

住宅型有料老人ホーム
メゾン ドゥ クール枚方宮之阪
重要事項説明書

入居者氏名： _____ 号室 _____ 様

重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	山本 朝香
所属・職名	代表取締役

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしやは一とけあ 株式会社ハートケア		
主たる事務所の所在地	〒 530-0047 大阪府大阪市北区西天満四丁目3番25号 梅田プラザビル本館10階		
連絡先	電話番号／F A X 番号	06-6948-8107 ／ 06-6948-8108	
	メールアドレス	info@h-care.co.jp	
	ホームページアドレス	http://www.h-care.co.jp	
代表者（職名／氏名）	代表取締役		

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めぞんどうくーるひらかたまやのさか 住宅型有料老人ホーム メゾンドゥクール枚方宮之阪		
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	〒 573-0022 大阪府枚方市宮之阪一丁目20番7号		
主な利用交通手段	京阪交野線「宮之阪駅」から徒歩約3分		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-840-8110／072-840-8112	
	メールアドレス	info@h-care.co.jp	
	ホームページアドレス	http:// www.h-care.co.jp	
管理者（職名／氏名）	施設長		

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	引き渡しより25年間				～		年	月	
	面積	814.13 m ²								
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	平成	引き渡しより25年間				～		年 月	
	延床面積	1,695.41 m ²		(うち有料老人ホーム部分)		10.00				
	竣工日	2019年 8月 末日			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		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	40 戸		届出又は登録をした室数				40 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	○	○	×	×	○	11.4～12.2m ²	34	1人部屋	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	14.8～15.4m ²	4	1人部屋	
	一般居室相部屋 (夫婦・親族)	○	○	×	×	○	22.1～22.3m ²	2	2人部屋	
共用施設	共用トイレ	3 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			5 ケ所				ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽			2 ケ所				ヶ所		その他：
	食堂			2 ケ所		面積	121.7 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	1.73 m		片廊下	1.73 m				
	汚物処理室	2 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	事務室		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		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		1. 身体機能の低下・認知症・高齢のため独立して生活するには不安があり、ご家族の援助が困難な方々が安心して生活できるよう高齢者介護の経験のある施設長、介護職員などにより日常生活上の世話をを行い、その有する走力に応じた自立した生活を営むことができるよう努めます。 2. 入居時または入居後に要介護認定を受けた入居者の方々の主治医や個々に結ばれた介護サービス事業所と連携体制を取り、心身状況に応じた適切なサービスが受けられるよう努めます。 3. 入居者の意志及び人格を尊重し、常に入居者の立場に立ちサービスの提供に努めます。 4. その他老人福祉法、介護保険法など関係法令の定めるところにより運営します。
サービスの提供内容に関する特色		介護・医療との連携により、専門職による自立支援のサポートを行う。
サービスの種類	10	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	株式会社N E S
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		・状況把握サービスの内容：8、12、18、23、2、5時、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	医療法人社団日翔会　くれはクリニック
	提供方法	健康診断の機会付与
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、施設長です。 ②従業者に対し、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		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ヵ月）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ヵ月毎行う。） ②経過観察及び記録をする。 ③2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する。 ④1ヵ月に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。 ・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者に周知徹底を図る。 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者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。

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。 非常災害対策に関する担当者（防火管理者） 職・氏名：（ 川端真紀 ） 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　５月・１１月）
--------	---

（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　ふいと・ひらかた ケアセンター　フィット・枚方
事業所の所在地	〒573-0022 大阪府枚方市宮之阪一丁目20番７号
事業者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃはーとけあ 株式会社ハートケア
併設内容	訪問介護、予防訪問事業
事業所名称	（ふりがな）　けあぶらんせんたー　ふいと・ひらかた ケアプランセンター　フィット・枚方
事業所の所在地	〒573-0022 大阪府枚方市宮之阪一丁目20番７号
事業者名	（ふりがな）　かぶしきがいしゃはーとけあ 株式会社ハートケア
併設内容	居宅介護支援

(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	医療法人社団日翔会　くれはクリニック
	住所	大阪府茨木市沢良宜浜 2－1－2
	診療科目	内科、循環器内科、リハビリテーション科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
	名称	
	住所	
	診療科目	
	協力内容	
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	プルミエール歯科クリニック
	住所	吹田市垂水町 1－5－4 0
	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	65歳以上で、主として介護を必要で在宅での生活が困難な方。または介護老人福祉施設、介護老人保健施設等への入所待機をされている方や医療機関からの退院を余儀なくされている方。尚入居中に要介護又は要支援から自立に区変になった場合は要相談とする。		
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		・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時 ・利用料、その他の支払いを3ヶ月以上の対応及びしばしば遅滞又は支払請求に応じない時 ・禁止または制限される行為の規定に違反した時 ・入居者の行動が、他の入居者の生命・健康又は生活に重大な影響を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常のサービス提供方法ではこれを防止することができない時
	解約予告期間		1カ月以上
入居者からの解約予告期間	1ヶ月 前		
体験入居	あり	内容	空室がある場合（1週間まで） 1泊2,000円　食事:朝432円　昼650円　夕690円　寝具:1日500円
入居定員	42 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		
生活相談員	11		11	
直接処遇職員	11		11	
介護職員	11		11	
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				
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	5		5	
介護福祉士実務者研修修了者	1		1	
介護職員初任者研修修了者	5		5	

(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（ 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	0 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			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				1						
前年度1年間の退職者数				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									
	1年以上3年未満									
	3年以上5年未満			1						
	5年以上10年未満			3						
	10年以上			7						
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	建物賃貸借方式	
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：	減額無し
利用料金の改定	条件	大阪府が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、改定する
	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	要介護	要介護
	年齢	60歳以上	60歳以上
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	11.4㎡	14.8㎡
	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	130,000円	130,000円
月額費用の合計		170,610円	188,610円
※ 保険サービス費用（介護）	家賃	66,000円	84,000円
	食費	53,160円	53,160円
	管理費	51,450円	51,450円
	状況把握及び生活相談サービス費		
		(別添2) のとおり	(別添2) のとおり
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出	
敷金	家賃の	2.5 ヶ月分
	解約時の対応	原状回復のための費用を差し引いて返還
前払金		
食費	1 ヶ月 49,616円～54,932円 ※朝432円 昼650円 夕690円／食 ×喫食数 ※キャンセル料（当日から3日前） 朝432円 昼650円 夕690円／食	
	共用施設の維持管理・修繕費	
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	人
	6 5 歳以上 7 5 歳未満	1 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	5 人
	8 5 歳以上	16 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	5 人
	要介護 2	9 人
	要介護 3	3 人
	要介護 4	3 人
	要介護 5	2 人
	その他	0 人
入居期間別	6 か月未満	6 人
	6 か月以上 1 年未満	0 人
	1 年以上 5 年未満	16 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 人
	1 0 年以上	人 / 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人
入居者数		22 人

(入居者の属性)

性別	男性	6 人		女性	16 人		
男女比率	男性	27 %		女性	72 %		
入居率	52 %		平均年齢	87.3 歳		平均要介護度	2.5

(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	2 人
	医療機関	1 人
	死亡者	5 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	3 人
		(解約事由の例) 社会福祉施設へ転居、長期入院の為。

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）		株式会社ハートケア（代表取締役：山本 朝香）
電話番号 / F A X		06-6948-8107 / 06-6948-8108
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝日・8月11日～8月16日・12月30日～1月3日
窓口の名称（施設）		住宅型有料老人ホーム メゾンドゥクール枚方宮之阪（施設長：五十嵐夕紀）
電話番号 / F A X		072-840-8110 / 072-840-8112
対応している時間	平日	9：00～18：00
	土曜	なし
	日曜・祝日	なし
定休日		土・日・祝日・8月11日～8月16日・12月30日～1月3日
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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社
	加入内容	損害賠償保険
	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	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

入居契約書の雛形	入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	入居希望者に交付
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、施設長、職員
		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	・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、枚方市個人情報使用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。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
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） 例) ・病気、発熱（37度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するのかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		
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			
合致しない事項がある場合の内容	・居室有効面積が13㎡に満たないものがある（11.4～12.19㎡：34居室） ・廊下幅の有効幅が1.8mに満たない（1.76m）		
代替措置等の内容			
「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	入居契約時に本書により説明する		
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			
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：	令和	年	月	日
法人名：	株式会社ハートケア			
代表者氏名：	代表取締役	山本	朝香	印
事業所名：	住宅型有料老人ホーム　メゾンドゥクール枚方宮之阪			
説明者氏名：				

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	:
(入居者代理人)	
住所	:
氏名	:

(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	ケアセンター フィット・枚方	枚方市宮之阪1丁目20番7号
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	なし	訪問看護ステーション サテライト フィット・枚方	枚方市宮之阪1丁目20番7号
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 フィット・枚方	枚方市宮之阪1丁目20番7号
<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	訪問看護ステーション サテライト フィット・枚方	枚方市宮之阪1丁目20番7号
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	ケアセンター フィット・枚方	枚方市宮之阪1丁目20番7号
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		

住宅型有料老人ホーム メゾンドゥクール枚方宮之阪
※税率は10%の表示となっております

注① 買物同行の場合:交通費別途(高速道路利用時は別途高速代)

注② 買物代行の場合:交通費別途(高速道路利用時は別途高速代)

《 緊急時対応 》	15分未満		30分未満		45分未満		1時間未満		1回		備 考
	単価	税込	単価	税込	単価	税込	単価	税込	単価	税込	
ナースコール	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24時間対応 (費用は管理費に含む)