

重要事項説明書

記入年月日	2024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		
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すいーとがーでんひらかた 住宅型有料老人ホームスイートガーデン枚方		
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	〒 573-1153 大阪府枚方市招提大谷2-40-10		
主な利用交通手段	JR東西線長尾駅から徒歩25分 京阪バス招提大谷から徒歩5分		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-845-4466 / 072-845-4467	
	メールアドレス	harmony.kanri@gmail.com	
	ホームページアドレス	http://	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 井出 裕美		
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成	30年01月15日	平成 30年03月15日 副監第475号

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	面積	648.1 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新				
	賃貸借契約の期間		～						
	延床面積	1,328.2 m ² （うち有料老人ホーム部分					1,292.1 m ² ）		
	竣工日	平成	30年02月01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	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	50 戸		届出又は登録をした室数				50 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	○	○				10.97	2	1人部屋
	一般居室個室	○	○				11.32	42	1人部屋
	一般居室個室	○	○				12.86	3	1人部屋
	一般居室個室	○	○				14.42	3	1人部屋
	一般居室個室								
	一般居室個室								
	一般居室相部屋（夫婦・親族）								
共用施設	共用トイレ	1 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ケ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				1 ケ所	
	共用浴室	個室	1 ケ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ケ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1 ケ所		面積	86.7 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	あり（ストレッチャー対応）				1 ケ所			
	廊下	中廊下	1.6 m		片廊下	m			
	汚物処理室	1 ケ所							
	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	スタッフルーム		通報先から居室までの到着予定時間				3分以内
その他	洗濯スペース（1）、相談室（1）								
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日職員等が滞りして安心・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	株式会社ニューパートナーズ
食事の提供	委託	ミストラルHD株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	委託	株式会社ニューパートナーズ
健康管理の支援（供与）	委託	株式会社ニューパートナーズ
状況把握・生活相談サービス	委託	株式会社ニューパートナーズ
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。
健康診断の定期検診	委託	医療法人美喜有会 みきゆうホームクリニック
	提供方法	受診機会の付与
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、井出裕美です。 ②従業員に対し、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		・身体的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的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1月毎行います。） 2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討します。 1月に1回以上、身体的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みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業員に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施する。
非常災害対策		①事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 ②非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。 ③定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：毎年2回 ④AEDや非常災害用の自動販売機を導入を進めています。

（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) すいーとほうもんかんどすてーしょん スイート訪問看護ステーション
事業所の所在地	〒573-0102 大阪府枚方市招提大谷2-40-10
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃにゅーぱーとなーず 株式会社ニューパートナーズ
併設内容	予防訪問看護、訪問看護

事業所名称	(ふりがな) けあすてーしょんすいーと ケアステーションスイート
事業所の所在地	〒573-0102 大阪府枚方市招提大谷2-40-10
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃにゅーぱーとなーずほーるでいんぐす 株式会社ニューパートナーズホールディングス
併設内容	予防訪問介護、訪問介護

（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	医療法人美喜有会 みきゆうホームクリニック
	住所	大阪府高槻市庄所町2番9号
	診療科目	内科、整形外科、呼吸器内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	
	住所	
	協力内容	
		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	要支援者は要相談（要支援、要介護から自立になった場合、要相談）		
契約の解除の内容	入居契約第9～11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11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 ヶ月以上		
体験入居	あり	内容	空室の場合のみ可能 1泊3食付き7,700円（税込）
入居定員	50 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		
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
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	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			

(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	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				なし					
		業務に係る資格等		あり		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											
業務に従事した経験年数に 応じて	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満										
	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	1	3
	年齢	65歳	65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	11.32㎡	14.42㎡
	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		124,400円	124,400円
家賃 サービス費 （介護保険外※） 食費 管理費 状況把握及び生活相談サービス費	家賃	51,000円	51,000円
	食費	41,400円	41,400円
	管理費	32,000円	32,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
備考 ※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	2.9ヶ月分
	解約時の対応	入居契約書による
前払金		
食費	1日3食分の費用(税込み) (朝食360円、昼食460円、夕食560円)	
管理費	共用設備の維持管理費、修繕費(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	0 人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	8 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	13 人
	8 5 歳以上	26 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	1 人
	要介護 2	9 人
	要介護 3	13 人
	要介護 4	12 人
	要介護 5	11 人
	その他	1 人
入居期間別	6 か月未満	7 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	30 人
	5 年以上 1 0 年未満	10 人
	1 0 年以上	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		47 人

(入居者の属性)

性別	男性	20 人		女性	27 人	
男女比率	男性	42.6 %		女性	57.4 %	
入居率	94.0 %		平均年齢	84.9 歳	平均要介護度	3.83

(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	3 人
	医療機関	3 人
	死亡者	10 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	7 人
		(解約事由の例) 長期入院等による

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

(利用者からの苦情・事故・虐待等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 スイートガーデン枚方 苦情等窓口
電話番号 / F A X		072-845-4466 / 072-845-4467
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 (苦情)		枚方市健康福祉部 介護認定給付課
電話番号 / F A X		072-841-1460 / 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (事故)		枚方市健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-841-1468 / 072-841-1322
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称 (虐待)		枚方市健康福祉部 健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		072-841-1401 / 072-841-5711
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日・年末年始

(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株式会社
	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	意見箱の設置	
		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
重要事項説明書の雛形	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
		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	個人情報保護規程に基づく		
緊急時等における対応方法	救急時対応マニュアルによる		
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	
枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「5 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	居室が10.97㎡、11.32㎡、12.85㎡、廊下有効幅1.6㎡		
代替措置等の内容	不適合事項に関して、契約時・契約前に十分な説明を行う。		
「6 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	代替措置等の内容		
合致しない事項がある場合の入居者への説明			
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			
合致しない事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添1（事業主体が枚方市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）

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日： 年 月 日

法人名：株式会社総合医療サービスハーモニー

代表者氏名： 代表取締役 沼津 博樹 印

事業所名：住宅型有料老人ホーム スイートガーデン枚方

説明者氏名： 印

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービス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、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

（入居者）

住 所：

氏 名： 印

（入居者代理人）

住 所：

氏 名： 印

(別添1)事業主体が枚方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	あり	ナチュラリー ケアステーション	大阪府枚方市長尾家具町4-12-4
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		
＜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		
＜第1号事業＞			
予防訪問事業	あり	ナチュラリー ケアステーション	大阪府枚方市長尾家具町4-12-4
予防通所事業	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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
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	
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	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	あり	料金に含む(食費)	
	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	料金に含む	
	生活指導・栄養指導	あり	料金に含む	
	服薬支援	あり	料金に含む	
	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	2,000円/30分	
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,000円/30分	
	入院中の見舞い訪問	あり	料金に含む	

※「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。