

重要事項説明書

記入年月日	令和7年3月1日
記入者名	有田 崇志
所属・職名	岡本商店壱号館 施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃ おかもとしょうてん 株式会社 岡本商店		
法人番号	5120001188371		
主たる事務所の所在地	〒 573-0163 枚方市長尾元町2丁目13-28プレミアム長尾元町105号室		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-894-8476/072-894-8479	
	メールアドレス	arita.takashi@okamoto-syoten.com	
	ホームページアドレス	http:// <u>okamoto-syoten.com</u>	
代表者（職名／氏名）	代表取締役 / 岡本将希		
設立年月日	平成	27年 1 月16日	
主な実施事業	※別添1（別の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) おかもとしょうてんいちごうかん 岡本商店壱号館		
届出・登録の区分	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録		
有料老人ホームの類型	住宅型		
所在地	〒 573-0007 大阪府枚方市堂山3丁目4-1		
主な利用交通手段	京阪交野線宮之阪駅から京阪バス10分降車後、徒歩9分/又は徒歩23分		
連絡先	電話番号	072-896-5454	
	FAX番号	072-896-5910	
	メールアドレス	arita.takashi@okamoto-syoten.com	
	ホームページアドレス	http:// <a href="http://okamoto-syoten.com">okamoto-syoten.com</a>	
管理者（職名／氏名）	施設長 / 有田 崇志		
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 6年12月1日	/	令和 6年2月14日 枚方市長（サ高住R05） 第0004号

### 3 建物概要

土地	権利形態	賃借権	抵当権		契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	令和	6年11月14日				～	令和	36年11月13日
	面積	1,418.90 m <sup>2</sup>							
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	令和	6年11月14日				～	令和	36年11月13日
	延床面積	1,981.37 m <sup>2</sup> （うち有料老人ホーム部分				1,981.37 m <sup>2</sup> ）			
	竣工日	令和	6年11月14日			用途区分	サービス付き高齢者向け住宅		
	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						適合している		
居室の状況	総戸数	49 戸		届出又は登録をした室数				49 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	○	○	×	×	○	18.60	34	
	一般居室個室	○	○	×	×	○	19.53	12	
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	○	19.46	3	相部屋、定員2名
共用施設	共用トイレ	6 ケ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				4 ケ所	
	共用浴室	個室	6 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	138.99 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（車椅子対応）				2 ケ所			
	廊下	中廊下	1.6 m		片廊下	m			
	汚物処理室	3 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								
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	株式会社 岡本商店
食事の提供	委託	有限会社アール・ビー・エフ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	株式会社 岡本商店
健康管理の支援（供与）	自ら実施	株式会社岡本商店
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	株式会社岡本商店
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。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修
健康診断の定期検診	委託	医療法人北辰会天の川病院
	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虐待防止に関する責任者は、管理者とする。 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。
身体的拘束等		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。 ③1ヵ月に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。
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。

（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)
事業所の所在地	
事業者名	(ふりがな)
併設内容	

（連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

【連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者の提供を行っていない場合は省略】

事業所名称	(ふりがな) おかもとしょうてん 岡本商店
事業所の所在地	大阪府枚方市長尾元町2丁目13番28号プレミアム長尾元町105号室
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃおかもとしょうてん 株式会社岡本商店
連携内容	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所

事業所名称	(ふりがな) でいさーびすえみふる デイサービスえみふる
主たる事務所の所在地	大阪府枚方市長尾家具町2丁目5番1
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃおかもとしょうてん 株式会社岡本商店
連携内容	通所介護(予防通所介護)

（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、入退院の付き添い		
	その他の場合：		
協力医療機関	名称	医療法人北辰会天の川病院	
	住所	大阪府枚方市宮之阪2丁目20-1	
	診療科目	リウマチ膠原病内科/健康管理科/内科/循環器内科/小児科/泌尿器科/皮膚科/整形外科/外科/婦人科/耳鼻咽喉科/眼科/放射線科/リハビリ科	
	協力科目	訪問診療	訪問診療
	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	医療法人りんどう会向山病院	
	住所	大阪府枚方市招提元町1丁目36-6	
	診療科目	外科・内科・整形外科・リハビリテーション科・胃腸科・皮膚科・脳神経外科・放射線科・泌尿器科・もの忘れ外来（予約制）	
	協力科目	訪問診療	訪問診療
	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

協力歯科医療機関	名称	医療法人恵駿会陰山歯科医院	
	住所	大阪府枚方市岡山手町5-18	
	協力内容	その他	
		その他の場合：	
新興感染症発生時に 連携する医療機関	なし		
	医療機関の名称		
	医療機関の住所		
協力歯科医療機関	名称	医療法人恵駿会陰山歯科医院	
	住所	大阪府枚方市岡山手町5-18	
	協力内容	訪問診療	
		その他の場合：	

（入居後に居室を住み替える場合）【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合		介護居室へ移る場合		
		その他の場合：		
判断基準の内容				
手続の内容				
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容	
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	変更の内容	

（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 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	なし	内容	
入居定員	49 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				
直接処遇職員				
<div>介護職員</div>	5		5	
<div>看護職員</div>	5		5	
機能訓練指導員				
計画作成担当者	6		6	
栄養士				
調理員				
事務員	2	1	1	
その他職員	3		3	

### (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	

### (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	9	4	5
理学療法士	1	1	
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	1 人	0 人
介護職員	2 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					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										
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：	日割り計算で減額
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	1
	年齢	65歳	65歳
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	18.6	18.6、19.53
	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	150,000円	200,000円
月額費用の合計		120,000円	180,000円
保険外サービス費用（介護）	家賃	50,000円	70,000円
	食費	40,000円	80,000円
	管理費	30,000円	30,000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。） ○居室にテレビを設置した場合は、入居者による放送受信契約の手続きが必要となります。 介護保険費用 1 割又は 2 割の利用者負担（利用者の所得に応じて負担割合が代わる。） ※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かかわる介護費用は、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。）上記表金額は、消費税込み表記です。	

**(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	3.0ヶ月分
	解約時の対応	入居契約書第6条による
前払金	0円	
食費	1日3食分の費用（朝食300円、昼食516円、夕食518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	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
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		

**(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略**

<u>算定根拠</u>		
想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）		
初期償却額		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先		

## 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	人
	7 5 歳以上 8 5 歳未満	人
	8 5 歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	人
	要介護 2	人
	要介護 3	人
	要介護 4	人
	要介護 5	人
入居期間別	6 か月未満	人
	6 か月以上 1 年未満	人
	1 年以上 5 年未満	人
	5 年以上 1 0 年未満	人
	1 0 年以上 1 5 年未満	人
	1 5 年以上	人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		人 / 人
入居者数		人

### (入居者の属性)

性別	男性	人	女性	人
男女比率	男性	%	女性	%
入居率	%	平均年齢	歳	平均介護度

### (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	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)
		人

## 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）		サービス付き高齢者向け住宅岡本商店壱号館 苦情窓口
電話番号 / F A X		072-894-8476 / 072-894-8479
対応している時間	平日	9時～17時
	土曜	9時～17時
	日曜・祝日	9時～17時
定休日		なし
窓口の名称（苦情）		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		土日祝祭日
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		土日祝祭日
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	意見箱の設置	
		実施日	随時	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	館内掲示
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	
		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		
	なし	担当者の配置		
身体的拘束の適正化等の取組の状況	なし	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		
		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	あり	
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	あり	ありの場合の提携ホーム名	ハーモニー枚方	
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」を遵守し、適切な取り扱いに努めるものとします。 ・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		



**(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	岡本商店	枚方市長尾元町二丁目13番28号プレミアム長尾元町105号
訪問入浴介護	あり	岡本商店	枚方市長尾元町二丁目13番28号プレミアム長尾元町105号
訪問看護	あり	岡本商店訪問看護ステーション	枚方市長尾元町二丁目13番28号プレミアム長尾元町103号
訪問リハビリテーション	あり	岡本商店訪問看護ステーション	枚方市長尾元町二丁目13番28号プレミアム長尾元町103号
居宅療養管理指導			
通所介護	あり	デイサービスえみふ	枚方市長尾家具町二丁目5番4号
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	あり	岡本商店	枚方市長尾元町二丁目13番28号プレミアム長尾元町105号
<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			
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			
<第1号事業>			
予防訪問事業			
予防通所事業			
<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※	
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	実費徴収	
	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	介護保険内は月額に含む	1,500円/30分「一部介護保険の利用可」
	リネン交換	あり	介護保険内は月額に含む	1,500円/30分「一部介護保険の利用可」
	日常の洗濯	あり	介護保険内は月額に含む	1,500円/30分「一部介護保険の利用可」
	居室配膳・下膳	あり	料金に含む（管理費）	
	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	実費徴収	外部からの訪問理美容
	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	あり		必要に応じて実施（要相談）
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費徴収	
	健康相談	あり	料金に含む（管理費）	
	生活指導・栄養指導	あり	料金に含む（管理費）	
	服薬支援	あり	料金に含む（管理費）	
	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（管理費）	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に含まれる場合と、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。