様式第１号

重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	鶴岡　詩乃
所属・職名	施設長

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃけあはぴねす 株式会社ケアハピネス	
法人番号	7120001125653	
主たる事務所の所在地	〒　557-0003 大阪府大阪市西成区天下茶屋北二丁目8番7号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-6635-0636／06-6568-9639
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.care-happiness-osaka.com/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　藤本　力豪	
設立年月日	平成　19年8月2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） 介護保険事業、総合事業	

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）ゆうりょうろうじんほーむはぴねすこんごう 有料老人ホームはぴねす金剛	
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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒　589-0011 大阪府大阪狭山市半田二丁目468番地の5	
主な利用交通手段	南海高野線「金剛」駅　徒歩1分	
連絡先	電話番号	072-247-5100
	ＦＡＸ番号	072-247-5101
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http://
管理者（職名／氏名）	施設長　／　鶴岡　詩乃	
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　28年11月1日　／	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	5年10月1日		～	令和	7年9月30日		
	面積	978.5 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	5年10月1日		～	令和	7年9月30日		
	延床面積	1,668.06	㎡（うち有料老人ホーム部分			899.03	㎡）		
	竣工日	昭和	59年3月28日		用途区分	老人ホーム、病院			
	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	4 階	（地上	4 階、地階	階）				
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性								
居室の状況	総戸数	24 戸	届出又は登録をした室数			24 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）
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	×	23.76㎡	1	2人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	×	×	×	×	×	19.97～23.71㎡	4	2人部屋
	一般居室個室	×	×	×	×	×	9.85～20.34㎡	19	1人部屋
共用施設	共用トイレ	8 ヶ所	うち男女別の対応が可能なトイレ			2 ヶ所			
			うち車椅子等の対応が可能なトイレ			2 ヶ所			
	共用浴室	個室	3 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	1 ヶ所	面積	70.2 ㎡					
	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）	1 ヶ所						
	廊下	中廊下	1.2～1.9 m	片廊下	1.2 m				
	汚物処理室	1 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				1～3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		入居者の意志と人格を尊重し、ご自分らしい心豊かな生活を営めるよう努めるとともに、快適で良好な居住環境を提供します。
サービスの提供内容に関する特色		日常生活の状況及びその意向を踏まえて入居者が安心・安定した日常生活を営んでいただくよう努める。
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・委託	株式会社ケアハピネス
食事の提供	委託	株式会社もぐもぐ、株式会社オリエンタルベーカリー
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	株式会社ケアハピネス
健康管理の支援（供与）	自ら実施・委託	株式会社ケアハピネス
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	株式会社ケアハピネス
提供内容		入居者の異変管理のため、日中は随時、夜1回、深夜1回巡回する。身体異常の場合、ナースコールにて24時間対応。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人敦博会　金剛メディカルクリニック
	提供方法	希望者に対して、年2回実施する
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		・年に1回委員会の開催を行っている。 ・定期的に指針の見直しを行っている。 ・従業員に対し、虐待防止研修を実施している。 ・入居者及び家族等からの苦情解決体制を整備している。 ・職員会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知等を行っている。 ・虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に通報する。
身体的拘束		・身体拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法・期間（最長1ヶ月）を定めそれらを含む入居者の状況・行う理由を記録する。また家族等へ説明を行い、同意書をいただく。（継続して行う場合はおおむね1ヶ月毎に行う。） ・3ヶ月に1回、指針の見直しや整備等含め身体拘束に関する委員会を開催する。

（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）　はぴねすほうもんかいご はぴねす訪問介護
主たる事務所の所在地	〒589-0011 大阪府大阪狭山市半田二丁目468番地の5
事務者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃけあはぴねす 株式会社ケアハピネス
併設内容	訪問介護

（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	救急車の手配、入退院の付き添い	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人敦博会　金剛メディカルクリニック
	住所	大阪府大阪狭山市半田二丁目468番地の5
	診療科目	内科、整形外科、外科、循環器科、消化器科
	協力科目	内科、整形外科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	医療法人優祉会　せきやデンタルクリニック
	住所	大阪府富田林市小金台2丁目1-33
	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				
		その他の場合：		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無			追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無			調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容	
	便所の変更		変更の内容	
	浴室の変更		変更の内容	
	洗面所の変更		変更の内容	
	台所の変更		変更の内容	
	その他の変更		変更の内容	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	要介護		又、障がい区分認定を受けられている方（応相談）
留意事項			
契約の解除の内容	契約書第30条参照		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		契約書第31条参照
	解約予告期間		1ヶ月
入居者からの解約予告期間	1 ヶ月		
体験入居	あり	内容	1泊3000円+食事代/2泊まで可（応相談）
入居定員	29 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				
直接処遇職員				
介護職員	14		14	
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				
その他職員				

（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	3		3	
介護職員初任者研修修了者	3		3	
介護福祉士実務者研修修了者	3		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（ 20時～ 6時）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	人	人
介護職員	1 人	1 人
生活相談員	人	人
	人	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		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				1						
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						
１年以上３年未満				4						
３年以上５年未満				1						
５年以上１０年未満				6						
１０年以上				2						
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		利用権方式	
利用料金の支払い方式		月払い方式	
		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：	契約書第23条参照
利用料金の改定	条件	人件費、物価の変動により、改定する場合有り	
	手続き	運営懇親会の意見を聞いて決定する	

（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			
	年齢			
居室の状況	部屋タイプ		一般居室相部屋（夫婦・親族）	一般居室個室
	床面積		23.76㎡	9.85～20.34㎡
	トイレ		あり	なし
	洗面		あり	なし
	浴室		なし	なし
	台所		なし	なし
	収納		なし	なし
入居時点で必要な費用	敷金		～250,000円	～150,000円
月額費用の合計			171,000円～	101,000円～
	家賃		55,000円～	38,000円～
	保険外サービス費用（介護※）	食費	80,000円（2人分）	40,000円
		共益費	16,000円（2人分）	10,000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
		管理費	20,000円～（2人分）	13,000円～

備考　介護保険費用１割、２割又は３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	近隣の相場による	
敷金	家賃の　　約6 ヶ月分	
	解約時の対応	契約書　第22条参照
前払金	なし	
食費	朝310円程度　昼510円程度　夕食510円程度　月額40,000円 ※糖尿病等、普通食ではまかなえない場合は、別料金での手配になります。また、キャンセルの場合、朝食は5日前午前中、昼食・夕食は2日前午前中までにお伝えください。	
共益費	共同施設の電気料、水道料およびガス料共同施設の電気料、共同施設の水道料及び光熱費、トイレットペーパー、有料のゴミ収集等の日常生活支援等に係る使用料等	
状況把握及び生活相談サービス費		
管理費	人件費、施設維持費等	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	（別添２）のとおり	
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	4 人
	６５歳以上７５歳未満	4 人
	７５歳以上８５歳未満	2 人
	８５歳以上	13 人
要介護度別	自立	4 人
	要支援１	0 人
	要支援２	0 人
	要介護１	0 人
	要介護２	1 人
	要介護３	2 人
	要介護４	4 人
	要介護５	12 人
入居期間別	６か月未満	2 人
	６か月以上１年未満	0 人
	１年以上５年未満	13 人
	５年以上１０年未満	8 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		2 人 ／ 1 人
入居者数		23 人

（入居者の属性）

性別	男性	7 人		女性	16 人
男女比率	男性	30.4 %		女性	69.6 %
入居率	87.5 %	平均年齢	80.8 歳	平均介護度	4.42

（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	1 人
	死亡者	2 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	2 人
		（解約事由の例） 他の施設へ転居される為、退院の見込みがない為

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）		①有料老人ホームはぴねす金剛　②株式会社ケアハピネス
電話番号　／　ＦＡＸ		①072-247-5100　②06-6635-0636　／　①072-247-5101　②06-6568-9639
対応している時間	平日	①②　9：00～17：30
	土曜	①②　なし
	日曜・祝日	①②　なし
定休日		①②　土日祝及び8月14日～16日、12月30日～1月4日
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		南河内広域事務室　広域福祉課
電話番号　／　ＦＡＸ		0721-20-1199　／　0721-20-1202
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝及び12月29日～1月3日
窓口の名称 （サービス付き高齢者向け住宅所管庁）		
電話番号　／　ＦＡＸ		／
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		大阪狭山市健康福祉部高齢者福祉グループ
電話番号　／　ＦＡＸ		072-349-9416　／　072-367-1254
対応している時間	平日	9：00～17：30　／　土曜　9：00～12：00（第1・第3土曜）
定休日		土曜日（第1・第3の午前9時から正午までを除く）・日祝日・年末年始12月29日から1月3日まで

（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	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	施設・事業活動遂行事故、事故対応費用等の賠償責任保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づく	
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		意見箱の設置
			実施日	
			結果の開示	
				開示の方法
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	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

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、施設長、職員
		なしの場合の代替措置の内容	
提携ホームへの移行	なし	ありの場合の提携ホーム名	
個人情報の保護	・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン」並びに、大阪狭山市個人情報保護条例及び市町村の個人情報の保護に関する定めを遵守する。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
緊急時等における対応方法	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） ・病気、発熱、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		
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	
大阪府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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	①有効廊下幅　1.2m～1.9m ②居室面積の不足		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない		
	代替措置等の内容	①移動時の見守り、誘導 ②一時介護室を設置	
不適合事項がある場合の入居者への説明	不適合事項について、入居者及び家族等へ契約時に説明している。		
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（事業主体が大阪府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。

本契約の利用料金は	
敷　金	
家　賃	
共益費	
管理費	

（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）事業主体が大阪府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	はぴねす訪問介護 訪問介護ステーション えまる	大阪府大阪狭山市半田二丁目468の5 大阪市西成区天下茶屋北二丁目8番7号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし		
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	なし		
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	なし		
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
＜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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	なし		
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	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

		個別の利用料で実施するサービス		備　　考
			料金※	
介護サービス	巡回(居室・施設内)	あり	月額費に含む	日中随時、夜間定期巡回
	食事介助	あり	1,000円/回	要予約（依頼提出表記入）、在宅サービス利用可
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/回	依頼提出表記入、在宅サービス利用可
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	1,000円/回	要予約（依頼提出表記入）、在宅サービス利用可
	特浴介助	あり	1,000円/回	要予約（依頼提出表記入）、在宅サービス利用可
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		在宅サービス利用可
	機能訓練	なし		在宅サービス利用可
	通院介助	なし		在宅サービス利用可
	緊急時対応	あり	月額費に含む	ナースコールにて24時間対応
生活サービス	居室清掃	なし		在宅サービス利用可
	ごみ収集	あり	月額費に含む	大型・有料ごみの処分は、別途実費
	リネン交換	なし		在宅サービス利用可
	日常の洗濯	なし		在宅サービス利用可（洗濯機・乾燥機の使用料につき200円/回）
	居室配膳・下膳	なし		在宅サービス利用可
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	配食サービス料金による	
	おやつ	あり	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	施設内の場合：実費 店舗への送迎含む場合： （待機なし）実費＋2,000円 （待機あり）実費＋3,000円	希望者月1回、要予約（依頼提出表記入）
	外部業者の取扱（日常生活に必要な業者）	あり	無料（紹介のみ）	購入は現金実費
	買い物代行	あり	1,000円/回	購入物により相談、購入依頼書記入
	役所手続代行	あり	作成：500円/件　提出代行：500円/回	手続きの場所が1件の場合は1回とする、依頼書記入
	金銭・貯金管理	あり	1,000円/月	原則本人管理、依頼書記入、在宅サービス利用可
	レクリエーション	あり	500円/月	月1回以上
	受付・取り次ぎ等	あり	無料	来訪者の受付・取次・不在時の伝言、配達物の受付・保管・手渡し、居室の鍵の管理、身元引受人及びご家族への連絡
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望者年2回
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	なし		
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし		
入退院のサービス	移送サービス	あり	実費	
	入退院時の同行	あり	1,000円/回	協力医療機関に問わず同行、要予約（依頼提出表記入）
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の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、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。