

住宅型有料老人ホーム

重要事項説明書

医療法人 真芳会

いきいき倶楽部館 大浜(Ⅱ号館)

1. 貸主の表示 (事業主体)

法人名	医療法人 真芳会
代表名	理事長 林 真二
所在地	大阪府大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号
連絡先	電話：TEL 06-6609-8080 FAX 06-6609-8081
設立	平成18年11月22日

2. 物件の表示 (施設概要)

名称	住宅型有料老人ホーム いきいき倶楽部館大浜(Ⅱ号館)		
所在地	大阪府堺市堺区大浜北町3丁10-15 いきいき倶楽部館大浜(Ⅱ号館) 2階・3階・4階		
種類	住宅型有料老人ホーム		
施設長	鋒山 正明	施設の開設年月日	平成24年2月1日
交通手段	南海本線堺駅より約800メートル、徒歩10分		
設 備	建物構造	建築基準法第2条第9号に規定する耐火建築物	
	一般居室	客室数16室 定員16人 床面積13.23~15.93㎡	
	便所	共有1ヶ所 個室16ヶ所 (全て車いす対応)	
	浴室	個室浴1ヶ所 特殊浴槽 なし	
	調理室	1ヶ所 (入居者が調理する設備なし)	
	その他共有設備	なし	
	バリアフリー対応	全館バリアフリー	
	緊急通報装置	全居室内にあり	
	外線電話回線	なし	
	テレビ回線	全居室内にあり	
敷 地	敷地面積	307.33㎡	
	建物延床面積	612.64㎡	

3. 事業主体が大阪府内で実施する介護サービス

介護サービスの種類	事業所の名称	所在地
※別添1 (事業者が運営する介護サービス事業一覧表)		

4. 協力医療機関

協力医療機関の名称	協力内容
医療法人真芳会 はやし泌尿器クリニック	入居者からの健康相談 健康診断・往診治療・入院が必要な場合の紹介
医療法人佑絢会 ナカイデンタルクリニック	入居者からの健康相談・定期健康診断 往診治療もしくは口腔ケア・入院が必要な場合の紹介

5. 施設入居に関する要件

自立している者を対象	なし
要支援の者を対象	あり
要介護の者を対象	あり
留意事項	① 健康保険に加入している事 ② 自傷行為や暴力行為などの著しい精神障害や行動障害がない事 ③ 伝染性疾患のない事
契約解除の内容	1. 入居者が下記の義務に違反したとき ①契約書第4条第1項に規定する賃料支払義務 ②契約書第5条第2項に規定する管理費支払義務 ③契約書第8条第1項に規定する修繕費用負担義務 ④契約書第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務 ⑤契約書各項に規定する義務 2. 入居者からの解約 ①30日前に解約の申し入れを行うことにより、契約を解約することができる。 ②①にかかわらず、入居者は、解約の申し入れの日から30日分の賃料（解約後の賃料相当額を含む。）を支払うこと。解約申し入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時に契約を解約することができる。
ショートステイ	1泊2日 16,000円（税込み）※3食付き
体験入居	2泊3日 無料 3泊目から1泊食事付き5,000円（税込み）

6. 借賃・借賃以外に授受される金額等

項目	金額	支払い時期・方法
敷金	0円	
賃料	40,000円	当月末締め 翌月末日までに支払い
管理費	40,000円	当月末締め 翌月末日までに支払い
水道光熱費	16,500円	当月末締め 翌月末日までに支払い
食費	48,990円	当月末締め 翌月に末日まで支払い

損害賠償保険料	11,500円	2年契約・更新料必要(2年単位)
---------	---------	------------------

7. 契約の種類・期間・更新等に関する事項

種類	賃貸借契約
期間	年 月 日 ～ 年 月 日
更新	甲及び乙は協議の上、本契約の更新をすることができる。双方申し出がない場合、1年を単位とした期間で自動更新する。更新料不要。

8. 用途その他の利用の制限に関する事項

用途の制限	高齢者の居住のみを目的とする。
利用の制限	・観賞用の小鳥又は魚類以外の動物の飼育(不可) ・鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等の製造及び保管(不可)

9. 食費に関する事項

	料金(1食)	提供時間
朝食	324円	7時～8時
昼食	594円	12時～13時
夕食	715円	18時～19時

・食事の提供は、提携給食サービスにより提供されます。食事の提供が必要な方は別途「食費支払委託契約書」を締結させていただきます。

・食事は5日前までにキャンセルを申出頂ければキャンセルできます。

但し、入退去や入院等による1ヶ月に満たない期間は、1ヶ月を30日として日割計算した額とします。(1円未満の端数は切捨)

10. 契約の解除に関する事項

貸主からの解除	借主が家賃・管理費等の費用支払いを滞納させた場合(2ヶ月)、または使用目的の遵守義務に違反し、改善がなされない場合は本契約を解除致します。
借主からの解除	30日前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解除できます。 30日分の賃料を貸主に支払うことにより、随時に解約できます。

11. 修繕に関する事項

居室内の電球・蛍光灯を除き、借主が物件を使用するにあたり必要な修繕は貸主が行います。ただし、借主の故意・過失により修繕が必要になった場合、契約解除時の原状回復に要する費用は借主の実費とします。借主が支払う事が困難な場合は、連帯保証人に実費請求致します。
--

1.2. 利用者からの苦情に対応する窓口

受付窓口	医療法人 真芳会 法人本部	
電話番号	TEL : 06-6609-0123 / FAX : 06-6609-0124	
受付時間	平日	9時～18時
	土・日・祝	定休日

その他、契約に関し、協議が必要になった場合、双方誠意を持って協議し解決を図るものとします。

1.3. 特約に関する事項【本契約書 特約事項】

損害賠償保険	目的	本契約書第13条で定める損害賠償事由が発生した場合、借主の賠償能力を確保するため、入居者全員に加入して頂きます。
	費用	11,500円(2年間)

※ 次の各号の何れかに該当した時には、借主の債務の弁済を担保するために、連帯保証人代行として貸主が指定する保証人代行業者と保証料委託契約を締結して頂きます。

- ① 本契約期間中に既存の連帯保証人が無職になった場合
- ② 本契約期間中に既存の連帯保証人が満65歳以上になった場合
- ③ 本契約期間中に既存の連帯保証人の所在が不明になり連絡が取れなくなった場合
- ④ 本契約期間中に既存の連帯保証人が亡くなられた場合

保証料委託契約	費用	初回保証料39,000円(契約時) 更新保証料24,000円(年毎)
---------	----	------------------------------------

館内及び居室利用について

ホームの建物および付帯設備を安全に管理し、良好な環境を維持するため、ホームの使用にあたっては次の事項をお守りいただきます。

1. 火災予防

- (1) 施設内は冷暖房の設備が完備していますが、居室内で追加の暖房器具を必要とされる場合は、電気式の安全な暖房器具をお使いになるようお願いします。
- (2) 館内は全面禁煙となっております。

2. 災害時の心構え

建物は耐震・耐火・耐久上極めて堅牢な鉄筋コンクリート構造です。従って、ほとんどの災害でも心配ありませんが、万一の災害発生時の心構えとして、次の事項についてご協力ください。

(1) 地震について

鉄筋コンクリートでも相当な揺れをお感じになると思いますがあわてて廊下、階段等に飛び出すことはかえって危険です。大きな地震のときはおちついて行動し、まず火元を消してからクッションなどで身体を保護するようにしてください。

(2) 火事について

自分の居室から火を出さない限り延焼する恐れはありません。もし、同じフロアまたは上下階で火災が発生したときは、窓や出入口の戸をよく閉めて、火や煙が室内に入らないようにしてください。

また、万一自分の居室で出火した場合は、緊急通報装置で速やかに通報し、あわてずに小火のうち消し止める努力をしてください。また、危険を感じたら部屋を出て戸をよく閉めて延焼防止に心掛けてください。

消防署の指導に基づき、廊下、階段等に物を置かないようお願いします。

(3) 非常用階段等について

火災等の非常時には、エレベーターは停止して、使用できません。避難用として、非常階段がエレベーター隣に設置され、各階の廊下から出ることができます。屋外階段の非常時以外はご使用にならないようお願いします。また、屋外階段には、私物等避難の妨げとなる物を置くことのないようお願いします。

3. 防犯

- (1) 防犯及び安全確保のため、夜間は施錠いたします。

施錠：21時

開錠：7時

夜間の帰宅や来訪者の予定がある場合は、必ず事前にご連絡ください。

- (2) 防犯には各入居者の方々のご協力が不可欠です。挙動不審者を見かけたときは、直ぐ警察に連絡する等お互いに連絡をとり合い防犯にご協力をお願いします。

4. ごみ処理

- (1) ごみは、燃えるごみ、燃えないごみ別にポリ袋に入れ、所定の時間・場所にお出してください。定期的に収集いたします。
- (2) 共用部分の清掃は、施設側で行いますが、居室前の廊下等の清潔保持についてはご協力をお願いします。

5. 水漏れ

床に水を流しますと水漏れを起し、他の入居者に迷惑をかける恐れがあります。
また、洗面化粧台に係る排水口は、常に目詰まりのないよう気をつけるとともに、水の流し放し等のないようご注意ください。

6. 防音

ドアの開閉音やテレビ、オーディオ等の音量は一他の入居者に迷惑をかける恐れがあります。
お互いに他の入居者の生活を侵さないようご配慮ください。

7. 掲示

各種行事等の予定あるいは事務所からの連絡事項等は主にインフォメーション・ボードに掲示しますので、お見逃しのないようお願いいたします。

8. 居室の修理・造作模様替え

居室の修理・造作模様替えを行いたい場合は、あらかじめご相談ください。

9. 備え付け設備の修理・取替え

あらかじめ居室に備え付けられた設備は次のものです。

・洗面台 ・ エアコン ・ 照明

これらが、破損、汚損した場合は、もともとこれらに欠陥があった場合及び通常の使用並びに自然損耗によるものについては、貸主の負担で修理もしくは取り替えます。

居室内及び共用部分の設備を入居者が故意又は過失あるいは不当な使用により損傷又は汚損したときはこれらの補修に要する費用は入居者の負担とします。

10. 緊急時の対応等

健康上、防犯上等の緊急時には、緊急通報装置を押して通報してください。

11. その他

トイレはトイレットペーパー以外の紙を使用すると便器が詰まる恐れがありますのでご注意ください。異物を詰める等で破損・汚損した場合の修理・修繕は、全額入居者負担とします。

(別添1) 事業者が運営する介護サービス事業一覧表		
介護保険サービスの種類	事業所の名称	所在地
<居宅サービス>		
訪問介護	いきいきヘルパーステーション 我孫子	大阪市住吉区长居東3丁目8番31号
居宅療養管理指導	はやし泌尿器クリニック	大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号
<地域密着型サービス>		
認知症対応型共同生活介護	いきいきグループホーム	堺市堺区大浜北町3丁10番16号
	いきいきグループホーム杉本	大阪市住吉区杉本1丁目6番16号
	いきいきグループホーム太子橋	大阪市旭区太子橋3丁目2番8号
居宅介護支援	いきいきケアプランセンター 我孫子	大阪市住吉区长居東3丁目8番31号
<居宅介護予防サービス>		
介護予防・日常生活支援 総合事業(訪問)	いきいきヘルパーステーション 我孫子	大阪市住吉区长居東3丁目8番31号
介護予防居宅療養管理指導	はやし泌尿器クリニック	大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号
<地域密着型介護予防サービス>		
介護予防認知症対応型 共同生活介護	いきいきグループホーム	堺市堺区大浜北町3丁10番16号
	いきいきグループホーム杉本	大阪市住吉区杉本1丁目6番16号
	いきいきグループホーム太子橋	大阪市旭区太子橋3丁目2番8号
介護予防支援	いきいきケアプランセンター 我孫子	大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号

年 月 日

私は、本書面に基づいて、貸主から重要事項の説明を受けました。

説明者 氏 名 _____ (印)

貸主 (甲) 住 所 大阪府大阪市住吉区我孫子東3丁目1番1号
事業者名 医療法人 真芳会
代表者名 理事長 林 真二 (印)

借主 (乙) 住 所 _____

氏 名 _____ (印)

法定代理人 住 所 _____

又は

署名代行者 氏 名 _____ (印)

連絡先 _____

借主との関係 _____

署名代行の理由 _____

連帯保証人 (丙) 住 所 _____

氏 名 _____ (印)

連絡先 _____ 続柄 _____