様式第１号

重要事項説明書

記入年月日	令和８年７月１日
記入者名	泉本沙緒里
所属・職名	事務

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）ゆうげんがいしゃいずもとねんしこうぎょうしょ 有限会社泉本撚糸工業所	
法人番号	7120102020778	
主たる事務所の所在地	〒　596-0001 大阪府岸和田市磯上町5丁目6番5号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-439-1389/072-457-5598
	メールアドレス	izumiisokami@gmail.com
	ホームページアドレス	http://
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　泉本博史	
設立年月日	昭和　61年5月1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）ゆうりょうろうじんほーむ　はぴねすいずもと 有料老人ホーム　ハピネスいずもと			
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	〒　596-0001 大阪府岸和田市磯上町5丁目6番14号			
主な利用交通手段	南海本線「忠岡駅」より西へ約1200メートル、徒歩約15分			
連絡先	電話番号	072-457-3326		
	ＦＡＸ番号	072-457-5598		
	メールアドレス	izumiisokami@gmail.com		
	ホームページアドレス	http://		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　杉原幸乃			
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	25年8月1日　／	平成	26年4月17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	平成	25年8月1日		～	令和	25年8月31日		
	面積	1,414.7 ㎡							
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	平成	25年8月1日		～	令和	25年8月31日		
	延床面積	492.5 ㎡（うち有料老人ホーム部分					492.5 ㎡）		
	竣工日	平成	25年2月1日		用途区分		有料老人ホーム		
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄骨造		その他の場合：					
	階数	1階	（地上	1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	8戸		届出又は登録をした室数			8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）
	一般居室個室	○	○	×	×	○	17.82㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.28㎡	5	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	23.16㎡	1	1人部屋
共用施設	共用トイレ	1ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ			ヶ所		
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ			1ヶ所		
	共用浴室	個室	ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽		ヶ所		ヶ所		その他：		
	食堂	ヶ所		面積	㎡				
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし							
	エレベーター	なし			ヶ所				
	廊下	中廊下	m	片廊下	m				
	汚物処理室	ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	なし
		通報先		通報先から居室までの到着予定時間					
	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	防災計画	あり	避難訓練の年間回数	1回			

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		①プライバシー確保と入居者ご自身のお時間を大切にしていただける全室個室の住まいを提供します。 ②全室にエアコン、洋式トイレ、洗面設備を設置し、ゆとりある暮らしを提供します。 ③全室にナースコールを設置し、また夜間深夜も職員を配置し、24時間バックアップ体制をとっています。いざという時でも安心のシステムです。 ④入居者同士が気軽に触れ合える解放感あるスペースをご用意しています。 ⑤毎日、バランスの良いお食事をご提供します。 ⑥医療機関と協力体制を完備しています。 ⑦ケアプラン作成、ヘルパー派遣などにも対応可能で、要介護の方も安心です。 ⑧廊下、食堂、トイレ、脱衣所、浴室、出入口等、居室から共用スペースまで一切の段差がなく、車椅子であってもスムーズに移動できます。また、手すりも設置されていますので、歩行が困難な方にも優しい構造となっています。
サービスの提供内容に関する特色		
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	
食事の提供	委託	クックデリ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	
健康管理の支援（供与）	委託	岸和田クリニック、ふくろうクリニック
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	
提供内容		見回り、定期巡回、生活上の相談にのる
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	ふくろうクリニック
	提供方法	希望により年2回の機会付与
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		
身体的拘束		

（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）
主たる事務所の所在地	
事務者名	（ふりがな）
併設内容	

（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、通院介助		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	ふくろうクリニック	
	住所	大阪府堺市堺区向陵西町4-12-21	
	診療科目	内科、循環器内科、精神科、消化器内科、泌尿器科、皮膚科	
	協力科目	内科、循環器内科、精神科、消化器内科、泌尿器科、皮膚科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり
	名称	岸和田クリニック	
	住所	岸和田市作才町1098	
	診療科目	内科、心療内科、精神科	
	協力科目	内科、心療内科、精神科	
	協力内容	入所者の病状の急変時等において相談対応を行う体制を常時確保	あり
		診療の求めがあった場合において診療を行う体制を常時確保	あり
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	ふくろうクリニック	
	住所	大阪府堺市堺区向陵西町4-12-21	
協力歯科医療機関	名称	さくら歯科	
	住所	大阪府岸和田市西之内町2-1	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合	緊急時の往療往診、入院治療が必要な場合の協力（他医療機関への紹介も含む）、日常における健康診断・健康管理及び助言）

（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	自立、要支援、要介護		
留意事項	65歳以上であり、月額費用の支払い能力を有する方		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者、又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		①入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき ②月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき ③入居契約書第18条の規定に違反したとき ④入居者の行動が、入居者本人、ほかの入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれを防止することができないとき 上記規定に基づく契約解除の場合は、事業者は書面にて次に掲げる手続きを行います。 一　契約解除の通告について90日の予告期間をおく 二　前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける 三　解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の産むについて確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する また、上記④によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて上の一から三に加えて、次のア、イに掲げる手続きを行います。 ア　医師の意見を聴く イ　一定の観察期間をおく
	解約予告期間		3か月
入居者からの解約予告期間	１ヶ月		
体験入居	なし	内容	
入居定員	８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		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員		3	8	管理者
看護職員		1	4	
機能訓練指導員				
計画作成担当者		2		管理者、サ責
栄養士				
調理員				
事務員		1		
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	2	1	1	
介護福祉士実務者研修修了者	2	1	1	
介護職員初任者研修修了者	7	1	6	
准看護師	5	1	4	

（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（１７時３０分～８時００分）		
	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			あり						
	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				2						
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						
３年以上５年未満	1	1		1						
５年以上１０年未満				1						
１０年以上			2	3						
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：	食費を日割計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、改定する場合がある	
	手続き	入居者に事前に説明する	

（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	一般居室個室	一般居室個室
		床面積	17.82㎡	18.28㎡
		トイレ	あり	あり
		洗面	あり	あり
		浴室	なし	なし
		台所	なし	なし
		収納	あり	あり
入居時点で必要な費用		その他	50,000円	50,000円
月額費用の合計			112,500円	125,500円
	家賃		42,000円	55,000円
	保険外サービス費用（※）	食費	34,500円	34,500円
		共益費	18,000円	18,000円
		状況把握及び生活相談サービス費		
		管理費	18,000円	18,000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	所有者として支払う入居者負担の家賃及び施設職員の人件費を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の　　ヶ月分	
	解約時の対応	
前払金	なし	
食費	調理員人件費、食材費、その他雑費を基礎として算出	
共益費		
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	共益費に含む	
管理費	施設長及び看護職員の人件費を基礎として算出	
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		

（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	0 人
	６５歳以上７５歳未満	2 人
	７５歳以上８５歳未満	0 人
	８５歳以上	3 人
要介護度別	自立	0 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	0 人
	要介護４	3 人
	要介護５	1 人
入居期間別	６か月未満	1 人
	６か月以上１年未満	0 人
	１年以上５年未満	3 人
	５年以上１０年未満	1 人
	１０年以上１５年未満	0 人
	１５年以上	0
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 ／ 0 人
入居者数		5 人

（入居者の属性）

性別	男性	3 人		女性	2 人	
男女比率	男性	60 %		女性	40 %	
入居率	62.5 %	平均年齢	83 歳	平均介護度	3.8	

（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	1 人
	医療機関	2 人
	死亡者	1 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）
	入居者側の申し出	1 人
		（解約事由の例） 他の施設に移ることになったため

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）		住宅型有料老人ホーム　ハピネスいずもと　苦情相談窓口
電話番号　/　ＦＡＸ		072-457-3326　／　072-457-5598
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		年中無休
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		岸和田市広域事業者指導課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-493-6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土、日、祝日
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）		岸和田市福祉政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-423-9527　／　072-423-8686
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土、日、祝日

（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	加入先	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
	加入内容	施設事業者プラン
	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き、速やかに対応します	
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		居室訪問時に定期的に本人から意見を聴取
		実施日		
		結果の開示		なし
			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
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	ありの場合	
		開催頻度	年　　回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	月1回、本人、家族と面談し、生活状態等について話し合っている
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		ありの場合	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	
業務継続計画（ＢＣＰ）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
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ダンス」並びに大阪府個人情報保護条例、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、サービスを提供するうえで知り得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さない。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を締結する。 ・事業者は、サービス担当者会議等において、入居者及び家族等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		
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） 例） ・病気、発熱（37度以上）、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	

所管庁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	廊下幅1.6m	
	「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	廊下の通行について、車イスがすれ違い出来ない場合に備えて、通行の優先順位を決めている
	不適合事項がある場合の入居者への説明	入居者及び家族等へ契約前、契約時に、不適合事項及び代替措置等について説明している。	
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）
別添３（介護保険自己負担額（自動計算））
別添４（介護保険自己負担額）

上記の重要事項の内容、並びに医療サービス等、その他のサービス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。

（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	介護事業所いずみ磯上	大阪府岸和田市磯上町5丁目6番5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	料金※（税込）	備　　考
介護サービス	食事介助			
	排せつ介助・おむつ交換			
	おむつ代			
	入浴（一般浴）　介助・清拭			
	特浴介助			
	身辺介助（移動・着替え等）			
	機能訓練			
	通院介助			
	口腔衛生管理			
生活サービス	居室清掃			
	リネン交換			
	日常の洗濯			
	居室配膳・下膳			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事			
	おやつ			
	理美容師による理美容サービス			
	買い物代行			
	役所手続代行			
	金銭・貯金管理			
健康管理サービス	定期健康診断			
	健康相談			
	生活指導・栄養指導			
	服薬支援			
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）			
入退院のサービス	移送サービス			
	入退院時の同行			
	入院中の洗濯物交換・買い物			
	入院中の見舞い訪問			

※「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。