

重要事項説明書

サービス付き高齢者向け住宅

有料老人ホーム

スーパー・コート プレミアム
奈良・学園前

株式会社スーパー・コート

最終ページにご署名・ご捺印をお願いします

重要事項説明書

記入年月日	2025 年 3 月 1 日
記入者名	亀谷 明広
所属・職名	施設長

1. 事業主体概要

種類	法人 株式会社	
名称	(ふりがな) かぶしがいしやすーぱーこーと 株式会社スーパー・コート	
主たる事務所の所在地	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町1丁目7番7号	
連絡先	電話番号	06-6543-2291
	FAX 番号	06-6541-9004
	ホームページアドレス	http://www.supercourt.jp
代表者	氏名	山本 晃嘉
	職名	代表取締役
設立年月日	平成7年5月19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) すーぱーこーと ふれみあむ ならがくえんまえ スーパー・コート プレミアム 奈良・学園前	
所在地	〒631-0035 奈良市学園中二丁目1305番地の2	
主な利用交通手段	最寄駅	近鉄奈良線「学園前」駅
	交通手段と所要時間	徒歩 6分
連絡先	電話番号	0742-46-4850
	FAX 番号	
	ホームページアドレス	http://www.supercourt.jp
管理者	氏名	亀谷 明広
	職名	施設長
建物の竣工日		2020 年 8 月 31 日
有料老人ホーム事業の開始日		2020 年 10 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 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	
	事業所の指定日	20 年 月 日
	指定の更新日 (直近)	20 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	2887.03 m ²					
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地					
		2 事業者が貸借する土地					
		抵当権の有無	1 あり	2 なし			
		契約期間	1 あり (2019年3月1日～2050年7月31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	3792.48 m ²				
		うち、老人ホーム部分	3792.48 m ²				
	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 ()					
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物					
		2 事業者が貸借する建物					
		抵当権の設定	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				
			2 相部屋あり				
最少			人部屋				
		最大	人部屋				
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※	
タイプ1		有	無	20.16 m ²	68 室	一般居室個室	
タイプ2		有	無	30.24 m ²	8 室	一般居室個室	
タイプ3		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	8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		4ヶ所		
	共用浴室	8ヶ所	個室		5ヶ所		
			一般浴場（特別浴室含み）		3ヶ所		
	共用浴室における介護浴槽	1ヶ所	チェアー浴		ヶ所		
			リフト浴		1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
	利用者が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
その他			

4. サービスの内容 (全体の方針)

運営に関する方針	<p>私たちは常に安全で清潔、イキイキした生活を提供すると共にご家族の気持ちで親身になってお世話いたします。</p> <p>現地現場主義に徹して、お客様に満足していただくため、私たちはひたすらお客様の要求に合わせて自分を変えていきます。独自性があり質の高いサービスをグループをあげて構築しながら時代を先取りする創造的な企業を目指します。</p>		
サービスの提供内容に関する特色	<p>ホテル業で培ったホスピタリティやホテルで利用している天然温泉を介護の現場で導入しつつ産学協同で『長寿いきいき研究所』を開設して、認知症ケア・重度医療対応の介護を学術的な見地から研究しております。より安全、正確に入居者様の生活をご提供するため、有料老人ホーム業界ではいち早く iPad で入居者様のライフ管理システムを構築しております。</p>		
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		<input checked="" type="radio"/> 1 救急車の手配 <input checked="" type="radio"/> 2 入退院の付き添い <input checked="" type="radio"/> 3 通院介助 <input checked="" type="radio"/> 4 その他（定期健康診断）
協力医療機関	1	名称	高の原中央病院	
		住所	奈良市右京1丁目3番地の3	
		診療科目	内科、整形外科、循環器内科、脳神経外科ほか	
		協力内容	入院、治療の受け入れ	
	2	名称	西奈良中央病院	
		住所	奈良市舞鶴西町1番15号	
		診療科目	内科、整形外科、心療内科、泌尿器科ほか	
		協力内容	入院、治療の受け入れ	
	3	名称	医療法人光輪会やまとクリニック	
		住所	奈良市右京3丁目19-24 PATIO 1階A	
		診療科目	内科	
		協力内容	①急患発生時・緊急時を含む医療の受入れ ②他の医療機関に入院・転院等の紹介 ③その他	
協力歯科医療機関		名称	陰山歯科医院	
		住所	枚方市岡山手町5番18号	
		協力内容	①歯の治療 ②口腔ケア ③その他	

(利用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

利用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 <input checked="" type="radio"/> 3 その他（認知症フロアー）
判断基準の内容		主治医による診断、介護状態の変化など		
手続きの内容		一定期間の評価、主治医の意見聴取、ご家族への状況説明と同意（ご本人含む）		
追加的費用の有無		<input checked="" type="radio"/> 1 あり 2 なし		
居室利用権の取扱い		住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無		1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
	便所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
	浴室の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
	洗面所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
	台所の変更	1 あり <input checked="" type="radio"/> 2 なし		
	その他の変更	<input checked="" type="radio"/> 1 あり	(変更内容) 居室内に離床センサーを常備	
		2 なし		

(利用に関する要件)

利用対象となる者 【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	<p>概ね60歳以上の方 日常生活で介護を必要とされる方（要支援1、2・要介護1～5の方） 利用料のお支払いが可能な方 公的な介護保険、医療保険に加入されている方 円滑に共同生活を営んでいただけると事業主体が判断できる方 継続した入院加療、医療行為の必要の無い方 下記項目に該当しない方 （ご利用者・身元引受兼連帯保証人・親族含む） ・暴言、暴力行為のある方 ・暴力団関係者の方 ・刺青のある方</p>	
契約の解除の内容	<p>利用契約書に定める契約条項や義務に違反した場合 利用者が死亡した時 契約期間の最長は当施設土地所有者との賃貸借契約の終了日までとする 利用申込関係書類に虚偽の事項を記載する等不正手段により利用した時 管理費その他の費用の支払いを1ヶ月以上遅滞する時 建物、付属設備又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失した時 言動が他の利用者の生活又は健康に重大な影響を及ぼす時、又は重大な影響を及ぼすと事業主体が判断する時</p>	
事業主体から 解約を求める場合	解約条項	利用契約書 22 条
	解約予告期間	1 か月
利用者からの解約予告期間	1 か月	
体験利用の内容	<p>① あり（内容：1泊2日3食付 15,000 円） 2 なし</p>	
利用定員	84 人	
その他	<p>身元引受兼連帯保証人等の条件、義務等 ①身元引受兼連帯保証人を1人定めるものとする ②用料の支払い等について利用者と連帯して責任を負う ③利用契約が解除された時に利用者並びに利用者の所有する物品を引取る</p>	

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		1.0
生活相談員				
直接処遇職員	24	0	24	21.9
介護職員	20	0	20	17.9
看護職員	4	0	4	4.0
機能訓練指導員	3	3		2.0
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員	2	2		2.0
その他職員	13	13		9.8
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40 時間
※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			
介護福祉士	15	1	14
実務者研修の修了者	5	1	4
初任者研修の修了者	3	1	2
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	1	1	
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士	1	1	
あん摩マッサージ指圧師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (18 時～9 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	3 人	3 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：			
								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		1			21			1			
前年度1年間の退職者数					12						
業務に従事した経年数に応じた職員の人数	1年未満	1			6			1			
	1年以上3年未満	2			8			1			
	3年以上5年未満	1			2			1			
	5年以上10年未満				3						
	10年以上				1						
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	租税や経済事情の変動により利用料が不相当となった場合	
	手続き	運営懇談会の意見を聞いて利用料を改定することができる	

(利用料金のプラン)【一部前払型を利用した代表的なプランを2例】

			プラン 1	プラン 2
利用者の状況	要介護度		要介護 2	要介護 5
	年齢		70 歳	88 歳
居室の状況	床面積		20.16 m ²	20.16 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
	利用時点で必要な費用			
前払金		13,776,000 円	9,840,000 円	
敷金		円	円	
月額費用の合計			240,020 円	251,020 円
家賃			14,000 円	14,000 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	食費	40,020 円	40,020 円
		管理費	120,000 円	120,000 円
		状況把握及び生活相談	66,000 円	66,000 円
		認知症フローア－費	0 円	11,000 円
		介護費用	実費	実費
		居室電気代（実費）	実費	実費
		その他	都度払いサービス有	

※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	建物の賃借料、設備備品費、修繕積立費を基礎として
敷金	なし
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	管理者・生活相談員・事務員・機能訓練職員・看護職員・介護職員の人件費、共用水道光熱費、事務管理部門、事務費・消耗品・保険費・リース代等
状況把握及び生活相談	人件費17名分
食費	朝食 334 円、昼食 500 円、夕食 500 円
居室電気代	実費（約 5,000 円）
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添 2
選択制のサービス料	サービス提供料として 10 分/1,100 円の人件費等

(前払金の受領) 一部前払型 ◆利用日が80歳以上でAプラン(20.16㎡)の場合

算定根拠	老人福祉法令等に基づき、全国有料老人ホーム協会の試算プログラムにより算定。
※想定居住期間（償却年月数）	60 ヶ月
償却の開始日	利用日の翌日
※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）	2,656,800 円
初期償却率	約 27.0%

返還金の算定方法	利用後3月以内の契約終了	返還金＝前受金の額－（1ヵ月の利用料の一部÷30）×（利用の日から起算して契約が解除された日までの日数）
	利用後3月を超えた契約終了	返還金＝（1ヵ月の利用料の一部÷30）×（契約が解除された以降想定居住期間経過するまでの日数）
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	2 信託契約を行う信託会社等の名称	株式会社りそな銀行
	3 保証保険を行う保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他（名称： ）	

一部前払型 ◆利用日が80歳以上でB・Cプラン（30.24㎡）の場合

想定居住期間（償却年月数）	60ヶ月
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）	4,681,800円

一部前払型 ◆利用日が79歳以下でAプラン（20.16㎡）の場合

想定居住期間（償却年月数）	84ヶ月
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）	3,719,520円

一部前払型 ◆利用日が79歳以下でB・Cプラン（30.24㎡）の場合

想定居住期間（償却年月数）	84ヶ月
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）	6,554,520円

（前払金の受領）全部前払型 ◆利用日が80歳以上でAプラン（20.16㎡）の場合

算定根拠	老人福祉法令等に基づき、全国有料老人ホーム協会の試算プログラムにより算定。	
※想定居住期間（償却年月数）	60ヶ月	
償却の開始日	利用日の翌日	
※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）	3,418,200円	
初期償却率	約27.0%	
返還金の算定方法	利用後3月以内の契約終了	返還金＝前受金の額－（1ヵ月の利用料の一部÷30）×（利用の日から起算して契約が解除された日までの日数）
	利用後3月を超えた契約終了	返還金＝（1ヵ月の利用料の一部÷30）×（契約が解除された以降想定居住期間経過するまでの日数）
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	2 信託契約を行う信託会社等の名称	株式会社りそな銀行

(利用者の属性)

平均年齢	87.7 歳
利用者数の合計	78 人
利用率※	100%
※ 利用者数の合計を利用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利用者に含む。	

(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	2 人
	医療機関	0 人
	死亡者	13 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	利用者側の申し出	4 人
		(解約事由の例) 退院見込みが立たないため。

8. 苦情・事故等に関する体制
(利用者からの苦情に対する窓口等の状況)

窓口の名称		① 1 F 事務所 ② 本社 ③ 総合相談窓口
電話番号		① 0742-46-4850 ② 06-6543-2291 ③ 0120-78-4850
対応している時間	平日	9 : 00～18 : 00
	土曜	9 : 00～18 : 00
	日曜・祝日	①のみ 9 : 00～18 : 00
定休日		②③第 2・第 4・第 5 土曜日は休み
窓口の名称		奈良市福祉部介護福祉課
電話番号		0742-34-5422
対応している時間	平日	8 : 30～17 : 15
	土曜	休み
	日曜・祝日	休み
定休日		土・日・祝日

(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	① あり	(その内容) 施設内で発生した事故に対しての補償。天災事変その他不可抗力による損害については賠償責任を負わない。
	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	介護保険福祉事業者総合保険により速やかに賠償を行う
	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	年2回	
		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. 利用希望者への事前の情報開示

利用契約書の雛形	1 利用希望者に公開 ② 利用希望者に交付 3 公開していない
管理規程	1 利用希望者に公開 ② 利用希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	① 利用希望者に公開 2 利用希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	1 利用希望者に公開 2 利用希望者に交付 ③ 公開していない
財務諸表の原本	1 利用希望者に公開 2 利用希望者に交付 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 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	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 高齢者の居住の安全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基準指針「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基準指針の不適合事項	1 あり ② なし	
不適合事項がある場合の内容		

11. 状況把握・生活相談サービス以外のサービス選択について
以下のサービス及び提供事業者を自由に選択できます。

	介護保険サービス	ケアプラン、訪問介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、福祉用具貸与、特定福祉用具販売（介護予防を含む）定期巡回・随時対応型訪問介護看護等
	医療サービス等	医療、歯科医療、あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう、柔道整復
	高齢者生活支援サービス	入浴、排せつ、食事等の介護、食事の提供、調理、洗濯、掃除等の家事、心身の健康の維持及び増進
	その他のサービス	金銭管理、理髪等

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）