

サービス付き高齢者向け住宅
賃貸借・利用契約 重要事項説明書

事業者の表示

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先

名称	カブシキカイシャ オオイキカク	
	株式会社 大井企画	
所在地	〒930-0218	
	富山県中新川郡立山町二ツ塚342	
連絡先	電話番号	076-461-6531
	FAX番号	076-461-6532
事業者の代表者名	大井 弘	

契約期間及び更新に関する事項

期間	(始期)	年	月	日	～(終期)	年	月	日
更新に関する事項								

① 居宅関連重要事項

建物の表示

居室の表示	名称	サービス付き高齢者向け住宅「花のさと」	種類	住居専用
	所在地	富山県中新川郡上市町正印684	屋根	
	居室番号		構造	鉄骨造 2階建
	間取りタイプ			
	居室面積	(壁芯)	戸数	20戸

※入居者の心身の状態の変化等により、部屋移動をお願いする場合があります。

I：対象となる建物に直接関係する事項

1. 登記簿に記載された事項等(平成 年 月 日現在)

甲区 (所有権に関する事項)	名義人	住所	富山県中新川郡立山町二ツ塚342
		氏名	株式会社 大井企画
	所有権に係る権利に関する事項		無
乙(所有権以外の権利に関する事項)			
連絡先	076-461-6531		

2. 法令に基づく制限の概要

法令	下記の法令に該当する。			該当なし	○
	1・新住宅地開発法 2・新都市基盤整備法 3・流通業務市街地整備法 4・農地法				制限の概要
用途地域					
その他の制限	特になし				

3. 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成法等規制法 造成宅地防災区域外

4. 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法 / 区域外

5. 建物の工事完了時における携帯・構造等

完成物件につき、説明を省略

6. 建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	—	有	○	無
耐震診断が有の場合のその内容			—	

7. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		メーター	整備予定及び負担金	
飲用水	○	上水道	個別専用：無	無 0円
電気	○	北陸電力	個別専用：無	無 0円
ガス	○	プロパン	個別専用：無	無 0円
汚水	○	公共下水		
雑用水	○	公共下水		

8.

設備	有無	形式・その他
キッチン	有	I Hクッキングヒーター
浴室 (ユニット)	有	1階同場所に2個設置
給湯室	有	各部屋常備
談話室	有	1・2階
収納スペース	有	各部屋常備
トイレ	有	各部屋常備

緊急通報装置	有	ナースコール式
エアコン	有	各部屋常備
エレベーター	有	寝台一台分入る広さのスペース

Ⅱ：利用条件に関する事項

1. 居室利用料及びそれ以外に授受される金額

授受の目的	金額	備考	授受の目的	金額	備考
居室使用料	月額 ¥55,000		衛生管理費	月額 ¥5,000	
水・光熱費	月額 ¥8,500		敷金	無し	

2. 敷金の精算に関する事項

事業者が明け渡しを確認した後に、未払い賃料・現状回復に要した費用・その他契約に基づき利用者が負担すべき債務を差し引いて、事業者は利用者に敷金を返還します。契約終了に伴う原状回復については、契約書に従って行います。

3. 損害賠償に関する事項

○	利用者またはその関係者が故意または過失により居室及び付属設備に汚損、破損等の損害を与えた場合は、その修繕等の有無に関わらず、利用者は事業者に直ちにその費用の相当額を支払わなければいけない。
○	利用者またはその関係者が本物件に付加した造作設備等の設置または管理の瑕疵（かし）により、事業者または第三者に損害を与えたときは、利用者はその損害の一切を直ちに賠償しなければならない。
○	契約終了後も利用者が本物件を明け渡さない場合、契約終了の翌月から明け渡しまでの期間につき、利用者は賃料の2倍相当額を事業者に支払わなければならない。

4.

用途の制限	使用目的は「居住用」に限る	
利用の制限	○	居室を上記以外の用途に使用することはできない。
	○	居室には禁止・遵守事項が定められており、利用者はこの禁止・遵守事項に背くことなく、善良なる管理者の注意を以って居室を使用しなければならない。

5. 金銭の貸借の斡旋

斡旋の内容	斡旋なし
-------	------

6. 管理の委託先

委託先	事業者自身が行う
-----	----------

7. 建物敷地が借地の場合

該当しない

② 状況把握等サービス関連重要事項

1. 状況把握・生活サービス等の内容

基本サービス（サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約と不可分なサービス）

状況把握サービス	安否確認	一日数回安否確認を行うサービス
生活相談サービス	各種相談受付	利用者の求めに応じて介護相談を受け付け
緊急時対応	安心コール	各備え受けのナースコール等通知に応じ対応
	避難誘導	災害発生時等における利用者の避難誘導等
その他の日常生活を営むために必要なサービス	不在時受付等	不在時の来訪者対応 宅急便や郵便配達物等の受け取り等

基本サービスの提供方法・利用料金

提供方法	時間帯	
	8:00~17:30	すべての基本サービスを提供
	ホームヘルパー（訪問介護員）2級以上の有資格者または、高齢者向け住宅において生活補助員等の業務に2年以上従事し、かつ入居者への適切なサービス提供が行うことができると認められる者が一名以上常駐してサービスを提供します。	
	17:30~8:00	
	入居者への適切なサービス提供が行うことができると認められる者にサービスを提供します。	
	基本サービス利用料	月額 55,000 円 同居の場合 70,000 円（部屋代のみ） 利用の開始または終了の日から。 途中にあるときは日割り計算します。
	業務委託の有無	業務委託を行わず、事業者自らが行う。

提供形態	サービス付き高齢者向け住宅業者自ら提供		
常駐する場所	一階事務所		
サービスを提供するために常駐する者	訪問介護 2 級以上の資格を有する者	職種	介護職 介護福祉士 3 名
		職種	ヘルパー2 級 4 名
提供方法 緊急サービス	提供日	365 日	
	提供時間	24 時間	
	日中体制	8:00~17:00 人員 1 人 夜間 1 人	
	通報方法	ナースコール方式	
	通報先	事務所	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	月額	約 3000 円 前払い金無し	
往診・緊急医療等	事前に把握。急変、急病の場合は協力医で対応		

食事提供

食事提供時間	朝食	配膳	7 : 0 0 ~	下膳	8 : 0 0
	昼食	配膳	1 2 : 0 0 ~	下膳	1 3 : 0 0
	夕食	配膳	1 8 : 0 0 ~	下膳	1 9 : 0 0

献立	1. 事業者は、毎月末日までに翌月 1 ヶ月分の献立を利用者が見聞きできる場所に掲示します。
----	------------------------------------------------

食事のキャンセル	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用者が、食事提供のキャンセルをする場合、前日の 1 7 : 0 0 までに届けるものとする。 2. 1 の方法によるキャンセルがなされない場合（緊急入院等で食事を食べられなかった場合を除く）食事が提供されたものとして、利用者は利用料金を支払わなければいけない。
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

利用料金	<p>朝食 500 円/1 食 昼食 500 円/1 食 夕食 500 円/1 食</p> <p>目安：日額（3 食） 1500 円</p> <p>月額（30 日） 45,000 円</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 食事提供サービス料金は、実際に提供した食事を一食ごとにカウントして計算します。 2. 一旦、申し込まれた食事が 3 日前までにキャンセルがされない場合、食事が提供されたものとして利用者は利用料金を支払うものとします。
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

③ 共通

1. 契約終了に関する事項

契約は、利用者が死亡したときに終了します。ただし同居人がいる場合には、同居人は契約の継続を書面で申し入れることにより契約を継続（申し入れで継続する契約は、同居人を契約当事者とし終了する前の契約と同じ内容および契約期間となります。）することができます。この契約の申し入れは2週間以内に行います。

2. 契約解除、解約に関する事項

利用者からの解約

1. 利用者は事業者に対して少なくとも一か月前までに解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができます。
2. 上の1に関わらず、利用者は解約の申し入れの日から1ヶ月分の居室利用料及び基本サービスのサービス利用料金の合計額を事業者を支払うことにより即座に解約することができる。
3. 利用者がサービスを利用しているときに、2の即時解約を行おうとする場合は、2の合計額にサービスの解約時に支払わなければならない額を加算して事業者を支払うことにより行う。

事業者からの解除

1. 利用者が次に挙げる義務に違反し、事業者が相当期間を定めてその義務の履行を催告したにも関わらず、その期間内に利用者がしない場合、事業者は解除できる。（居室の使用目的遵守違反、居室使用料支払い義務、共益費支払い義務、サービス利用料金支払い義務、契約禁止事項（禁止または制限される事項）の義務及びその他契約に規定されている借主の義務）
2. 利用者が次に挙げる事由に該当したときは、事業者は直ちに契約解除できる。
 - ① 利用者が暴力団関係者その他反社会的団体の関係者または関係することが判明したとき。
 - ② 利用者が犯罪を犯し、逮捕・拘留等で法的な身柄の拘束を受けた時。
 - ③ 利用者の行為に起因し、事業者との信頼関係が損なわれる事実が生じ契約を継続することが困難な場合。
 - ④ 利用者及びその同居人が、年齢等を偽って入居資格を有すると誤認させる等不正によって入居した場合。

3. 支払金または預り金の保全措置概要

保全措置を講ずるか	保全措置は講じません。
-----------	-------------

4. 苦情相談窓口

富山県国民健康保険団体連合会	076-431-9833
富山県福祉サービス運営適正委員会	076-432-3280
中新川広域行政事務組合介護保険課	076-464-1316
立山町健康福祉課	076-431-9833
上市町福祉課	076-472-1111
舟橋村生活環境課	076-464-1121
富山県介護保険課	076-443-2041

5. 損害賠償責任保険の内容

6. 添付書類

<input type="checkbox"/>	サービス付き高齢者向け住宅利用契約書及び重要事項説明者（別紙）
<input type="checkbox"/>	サービス付き高齢者向け住宅の概要

7. その他

<p>※理髪代、衛生用品購入等は実費となります。健康診断は年一回受けることとします。利用料の改定等に当たっては、前月にご本人・ご家族等に報告します。</p> <p>※入居にあたり必要な書類提出物</p> <ul style="list-style-type: none">・ご利用される方のご家族、若しくは保証人の住民票写し一通・入居者の介護保険証の写し <p>※持ち物には必ずお名前の記入をお願いします。（共同洗濯場のため）</p> <p>※現金は入居者さま及びご家族等にて管理をお願いします。（紛失されましても一切の責任は負いません。）</p>

第 17 条に基づく説明及び生活支援サービス（状況把握サービス）についての重要な説明を受けました。

説明年月日 令和 年 月 日

利用者 住所 _____

氏名 _____ (印)

連帯保証人 住所 _____

氏名 _____ (印)

身元引受人 住所 _____

氏名 _____ (印)

私は、契約書面及び本書面に基づいて、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 17 条に基づく説明及び生活支援サービス（状況把握サービス）の提供にあたり重要な説明を利用者、連帯保証人及び身元引受人等に説明しました。

説明者 富山県中新川郡立山町二ツ塚 342
株式会社 大井企画

サービス付き高齢者住宅「花のさと」

管理責任者 _____ (印)