ別途契約（有料）
健康管理サービス	定期健康診断	なし		
	健康相談	あり	無償	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	無償	施設で対応可能な範囲は必要に応じて行う。
	服薬支援（服薬確認）	あり	無償	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	無償	（排便、食事量、睡眠状況等）
入退院サービス	移送サービス	あり	1,850円/30分	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	1,850円/30分	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	1,850円/30分	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	1,850円/30分	原則として家族対応。やむを得ない場合のみ施設対応。

≪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、原則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が、常時見守りはいたしません。
※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。

（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・精神的弊害を考慮し、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高い方の場合で、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
・一時性・・・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。

（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）、ALJ Healthcare合同会社を受益者とした信託物件である。
〇本信託の目的：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。
〇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。
〇信託期間：本信託契約は2017年9月29日から2032年11月30日までである。
２）株式会社ライフケア・ビジョン（旧社名：株式会社プロパティ・ケア、以下新社名のみ表記）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、サービス付き高齢者向け住宅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、転貸借契約上の義務（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を、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。