

重要事項説明書

記入年月日	2025年9月29日
記入者名	八木 哲也
所属・職名	代表取締役社長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について」の一部改正について（令和4年8月18日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙3の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の1から3まで及び6の内容については、別紙3の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	有限会社
名称	(ふりがな) ゆにーる 有限会社ユニール	
主たる事務所の所在地	〒671-1121 姫路市広畑区東新町 1-30	
連絡先	電話番号	079-230-3605
	FAX番号	079-280-2545
	メールアドレス	kaigo@unir-himeji.jp
	ホームページアドレス	http://unir-silverpier.com
代表者	氏名	八木 哲也
	職名	代表取締役社長
設立年月日	平成12年 4月 14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) しるばーびああぼし シルバーピアあぼし	
所在地	〒671-1261 姫路市余部区下余部 358	
主な利用交通手段	最寄駅	山陽電車 網干駅
	交通手段と所要時間	徒歩 24 分
連絡先	電話番号	079-272-8191
	FAX番号	079-272-8193
	メールアドレス	sp.abosi358@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// univ-silverpier.com
管理者	氏名	稗田 和子
	職名	管理人
建物の竣工日		2020年 11月 20日
有料老人ホーム事業の開始日		2020年 12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	
	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	1491.43 m ²				
	所有関係	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			
		契約期間	1 あり (2020年7月1日～2040年6月30日)			
	契約の自動更新	1 あり				
建物	延床面積	全体	1223.40 m ²			
		うち、老人ホーム部分	1054.80 m ²			
	耐火構造	2 準耐火建築物				
	構造	3 木造				
	所有関係	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			
		契約期間	1 あり (2020年7月1日～2040年7月30日)			
	契約の自動更新	1 あり				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室（夫婦、縁故者居室含む）				
		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	あり	なし	18.75 m ²	22	
	タイプ2	あり	なし	28.12 m ²	8	

※「居室個室」「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 か所	うち男女別の対応が可能な便房	か所
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1 か所
	共用浴室	3 か所	個室	3 か所
			大浴場	か所
	共用浴室のうち 介護浴槽	3 か所	チェアー浴	3 か所
			リフト浴	3 か所
			ストレッチャー浴	か所
			その他 ()	か所
食堂	1	あり		
入居者や家族が利 用できる調理設備	1	あり		
エレベーター	1	あり (車椅子対応)		
消防用設備 等	消火器	1	あり	
	自動火災報知設備	1	あり	
	火災通報設備	1	あり	
	スプリンクラー	1	あり	
	防火管理者	1	あり	
	防災計画	1	あり	
緊急通報装 置等	居室 1 あり	便所 2 一部あり	浴室 1 あり	
その他				

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	介護・医療をとしてご利用者様と信頼関係を構築し、社会に貢献する。
サービスの提供内容に関する特色	入居者様の「安全・安心」を追求し医療・看護・介護のサービスを一つに結び付けます。
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施
食事の提供	1 自ら実施
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施
健康管理の供与	1 自ら実施
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施
生活相談サービス	1 自ら実施
<p>※ 1 自ら実施：介護付き有料老人ホームがサービスを提供する場合及び住宅型有料老人ホームがその従業者により<u>介護保険外サービスを提供する場合</u></p> <p>※ 2 委託：住宅型有料老人ホームが外部の事業者へ委託して<u>介護保険外サービスを提供する場合</u></p> <p>※ 3 なし：<u>介護保険外サービスを提供しない場合</u>及び入居者が契約した訪問介護等の介護保険サービス事業者（同一法人も含む）がサービスを提供する場合</p>	

(介護サービスの内容) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は記入不要

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無 ※1 「協力医療機関連携加算（I）」は、「相談・診療を行う体制を常時確保し、緊急時に入院を受け入れる体制を確保している協力医療機関と連携している場合」に該当する場合を指し、「協力医療機関連携加算（II）」は、「協力医療機関連携加算（I）」以外に該当する場合を指す。	入居継続支援加算	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	生活機能向上連携加算	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	ADL維持等加算	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	個別機能訓練加算	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	夜間看護体制加算	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	若年性認知症入居者受入加算			1 あり 2 なし
	協力医療機関連携加算（※1）	(I)	1 あり 2 なし	
		(II)	1 あり 2 なし	
	口腔衛生管理体制加算（※2）			1 あり 2 なし
口腔・栄養スクリーニング加算			1 あり 2 なし	
科学的介護推進体制加算			1 あり 2 なし	
※2 「地域密着型特定施設入居者生活介護」の指定を受けている場合	退院・退所時連携加算		1 あり 2 なし	
	退居時情報提供加算		1 あり 2 なし	
	看取り介護加算	(I)	1 あり 2 なし	

		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
	高齢者施設等感染対策向上加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
	新興感染症等施設療養費			1 あり 2 なし
	生産性向上推進体制加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅲ)	1 あり 2 なし	
	介護職員等処遇改善加算	(Ⅰ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅱ)	1 あり 2 なし	
		(Ⅲ)	1 あり 2 なし	
(Ⅳ)		1 あり 2 なし		
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1 あり	(介護・看護職員の配置率) : 1		
	2 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 (往診)	
協力医療機関	1	名称	ファミリークリニックあぼし
		所在地	姫路市余部区下余部 362-1
		診療科目	内科、小児科、リハビリテーション科・往診
		協力科目	往診
		協力内容	入居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
	診療の求めがあった場合において 診療を行う体制を常時確保		1 あり

新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	
	所在地	
	2 なし	
協力歯科医療機関	名称	
	所在地	
	協力内容	

(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記入不要

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 その他 ()	
判断基準の内容		
手続きの内容		
追加的費用の有無	1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い		
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	2 なし
	要支援の者	1 あり
	要介護の者	1 あり
留意事項		
契約解除の内容	契約内容に虚位がある場合・家賃滞納の場合	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	14 条
	解約予告期間	6 か月
入居者からの解約予告期間	1 か月	
体験入居の内容	2 なし	
入居定員	38 人	
その他		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記入すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記入不要）。

（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				
直接処遇職員				
介護職員	7		7	
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1		1	
調理員	2		2	
事務員				
その他職員	1		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		
	常勤	非常勤	
社会福祉士			
介護福祉士	5	1	4
実務者研修の修了者	1		1
初任者研修の修了者	2		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			
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 (21時00分～22時00分・0時00分～1時00分・3時00分～4時00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	1人	1人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は記入不要)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1以上 b 2 : 1以上 c 2.5 : 1以上 d 3 : 1以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	: 1

※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制(外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は記入不要)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		1 あり							
	業務に係る資格等		1 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				2						
前年度1年間の退職者数				1						
数に 業務に に従事 した 職員の 人数	1年未満			1						
	1年以上									
	3年未満									
	3年以上				1					
	5年未満									
5年以上				5						

	10年未満										
	10年以上										
職員の健康診断の実施状況				1 あり							

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】	2 建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		
	3 月払い方式	
年齢に応じた金額設定	2 なし	
要介護状態に応じた金額設定	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	
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	要介護3		
	年齢	80歳	歳	
居室の状況	床面積	18.75㎡	㎡	
	便所	1 あり	1 あり 2 なし	
	浴室	2 なし	1 あり 2 なし	
	台所	2 なし	1 あり 2 なし	
入居時点で必要な費用	前払金	円	円	
	敷金	300,000円	円	
月額費用の合計		121,080～円	円	
家賃		40,000円	円	
費用	サービス 除外※2	特定施設入居者生活介護※1の費用		
		食費	55,080円	円
		共益費	11,000円	円
	サービス費用	介護費用		対価はサービスにより異なる
		光熱水費	15,000円	円
		その他（ ）	円	円
その他（ ）	円	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、本欄には記載していない）

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
敷金	居室の原状回復費用より算出
家賃	本件建物質料より部屋数で割り出し算出
食費	食材費・調理費・人件費より算出
共益費	共用部の維持管理費やEVなどの保守点検費より算出
介護費用	人件費より算出
光熱水費	水道代・電気代より算出 ※入居者が設置したテレビに係るNHK等の受信料負担あり
その他 ()	
その他 ()	

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠) ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は記入不要

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は記入不要

算定根拠	
想定居住期間（償却年月数）	か月
償却の開始日	入居日
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）	円
初期償却率	%
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	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
	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： ）

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	8人
	女性	24人
年齢別	65歳未満	1人
	65歳以上 75歳未満	1人
	75歳以上 85歳未満	6人
	85歳以上	24人
要介護度別	自立	人
	要支援 1	人
	要支援 2	人
	要介護 1	人
	要介護 2	3人
	要介護 3	4人
	要介護 4	10人
	要介護 5	15人
入居期間別	6か月未満	3人
	6か月以上 1年未満	4人
	1年以上 5年未満	20人
	5年以上 10年未満	5人
	10年以上 15年未満	人
	15年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	89歳
入居者数の合計	32人
入居率※	100%

※ 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	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	3人
	死亡	3人
	その他	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	0人
	(解約事由の例)	

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ください。

窓口の名称	シルバーピアあぼし	
電話番号	079-272-8191	
対応している時間	平日	8:30-17:30
	土曜	8:30-17:30
	日曜・祝日	8:30-17:30
定休日		
行政の相談窓口	姫路市 高齢者政策課	
電話番号	(079) 221-2985	
対応している時間	平日 9:00~17:00	
定休日	土曜、日曜、祝日、12月28日から1月3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	賠償責任保険
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	賠償責任保険
事故対応及びその予防のための指針	1 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	1 あり	実施日	2025年3月25日
		結果の開示	2 なし
第三者による評価の実施状況	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	2 入居希望者に交付
管理規程	2 入居希望者に交付
事業収支計画書	3 公開していない
財務諸表の要旨	3 公開していない
財務諸表の原本	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1回
高齢者虐待防止のための取り組みの状況	指針の整備		1 あり
	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催		1 あり
	定期的な研修の実施		1 あり
	担当者の配置		1 あり
身体的拘束等廃止のための取組の状況	指針の整備		1 あり
	身体的拘束適正化検討委員会の開催		1 あり
	定期的な研修の実施		1 あり
	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）		
	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	1 あり
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（BCP）		1 あり
	災害にずる業務継続計画（BCP）		1 あり
	従業者に対する周知の実施		1 あり
	定期的な研修の実施		1 あり
	定期的な訓練の実施		1 あり
	定期的な業務継続計画の見直し		1 あり
提携ホームへの移行 【表示事項】	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	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（2025年2月26日登録）		

姫路市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	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）
姫路市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（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）

※ _____ 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			訪問介護ステーション万年青	姫路市広畑区東新町1-30
訪問看護	あり			訪問看護ステーション万年青	姫路市広畑区東新町1-30
通所介護	あり		併設	デイサービス小麦	姫路市余部区下余部358
<地域密着型サービス>					
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問看護	あり			訪問看護ステーション万年青	姫路市広畑区東新町1-30
<地域密着型介護予防サービス>					
<介護保険施設>					
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	あり			訪問介護ステーション万年青	姫路市広畑区東新町1-30
通所型サービス	あり		併設	デイサービス小麦	姫路市余部区下余部358

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							あり	なし
	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		あり			○	1,650	30分毎	
排泄介助・おむつ交換		あり			○	1,650	30分毎	
おむつ代			なし					
入浴（一般浴）介助・清拭		あり			○	1,650	30分毎	
特浴介助			なし					
身辺介助（移動・着替え等）		あり			○	1,650	30分毎	
機能訓練			なし					
通院介助		あり			○			介護士 30分 1650円 以降 1100円 看護師 30分 2200円 以降 1650円
生活サービス								
居室清掃		あり			○	880	30分毎	
リネン交換		あり			○	880	30分毎	
日常の洗濯		あり			○	880	30分毎	
居室配膳・下膳		あり		○				
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			なし					
買い物代行		あり			○	880	30分毎	
役所手続き代行			なし					
金銭・貯金管理			なし					
健康管理サービス								
定期健康診断			なし					※回数（年○回など）を明記すること
健康相談		あり		○				
生活指導・栄養指導		あり		○				
服薬支援		あり		○				
生活リズムの記録（排便・睡眠等）		あり		○				
入退院時・入院中のサービス								
入退院時の同行		あり			○			介護士 30分 1650円 以降 1100円 看護師 30分 2200円 以降 1650円
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					

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割～3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、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。