

重要事項説明書兼登録事項等についての説明(高齢者住まい法第17条関係)

記入年月日	年 月 日
記入者名	米田 豊
所属・職名	介護付き有料老人ホーム寿寿-ことこと- 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん りべるた 社会福祉法人 リベルタ		
主たる事務所の所在地	〒 535-0004 大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号		
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6925-8910 / 06-6925-8911	
	メールアドレス		
	ホームページアドレス	http:// www.liberta.or.jp	
代表者(職名/氏名)	理事長 / 北口 末廣		
設立年月日	平成	10年7月1日	
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)		

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) かいごつきゆうりょうろうじんほ一むことこと 介護付き有料老人ホーム寿寿-ことこと-		
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	介護付(一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合)		
所在地	〒 534-0022 大阪府大阪市都島区都島中通2-12-17		
主な利用交通手段	大阪市営地下鉄谷町線 都島駅から徒歩で約11分		
連絡先	電話番号	06-6925-8880	
	FAX番号	06-6925-8881	
	ホームページアドレス	http:// www.liberta.or.jp	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 米田 豊		
有料老人ホーム事業開始日 /届出受理日・登録日(登録番号)	平成	29年6月1日	平成 28年2月23日大阪市長(サ高住27)第15号

(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	2775202548		
特定施設入居者生活介護指 定日	平成	29	6 月 1 日
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号	2775202548		
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日	平成	29	6 月 1 日

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	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	29年4月29日			～	令和	27年5月28日			
	面積	862.7 m ²									
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	29年4月29日			～	令和	27年5月28日			
	延床面積	1,664.8 m ² (うち有料老人ホーム部分				1,661.4 m ²)					
	竣工日	平成	29年4月26日			用途区分	有料老人ホーム (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	鉄骨造		その他の場合 :							
	階数	3 階		(地上	3 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						適合している				
	居室の状況	総戸数	42 戸		届出又は登録 (指定) をした室数			42室 (42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		○	○	×	×	○	18.0m ²	42	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			0 ヶ所				
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			3 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		チェア-浴	1 ヶ所		その他 :			
	食堂及び機能訓練室	1 ヶ所		面積	135.9 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	あり			
	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	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	スタッフルーム		通報先から居室までの到着予定時間			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	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	指定特定施設入居者生活介護の提供にあたって、要支援・要介護状態の利用者に対し、入浴、排泄、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話をを行うことにより、要介護状態となった場合でも、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう必要な援助を行う。	
サービスの提供内容に関する特色	社会福祉法人リベルタが設置する介護付き有料老人ホーム寿寿ーことことーにおいて実施する指定介護予防特定施設入居者生活介護・指定特定施設入居者生活介護の適正な運営を確保するために必要な人員及び運営管理に関する事項を定め、事業所の管理者、生活相談員、看護職員、介護職員、機能訓練指導員、計画作成担当者その他の従事者が、要支援・要介護状態の利用者に対し、適切な指定特定施設入居者生活介護を提供することを目的とする。	
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	自ら実施	
食事の提供	委託	(株) 日清医療食品株式会社
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	<ul style="list-style-type: none"> ・状況把握サービスの内容：毎日1回以上（10、15、21、24、3、6時）、居室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	介護職員初任者研修修了者・介護福祉士
健康診断の定期検診	自ら実施	
	提供方法	年1回健康診断を実施します。
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）	
虐待防止	<ul style="list-style-type: none"> ①虐待防止に関する責任者は、施設長の米田豊です。 ②従業者に対し、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	<ul style="list-style-type: none"> 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カ月）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、同意書を頂く。（継続して行う場合は概ね1カ月毎行う。） 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カ月に1回以上、身体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む。 	

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	<p>①計画作成担当者は、指定特定施設入居者生活介護・指定介護予防特定施設入居者生活介護の提供開始前に、入居者の意向や心身の状況等のアセスメント等を行い、援助の目標に応じて具体的なサービス内容、サービス提供期間等を記載した特定施設サービス計画・介護予防特定施設サービス計画（以下、「計画」という。）を作成する。</p> <p>②計画の作成にあたっては、多様なサービスの提供及び利用に努め、入居者及び家族等に対して、その内容を理解しやすいよう説明し、同意を得たうえで交付するものとする。</p> <p>③計画に基づくサービスの提供の開始から、少なくとも1月に1回は、入居者の状況やサービスの提供状況について、計画作成担当者に報告する。</p> <p>④計画に記載しているサービス提供期間が終了するまでに、少なくとも1回は、計画の実施状況の把握（「モニタリング」という。）を行う。</p> <p>⑤計画作成後は実施状況の把握を行い、必要に応じて計画の変更を行う。</p>	
日常生活上の世話	食事の提供及び介助	食事の提供及び介助が必要な利用者様に対して、介助を行います。また、嚥下困難者のためのきざみ食、流動食等の提供を行います。
	入浴の提供及び介助	自ら入浴が困難な利用者様に対し、1週間に2回以上、入浴（全身浴・部分浴）の介助や清拭（身体を拭く）、洗髪などを行います。
	排泄介助	介助が必要な利用者様に対して、トイレ誘導、排泄の介助やおむつ交換を行います。
	更衣介助	介助が必要な利用者様に対して、上着、下着の更衣の介助を行います。
	移動・移乗介助	あり 介助が必要な利用者に対して、室内の移動、車いすへの移乗の介助を行います。
	服薬介助	あり 介助が必要な利用者様に対して、配剤された薬の確認、服薬のお手伝い、服薬の確認を行います。
機能訓練	日常生活動作を通じた訓練	利用者様の能力に応じて、食事、入浴、排泄、更衣などの日常生活動作を通じた訓練を行います。
	レクリエーションを通じた訓練	利用者様の能力に応じて、集団的に行うレクリエーションや歌唱、体操などを通じた訓練を行います。
	器具等を使用した訓練	あり 利用者様の能力に応じて、機能訓練指導員が専門的知識に基づき、器械・器具等を使用した訓練を行います。
その他	創作活動など	あり 利用者様の選択に基づき、趣味・趣向に応じた創作活動の場を提供します。
	健康管理	常に利用者様の健康状況に注意するとともに、健康保持のための適切な措置を講じます。
施設の利用に当たっての留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・外出又は外泊される際は、その都度外出外泊先、用件、施設へ戻る予定日時などを施設に外出外泊届を記載してください。 ・身上に関する重要な事項に変更が生じたときは、速やかに施設長に届け出てください。 ・喧嘩、口論、泥酔等により、その他、他入居者様に迷惑となる行為は控えてください。 ・施設の秩序、風紀を乱し、又は安全衛生を害しないようにしてください。 	
その他運営に関する重要事項	サービス向上のため、職員に対し、初任者、人権、身体拘束、虐待、感染症、食中毒、事故対応、認知症ケア、介護技術等の研修を実施しています。	
短期利用特定施設入居者生活介護の提供	なし	
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	あり
	夜間看護体制加算	あり
	医療機関連携加算	あり
	退院・退所時連携加算	あり
	入居継続支援加算	なし
	生活機能向上連携加算	なし
	若年性認知症入居者受入加算	あり
	口腔衛生管理体制加算	あり
	栄養スクリーニング加算	なし
	身体拘束廃止未実施減算	なし
	看取り介護加算	あり
	認知症専門ケア加算	(I) あり
	サービス提供体制強化加算	(I) ロ あり
介護職員処遇改善加算	(I) あり	
人員配置が手厚い介護サービスの実施	なし	(介護・看護職員の配置率) 3 : 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	
事業者名	(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	救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	生江診療所
	住所	大阪市旭区生江3丁目16番6号
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療 その他の場合：月2～4回程度の訪問診療
	名称	医療法人 永寿会 福島病院
	住所	大阪市旭区千林2丁目4番22号
	診療科目	内科・消化器科・外科・整形外科肛門科・放射線科・リハビリテーション科・麻酔科・消化器外科・内分泌科・人工透析科
	協力内容	急変時の対応 その他の場合：
	名称	医療法人 清翠会 牧病院
	住所	大阪市旭区新森7丁目10番28号
	診療科目	内科・神経内科・消化器科・外科・整形外科・放射線科・リウマチ科・リハビリテーション科・麻酔科・内分泌科
	協力内容	急変時の対応 その他の場合：
	名称	医療法人 医誠会 医誠会病院
	住所	大阪市東淀川区菅原6丁目2番25号
	診療科目	内科・呼吸器科・消化器科・循環器科・整形外科・形成外科・美容外科・脳神経外科・呼吸器科外科・心臓血管外科・皮膚科・泌尿器科・婦人科・眼科・耳鼻咽喉科・放射線科・アレルギー科・麻酔科・歯科・歯科口腔外科・消化器外科・腎臓内科・内視鏡科・内分泌科
	協力内容	急変時の対応 その他の場合：
名称	医療法人 尽生会 聖和病院	
住所	大阪市都島区中野町1丁目7番32号	
診療科目	内科・消化器科・外科・整形外科・泌尿器科・放射線科・リハビリテーション科・麻酔科・内分泌科	
協力内容	急変時の対応 その他の場合：	
協力歯科医療機関	名称	医療法人 ヨシエ総合歯科医院
	住所	大阪市西區北堀江2丁目2番28号グランドビル西大橋1階
	協力内容	訪問診療、急変時の対応 その他の場合：月4回程度の訪問診療

(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		
留意事項	入居時満60歳以上。ホームの看護職員は、気管切開の対応不可だが、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入居者様から解約した場合 ②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	利用料の支払いが滞った場合	
	解約予告期間	6カ月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空床がある場合 1泊食事付6,000円(税込)
入居定員	42人		
その他	身元引受人が設置できない場合は要相談		

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	0	1	生活相談員
生活相談員	2	2	0	1.7	管理者 1 名・介護職員 1 名
直接処遇職員	19	11	8	14.8	
介護職員	16	9	7	12.6	
看護職員	3	2	1	2.2	
機能訓練指導員	1	1	0	1	
計画作成担当者	1	1	0	1	介護職員 1 名
栄養士	0	0	0	0	
調理員	0	0	0	0	
事務員	0	0	0	0	
その他職員	0	0	0	0	
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					40 時間

(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	8	6	2	生活相談員・介護支援専門員が兼務
介護福祉士実務者研修修了者	2	2	0	
介護職員初任者研修修了者	4	2	2	
介護支援専門員	2	2	0	
社会福祉士	0	0	0	

(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	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	1	1	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (16時30～10時30分)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	0 人	0 人
介護職員	2 人	1 人
生活相談員	0 人	0 人
	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略)	契約上の職員配置比率	3 : 1以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	3 : 1
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(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	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	3	19	11	2	0	1	0	1	0
前年度1年間の退職者数	1	1	9	7	0	0	0	0	0	0
に業務に従事した者の人数 経験年数	1年未満	0	1	0	5	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	1	1	10	2	2	0	1	0	1
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	備考									
従業員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	あり	
	内容：	入院中も日割り計算で利用料が発生する
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	要支援1～要介護度5	
	年齢	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	
	床面積	18.0㎡	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用		なし	
月額費用の合計(目安)		165,164円	
家賃		50,000円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護※の費用	(要介護5) 25,664円	
	介護保険外	食費	45,000円
		管理費	44,500円
備考 介護保険費用1割又は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。) ※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添3及び4のとおりです。			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	近傍同種の施設利用料金を参考に算定	
敷金	家賃の	0ヶ月分
	解約時の対応	
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	
管理費	水道光熱費・電気代・生活サポート費・その他（共用部使用料）	
状況把握及び生活相談サービス費	特定施設入居者生活介護（介護予防特定施設入居者生活介護）サービスで実施	
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	基本報酬、加算の利用者負担分。
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）	なし
※ 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	65歳未満	0人
	65歳以上75歳未満	1人
	75歳以上85歳未満	13人
	85歳以上	28人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	3人
	要支援2	1人
	要介護1	10人
	要介護2	9人
	要介護3	8人
	要介護4	6人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上1年未満	39人
	1年以上5年未満	0人
	5年以上10年未満	0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 / 3人
入居者数		42人

(入居者の属性)

性別	男性	13人	女性	29人	
男女比率	男性	31%	女性	69%	
入居率	100%	平均年齢	86歳	平均介護度	2.4

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	4人
	死亡者	1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) なし
	入居者側の申し出	7人 (解約事由の例) 在宅復帰

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)		介護付き有料老人ホーム寿寿—ことごと—
電話番号 / F A X		06-6925-8880 / 06-6925-8881
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~18:00
	日曜・祝日	9:00~18:00
定休日		なし
窓口の名称 (所在区介護保険担当)		大阪市都島区役所 介護保険課
電話番号 / F A X		06-6882-9625 / 06-6352-4558
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日を除く
窓口の名称 (大阪府国民健康保険団体連合会)		国民健康保険団体連合会
電話番号 / F A X		06-6949-5418 / 06-6949-5417
対応している時間	平日	9:00~17:00
定休日		土・日・祝日を除く
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課指定・指導グループ
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6608
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日を除く
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		大阪市都市整備局 企画部安心居住課
電話番号 / F A X		06-6208-9648 / 06-6202-7064
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日を除く
窓口の名称 (虐待の場合)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課指定・指導グループ
電話番号 / F A X		06-6241-6310 / 06-6241-6604
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		土・日・祝日を除く

(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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	超ビジネス保険 賠償責任に関する補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	契約者に対する介護サービスの提供にあたって、万が一事故が発生し、契約者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、不可抗力による場合を除き、速やかに契約者に対して損害を賠償します。	
事故対応及びその予防のための指針	なし	

(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	意見箱の設置	
		実施日	平成 29年 6 月	
		結果の開示	あり	
開示の方法	生活相談員による相談記録			
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、家族、施設長、職員、自治会長
		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"> ・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様及び家族様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、入居者様及び家族様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様及び家族様の同意を得る。 		
緊急時等における対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・事故、災害及び急病、負傷が発生した場合は、入居者様の家族様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） 		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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			
「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		
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（事業者が運営する介護サービス事業一覧表）

別添2（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

別添3（介護保険自己負担額（特定施設入居者生活介護等に関する利用料金表））

別添4（介護保険自己負担額（介護報酬額の自己負担基準表））

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)事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	地域在宅サービスステーション翠	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
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	あり	地域在宅サービスステーション翠	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	あり	生江特別養護老人ホーム白寿荘	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番1号
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	介護付き有料老人ホーム寿寿-ことこと-	大阪府大阪市都島区都島中通2丁目12番17号
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	地域在宅サービスステーション翠 ケアプランセンター白寿	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号 大阪府大阪市旭区生江3丁目12番3号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	地域在宅サービスステーション翠	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
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		
介護予防通所介護	あり	地域在宅サービスステーション翠	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番6号
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	あり	生江特別養護老人ホーム白寿荘	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番1号
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	あり	介護付き有料老人ホーム寿寿-ことこと-	大阪府大阪市都島区都島中通2丁目12番17号
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	あり	生江特別養護老人ホーム白寿荘	大阪府大阪市旭区生江三丁目27番1号
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	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入居者の個別選択によるサービス一覧表

	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	あり	600円	1回30分で計算
	排せつ介助・おむつ交換	あり	100円～300円	1回5分～15分で計算 必要に応じて、おむつ交換・パット交換・体位変換・ホータルトイレの片付けのみ実施時・体位変換のみ実施時
	おむつ代	あり	4000円～	1か月料金 (使用頻度で金額の前後あり)
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	あり	600円	1回30分で計算
	特浴介助	あり	600円	1回30分で計算
	身辺介助 (移動・着替え等)	あり	300円	1回15分で計算
	朝・夕の洗面・身支度	あり	600円	1回30分で計算
	外出準備	あり	300円	1回15分で計算
	外出同行	あり	1,200円	1回60分で計算 徒歩以外の移動はタクシーを利用 (交通費は自費)
	機能訓練	なし		
生活サービス	通院介助・服薬受取同行	あり	1,200円	1回60分で計算
	居室清掃	なし		
	リネン交換	あり	600円	1か月料金 週に1度交換
	日常の洗濯	あり	3,300円	洗濯代行業者ご利用の場合
	居室配膳・下膳	あり	300円	1日料金 朝・昼・夕3回15分で計算
	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	あり	2,100円～6,200円	外部からの訪問理美容 カット2,100円 顔そり600円 シャンプー500円 カット&パーマ5,100円 カット&カラー4,600円
	買い物代行	あり	500円	1回料金
	特別食 (お正月・敬老の日)	あり	1,000円	1回料金
健康管理サービス	役所手続代行	あり	1,000円	1回料金
	おむつ代	あり	392円～2,050円	リフレやわらかぬれタオル:392円、リフレはくパンツMサイズ・Lサイズ・LLサイズ:1,065円、リフレ簡単テープ止めタイプMサイズ・Lサイズ:2,050円、リフレサラケアパット パワフル:450円、リフレサラケアパット ワイドロング:710円、リフレサラケアパットレギュラー:535円
	喫茶 (コーヒー)	あり	50円	1回料金
	アクアソリタゼリー (水分補給ゼリー)	あり	128円～11,439円	1本128円 (1日のみ)、31本3,875円 (1か月のみ)、93本11,439円 (3か月のみ)
	居酒屋 (アルコール・ソフトドリンク)	あり	50円～100円	1回料金
	金銭・貯金管理	あり	1,000円	1か月料金
	定期健康診断	なし		
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬受取代行	あり	500円	1回料金
入退院のサービス	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	なし		
	移送サービス	あり	1,000円	1回料金
	入退院時の同行	あり	1,500円	1回料金
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,500円	1回料金
入院中の見舞い訪問	あり	1,500円	1回料金	

※1利用者の所得等に応じて負担割合が変わる(1割～3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を越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、月額の利用料に含まれる場合と、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入力する。

(別添3)介護保険自己負担額(自動計算)

当施設の地域区分単価

2級地

利用者負担額は、1割を表示しています。但し、法令で定める額以上の所得のある方は、2～3割負担となります。

基本費用		1日あたり (円)			30日あたり (円)		備考
要介護度	単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額		
要支援1	181	1,941	194	58,210	5,821		
要支援2	310	3,324	333	99,696	9,970		
要介護1	536	5,746	575	172,378	17,238		
要介護2	602	6,454	646	193,604	19,361		
要介護3	671	7,194	720	215,794	21,580		
要介護4	735	7,880	788	236,376	23,638		
要介護5	804	8,619	862	258,567	25,857		
		1日あたり (円)			30日あたり (円)		
加算費用	算定の有無等	単位数	利用料	利用者負担額	利用料	利用者負担額	算定回数等
個別機能訓練加算	あり	0	129	13	3,859	386	1日につき
退院・退所時連携加算	あり	30	322	33	9,648	965	入居から30日以内に限る ※要支援は除く
入居継続支援加算	なし						
生活機能向上連携加算	なし						
若年性認知症入居者受入加算	あり	120	1,287	129	38,592	3,860	1日につき
口腔衛生管理体制加算	あり	30	-	-	322	33	1月につき
栄養スクリーニング加算	あり	5	-	-	54	6	6月に1回を限度とする
身体拘束廃止未実施減算	なし						基本費用より1日につき10%減算
夜間看護体制加算	あり	0	108	11	3,216	322	1日につき ※要支援は除く
医療機関連携加算	あり	0	-	-	857	86	1月につき
看取り介護加算	あり	0	1,544	155	-	-	死亡日以前4日以上30日以下(最大27日間)
		0	7,290	729	-	-	死亡日以前2日又は3日(最大2日間)
		0	13,722	1,373	-	-	死亡日
認知症専門ケア加算	(I)	0	33	4	965	97	1日につき
サービス提供体制強化加算	(I)ロ	0	129	13	3,860	386	1日につき
介護職員処遇改善加算	(I)	0円					1月につき
介護職員等処遇改善加算	(II)	(介護予防)特定施設入居者生活介護+加算単位数)×1.2%					1月につき

(短期利用特定施設入居者生活介護の概要：以下の要件全てに該当すること)【要支援は除く】

- ・指定特定施設入居者生活介護の事業を行う者が、指定居宅サービス、指定地域密着型サービス、指定居宅介護支援、指定介護予防サービス、指定地域密着型介護予防サービス若しくは指定介護予防支援の事業又は介護保険施設若しくは指定介護療養型医療施設の運営について3年以上の経験を有すること。
- ・指定特定施設の入居定員の範囲内で、空いている居室等(定員が1人であるものに限る。)を利用するものであること。ただし、短期利用特定施設入居者生活介護の提供を受ける入居者(利用者)の数は、当該指定特定施設の入居定員の100分の10以下であること。
- ・利用の開始に当たって、あらかじめ30日以内の利用期間を定めること。
- ・家賃、敷金、介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除き、権利金その他の金品を受領しないこと。
- ・介護保険法等に基づく勧告、命令、指示を受けたことがある場合にあっては、当該勧告等を受けた日から起算して5年以上の期間が経過していること。

(加算の概要)

- ・個別機能訓練加算【短期利用（地域密着含む）は除く】
 - ・機能訓練指導員の職務に従事する常勤の理学療法士等を1名以上配置していること。
（理学療法士等…理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、看護職員、柔道整復師、あん摩マッサージ指圧師）
 - ・機能訓練指導員、看護職員、介護職員、生活相談員その他の職種のもの共同して、利用者ごとに個別機能訓練計画を作成し、当該計画に基づき、計画的に機能訓練を行っていること。
- ・退院 退所時連携加算【要支援は除く】
 - ・医療提供施設を退院・退所して特定施設に入居する利用者を受け入れること。
- ・入居継続支援加算【要支援は除く】
 - ・介護福祉士の数が、利用者の数が6又はその端数を増すごとに1以上であること。
 - ・たんの吸引等を必要とする者の占める割合が利用者の15%以上であること。
- ・生活機能向上連携加算
 - ・訪問リハビリテーション若しくは通所リハビリテーションを実施している事業所又はリハビリテーションを実施している医療提供施設（原則として許可病床数200床未満のものに限る。）の理学療法士・作業療法士・言語聴覚士、医師が、特定施設入居者生活介護事業所等を訪問し、特定施設入居者生活介護事業所等の職員と共同で、アセスメントを行い、個別機能訓練計画を作成すること。
 - ・機能訓練指導員、看護職員、介護職員、生活相談員その他職種の者が協働して、当該計画に基づき、計画的に機能訓練を実施すること。
- ・若年性認知症入居者受入加算
 - ・受け入れた若年性認知症入居者ごとに個別の担当者を定めていること。
- ・口腔衛生管理体制加算
 - ・歯科医師又は歯科医師の指示を受けた歯科衛生士が、介護職員に口腔ケアに係る技術的助言及び指導を月1回以上行っている場合。
- ・栄養スクリーニング加算
 - ・サービス利用者に対し、利用開始時及び利用中6カ月ごとに栄養状態について確認を行い、当該利用者の栄養状態に係る情報（医師・歯科医師・管理栄養士等への相談提言を含む）を介護支援専門員に文書で共有した場合に算定する。
- ・身体拘束廃止未実施減算
 - ・身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入所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。
 - ・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、介護職員その他従業者に周知徹底を図ること。
 - ・身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。
 - ・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こと。
- ・夜間看護体制加算【要支援は除く】
 - ・常勤看護師を1名以上配置し、看護に係る責任者を定めている場合。
 - ・看護職員により、又は病院若しくは診療所若しくは訪問看護ステーションとの連携により、利用者に対して、24時間連絡できる体制を確保し、かつ、必要に応じて健康上の管理等を行う体制を確保していること。
 - ・重度化した場合における対応に係る指針を定め、入居の際に、利用者又はその家族等に対して、当該指針の内容を説明し、同意を得ていること。
- ・医療機関連携加算【短期利用（地域密着含む）は除く】
 - ・看護職員が、利用者ごとに健康の状況を継続的に記録していること。
 - ・利用者の同意を得て、協力医療機関又は当該利用者の主治医の医師に対して、利用者の健康状況について月1回以上情報を提供したこと。
- ・看取り介護加算【要支援と短期利用（地域密着含む）は除く】指針は入居の際に説明し、同意を得る。

医師が一般に認められている医学的知見に基づき回復の見込みがないと診断した利用者について、その旨を本人又はその家族等に対して説明し、その後の療養及び介護に関する方針についての合意を得た場合において、利用者等とともに、医師、看護職員、介護職員、介護支援専門員等が共同して、随時、利用者等に対して十分な説明を行い、療養及び介護に関する合意を得ながら、利用者がその人らしく生き、その人らしい最後が迎えらるよう支援していること。
- ・認知症専門ケア加算（Ⅰ）【短期利用（地域密着含む）は除く】
 - ・利用者の総数のうち、日常生活自立度ランクⅢ、Ⅳ又はMに該当する方が50%以上であること。
 - ・「認知症介護実践リーダー研修」を終了している者を、対象者の数が20人未満の場合は1名以上、20人以上の場合は対象者の数が19を超えて10又はその端数を増すごとに1名を加えた数以上配置し、チームとして認知症ケアを実施していること。
 - ・事業所従業者に対して、認知症ケアに関する留意事項の伝達又は技術的指導に係る会議を定期的開催していること。

- ・認知症専門ケア加算（Ⅱ）【短期利用（地域密着含む）は除く】
 - ・認知症専門ケア加算（Ⅰ）での内容をいずれも満たすこと。
 - ・「認知症介護指導者研修」を終了している者を1名以上配置し、施設全体の認知症ケアの指導等を実施していること。
 - ・介護職員、看護職員ごとの認知症ケアに関する研修計画を作成し、実施をしていること。
- ・サービス提供体制強化加算（Ⅰ）イ
前年度(3月を除く)における介護職員の総数のうち、介護福祉士の占める割合が60%以上であること。
- ・サービス提供体制強化加算（Ⅰ）ロ
前年度(3月を除く)における介護職員の総数のうち、介護福祉士の占める割合が50%以上であること。
- ・サービス提供体制強化加算（Ⅱ）
前年度(3月を除く)における看護・介護職員のうち、常勤職員の占める割合が75%以上であること。
- ・サービス提供体制強化加算（Ⅲ）
前年度(3月を除く)における利用者に直接サービス提供を行う職員の総数（生活相談員・介護職員・看護職員・機能訓練指導員）のうち、勤続年数3年以上の者の占める割合が30%以上。
- ・介護職員処遇改善加算（Ⅰ）～（Ⅳ）
別に厚生労働大臣が定める基準に対して適合している介護職員の賃金の改善等を実施しているものとして、都道府県知事に届け出ている場合。
- ・介護職員等特定処遇改善加算（Ⅰ）～（Ⅱ）
別に厚生労働大臣が定める基準に対して適合している介護職員の賃金の改善等を実施しているものとして、都道府県知事に届け出ている場合。

(別添4) 介護保険自己負担額(参考:加算項目別報酬金額:2級地(地域加算10.72%))

① 介護報酬額の自己負担基準表(介護保険報酬額の1割～3割を負担していただきます。)

	単位	介護報酬額/月	自己負担分/月 (1割負担の場合)	自己負担分/月 (2割負担の場合)
要支援1	181単位/日	¥58,210	¥5,821	¥11,642
要支援2	310単位/日	¥99,696	¥9,970	¥19,940
要介護1	536単位/日	¥172,378	¥17,238	¥34,476
要介護2	602単位/日	¥193,604	¥19,361	¥38,721
要介護3	671単位/日	¥215,794	¥21,580	¥43,159
要介護4	735単位/日	¥236,376	¥23,542	¥47,276
要介護5	804単位/日	¥258,567	¥25,857	¥51,714
個別機能訓練加算	12単位/日	¥3,859	¥386	¥772
退院・退所時連携加算	30単位/日	¥9,648	¥965	¥1,930
入居継続支援加算	0	¥0	¥0	¥0
生活機能向上連携加算	0	¥0	¥0	¥0
若年性認知症入居者受入加算	120単位/日	¥38,592	¥3,860	¥7,719
口腔衛生管理体制加算	30単位/月	¥322	¥33	¥65
栄養スクリーニング加算	0	¥0	¥0	¥0
身体拘束廃止未実施加算	基本費用より1日につき 10%減算	¥0	¥0	¥0
夜間看護体制加算	10単位/日	¥3,216	¥322	¥644
医療機関連携加算	80単位/月	¥857	¥86	¥172
看取り介護加算 (死亡日以前4日以上30日以下)	144単位/日	¥1,543	¥155	¥309
看取り介護加算 (死亡日以前2日又は3日)	680単位/日	¥7,289	¥729	¥1,458
看取り介護加算 (死亡日)	1280単位	¥13,721	¥1,373	¥2,745
看取り介護加算 (看取り介護一人当り)	(最大7,640単位)	(最大¥81,878)	(最大¥8,210)	(最大¥16,389)
認知症専門ケア加算(Ⅰ)	3単位/日	¥965	¥97	¥193
認知症専門ケア加算(Ⅱ)	0	0	0	0
サービス提供体制強化加算 (Ⅰ)イ	0	0	0	0
サービス提供体制強化加算 (Ⅰ)ロ	12単位/日	¥3,859	¥386	¥772
サービス提供体制強化加算 (Ⅱ)	0	0	0	0
サービス提供体制強化加算 (Ⅲ)	0	0	0	0
介護職員処遇改善加算 (Ⅰ)～(Ⅳ)	8.2%	¥5,582～¥23,006	¥559～¥2,307	¥1,117～¥4,602
介護職員等処遇改善加算 (Ⅰ)～(Ⅱ)	1.2%	¥817～¥3,376	¥82～¥338	¥164～¥676

・個別機能訓練加算、退院・退所時連携加算(要支援は除く)、口腔衛生管理体制加算、夜間看護体制加算(要支援は除く)、医療機関連携加算、サービス提供体制強化加算、認知症専門ケア加算の計算で介護職員処遇改善加算を算出しています。

②要支援・要介護別介護報酬と自己負担

介護報酬		要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5
		¥74, 471	¥119, 857	¥212, 389	¥236, 665	¥260, 942	¥283, 459	¥307, 675
自己負担	(1割の場合)	¥7, 448	¥11, 986	¥21, 239	¥23, 667	¥26, 095	¥28, 346	¥30, 768
	(2割の場合)	¥14, 895	¥23, 972	¥42, 478	¥47, 333	¥52, 189	¥56, 692	¥61, 535
	(3割の場合)	¥22, 342	¥35, 958	¥63, 717	¥71, 000	¥78, 283	¥85, 038	¥92, 303

・本表は、介護職員処遇改善加算(Ⅰ)を算定の場合の例です。

	単位	介護報酬額/月	自己負担分/月 (3割負担の場合)	
要支援1	181単位/日	¥58, 210	¥17, 367	
要支援2	310単位/日	¥99, 696	¥29, 813	
要介護1	536単位/日	¥172, 378	¥51, 521	
要介護2	602単位/日	¥193, 604	¥57, 792	
要介護3	671単位/日	¥215, 794	¥64, 449	
要介護4	735単位/日	¥236, 376	¥70, 624	
要介護5	804単位/日	¥258, 567	¥77, 184	
個別機能訓練加算	12単位/日	¥3, 859	¥1, 158	
退院・退所時連携加算	30単位/日	¥9, 648	¥2, 895	
入居継続支援加算	0	¥0	¥0	
生活機能向上連携加算	0	¥0	¥0	
若年性認知症入居者受入加算	120単位/日	¥38, 592	¥11, 578	
口腔衛生管理体制加算	30単位/月	¥322	¥97	
栄養スクリーニング加算	0	¥0	¥0	
身体拘束廃止未実施加算	基本費用より1日につき 10%減算	¥0	¥0	
夜間看護体制加算	10単位/日	¥3, 216	¥965	
医療機関連携加算	80単位/月	¥857	¥258	
看取り介護加算 (死亡日以前4日以上30日以下)	144単位/日	¥1, 543	¥463	
看取り介護加算 (死亡日以前2日又は3日)	680単位/日	¥7, 289	¥2, 187	
看取り介護加算 (死亡日)	1280単位	¥13, 721	¥4, 117	
看取り介護加算 (看取り介護一人当たり)	(最大7, 640単位)	(最大¥81, 878)	(最大¥24, 564)	
認知症専門ケア加算(Ⅰ)	3単位/日	¥965	¥290	
認知症専門ケア加算(Ⅱ)	0	0	0	
サービス提供体制強化加算 (Ⅰ)イ	0	0	0	
サービス提供体制強化加算 (Ⅰ)ロ	12単位/日	¥3, 859	¥1, 158	
サービス提供体制強化加算 (Ⅱ)	0	0	0	
サービス提供体制強化加算 (Ⅲ)	0	0	0	
介護職員処遇改善加算 (Ⅰ)～(Ⅳ)	8. 2%	¥5, 582～¥23, 006	¥1, 675～¥6, 902	
介護職員等処遇改善加算 (Ⅰ)～(Ⅱ)	1. 2%	¥817～¥3, 376	¥246～¥1, 013	

・1ヶ月は30日で計算しています。

・個別機能訓練加算、退院・退所時連携加算(要支援は除く)、口腔衛生管理体制加算、栄養スクリーニング加算、夜間看護体制加算(要支援は除く)、医療機関連携加算、サービス提供体制強化加算の計算で介護職員処遇改善加算を算出しています。

(別途5) サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の締結に係る事前説明におけるITの活用等について

高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「法」という。)

第17条において、登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者(以下「登録事業者」という。)は、登録住宅に入居しようとする者(以下「入居予定者」という。)に対し、入居契約締結するまでに、登録事項等を記載した書面を交付して説明しなければならない旨規定されている。

法第17条の規定に基づく事前説明(以下「事前説明」という。)の方法については、対面による説明以外に、次に掲げるすべての事項を満たしたテレビ会議等のITを活用した説明も可能である。

(1) IT環境

登録事業者及び入居予定者が、事前説明に係る登録事項等を記載した書面(以下「事前説明書」という。)及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。

(2) 入居予定者の事前同意

登録事業者が、事前説明の方法について、入居予定者の意向を事前に確認し、ITを活用した事前説明により実施することの同意を得ていること。なお、同意は口頭でも可能であるが、後のトラブル防止の観点から、書面やメール等の形で証跡として残すことが望ましい。

(3) 事前説明書の事前送付

事前説明書を、入居予定者にあらかじめ送付していること。

(4) ITを活用した事前説明の開始前の入居予定者の準備の確認

入居予定者が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、登録事業者が事前説明を開始する前に確認していること。

(5) 事前説明実施途中に動作不良が生じた場合の対応

ITを活用した事前説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合、登録事業者は、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開すること。

