

サービス付高齢者向け住宅 春陽

重要事項説明書

目 次

1. 事業主体概要	P3
2. 有料老人ホーム事業の概要	P4
3. 建物概要	P5
4. サービスの内容	P7
5. 職員体制	P8
6. 利用料金	P10
7. 入居者の状況	P11
8. 苦情・事故等に関する体制	P12
9. 入居希望者への事前の情報開示	P13
10. その他	P14
別添 1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する 他の介護サービス	P15
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	P17

重 要 事 項 説 明 書

記入年月日	令和6年6月1日
記入者名	新宅 雅宏
所属・職名	館長

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) かぶしきがいしゃかすがえん 株式会社春日苑	
主たる事務所の所在地	〒631-0074 奈良市三松3丁目640-1	
連絡先	電話番号	0742-45-8834
	FAX番号	0742-45-8824
	ホームページアドレス	http://kasugaen.net/
代表者	氏名	松田重子
	職名	代表取締役
設立年月日	昭和・平成 16 年 8 月 13 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) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたくはるひ サービス付高齢者向け住宅春陽	
所在地	〒631-0072 奈良市二名 2 丁目 2492-7	
主な利用交通手段	最寄駅	近鉄奈良線 富雄駅
	交通手段と所要時間	例：①電車・バス利用の場合 ・近鉄奈良線富雄駅からバスで 6 分、[三松北口]で降車後、徒歩 5 分 ②徒歩の場合 ・近鉄奈良線富雄駅西出口から徒歩で 15 分
連絡先	電話番号	0742-93-9074
	FAX番号	0742-93-9073
	ホームページアドレス	https:// kasugaen-haruhi.net
管理者	氏名	新宅雅宏
	職名	館長
建物の竣工日		令和 4 年 3 月 4 日
有料老人ホーム事業の開始日		令和 4 年 6 月 1 日

(類型)【表示事項】

1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
③ 住宅型		
4 健康型		
1 又は 2 に 該当する場 合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	県（市）
	事業所の指定日	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	748.99㎡					
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地					
		② 事業者が賃借する土地（普通賃借 ・ 定期賃借）					
		抵当権の有無	① あり 2 なし				
		契約期間	① あり （2022年5月1日～2042年4月30日） 2 なし				
	契約の自動更新	① あり 2 なし					
建物	延床面積	全体	1233.90㎡				
		うち、老人ホーム部分	1202.32㎡				
	耐火構造	1 耐火建築物 ② 準耐火建築物 3 その他（ ）					
		構造	1 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 ④ その他（ 木造一部RC造 ）				
			所有関係	1 事業者が自ら所有する建物			
	② 事業者が賃借する建物（普通賃借 ・ 定期賃借）						
	抵当権の設定	① あり 2 なし					
	契約期間	① あり （2022年5月1日～2042年4月30日） 2 なし					
		契約の自動更新	① あり 2 なし				
	居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室（縁故者居室を含む）				
2 相部屋あり			最少	1人部屋			
			最大	1人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※	
タイプ1		有／無	有／無	18.52㎡	30	一般居室個室	
タイプ2		有／無	有／無	㎡			
タイプ3		有／無	有／無	㎡			
タイプ4		有／無	有／無	㎡			
タイプ5		有／無	有／無	㎡			

	タイプ6	有／無	有／無	m ²		
	タイプ7	有／無	有／無	m ²		
	タイプ8	有／無	有／無	m ²		
	タイプ9	有／無	有／無	m ²		
	タイプ10	有／無	有／無	m ²		
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における 便房	3ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		0ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		3ヶ所	
	共用浴室	3ヶ所	個室		3ヶ所	
			大浴場		0ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	3ヶ所	チェアー浴		0ヶ所	
			リフト浴		2ヶ所	
			ストレッチャー浴		1ヶ所	
			その他（ ）		0ヶ所	
	食堂	① あり 2 なし				
	入居者や家族が利 用できる調理設備	① あり 2 なし				
エレベーター	① あり（車椅子対応） 2 あり（ストレッチャー対応） 3 あり（上記1・2に該当しない） 4 なし					
消防用設備 等	消火器	① あり 2 なし				
	自動火災報知設備	① あり 2 なし				
	火災通報設備	① あり 2 なし				
	スプリンクラー	① あり 2 なし				
	防火管理者	① あり 2 なし				
	防災計画	① あり 2 なし				
緊急通報装 置等	居室	便所	浴室	その他（ ）		
	① あり	① あり	① あり	1 あり		
	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり	2 一部あり		
	3 なし	3 なし	3 なし	3 なし		
その他						

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	入居者様が健康で安心して暮らせる住環境とサービスを提供し、入居者様一人ひとりに行き届いたサービスが提供できる施設作りを目指します。
サービスの提供内容に関する特色	1日5回居室へ訪問、声かけ。 買い物付き添いサービス。 入退室管理。共用スペースの清掃。 クリーニング、新聞、郵便、電話取次ぎ。 服薬のお手伝い。往診時の付き添い。 ナースコール対応。 緊急時(体調不良時)のバイタル(血圧、体温)測定。 家人への連絡、場合によっては救急車の手配。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 ③ なし
食事の提供	① 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 委託 ③ なし
健康管理の供与	1 自ら実施 2 委託 ③ なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

(医療連携の内容)

医療支援		① 救急車の手配	
※複数選択可		2 入退院の付き添い	
		3 通院介助	
		④ その他（ かかりつけ医の確保 ）	
協力医療機関	1	名称	小嵐診療所
		住所	〒631-0034 奈良市学園南 3-4-24
		診療科目	内科 皮膚科
		協力内容	往診
	2	名称	村井整形外科
		住所	〒631-0076 奈良市富雄北 2-3-3
		診療科目	整形外科 リハビリテーション科 リウマチ科
		協力内容	往診
協力歯科医療機関		名称	畑下歯科医院
		住所	〒631-0843 奈良市疋田町 4-128-1
		協力内容	往診

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	① あり 2 なし
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	①単身高齢者世帯 ②高齢者＋同居者（配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事等が認める者） （「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）	
契約の解除の内容	賃料・共益費支払い義務違反、契約書に定める禁止行為違反。入居者の行動が他の入居者・職員等に危害を及ぼすかその恐れがあり通常の接遇では防止できない場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	第11条
	解約予告期間	3ヶ月(90日)
入居者からの解約予告期間	30日前	
体験入居の内容	① あり（内容：空き居室がある場合 1泊2日 24時間利用 6,670円） 2 なし	
入居定員	30人	
その他		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数※ 1 ※ 2
	合計 7			
		常勤	非常勤	
管理者	1	1	0	
生活相談員	0	0	0	
直接処遇職員	5	2	3	
介護職員	5	2	3	
看護職員	0	0	0	
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	0	0	0	
その他職員	1	0	1	
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。 ※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計 6		
		常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	3	2	1
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	3	1	2
介護支援専門員	0	0	0

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計 0		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	0	0	0
はり師	0	0	0
きゅう師	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (16 時～ 翌 10 時)			
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)	
看護職員	0 人	0 人	
介護職員	1 人	1 人	

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】		1 利用権方式 ② 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		1 全額前払い方式	
		2 一部前払い・一部月払い方式	
		③ 月払い方式	
		4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定		1 あり ② なし	
要介護状態に応じた金額設定		1 あり ② 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		① 減額なし 2 日割り計算で減額 3 不在期間が 91 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件		
	手続き		

(利用料金のプラン【代表的なプランを 2 例】)

			プラン 1	プラン 2
入居者の状況	要介護度		自立	要介護 2
	年齢		60 歳	85 歳
居室の状況	床面積		18.52 m ²	18.52 m ²
	便所		① 有 2 無	① 有 2 無
	浴室		1 有 ② 無	1 有 ② 無
	台所		1 有 ② 無	1 有 ② 無
入居時点で必要な費用	前払金		0 円	0 円
	敷金		150,000 円	150,000 円
月額費用の合計			198,000 円	198,000 円
家賃			75,000 円	75,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用		0 円	0 円
	介護保険外※ ²	食費（厨房管理費含む）	40,500 円	40,500 円
		共益費	45,000 円	45,000 円
		生活相談、状況把握	37,500 円	37,500 円
		光熱水費	0 円	0 円
		その他	0 円	0 円

※ 1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※ 2 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)

費目	算定根拠
家賃	家賃
敷金	家賃の 2.0 ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
共益費	共用施設等の維持管理費、居室内の光熱費他
食費（厨房管理費含む）	食材費、人件費、設備、光熱費他
生活相談、状況把握	生活相談、状況把握に関わる人件費等
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	

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	0 人
	女性	6 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	1 人
	75 歳以上 85 歳未満	0 人
	85 歳以上	5 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援 1	1 人
	要支援 2	0 人
	要介護 1	0 人
	要介護 2	2 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 ヶ月未満	1 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	0 人
	5 年以上 10 年未満	0 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

(入居者の属性)

平均年齢	91.75 歳
入居者数の合計	6 人
入居率※	13%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。	

(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	1 人
	医療機関	1 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	5 人
		(解約事由の例) 医療的行為が必要になった。 経済的理由。自宅へ帰る等

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称		サービス付高齢者向け住宅 春陽
電話番号		0742-93-9074
対応している時間	平日	9 時～18 時
	土曜	9 時～18 時
	日曜・祝日	9 時～18 時
定休日		なし
窓口の名称		奈良市住宅政策課
電話番号		0742-34-5175
対応している時間	平日	8 時 30 分～18 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		奈良市介護福祉課
電話番号		0742-34-5422
対応している時間	平日	8 時 30 分～17 時 15 分
定休日		土日祝

(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	① あり	保険会社名 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 保険名 介護保険・社会福祉事業者総合保険 補償の概要 賠償損害（対人対物事故・管理財物等）
	2 なし	
介護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	① あり	（その内容）市町村、当該利用者の家族、当該利用者に係る居宅介護支援事業等に連絡を行うとともに、必要な措置を講ずる
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり	2 なし

(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	① あり	実施日	当館に意見箱を設置
		結果の開示	① あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 ③ 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 ③ 公開していない
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 ③ 公開していない

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 回
	② なし	
	① 代替措置あり	(内容) 介護付有料老人ホーム春日苑の運営懇談会と一緒に実施
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:) ② なし	
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	1 あり 2 なし ③ サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要	
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	① あり 2 なし	
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり ② なし	
合致しない事項がある場合の内容		
「6.既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	1 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	1 あり ② なし	
不適合事項がある場合の内容		

添付書類: 別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)
別添 2 (個別選択による介護サービス一覧表)

但し、介護サービス利用にあたっては、
当事業所からのサービス提供に限定して
いません。

※ _____ 様

説明年月日 年 月 日
説明者署名 _____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添 1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			併設・隣接 の状況	事業所の名称	所在地
< 居宅サービス >					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接	訪問介護事業所はるひ	
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設・隣接		
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接	介護付有料老人ホーム 春日苑	奈良市三松3丁目4-11
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
< 地域密着型サービス >					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
< 居宅介護予防サービス >					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		

			接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接	介護付有料老人ホーム 春日苑	奈良市三松3丁目4-11
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
< 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	あり	なし	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
< 介護保険施設 >					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
< 介護予防・日常生活支援総合事業 >					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接		
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接		
その他の生活支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無					なし		あり	
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※ ¹ ）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）		包含※ ²	都度※ ²	料金※ ³	備 考
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり				
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり				
おむつ代			なし	あり		○	実費	
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり				
特浴介助	なし	あり	なし	あり				
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり				
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり				
リネン交換	なし	あり	なし	あり				
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり				
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり				
おやつ			なし	あり				
理美容師による理美容サービス			なし	あり		○	実費	
買い物代行	なし	あり	なし	あり				※利用できる範囲を明確化すること
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				
金銭・貯金管理			なし	あり				
健康管理サービス								
定期健康診断			なし	あり				※回数（年○回など）を明記すること
健康相談	なし	あり	なし	あり	○			
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				
服薬支援	なし	あり	なし	あり	○			

	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり	○			
入退院時・入院中のサービス									
	入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり				
	入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				

※１：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（１割又は２割の利用者負担）。

※２：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービス費用に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※３：都度払いの場合、１回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。