

重要事項説明書

記入年月日	2025年7月1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	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 / 中村 清誉		
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 ぐえるはーもにーいーすと 住宅型有料老人ホーム ヴェルハーモニーEast				
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	〒 583-0872 大阪府羽曳野市はびきの3丁目7-4				
主な利用交通手段	近鉄南大阪線「古市駅」から近鉄バス「府立医療センター」下車、徒歩1分				
連絡先	電話番号		06-6809-3014		
	FAX番号		06-6809-3894		
	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 / 納 智哉				
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	令和6年	2月	1日	令和 令和6年1月12日 （羽保福指第2513号）

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	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	5年4月1日				～	令和	53年12月31日
	面積	5,975.29 m ²				#####			
建物	権利形態	賃借権	抵当権	なし	契約の自動更新	なし			
	賃貸借契約の期間	令和	5年4月1日				～	令和	53年12月31日
	延床面積	5,478.20 m ² (うち有料老人ホーム部分				4,034.37 m ²)			
	竣工日	令和	5年3月31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	○	○	×	×	○	14.8	50	
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	6 ヶ所			ヶ所			
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	2 ヶ所			ヶ所		その他：	
	食堂	1 ヶ所			面積	235.8 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 ヶ所		
	廊下	中廊下	1.8 m		片廊下	1.8 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	事務室			通報先から居室までの到着予定時間			3分以内
	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	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
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: 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	健康診断の機会を付与
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)

【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) なちゅらりーけあすてーしょんはびきの ナチュラリーケアステーションはびきの
主たる事務所の所在地	大阪府羽曳野市はびきの3丁目7-4
事務者名	(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
併設内容	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	医療法人浩清会 ナワタクリニック	
	住所	藤井寺市藤ヶ丘2-10-13	
	診療科目	内科・皮膚科	
	協力科目	内科・皮膚科	
	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
	名称		
	住所		
	診療科目		
	協力科目		
新興感染症発生時に連携する医療機関	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	
		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	
協力歯科医療機関	名称	医療法人優社会 堺なかもず歯科	
	住所	大阪府堺市北区長曾根町3029-9	

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援		
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条～第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		
体験入居	あり	内容	空室の場合のみ可能 1泊3食付き11,000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	1	1		
直接処遇職員	7	2	5	
介護職員	7	2	5	訪問介護と兼務
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	1	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	1		1	
介護福祉士実務者研修修了者	2		2	
介護職員初任者研修修了者	5	2	3	

(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						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
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 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：	家賃及び管理費をご負担いただきます。 食費は日割り計算にて請求します。
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	70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	14.8	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		200,000円	200,000円
月額費用の合計		176,840円	176,840円
保険サービス費用（介護※）	家賃	70,000円	70,000円
	食費	51,840円	51,840円
	管理費	55,000円	55,000円
備考 介護保険費用 1 割～ 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2.86 ヶ月分
	解約時の対応	入居契約書第 6 条による
前払金	なし	
食費	1 日 3 食分の費用（税込）朝食432円、昼食648円、夕食648円	
管理費	共用設備の維持管理費、修繕費等（水光熱費含む）	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	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）	
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	0 人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	2 人
	8 5 歳以上	6 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	3 人
	要介護 3	1 人
	要介護 4	2 人
	要介護 5	0 人
入居期間別	6 か月未満	1 人
	6 か月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	2 人
	5 年以上 1 0 年未満	0 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		0 人 / 0 人
入居者数		8 人

(入居者の属性)

性別	男性	3 人		女性	5 人		
男女比率	男性	37.5 %		女性	62.5 %		
入居率	16.0 %		平均年齢	88.0 歳		平均介護度	2.38

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	2 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	0 人
		(解約事由の例)

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 ヴェルハーモニーEast
電話番号 / F A X		06-6809-3014 ##### 06-6809-3894
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（有料老人ホーム所管庁）		羽曳野市保健福祉部福祉指導監査課
電話番号 / F A X		072-958-1111 /
対応している時間	平日	9:00 - 17:30
定休日		土日祝祭日
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 / F A X		/
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称（虐待の場合）		羽曳野市保健福祉部介護予防支援室地域包括支援課
電話番号 / F A X		072-958-1111 / 072-950-1030
対応している時間	平日	9:00 - 17:30
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	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		意見箱等の設置		
		実施日		随時		
		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	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	
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	
	あり	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	
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	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	
羽曳野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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「8. 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		
不適合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			
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 _____

(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	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
訪問介護	あり	ナチュラリーケアステーションはびきの	大阪府羽曳野市はびきの3丁目7-4
訪問入浴介護			
訪問看護	あり	ハーモニー訪問看護ステーション	大阪府大阪市北区東天満1-11-13 AXIS南森町ビル8階
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護			
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援			
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護	あり	ハーモニー訪問看護ステーション	大阪府大阪市北区東天満1-11-13 AXIS南森町ビル8階
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
＜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			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			
介護医療院			

(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 ※税別		
介護サービス	食事介助	あり	2,000円/回		##
	排せつ介助・おむつ交換	あり	1,000円/回		
	おむつ代	あり	実費負担		
	入浴（一般浴） 介助・清拭	あり	4,000円/回		
	特浴介助	あり	4,000円/回	2人介助の場合、8,000円/回	
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	1,000円/回	移動、更衣、口腔ケア、整容等の介助含む	
	機能訓練	なし			
	通院介助	あり	2,000円/30分	院内対応、通院に関わる移送を含む	
生活サービス	居室清掃	あり	2,000円/回	週2回以上の場合（週1回は施設サービスとして料金に含む）	
	リネン交換	あり	1,000円/回	週2回以上の場合（週1回は施設サービスとして料金に含む）	
	日常の洗濯	あり	1,000円/回	週3回以上の場合（週2回は施設サービスとして料金に含む）	
	居室配膳・下膳	なし			
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	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	2,000円/30分	通常の利用区域に限る	
	役所手続代行	あり	2,000円/30分	郵送対応等が可能なものは除く	
	金銭・貯金管理	あり	1,000円/月	身寄りがない等、やむを得ない場合に限る ※別途書面あり	
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）	あり	料金に含む		
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	入退院の手続代行費、移送費含む ※緊急時等、職員が公共交通機関を使用した場合は別途料金	
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし			
	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。