

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	竹之下麻美
所属・職名	相談課 課長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ ふぁみりーこあ 株式会社 ファミリーコア		
主たる事務所の所在地	〒 592-0012 大阪府高石市西取石1-27-5		
連絡先	電話番号/FAX番号	072-263-3376 /072-263-3414	
	メールアドレス	ueda@familycore.jp	
	ホームページアドレス	http://www.familycore.jp	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 植田 恭子		
設立年月日	平成	18年9月4日	
主な実施事業	介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営 介護、医療分野のコンサルティング		

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)じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむ るるぼいずみがおか 住宅型有料老人ホーム ルルポ泉ヶ丘		
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	〒 590-0111 大阪府堺市南区三原台1丁2番3号		
主な利用交通手段	泉北高速鉄道 泉ヶ丘駅 徒歩8分		
連絡先	電話番号	072-284-1101	
	FAX番号	072-284-1102	
	ホームページアドレス	https://familycore.jp/	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 佐竹 恵美子		
建物の竣工日	平成	20年11月27日	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	令和	4年11月1日	/ 令和

3 建物概要

土地	権利形態	借借権	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10月1日			～	令和	24年9月30日
	面積	2,349.6 m ²						
建物	権利形態	借借権	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10月1日			～	令和	24年9月30日
	延床面積	4,215.8 m ² (うち有料老人ホーム部分			559.06 m ²)			
	竣工日	平成	20年11月27日		用途区分	老人福祉施設 他		
	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	5階		(地上	5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	20戸		届出又は登録(指定)をした室数			20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	○	○			○	11.89m ² ～12.53m ²	10
	一般居室個室		○			○	10.67m ² ～13.50m ²	10
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	大浴場	ヶ所		個室	1ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴	1ヶ所		ヶ所		その他：	
	食堂	2ヶ所		面積	22.79m ² ～23.82m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	
	機能訓練室	2ヶ所		面積	22.79m ² ～23.83m ²			
	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	1.8m ² ～2.85m ²		片廊下	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
通報先		職員携帯のPHS		通報先から居室までの到着予定時間			30秒	
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	3～5分以内	
	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		「快活で文化的な毎日」を未来と歴史が共存する街で皆様とシニアライフをサポートいたします。ご自身の望む生活を実現できるようにサポートします。
サービスの提供内容に関する特色		画一的なサービスではなく、ご入居者様・ご家族様のご要望に常に耳を傾け様々なニーズにお応えし、ご入居者様が必要とし、ご納得いただけるサービス提供を心掛け行動します。看取りにも対応しています。
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	なし	
食事の提供	委託	一富士フードサービス株式会社
洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
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	状況把握サービス内容:居宅訪問による安否確認、日中及び夜間4回(21時、0時、3時、5時)を実施。 生活相談サービス内容: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	井上クリニック
	提供方法	年1回 健康診断の機会付与(夜勤従事者は年2回実施)
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する。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施する。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備する。 ④定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行う。 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。 ④3ヵ月に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。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		(職名) 施設長 (氏名) 佐竹 恵美子 (開催月)(令和4年～令和5年度中) 12月、3月、6月、9月 (内容の職員への周知方法)
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		(整備年月日) 2022年11月1日
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況		(開催頻度) 回/年 (直近の実施年月日) 年 月 日

(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) るるぽいずみがおかへるぱーすてーしょん ルルポ泉ヶ丘ヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	大阪府堺市南区三原台1丁2番3号
事務者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃ ふぁみりーこあ 株式会社ファミリーコア
併設内容	訪問介護、介護予防訪問サービス、指定障害福祉サービス(居宅介護)
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、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	医療法人浩清会ナワタクリニック	
	住所	大阪府藤井寺市藤ヶ丘2-10-13藤ヶ丘メディカルビル	
	診療科目	内科・消化器内科・呼吸器内科	
	協力科目		
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合:	
	名称	辻本病院	
	住所	大阪府大阪狭山市池之原2丁目1128-2	
	診療科目	外科・整形外科・形成外科・脳神経内科・内科等	
	協力科目		
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	富田歯科医院	
	住所	大阪府堺市中区深井沢町3156	
	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	その他			
	その他の場合: 現居室より別の居室へ転居する場合			
判断基準の内容	ご入居者、ご家族様からの依頼、身体状況に応じて、住み替えを依頼する場合があります。			
手続の内容	担当医の意見やご家族様、ご本人様のご要望を聞き、準備が整え次第転居手続を行う			
追加的費用の有無	あり	追加費用	月額家賃に基づく	
居室利用権の取扱い	住み替えの居室に移行			
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	住み替えの居室により異なる
	便所の変更	あり	変更の内容	トイレがある居室と無い居室がある
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	居室内の設置場所が異なる
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	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	ご入居時、満60歳以上の方		
契約の解除の内容	ご入居者が死亡した場合、ご入居者また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	ご入居者様の行動が他のご入居者様・職員の生命に危害を及ぼすかその恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合	
	解約予告期間	60日前に申し入れを行うこと	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	20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		1	サ高住 兼務 1名
生活相談員					
直接処遇職員	1	0	1	0.3	サ高住 兼務 1名
介護職員	5	0	5	1.8	サ高住 兼務 夜勤対応 6名
看護職員	2	1	1	1.7	サ高住 兼務 2名
機能訓練指導員				0	
計画作成担当者				0	
栄養士				0	
調理員				0	
事務員				0	
その他職員				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	2	0	2	
介護職員初任者研修修了者	1	0	1	
看護師	4	1	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	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		
はり師	0		
きゅう師	0		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (21時～ 7時)		
	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	1 人	1 人
生活相談員	0 人	0 人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				あり 同一建物内管理者					
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称	准看護師					
	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
就業した職員に 従事した経験 年数に 応	1年未満	0	0	0	2	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	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	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回改訂する場合がある。
	手続き	運営懇談会開催等で意見を聴く。

(代表的な利用料金のプラン)

		Aタイプ	Bタイプ	
入居者の状況	要介護度	要介護	要介護	
	年齢	60歳以上	60歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	介護居室個室	介護居室個室	
	床面積	11.89㎡～12.53㎡	10.67㎡～13.50㎡	
	トイレ	なし	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	200,000円	200,000円	
	前払金（家賃、介護サービス費等）	0円	0円	
	その他	0円	0円	
月額費用の合計		152,800円	172,800円	
家賃		45,000円	65,000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	52,800円	52,800円
		共益費		
		状況把握及び生活相談サービス費		
		電気代	実費	実費
		管理費	55,000円	55,000円
その他	都度支払いサービスあり	都度支払いサービスあり		
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。） ※月額利用料は税込表示。（家賃：消費税非課税 管理費及び食費：消費税課税）			

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃貸料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1部屋あたりの家賃を算出した。	
敷金	家賃の 約3ヶ月分	
	解約時の対応	原状回復費用を除き返還
前払金		
食費	厨房維持費及び1日3食を提供する為の費用。	
電気代	ガス・水道料金を除く、使用電気量及び個人電話代等は別途実費負担	
管理費	施設付帯の設備費、事務管理費、人件費が含まれている。	
介護保険外費用	なし	
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		

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	1人
	85歳以上	2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	2人
	要介護2	1人
	要介護3	0人
	要介護4	0人
	要介護5	1人
入居期間別	6か月未満	4人
	6か月以上1年未満	0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15年未満	0人
	15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		4人

(入居者の属性)

性別	男性	1人	女性	3人	
男女比率	男性	25%	女性	75%	
入居率	20%	平均年齢	81.7歳	平均介護度	2.2

(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	0人
	その他	0人
生前解約の状況		0人
	施設側の申し出	(解約事由の例)
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 常時、医療行為が必要となったため

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)		ルルポ泉ヶ丘	
電話番号 / FAX		072-284-1101	/ 072-284-1102
対応している時間	平日	8:30~17:30	
	土曜	〃	
	日曜・祝日	〃	
定休日		定休日なし	
窓口の名称 (行政)		堺市介護事業者課	
電話番号 / FAX		072-228-7348	/ 072-228-7481
対応している時間	平日	9:00~17:30	
定休日		土曜・日曜・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	あり	
	ありの場合の内容:	日新火災海上保険(株)総合賠償責任保険施設業務特約、生産物特約
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	事故対応マニュアルに基づく
	ありの場合の内容:	
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	ありの場合	意見箱の設置	
		実施日	常時対応
		結果の開示	あり
開示の方法	掲示		
第三者による評価の実施状況	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	ありの場合	
	開催頻度	年 1～2回
	構成員	
	なしの場合の代替措置の内容	随時、ご本人様及び連帯保証人と連絡を取り合い対応しています。
提携ホームへの移行	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	個人情報保護法に基づき対応しています。	
緊急時等における対応方法	緊急時マニュアルに基づき対応しています。	
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
堺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	一部の居室面積が指針に定められている13㎡を下回っています。	
「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	一部の居室が指針の面積を下回っていますが、廊下幅も車いすが十分すれ違える幅があり、また共用部も十分なスペースを確保し、手狭感を感じさせないようにしています。	
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（別を実施する介護サービス一覧表）
別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

上記の重要事項の内容について、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)事業主体が堺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	ルルボ泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台1丁2番3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			
＜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※2 (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	自己負担	
	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	なし		
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	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	2,000円~/日	外部からの訪問理美容。階下の美容室利用。
	買い物代行	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	あり		年2回実施の機会を与える
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	あり		
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり		
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中に見舞い訪問	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、月額サービスの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。