

重要事項説明書

記入年月日	令和5年8月22日
記入者名	小野 まり子
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 じゃぼんえすていと (株)ジャパンエステイト	
法人番号	3120101024759	
主たる事務所の所在地	〒 544-0021 大阪市生野区勝山南1丁目17番14号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6717-0500/06-6717-0522
	メールアドレス	luce.yao@japan-esteito.jp
	ホームページアドレス	http:// luce.yao@japan-esteito.jp
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 松倉 正興	
設立年月日	平成 20年7月23日	
主な実施事業	※別添1(別々に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) るーちえやお ルーチェ八尾	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 581-0814 八尾市楠根町4-35-1	
主な利用交通手段	近鉄バス八尾北高校前下車 徒歩10分	
連絡先	電話番号	072-943-2800
	FAX番号	072-943-2801
	メールアドレス	http:// luce.yao@japan-esteito.jp
	ホームページアドレス	http:// luce.yao@japan-esteito.jp
管理者(職名/氏名)	代表取締役 / 松倉 正興	
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 25年10月1日	平成 平成25年3月4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	あり					
	賃貸借契約の期間	平成	25年10月1日			～	令和	25年9月30日			
	面積	2,313.0 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	25年10月1日			～	令和	25年9月30日				
	延床面積	2,757.0 m ² (うち有料老人ホーム部分)				2,757.0 m ²					
	竣工日	25年10月1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	鉄筋コンクリート造		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	80戸		届出又は登録をした室数				80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	○	○		○	○	19.2m ²	74			
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○		○	○	19.2m ²	6			
共用施設	共用トイレ	5ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			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	個室	8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	3ヶ所		面積	136.8 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(車椅子対応)					2ヶ所				
	廊下	中廊下	2.1m		片廊下	m					
	汚物処理室	3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	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			1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		この地でこれからいつまでも快適で安心して頂けるよう支援します。
サービスの提供内容に関する特色		安心の医療、介護をバックアップさせていただきます。
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	自ら実施	
食事の提供	委託	委託業者名 有限会社 大阪経営
調理、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		安否確認
サ高住の場合、常駐する者		生活相談員
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	1年1回
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		老人福祉法及び指導指針に基づく指導の実施
身体的拘束		入居者の進退が危険にさらされる可能性が高い場合に実施

(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) るーちえやおけあぷらんせんたー ルーチェ八尾ケアプランセンター
主たる事務所の所在地	八尾市楠根町 4-35-1
事務者名	(ふりがな) くわはら ひろし 桑原 浩
併設内容	ケアプラン作成

(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	通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	松井記念病院
	住所	大阪市平野区加美西2-3-5
	診療科目	内科・整形外科・皮膚科
	協力科目	内科・整形外科・皮膚科
	協力内容	
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
協力歯科医療機関	名称	芦田クリニック 歯科
	住所	吹田市原町4丁目7-18
	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：大阪府の補助金対象の居室への移動		
判断基準の内容	年金収入が少なく、支払いが困難になった場合		
手続の内容	大阪府都市居住課に申請		
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い			
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	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	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
	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	自立、要支援、要介護		
留意事項			
契約の解除の内容	建物の賃貸契約が終了した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書11条に基づく	
	解約予告期間	なし	
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	80 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	0	0		
直接処遇職員	19			
介護職員	19	12	7	
看護職員	4	0	4	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	6	4	2	
その他職員	7	0	7	宿直員、清掃員

(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	
介護福祉士実務者研修修了者	5	3	2	
介護職員初任者研修修了者	6	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 (時～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	0	人	0 人
生活相談員	0	人	0 人
	0	人	0 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		なし		資格等の名称					
	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		1	2	2						
前年度1年間の退職者数			1	0	0					
応業務に従事した職員の人数 経験年数に	1年未満		2	2						
	1年以上3年未満		4	0						
	3年以上5年未満		3	2						
	5年以上10年未満		3	3						
	10年以上		0	0						
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	選択方式	
	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・共益費	
利用料金の改定	条件	改訂を必要とした際
	手続き	運営懇談会にて承認を得る

(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1	要介護1
	年齢	70歳	70歳
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	19.2㎡	19.2㎡
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	あり	あり
	収納	あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金	0円	0円
月額費用の合計		127,500円	106,250円
家賃 保険外サービス費用（介護）	家賃	55,000円	39,000円
	食費	42,000円	42,000円
	管理費	20,000円	14,750円
	状況把握及び生活相談サービス費	10,500円	10,500円
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	
敷金	家賃の 0 ヶ月分
	解約時の対応
前払金	
食費	
状況把握及び生活相談サービス費	
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	

(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	1人
	65歳以上75歳未満	15人
	75歳以上85歳未満	25人
	85歳以上	24人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	5人
	要支援2	2人
	要介護1	13人
	要介護2	14人
	要介護3	14人
	要介護4	12人
	要介護5	5人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	6人
	1年以上5年未満	35人
	5年以上10年未満	19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		65人

(入居者の属性)

性別	男性	39人	女性	31人	
男女比率	男性	56%	女性	44%	
入居率	88%	平均年齢	80歳	平均介護度	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	15人	
	医療機関	2人	
	死亡者	18人	
	その他	1人	
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)	人
		(解約事由の例)	人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)	人
		(解約事由の例)	人

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)		ルーチェ八尾
電話番号 / F A X		072-943-2800 / 072-943-2801
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0
	土曜	
	日曜・祝日	
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	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
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)		八尾市住宅政策課
電話番号 / F A X		072-924-3783 / 072-924-2301
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 8 : 0 0
定休日		土日祝祭日
窓口の名称 (虐待の場合)		八尾市地域支援室
電話番号 / F A X		072-924-3973 / 072-924-3981
対応している時間	平日	9 : 0 0 ~ 1 7 : 0 0
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	東京海上日動興和火災
	加入内容	総合
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	速やかに加入先の保険会社に報告・連絡を行う	
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	投書箱	
		実施日	平成 平成25年11月	
		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	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・入居希望者に交付
事業収支計画書	公開していない
財務諸表の要旨	八尾市有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない
財務諸表の原本	八尾市有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

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
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	フェリス生江
個人情報の保護	個人情報保護規定による		
緊急時等における対応方法	緊急時には全職員、総力を挙げて取り組みます。		
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	
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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「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、並びに介護サービス等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	ルーチェ八尾ヘルパーステーション	八尾市楠根町4-35-1
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	ルーチェ八尾デイサービスセンター	八尾市楠根町4-35-1
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	あり	ルーチェ八尾ケアプランセンター	八尾市楠根町4-35-1
<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※(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	使用するメーカー及び商品により異なる
	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	走行距離により異なる	自社の車
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	2750円	カットの場合
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり	3000円(税別)	希望者による
健康管理サービス	定期健康診断	あり	0円	希望者による
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	0円	希望者による
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	0円	健康状態の悪い方に限る(血圧測定等)
入退院のサービス	移送サービス	あり	走行距離により異なる	自社の車
	入退院時の同行	あり	0円	ご家族のおられない場合など
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	あり	0円	ご家族のおられない場合など

※「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。