

## 重要事項説明書

記入年月日	2020年7月1日
記入者名	山本 武志
所属・職名	ケアセンター出雲住宅型有料老人ホーム家族の家新館 ・管理者

## 1. 事業主体概要

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) かぶしきがいしゃ はびねらいふいっこう 株式会社ハピネライフー光	
主たる事務所の所在地	〒514-0035 三重県津市丸之内 34 番地 25 号	
連絡先	電話番号	059-226-1900
	FAX番号	059-213-3333
	ホームページアドレス	http://hapine.com
代表者	氏名	小島 克己
	職名	代表取締役
設立年月日	2005年10月25日	
主な実施事業	※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

## (住まいの概要)

名称	(ふりがな) けあせんたーいずもじゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむかぞくのいえしんかん ケアセンター出雲 住宅型有料老人ホーム家族の家新館	
所在地	〒693-0004 島根県出雲市渡橋町 305-1	
主な利用交通手段	最寄駅	J R 出雲市駅
	交通手段と所要時間	J R 出雲市駅より車で7分
連絡先	電話番号	0853-23-8830

	FAX番号	0853-23-6678
	ホームページアドレス	http://www.hapine.com
管理者	氏名	山本 武志
	職名	管理者
建物の竣工日		2014年12月25日
有料老人ホーム事業の開始日		2015年1月5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を提供する場合）		
2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
③ 住宅型		
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	県（市）
	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	993.55 m <sup>2</sup>	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		② 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	1 あり ② なし
		契約期間	① あり (2014年12月1日～2024年11月30日) 2 なし
契約の自動更新	1 あり ② なし		
建物	延床面積	全体	462.48 m <sup>2</sup>
		うち、老人ホーム部分	462.48 m <sup>2</sup>
	耐火構造	1 耐火建築物	
		② 準耐火建築物	
		3 その他（ ）	
構造	1 鉄筋コンクリート造		
	2 鉄骨造		
	③ 木造		
	4 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		

		<table border="1"> <tr> <td>抵当権の設定</td> <td>1 あり 2 なし</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>1 あり ( 年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし</td> </tr> <tr> <td>契約の自動更新</td> <td>1 あり 2 なし</td> </tr> </table>	抵当権の設定	1 あり 2 なし	契約期間	1 あり ( 年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし	契約の自動更新	1 あり 2 なし
抵当権の設定	1 あり 2 なし							
契約期間	1 あり ( 年 月 日 ~ 年 月 日) 2 なし							
契約の自動更新	1 あり 2 なし							
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室						
		2 相部屋あり						
		最少	人部屋					
	最大	人部屋						
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分*		
	タイプ1	有/無	有/無	10.78 m <sup>2</sup>	19	一般居室個室		
タイプ2	有/無	有/無	m <sup>2</sup>					
タイプ3	有/無	有/無	m <sup>2</sup>					
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。								
共用施設	共用便所における便房	4ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	0ヶ所				
			うち車椅子等の対応が可能な便房	4ヶ所				
	共用浴室	1ヶ所	個室	ヶ所				
			大浴場	1ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴	ヶ所				
			リフト浴	ヶ所				
			ストレッチャー浴	ヶ所				
その他 ( )			ヶ所					
食堂	① あり 2 なし							
入居者や家族が利用できる調理設備	1 あり ② なし							
エレベーター	1 あり (車椅子対応) 2 あり (ストレッチャー対応) 3 あり (上記1・2に該当しない) ④ なし							
消防用設備等	消火器	① あり 2 なし						
	自動火災報知設備	① あり 2 なし						
	火災通報設備	① あり 2 なし						
	スプリンクラー	① あり 2 なし						
	防火管理者	① あり 2 なし						
	防災計画	① あり 2 なし						
その他								

--	--

#### 4. サービスの内容

##### (全体の方針)

運営に関する方針	これまで山陰地方において高齢者福祉・介護の専門会社として、居宅介護・施設介護を行ってきた実績があります。これらの経験に基づき、入居者が住み慣れた地域で、極力従来通りの環境で生活できるよう施設運営を図ります。
サービスの提供内容に関する特色	社員一丸となって介護サービスの質の向上、利用者様の満足度の向上を図っています。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 ③ なし
食事の提供	① 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

##### (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（ご家族様、支援者様への連絡、緊急時対応）		
協力医療機関	1	名称	遠藤クリニック
		住所	島根県出雲市渡橋町325-3
		診療科目	内科、呼吸器科、消化器科、循環器科、アレルギー科、リハビリテーション科、内分泌科
		協力内容	定期的な通院対応または往診を行う。
	2	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	名称		
	住所		
	協力内容		

##### (入居に関する要件)

入居対象となる者	自立している者	① あり 2 なし
----------	---------	-----------

【表示事項】	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項		
契約の解除の内容	入居者の死亡、契約書第 27 条、第 28 条による。	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書第 28 条
	解約予告期間	90 日
入居者からの解約予告期間	30 日以上	
体験入居の内容	1 あり (内容 : ) ② なし	
入居定員	19 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 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	1		1	
直接処遇職員				
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	1		1	
その他職員	1		1	
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 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。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士	1		1
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	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・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 ( 16時30分 ~ 8時30分 )		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	1人	1人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		① あり      2 なし							
	業務に係る資格等	1 あり								
		資格等の名称								
② なし										
	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			1	7						

採用者数											
前年度1年間の退職者数				2							
応じた業務に従事した経年数に 職員の人数	1年未満		1	2							
	1年以上			2							
	3年未満			2							
	3年以上			2							
	5年未満										
	5年以上				1						
	10年未満										
10年以上											
従業者の健康診断の実施状況				① あり 2 なし							

## 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 ※該当する方式を全て選択	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	1 あり ② なし	
要介護状態に応じた金額設定	1 あり ② 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	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	消費者物価指数および人件費の上昇
	手続き	運営会議の意見を聴いたうえで決定

### (利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度	1	
	年齢	70歳	歳

居室の状況	床面積	10.78㎡	㎡	
	便所	1 有 ② 無	1 有 2 無	
	浴室	1 有 ② 無	1 有 2 無	
	台所	1 有 ② 無	1 有 2 無	
入居時点で 必要な費用	前払金	円	円	
	敷金	90,000円	円	
月額費用の合計		95,000円 (食費・その他利用の 消費税は、別途)	円	
家賃		30,000円	円	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 <sup>※1</sup> の費用	円	円	
	介護保険外 <sup>※2</sup>	食費 (30日分)	42,000円(別途消費税)	円
		管理費	20,000円	円
		介護費用	円	円
		光熱水費	円	円
その他	3,000円(別途消費税)	円		
<p>※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。</p> <p>※2 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)</p>				

**(利用料金の算定根拠)**

費目	算定根拠
家賃	月額 30,000円
敷金	家賃の3ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	月額 20,000円
食費	朝食 350円+消費税、昼食 500円+消費税、夕食 450円+消費税、おやつ 100円+消費税、1日 1,400円+消費税
光熱水費	
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	洗濯料 3,000円+消費税 受診支援料 30分未満 1,500円+消費税、1時間 2,200円+消費税、以後30分毎 1,000円+消費税



## 7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

### (入居者の人数)

性別	男性	5人
	女性	13人
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	5人
	85歳以上	11人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	1人
	要支援2	3人
	要介護1	6人
	要介護2	6人
	要介護3	1人
	要介護4	1人
	要介護5	0人
入居期間別	6ヶ月未満	1人
	6ヶ月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	13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

### (入居者の属性)

平均年齢	85.8歳
入居者数の合計	18人
入居率*	94.7%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

### (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	2人
	医療機関	3人
	死亡者	0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) 利用料・その他の費用の支払いを 3ヶ月以上滞納したとき
	入居者側の申し出	5人
		(解約事由の例) 特養等他施設に入所

## 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) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称	ケアセンター出雲	
電話番号	0853-23-8810	
対応している時間	平日	8:30~17:00
	土曜	8:30~17:00
	日曜・祝日	定休日
定休日	日曜日、祝日、8月14、15日、12月31日~1月3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	① あり	(その内容)
	2 なし	
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 あり	(その内容)
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり	2 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	1 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	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	<input checked="" type="radio"/> 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
管理規程	<input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> ③ 公開していない

### 10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 回
	<input checked="" type="radio"/> ② なし	
	<input checked="" type="radio"/> ① 代替措置あり	(内容) 施設行事(ハピネ祭り)に入居者、ご家族、自治会の方に参加いただき、運営についても意見をいただく機会を作っています。
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名: ) <input checked="" type="radio"/> ② なし	
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	<input checked="" type="radio"/> ① あり    2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要	
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	1 あり <input checked="" type="radio"/> ② なし	
有料老人ホーム設置運営指導	<input checked="" type="radio"/> ① あり    2 なし	

指針「5.規模及び構造設備」 に合致しない事項	
合致しない事項がある場合の内容	島根県有料老人ホーム設置運営指導指針である入居者 1 人当たりの居室面積が 13 m <sup>2</sup> 以上という基準を満たしていないこと。
「6.既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	<input checked="" type="radio"/> 1 適合している（代替措置） <input type="radio"/> 2 適合している（将来の改善計画） <input type="radio"/> 3 適合していない
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	
不適合事項がある場合の内容	

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）

※\_\_\_\_\_様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名\_\_\_\_\_

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

## 別添 1

## 事業者が運営する介護サービス事業一覧表

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	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし	ハピネデイサービスセンター出雲 デイサービス新川	出雲市渡橋町303-3  出雲市斐川町大字上庄原新川163 4番地5
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	ハーモニーハウス出雲 出雲鳳光苑 鳳光苑	出雲市塩治町1174-3 出雲市塩治町879番地 出雲市斐川町大字上庄原新川163 4番地5
福祉用具貸与	あり	なし	ハピネライフ 一光出雲支社	出雲市渡橋町418
特定福祉用具販売	あり	なし	ハピネライフ 一光出雲支社	出雲市渡橋町418
＜地域密着型サービス＞				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	小規模多機能型居宅介護や わらぎ渡橋	出雲市渡橋町304-1
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	認知症対応型 グループホームすいせん渡橋	出雲市渡橋町304-1
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
＜居宅介護予防サービス＞				
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	ハーモニーハウス出雲 出雲鳳光苑 鳳光苑	出雲市塩治町1174-3 出雲市塩治町879番地 出雲市斐川町大字上庄原新川163 4番地5
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	ハピネライフ 一光出雲支社	出雲市渡橋町418

特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	ハピネライフ 一光出雲支社	出雲市渡橋町418
<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	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	小規模多機能 型居宅介護や わらぎ渡橋	出雲市渡橋町304-1
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		
介護医療院	あり	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（入居者の個別選択によるサービス一覧表）

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					なし		あり		
	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（利用者が全額負担）			備考			
			包含※2	都度※2	料金※3				
介護サービス									
食事介助	なし	あり	なし	あり					
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり					
おむつ代			なし	あり					
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり					
特浴介助	なし	あり	なし	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり					
機能訓練	なし	あり	なし	あり					
通院介助	なし	あり	なし	あり		○	時間単位	※ご家族ができない場合、要相談(有料)	
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○				
リネン交換	なし	あり	なし	あり					
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり		○	月単位		
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	○				
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり					
おやつ			なし	あり	○				
理美容師による理美容サービス			なし	あり		○	1回単位	訪問理美容サービスを利用	
買い物代行	なし	あり	なし	あり					
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり					
金銭・貯金管理			なし	あり	○				
健康管理サービス									
定期健康診断			なし	あり					
健康相談	なし	あり	なし	あり	○				
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり					
服薬支援	なし	あり	なし	あり	○			毎食後、処方薬を飲むよう促します。	
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	○				
入退院時・入院中のサービス									
移送サービス	なし	あり	なし	あり					
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり					
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり					

※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：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、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。