

重 要 事 項 説 明 書

住宅型有料老人ホーム HIBISU若戸

重要事項説明書（情報公表システム取込様式）

Ver 1.0

記入年月日	2025 年 6 月 4 日
記入者名	滝川智彦
所属・職名	介護運営部
取込種別	1 追加
被災確認事業所番号	

1 事業主体概要

種類	2 法人	
	※法人の場合、その種類	5 営利法人
名称	かぶしきがいしゃびすかす (ふりがな)	
	株式会社BISCUSS	
法人番号	法人番号有無	1 有
	法人番号	5120001244240
主たる事務所の所在地	〒 542 - 0081	
	大阪府大阪市中心区南船場一丁目11番9号長堀安田ビル6階	
連絡先	電話番号	06 - 4705 - 1020
	FAX番号	06 - 4705 - 1021
	メールアドレス	biscuss.kaigo @ gmail.com
	ホームページ有無	1 有
	ホームページアドレス	https:// www.biscuss.co.jp/
代表者	氏名	森屋 和紀
	職名	代表取締役
設立年月日	2015 年 9 月 27 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)		じゅうたくがたゆうりょうろうじんほーむはいびすわか と					
	住宅型有料老人ホームHIBISU若戸							
所在地	〒	808	-	0024				
	福岡県北九州市若松区浜町1丁目4-11							
所在地（建物名等）								
市区町村コード	都道府県		福岡県		市区町村			
主な利用交通手段	最寄駅		若松		駅			
	交通手段と所要時間		若松駅から徒歩12分					
連絡先	電話番号		093	-	482	-	8922	
	FAX番号		093	-	482	-	8923	
	メールアドレス		@					
	ホームページ有無		2 無					
	ホームページアドレス							
	事業所のメールアドレス							
管理者	氏名		水野 大					
	職名		施設長					
建物の竣工日			2023	年	12	月	27	日
有料老人ホーム事業の開始日			2025	年	2	月	1	日

(類型) 【表示事項】

類型	3 住宅型			
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	年	月	日
	指定の更新日 (直近)	年	月	日

3 建物概要

土地	敷地面積	1668. 67	m ²
	所有関係	2 事業者が賃借する土地	
		2 事業者が賃借する土地の場合	
		賃貸の種別	1 普通貸借
		抵当権の有無	2 なし
		契約期間	1 あり
			開始
			2025 年 2 月 1 日
			終了
建物	延床面積	全体	3892. 83 m ²
		うち、老人ホーム部分	2881. 39 m ²
	耐火構造	1 耐火建築物	
		3 その他の場合	
	構造	2 鉄骨造	
		4 その他の場合	

	所有関係	2 事業者が賃借する建物							
		2 事業者が賃借する建物の場合							
		賃貸の種別		1 普通貸借					
		抵当権の有無		2 なし					
		契約期間		1 あり					
				開始					
				2025	年	2	月	1	日
				終了					
				2055	年	1	月	31	日
		契約の自動更新		1 あり					
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室（縁故者個室含む）							
		2 相部屋ありの場合							
			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	1 有	2 無	14.31	m ²	131	3 介護居室個室		
	タイプ2	1 有	2 無	15.9	m ²	8	3 介護居室個室		
	タイプ3				m ²				
	タイプ4				m ²				
	タイプ5				m ²				
	タイプ6				m ²				
	タイプ7				m ²				
	タイプ8				m ²				
	タイプ9				m ²				
	タイプ10				m ²				

共用施設	共用便所における 便房	6	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	1	ヶ所
				うち車椅子等の対応が可能な便房	1	ヶ所
	共用浴室	8	ヶ所	個室	8	ヶ所
				大浴場		ヶ所
	共用浴室における 介護浴槽	3	ヶ所	チェアー浴	1	ヶ所
				リフト浴	1	ヶ所
				ストレッチャー浴	1	ヶ所
				その他		ヶ所
	食堂	1	あり			
	入居者や家族が利用 できる調理設備	2	なし			
エレベーター	2	あり（ストレッチャー対応）				
消防用設備 等	消火器	1	あり			
	自動火災報知設備	1	あり			
	火災通報設備	1	あり			
	スプリンクラー	1	あり			
	防火管理者	1	あり			
	防災計画	1	あり			
緊急通報装 置等	居室	1	全ての居室あり			
	便所	1	全ての便所あり			
	浴室	1	全ての浴室あり			
	その他					
その他						

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	○毎日の生活に笑顔の彩りを ご入居者様のアクティブな生活を支援し、心豊かに笑顔で生活できるように様々なリクリエーションをご提案いたします。 ○気持ちに寄り添う介護サービス ご入居者様の気持ちに寄り添い、家庭的な雰囲気を提供し一人一人に合った介護サービスをご提案いたします。 ○安全とセキュリティ ご入居者様の安全とセキュリティを確保するため、火災安全対策、セキュリティシステム、緊急通報システムなどを整備します。 ○安心の料金設定 HIBISU（ハイビス）では、適正な料金設定を心がけており、経済的にも安心してご利用いただけます。
サービスの提供内容に関する特色	01. 安心して暮らせるよう、生活の継続性を大切にしていきます。 住み慣れた環境が一旦に変化することが、ご入居者様にとって大きなストレスになる場合がございます。HIBISUグループでは、それまでの生活環境が少しでも継続できるよう、使い慣れた家具などを自室に持ち込めるようにして、少しでもストレスを減らして「自分らしく」暮らせる生活環境の継続性を大切にしています。 02. ご入居者様の意志を尊重する介護体制を重視していきます。 介護の現場では、施設職員など周囲の都合で様々な事が決められてしまう場合が往々にしてあります。HIBISUグループでは、ご入居者様が「自分がどのように生活したいか」という意志を最大限尊重しながら、状況に応じて適切な対処が出来るように心がけております。 03. ご入居者様の尊厳を守り自立生活をサポートしていきます。 ご入居者様の「やろうとする気持ち」を奪ってしまわないように、お一人お一人の状態に合わせて適切な介護を常に意識しながら、「残存能力の低下」を防いで尊厳のある自立生活を少しでも長く継続できるように、職員一同「心が通じ合う介護（サポート）」に徹してまいります。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施
食事の提供	1 自ら実施
洗濯・掃除等の家事の供与	1 自ら実施
健康管理の供与	1 自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施
生活相談サービス	1 自ら実施

（介護サービスの内容） ※特定施設入居者生活介護の提供を行っていない場合は省略可能

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	入居継続支援加算	
	生活機能向上連携加算	
	個別機能訓練加算	
	夜間看護体制加算	
	若年性認知症入居者受入加算	
	医療機関連携加算	
	口腔衛生管理体制加算	
	栄養スクリーニング加算	
	退院・退所時連携加算	
	看取り介護加算	
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)
		(Ⅱ)
	サービス提供体制 強化加算	(Ⅰ)イ
		(Ⅰ)ロ
		(Ⅱ)
		(Ⅲ)

	介護職員処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
		(Ⅲ)	
		(Ⅳ)	
		(Ⅴ)	
	介護職員等特定処遇改善加算	(Ⅰ)	
		(Ⅱ)	
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無			
	1 ありの場合		
		(介護・看護職員の配置率)	: 1

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		☐	救急車の手配	
			入退院の付き添い	
			通院介助	
		☐	その他	訪問診療以外の定期訪問により、利用者に対する傾聴を実施する。
協力医療機関	1	名称	ごとう訪問診療所	
		住所	福岡県北九州市若松区小敷ひびきの1-16-5 KIYONAKAWALK2階BC	
		診療科目	内科	
		協力科目	内科	
		協力内容	定期訪問診療および24時間緊急対応	

協力医療機関	2	名称	本城駅前ペガサス歯科クリニック
		住所	福岡県北九州市八幡西区千代ヶ崎1丁目15-5
		診療科目	歯科
		協力科目	
		協力内容	定期訪問歯科診療
	3	名称	
		住所	
		診療科目	
		協力科目	
		協力内容	
協力歯科医療機関	1	名称	
		住所	
		協力内容	
	2	名称	
		住所	
		協力内容	

(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可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		一時介護室へ移る場合	
		介護居室へ移る場合	
	○	その他	入居後に居室の移動をもとめられた場合
判断基準の内容	医療・介護上の必要性 ・利用者の健康状態や介護の必要性に基づく住替えの必要性 安全性の確保 ・居室の環境が利用者の安全を確保できるかどうか ・浸水リスクや火災などの緊急事態に対する避難経路の確保 利用者の希望 ・利用者本人やその家族からの強い希望がある場合 ・同室者とのトラブルや人間関係の問題による住替え希望		
手続きの内容	医師の診断書取得 必要な場合、利用者の主治医または施設内の医師から診断書を取得。 新居室の決定 施設の管理担当者が現居室および希望する新居室の安全性を評価し決定します。		
追加的費用の有無	2 なし		
居室利用権の取扱い	変更せず		
前払金償却の調整の有無	2 なし		
従前の居室との仕様の 変更	面積の増減	2 なし	
	便所の変更	2 なし	
	浴室の変更	2 なし	
	洗面所の変更	2 なし	
	台所の変更	2 なし	
	その他の変更	2 なし	
		1 ありの場合	
		(変更内容)	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者		2 なし		
	要支援の者		1 あり		
	要介護の者		1 あり		
留意事項	入居者は、施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良なる管理者の注意をもって利用するものとします。				
契約解除の内容	本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。				
事業主体から解約を求める場合	解約条項		入居契約書第 28条		
	解約予告期間		3		ヶ月
入居者からの解約予告期間	1				ヶ月
体験入居の内容	2 なし				
	1 ありの場合				
		(内容)			
入居定員	139				人
その他					

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	
管理者	1	1		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員	3		3	
看護職員	4		4	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員		1		
その他職員				
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）

	職員数		
	合計	常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士	3		3
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	4		4
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	(18 時 0 分 ~ 9 時 0 分)			
	平均人数		最少時人数 (休憩者等を除く)	
看護職員	1	人	1	人
介護職員	1	人	1	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】	
	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)	: 1
※ 広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
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)	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称	
	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				1 あり							
		業務に係る資格等				2 なし							
						1 ありの場合							
						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													
応業務に 従事した 人数 経験 年数に	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			1 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】		1 利用権方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		3 月払い方式	
		4 選択方式の場合、該当する方式を全て選択	
			全額前払い方式
			一部前払い・一部月払い方式
		○	月払い方式
年齢に応じた金額設定		2 なし	
要介護状態に応じた金額設定		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		2 日割り計算で減額	
		3 不在期間が○日以上の場合に限り、日割り計算で減額の場合	
		不在期間が	日以上
利用料金の改定	条件		
	手続き		

(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		要介護 1			
	年齢		80	歳		歳
居室の状況	床面積		14.31、15.9	m ²		m ²
	便所		1	有		
	浴室		2	無		
	台所		2	無		
入居時点で必要な費用	前払金		0	円		円
	敷金		70,000	円		円
月額費用の合計			108,700	円		円
家賃			35,000	円		円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用			円		円
	介護保険外※2	食費	52,800	円		円
		管理費	11,000	円		円
		介護費用	0	円		円
		光熱水費	0	円		円
		その他	9,900	円		円

※ 1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※ 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)

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	地域の金額相場を基に算出
敷金	家賃の 2 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	事務管理部門の人件費・事務費、入居者への日常生活支援サービス提供のための人件費・事務費、共用施設等の維持管理費。
食費	月額 52,800円（1日3食×30日の場合の概算額） 1日の食費内訳（朝食440円・昼食660円・夕食660円）
光熱水費	水光熱費0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	リネン、タオル、アメニティ等費 月額9,900円、おむつ月定額費用8,250円

（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※に対する自己負担額	
特定施設入居者生活介護※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）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

（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）		ヶ月	
償却の開始日		入居日	
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 月を超えた契約終了		
前払金の保全先			
	1 全国有料老人ホーム協会以外の場合		
		名称	

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	12	人
	女性	15	人
年齢別	65歳未満	1	人
	65歳以上75歳未満	1	人
	75歳以上85歳未満	8	人
	85歳以上	17	人
要介護度別	自立		人
	要支援 1		人
	要支援 2	1	人
	要介護 1	4	人
	要介護 2	3	人
	要介護 3	5	人
	要介護 4	7	人
	要介護 5	7	人
入居期間別	6ヶ月未満	27	人
	6ヶ月以上1年未満		人
	1年以上5年未満		人
	5年以上10年未満		人
	10年以上15年未満		人
	15年以上		人

（入居者の属性）

平均年齢	81	歳
入居者数の合計	27	人
入居率※	19	%

※ 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)

退居先別の人数	自宅等		人
	社会福祉施設		人
	医療機関		人
	死亡		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		人
		(解約事由の例)	

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)

窓口1

窓口の名称		住宅型有料老人ホームHIBISU若戸									
電話番号		093		-		482		-		8922	
対応している時間	平日	9	時	0	分	～		18	時	0	分
	土曜	9	時	0	分	～		18	時	0	分
	日曜・祝日	9	時	0	分	～		18	時	0	分
定休日											

窓口2

窓口の名称								
電話番号			-		-			
対応している時間	平日	時		分	～		時	分
	土曜	時		分	～		時	分
	日曜・祝日	時		分	～		時	分
定休日								

窓口3

窓口の名称								
電話番号			-		-			
対応している時間	平日	時		分	～		時	分
	土曜	時		分	～		時	分
	日曜・祝日	時		分	～		時	分
定休日								

窓口4

窓口の名称								
電話番号			-		-			
対応している時間	平日	時		分	～		時	分
	土曜	時		分	～		時	分
	日曜・祝日	時		分	～		時	分
定休日								

窓口5

窓口の名称								
電話番号			-		-			
対応している時間	平日	時		分	～		時	分
	土曜	時		分	～		時	分
	日曜・祝日	時		分	～		時	分
定休日								

(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	
	1 ありの場合	
	その内容	(超ビジネス保険) 事業活動包括保険
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 あり	
	1 ありの場合	
	その内容	(超ビジネス保険) 事業活動包括保険
事故対応及びその予防のための指針		

(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	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	結果の開示	
第三者による評価の実施状況	2 なし	
	1 ありの場合	
	実施日	
	評価機関名称	
	結果の開示	

9 入居希望者への事前の情報開示

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

10 その他

運営懇談会	1 あり		
	1 ありの場合		
		(開催頻度) 年 1 回	
	2 なしの場合		
		1 代替措置ありの場合	
	(内容)		
提携ホームへの移行 【表示事項】	2 なし		
	1 ありの場合		
		提携ホーム名	
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	1 あり		
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	2 なし		
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	1 あり		
	1 ありの場合		
		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			

	不適合事項がある 場合の内容	
--	-------------------	--

備考

--

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）

事業者から上記内容の説明を受け、同意しました。

入居者氏名	様
-------	---

説明年月日	令和 年 月 日
説明者	

利用者	住所	
	氏名	印

ご家族	住所	
	氏名	続柄（ ） 印

代理人	住所	
	氏名	続柄（ ） 印

上記署名は (続柄:) が代行しました。