

重要事項説明書

記入年月日	2025年2月1日
記入者名	塩浦弘一
所属・職名	取締役部長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな)かぶしきがいしゃ おれす 株式会社 ORRES	
法人番号	4120001138303	
主たる事務所の所在地	〒 540-0008 大阪市中央区大手前1丁目7番31号 OMMビル8F	
連絡先	電話番号/FAX番号	06-6232-8383/06-6232-8384
	メールアドレス	無し
	ホームページアドレス	http:// www.orres.jp/kaigonavi/
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 羽山友義	
設立年月日	平成 21年 6月 5日	
主な実施事業	※別添1(別々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)ういんひるひがしべふ WinHill東別府	
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	
有料老人ホームの種類	住宅型	
所在地	〒 566-0042 大阪府摂津市東別府1丁目1番33号	
主な利用交通手段	大阪モノレール「南摂津駅」より 徒歩10分 阪急バス「新幹線公園前」バス停より 徒歩2分	
連絡先	電話番号	06-6827-7070
	FAX番号	06-6827-7071
	メールアドレス	無し
	ホームページアドレス	http:// www.orres.jp/kaigonavi/
管理者(職名/氏名)	管理者 / 塩浦弘一	
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日・登録日(登録番号)	平成 30年 6月 1日 /	

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	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	30年	6月	1日	～	令和	20年	5月	31日	
	面積	986.9 m ²									
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	なし					
	賃貸借契約の期間	平成	30年	6月	1日	～	令和	20年	5月	31日	
	延床面積	1,171.9 m ² (うち有料老人ホーム部分						591.3 m ²)			
	竣工日	平成	30年	5月	20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	木造		その他の場合：							
	階数	2階		(地上	2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	45戸		届出又は登録をした室数				44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	○	○	×	×	×	11.4m ²	42	1人部屋		
	一般居室相部屋(夫婦・親族)	○	○	×	×	×	14.7m ²	2	2人部屋		
共用施設	共用トイレ	1ヶ所		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			1ヶ所				
	共用浴室	個室	3ヶ所		ヶ所						
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1ヶ所		ヶ所			その他：			
	食堂	1ヶ所		面積	107.6 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	1.8m		片廊下	m					
	汚物処理室	2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	事務所			通報先から居室までの到着予定時間			1～3分			
その他	物入れ、洗濯室、相談室等										
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		地域における高齢者向けの住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		医療機関との連携により、自立支援のサポートを行う。
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	なし	
食事の提供	自ら実施・委託	(株) Glad
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援 (供与)	委託	医療法人巖誠会 中川クリニック 医療法人祥風会 緑が丘みどりクリニック 医療法人博優介 わかばくりにつく
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	一般社団法人 日本ケアーズ あんず介護サービス
提供内容		・状況把握サービスの内容：(10, 15, 21, 24, 3, 6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は、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	医療法人巖誠会 中川クリニック 医療法人祥風会 緑が丘みどりクリニック 医療法人博優介 わかばくりにつく
	提供方法	訪問診療時、希望者に提供
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、管理者の塩浦です。 ②従業員に対し、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、定期的に苦情防止の為の啓発、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利用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か月)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、同意書を頂く。(継続して行う場合は概ね1か月毎行う。) 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組織等について検討する。 ④3か月に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) あんずかいごさーびす あんず介護サービス
主たる事務所の所在地	〒566-0044 大阪市中央区大手前1丁目7番31号 OMMビル8F
事務者名	(ふりがな) いっぱんしゃだんほうじん にほんけあーず 一般社団法人 日本ケアーズ
併設内容	訪問介護事業所、居宅介護事業所、重度訪問介護事業所

(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)
主たる事務所の所在地	
事務者名	(ふりがな)
連携内容	

(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	医療法人巖誠会 中川クリニック	
	住所	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目5番36号B1	
	診療科目	内科	
	協力科目	内科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合 月2回往診	
	名称	医療法人祥風会 緑が丘みどりクリニック	
	住所	大阪府寝屋川市太秦緑が丘28番8号	
	診療科目	内科・精神科	
	協力科目	内科・精神科	
	協力内容	訪問診療、急変時の対応	
		その他の場合 内科：月2回 精神科：月1回往診	
名称	医療法人博優介 わかばくりにつく		
住所	大阪府茨木市小川町8-22 NOMURA 2C		
診療科目	内科・精神科		
協力科目	内科・精神科		
協力内容	訪問診療、急変時の対応		
	その他の場合 内科：月2回 精神科：月1回往診		
新興感染症発生時に連携する医療機関	あり		
	名称	中川クリニック、緑が丘みどりクリニック、わかばくりにつく	
	住所	上に記載	
協力歯科医療機関	名称	医療法人きずな歯科医院	
	住所	大阪市阿倍野区阿倍野筋5-10-2	
		訪問診療 月4回の往診	

（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			
		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			追加費用
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無			調整後の内容
従前の居室との仕様の変更	面積の増減		変更の内容
	便所の変更		変更の内容
	浴室の変更		変更の内容
	洗面所の変更		変更の内容
	台所の変更		変更の内容
	その他の変更		変更の内容

（入居に関する要件）

入居対象となる者	要介護		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・要介護認定されている方（介護保険適応年齢より） ・複数の入居者と共同生活を営む事に支障の無い方・ ・自傷他害行為の無い方。 ・常時、医療的処置を必要としない方。 ・結核、疥癬等の感染する疾患の無い方。 		
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	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼす等の恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等。	
	解約予告期間	1か月	
入居者からの解約予告期間	1ヶ月		
体験入居	あり	内容	空室がある場合 1日体験（1日1万円、非課税、食事あり）
入居定員	46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	18	13	5	
介護職員	16	12	4	
看護職員	2	1	1	
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員	4		4	
事務員	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	11	8	3	
介護福祉士実務者研修修了者	2	2	0	
介護職員初任者研修修了者	3	2	1	
看護師	2	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	2	1	1
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 (17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
介護職員	2	1 人
生活相談員		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	介護福祉士実務者研修					
	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			7	3						
前年度1年間の退職者数			5	2						
就業した業務に従事した経験年数に 応じた職員の人数	1年未満		5							
	1年以上 3年未満	1	2							
	3年以上 5年未満		5							
	5年以上 10年未満	1	4							
	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	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：	食費のみ日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。
	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	介護保険適用年齢より	介護保険適用年齢より
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	11.4㎡	14.71㎡
	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		130,000円	142,000円
家賃		50,000円	62,000円
※ （費用） 介護 保険 外 サ ー ビ ス 費	食費	42,000円	42,000円
	共益費	20,000円	20,000円
	状況把握及び生活相談サービス費		
	光熱水費	管理費に含む	管理費に含む
	管理費	18,000円	18,000円
備考	介護保険費用1割又は2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、借入利息等を基本として1室あたりの家賃を算出。	
敷金	家賃の	4ヶ月分
	解約時の対応	退居時に原状復帰に係る費用を除き返金
前払金		
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供する為の費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費・火災保険料	
状況把握及び生活相談サービス費		
水道代	管理費に含む	
管理費	水道光熱費	
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		

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

算定根拠		
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	65歳未満	6人
	65歳以上75歳未満	7人
	75歳以上85歳未満	14人
	85歳以上	18人
要介護度別	自立	6人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	7人
	要介護3	10人
	要介護4	8人
	要介護5	14人
入居期間別	6か月未満	5人
	6か月以上1年未満	8人
	1年以上5年未満	14人
	5年以上10年未満	18人
	10年以上15年未満	0人
	15年以上	0人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		1人 / 人
入居者数		45人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	34人	
男女比率	男性	24%	女性	76%	
入居率	98%	平均年齢	79.3歳	平均介護度	3.7

(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	2人
	医療機関	5人
	死亡者	3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	7人 (解約事由の例) 医療機関、他施設等へ移動。

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)		株式会社 ORRES	
電話番号 / F A X		06-6232-8383 / 06-6232-8384	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
	土曜		
	日曜・祝日		
定休日		土日祝祭日	
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		大阪府福祉部介護事業者課施設指導グループ	
電話番号 / F A X		06-6944-2675 / 06-6944-6670	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
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)		摂津市高齢介護課	
電話番号 / F A X		06-6383-1379 / 06-6383-9031	
対応している時間	平日	9:00~18:00	
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	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	
	加入内容	賠償責任保険	
	その他		
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故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	あり	ありの場合	意見箱設置	
		実施日		
		結果の開示	あり	
		開示の方法	施設会議等	
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	公開していない
財務諸表の要旨	公開していない
財務諸表の原本	公開していない

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 2回
		構成員	入居者、家族、施設、管理者、訪問介護管理者、他
		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 重説への記載は無いが対策済み	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 重説への記載は無いが対策済み	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 重説への記載は無いが対策済み	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	<ul style="list-style-type: none"> 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り扱いのガイドライン」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。 事業者及び職員はサービスを提供する上で知り得た入居者及び家族等の秘密を正当な理由無く第三者に漏らしません。又、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等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	<ul style="list-style-type: none"> 事故、災害及び急病、負傷が発生した場合は、入居者の家族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・事故マニュアル等に基づく） 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。 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	
大阪府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	居室の実有効床面積13㎡なし（相部屋について1人当たり10.65㎡以上なし）入浴設備4カ所		
「8. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	該当しない		
	代替措置等の内容	建て替え又は改修時に改善。	
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前、契約時に不適合事項及び代替え措置等について説明している。		
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			
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	なし		
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	あり	ORRESデイサービス豊中	豊中市中桜塚3丁目7番9号チェリーコート1階
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		
＜居宅介護予防サービス＞			
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		
＜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

		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	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		
	特浴介助	なし		
	身辺介助（移動・着替え等）	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	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	あり	実費	
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	あり	月学費に含む	
	金銭・貯金管理	あり	月学費に含む	
健康管理サービス	定期健康診断	あり	医療機関より請求	希望者へ訪問診療時に実施
	健康相談	あり		中川クリニック、みどりクリニック、わかばくりにつくにより実施
	生活指導・栄養指導	あり		中川クリニック、みどりクリニック、わかばくりにつくにより実施
	服薬支援	あり		中川クリニック、みどりクリニック、わかばくりにつくにより実施
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	月学費に含む	
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし		
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「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。