

重要事項説明書

作成日 2021年 7月 1日

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成23年10月7日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙4の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3までの内容については、別紙4の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1 事業主体概要

事業主体名	株式会社セルヴィス
代表者名	代表取締役 田村 茂生
所在地	東大阪市下小阪5-1-21
電話番号／FAX番号	06-6730-3400／06-6730-9767
ホームページアドレス	http://www.e-kaigo.net/
設立年月日	資本金 1,000万円
直近の事業収支決算額※	(収益) 2,843,562,732円 (費用) 2,677,027,770円 (損益) 166,534,962円
会計監査人との契約	<input type="checkbox"/> 無・有 ()
他の主な事業	介護保険指定事業 (訪問介護、通所介護)

※ 原則として、収益は売上高+営業外収益、費用は売上原価+販売費および及び一般管理+営業外費用、損益は経常利益とする。

2 施設概要

施設名	有料老人ホーム ハピネスあんずの里	
所在地	神奈川県平塚市立野町42-3	
施設の類型及び表示事項	類型	1 介護付 (一般型・外部サービス利用型) <input type="checkbox"/> 2 住宅型 <input type="checkbox"/> 3 健康型
	居住の権利形態	1 利用権方式 <input type="checkbox"/> 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式
	入居時の要件 (その他の条件)	1 自立 <input type="checkbox"/> 2 要介護 <input type="checkbox"/> 3 要支援・要介護 4 自立・要支援・要介護 ()
	介護保険	1 県指定介護保険特定施設 (番号 指定年月日) <input type="checkbox"/> 2 介護保険在宅サービス利用可
	居室区分	1 全室個室 (夫婦等居室含む) <input type="checkbox"/> 2 相部屋あり
	提携ホームの利用等	<input type="checkbox"/> 無・有 ()
開設年月日	平成31年 4月 1日	
管理者氏名	松原 太樹	
電話番号／FAX番号	0463-75-8277／0463-75-8278	
メールアドレス	srcv@gol.com	
交通の便	追分バス停より徒歩3分	
ホームページアドレス	http://www.e-kaigo.net/	

敷地概要	権利形態	所有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 借地				
	(借地の場合の契約形態)	<input checked="" type="checkbox"/> 通常借地契約 ・ 定期借地契約				
	(借地の場合の契約期間)	平成30年11月1日～平成40年10月末日				
	(通常借地契約における自動更新条項の有無)	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有				
	敷地面積	765.26㎡				
	抵当権の設定	無 ・ 有				
建物概要	権利形態	所有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 借家				
	(借家の場合の契約形態)	<input checked="" type="checkbox"/> 通常借家契約 ・ 定期借家契約				
	(借家の場合の契約期間)	平成30年11月1日～平成40年10月末日				
	(通常借家契約における自動更新条項の有無)	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有				
	建物の構造	木造 地上2階建 (耐火・ <input checked="" type="checkbox"/> 準耐火 ・ その他)				
	延床面積	765.26㎡ (うち有料老人ホーム 765.26㎡)				
	建築年月日	平成27年12月31日建築				
	改築年月日	年 月 日改築				
	建築確認時の主要用途	<input checked="" type="checkbox"/> 有料老人ホーム ・ その他()				
	抵当権の設定	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有				
居室概要	居室総数 31室 定員 31人(一時介護室を除く)					
	<input checked="" type="checkbox"/> 1 全室個室 ・ 2 相部屋あり					
(内訳)		定員	トイレ	浴室	面積	室数
	Aタイプ	31	無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無・有	13.09㎡～13.20㎡	
	Bタイプ		無・有	無・有	㎡	
	Cタイプ		無・有	無・有	㎡	
	Dタイプ		無・有	無・有	㎡	
共用設備概要	食堂	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ 64.8 ㎡)				
	浴室	一般浴槽	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ 16.7 ㎡)			
		リフト浴	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ 10.1 ㎡)			
		ストレッチャー浴	無 ・ 有 (階 ・ ㎡)			
	便所	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階及び2階 ・ ㎡)				
	洗面設備	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ ㎡)				
	医務室(健康管理室)	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (階 ・ ㎡)				
	談話室	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階食堂兼用 ・ 64.8 ㎡)				
	面談室	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ 7.47 ㎡)				
	事務室	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (階 ・ ㎡)				
	洗濯室	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階 ・ 7.70 ㎡)				
	汚物処理室	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階及び2階 ・ ㎡)				
	看護・介護職員室	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (階 ・ ㎡)				
	機能訓練室	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (1階) 他の共用施設との兼用 無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (食堂)				
	健康・生きがい施設	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (階)				
	緊急通報設備	無 ・ 有				
エレベーター	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 有 (ストレッチャー搬入可 基)					
	居室のある区域の廊下幅 (1.8m ~ 2.0m)					
消防設備概要	消火器 (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)	自動火災報知設備 (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)				
	火災通報設備 (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)	スプリンクラー (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)				
	防火管理者 (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)	防災計画 (無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有)				

危険区域の指定状況	1 無	指定されている危険区域 1 水害 ・ 2 土砂災害 ・ 3 その他 ()
	2 有	
同一敷地内の併設施設又は事業所等の概要	クレーン平塚立野ヘルパーセンター (弊社運営、事業所番号：1472004496)	

3 利用料概要

(1) 料金プラン

支払い方式	前払い方式 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 月払い方式 ・ 選択方式					
敷金	<input checked="" type="checkbox"/> 無 ・ 有 (円、家賃相当額の か月分)					
プラン名	月額利用料	(内訳)				
		家賃	管理費	介護費用	食費	光熱水費
Aタイプ	149,000円	68,000円	33,000円	負担割合分	48,000円	実費
Bタイプ 生活保護	101,000円	41,000円	18,000円		42,000円	実費
Cタイプ						
Dタイプ						
月額利用料の算定根拠	家賃	近傍家賃相場を勘案して算出				
	管理費	共用施設の維持管理費、運営管理にかかる事務経費、管理部門の人件費等を勘案して算出				
	介護費用	利用された介護サービスの負担割合分				
	食費	1か月30日で計算(朝食400円 昼食600円 夕食600円) (3日前までに欠食の申出があった場合には、返金します。)				
	光熱水費	居室の電気代				
前払金		0円				
算定根拠						
償却開始日						
返還対象としない額						
契約終了時の返還金の算定方法						
短期解約の返還金の算定方式						
返還期限						
保全措置	無 ・ 有	保全措置の内容 ()				
		無の場合の理由 ()				
その他留意事項						

(2) 月額利用料の取扱い

支払日	毎月13日
支払方法	銀行口座による引き落とし
その他留意事項	

(3) 契約解約手続き

事業主体から解約を求める場合	条件（入居契約書28条及び29条参照）
	手続き（退去申込書にて申請する）
	解約予告期間（90日）
入居者からの解約予告期間	30日

(4) その他共通事項

利用料の改定	条件	神奈川県に係る消費者物価指数及び人件費等に変動があった場合に変更する。	
	手続き方法	運営懇談会の意見を聴き、入居者または身元引受人の同意を得る。	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取り扱い	1 減額なし 2 日割り計算で減額 3 不在期間が30日以上の場合に限り、管理費・共益費のみ日割り計算で減額		
消費税の対象外とする利用料等			
体験入居の取扱い	1 無		
	2 有	期間	
		費用	

4 サービスの内容

(1) 全体の方針

運営に関する方針	地域に開かれた施設を目指し、入居者が施設に入居した後も地域と関わりが持てるよう、積極的に地域行事に参加し、入居者が生きがいを持って生活できる施設づくりを行います。		
サービスの提供内容の特色	利用者が地域活動に参加できるよう、地域の人たちと交流をするためのレクリエーション等を定期的に行っています。		
サービス提供の状況※			
入浴、排せつ又は食事の介護	無・ <input checked="" type="checkbox"/>	健康管理の供与	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
食事の提供	無・ <input checked="" type="checkbox"/>	安否確認又は状況把握サービス	無・ <input checked="" type="checkbox"/>
洗濯、掃除等の家事の供与	無・ <input checked="" type="checkbox"/>	生活相談サービス	無・ <input checked="" type="checkbox"/>

月額利用料に含まれるサービスの内容・頻度等	管理費	共用施設の維持管理、相談・取次等
	食費	食材費、厨房維持管理費、厨房職員人件費
	その他	
業務の委託状況	☐・有	委託先 ()
		委託内容 ()
安否確認の方法・頻度等	別添 介護サービス等の一覧表による	
サービスの提供に伴う事故等が発生した場合の損害賠償保険等への加入	無 ・ ☑	保険名 (東京海上日動)

※各サービスの詳細は別添1「介護サービス等の一覧表」を参照してください。

(2) 介護を行う場所等

要介護時(認知症を含む)に介護を行う場所	各居室
入居後に居室又は施設を住み替える場合	1 一時介護室へ移る場合 2 別の居室へ住み替える場合 3 提携ホームへ住み替える場合
判断基準・手続、追加費用の要否、居室利用権の取扱い等	

(3) 医療の提供状況等

協力医療機関 (又は嘱託医) の概要及び協力内容	名称	伊勢原駅前クリニック
	診療科目	内科
	所在地	神奈川県伊勢原市桜台1丁目2-13
	距離及び所要時間	7Km 車で約15分
	協力内容	随時診察、夜間緊急診察・入院、定期健康診断(年2回)
協力歯科医療機関 (又は嘱託医) の概要及び協力内容	名称	
	所在地	
	距離及び所要時間	
	協力内容	
入居者が医療を要する場合の対応※	<p>通院や協力医療機関への通院の同行は、月額利用料に含まれません。</p> <p>入院 ・ 医師の判断を基本として、入居者及びご家族とご相談いただき、協力医療機関又は希望する病院に入院となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 入院期間中は、月額利用料のうち家賃および管理費・共益費相当額をお支払いください。30日以上長期不在等の場合においては管理費・共益費のみ日割り金額を減額いたします。 協力医療機関への入院の移送・同行に係る費用は、別金がかかります。 入院に係る費用は入居者の負担となります。 入院中も居室利用権は存続し、施設の都合で居室を使用することはありません。 	

※入居者の意思確認、医師の判断、医療機関の選定、費用負担、長期に入院する場合の対応等。

5 職員体制

(1) 職種別の職員数等

(令和3年 7月 1日現在)

		職員数		夜間勤務職員数 (時～翌時) (最少人数)	備考 (兼務・委託等)
		常勤	非常勤		
従業者の内訳	管理者	1			
	生活相談員				
	介護職員	5	12	1	訪問介護兼務
	看護職員				
	機能訓練指導員				
	理学療法士				
	作業療法士				
	その他				
	計画作成担当者				
	栄養士				
	調理員		5		
	事務職員				
	その他職員		4		個人事業主委託
合計	6	21	1		

(2) 職員の状況

	他の職務との兼務		無 ・ <input checked="" type="checkbox"/>								
	資格等	1 無		2 <input checked="" type="checkbox"/>							
		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			1	5							
前年度1年間の退職者数				3							
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		2								
	3年以上 5年未満		4	6							
	5年以上 10年未満			6							
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況				1 <input checked="" type="checkbox"/> あり		2 なし					

(3) 介護職員の保健福祉に係る資格取得状況

社会福祉士	一人	介護職員実務者研修修了者	1人
介護福祉士	8人	介護職員初任者研修修了者	9人
介護支援専門員	一人	資格なし	4人

6 入居状況等

(令和3年 7月 1日現在)

入居者数及び定員	31人 (定員 31人)			
入居者の状況	男性	14人	女性	17人
	自立	人		
	要支援	人	(内訳)	要支援1 人 要支援2 人
	要介護	31人	(内訳)	要介護1 3人 要介護2 7人 要介護3 5人 要介護4 11人 要介護5 5人
平均年齢	78歳 (男性 70歳、女性 85歳)			

7 退去状況等

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	2人	
		医療機関	人	
		死亡者	3人	
		その他	人	
	生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)	
			契約違反	
		入居者側の申し出		2人
			(解約事由の例)	
			御家族の近隣特定施設へ入所	

8 その他運営体制

運営懇談会の実施状況	1 無
	2 有
	1 代替措置あり ()
	2 代替措置なし
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	無 ・ 有
苦情解決の体制 (相談、責任者、連絡先、第三者機関の連絡先等)	施設及び本社の連絡先 ・施設担当者-松原太樹 0463-75-8277 ・本社お客様相談室 06-6730-3400 施設及び本社での解決が難しい場合は、次の第三者機関や行政に相談することができます。 ・神奈川県国民健康保険団体連合会 介護苦情相談課 TEL045-329-3447 ・神奈川県福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課 TEL045-210-1111 (代表) ・平塚市福祉部高齢福祉課 TEL0463-21-9622

事故発生時の対応（医療機関等との連携、家族等への連絡方法・説明等）	事故対応マニュアルに基づいて、応急措置、協力医療機関への連絡、若しくは119番通報による他の医療機関への搬入を行うとともに、施設長から家族への連絡を行います。また、事故についての検証、今後の防止策を講じます。		
生活保護受給者の受入れ対応	否 ・ <input checked="" type="checkbox"/>		
身元引受人の条件及び義務等	身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負います。また、必要などときには、入居者の身柄を引き取ります。		
公益社団法人全国有料老人ホーム協会及び同協会の入居者生活保証制度への加入状況	協会への加入	<input checked="" type="checkbox"/> ・ 有	
	入居者基金への加入	<input checked="" type="checkbox"/> ・ 有	
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 無		
	<input checked="" type="checkbox"/> 有	実施日	平成31年4月1日より
		結果の開示	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/>
第三者による評価の実施状況	<input checked="" type="checkbox"/> 無		
	2 有	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	無 ・ 有
看取りの対応	無 ・ <input checked="" type="checkbox"/>		

9 情報開示

入居希望者等への情報開示	重要事項説明書の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（閲覧 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 写し交付）	2 非公開
	入居契約書の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（閲覧 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 写し交付）	2 非公開
	管理規程の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（閲覧 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 写し交付）	2 非公開
	財務諸表の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（閲覧 ・ 写し交付）	2 非公開
	事業収支計画の公開	<input checked="" type="checkbox"/> 公開（閲覧 ・ 写し交付）	2 非公開

添付書類：別添1「介護サービス等の一覧表」

別添2「神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表」

別添3「介護保険サービスに関する給付体制等の一覧表」（介護付の場合のみ）

別添4「短期利用のサービス等の概要」（設定がある場合のみ）

契約の締結にあたり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を行いました。

年 月 日 説明者署名

契約の締結に当たり、利用料の詳細な支払い方法を含め、本有料老人ホーム重要事項説明書により説明を受けました。

年 月 日 署名又は記名・押印

介護サービス等の一覧表

特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定（ 無 ）

区 分		自 立			要支援 1～2			要介護 1～5		
提供サービスの別		利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		介護予防特定施設入居者生活介護により提供されるサービス、又は、利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス		利用料金に含まれるサービス	その都度徴収するサービス	
サービスの提供内容等		提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）	提供方法（回数等）	提供方法（回数等）	金額（単価）
1. 介護サービス										
①巡回										
・昼間 9時～18時	有							12時	-	
・夜間 18時～翌9時	有							0時	-	
②食事介助										
	有							-	-	3,500円/時
③排泄										
・排泄介助	有							-	-	3,500円/時
・おむつ交換	有							-	-	3,500円/時
④入浴等										
・清拭	無							-	-	
・一般浴介助	無							-	-	
・特浴介助	無							-	-	
⑤身辺介助										
・体位交換	有							-	-	3,500円/時
・居室からの移動	有							-	-	3,500円/時
・衣類の着脱	有							-	-	3,500円/時
・身だしなみ介助	有							-	-	3,500円/時
⑥機能訓練										
	無							-	-	
⑦通院の介助										
	無							-	-	
⑧緊急時対応										
	有							必要時対応	-	
2. 生活サービス										
①家事										
・清掃	有							-	-	3,500円/時
・洗濯	有							-	-	3,500円/時
②居室配膳・下膳										
	有							適宜対応	-	
③理美容										
	有							-	-	実費
④代行										
・買物	無							-	-	
・役所手続	無							-	-	
3. 健康管理サービス										
・健康診断	有							-	年1回	実費
・健康相談	有							適宜対応	-	
・生活指導	有							適宜対応	-	
・医師の往診	有							-	月2回程度	医療保険適応
4. 入退院時、入院中のサービス										
・入退院時の同行	無							-	-	
5. その他サービス										
・レクリエーション	無							-	-	

注1) 自立・要支援1～2・要介護1～5を区分した場合は8区分となるが、提供サービス内容が同じである場合等は、適宜、複数の区分をまとめることとして差し支えない。

注2) 「提供サービスの別」の「利用料金」とは、前払金および月額利用料を指す。なお、特定施設入居者生活介護（介護予防を含む）の指定を受けていない場合は、要支援・要介護の欄は、「利用料金に含まれるサービス」とすること。

注3) 各サービスごとに提供方法（回数等）及び金額（費用負担等）を明示すること。

注4) 上記のサービス項目以外に、サービス提供の状況等に応じ、適宜、項目の順序の変更、項目の追加等を行って差し支えない。

神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針 適合表

(本表は、指導指針の「建物の規模及び構造設備」の主な項目について、適合の有無を確認するものです。)

No.	指針項目	設備の有無	適合・不適合	不適合となっている項目についてチェック	備考(代替措置・改善計画等)
1	居室 (一時介護室)		適合	<input type="checkbox"/> 個室ではない(相部屋がある)。 <input type="checkbox"/> 面積が13㎡以上(夫婦等居室は一人当たり10.65㎡以上)ない。 <input type="checkbox"/> 界壁で区分されていない。	
2	食堂	有	適合	<input type="checkbox"/> 機能を十分に発揮し得る適当な広さ有していない。	
3	浴室	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。 (要介護者等を入居対象とする場合) <input type="checkbox"/> 身体の不自由な者が使用するのに適していない。	
4	便所	有	適合	<input type="checkbox"/> 常夜灯がない。 <input type="checkbox"/> 手すりがない。 (居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 居室の近くにない。 <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
5	洗面設備	有	適合	(居室内に設置していない場合) <input type="checkbox"/> 全ての入居者が利用できる適当な規模・数を設けていない。	
6	汚物処理室	有	適合	<input type="checkbox"/> 居室のある階ごとに設置していない。	
7	面談室	有	適合	<input type="checkbox"/> プライバシーの保護に配慮した構造になっていない。	
8	医務室 (健康管理室)	非該当			
9	看護・介護職員室	有			
10	機能訓練室	非該当			
11	談話室	有			
12	洗濯室	有			
13	エレベーター	有			
14	スプリンクラー	有			
15	健康・生きがい施設	非該当			
16	緊急通報装置	有	適合	(未設置箇所) <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 一時介護室 <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 脱衣室 <input type="checkbox"/> 便所	
17	廊下		不適合	<input checked="" type="checkbox"/> 廊下幅が1.8m(1.4m※)以上ない。 ※すべての居室が個室で、床面積が18㎡以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合は廊下の有効幅員は1.4m以上とすることができる。	相談室への廊下のみ壁芯で1.4m幅しかない。代替措置として、必要時は施設事務所経由で相談室へ入室して頂く
18	居室等の出入口		適合	<input type="checkbox"/> 引き戸やドアハンドル等を備えていない。	

その他(上記項目以外の主な指針不適合事項)

例(必要な職員を配置していない、前払金の保全措置を講じていない等、事業者が入居者に説明すべきと考える事項を記載してください。)

※ 代替措置、改善計画等は、別紙で明記することも可とする。