

重要事項説明書

記入年月日	2025年07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ょ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		
法人番号	1200-01-173982		
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／F A X 番号	06-6232-8248 / 06-6232-8249	
	メールアドレス	<a href="mailto:harmony.kanri@gmail.com">harmony.kanri@gmail.com</a>	
	ホームページアドレス	<a href="http://harmony-medical.co.jp/">http:// harmony-medical.co.jp/</a>	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 中村 清誉		
設立年月日	平成	24年11月08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 はーもにーかどま 住宅型有料老人ホーム ハーモニー門真				
備考 介護保険費用1割、 2割又は3割の利用者負担	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	〒 571-0070 大阪府門真市上野口町59番16号				
主な利用交通手段	京阪本線「大和田駅」下車 徒歩11分				
連絡先	電話番号	072-800-3075			
	FAX番号	072-800-3076			
	メールアドレス				
	ホームページアドレス	<a href="http://">http://</a>			
管理者（職名／氏名）	施設長 / 沼津 博樹				
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	02年03月01日	/	令和	02年02月28日 (門保高第1057号)

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	令和	02年03月01日				～	令和	27年02月28日
	面積	476.14 m <sup>2</sup>							
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	令和	02年03月01日				～	令和	27年02月28日
	延床面積	723.67 m <sup>2</sup> （うち有料老人ホーム部分				723.7 m <sup>2</sup> ）			
	竣工日	令和	02年02月29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	4 階		（地上		4 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	35 戸		届出又は登録をした室数				35 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	○	○	×	×	○	10.86	33	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	10.88	2	
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				1 ヶ所	
	共用浴室	個室	2 ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における 介護浴槽		1 ヶ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積	74.6 m <sup>2</sup>				
	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（ストレッチャー対応）				1 ヶ所			
	廊下	中廊下	1.6 m		片廊下	m			
	汚物処理室	3 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	1F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	株式会社ワッフル
食事の提供	委託	株式会社ミストラルHD
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社ワッフル
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社ワッフル
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社ワッフル
提供内容		・状況把握サービスの内容：毎日1回以上、居宅訪問や嚥食状況の確認等による安否確認・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	医療法人津樹会 津本医院
	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する。
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ヶ月）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ヶ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③3ヶ月に1回以上、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組む。

(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)      けあせんたーわっふるかどま ケアセンターワッフル門真
主たる事務所の所在地	〒571-0070 大阪府門真市上野口町28－31 サンティール上野口302号
事務者名	(ふりがな)      かぶしきがいしゃわっふる 株式会社ワッフル
併設内容	訪問介護事業所

医療支援	救急車の手配		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人津樹会　津本医院	
	住所	大阪府門真市舟田町5-31	
	診療科目	内科、整形外科、リハビリテーション科、外科、消化器内科ほか	
	協力科目	内科、整形外科、リハビリテーション科、外科、消化器内科ほか	
	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	医療機関の名称	医療法人津樹会　津本医院	
	医療機関の住所	大阪府門真市舟田町5-31	
協力歯科医療機関	名称	医療法人優社会　大阪デンタルクリニック	
	住所	大阪市北区梅田1-11-4-100 大阪駅前第4ビル1階	

**（入居に関する要件）**

入居対象となる者	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	35 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）			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		
直接処遇職員	4	4		
介護職員	4	4		
看護職員				
事務員	2	2		
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	2		
介護職員初任者研修修了者	1	1		
准看護師	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00分～翌9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	0 人

(職員の状況)

管理者		他の職務との兼務						なし			
		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
備考 介護保険費用 1 割、2 割又は											
前年度 1 年間の退職者数											
応じた職員の人数	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：	食費は実食にてご請求
利用料金の改定	条件	物価の上昇、経済事情の変動その他必要があると認めたとき	
	手続き	運営懇談会の開催等	

(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	10.86㎡	10.88㎡
	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	200,000円	200,000円
月額費用の合計		136,340円	136,340円
※ ( 介護 保険 費用 外 用 )	家賃	60,000円	60,000円
	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。） ※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	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3.33 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）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）	
状況把握及び生活相談サービス費		
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	6 5 歳未満	5 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	3 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	9 人
	8 5 歳以上	13 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	9 人
	要介護 5	7 人
入居期間別	6 か月未満	5 人
	6 か月以上 1 年未満	3 人
	1 年以上 5 年未満	20 人
	5 年以上 1 0 年未満	2 人
	1 0 年以上 1 5 年未満	0 人
	1 5 年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		2 人 ／ 2 人
入居者数		30 人

### (入居者の属性)

性別	男性	10 人		女性	20 人	
男女比率	男性	33.3 %		女性	66.7 %	
入居率	85.7 %		平均年齢	79.9 歳		平均介護度 3.47

### (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	0 人
	医療機関	3 人
	死亡者	9 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	4 人
		(解約事由の例) 長期入院療養のため

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ーモニー門真
電話番号 / F A X		072-800-3075 / 072-800-3076
対応している時間	平日	9：00 ～ 17：00
	土曜	9：00 ～ 17：00
	日曜・祝日	なし
定休日		日祝祭日及び年末年始（12月29日～1月3日）
窓口の名称（有料老人ホーム所管庁）		門真市保健福祉部高齢福祉課総務グループ
電話番号 / F A X		06-6902-6301 / 06-6905-3264
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日年末年始（12月29日～1月3日）
窓口の名称（虐待の場合）		門真市保健福祉部高齢福祉課高齢介護グループ
電話番号 / F A X		06-6902-6176 / 06-6905-3264
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝祭日年末年始（12月29日～1月3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	東京海上日動火災保険
	加入内容	入居者に対する損害賠償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		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		
			結果の開示	あり	
				開示の方法	随時
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	管理者、職員、入居者及び家族等	
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	定期定期的な研修の実施		
	あり	担当者の配置		
身体的拘束の適正化等の取組の状況	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		
		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	なし	
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		
門真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	居室面積最小10.86㎡（トイレ等を除き）、廊下幅1.6m、浴室が機械浴室を含め3室		
	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（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 \_\_\_\_\_