

重要事項説明書

記入年月日	R5.7.20
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 有限会社泉本惣糸工業所	
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 (別を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一む はびねすいずもと 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 / 飯室佐千子	
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

○「重要事項説明書」及び「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」（以下、「重要事項説明書等」という。）の作成にあたっての注意事項（特定以外）

1 重要事項説明書等を作成するにあたっての心構え

- (1) 重要事項説明書等は、入居契約に関する重要な事項を説明するためのものであり、入居者及び家族等（以下、「入居者等」という。）に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。
- (2) 入居者等が理解しやすいよう丁寧な表現に努めること。
- (3) 別添1「事業主体が大阪府で実施する他の介護サービス」及び別添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」は、重要事項説明書等の一部をなすものであることから、重要事項説明書等に必ず添付すること。
- (4) 所管庁有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合及び当該指針で不適合事項がある場合は、重要事項説明書等にその旨を記載すること。

2 重要事項説明書等を入力するにあたっての注意事項及び記入例の解説

- (1) サービス付き高齢者向け住宅において、「重要事項説明書」を「重要事項説明書兼登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）」と表記して構わない。
- (2) サービス付き高齢者向け住宅は、所管庁有料老人ホーム設置運営指導指針4、5、6、7及び11の項目は適用外であるが、原則として、重要事項説明書等の省略は認めない。
- (3) 届出している有料老人ホーム並びにサービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホームを総称して「ホーム」という。
- (4) 届出している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「有料」という。
- (5) サービス付き高齢者向け住宅に登録している有料老人ホーム及び当該事業者を総称して「サ高住」という。
- (6) サ高住においては、重要事項説明書等の内容とサ高住登録の申請内容との整合性を図ること。
- (7) 「省略」と記載されている項目及び「色帯のない（背景が白色）」項目が空欄の場合は、「削除、斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。それ以外の項目で削除する場合は、所管庁に確認すること。
- (8) 該当しない項目がある場合は、「斜線、空欄、塗りつぶし」をして構わない。
- (9) 重要事項説明書等以外で入居者等への説明で重要かつ説明を要すると考える場合は、当該様式に項目を追加して構わない。
- (10) 薄黄色の色帯のある項目は入力すること。
- (11) 薄緑色の色帯のある項目はプルダウンリストから選択すること。（選択肢が当該リストにない場合は、新たに入力すること。）
- (12) 重要事項説明書等にある「生活相談員」とは、サ高住の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員をいう。

3 重要事項説明書等を入居者等に交付及び説明するにあたっての注意事項

- (1) 重要事項説明書等は、老人福祉法第29条第3項の規定により、入居相談かめつにときに交付するほか、求めに応じ交付すること。
- (2) 入居希望者が、入居契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって入居契約書及び重要事項説明書等について説明を行うこと。また、入居希望者が希望する介護サービス等（介護保険サービス、医療サービス等、高齢者生活支援サービス、その他のサービス※）の利用を妨げないこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。
- (3) 所管庁有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく指導を受けている場合は、入居希望者に対して丁寧かつ理解しやすいよう説明する。

※介護保険サービス：ケアプラン、訪問介護・訪問看護・居宅療養管理指導・通所介護・通所リハビリテーション・福祉用具貸与・特定福祉用具販売（介護予防を含む。）、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等

医療サービス等：医療、歯科医療、あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう、柔道整復等

高齢者生活支援サービス等：入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、調理、洗濯、掃除等の家事、心身の健康の維持及び増進

その他のサービス：金銭管理、理髪等

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 m ²									
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 m ² (うち有料老人ホーム部分				492.5 m ²)					
	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		○	○	×	×	○	17.82m ²	2	1人部屋		
一般居室個室		○	○	×	×	○	18.28m ²	5	1人部屋		
一般居室個室		○	○	×	×	○	23.16m ²	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	1ヶ所		面積	47.7 m ²						
	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									
	廊下	中廊下	m		片廊下	1.6 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	なし		
	通報先	事務所		通報先から居室までの到着予定時間			1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	防災計画	なし	避難訓練の年間回数	0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
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
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	岸和田クリニック
	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	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		
	協力内容	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	
	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	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	

(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	
	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		内容	月額利用料の日割計算による額を徴収(1月を30日として算出)
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	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者		2		管理者、介護職員
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	1	1		

(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 (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	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			1	13						
前年度1年間の退職者数			3	8						
就業した職員に就いた経験年数に 応じた人数	1年未満		1	5						
	1年以上 3年未満		2	1						
	3年以上 5年未満			11						
	5年以上 10年未満		2							
	10年以上									
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	敷金	50,000円	50,000円
月額費用の合計		105,000円	118,000円
※ サ ー ビ ス 外 の 保 険 費 用 （ 介 護	家賃	42,000円	55,000円
	食費	30,000円	30,000円
	共益費	15,000円	15,000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（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 1日あたり朝食200円、昼食400円、夕食400円（おやつ代含む）	
管理費	共用施設の維持管理・修繕費、水道光熱費	
状況把握及び生活相談サービス費		
水道代	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	2人
	65歳以上75歳未満	人
	75歳以上85歳未満	人
	85歳以上	4人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	1人
	要介護2	人
	要介護3	1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	2人
	1年以上5年未満	2人
	5年以上10年未満	1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		0人 / 0人
入居者数		6人

(入居者の属性)

性別	男性	1人	女性	5人	
男女比率	男性	17%	女性	83%	
入居率	75%	平均年齢	82.1歳	平均介護度	3

(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	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		2人
	入居者側の申し出	(解約事由の例) 継続的な医療ケアが必要になったため

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
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、個人情報保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係		
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		
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）

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

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		備 考
			料金※(税抜)	
介護サービス	食事介助	あり	管理費に含む	
	排せつ介助・おむつ交換	あり	管理費に含む	
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	管理費に含む	
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	管理費に含む	
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	あり	管理費に含む	
	リネン交換	あり	管理費に含む	
	日常の洗濯	あり	管理費に含む	
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費	
	おやつ	なし	食事代に含む	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	外部から訪問理美容
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	あり		必要に応じて実施(実施)
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	希望によりあり(年2回)
	健康相談	あり	実費	希望によりあり(随時)
	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	なし		
	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。