

重要事項説明書

記入年月日	令和 6 年 7 月 1 日
記入者名	田中 真示
所属・職名	大脇ハウス 管理者

1. 事業者の概要

種類	個人 / (法人)	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) はっぴーえいじ ハッピーエイジ		
主たる事務所の所在地	〒651-1144	神戸市北区大脇台2-34	
連絡先	電話番号	078-593-5943	
	FAX番号	078-597-2580	
	ホームページアドレス	https://happyage.co.jp/	
代表者	氏名	福山 愛	
	職名	代表取締役	
設立年月日	平成 9 年 4 月 1 日		
主な実施事業	福祉用具レンタル・販売、委託給食事業、保育園運営事業、通所介護事業、医療モールテナント管理・運営事業、高齢者住宅事業 ※別添1 (別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

名称	(ふりがな) おおわきはうす 大脇ハウス		
所在地	〒651-1144	神戸市北区大脇台2-34	
主な利用交通手段	最寄駅	神戸電鉄三田有馬線「北鈴蘭台」駅 阪急バス・神姫バス「峠」停留所	
	最寄駅からの交通手段と所要時間	「北鈴蘭台」駅 徒歩約20分 / 「峠」停留所 徒歩約3分	
連絡先	電話番号	0120-591-215	
	FAX番号	078-597-2580	
	ホームページアドレス	https://happyage.co.jp/owakihouse	
	メールアドレス		
管理者	氏名	田中 真示	
	職名	専務取締役	
建物の竣工日	平成 23 年 11 月 日		
有料老人ホーム事業の開始日	令和 5 年 1 月 1 日		
同一建物で有料老人ホーム事業を行っていた場合、当初開始日	平成 年 月 日		

(類型)【表示事項】

1 介護付 (一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合)		
2 介護付 (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合)		
3 <u>住宅型</u>		
4 健康型		
※1又は2 に該当す る場合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	平成 年 月 日

3. 建物概要

土 地	敷地面積	530.98 m ² (公簿・ <u>実測</u>)	
	所有関係	① 事業者が自ら全てを所有する土地 2 事業者が一部を所有・一部を賃借する土地 3 事業者が賃借する土地	
		※1又は2に該当する場合	
		抵当権の有無	<u>有</u> / 無
		※2又は3に該当する場合	
		契約期間	有 (年 月 日 ~ 年 月 日) / 無
契約の自動更新	有 / 無		
建 物	規模	4階建 1棟	
		延床面積	全体 1,043.60 m ²
			うち、有料老人ホーム部分 698.8 m ²
	構造	① 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 ()	
	耐火構造	① 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他 ()	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物 2 事業者が賃借する建物	
		※1に該当する場合	
		抵当権等の有無	<u>有</u> / 無
※2に該当する場合			
契約期間		有 (年 月 日 ~ 年 月 日) / 無	
契約の自動更新	有 / 無		

居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室					
		2 相部屋あり					
	※2に該当する場合						
		最小	人部屋			最大	人部屋
		便所	浴室	台所	面積	室数・戸数	区分※
	タイプ1	有	有	有	27.9 m ²	4室	一般居室個室
	タイプ2	有	有	有	27.9 m ²	12室	一般居室個室
タイプ2	有	有	有	30.5 m ²	2室	一般居室個室	
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」のいずれかを記入。							
共用施設	共用便所における 便房	3か所	うち男女別の対応が可能な便房			2か所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房			1か所	
	共用浴室	0か所	個室			か所	
			大浴場			か所	
	共用浴室に設 置された介助 浴槽	か所	チェアー浴			か所	
			リフト浴			か所	
			ストレッチャー浴			か所	
			その他（ ）			か所	
食堂					有		
入居者や家族が利用できる調理設備					有		
エレベーター	1 あり (車椅子対応) 1基 2 あり (ストレッチャー対応) 基 3 あり (上記1・2に該当しない) 基 4 なし						
消防用設備等	消火器					有	
	自動火災報知設備					有	
	火災通報設備					有	
	スプリンクラー					有	
	防火管理者					有	
	防災計画					有	
その他							

4 サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	入居者の方々の生活スタイルを尊重しつつ入居者を相談しながら必要な支援を行って参ります。
サービスの提供内容に関する特色	春日病院グループと連携し、医療・介護の各サービスの提供ができる、高齢者の方にとって本当に「あんしん」を感じて頂けるリーズナブルな賃貸住宅を目指し、開設致しました。
入浴、排せつ又は食事の介護	<ol style="list-style-type: none"> 1 サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) ③ サービスの提供なし
食事の提供	<ol style="list-style-type: none"> ① サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) 3 サービスの提供なし
洗濯、掃除等の家事の供与	<ol style="list-style-type: none"> 1 サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) ③ サービスの提供なし
健康管理の供与	<ol style="list-style-type: none"> 1 サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) ③ サービスの提供なし
安否確認又は状況把握サービス	<ol style="list-style-type: none"> ① サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) 3 サービスの提供なし
生活相談サービス	<ol style="list-style-type: none"> 1 サービスの提供あり (設置者が自ら実施) 2 サービスの提供あり (委託) ③ サービスの提供なし

(介護サービスの内容)

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		無	
	夜間看護体制加算		無	
	医療機関連携加算		無	
	看取り介護加算		無	
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)		無
		(Ⅱ)		無
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ) イ		無
		(Ⅰ) ロ		無
		(Ⅱ)		無
(Ⅲ)			無	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			無	
※有の場合、介護・看護職員の配置率			:	

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	① 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 4 その他（訪問診療医の確保等）	
	名称	春日病院
協力医療機関	住所	神戸市北区大脇台3-1
	診療科目	内科・消化器内科（内視鏡）・腎臓内科（人工透析）・外科・整形外科・リハビリテーション科
	協力内容	緊急時の対応（医療費その他の費用は入居者の自己負担）
	名称	春日歯科医院
協力歯科医療機関	住所	神戸市北区大脇台2
	協力内容	緊急時の対応（医療費その他の費用は入居者の自己負担）

(入居後に居室を住み替える場合) ※住替えを行っていない場合は、省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 3 その他（ ）		
判断基準の内容			
手続きの内容			
追加的費用の有無	有 / 無		
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無	有 / 無		
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	有 / 無	
	便所の変更	有 / 無	
	浴室の変更	有 / 無	
	洗面所の変更	有 / 無	
	台所の変更	有 / 無	
	その他の変更	有 / 無	
	※ 有の場合、	変更内容	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】 ※複数選択可	① 自立している者 ② 要支援の者 ③ 要介護の者	
留意事項	入居時満65歳以上。	
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	
設置者から解約を求める場合	解約条項	1. 賃料等の支払いがしばしば遅延し、その遅延が本契約における甲乙間の信頼関係を著しく害すると認められるとき 2. 建物賃貸契約書、管理規定に違反し、警告にも関わらず改善されないとき 3. 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とき 4. 入居者またはその保証人等の家族が、事業者に対して契約書等に定めるサービスを超える過大なサービス提供を求め施設側の説明に同意をいただけない場合、職員等に対し威圧的または差別的扱いをする等の不適切な行為が確認される場合、その他、施設の重要な運営方針に同意をいただかず運営に支障が出る場合や運営を妨害するなど、契約継続が困難と判断するとき
	解約予告期間	3か月
入居者からの解約予告期間	1か月	
体験入居	無	
入居定員	18人	
その他 ※	身元引受人が設定できない場合は要相談	

※ 住宅型有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅にあつては、入居者がサービス提供者を選択できる旨等を記載すること。

5 職員体制

※ 有料老人ホームの職員について記載すること。

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数※
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		1
生活相談員				
直接処遇職員				
うち介護職員				
うち看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	2	2		2
調理員				
事務員	3	2	1	2.7
その他職員	2	2		2
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数				40時間
※ 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				

(介護職員が有している資格の総数)

	合計		
	常勤	非常勤	
社会福祉士			
介護福祉士			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間		時～ 時
	平均人数	最小時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	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、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	1	1.5 : 1 以上
		2	2 : 1 以上
		3	2.5 : 1 以上
		4	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)		

※ 広告、パンフレット等における記載内容と合致すること

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、本欄は省略可能)	有料老人ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名所	
	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		<input checked="" type="radio"/> 有 / 無							
	業務に係る資格等		<input checked="" type="radio"/> 有 / 無							
	※ 有の場合、資格等の名称		防火管理							
	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年間の採用数										
前年度1年間の退職者数										
の 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									
	3年以上									
	5年未満									
	5年以上									
	10年未満									
10年以上										
従業者の健康診断の実施状況									<input checked="" type="radio"/> 有 / 無	

6 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態【表示事項】	1 利用権方式 ② 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 ③ 月払い方式 4 選択方式	
	※4の場合 複数選択可	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定	有 / ③(無)	
要介護状態に応じた金額設定	有 / ③(無)	
入院等による不在等における利用料金(月払い)の取扱い	① 減額なし 2 日割り計算で減額 3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	
	手続き	

(利用料金のプラン)

(税込)

		プラン1	プラン2	プラン3	プラン4	プラン5	
入居者の状況※1	要介護度						
	年齢						
居室の状況※2		タイプ A-1	タイプ A-2	タイプ A-3	タイプ	タイプ	
床面積		27.9 m ²	27.9 m ²	30.5 m ²	m ²	m ²	
便所		有	有	有	有 / 無	有 / 無	
浴室		有	有	有	有 / 無	有 / 無	
台所		有	有	有	有 / 無	有 / 無	
入居時点で必要な費用	前払金	円	円	円	円	円	
	敷金	300,000 円	300,000 円	300,000 円	円	円	
月額費用の合計		118,000 円	115,000 円	116,000 円	円	円	
家賃		56,000 円	53,000 円	54,000 円	円	円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護等の費用		円	円	円	円	
	介護保険外	食費	48,000 円	48,000 円	48,000 円	円	円
		共益費※3	9,000 円	9,000 円	9,000 円	円	円
		介護費用	円	円	円	円	円
		光熱水費	円	円	円	円	円
その他(基本サービス費)		5,000 円	5,000 円	5,000 円	円	円	
都度払いとなるサービス		有 / ③(無)	有 / ③(無)	有 / ③(無)	有 / 無	有 / 無	

- ※1 入居者の状況に応じて複数の月額プランを設定している場合は、サービス費用が最低価格となるプラン及び最高価格となるプランを含めて記載すること。
- ※2 居室の状況に応じて複数の月額プランを設定している場合は、家賃が最低価格となるプラン、最高価格となるプラン及び最多室数・戸数となるプランを含めて記載すること。
- ※3 「使途」を景品表示法指定告示に従ってすべて記載し、「等」で括らないこと。

(利用料金の算定根拠)

費 目	算 定 根 拠
家賃	基本的に高齢者の年金で支払える金額とし、近隣の高齢者住宅と比較して相対的に低い金額とする（部屋の向きにより金額の差異を設定）
敷金	家賃の 約 5.6 か月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない
共益費	共有部分の電気代・水道代、エレベーター電気代・定期点検代、共用灯の保守・交換代、消化器の点検費
食費	1日 1,600円（朝食 400円、昼食 600円、夕食 600円）×30日
光熱水費	各自での支払い
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	生活支援（クリーニング・郵便・宅配等の取次、タクシーの手配、緊急通報システムへの対応） 光熱水費、放送受信料、通信代等は各自支払い

(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等の提供を行っていない場合は、省略可能

費 目	算 定 根 拠
特定施設入居者生活介護等に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護等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）	

(前払金の受領) ※ 前払金を受領していない場合は、省略可能

算定根拠	
想定居住期間 (償却年月数)	か月
償却の開始日	入居日/入居日の翌日
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)	円
初期償却率	%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了
	入居後3月を越えた契約終了
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称
	2 信託契約を行う信託会社等の名称
	3 保証保険を行う保険会社の名称
	4 全国有料老人ホーム協会
	5 その他 ()

※ 前払金の算定根拠等については、別紙等を利用し説明すること。

※ 複数の料金プランがある場合は料金表を重要事項説明書に添付するなどして全容を明示すること。

7. 入居者の状況

(入居者の人数)

性別	男性	3人	女性	4人
年齢別	65歳未満	人	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人	85歳以上	7人
要介護度別	自立	人	要支援1	2人
	要支援2	人	要介護1	1人
	要介護2	2人	要介護3	2人
	要介護4	人	要介護5	人
入居期間別	6か月未満	3人	6か月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人	5年以上10年未満	2人
	10年以上15年未満	2人	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	89.7歳
入居者数の合計	7人
入居率※	38.%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られる割合。 なお、一時的に不在となっている者も入居者に含みます。	

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人	社会福祉施設	1人
	医療機関	人	死亡者	人
	その他	人		
生前解約の状況	施設側の申し出	人		
		(解約事由の例)		
	入居者側の申し出	1人		
		(解約事由の例)	転居	

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※適宜、欄を追加すること。

窓口の名称		入居者相談窓口
電話番号		0120-591-215
対応している 時間	平日	9:00～18:00
	土曜	9:00～18:00
	祝日	9:00～18:00
定休日		日曜日、年末年始

窓口の名称		神戸市福祉局監査指導部
電話番号		078-322-6242
対応している 時間	平日	8:45～12:00／13:00～17:30
定休日		土曜日、日曜日、祝日、年末年始

窓口の名称		養介護施設従事者等による高齢者虐待通報専用電話 (※監査指導部内)
電話番号		078-322-6774
対応している 時間	平日	8:45～12:00／13:00～17:30
定休日		土曜日、日曜日、祝日、年末年始

窓口の名称		神戸市消費生活センター (※サービスの質や契約に関すること)
電話番号		078-371-1221
対応している 時間	平日	9:00～17:00
定休日		土曜日、日曜日、祝日、年末年始

(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	① 加入済み 2 未加入		
	※1の場合	加入する保険会社の名称	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
		加入する保険の名称	一般賠償責任保険
介護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	1 対応あり (事故対応及びその予防のための指針あり) 2 対応あり (事故対応及びその予防のための指針なし) ③ 対応なし		

(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、意見箱等の利用者の意見等を把握する取組の状況	1 取組あり ② 取組なし		
	※1の場合	実施日・開始日	平成 年 月 日
		結果の開示	1 あり () 2 なし
第三者による評価の実施状況	1 実施済み ② 未実施		
	※1の場合	実施日	平成 年 月 日
		評価機関名称	
結果の開示	1 あり () 2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開	② 入居希望者に交付	3 公開していない
管理規定	① 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開	2 入居希望者に交付	3 公開していない

10. その他

運営懇談会	① 設置済み 2 未設置 (代替措置あり) 3 未設置 (代替措置なし)	
	※ 1の場合、開催頻度	年 2 回
	※ 2の場合、代替措置の内容	
提携ホームへの移行	1 移行あり (提携ホーム名:)	

別添1 設置者が神戸市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類		事業所の名称	所在地
＜居宅サービス＞			
訪問介護	無		
訪問入浴介護	無		
訪問看護	無		
訪問リハビリテーション	無		
居宅療養管理指導	無		
通所介護	無		
通所リハビリテーション	無		
短期入所生活介護	無		
短期入所療養介護	無		
特定施設入居者生活介護	無		
福祉用具貸与	有	(株)ハッピーエイジ	神戸市北区大脇台2-34
特定福祉用具販売	有	(株)ハッピーエイジ	神戸市北区大脇台2-34
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	無		
夜間対応型訪問介護	無		
認知症対応型通所介護	無		
小規模多機能型居宅介護	無		
認知症対応型共同生活介護	無		
地域密着型特定施設入居者生活介護	無		
看護小規模多機能型居宅介護	無		
居宅介護支援	無		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	無		
介護予防訪問入浴介護	無		
介護予防訪問看護	無		
介護予防訪問リハビリテーション	無		
介護予防居宅療養管理指導	無		
介護予防通所介護	無		
介護予防通所リハビリテーション	無		
介護予防短期入所生活介護	無		
介護予防短期入所療養介護	無		
介護予防特定施設入居者生活介護	無		
介護予防福祉用具貸与	無		
特定介護予防福祉用具販売	無		
＜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	無		
介護予防小規模多機能型居宅介護	無		
介護予防認知症対応型共同生活介護	無		
介護予防支援	無		
＜介護福祉施設＞			
介護老人福祉施設	無		

介護老人保健施設	無		
介護療養型医療施設	無		

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						無
特定施設入居者生活介護費で実施するサービス（利用者一部負担※1）	個別の利用料で実施するサービス					備考 *：自立者へ「介護費」で提供する一時的介護サービス
	（利用者が全額負担）	包含※2	都度※2	料金※3		
介護サービス						
食事介助	無					
排泄介助・おむつ交換	無					
おむつ代						
入浴（一般浴）介助・清拭	無					
特浴介助	無					
身辺介助（移動・着替え等）	無					
機能訓練	無					
通院介助						
生活サービス						
居室清掃	無					
リネン交換	無					
日常の洗濯	無					
居室配膳・下膳	無					
入居者の嗜好に応じた特別な食事						
おやつ						
理美容師による理美容サービス						
買い物代行	無					
役所手続き代行	無					
金銭・貯金管理						
健康管理サービス						
定期健康診断						
健康相談	無					
生活指導・栄養指導	無					
服薬支援	無					
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	無					
入退院時・入院中のサービス						
移送サービス	無					
入退院時の同行	無					
入院中の洗濯物交換・買い物	無					
入院中の見舞い訪問	無					

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※2：「有」を記入したときは、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、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。