

サービス付き高齢者向け住宅晴れのち笑顔
重要事項説明書

記入年月日	令和7年6月1日
記入者名	川野 準也
所属・職名	事務長

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)ならへるすけあしすてむ 奈良ヘルスケアシステム株式会社	
主たる事務所の所在地	〒636-0246 奈良県磯城郡田原本町千代 632 番地の 1	
連絡先	電話番号	0744-32-0902
	FAX番号	0744-32-0906
	メールアドレス	open@harenochiegao.net
	ホームページアドレス	http://www.narahcs.com/
代表者	氏名	竹林 恵子
	職名	代表取締役
設立年月日	平成5年5月7日	
主な実施事業	介護保険事業 ※別添1(別)に実施する介護サービス一覧表)	

2. 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 はれのちえがお サービス付き高齢者向け住宅 晴れのち笑顔	
所在地	〒636-0246 奈良県磯城郡田原本町千代 822 番地	
主な利用交通手段	最寄り駅	近鉄笠縫駅
	交通手段と所要時間	笠縫駅から徒歩 12 分
連絡先	電話番号	0744-34-0888
	FAX番号	0744-34-0889
	メールアドレス	opun@harenochiegao.net
	ホームページアドレス	http://www.harenochiegao.net/
管理者	氏名	鵜飼 繁樹
	職名	施設長
建物の竣工日	令和4年11月11日	
サービス付き高齢者向け住宅晴れのち笑顔事業の開始日	令和4年11月19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

3. 建物概要

土地	敷地面積	2,474.04 m ²							
	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(年 月 日～ 年 月 日) 2 なし					
		契約の自動更新		1 あり 2 なし					
うち、老人ホーム部分		m ²							
建物	延床面積	2,200.51 m ²							
	耐火構造	準耐火建築物							
	構造	木造							
	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		1 あり 2 なし					
		契約期間		1 あり(年 月 日～ 年 月 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		人部屋					
	タイプ	最大		人部屋					
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※			
		有	無	26.09 m ²	37	一般居室個室			
		有	有	39.13 m ²	4	一般居室個室			
		有	有	34.14 m ²	1	一般居室個室			
※「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		10ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	4ヶ所				
				うち車椅子等の対応が可能な便房	2ヶ所				
	共用浴室		6ヶ所	個室	6ヶ所				
				大浴場	ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽		1ヶ所	チェアー浴	1ヶ所				
				リフト浴	ヶ所				
				ストレッチャー浴	ヶ所				
				その他()	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	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	高齢化が進む中、地域に根差し安心して居住して頂ける施設運営を目指す。
サービスの提供内容に関する特色	可能な限りご自身でできることはしてもらい、身体機能の維持を念頭に置いた支援を行う。
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 ※複数選択可		① 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 4 その他()	
協力医療機関	1	名称	植山医院
		住所	奈良県磯城郡田原本町 120
		診療科目	内科・循環器内科
		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 ① あり 2 なし
	2	名称	国保中央病院
		住所	奈良県磯城郡田原本町宮古 404-1
		診療科目	内科・外科・整形外科・小児科・泌尿器科・皮膚科・緩和ケア科・麻酔科・放射線科・心療内科・リハビリテーション科
		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 1 あり ② なし
協力歯科医療機関		名称	松岡歯科
		住所	奈良県奈良市高天町 22-2 明治安田生命ビル3階
		協力内容	歯科治療

(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可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可		1 一時介護室へ移る場合 2 介護居室へ移る場合 ③ その他(他の一般居室に移る場合)	
判断基準の内容		介護量の変化等	
手続きの内容		施設・入居者双方での協議	
追加的費用の有無		① あり 2 なし	
居室利用権の取扱い		住み替え前と住み替え後の居室利用権は重複することはない	
前払金償却の調整の有無		1 あり ② なし	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	① あり 2 なし	
	便所の変更	1 あり ② なし	
	浴室の変更	① あり 2 なし	
	洗面所の変更	1 あり ② なし	
	台所の変更	1 あり ② なし	
	その他の変更	1 あり	(変更内容)
		② なし	

(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	医療的処置が必要な場合、訪問看護・訪問介護を利用し、安全に生活できると判断した場合のみ入居可能。	
契約の解除の内容	① 入居者が死亡したとき ② 入居者、又は事業者から解約したとき	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	① 入居者が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、通常の介護の方法、接遇では防御出来ない場合。 ② その他、集合住宅での共同生活が困難であると判断したとき等。
	解約予告期間	2ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居の内容	① あり(内容:空室がある場合に限る) 2 なし	
入居定員	47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）			常勤換算人数 ※1※2
	合計	常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	1	1		
直接処遇職員	1	1		
介護職員	1	1		
看護職員				
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				
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		
		常勤	非常勤
社会福祉士	1	1	
介護福祉士			
実務者研修の修了者	1	1	
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

(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			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

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

(職員の状況)

管理者		他の職務との兼務				(1) あり 2 なし							
		業務に係る 資格等		(1) あり									
				資格等の名称		社会福祉士							
				2 なし									
		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			1									
	5 年以上10年未満												
	10年以上												
従業者の健康診断の実施状況			(1) あり 2 なし										

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 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	物価変動、人件費の上昇に基づき年に一回利用料金の改定を行う場合がある。	
	手続き	代表取締役の決裁を要する。若しくは、運営懇談会の同意を必要とする。	

(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		
	定員	1人様用	1人様用
居室の状況	床面積	26.09 m ²	39.13 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	契約金	210,000 円	300,000 円
	敷金	0 円	0 円
月額費用の合計		178,500 円	213,500 円
家賃		70,000 円	100,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※1の費用	円	円
	介護保険外※2 食費※3	43,500 円	43,500 円
	管理費※3	50,000 円	55,000 円
	生活支援サービス費	15,000 円	15,000 円
	居室電気代	実費	実費
	その他	オプションサービス費	オプションサービス費
※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	近隣相場を参考に建物の建築費、設備備品費、借入利息等を基礎として、各室の家賃を算出した。
管理費	居室及び共用施設の光熱水費及び管理費 事務管理に係る人件費、消耗品・事務経費
生活支援サービス費	安否確認、健康相談、緊急時対応等
食費	厨房維持費、及び1日3食を提供するための費用。
光熱水費	各居室のメーターによる電気代実費、水道代は管理費に含む。
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	各種オプションサービス費
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	23 人
	女性	20 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	2 人
	75 歳以上 85 歳未満	12 人
	85 歳以上	29 人
要介護度別	自立	3 人
	要支援 1	6 人
	要支援 2	1 人
	要介護 1	7 人
	要介護 2	10 人
	要介護 3	5 人
	要介護 4	10 人
	要介護 5	1 人

入居期間別	6ヶ月未満	11人
	6ヶ月以上1年未満	8人
	1年以上5年未満	24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	86.0歳
入居者数の合計	43人
入居率※	91.5%
※ 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	6人
	社会福祉施設	2人
	医療機関	8人
	死亡	4人
	その他	38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	54人
	(解約事由の例)	長期入院や介護施設入所のためなど

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	サービス付き高齢者向け住宅 晴れのち笑顔	
電話番号	0744-34-0888	
対応している時間	平日	9:00～17:00
	土曜	9:00～17:00
	日曜・祝日	9:00～17:00
定休日	なし	

(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	サービス付き高齢者向け住宅「晴れのち笑顔」の運営上で起きた事故に対しての損害賠償保険の加入。
	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	弁護士等を含めた各職種のスタッフにより丁寧な対応の取り組みを致します。
	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	
		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

重要事項説明書	入居希望者に公開
管理規程	公開していない
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	① あり	(開催頻度)年 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
高齢者虐待防止のための取組の状況	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	① あり 2 なし
	指針の整備	① あり 2 なし
	定期的な研修の実施	① あり 2 なし
	担当者の配置	① あり 2 なし
身体的拘束等の適正化のための取組の状況	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	指針の整備	
	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	
	1 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	感染症に関する業務継続計画	① あり 2 なし
	災害に関する業務継続計画	① あり 2 なし
	職員に対する周知の実施	① あり 2 なし
	定期的な研修の実施	① あり 2 なし
	定期的な訓練の実施	① あり 2 なし
	定期的な業務継続計画の見直し	① あり 2 なし
提携ホームへの移行【表示事項】	1 あり 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 ② サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、当該規定対象外	
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		
不適合事項がある場合の内容		

添付書類:別添1(事業主体が奈良県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)

別添3(リスク説明)

別添1 事業主体が奈良県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	奈良ヘルスケアシステム株式会社	磯城郡田原本町千代632-1
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	デイサービスセンターグロリア	磯城郡田原本町千代632-1
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		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接	奈良ヘルスケアシステム株式会社	磯城郡田原本町千代632-1
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		
地域密着型通所介護	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	奈良ヘルスケアシステム株式会社	磯城郡田原本町千代632-1
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問介護	あり	なし	併設・隣接	奈良ヘルスケアシステム株式会社	磯城郡田原本町千代632-1
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		
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		
介護予防通所介護	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				備考		
		(利用者が全額負担)	包含※ ²	都度※ ²	料金※ ³			
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり			要相談	
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり			要相談	
おむつ代			なし	あり				
入浴(一般浴)介助・清拭	なし	あり	なし	あり			要相談	
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			要相談	
機能訓練	なし	あり	なし	あり				
通院介助	なし	あり	なし	あり			要相談	
生活サービス								
居室清掃	なし	あり	なし	あり			要相談	
リネン交換	なし	あり	なし	あり			要相談	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり			要相談	
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり			要相談	
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				
買い物代行	なし	あり	なし	あり			要相談	
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				
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			要相談	
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								
移送サービス	なし	あり	なし	あり				
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				
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、月額の利用料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。

リスク説明

入居者様が快適な生活を送られますように安全な環境作りに努めておりますが、様々な危険性が伴う事を十分にご理解いただきますようお願い申し上げます。

- ☐ 安否確認は朝・昼・夕に行いますが、安否確認が遅れる場合もあります。
 - ☐ 居室内で転倒・転落による怪我（骨折・外傷性頭蓋内損傷等）をする可能性があります。
 - ☐ 飲食物の持ち込みについては、自己管理をお願い致します。
 - ☐ 集団生活となる為、ご家族様及び入居者様の希望に添えない場合もございます。
 - ☐ 病気や怪我等で、治療が必要な場合には、医療機関の受診をお願いいたします。
 - ☐ 身体・精神状態が急変した場合、職員の判断で救急搬送を行うことがあります。その際、ご家族様への連絡が事後になる場合もありますのでご了承ください。
 - ☐ 緊急搬送時、職員が救急車に同乗しない場合もあります。
 - ☐ 外出・外泊をする際は、届出を事前に施設に提出し、外出・外泊時の不慮の事故について生じた損害賠償責任を施設は負いません。また、4日前までに届け出ていただくことで欠食控除させていただきます。
 - ☐ 現金など貴重品は、施錠をするなど自己管理に努めていただき、万一紛失・盗難が発生しても施設は責任を負いません。多額の金銭、貴金属・宝石類・有価証券・美術骨董品・時計・カメラ・パソコンなどの高価品の持込はお控えください。
-

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名: _____

令和 年 月 日

利用者(代理人): _____