

サービス付き高齢者向け住宅「はっぴーらいふ高槻」
重要事項説明書

記入年月日	平成30年7月1日
記入者名	和泉 健
所属・職名	施設長

※ 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まで及び6の内容については、当該別紙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

種類	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 ぶろばてい・けあ 株式会社 プロパティ・ケア	
主たる事務所の所在地	〒533-0033 大阪市東淀川区東中島一丁目18番22号	
連絡先	電話番号	06-6160-7088
	FAX番号	06-6160-7087
	ホームページ	http://property-care.co.jp/
代表者	氏名	祝嶺 良太
	職名	代表取締役
設立年月日	平成23年7月8日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧）	

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) はっぴーらいふたかつき はっぴーらいふ高槻	
所在地	〒569-0027 高槻市天川新町11番2号	
主な利用交通手段	最寄駅	阪急京都本線「高槻市」駅
	交通手段と所要時間	バス利用の場合：阪急京都本線「高槻市」駅からバス乗車(10分程度)「六中西」停留所で降車し、徒歩1分 徒歩の場合：阪急京都本線「高槻市」駅から徒歩22分
連絡先	電話番号	072-672-7099
	FAX番号	072-672-7096
	ホームページ	http://property-care.co.jp/
管理者	氏名	和泉 健
	職名	施設長
建物の竣工日	平成27年7月31日	
有料老人ホーム事業の開始日	平成27年9月1日	

(類型)【表示事項】

サービス付き高齢者向け住宅 登録番号 高槻市(26)0001

3. 建物概要

土地	敷地面積	899.17 m ² (公簿)				
	所有関係	権利形態：事業者が賃借する土地				
		抵当権の有無	あり			
		契約期間	2017年9月29日～2032年9月28日			
	契約の自動更新	なし				
建物	延床面積	全体	1429.44 m ²			
		うち老人ホーム部分	1429.44 m ²			
	耐火構造	耐火建築物				
	構造	鉄筋コンクリート造				
	所有関係	権利形態：事業者が賃借する建物				
		抵当権の設定	あり			
		契約期間	2017年9月29日～2032年9月28日			
	契約の自動更新	なし				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	全室個室				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有/無	有/無	18.05 m ²	6戸	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	18.27 m ²	28戸	一般居室個室
	タイプ3	有/無	有/無	21.99 m ²	2戸	一般居室個室
	タイプ4	有/無	有/無	22.21 m ²	3戸	一般居室個室
	タイプ5	有/無	有/無	22.40 m ²	1戸	一般居室個室
共用施設	共用便所における便房	3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		3ヶ所	
	共用浴室	3ヶ所	個室	4ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所	チェアー浴	1ヶ所		
	食堂	あり				
	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・ストレッチャー対応)				
消防用設備等	消火器	あり				
	自動火災報知設備	あり (1階事務室)				
	火災通報設備	あり				
	スプリンクラー	あり				
	防火管理者	あり				
	防災計画	あり				
その他	① 共用部分 (廊下) には防犯カメラを設置し事務所にて録画しております。 ② 全居室に睡眠管理センサーを設置しております。(希望により取り外し可)					

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	当施設は、入居者の意思及び人格を尊重し入居者の立場に立って、それぞれの状態に応じた医療、看護、介護サービス、相談業務を提供し、明るく家庭的な雰囲気を有し、地域や家庭との結びつきを重視した運営を行います。
サービスの提供内容に関する特色	サービス提供にあたっては、入居者の所在する市町村、居宅介護支援事業者、その他の保険医療サービス又は福祉サービスを提供する者との密接な連携に努めるものとします。
入浴、排せつ又は食事の介護	なし
食事の提供	委託（株式会社イト・ハピネス）
洗濯、掃除等の家事の供与	なし
健康管理の供与	なし
安否確認又は状況把握サービス	自ら実施
生活相談サービス	自ら実施

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	救急車の手配、提携医療機関への報告・連絡、体調不良時の相談等		
協力医療機関	1	名称	中島荘野クリニック
		住所	大阪府高槻市永楽町 3-11
		診療科目	内科
		協力内容	入居者の定期健康管理・指導、健康診断 訪問診療、罹患時の往診
	2	名称	クローバークリニック
		住所	大阪府大阪市城東区鴨野西 4-1-33
		診療科目	内科
		協力内容	入居者の定期健康管理・指導、健康診断 訪問診療、罹患時の往診
協力歯科医療機関	名称	高槻ハート歯科	
	住所	大阪府高槻市上田辺町 6-20	
	協力内容	歯科	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	なし
	要支援の者	なし
	要介護の者	あり
留意事項		
契約の解除の内容	<p>一 事業主（以下「甲」という）は、入居者（以下「乙」という）が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。</p> <p>1) 賃料支払義務 2) 共益費支払義務 3) 状況把握・生活相談サービス料金支払義務 4) その他費用負担義務</p> <p>二 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p> <p>1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）であった場合 2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力であった場合。 3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結した場合 4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をした場合</p> <p>(1) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 (2) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<p>一 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。</p> <p>1) 本物件の使用目的遵守義務（居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。） 2) 次に掲げる禁止・制限行為</p> <p>(1) 本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸すること。 (2) 甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと。 (3) 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。 (4) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。 (5) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。 (6) 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。 (7) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育する</p>

	<p>こと。</p> <p>3) その他本契約書に規定する乙の義務</p> <p>二 甲は、乙が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。</p> <p>三 甲は、乙が次に掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。</p> <p>1) 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。</p> <p>2) 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。</p> <p>3) 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。</p> <p>4) 上記のほか、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。</p>
入居者からの解約予告期間	<p>一 乙は、甲に対して少なくとも30日前に書面にて解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。</p> <p>二 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。</p>
体験入居の内容	なし
入居定員	40人
その他	<p>入居をお断りすることがある場合</p> <p>① 入院加療を要する病態の方及び常時医療的処置を要する方</p> <p>② 感染症疾患を有し、他の入居者様に感染させる恐れのある方</p> <p>③ 他の入居者に迷惑や危害を加える恐れのある方</p>

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

(同一法人が運営する他の事業所の職員については、記載する必要はありません)

(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	
施設長	1	1		1.0
夜勤職員 (専属)	1		1	0.8
リハビリ職員	2		2	0.6
事務員	1	1		1.0
調理員 (委託)	2		2	1.0
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40時間
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務述べ時間数を、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言う。				
※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			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間	(18時～翌日9時)	
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
介護職員	1人	1人

(職員の状況)

施設長	他の職務との兼務						なし			
	業務に係る資格等			あり						
				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										
前年度1年間の退職者数										
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			あり							

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】	建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】	月払い方式	
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	減額無し	
利用料金の改定	条件	消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により料金が不相当となった場合
	手続き	事業主および入居者との協議による

(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	プラン3
入居者の状況	要介護度	(介護度に応じた設定なし)	(介護度に応じた設定なし)	(介護度に応じた設定なし)
	年齢	(年齢に応じた設定なし)	(年齢に応じた設定なし)	(年齢に応じた設定なし)
居室の状況	床面積	18.27 m ²	18.05～18.27 m ²	18.05～22.40 m ²
	便所	有	有	有
	浴室	無	無	無
	台所	無	無	無
入居時に必要な金額	敷金	100,000円	100,000円	200,000円
月額費用の合計 (※)		138,200円	148,200円	153,200円
家賃		45,000円	55,000円	60,000円
共益費		20,000円	20,000円	20,000円
生活サービス費		30,000円	30,000円	30,000円
食費		43,200円	43,200円	43,200円
※ 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や、訪問診療などの医療保険サービスに関わる費用は、本欄には記入していない）				

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	(算定根拠) 居室の階数、配置、面積に応じる。 (内容) 18.05㎡ 月額45,000円～月額60,000円 18.27㎡ 月額45,000円～月額60,000円 21.99㎡ 月額60,000円 22.21㎡ 月額50,000円 22.40㎡ 月額60,000円
敷金	100,000円～200,000円 (算定根拠) 目安として家賃の3.3ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は本欄には含まない。
共益費	月額20,000円 (算定根拠) 年間を通じて水光熱費・建物管理費等の合計から部屋数に応じ按分。 (内訳) 住戸専用部ならびに共用部にかかる電気代、水道代、ガス代、建物にかかるエレベーター、防火設備等の法定点検費、ゴミ処理代、建物内清掃等建物管理費、敷地内駐車場・植栽の手入れ、共用部に使用する衛生用品・消耗品代等
生活サービス費	月額30,000円 (算定根拠) 年間を通じての施設人件費の合計から部屋数に応じ按分。 (内訳) 施設長、事務員、施設職員、夜勤職員、リハビリ職員等
食費	月額43,200円(固定) (算定根拠) 調理委託費12,300円/月(固定)を含む。 欠食の場合は下記食数単価にて返金。 (内訳) 食数単価:朝食310円、昼食260円、夕食460円
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【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	14人	
	女性	23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	7人	
	85歳以上	28人	
要介護度別	自立	0人	
	要支援1	0人	
	要支援2	1人	
	要介護1	8人	
	要介護2	7人	
	要介護3	10人	
	要介護4	6人	
要介護5	要介護5	5人	
	入居期間別	6ヶ月未満	7人
		6ヶ月以上1年未満	4人
		1年以上5年未満	26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	88.1歳
入居者数の合計	37人
入居率	92.5%
※ 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	3人
	医療機関	2人
	死亡者	7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) 特養入所や長期入院

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	はっぴーらいふ高槻	
電話番号	072-672-7099	
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	9:00~18:00
	日曜・祝日	9:00~18:00
定休日	施設長不在時は電話対応した者が受付します。	

(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	(その内容) サービスの提供上で事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償します。
	保険会社名：損保ジャパン 保険名：「ウォームハート」 保障の概要：業務の結果に起因する身体障害や財物損壊、受託監理財物の損壊、臨時借用自動車の事故、プライバシーの侵害等による人格権障害、身体障害や財物損壊を伴わない経済的損失	
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	あり	(その内容) サービスの提供上で事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合、不可抗力による場合を除き賠償します。
	保険会社名：損保ジャパン 保険名：「ウォームハート」 保障の概要：業務の結果に起因する身体障害や財物損壊、受託監理財物の損壊、臨時借用自動車の事故、プライバシーの侵害等による人格権障害、身体障害や財物損壊を伴わない経済的損失	
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	実施日	随時
		結果の開示	なし
	玄関受付に意見ボックスを設置		
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	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	なし
提携ホームへの移行 【表示事項】	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	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	あり
有料老人ホーム設置運営指導指針「5. 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	
「6. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	なし
不適合事項がある場合の内容	

入居者が介護サービス事業者を自由に選択できることについて	入居者は、ケアマネジャーやホームヘルパー等の介護サービスを自由に選択し、契約することができます。
------------------------------	--

添付書類：別添1（別に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 平成 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 事業主体が高槻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	予防
＜居宅サービス＞					
訪問介護	<input checked="" type="checkbox"/>	無	ハッピースタッフ高槻	高槻市天川新町 11-2	○
訪問入浴介護	有	無			
訪問看護	有	無			
訪問リハビリテーション	有	無			
居宅療養管理指導	有	無			
通所介護	有	無			
通所リハビリテーション	有	無			
短期入所生活介護	有	無			
短期入所療養介護	有	無			
特定施設入居者生活介護	有	無			
福祉用具貸与	有	無			
特定福祉用具販売	有	無			
＜地域密着型サービス＞					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有	無			
夜間対応型訪問介護	有	無			
認知症対応型通所介護	有	無			
小規模多機能型居宅介護	有	無			
認知症対応型共同生活介護	有	無			
地域密着型特定施設入居者生活介護	有	無			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	有	無			
看護小規模多機能型居宅介護	有	無			
居宅介護支援	有	無			
介護予防支援	有	無			
＜介護保険施設＞					
介護老人福祉施設	有	無			
介護老人保健施設	有	無			
介護医療院	有	無			

別添2（個別選択による介護サービス一覧表）

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
	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	○	1,500円/回		
排せつ介助・おむつ交換	なし	あり	○	1,500円/回		
おむつ代	なし	あり			おむつ代は入居者負担	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	○	1,800円/回		
特浴介助	なし	あり	○	1,800円/回		
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	○	500円/回		
機能訓練	なし	あり	○	1,800円/回	週2回までは無料、週3回を超えた場合1	
通院介助	なし	あり	○	1,000円/時	原則として家族対応、やむを得ない場合のみ施設で対応	
生活サービス						
居室清掃	なし	あり	○	1,000円/回		
リネン交換	なし	あり	○	3,000円/月	週1回交換。別途契約を要する	
日常の洗濯	なし	あり	○	1,000円/回		
居室配膳・下膳	なし	あり	○			
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	○		代替食の場合一食につき200円上乗せ	
おやつ	なし	あり				
理美容サービス	なし	あり				
買い物代行	なし	あり	○	1,000円/時	通常の利用区域に限る	
役所手続き代行	なし	あり	○	1,000円/時		
金銭・貯金管理	なし	あり	○		別途契約を要する	
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	○		施設で対応可能な範囲は必要に応じて行う。	
生活指導・栄養指導	なし	あり			施設で対応可能な範囲は必要に応じて行う。	
服薬支援	なし	あり	○			
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	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		1,000円/時	原則として家族対応、やむを得ない場合のみ施設対応。	
入退院時の同行	なし	あり		1,000円/時	原則として家族対応、やむを得ない場合のみ施設対応。	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり		1,000円/時	原則として家族対応、やむを得ない場合のみ施設対応。	
入院中の見舞い訪問	なし	あり		1,000円/時	原則として家族対応、やむを得ない場合のみ施設対応。	

- ※ 原則として、施設職員による介護サービス（食事、入浴、排泄等の身体介護、掃除、買い物等の生活援助）は行いません。上記はやむを得ない場合にサービスを利用された場合の料金となります。訪問介護等の在宅の介護保険サービスをご利用ください。
- ※ 安否確認は原則として、毎食事、夜間は2～3時間に1回を目安に行います。常時見守りはいたしません。
- ※ 金銭、貴重品に関する管理は自己責任とし、紛失及び盗難等が発生したとしても、賠償請求等は一切いたしません。ただし、金銭管理契約を締結した場合はこの限りではありません。
- ※ 通院、入退院時における治療に関する方針等の判断は施設では行えません。原則として家族にてご対応ください。