

サービス付き高齢者向け住宅「アンセジュール田川」
生活支援（状況把握・生活相談）一体型重要事項説明書

平成30年7月現在

1. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業主体の名称	法人等の種類	医療法人
	名称	フリガナ 医療法人 秀社会 イリョウホウジン シュウソウカイ
事業所主体の主たる事務所の所在地	〒 532-0026 大阪府大阪市淀川区塚本2丁目18番3号	
事業主体の連絡先	TEL	06-6302-1139
	FAX	06-6302-1155
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	熊野 久美子
	職名	理事長

2. 住宅概要

住宅の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
住宅の名称	フリガナ サービスツキコウレイシヤムケジュウタク アンセジュールタガワ サービス付き高齢者向け住宅 アンセジュール田川	
住宅の所在地	〒 532-0027 大阪府大阪市淀川区田川3丁目9番11号	
住宅の連絡先	TEL	06-6303-1165
	FAX	06-6303-1168
住宅の開設年月日	2014年1月	
居住の契約方式	建物賃貸借方式	

3. 生活支援サービス提供事業者

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先		
事業者の名称	フリガナ イリョウホウジンシュウソウカイ 医療法人 秀社会	
事業者の所在地	〒 532-0026 大阪府大阪市淀川区塚本2丁目18番3号	
事業者の連絡先	TEL	06-6302-1139
	FAX	06-6302-1155
事業者の代表者名	理事長 熊野 久美子	

4. 生活支援サービスの内容

生活支援サービスに関する方針等			
<p>基本サービススタッフが生活、介護などの相談、見守り、安否確認及び緊急時の対応などのサービスを提供するとともに、法人が運営する訪問介護・介護予防訪問介護及び居宅介護支援事業所のスタッフや他事業所と連携し、家庭的な雰囲気の中で楽しく穏やかな生活環境を提供します。</p>			
生活支援サービスの内容			
	サービスの種類	料金	提供内容・方法・提供者
基本サービス	安否確認・緊急時の対応	20,000円 (税別) /月額	<p>※「アンセジュール田川」スタッフが提供 住宅のスタッフが交替で24時間常駐し対応いたします。</p> <p>: 安否確認 昼間2回(10時頃・15時頃)と夜間3回(21時・0時・3時)の居室巡回をいたします。</p> <p>: 緊急時対応 ナースコールシステムにて、安否確認・緊急時対応をさせていただきます。 緊急時にはご家族様への連絡等を行います。</p>
	生活支援サービス		<p>: 日常生活上の相談 日常生活上の困りごと、健康・体調に関すること、地域情報に関すること等のご相談に応じます。</p> <p>: 健康管理 必要に応じて日常の体調の管理(健康チェック等)を行います。</p> <p>: 医療機関への情報の提供(医療機関への支払は本人負担) 入居者の希望により、提供医療機関やその他医療機関への連絡をいたします。</p> <p>: 共用エリアの利用 浴室・食堂などをご利用いただけます。</p> <p>: 毎食毎のお声掛け、誘導、配膳・下膳をいたします。</p> <p>: 入浴は3回/週ご利用いただけます。</p> <p>: 新聞・郵便物・宅配の居室へのお届け</p> <p>: 受付サービス 来訪者の用件を確認し、対応します。</p> <p>: タクシーの手配 ご入居者様、ご家族様の必要に応じてタクシーの手配をさせていただきます。</p> <p>: その他サービスへの取次ぎ クリーニング・新聞・訪問理美容等、ご希望のサービスへの取次ぎをさせていただきます。</p> <p>: ゴミ出しサービス 日常的なゴミを居室まで取りに伺います。</p> <p>: 簡単な修繕作業 工具を必要としない程度の作業を手伝います(カーテン、電球の取り付け、AV機器の配線程度)。</p> <p>: 防犯、安全確保 ご入居者様の安全確保のため、建物内の施錠や巡回・防犯カメラの設置などをさせていただきます。</p> <p>: 各種情報の案内 ご入居者様の生活スタイルに合わせた情報をご案内させていただきます。</p> <p>: 業者などへの依頼・調整代行 修理などの依頼や作業の調整などを代行します。</p>
※ご希望により下記のサービスを利用することができます。			
選択サービス	食事の提供サービス	43,500円 (税別) /月額	<p>: 食事は月単位での請求となります。</p> <p>: 食費: 月額43,500円(30日の場合) [朝食350円、昼食500円、夕食600円]</p> <p>: 朝食は8:00~8:30まで。昼食は12:00~13:00まで。夕食は18:00~19:00まで。 1階の食堂で提供します。各フロア食堂や居室へ配食することもできます。</p> <p>: キャンセル・変更等は提供される日の前日16時までにお知らせ下さい。それ以降のキャンセルについては、金額が発生します。キャンセル料については、実費をご負担いただけます。</p>
生活支援サービスにない援助の場合、30分毎に900円(税別)となります。			

5. 生活支援サービス職員体制

平成30年7月現在

生活支援サービス職員体制等					
生活支援サービス職員					
職種	常勤		非常勤		事業者
	専従	兼務	専従	兼務	
基本サービススタッフ					医療法人 秀社会
介護責任者	人	1 人	人	人	
介護従事者	11 人	2 人	9 人	人	
事務、その他	1 人	人	1 人	人	
夜間体制	(有)・無)		1 人		

6. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	
・賃料 ・共益費 ・基本サービス料	毎月10日前後に翌月分を請求いたします。 毎月27日に引落しいたします。(土日祝の場合は翌平日)
・選択サービス料	毎月10日前後に前月分を請求いたします。 毎月27日に引落しいたします。(土日祝の場合は翌平日)
支払方法	
<ul style="list-style-type: none"> 原則的に1か月分のご利用料金を一括して請求する月精算で、請求書は翌月10日頃に手渡しましたは郵送させていただきます。 お支払いは、毎月27日(土・日・祝日の場合は翌平日)に事業所が指定する口座から自動引き落としとさせていただきます。 	

7. サービス内容に関する苦情

サービスについての苦情や相談に関する窓口		
窓口の名称	医療法人 秀社会 サービス付き高齢者向け住宅「アンセジュール田川」	
TEL	06-6303-1165	
FAX	06-6303-1168	
対応している時間	平日	9時00分～18時00分
	土曜	9時00分～18時00分
	日曜	9時00分～18時00分
	祝日	9時00分～18時00分
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		
本契約に基づき、生活支援サービス等を入居者に提供した場合に、万一、事故が発生し、入居者の生命・身体等に損害が生じた場合は、速やかに必要な対応及び措置(連帯保証人・身元引受人への連絡、救急車の呼び出し等)を行います。		

8. ご入居に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等	
外出・帰宅及びご家族様の来訪等の時間制限はありませんが、住宅正面の内玄関は、オートロックとなっております。外出・帰宅及びご家族様の訪問時は、職員がドアの開閉を行いますので、インターホン等でお知らせ下さい。夜間の外出や外泊時は、事前に職員へお知らせ下さい。	
共用部分のご利用について	
廊下	廊下には個人の物を置かないようにして下さい。
食堂	いつでも、他のご入居者様やご家族様とのご歓談にご使用下さい。
洗濯室	1階にコイン式洗濯機・コイン式乾燥機を設置しております。
居室・共用部の設備・器具のご利用について	
居室内や共用部の設備・器具は本来の用法に従ってご利用下さい。これに反したご利用により破損等が生じた場合、弁償していただくことがあります。	
喫煙について	
敷地内、全面禁煙となっております。 またご入居者様に限らず、ご家族様におかれましても、敷地内は全面禁煙とさせていただきます。 防火管理及び健康管理それぞれの視点から、何卒ご協力いただきますようお願いいたします。	
防火対策	

	自然発火、引火爆発の恐れのあるものは、敷地内に持ち込まないで下さい。また、階段・エレベーター・消火器・避難器具付近には、絶対に物を置かないで下さい。
宗教活動・政治活動	敷地内での他のご入居者様やご家族様に対する宗教活動及び政治活動はご遠慮下さい。
迷惑行為、日常生活上の事故等	騒音等他のご入居者様の迷惑になる行為はご遠慮願います。また、他の居室等に立ち入らないようにして下さい。他のご入居者様とのトラブルなどがございまして、一般の倫理・慣習・法則に基づき退居いただくことがあり得ることをご承知おきください。ご入居者様の自主的な行動で転倒や転落といった事故、あるいは失踪や死亡につながる事故が発生した場合でも事業者は一切の責任を負いかねます。
財産の管理（所持品及び現金等）	私物には名前をご記入下さい。退居時、不要になった私物はすべてお持ち帰り下さい。所持品等の破損・紛失及び現金の紛失には事業者は責任を負いかねますのでご注意ください。
精神科受診について	館内の迷惑行為に加え、徘徊や昼夜逆転から生ずるトラブル、極度の過食や拒食等は認知症や精神疾患に原因がある場合がございます。当住宅では長く安心してご利用していただきたい観点から、これらの症状に対して精神科受診をご提案させていただくことがございます。安易にご提案するものではございませんので、ご理解いただきますようお願いいたします。
入居後に当住宅での生活が困難になった場合について	入居後に介護度や認知症の症状が増し、運営者および医師の意見も踏まえて、当住宅で生活をおこなうことが困難であると判断される場合は、ご入居者様およびご家族様にその旨を伝え、運営者および医師のアドバイス・判断を踏まえて、ご入居者様に適する施設等を可能な限り紹介させていただきます。ただし、紹介先の施設が定員超過で受け入れができない場合は、ご要望に添いかねる場合があります。
病状の悪化について	ご入居者様の具合が悪くなった場合、医療機関や住宅管理者からカンファレンスや病院受診を提案させていただくことがあります。当住宅は住まいですので、安全・健康・快適に生活し続けていただくためには、これらのご提案に対する対応が不可欠な場合がございます。ご提案にお応えいただけない場合、ご利用の継続が困難になりますので、ご協力をお願いいたします。
医療機関の紹介および手配について	近隣の医療機関を紹介させていただきます。市外や遠方の医療機関の紹介や手配には対応いたしかねる場合があります。
感染症治療にかかる費用負担について	法的に隔離を必要としない感染症（ノロウイルス・疥癬等）に罹患された場合、治療の内容によってマスク・防護服・ガーゼ・薬品塗布の刷毛等の治療・感染防止用の備品が必要になることがあります。また、医薬品の中で保険適用外のものが必要になることもあります。他のご入居者様への感染が拡大することを防ぐため、これらの費用を負担いただきますこと、ご了承くださいませようお願いいたします。
緊急連絡先等の変更について	当住宅をご利用いただく際、緊急連絡先としてご家族様にお名前・電話番号等をいただいております。住所や電話番号に変更が生じた場合、速やかにご連絡くださいますようお願いいたします。電話が不通のためご入居様の急変が連絡できないというトラブルが発生しますので、ご理解ご協力をお願いいたします。
請求書等送付先の変更について	請求書の送付先を緊急連絡先とは別のご家族様を指定されている場合、または緊急時の連絡と同様に住所や電話番号に変更が生じた場合は速やかにご連絡下さいますようお願いいたします。

9. 契約の解除内容等

入居者からの解約	入居者及び入居代理人は、事業者に対し1か月の予告期間において、文書で通知することにより、本契約を解約することができます。
事業者からの解除	サービス付き高齢者向け住宅「アンセジュール田川」入居契約書の第14条のとおりとします。

10. 契約の解除内容等

損害賠償責任保険の加入状況	(有) ・ 無 (東京海上日動火災保険株式会社)
---------------	--------------------------

1 1. 重要事項に定めない事項

本重要事項に定めない事項及び疑義がある場合は、入居者及び身元引受人、連帯保証人、事業者が協議のうえ、誠意をもって処理するものとします。

入居にあたり、入居者に対して本書面の上記内容に基づいて重要事項の説明を行いました。

【事業者】

所在地 大阪市淀川区塚本2丁目18番3号
名称 医療法人 秀社会 理事長 熊野 久美子 印

【説明を受けた年月日】 平成 年 月 日

【説明を受けた場所】

【説明者氏名】 印

上記内容の説明を事業者から確かに受けました。

【入居者】

住 所
氏 名 印

【身元引受人（残置物引取人）】

入居者との関係
住 所
氏 名 印

【連帯保証人】

入居者との関係
住 所
氏 名 印

サービス付き高齢者向け住宅「アンセジュール田川」
生活支援（状況把握・生活相談）一体型賃貸借契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称	アンセジュール田川			
	所在地	大阪市淀川区田川3丁目9番11号			
	建て方	共同建	構造	鉄骨造	工事完了年月 平成 25 年 12 月
			戸数	地上 4 階建 60戸 (内特定40戸)	
住戸部分	住戸番号		間取り	面積	
	号室		ワンルーム	18.0 m ²	
住戸設備等			有	無	備考
	加齢対応構造等		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	台所		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	トイレ		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	専用（水洗）
	収納設備		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	洗面設備		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	浴室		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	シャワー		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	洗濯機置場		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	給湯設備		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	オプションにより設置可
ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
冷暖房設備		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
緊急通報設備		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
安否確認設備		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
備え付け照明設備		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
地デジ対応・CATV対応		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	} CATV及びインターネットは 各自で契約	
インターネット対応		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
鍵		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	鍵No. (・ 本)	
使用可能電気容量				(30) アンペア	
ガス		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	都市ガス	
上水道				受水槽	
下水道		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	公共下水道	
共用部分	談話・食事コーナー（4階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(43.23m ²)
	台所（4階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(11.37m ²)
	食堂（1階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(91.79m ² 共同利用)
	便所（1階・障害者用含2カ所）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(9.72m ² 共同利用)
	個室浴室・脱衣室（4階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(16.08m ²)
	洗濯室（1階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(17.64m ² 共同利用)
	洗濯室（4階・汚物室含）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(6.09m ²)
	健康管理室（1階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(18.30m ² 共同利用)
	相談室（1階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(17.00m ² 共同利用)
	談話室（1階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(25.66m ² 共同利用)
共用便所（4階）		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(3.96m ²)	

共用部分	設備等	冷暖房設備	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	全共用部分
		緊急通報設備	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱衣室・個室浴室・共用便所
		緊急通報設備（消防用）	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	事務室
付 属 施 設		駐車場	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	※駐車No. ()
		物置	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		専用庭	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	年 月 日から	2 年間
終 期	年 月 日まで	
更 新	自動更新	

(3) 賃料等

賃料の支払方法	額	支払期限
毎 月 払 い	60,000 円	翌月分を毎月 27 日まで
共益費の支払方法	額	支払期限
毎 月 払 い	16,000 円	翌月分を毎月 27 日まで
敷 金	賃料の 2 か月相当分	120,000 円
電気料金 (居室)	実 費	
支払方法	口座自動振替方式 ※口座自動振替の手続きが完了するまでは、お振込か、現金を事務所にご持参下さい。 振込先金融機関名：三菱東京UFJ銀行 塚本支店 預 金 : 普通 口座番号 : 4616758 口座名義人 : 医療法人秀壮会 秀壮会ケアセンター 振込手数料負担者：借主	

(4) 状況把握・生活相談・生活支援サービスの内容等

サービス内容	・状況把握（安否確認を昼間2回、夜間3回） ・生活相談（日常生活上の困りごと、健康・体調に関する事等の相談対応） ・生活支援（健康管理、食事の誘導・配下膳、入浴管理、ゴミ出しサービス等）		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	2 名	24時間常駐
サービス料金の支払方法	額	支払期限	
毎 月 払 い	20,000 円 (別途消費税)	翌月分を毎月 27 日まで	
支払方法	口座自動振替方式 ※口座自動振替の手続きが完了するまでは、お振込か、現金を事務所にご持参下さい。 振込先金融機関名：三菱東京UFJ銀行 塚本支店 預 金 : 普通 口座番号 : 4616758 口座名義人 : 医療法人秀壮会 秀壮会ケアセンター 振込手数料負担者：借主		
サービス受託事業者名	事業者名：医療法人 秀壮会 所在地：〒532-0026 大阪市淀川区塚本2丁目18番3号 電話番号：06-6302-1139 代表者名：理事長 熊野 久美子		

(5) 貸主

貸主 (社名・代表者)	住所：大阪市淀川区塚本2丁目18番3号 氏名：医療法人秀壮会 理事長 熊野 久美子 電話番号：06-6302-1139
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 大阪市 (24) 0051

(6) 借主

借主	氏名	生年月日
		明・大・昭 年 月 日生 (満 歳)

身元引受人 (残置物引取人)	住所：〒
	氏名：
	電話番号： 借主との関係：

連帯保証人	住所：〒
	氏名：
	電話番号： 借主との関係：

(契約の締結)

第1条 貸主(以下「甲」という。)及び借主(以下「乙」という。)は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)及び頭書(4)に記載する状況把握・生活相談・生活支援サービスの内容等について、以下の条項により、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で状況把握・生活相談・生活支援サービスが提供されるものに係る賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

- 2 本契約は、建物の賃貸借及び状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供に関する契約であり、その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供に関する契約は、別に締結する。
- 3 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供も終了するものとする。
- 4 状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。

(契約期間等)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

- 2 乙は、物件が完成しているなど、入居可能な状態になっていることを前提として、契約期間の始期(入居予定日)に入居することとする。ただし、契約締結後における乙の急な入院などやむを得ない理由があるときは、甲の同意を得て契約期間の始期(入居予定日)を延期することができる。
- 3 本契約期間満了の2か月前までに、甲及び乙のいずれも何らの意思表示をしない場合、本契約は更に同一条件にて2年間更新するものとし、以降も同様とする。
- 4 前項の場合には、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供契約も更新することとする。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とし、10円未満の端数が生じたときは、これを切捨とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価値の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合
 - 四 本物件、付属施設・設備又は本物件の敷地に改良を施した場合

(共益費等)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等(以下この条において「維持管理費」という。)に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とし、10円未満の端数が生じたときは、これを切捨とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。
- 5 甲は、共用部分の維持管理に関する業務の一部又は全部を第三者に委託することができる。
- 6 前項の場合において、甲は、乙に対し、委託先による業務の履行について、それが乙の指示に基づくものである等、乙の責に帰すべき事由がある場合を除き、自ら業務を遂行した場合と同様の責任を負うものとする。
- 7 共益費の他、付属施設使用料、本物件の住戸部分の電気料金、消耗品の取替費用等は、乙の負担とす

る。

(敷金)

第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

- 2 乙は、賃料が増額された場合、増額に見合う敷金の追加金を甲に預け入れなければならない。
- 3 乙は、本物件を明け渡しまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。
- 4 乙は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供することはできない。
- 5 甲は、本物件の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明け渡し時に、賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務（建物の賃貸借に係る部分に限る。）の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 6 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
- 7 第5項に基づく敷金の返還にかかる振り込み等の費用は、乙の負担とする。

(状況把握・生活相談・生活支援サービスの内容、料金等)

第7条 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握・生活相談・生活支援サービスを提供し、乙は、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供の対価として状況把握・生活相談・生活支援サービス料金を甲に支払うこととする。

- 2 甲は、乙に対し、頭書（4）の状況把握・生活相談・生活支援サービスを提供する。
- 3 乙は、頭書（4）の記載に従い、状況把握・生活相談・生活支援サービス料金を甲に支払わなければならない。
- 4 1か月に満たない期間の状況把握・生活相談・生活支援サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とし、10円未満の端数が生じたときは、これを切捨とする。
- 5 甲及び乙は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により状況把握・生活相談・生活支援サービス料金が不相当となった場合には、協議の上、状況把握・生活相談・生活支援サービス料金を変更することができる。
- 6 甲及び状況把握・生活相談・生活支援サービスを提供する者は、状況把握・生活相談・生活支援サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は乙の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。
- 7 甲は、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償する。
- 8 甲は、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供にあたり、合理的な範囲で最善の努力を尽くすものとするが、不可抗力による事故等、第三者の責に帰すべき事由、その他甲にとって合理的な管理の及ばない事由により、乙の生命、身体又は財産に損害が生じた場合には、甲は責任を負わないものとする。
- 9 甲は、状況把握・生活相談・生活支援サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(遅延損害金)

第8条 乙は、賃料、共益費、状況把握・生活相談・生活支援サービス料金その他甲に対する債務の支払いを怠ったときには、支払期日の翌日から支払日まで年8.0%の割合による遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(鍵の管理)

第9条 甲は、本契約締結時に乙に本物件の鍵等を貸与し、乙は、これを本物件の明け渡し時に甲に返却

- するものとする。なお、複製したものがある場合は、本数に関わりなく全て甲に返却するものとする。
- 2 乙は、鍵等を善良な管理者の注意を持って保管及び利用しなければならない。
 - 3 乙は、鍵の保管及び利用期間中に紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り替える。なお、取替え、修理等に要する費用は乙の負担とする。
 - 4 前項に違反した場合は、甲は催告した上で、本契約を解除することができる。この場合、乙は本物件の鍵を甲に返却する。なお、甲が交付した本物件の鍵が返却されなかった場合は、甲は別途鍵代を徴収する。

(遵守事項)

第10条 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、1か月以上継続して本物件を留守にする場合には、甲に通知しなければならない。
- 6 乙は、善良な管理者の注意をもって、本物件及び共用部分を使用しなければならない。
- 7 乙の病状により、付添人の寝泊りが必要な場合は、甲の承諾を得なければならない。

(修繕)

第11条 甲は、別表第3に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合においては、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第3に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 4 本物件に破損箇所が生じた場合、乙は直ちに甲に申し出て確認を得るものとし、届け出が遅れて甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償するものとする。

(乙の損害賠償責任)

第12条 乙（その家族、その他本物件に出入りする乙の関係者を含む。）の責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等が汚損、破壊又は滅失したときには、乙は、甲が定める代価、その他甲が被った損害を甲に支払わなければならない。なお、ここにいう代価とは、修繕等についてはその実費相当額、物品については汚損、破壊又は滅失時の時価に基づくものとする。

- 2 乙（その家族、その他本物件に出入りする乙の関係者を含む。）の責に帰すべき事由により、他の賃借人その他第三者に人的損害又は物的損害が生じたときには、乙は、速やかにその旨を甲に連絡し、その損害を賠償しなければならない。
- 3 乙は、本物件において、故意過失を問わず、破棄、出火、焼却、水漏れ（共用部分を除く）を発生させた場合、乙の責任においてその損害を即時賠償しなければならない。
- 4 前項の事態により、乙が本物件に居住できないあるいはその使用に支障をきたした場合においても、乙の家具・寝具等の家財道具の弁償及び賃料の返還等その名義の如何を問わず一切請求できないものとする。
- 5 乙が本物件使用中に発生した盗難、火災、水害等の損害に対し、甲は一切の責任を負わないものとする。

(免責及び契約の終了)

第13条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責に帰さない事由により相手方の被った損害

に対しては、その責任を負わないものとする。

- 2 前項の事由により本物件を通常の用に供することができなくなったとき、又は本物件が将来、都市計画等により収容若しくは制限される等、本契約を維持することができなくなったときは、本契約は終了するものとする。この場合、甲及び乙は本物件の明け渡しに関する事項について、別途協議の上、定めるものとする。

(契約の解除)

- 第14条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。この場合、甲が損害を被ったときは、乙に対しその損害の賠償を請求することができる。
- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務（3か月以上滞納したとき）
 - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務（3か月以上滞納したとき）
 - 三 第7条第3項に規定する状況把握・生活相談・生活支援サービス料金支払義務（3か月以上滞納したとき）
 - 四 第11条第1項後段に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二 第10条各項に規定する義務
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲は、乙が次に掲げる事由に該当した場合には、書面での解約通知により、本契約を解除することができる。
- 一 年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したとき
 - 二 甲への通知を怠り、1か月以上所在不明になったとき
 - 三 禁錮以上の刑に処せられることがある犯罪行為を行ったとき
 - 四 破壊・暴力活動を行う組織その他これらの組織又は団体等への加入、構成員及びそれらの支配下にあると判明したとき
 - 五 乙又はその家族等が、甲、管理人又はそれらの従業員に対して、本契約を継続しがたいほどの背信行為を行ったとき
- 4 甲は、乙が別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

- 第15条 乙は、甲に対して少なくとも1か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から1か月分の賃料及び状況把握・生活相談・生活支援サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び状況把握・生活相談・生活支援サービス料金相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(明渡し)

- 第16条 乙は、本契約が終了する日までに（第15条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）本物件を明け渡ししなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。すべての家財・家具、ゴミ等の搬出処理及び鍵の返還をするものとする。
- 2 乙は、前項の明け渡しをするときには、明け渡し日を1か月前に甲に通知しなければならない。
 - 3 本契約終了と同時に、乙が本物件を明け渡さないときは、乙は甲に対して本契約終了の翌日から明け渡し終了に至るまでの賃料の倍額に相当する違約金及びそれに伴う損害金の実費を支払うものとする。
 - 4 甲及び乙は、第1項後段の規程に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法（次条に規定するものを除

く。)について協議するものとする。

(残置物の引取り等)

第17条 乙は、本契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下この条において「残置物引取人」という。）を定めることができる。

- 2 残置物引取人に支障が生じた場合にあっては、乙は、甲の承認を得て、新たな残置物引取人を定めるものとする。
- 3 第1項の規定により残置物引取人を定めた場合にあっては、甲は、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 4 乙又は残置物引取人は、本契約の終了から1か月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 5 甲は、乙又は残置物引取人が、本契約の終了から1か月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すことができるものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差し引くことができる。
- 6 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引き渡しをなし得ない場合又は乙又は残置物引取人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は残置物引取人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。
- 7 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあっては、本契約の終了から1か月を経過したときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。
- 8 甲が本条各項の規定に基づき当該残置物の引き渡し又は処分をした場合には、甲は、当該残置物の処理に関して免責されるものとする。

(立入り)

第18条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、災害その他により乙又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれがある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(債務の保証)

第19条 乙は、本契約締結時に連帯保証人（以下「丙」という。）を定めるものとする。

- 2 丙は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。
- 3 乙は、丙に支障が生じた場合には、甲の承認を得て、新たな連帯保証人を定めるものとする。
- 4 丙は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を、甲に届けるものとする。
- 5 本契約が更新された場合（自動更新含む）、更新の契約に対しても連帯保証人として責任を負うものとする。

(緊急連絡先の指定)

第20条 乙は、乙の病気、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となるものを定めることができる。

- 2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合には、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めるものとする。

3 緊急連絡先となる者は、住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を、甲に届け出るものとする。

(協議)

第21条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、借地借家法、その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄)

第22条 本契約に関して生じる紛争については、甲の法人所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

別表第1（第10条第3項関係）

一	鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を持ち込み又は保管又は製造すること。
二	大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三	排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四	大音量でテレビ、ステレオ等の操作等を行うこと。
五	鑑賞用の小鳥、魚、犬、猫等のペットの動物を飼育すること。
六	本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七	本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより付近の住民又は通行人、他の入居者、甲、管理人等に迷惑、不快感、不安感を覚えさせること。
八	本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること及び本物件等にそれらの名称、称号その他これに類するものを表示、掲示若しくは搬入したとき。
九	上記のほか、賭博、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。

別表第2（第10条第4項関係）

一	階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと又は避難の障害となる物を設置すること。
二	階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示又は変更又は除去すること。

別表第3（第11条関係）

給水栓の取替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する状況把握・生活相談・生活支援サービスの内容等について上記のとおり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で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る賃貸借契約を締結したとを証するため、本契約書２通を作成し、記名押印の上、各自その１通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住 所 大阪市淀川区塚本２丁目１８番３号

事業 者 医療法人 秀社会 理事長 熊野 久美子 印

電話番号 ０６－６３０２－１１３９

借主（乙） 住 所

氏 名 印

電話番号

身元引受人
（残置物引取人） 住 所

氏 名 印

電話番号

連帯保証人 住 所

氏 名 印

電話番号

有料老人ホーム情報開示事項一覧

平成30年 7月 1日現在

施設名	アンセジュール田川															
施設の類型	介護付 (一般型・外部サービス利用型) (住宅型・健康型)															
居住の権利形態	利用権方式・建物賃貸借方式・終身建物賃貸借方式															
施設所在地	〒532-0027 大阪市淀川区田川三丁目9番11号 (電話番号：06-6303-1165 FAX番号：06-6303-1168)															
事業主体	医療法人															
開設年月	平成26年1月															
入居者数 / 入居定員	59 / 60 (サービス付き高齢者向け住宅20室 特定施設40室)															
一時金	入居一時金	敷金 120,000円														
	介護費用の一時金	無														
	解約時返還金の算定方法	滞納家賃及び現状回復費用を除き、全額返還														
	返還金の保全措置															
入居者基金への加入	無															
月額利用料 (円)	サービス付き高齢者向け住宅 144,580円 (税込) 特定施設 161,968円 (税込) <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">家賃相当額：60,000円</td> <td style="padding-left: 10px;">食費：46,980円 (税込)</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">サービス付き高齢者向け住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">管理費：37,600円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">(サービス費：21,600円 (税込)</td> <td style="padding-left: 10px;">共益費：16,000円)</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">特定施設</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">管理費：54,988円</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px dashed black; padding-left: 5px;">(サービス費：38,988円 (税込)</td> <td style="padding-left: 10px;">共益費：16,000円)</td> </tr> </table>		家賃相当額：60,000円	食費：46,980円 (税込)	サービス付き高齢者向け住宅		管理費：37,600円		(サービス費：21,600円 (税込)	共益費：16,000円)	特定施設		管理費：54,988円		(サービス費：38,988円 (税込)	共益費：16,000円)
家賃相当額：60,000円	食費：46,980円 (税込)															
サービス付き高齢者向け住宅																
管理費：37,600円																
(サービス費：21,600円 (税込)	共益費：16,000円)															
特定施設																
管理費：54,988円																
(サービス費：38,988円 (税込)	共益費：16,000円)															
要介護状態になった場合	介護を行う場所	居室														
	追加費用の有無	無														
体験入居の有無及び費用	有 1泊2日 7,560円 (税込)															

入居時の要件		原則60歳以上、自立から入居可能 共同生活を営むことに概ね支障がない方 著しい自傷他害の恐れのない方
職員の状況	施設長	1人
	生活相談員	1人
	介護職員	22人(2.5:1以上)
	看護職員	4人
	機能訓練指導員	3人
	計画作成担当者	1人
	栄養士	委託 富士産業株式会社
	調理員	委託 富士産業株式会社
	事務職員	3人
	その他の職員	2人
夜間(20:00 ~ 7:00)の職員体制		1人(職種:介護職員)
構造設備の状況	居室の面積	最多 18m ² (18m ² ~18m ²)
	居室の設備	トイレ、洗面、収納、ナースコール2か所、エアコン
	廊下幅	最大幅員 2.1 m : 最小幅員 m
	一時介護室	有 ・ 無
	食堂	有 ・ 無
	浴室	有 ・ 無
	健康管理室	有 ・ 無
	談話室	有 ・ 無
	洗濯室	有 ・ 無
	機能訓練室	有 ・ 無
	健康・生きがい施設	有 ・ 無
情報開示	重要事項説明書の公開	有 ・ 無
	契約書の公開	有 ・ 無
	管理規程の公開	有 ・ 無
	財務諸表の閲覧	有 ・ 無
社団法人全国有料老人ホーム協会への加入		加入 ・ 非加入
介護保険		適用
最寄駅等		JR 塚本駅
備考		