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	岡田　真由美
所属・職名	ハッピーレジデンス岸和田

１ 事業主体概要

名称	（ふりがな）かぶしきがいしゃいこ 株式会社IKO	
法人番号	１２２０－０３－０００８５１	
主たる事務所の所在地	〒　577-0823 大阪府東大阪市金岡四丁目13番2号102号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	06-7506-1751/06-7493-4017
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// xiynghong.xsrv.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　／　増井 麗新	
設立年月日	平成　25年6月	
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） 住宅型有料老人ホーム ハッピーレジデンス岸和田			
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	〒　596-0053 大阪府岸和田市沼町17－1			
主な利用交通手段	岸和田駅から徒歩5分			
連絡先	電話番号	072-437-5610		
	ＦＡＸ番号	072-437-5620		
	メールアドレス	hapireji@gmail.com		
	ホームページアドレス	http:// hapireji.com		
管理者（職名／氏名）	施設長　／　岡田　真由美			
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日・登録日（登録番号）	令和	令和5年12月1日　／	令和	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	4年4月1日	～	令和	14年3月31日			
	面積	404.0 ㎡							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	4年4月1日	～	令和	14年3月31日			
	延床面積	946.0 ㎡（うち有料老人ホーム部分				946.0 ㎡）			
	竣工日	昭和 50年6月19日			用途区分				
	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	5 階	（地上	5 階、地階	0 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	36 戸		届出又は登録をした室数				34 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	○	○	○	×	×	6.38㎡	6	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	6.76㎡	3	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	7.54㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	7.70㎡	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	8.1㎡	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9㎡	6	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9.1	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9.17	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9.21	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9.22	4	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	9.81	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	10.6	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	11.31	1	1人部屋
	一般居室個室	○	○	○	×	×	12.15	1	1人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	○	×	×	15.97	2	2人部屋
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	○	×	×	15.98	2	2人部屋

共用施設	共用トイレ	3 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			0 ヶ所		
	共用浴室	個室	1 ヶ所	個室	ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	その他	ヶ所	その他	ヶ所		その他：		
	食堂	1 ヶ所		面積	49.1 ㎡				
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし							
	エレベーター	あり（車椅子対応）			1 ヶ所				
	廊下	中廊下	1.58 m	片廊下	0.87 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分～2分		

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	なし	なしの場合（改善予定時期）	未定			
	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		必要なサポートを受けながら自立を目指し、ゆったりと過ごしていただきたい「家」になります。
サービスの提供内容に関する特色		医師、ケアマネージャー、介護士、看護師、薬剤師、管理栄養士、リハビリスタッフなどと多職種連携し、必要な医療・介護サービスを24時間365日提供します。
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	委託	あかね訪問介護
食事の提供	自ら実施	
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）	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医師の判断もしくは、希望により実施(岸和田徳洲会病院)
	提供方法	岸和田徳洲会病院健診センターにて年1回実施
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		①虐待防止に関する責任者は、施設長の森本です。 ②職員に対し、虐待防止研修を実施している。 ③入居者及び家族等に苦情解決体制を整備している。 ④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。 ⑤職員から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		施設は、入居者の生命又は身体を保護するための緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為を行いません。ただし、緊急やむを得ず身体拘束を行う場合は、主治医に相談の上、利用者本人や家族に対して、身体拘束の内容、目的、理由、拘束の時間、時間帯、期間等を説明し同意を得るように努めます。実施にあたっては、身体拘束に関する態様及び時間、その際の利用者の心身の状況を記録し、利用者本人、身元引受人及び監督官庁の求めにより閲覧に応じます。

（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	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	ふくろうクリニック　岸和田院
	住所	大阪府岸和田市西之内町10-42
	診療科目	内科・泌尿器科・循環器科・糖尿病内科・心療内科
	協力科目	内科
	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	
	住所	
	協力内容	
		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	要支援、要介護		**要支援1～要介護5**
留意事項	概ね60歳以上で、共同生活の出来る方		
契約の解除の内容	入居者が死亡した場合、入居者または、事業者から解約した場合 利用料の滞納、運営規定違反に抵触した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		入居契約書第30条
	解約予告期間		30日
入居者からの解約予告期間	30 日		
短期解約特例	入居日から３ケ月以内（短期解約特例期間の満了日）において、入居者からの申出がなされ、または死亡により、退去予定日までに居室を明け渡した場合、受領済みの前払い金を入居者に返金いたします。ただし、原状回復費が必要な場合には、それを差し引いた金額を返金するものといたします。ただし、入居期間中の家賃や食費、その他サービス費等は支払い対象となります。起算日は入居日の翌日からとし、３ケ月が経過する月において、起算日に応答する日の前日とする。		
体験入居	あり	内容	1泊・4,400円（食事代は別途徴収） 原則1回のみ、最長7泊8日まで
入居定員	38 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	0	生活相談員
生活相談員	1	1	0	管理者
直接処遇職員	6	0	6	
介護職員	4	0	4	
看護職員	4	2	2	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	2	0	2	
事務員	0	0	0	
その他職員	0	0	0	

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
		常勤	非常勤	
看護師	4	2	2	
介護福祉士	4	0	4	
介護福祉士実務者研修修了者	0	0	0	
介護職員初任者研修修了者	0	0	0	

（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	2	2
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復師	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

（夜勤を行う看護･介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（ 時～ 時）				
	平均人数		最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）	
看護職員	2	人	1	人
介護職員	1	人	1	人
生活相談員	1	人	1	人
		人		人

（職員の状況）

管理者		他の職務との兼務					あり	生活相談員			
		業務に係る資格等		あり		資格等の名称	社会福祉士・介護福祉士・介護支援専門員				
		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		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度１年間の退職者数		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	１年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	１年以上３年未満	4	0	0	4	1	0	0	0	1	0
	３年以上５年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	５年以上１０年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	１０年以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	銀行振込
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：	入院期間中も家賃、共益費は明示された金額を頂戴いたします。月途中の場合は日割り計算で行う
利用料金の改定	条件	社会情勢等により、必要な状況が生じた際	
	手続き	運営懇談会の意見を聴く	

（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	要支援1～要介護5	要支援1～要介護5
		年齢	60歳～	60歳～
居室の状況		部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
		床面積	6.38㎡	15.98
		トイレ	あり	あり
		洗面	あり	あり
		浴室	あり	あり
		台所	なし	なし
		収納	なし	なし
入居時点で必要な費用		敷金		
月額費用の合計			75,000円	150,000円
	家賃		20,000円	40,000円
	サービス費用（介護保険外※）	食費	45,000円	90,000円
		管理費	10,000円	20,000円

備考　介護保険費用（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	お部屋の広さに応じて算定	
敷金	家賃の　　3ヶ月分	
	解約時の対応	全額返金（ただし、原状回復費は除く）
前払金	なし	
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用	
共益費	共用部公共料金（光熱費）・清掃費	
状況把握及び生活相談サービス費		
管理費	建物メンテナンス・エレベーター保守点検	
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	人
	６５歳以上７５歳未満	人
	７５歳以上８５歳未満	人
	８５歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援１	人
	要支援２	人
	要介護１	人
	要介護２	人
	要介護３	人
	要介護４	人
	要介護５	人
入居期間別	６か月未満	人
	６か月以上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	
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人　／　人
入居者数		人

（入居者の属性）

性別	男性	人		女性	人	
男女比率	男性	％		女性	％	
入居率	％	平均年齢	歳	平均介護度		

（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	人
	医療機関	人
	死亡者	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･虐待に対する窓口等の状況）

窓口の名称（設置者）		ハッピーレジデンス岸和田
電話番号　/　ＦＡＸ		072-437-5610　／　072-437-5620
対応している時間	平日	9時00分～17時00分
	土曜	―
	日曜・祝日	―
定休日		土日祝
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 介護事業者担当
電話番号　/　ＦＡＸ		072－493－6132　／　072-493-6134
対応している時間	平日	9時00分～17時30分
定休日		土日祝祭日
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）		岸和田市福祉部福祉政策課
電話番号　/　ＦＡＸ		072-423-9527　／　072-423-8686
対応している時間	平日	9時00分～17時30分
定休日		土日祝祭日

（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	AIC損害保険株式会社
	加入内容	業務災害総合保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	被害者治療費等補償	
事故対応及びその予防のための指針	あり	事故予防防止・緊急対応マニュアル

（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	なし	ありの場合		
			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	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	公開していない
財務諸表の要	公開していない
財務諸表の原	公開していない

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	施設長、利用者の代表者、家族の代表者
		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	別紙　個人情報保護マニュアル、運営規定の通り			
緊急時等における対応方法	別紙　事故対応対応マニュアル、運営規定の通り			
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	食堂80㎡以下（40人×2㎡）・居室13㎡以下・廊下1.8m以下・一時介護室設置なし			
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合している			
	代替措置等の内容	食事：11時～12時、12時から13時の2交代制を実施し、1人当たりの広さを確保するよう努める 居室：共用部の多目的室を利用していただく 廊下：入居者の希望に応じて職員が廊下の異動を介助する 一時介護室に関しては、緊急の場合、4階エレベーター裏のスペースを利用予定		
不適合事項がある場合の入居者への説明	見学の際や、契約の際に、丁寧にご説明を行う。			
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。

（入居者）

住 所

氏 名 様

（入居者代理人）

住 所

氏 名 様

（連帯保証人）

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、連帯保証人に説明しました。

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	訪問介護タ陽紅	八尾市末広町5丁目3-14
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	あり	ケアプランセンタータ陽紅	東大阪市金岡4丁目10番16号
＜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※（税込）	
介護サービス	食事介助	あり	無料	食堂での食事の準備、見守り、軽介助のみ
	排せつ介助・おむつ交換	あり	無料	巡視中やケアコールによる対応のみ
	おむつ代	あり	実費	自社販売もしくは、持ち込み可
	入浴（一般浴）　介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	無料	食堂への移動、着替えの準備・軽介助のみ
	機能訓練	あり	無料	集団リハ週3回
	通院介助	あり	1,100円／30分	
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	あり	無料	
	居室配膳・下膳	あり	5,500円／月	体調不良時は、無料
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	1食50円追加にて対応	希望のある場合
	おやつ	あり	1日100円	希望のある場合
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	希望のある場合
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	無料	
	金銭・貯金管理	あり	2,200円／月	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年1回希望者のみ
	健康相談	あり	無料	
	生活指導・栄養指導	あり	無料	
	服薬支援	あり	3000円/月（服薬管理）実費分	
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	無料	医師や看護師から、必要と判断された利用者のみ
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	無料	家族が、対応できない場合のみ
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	無料	家族が、いない場合のみ
	入院中の見舞い訪問	あり	無料	

※「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。