

登録事項等についての説明書（重要事項説明書）

（説明する者）

貸主（甲） 住所
名称

兵庫県丹波篠山市黒岡 3 1 6 - 1 0
機能訓練株式会社
代表取締役 西 英紀 印

代理人 所属
職名及び氏名

丹波ふく健康支援センター
施設長 側 智欣 印

サービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約を締結するに当たり、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 17 条（及び老人福祉法第 29 条第 5 項）に基づき、以下の事項について、書面を交付して説明します。

事業の目的、運営の方針、サービスの提供内容に関する特色等

1. 「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に適合していることを確認いたしました。
2. 兵庫県「高齢者居住安定確保計画」を遵守し、適切な運営を行います。
3. 上記を踏まえたうえで、利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅の運営を目指します。
 - ・わかりやすいサービス内容、わかりやすくかつリーズナブルな料金体系
 - ・自立維持支援の機能訓練重視運営

1. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格

入居契約の別	■ 賃貸借契約 □ その他		
入居者の資格	■ 次の①又は②に該当する者である。 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 / 要介護認定又は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が認める者） （「高齢者」とは、60 歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている 60 歳未満の者をいう。）		
入居対象者	■ 自立している者 ■ 要支援の者 ■ 要介護の者		
	留意事項	特定施設入居者生活介護の一般型・混合型を指定。 療養管理が必要な方については要相談。	
入居契約の内容	入居契約書のとおり		
契約解除の内容	貸主から解約を	解約条項	入居契約書 第 11 条
	求める場合	解約予告期間	2 週間
	入居者からの解約予告期間		30 日間

2. サービス付き高齢者向け住宅において提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭

	サービスの種類	提供形態	提供の対価 (概算・月額)	
高齢者生活支援サービス	状況把握・生活相談	■ 自ら □ 委託	約 15,000 円	詳細については別添 1 のとおり
	食事の提供	■ 自ら □ 委託 □ 提供しない	約 51,000 円	
	入浴等の介護	■ 自ら □ 委託 □ 提供しない	約 円	
	調理等の家事	■ 自ら □ 委託 □ 提供しない	約 円	
	健康の維持増進	■ 自ら □ 委託 □ 提供しない	約 円	
その他		□ 自ら □ 委託 ■ 提供しない	約 円	
家賃の概算額		(最低) 約 55,000 円	住戸ごとの内容は、入居契約書(1)のとおり	

	(最高) 約 110,000 円	
共益費の概算額	約 5,000 円	
水道光熱費の概算額	約 10,000 円	
入院等による不在時における家賃等の費用の取扱い	家賃・共益費以外のサービス費用は、原則として発生しません。利用分のみ日割り計算等でお支払いいただきます。	
家賃等の費用の改定	条件	家賃は契約期間の満了に伴う更新時、サービス費用は介護報酬の改定時及び消費物価指数の変動によるものとする。
	手続	運営懇談会で意見を集計します。
前払金	☐ あり [☐ 前払方式のみ ☐ 前払方式と月払方式を選択可] ☒ なし	
特定施設入居者生活介護事業所	☒ 指定を受けている 介護保険事業所番号 (28710301830)	
	☐ 指定を受けていない	
地域密着型特定施設入居者生活介護事業所	☐ 指定を受けている 介護保険事業所番号 ()	
	☒ 指定を受けていない	
介護予防特定施設入居者生活介護事業所	☒ 指定を受けている 介護保険事業所番号 (28710301830)	
	☐ 指定を受けていない	

3. サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の場所
丹波ふく機能訓練センター	地域密着型通所介護 機能訓練特化型通所介護による自立の維持を図る	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
丹波ふく整骨院	整骨院・鍼灸院 入居者・近隣の高齢者への施術及び健康維持	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地

4. 高齢者居宅生活支援事業を行う者との連携及び協力

協力医療機関 1	医療機関の名称	(ふりがな) いりょうほうじんけいあいかい おおつかびょういん 医療法人敬愛会 大塚病院
	医療機関の所在地	(郵便番号 669-3641) 兵庫県丹波市氷上町絹山513 電話番号 0795-82-7534
	診療科目	内科、外科、耳鼻咽喉科、
	連携又は協力の内容	内科、外科の外来診療・入院治療
協力医療機関 2	医療機関の名称	(ふりがな) たなかないかいいん 田中内科医院
	医療機関の所在地	(郵便番号 669-3601) 兵庫県丹波市氷上町成松533-1 電話番号 0795-82-1040
	診療科目	内科、
	連携又は協力の内容	内科の往診、外来診療
協力歯科医療機関	歯科医療機関の名称	(ふりがな) おぎのしかいいん 荻野歯科医院
	歯科医療機関の所在地	(郵便番号 669-3601) 兵庫県丹波市氷上町成松367-1 電話番号 0795-82-1220
	連携又は協力の内容	訪問歯科診療、外来歯科診療

5. 登録の申請が基本方針（及び高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものである旨

基本方針及び県の高齢者居住安定確保計画に沿って適切に運営いたします。

6. その他事業運営状況

体験入居	☒ あり 内容（ ☐ なし			
職員体制	別添２のとおり			
入居者からの苦情に対する窓口等の状況	窓口の名称	機能訓練(株)お客様相談センター		兵庫県国民健康保険団体連合会
	電話番号	０７９－５５６－８５７３		０７８－３３２－５６１７
	対応している時間	(平日) ９：００ ～ １８：００		(平日) ８：４５ ～ １７：１５
		(木土) ９：００ ～ １３：００		
	定休日	日祝日		土日祝日
緊急時等における対応方法	体調の急変等医療が必要になったときの対応	24 時間各居室のベッドサイド、トイレ、浴室に設置してあるナースコールを押して頂ければ事務室及びナースステーションにいる職員が 2～3 分以内に駆けつけ、必要に応じて救急車の手配、家族への連絡を行います。		
	緊急やむを得ず身体的拘束を行う際の手続	身体拘束は、原則として禁止しており、三原則（切迫性、非代替性、一時性）に照らし合わせてその期間・方法を定めて、家族様から同意書を得たうえで行います。		
	事故発生時の対応	万一事故が発生し、利用者の生命・身体等に損害が生じた場合は、速やかに必要な措置（救急車の手配、家族への連絡等）を行います。また、速やかに事故原因の調査及び再発防止策の立案実施、報告を行います。		
	事故に関する緊急時対応マニュアルの有無	☒ あり ☐ なし		
	損害賠償責任保険の加入状況	☒ あり 内容（兵庫県社会福祉協会ひょうご福祉サービス補償制度） ☐ なし		
	防火体制	耐火構造	☒ 耐火建築物 ☐ 準耐火建築物 ☐ その他（ 	
消化器		☒ あり ☐ なし	防火管理者	☒ あり ☐ なし
自動火災報知設備		☒ あり ☐ なし	消防計画	☒ あり ☐ なし
火災通報設備		☒ あり ☐ なし	避難訓練	☒ あり ☐ なし (年 2 回実施)
スプリンクラー		☒ あり ☐ なし		
アンケート調査、意見箱等入居者の意見等を把握する取組の状況		☒ あり 実施日（毎年 8 月） 結果の開示 ☒ あり ☐ なし ☐ なし		
運営懇談会		☒ あり 開催頻度（年 2 回） 構成員（入居者、家族、施設長、職員、自治会長、市職） ☐ なし		
第三者による評価の実施状況		☐ あり ☒ なし		
入居希望者への事前の情報開示	入居契約書の雛形	☐ 希望者に公開 ☒ 希望者に配布	☐ 非公開 ☐ 未作成	
	管理規程	☐ 希望者に公開 ☒ 希望者に配布	☐ 非公開 ☐ 未作成	
	事業収支計画書	☐ 希望者に公開 ☐ 希望者に配布	☒ 非公開 ☐ 未作成	
	財務諸表の要旨	☐ 希望者に公開 ☐ 希望者に配布	☒ 非公開 ☐ 未作成	

	財務諸表の原本	☐ 希望者に公開 ☐ 希望者に配布 ☒ 非公開 ☐ 未作成
兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	なし	
入居者の状況	別添３のとおり	

上記につきまして、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 17 条（及び老人福祉法第 29 条第 5 項）に基づく書面による説明を受けました。

令和 年 月 日

（説明を受けた者）

借主（乙） 住所

氏名

印

代理人 住所

氏名

印

乙との続柄

別添 1

1. 状況把握及び生活相談サービスの内容

提供形態	☒ サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する ☐ 委託する						
サービスを提供する法人等の別	☐ 医療法人 ☐ 指定居宅介護支援事業者 ☐ 社会福祉法人 ☒ 指定介護予防サービス事業者 ☒ 指定居宅サービス事業者 ☐ 指定介護予防支援事業者 ☐ 指定地域密着型サービス事業者 ☐ 上記以外の法人等						
サービスを提供する者の人数	☐ 医師	人員	人	☐ 社会福祉士	人員	人	
	☒ 看護師	人員	2 人	☐ 介護支援専門員	人員	人	
	☐ 准看護師	人員	人	☐ 養成研修修了者	人員	人	
	☒ 介護福祉士	人員	6 人	☒ 上記以外の職員	人員	4 人	
			合 計	人員	12 人		
常駐する場所	☒ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地 ☐ 近接する土地（所在地）						
常駐する日	☒ 365 日対応 ☐ 次の期間を除く（ ）						
常駐する時間	日中	9 時 0 分 ～ 18 時 0 分			人員	2 人	
	上記以外の時間	18 時 0 分 ～ 9 時 0 分			人員	2 人	
毎日 1 回以上の状況把握サービスの提供方法	当事業所職員が、朝食後と夕食後に確認					毎日	2 回
	☐ 入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があった場合は、当該居住部分への訪問（近接する土地に常駐する場合のみ）						
緊急通報サービスの内容	提供時間	常駐する日	0 時 0 分 ～ 24 時 0 分				
		上記以外の日	☐ 24 時間				
	通報方法	緊急通報設備によりコールを受けた場合、訪問し安否を確認する					
	通報先	ケアステーション	通報先から住宅までの到着予定時間			1 分	
サービス提供の対価（概算額）	月額	約 15,000 円	前払金の				
	前払金	約 0 円	算定方法				
備考	特定施設入居者生活介護サービス契約を締結された方は、その契約書の内容に従い、当項目は無効となります。						

2. 食事の提供サービスの内容

提供形態	☒ サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する ☐ 委託する			
提供場所	☒ 食堂 ☒ 各居住部分 ☐ その他（ ）			
提供方法	提供日	☒ 365 日対応 ☐ その他（ ）		
	内容	☐ 3 食 ☒ 入居者が選択 ☐ 次の食事は提供しない（ ）		
	調理等	☒ 厨房で調理 ☐ 配食サービスを利用 ☐ その他（ ）		
サービス提供の対価（概算額）	月額	約 51,000 円	内訳	朝食 400 円 昼食 650 円 夕食 650 円
	前払金	約 0 円	前払金の算定方法	
備考				

3. 入浴、排せつ、食事等の介護サービスの内容

提供形態	☒ サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する ☐ 委託する		
提供方法	提供日	☒ 365 日対応 ☐ その他 ()	
	内容	☒ 入浴介助 ☒ 排泄介助 ☒ 食事介助	
		☒ その他 (身辺介護、機能訓練)	
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス	個別の利用料で実施するサービス	提供回数等
食事介助	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
排泄介助・おむつ交換	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
おむつ代		☐ なし ☒ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	実費
入浴（一般浴）介助・清拭	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	週 2 回
特浴介助	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	週 2 回
身辺介助（移動・着替え等）	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
機能訓練	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
備考			

4. 調理、洗濯、掃除等の家事サービスの内容

提供形態	☒ サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する ☐ 委託する		
提供方法	提供日	☒ 365 日対応 ☐ その他 ()	
	内容	☐ 調理 ☒ 洗濯 ☒ 掃除	
		☒ その他 (居室配膳・下膳、買物代行等)	
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス	個別の利用料で実施するサービス	提供回数等
調理	☒ なし ☐ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
日常の洗濯	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
居室清掃	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
リネン交換	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
居室配膳・下膳	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	原則として食堂で食事
買物代行	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
役所手続き代行	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
金銭・預金管理	☒ なし ☐ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
備考	買い物、役所手続き代行は軽微な業務に限定。複雑な手続きは家族様にお願いいたします。		

5. 健康の維持増進サービスの内容

提供形態	☒ サービス付き高齢者向け住宅提供事業者が自ら提供する ☐ 委託する		
提供方法	提供日	☒ 365 日対応 ☐ その他 ()	
	内容	☒ 健康相談 ☒ 血圧等の測定 ☒ 定期検診 ☒ 通院等の付添い ☒ その他 (服薬支援、生活指導・栄養指導)	
サービスの種別	特定施設入居者生活介護費で実施するサービス	個別の利用料で実施するサービス	提供回数等
健康相談	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
血圧等の測定	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
定期検診	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
通院の付添い	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	協力医療機関、協力歯科医療機関
入退院の付添い	☒ なし ☐ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
服薬支援	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
生活指導・栄養指導	☐ なし ☒ あり	☒ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
定期健康診断		☐ なし ☐ あり ☐ 包含 ☐ 都度 円 /	
備考			

職員体制

1. 職種別の職員数

	職員数（実人数）			常勤換算人数	兼務している職種及び人数
	合計	常勤	非常勤		
管理者	1	1		0.25	介護職員
状況把握及び生活相談サービスを提供する職員（生活相談員）	1	1		1	
直接処遇職員	13	11	2	11.5	
介護職員	10	10		9.5	
看護職員	3	1	2	2	
機能訓練指導員	1	1		1	介護職員
計画作成担当者	1	1		0.25	介護職員
栄養士					
調理師					
事務員					
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				40	

2. 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	6	6	
実務者研修修了者			
初任者研修修了者			
介護支援専門員			

3. 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			
言語療法士			
柔道整復師	1	1	
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

4. 夜勤を行う職員の人数

夜勤帯の設定時間	18時 00分 ～ 9時 00分		
	平均人数	最小时人数(休憩者等を除く)	兼務している職種及び人数
状況把握及び生活相談サービスを提供する職員(生活相談員)			
看護職員			
介護職員	2	1	

5. 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等の利用者に対する看護・介護職員の割合	契約上の職員配置比率	☐ 1. 5 : 1 以上 ☐ 2 : 1 以上 ☐ 2. 5 : 1 以上 ☒ 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)	34 : 12

6. 職員の状況

管理者	職名・氏名	側 智欣					
	他の職務との兼務	■ あり □ なし					
	業務に係る資格	■ あり（資格の名称：介護福祉士） □ なし					
区分		看護職員		介護職員		生活相談員	
		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		0	1	0	0	0	0
前年度 1 年間の退職者数		0	1	0	0	0	0
業務に従事した経験年数							
1 年未満の者の人数		0	0	0	0	0	0
1 年以上 3 年未満の者の人数		0	0	4	0	0	0
3 年以上 5 年未満の者の人数		0	1	0	0	0	0
5 年以上 10 年未満の者の人数		1	0	4	0	0	0
10 年以上の者の人数		0	0	2	0	1	0
区分		機能訓練指導員		計画作成担当者			
		常勤	非常勤	常勤	非常勤		
前年度 1 年間の採用者数		0	0	0	0		
前年度 1 年間の退職者数		0	0	0	0		
業務に従事した経験年数							
1 年未満の者の人数		0	0	0	0		
1 年以上 3 年未満の者の人数		0	0	0	0		
3 年以上 5 年未満の者の人数		0	0	0	0		
5 年以上 10 年未満の者の人数		1	0	1	0		
10 年以上の者の人数		0	0	0	0		
職員の健康診断の実施状況		■ あり □ なし					

入居者の状況

令和 7 年 7 月 1 日現在

(入居者の人数)

入居定員 (c)	37 人	入居者数 (d)	30 人	充足率 (d/c)	73%
----------	------	----------	------	-----------	-----

(入居者の内訳)

性別	男性	10 人	女性	20 人
年齢別	～59 歳	0 人	60～64 歳	1 人
	65～74 歳	1 人	75～84 歳	7 人
	85 歳～	21 人	平均年齢	87.2 歳
要介護等状態区分別	自立(申請中)	0 人	要支援 1	0 人
	要支援 2	1 人	要介護 1	7 人
	要介護 2	11 人	要介護 3	7 人
	要介護 4	3 人	要介護 5	1 人
入居期間別	6 箇月未満	7 人	6 箇月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	16 人	5 年以上 10 年未満	2 人
	10 年以上 15 年未満	0 人	15 年以上	0 人

(前年度 (R6 年度) における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅	3 人	社会福祉施設等	4 人	医療機関	9 人
	死亡	0 人	その他	0 人	合計	16 人
生前解約の状況	事業者側からの申し出	0 人				
		解約事由の例				
	入居者側からの申し出	16 人				
		解約事由の例 入院のため				