

## 別紙様式 4

## 重要事項説明書

記入年月日	2019年7月1日
記入者名	松尾 透
所属・職名	グランドライフ十三・施設長

## 1 事業主体概要

名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃぐらんどらいふ 株式会社グランドライフ	
主たる事務所の所在地	〒 535-0013 大阪市淀川区十三元今里二丁目12番6号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6776-8534／06-6776-8536
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	<a href="https://grandlife-net.com/">https://grandlife-net.com/</a>
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 光野 有二郎	
設立年月日	平成24年7月12日	
主な実施事業	※別添1(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)	

## 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 ぐらんどらいふじゅうそう 住宅型有料老人ホーム グランドライフ十三	
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	〒 535-0013 大阪市淀川区十三元今里二丁目12番6号	
主な利用交通手段	阪急「十三」駅より徒歩8分	
連絡先	電話番号	06-6301-1165
	FAX番号	06-6301-1166
	ホームページアドレス	<a href="https://grandlife-net.com/">https://grandlife-net.com/</a>
管理者(職名/氏名)	施設長 / 松尾 透	
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 25年11月27日	/

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	平成	25年4月1日		～	平成	平成30年3月31日			
	面積	448.6 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	～								
	延床面積	748.4 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分 m <sup>2</sup> )								
	竣工日	平成	25年3月29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	3 階		(地上	3 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	27 戸		届出又は登録をした室数			27 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	○	○	×	×	○	13.7～13.8	27	1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			0 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	チェアー浴	3 ヶ所		ヶ所		その他：			
	食堂	1 ヶ所		面積	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 (ストレッチャー対応)				1 ヶ所				
	廊下	中廊下	m		片廊下	1.4 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		事務室		通報先から居室までの到着予定時間			1～2分			
その他	相談室									
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、機能訓練設備を用いて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	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	委託	株式会社マルタマフーズ
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	なし	
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（8、12、18、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、随時受け付けている。	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	天王寺記念クリニック
	提供方法	
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入居者の個別選択によるサービス一覧表）	
虐待防止	①虐待防止に関する責任者は、施設長の松尾です。 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、同意書をいただく。（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取組等について検討する。 ④1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) ぐらんどらいふじゅうそうへるばーすてしよん グランドライフ十三ヘルパーステーション
主たる事務所の所在地	大阪府大阪市淀川区十三元今里二丁目12番6号
事業者名	(ふりがな) かぶしきがいしゃぐらんどらいふ 株式会社グランドライフ
併設内容	訪問介護

(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	
事業者名	(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	入退院の付き添い	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	天王寺記念クリニック
	住所	大阪市天王寺区北河堀町7-21
	診療科目	内科
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：
	名称	
協力歯科医療機関	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	スマイルデンタルクリニック
	住所	大阪府門真市末広町25-12
	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		
	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	要支援、要介護	
留意事項	入居時満65歳以上	
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などの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等
	解約予告期間	30日
入居者からの解約予告期間	ヶ月	
体験入居	なし	内容
入居定員	27人	
その他	身元引受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	10		10	
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				
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			
柔道整復士			
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 (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	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		あり	資格等の名称	介護福祉士					
	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				2						
業務に従事した経験年数に応じた職員の人数	1年未満			2						
	1年以上			4						
	3年未満									
	3年以上				3					
	5年未満									
	5年以上				1					
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	物価変動、人件費上昇により、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	
	年齢	65歳以上	
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	
	床面積	13.7m	
	トイレ	あり	
	洗面	あり	
	浴室	なし	
	台所	なし	
	収納	あり	
入居時点で必要な費用	敷金	150,000円	
月額費用の合計		120,500円	
家賃 サービス費用 (介護 保険外 ※)	家賃	40,000円	
	食費	42,000円	
	管理費	31,500円	
	状況把握及び生活相談サービス費	-	
	光熱水費	8,000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、借入利息等を基準として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の	3.75ヶ月分
	解約時の対応	返金
前払金		
食費	業務委託費21,000円 食材21,000円 (1日3食 30日計算)	
管理費	建築維持費 共用部清掃備品維持管理費 人件費	
状況把握及び生活相談サービス費		
光熱水費	水道費：2,000円 光熱費：6,000円	
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

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	3人
	65歳以上75歳未満	4人
	75歳以上85歳未満	12人
	85歳以上	7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	6人
	要介護2	5人
	要介護3	6人
	要介護4	5人
	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	2人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	19人
	5年以上10年未満	3人
	10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		26人

(入居者の属性)

性別	男性	12人	女性	14人	
男女比率	男性	49%	女性	51%	
入居率	96%	平均年齢	76歳	平均介護度	2.9

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	2人
	社会福祉施設	0人
	医療機関	0人
	死亡者	1人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	3人
		(解約事由の例) 社会福祉施設及び医療機関の場合とも、入居者側からの申し出による。
	入居者側の申し出	3人
		(解約事由の例) 社会福祉施設の場合、特養及び有料老人ホームに転居するため。医療機関の場合、長期入院療養のため。

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)		グランドライフ十三 施設長 / 株式会社グランドライフ天神橋事務所
電話番号 / FAX		06-6301-1165 FAX 06-6352-8885
対応している時間	平日	9:00~18:00
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		上記以外に関しては電話に出た者に担当者へ取次をお伝え下さい。
窓口の名称 (大阪市有料老人ホーム指導担当)		大阪市福祉局高齢者施策部介護保険課
電話番号 / FAX		06-6241-6315 /
対応している時間	平日	9:00~17:30
定休日		上記以外に関しては電話に出た者に担当者へ取次をお伝え下さい。
窓口の名称 (大阪市サービス付き高齢者向け住宅担当)		
電話番号 / FAX		/
対応している時間	平日	
定休日		
窓口の名称 (虐待の場合)		淀川区保健福祉センター保健福祉課
電話番号 / FAX		06-6308-9857 /
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	三井住友海上火災保険株式会社
	加入内容	福祉事業者総合賠償責任保険
	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	あり	ありの場合	
		実施日	平成 28年3月30日
		結果の開示	あり
		開示の方法	希望者のみ
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
管理規程	入居希望者に交付
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

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	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>		
緊急時等における対応方法	<p>・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(38度以上)、事故(骨折・縫合等)が発生した場合は、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かを確認する。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。</p>		
大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱等に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
大阪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	あり		
合致しない事項がある場合の内容	片廊下幅1.8未満		
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	適合していない(代替措置・将来の改善計画)		
	代替措置等の内容	片廊下について、車椅子がすれ違いができない場合に備えて、通行の優先順位を決めている。	
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に、契約時に、不適合事項及び代替処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(事業者が運営する介護サービス事業一覧表)

別添2(入居者の個別選択によるサービス一覧表)

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス等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) 事業者が運営する介護サービス事業一覧表

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
<b>&lt;居宅サービス&gt;</b>			
訪問介護	あり	グランドライフ森小路ヘルパーステーション グランドライフ堺ヘルパーステーション グランドライフ十三ヘルパーステーション	大阪市旭区森小路1丁目14番1号 堺市中区八田西町3丁目7番46号 大阪市淀川区十三元今里2丁目12番6号
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	あり	グランドライフケアショップ	大阪府交野市星田北4丁目3番13号
特定福祉用具販売	あり	グランドライフケアショップ	大阪府交野市星田北4丁目3番13号
<b>&lt;地域密着型サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;居宅介護予防サービス&gt;</b>			
介護予防訪問介護	あり	グランドライフ森小路ヘルパーステーション グランドライフ堺ヘルパーステーション グランドライフ十三ヘルパーステーション	大阪市旭区森小路1丁目14番1号 堺市中区八田西町3丁目7番46号 大阪市淀川区十三元今里2丁目12番6号
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		
介護予防通所介護	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	あり	グランドライフケアショップ	大阪府交野市星田北4丁目3番13号
特定介護予防福祉用具販売	あり	グランドライフケアショップ	大阪府交野市星田北4丁目3番13号
<b>&lt;地域密着型介護予防サービス&gt;</b>			
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		
<b>&lt;介護保険施設&gt;</b>			
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		

(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入居者の個別選択によるサー

		個別の利用料で実施するサービス		備 考
			料金※(税抜)	
介護サ	食事介助	あり	30分(630円)	5分/105円
	排せつ介助・おむつ交換	あり	5分~15分(105円~315円)	5分/105円
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴)介助・清拭	あり	30分(630円)	5分/105円
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	あり	5分~(105円~)	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	60分(1,260円) 交通費は実費	5分/105円
生活サ	居室清掃	あり	30分(630円)	5分/105円
	リネン交換	あり	5分(105円)	5分/105円
	日常の洗濯	あり	30分(630円)	5分/105円
	居室配膳・下膳	あり	配膳5分(105円) 下膳5分(105円)	5分/105円
	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	外部からの訪問理美容
	買い物代行	あり	5分~(105円~)	
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管	定期健康診断	あり		希望により行う
	健康相談	なし		
	生活指導・栄養指導	あり	月額費に含む	
	服薬支援	あり	月額費に含む	
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり	月額費に含む	
入退院	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	実費	市内の医療機関の場合
	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。