

重要事項説明書

記入年月日	2025年02月01日
記入者名	山田 亮太
所属・職名	施設運営部

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ そうごういりようさーびすはーもにー 株式会社総合医療サービスハーモニー		
主たる事務所の所在地	〒 530-0044 大阪市北区東天満1-11-13		
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6232-8248 / 06-6232-8249	
	メールアドレス	harmony.kanri@gmail.com	
	ホームページアドレス	http://harmony-medical.co.jp/	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 沼津 博樹		
設立年月日	平成	24年11月8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 はーもにーまきつかだい 住宅型有料老人ホーム ハーモニー榎塚台		
届出・登録の区分	有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 2 9 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	〒 590-0114 大阪府堺市南区榎塚台1丁11-6		
主な利用交通手段	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より狭山ニュータウン線バス「榎塚台センター」下車徒歩3分		
連絡先	電話番号	072-289-5062	
	F A X 番号	072-289-5072	
	メールアドレス	harmony.kanri@gmail.com	
	ホームページアドレス	http://harmony-medical.co.jp	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 川上 幸範		
有料老人ホーム事業開始日／届出受理日	令和 03年02月15日	/	令和 03年01月26日

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権		契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	6年5月30日			～	令和	36年5月31日	
	面積	762.7 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権		契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	06年05月30日			～	令和	36年05月31日	
	延床面積	1,623.5 m ² （うち有料老人ホーム部分					1,506.7 m ² ）		
	竣工日	令和	3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	3 階		（地上	3 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	42 戸		届出又は登録（指定）をした室数				42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	○	○	×	×	×	10.72	16	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	10.86	4	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	11.00	8	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	10.83	8	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	10.90	4	
	一般居室個室	○	○	×	×	×	12.17	2	
共用施設	共用トイレ	5 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 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	5 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	109.7 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	なし	
	機能訓練室	ヶ所		面積	m ²				
	エレベーター	あり（車椅子対応）				1 ヶ所			
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.8 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	1 F事務所			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	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		介護を必要とする高齢者・障がいをお持ちの方が入居し、継続的に生活が送れるように支援するとともに、24時間365日職員等が滞在して安心・安全な生活が送れるように配慮していく。
サービスの提供内容に関する特色		医療等の連携による健康管理の徹底と急変時には迅速な対応に資する。
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	委託	株式会社シトラス
食事の提供	委託	株式会社シトラス
洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社シトラス
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社シトラス
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社シトラス
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問等による安否確認・状況把握（声掛け）を行う。 ・生活相談サービスの内容：日中、随時受け付けており、相談内容が専門的な場合、専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	
	提供方法	健康診断の機会の付与
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		①責任者は、施設長です。 ②従業者に対し、虐待防止研修を実施している。 ③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します。
身体的拘束		①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（最長で1カ月）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概ね1カ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③3カ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体（ケース会議含む）で身体拘束等の廃止に取り組む。
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月		（職名）施設長
		（氏名）川上 幸範
		（予定開催月）（令和6年度中） 3月 6月 9月 12月
		（内容の職員への周知方法） 掲示または議事録
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況		（整備年月日） 令和3年 2月 15日
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況		（開催頻度） 4回/年
		（直近の実施年月日） 平成 年 月 日

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

事業所名称	（ふりがな） ケアセンタースワンスリー ケアセンタースワン#3
主たる事務所の所在地	おおさかふさかいしみなみくまきつかだい 大阪府堺市南区槇塚台1丁目11番6号
事務者名	（ふりがな） カブシキガイシャシトラス 株式会社シトラス
併設内容	訪問介護事業所

(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：	
	名称	医療法人希望会 回生会クリニック
	住所	大阪市平野区長吉長原西1丁目3番8号
	診療科目	内科 精神科 整形外科
	協力科目	内科 精神科 整形外科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	医療法人優社会
	住所	大阪府泉南市新家2965-1
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

(入居に関する要件)

入居対象となる者	要支援、要介護		
留意事項	上記以外は相談による（要支援の場合、要介護から自立になった場合など）		
契約の解除の内容	入居契約第 9 ～ 1 1 条による		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約第 1 1 条による	
	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	空室時のみ 1 泊 3 食付き8,000円（税別） 居室等に破損が生じた場合は実費にて請求。
入居定員	42 人		
その他	身元保証人が設定できない場合は要相談		

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数	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	2	1	1		
介護職員	2	1	1		
看護職員					
事務員	1	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					時間

(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	1	1		
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（18時～9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	0 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		なし	資格等の名称						
		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											
に業務に応じた従事した職員の経験年数	1 年未満										
	1 年以上										
	3 年未満										
	3 年以上										
	5 年未満										
	5 年以上										
	1 0 年未満										
	1 0 年以上										
備考											
従業員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：	食費は日割り計算にて請求
利用料金の改定	条件	改定の必要が明らかである場合	
	手続き	運営懇談会の開催	

(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		要介護 1	要介護 3
		年齢		6 5 歳	7 0 歳
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		10.72	11.00
		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		なし	なし
入居時点で必要な費用		敷金		150,000円	150,000円
月額費用の合計				131,340円	131,340円
家賃				55,000円	55,000円
サービス費用 介護保険外	食費		43,740円	43,740円	
	管理費		32,600円	32,600円	
	状況把握及び生活相談サービス費				
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。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。詳細は別添 3 及び 4 のとおりです。 食費については、30日の場合の金額となっております。					

(利用料金の算定根拠等)

家賃	建物の賃借料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1 室あたりの家賃を算定	
敷金	家賃の 約2.73 ヶ月分	
	解約時の対応	入居契約書第 6 条による
食費	1 日 3 食分の費用（税込み）朝食378円、昼食486円、夕食594円	
管理費	共用設備の維持管理費、修繕費等（水光熱費含む）	
介護保険外費用		
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		

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	4 人
	75歳以上85歳未満	10 人
	85歳以上	19 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	2 人
	要介護2	6 人
	要介護3	6 人
	要介護4	11 人
	要介護5	10 人
入居期間別	6か月未満	8 人
	6か月以上1年未満	3 人
	1年以上5年未満	24 人
	5年以上10年未満	0 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		1 人 / 1 人
入居者数		35 人

(入居者の属性)

性別	男性	12 人		女性	23 人		
男女比率	男性	34.3 %		女性	65.7 %		
入居率	83.3 %		平均年齢	83.1 歳		平均介護度	3.6

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	2 人
	医療機関	0 人
	死亡者	11 人
	その他	1 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	3 人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホームへの転居 等

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 ハーモニー堺西
電話番号 / F A X		072-289-5062 / 072-289-5072
対応している時間	平日	9:00 - 17:00
	土曜	9:00 - 17:00
	日曜・祝日	9:00 - 17:00
定休日		なし
窓口の名称（行政）		堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課
電話番号 / F A X		072-228-7348 / 072-228-7481
対応している時間	平日	9:00 - 17:30
定休日		土日祝祭日 及び 12/29~1/3
窓口の名称 （大阪府国民健康保険団体連合会）		大阪府国民健康保険団体連合会 苦情相談窓口
電話番号 / F A X		06-6949-5418 /
対応している時間	平日	9:00 - 17:00
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	あり	
	ありの場合 の内容：	東京海上日動火災保険
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容：	保険会社と連携して執り行う。
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		
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	掲示
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	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・スタッフ
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	
	なし	身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、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。		
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）		
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	
堺市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	居室有効面積が13㎡を満たしていない	
	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時・契約前に十分な説明を行う	
上記項目以外で合致しない事項	なし		

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）

上記の重要事項の内容について、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)事業主体が堺市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	なし		
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		
介護医療院	なし		
<介護予防・日常生活支援総合事業>			
訪問型サービス	なし		
通所型サービス	なし		
その他の生活支援サービス	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

		特定施設入居者生活介護費で実施するサービス(利用者一部負担※1)	個別の利用料で実施するサービス		備 考
				料金※ 2 （税抜）	
介護サービス	食事介助		あり	2,000円/30分	
	排せつ介助・おむつ交換		あり	2,000円/30分	
	おむつ代		あり	実費負担	
	入浴（一般浴） 介助・清拭		あり	2,000円/30分	
	特浴介助		あり	2,000円/30分	
	身辺介助（移動・着替え等）		あり	2,000円/30分	
	機能訓練		なし		
	通院介助		あり	2,000円/30分	
	口腔衛生管理		あり	2,000円/30分	
生活サービス	居室清掃		あり	1,500円/30分	
	リネン交換		あり	1,650円/30分	
	日常の洗濯		あり	1,500円/30分	
	居室配膳・下膳		あり	月額料金に含む	
	入居者の嗜好に応じた特別な食事		なし		
	おやつ		なし		
	理美容師による理美容サービス		あり	実費負担	
	買い物代行		あり	1,500円/30分	
	役所手続代行		あり	1,500円/30分	
	金銭・貯金管理		なし		要相談
健康管理サービス	定期健康診断		あり	実費負担	
	健康相談		あり		
	生活指導・栄養指導		あり		
	服薬支援		あり		
	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		なし		
	入退院時の同行		あり	1,500円/30分	
	入院中の洗濯物交換・買い物		あり	1,500円/30分	
	入院中の見舞い訪問		あり	1,500円/30分	

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割、2割又は3割の利用者負担）。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。
※2 「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの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。