

住宅型有料老人ホーム はびね江坂

重要事項説明書

グリーンライフ株式会社

重要事項説明書

記入年月日	令和8年7月1日
記入者名	中西 均
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) ぐりーんらいふかぶしがいいしゃ グリーンライフ株式会社	
法人番号	7120901016893	
主たる事務所の所在地	〒 565-0853 大阪府 吹田市春日三丁目20番8号	
連絡先	電話番号／FAX番号	06-6369-0121／06-6369-0163
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.greenlife-inc.co.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役 社長 / 玉井 信行	
設立年月日	平成 6年5月16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) はびねえさか はびね江坂	
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	〒 564-0063 大阪府 吹田市江坂町二丁目18番20号	
主な利用交通手段	大阪市営地下鉄 御堂筋線（北大阪急行）江坂駅より徒歩約12分（800m）	
連絡先	電話番号	06-6339-5753
	FAX番号	06-6339-5754
	メールアドレス	
	ホームページアドレス	http:// www.greenlife-inc.co.jp/
管理者（職名／氏名）	施設長 / 中西 均	
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 21年9月1日（当初開設日） 25年5月1日（運営会社変更）	平成 25年4月10日 （25吹福指第120号）

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	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	21年8月1日			～	令和	16年7月31日	
	面積	935.9 m ²							
建物	権利形態	賃借権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり			
	賃貸借契約の期間	平成	21年8月1日			～	令和	16年7月31日	
	延床面積	1,871.78 m ² (うち有料老人ホーム部分						1,644.8 m ²)	
	竣工日	平成	21年7月			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	5 階		(地上		5 階、地階	0 階)	一部3階	
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合していない		
居室の状況	総戸数	46 戸		届出又は登録をした室数				46 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)
	介護居室個室	○	○	×	×	○	18.01m ² 壁芯	46	1人部屋
共用施設	共用トイレ	5 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	5 ヶ所		ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	1 ヶ所		チェアー浴	1 ヶ所		その他：	
	食堂	4 ヶ所		面積 147.5 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり							
	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	2.15 m		片廊下	m			
	汚物処理室	5 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	各スタッフルーム		通報先から居室までの到着予定時間				約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	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		自立の方に対する自立支援及び要介護状態(介護予防にあつては要支援状態)にある高齢者に対し、適正な介護サービスを提供する事を目的とします。
サービスの提供内容に関する特色		24時間看護職員が常駐し、安心して生活を送れるよう支援しています。
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・委託	訪問介護ステーションはびね江坂
食事の提供	委託	シップヘルスケアフード株式会社
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	訪問介護ステーションはびね江坂
健康管理の支援(供与)	自ら実施・委託	訪問看護ステーションはびね江坂
状況把握・生活相談サービス	自ら実施・委託	状況に応じて1~2時間毎に安否確認を行う。
	提供内容	心配事や悩みなどについては、社員がいつでも相談に応じます。
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	医療法人学緑会 おおさか往診クリニック
	提供方法	年2回 健康診断を受診する機会をご案内します。
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全社員に対し虐待防止研修を実施しています。 ③ご入居者及びご家族等に苦情解決体制を整備しています。 ④全体会議で、定期的に虐待防止のための啓発・周知を行っています。 ⑤虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村へ通報します。
身体的拘束		①身体拘束は原則禁止としており、三原則に照らし、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、期間を定め、それらを含む入居者の状態理由を記録し、家族様から同意書を頂きます。 ②経過観察及び記録をします。 ③毎月、検討会議を開催し、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します。 ④毎月、身体拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束の廃止に取り組みします。

(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) ほうもんかいごすてーしょんはびねえさか 訪問介護ステーションはびね江坂
主たる事務所の所在地	大阪府 吹田市江坂町二丁目18番20号
事務者名	(ふりがな) ぐりーんらいふかぶしがいいしゃ グリーンライフ株式会社
併設内容	訪問介護事業所
事業所名称	(ふりがな) らくりはでいきーびすはびねえさか 楽リハデイサービスはびね江坂
主たる事務所の所在地	大阪府 吹田市江坂町二丁目18番20号
事務者名	(ふりがな) ぐりーんらいふかぶしがいいしゃ グリーンライフ株式会社
併設内容	通所介護・第1号通所型サービス

(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	1	名称	医療法人学緑会 おおさか往診クリニック	
		住所	大阪府吹田市津雲台二丁目11番2号	
		診療科目	※在宅医療専門	
		協力科目		
		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
			診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
	2	名称	社会福祉法人恩賜財団 大阪府済生会吹田病院	
		住所	大阪府吹田市川園町一丁目2番	
		診療科目	内科・神経科内科・精神科・呼吸器内科・消化器内科 循環器内科・外科・整形外科・形成外科・脳神経外科 呼吸器外科・心臓血管外科・皮膚科・泌尿器科・眼科・耳鼻咽喉科・リハビリテーション科・放射線科・麻酔科	
		協力科目	その他の場合：外来での診察対応	
		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
			診察の求めがあった場合において診察を行う体制を常時確保	あり
新興感染症発生時に連携する医療機関		名称	社会福祉法人恩賜財団 大阪府済生会吹田病院	
		住所	大阪府吹田市川園町一丁目2番	
協力歯科医療機関		名称	医療法人社団 建歯会 青木歯科医院	
		住所	大阪府 吹田市豊津町1丁目18番エクラート江坂ビル2階	
		協力内容	訪問診療 その他の場合：受診診療	

(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	
		その他の場合：	全室介護居室であるため、原則として住み替えはありません。ただし、入居者の身体状況により介護を合理的に実施することを目的に住み替えを勧める場合がございます。
判断基準の内容		介護居室から他の介護居室の住み替え、入居者の身体状況の変化等により事業者が介護、看護を合理的に実行する為に必要とみなされる場合に限り居室の移動を行います。	
手続の内容		医師の意見を聴き入居者の意思を確認し身元引受人等の意見を聴き同意の上、住み替えて頂きます。	
追加的費用の有無		あり	追加費用 居室のクリーニング代をご負担頂きます。
居室利用権の取扱い		介護居室を利用する権利は継続します。	
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	自立、要支援、要介護		
留意事項	①入居年齢(契約時)が一般居室:65歳以上(夫婦の場合は、どちらか65歳以上)、介護居室:65歳以上である方 ②ご夫婦以外で入居される場合、お二人の関係が三親等以内の血族又は一親等以内の姻族で、入居時にお二人とも65歳以上である方 ③医療保険及び介護保険に加入されていること ④事業者の運営・管理をご理解いただける方で、所定の入居手続きを完了すること ⑤共同生活が円満に出来る方 ⑥自傷、他傷の恐れのない方		
契約の解除の内容	入居契約書 第29条(本契約の終了)、第30条(事業者による契約解除)、第31条(入居者からの解約)の内容に準じる。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居契約書 第30条	
	解約予告期間	原則 90日間	
入居者からの解約予告期間	ヶ月		原則 30日間
体験入居	なし	内容	
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	0	訪問介護 S T
生活相談員	1	1	0	事務
直接処遇職員	29	13	20	
介護職員	13	4	7	訪問介護10名
看護職員	16	4	12	訪問看護5名
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	2	2	0	
その他職員	2	1	1	

(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	8	4	4	
介護福祉士実務者研修修了者	1	0	1	
介護職員初任者研修修了者	3	0	3	

[illegible]

除く)
人
人
人
人

[illegible]

を ご負担頂きます。
費用の増加、環境維持 他相当事由のある場
者が支払うべき費用の

[illegible]

(利用料金の算定根拠等)

家賃	地代、建設費、修繕費、借入利息、管理事務費等を基礎とし、近傍家賃を参照して算出
敷金	家賃の 2 ヶ月分
	入居契約書 第24条の規定に従って、家賃相当額の滞納分、第33条の原状回復費用の未払額及びその他入居者の債務不履行に基づく負担金を敷金から差し引き、残額を無利息で返還します。
前払金	なし
食費	66,240円(税込)※30日の場合 1日当り内訳 朝食 食材料費332円 昼食 食材料費397円 夕食 食材料費501円 厨房維持費 978円 ※朝食、昼食については軽減税率の対象となります 食材料費 【用途】 食事にかかる材料費に充当 厨房維持費 【用途】 栄養士その他食事部門の人件費、調理具・食器等の設備・備品代に充当
管理費	共用施設の維持管理、事務費用、施設職員の人件費、居室の水道代
状況把握及び生活相談サービス費	
電気代	実費
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	・ 介護用品費、日用消耗品等個人に関わる費用は、別途ご負担いただきます。 ・ 居室におけるNHKの契約につきましては、ご利用者ごとに個別の契約となります。 ・ 入居者の都合により居室を移動した場合は、元の居室のクリーニング費用を別途ご負担いただきます。 ・ その他、サービス一覧表に基づき実費をご負担頂きます。「サービス等の一覧表」参照

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	6 人
	75歳以上85歳未満	11 人
	85歳以上	26 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援1	0 人
	要支援2	1 人
	要介護1	0 人
	要介護2	6 人
	要介護3	3 人
	要介護4	5 人
	要介護5	10 人
入居期間別	6か月未満	21 人
	6か月以上1年未満	7 人
	1年以上5年未満	4 人
	5年以上10年未満	20 人
	10年以上15年未満	15 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		13 人 / 12 人
入居者数		46 人

(入居者の属性)

性別	男性	11 人		女性	35 人		
男女比率	男性	24 %		女性	76 %		
入居率	100 %		平均年齢	84.1 歳		平均介護度	4.1

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	1 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	1 人
	死亡者	11 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	2 人
		(解約事由の例) 長期入院・自宅復帰・転居

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)		はびね江坂 苦情処理窓口 苦情解決責任者 中西 均
電話番号 / FAX		06-6339-5753 / 06-6339-5754
対応している時間	平日	9時～17時30分
	土曜	9時～17時30分
	日曜・祝日	9時～17時30分
定休日		なし
窓口の名称 (有料老人ホーム所管庁)		吹田市 福祉部 福祉指導監査室
電話番号 / FAX		06-6105-8009 (直通) / 06-6368-7348
対応している時間	平日	9時～17時30分
定休日		土曜、日曜・祝日、12/29～1/3
窓口の名称 (サービス付き高齢者向け住宅所管庁)		大阪府国民健康保険団体連合会 介護保険室
電話番号 / FAX		06-6949-5247 / 06-6949-5417
対応している時間	平日	9時～17時30分
定休日		土曜、日曜・祝日
窓口の名称 (虐待の場合)		吹田市 福祉部 福祉指導監査室
電話番号 / FAX		06-6105-8009 (直通) / 06-6368-7348
対応している時間	平日	9時～17時30分
定休日		土曜、日曜・祝日、12/29～1/3

(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	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
	加入内容	介護保険・社会福祉事業者総合保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応		事業者は、本契約に基づくサービスの提供に当って、万が一事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。但し、入居者側に重大な過失がある場合には賠償額を減ずる事があります。
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	毎年11月頃
		結果の開示	あり
			開示の方法 郵送
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	
管理規程	
事業収支計画書	
財務諸表の要旨	
財務諸表の原本	

10 その他

運営懇談会		ありの場合	
		開催頻度	年 2 回
		構成員	ご入居者、ご入居者の身元引受人等、施設を代表する役職社員。
		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	定期的な研修の実施	
	あり	担当者の設置	
身体的拘束等の適正化への取組の状況	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	
		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	
	あり	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	
業務継続計画の策定状況等	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	施設は、ご入居者及びその家族の個人情報について「個人情報の保護に関する法律」及び厚生労働省が策定した「医療・介護関係施設における個人情報の適切な取り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ます。施設が得たご入居者及びその家族の個人情報については、施設での介護サービスの提供以外の目的では原則的に利用しないものとし、外部への情報提供については必要に応じてご入居者やその家族又はその代理人の了解を得るものとします。		
緊急時等における対応方法	サービス提供を行っているときにご入居者に病状の急変、その他緊急事態が生じたときは、必要に応じて臨機応変の手当を行うとともに、速やかに主治医に連絡を行い指示を求める等の必要な措置を講じるとともに施設責任者に報告します。主治医への連絡が困難な場合は、緊急搬送等の必要な措置を講じます。		

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	
吹田市有料老人ホーム設置運営指導指針「7 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	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（事業主体が吹田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 令和 年 月 日
説明者署名 _____

(別添1)事業主体が吹田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	訪問介護ステーション はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	訪問看護ステーション はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	あり	訪問看護ステーション はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
通所介護	あり	楽リハデイサービス はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
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	居宅介護支援事業所 はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
＜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	あり	訪問看護ステーション はびね江坂	吹田市江坂町2-18-20
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	あり	エスペラル城東	大阪市城東区鳴野西4-1-24
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		
介護医療院	なし		
＜介護予防・日常生活支援総合事業＞			
訪問型サポートサービス	なし		
通所型サポートサービス	なし		
通所型入浴サポートサービス	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		準備、配膳、下膳、見守りは月額利用料の範囲で実施
	排せつ介助・おむつ交換	あり	月額利用料に含む	
	おむつ代	あり	実費負担	処理費含む
	入浴（一般浴） 介助・清拭	なし		週3回を超えての1回浴室利用料550円/回税込み ※介助なし
	特浴介助	なし		週3回を超えての1回浴室利用料550円/回税込み ※介助なし
	身辺介助（移動・着替え等）	あり	月額利用料に含む	
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり	協力医療機関は月額利用料に含む	協力医療機関外(要介護4.5の方対象) 1時間1,100円同行者交通費含む
生活サービス	居室清掃	あり	実費負担	軽微な居室清掃、トイレ、水回りの清掃は月額利用料の範囲で実施
	リネン交換	あり	月額利用料に含む	週1回を超えた場合、実費負担
	日常の洗濯	あり	1回880円(税込み)	
	居室配膳・下膳	あり	月額利用料に含む	病気等の理由により、食道で食事ができない場合
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	実費負担	
	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	なし		
	役所手続代行	なし		
	個別的な外出介助	あり	1時間、4,400円(税込み) その後30分ごと2,200円(税込み) 追加	同行者の交通費(駐車代含む) ◆欄外に記載
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費負担	年2回、実施の機会を設ける
	健康相談	あり		
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	月額利用料に含む	
	経管栄養注入(有料看護職員による注入)	あり	1回1,100円(税込み)	介護保険の限度額を超える場合のみ適応
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	あり		
入退院サービスの	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	あり	協力医療機関は月額利用料に含む	それ以外、緊急搬送時に付き添った場合は施設までの帰りの交通費負担
	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、月額の利用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。

◆協力医療機関以外への通院介助、個別的な外出介助は、基本的に介護保険サービスを利用するものとし、緊急等の理由により介護保険サービスが使えない場合に限りご対応。

尚、この場合の「交通費」とは、タクシー又は公共交通機関利用に要する費用が該当する。