

サービス付き高齢者向け住宅入居契約書

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	サービス付き高齢者向け住宅 白山台やすらぎ館				
	所在地	〒039-1113 青森県八戸市西白山台六丁目 9-30				
	建て方	共同建	構 造	木 造	工事完了年 平成 2 8 年	
		長屋建 一戸建 その他		非木造 (鉄骨造)		
			戸 数	4 階建 69 戸	大規模修繕を () 年 実 施	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K / <u>ワンルーム</u> /		
	面 積	18.90 m ² ・ 20.15 m ² (それ以外に、バルコニー 0 m ²)				
	設 備 等	加齢対応構造等			㊦	
		台所			有・無	
		トイレ			専用 (水洗)	
収納設備			㊦・無			
洗面設備			㊦・無			
浴室			有・無			
シャワー			有・無			
洗濯機置場			有・無			
カーテン			㊦ (レースカーテンのみ)・無			
ガスコンロ・電気コンロ・IH 調理器			有・無			
設 備 等	冷暖房設備			㊦・無		
	緊急通報設備			㊦・無		
	安否確認設備			㊦・無		
	備え付け照明設備			㊦・無		
	オートロック			有・無		
	地デジ対応 (BS)			㊦・無		
	インターネット対応			有・無		
	メールボックス			有・無		
	宅配ボックス			有・無		
	鍵			㊦・無 (鍵 No. GOAL RV000 ・ 1 本)		
住戸部分	使用可能電気容量			(20) アンペア		
	ガス			有 (都市ガス・プロパンガス)・無		
	上水道			水道本管より直結 <u>受水槽</u> ・井戸水		
	下水道			㊦ <u>公共下水道</u> ・浄化槽)・無		
共用部分	設 備 等	食堂			㊦ (57.05) m ² ・無	
		台所			㊦ (5.96) m ² ・無	
		談話コーナー			㊦ (18.61) m ² ・無	
		収納設備			㊦ (14.68) m ² ・無	
		共同浴場			㊦ (4.90) m ² ・無	
		脱衣室			㊦ (21.40) m ² ・無	
		洗濯室			㊦ (9.00) m ² ・無	
附 属 施 設	駐車場			含む・ <u>含まない</u>		
	物置			含む・ <u>含まない</u>		
	専用庭			含む・ <u>含まない</u>		

(2) 契約期間 (該当する契約にチェック)

☐ 1. 本契約 (2 年間) (ショートステイ・マンスリー契約から本契約へ変更した場合は契約変更日を記入)

始 期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	2 年間
終 期	令和 年 月 日まで	

※第2条3項により、申し出がない限り自動更新となります。

☐ 2. マンスリー契約 (1～3 ヶ月間)

始 期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	ヶ月間
終 期	令和 年 月 日まで	

☐ 3. ショートステイ (1～14 日間)

始 期 (入居予定日)	令和 年 月 日から	泊 日 (食)
終 期	令和 年 月 日まで	

※1 泊 2 食以外で食事をご利用の場合数量を記入。

(3) 賃料等

1. 本契約 (2 年間)・マンスリー契約 (1～3 ヶ月間)

賃料の支払い方法	額	支払期限
家 賃	42,000 円/月 ・ 49,000 円/月 (非課税)	当月分を翌月 23 日まで
管 理 費	16,500 円/月 (税込み)	当月分を翌月 23 日まで
共 益 費	11,000 円/月 (非課税)	当月分を翌月 23 日まで
光 熱 水 費	16,500 円/月 (税込み) ※10 月から 3 月までは 17,600 円/月 (税込み)	当月分を翌月 23 日まで
敷 金 (本契約のみ)	家賃の三ヶ月相当分 126,000 円 ・ 147,000 円	
支 払 方 法 (該当する□にチェック)	☐ 自動引き落とし方式 (青い森信用金庫)	
	☐ 振込方式 振込先金融機関名: 青森銀行 類家支店 預金: 普通 ・ 当座 口座番号: 3 0 6 0 5 0 4 口座名義人: 社会福祉法人やすらぎ会 白山台やすらぎ館 理事長 齋藤鈴子 振込手数料負担者: 借主	
	☐ 持参方式 (持参先: サービス付き高齢者向け住宅白山台やすらぎ館)	
	☐ 集金代行サービス (上記指定銀行ではない銀行からの引き落とし) 330 円 (税込)	

2. ショートステイ (1～14 日間)

賃料の支払い方法	額	支払期限
利 用 料	6,600 円/1 泊 夕食・朝食込み (税込)	利用日分を最終日まで

※食事と状況把握・生活相談サービスは込みになります。

※食事は夕食と朝食の提供となります。※昼食は 648 円※税込で提供します。

(4) 状況把握・生活相談サービスの内容等（本契約・マンスリー契約）

サービス内容	・状況把握サービス - 併設するヘルパーステーションのスタッフが24時間常駐します。 - みまろぐクラウドで呼吸・脈拍・トイレやナースコールを記録し安全と健康を見守ります。 - ご家族が入居者の居室ナースコールへ直接電話を掛けることができます。 ・生活相談サービス 日常生活における入居者の心配や悩みなどについてはスタッフがいつでも相談に応じます。 ・食事の提供サービス 食費：朝食 540 円、昼食 648 円、夕食 691 円 1 日 1,879 円（税込）※軽減税率 8% 朝食 7:00～8:00 昼食 11:30～12:30 夕食 17:00～18:00 食事は、施設内の厨房にて委託給食業者調理員により調理いたします。	
サービスの提供方法	日中最低 1 名スタッフを配置します。	
生活相談費	20,350 円／月（税込み）	当月分を翌月 23 日まで
食費	56,370 円／30 日（税込み）	当月分を翌月 23 日まで

(5) 貸主及び委託業者

貸主 (社名・代表者)	氏名：社会福祉法人やすらぎ会 理事長 齋藤鈴子 住所：〒031-0815 青森県八戸市大字松館字田ノ平 19-1 電話：0178-25-2277	
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 八戸市 第 14-001 号	
給食委託業者	氏名：栄屋食品株式会社 住所：〒490-1114 愛知県あま市下萱津坪井 9 番地 電話：052-442-1616（代表）	

(6) 借主

氏名 ・ 生年月日 ・ 介護度	借主				
	氏名				
	生年月日：	大正	・	昭和	年 月 日生 歳
	要支援：	1	・	2	自立 ・ 申請中
	介護：	1	2	3	4 5

(7) 連帯保証人及び極度額

連帯保証人 (丙)	氏名：	借主との関係：
極度額	1,200,000 円	

(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（以下「法」という。）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（以下「本契約」という。）を締結する。
- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
 - 3 状況把握・生活相談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、更新等)

- 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 契約期間満了日までに甲または乙から契約更新しない旨の申し出がない場合、本契約は自動的に更新されるものとする。その際、状況把握・生活相談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 土地又は建物価格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

(共益費)

- 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。

(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 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充ててを請求することができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第16条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約（建物の賃貸借に係る部分に限る。）から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務額の内訳を乙に明示しなければならない。

(状況把握・生活相談サービスの内容、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・生活相談サービスを提供し、乙は、状況把握・生活相談サービスの提供の対価として状況把握・生活相談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・生活相談サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。（本契約・マンスリー契約）
- 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・生活相談サービスを提供する者は、状況把握・生活相談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。

(反社会的勢力の排除)

- 第8条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

- イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
- ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(禁止又は制限される行為)

- 第9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え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
 - 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はならない。
 - 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はならない。
 - 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

(契約期間中の修繕)

- 第10条 甲は、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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 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、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
 - 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。
 - 5 乙は、別表第4に掲げる修繕について、第1項に基づき甲に修繕を請求するほか、自ら行うことができる。乙が自ら修繕を行う場合においては、修繕に要する費用は乙が負担するものとし、甲への通知及び甲の承諾を要しない。

(契約の解除)

- 第11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。
- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三 第7条第3項に規定する状況把握・生活相談サービス料金支払義務
 - 四 前条第1項後段に規定する費用負担義務
 - 五 3か月分の滞納が発生した場合
- 2 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ずに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9条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るものを除く。）
 - 三 その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲は、乙が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は、本契約を解除することができる。
 - 4 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、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。
 - 一 第8条各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 二 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合
 - 5 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。
 - 6 甲は、乙が通常的生活支援方法では生活することができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、本契約を解除することができる。
 - 7 甲は、前項の規定による契約の解除に当たり、次の手続を行う。
 - 一 一定の観察期間をおくこと。
 - 二 1ヶ月以上の予告期間において契約の解除を通告すること。
 - 三 前号の通告に先立ち、乙の意思を確認するとともに、家族、身元引受人、主治医等の意見を聴くこと。

（乙からの解約）

- 第12条 乙は、甲に対して少なくとも30日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30日分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金（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30日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。

（一部滅失等による賃料の減額等）

- 第13条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、甲及び乙は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

（契約の終了）

- 第14条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

（明渡し）

- 第15条 乙は、本契約が終了する日までに（第11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) 本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第 16 条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

- 2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第 5 の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法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、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな残置物引取人を定めることができる。
- 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 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 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。

(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、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(連帯保証人)

第 19 条 連帯保証人（以下「丙」という）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し、本契約が更新された場合も同様とする。

2 前項の丙の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、料金の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

(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、緊急連絡先となる者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あっては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、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ことができる。

(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。

(特約条項)

第 22 条 第 20 条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

【 特 約 】

1. 退去時の居室クリーニング費用 22,000 円(税込)
2. 居室の鍵の交換費用 約 25,000 円 (鍵を紛失した場合)
3. 通常損耗・経年劣化以外の壁紙交換費用 約 25,000 円 ～ (1 面 240×90)

※修理業者により価格変動が生じる場合があります。

《その他の特約事項》

[]

甲： 社会福祉法人やすらぎ会 理事長 齋藤 鈴子

乙： 印

丙： 印

別表第1（第9条第3項関係）

一	銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
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、ピアノ等の演奏を行うこと。
五	猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける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に不安を覚えさせること。
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。
九	上記のほか、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9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。
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すること。
三	鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。
四	頭書（6）に記載する同居人に新たな同居人を追加すること

別表第3（第9条第5項関係）

一	頭書（6）に記載する同居人に新たな同居人として介護者を追加すること。
二	頭書（6）に記載する同居人に出生により新たな同居人を追加すること。
三	3か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4（第10条第5項関係）

電球、蛍光灯の取替え	ヒューズ取替え
蛇口のパッキン、コマの取替え	その他費用が軽微な修繕

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）**」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法90条並びに消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

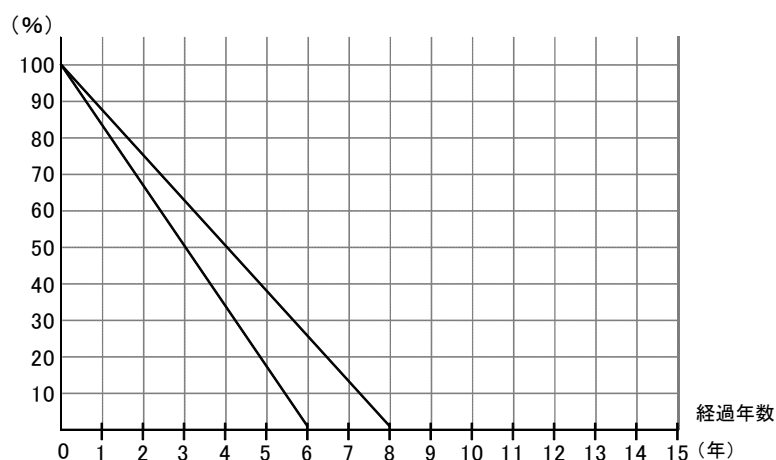
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（フローリング）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡 （サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴 （重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. ガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値 1 円となるような負担割を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6 年で残存価値 1 円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値 1 円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返 鍵 却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃 ※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

賃借人負担割合



II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します（但し、民法第 90 条及び消費者契約法第 8 条・第 9 条・及び第 10 条に反しない内容に限ります）。

《特約》

甲：印

乙：印

丙：印

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、また甲と連帯保証人（丙）は、上記のとおり乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本契約書３通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和 年 月 日

貸主（甲） 住所 青森県八戸市大字松館字田ノ平 19-1
氏名 社会福祉法人やすらぎ会 理事長 齋藤 鈴子 印
電話番号 0178-25-2277

借主（乙） 住所 〒
氏名 印
(代筆者 印 借主との関係：)
電話番号

連帯保証人
(丙) 住所 〒
氏名 印
電話番号 借主との関係：
(極度額 1,200,000 円)

[	※残置物引取人を定める場合	]
	残置物引取人 住所 〒	
	氏名 印	
	電話番号 借主との関係：	
[	※緊急連絡先①	]
	住所 〒	
	氏名 印	
	電話番号 借主との関係：	
[	※緊急連絡先②	]
	住所 〒	
	氏名 印	
	電話番号 借主との関係：	

登録事項等についての説明（高齢者住まい法第17条関係）

登録事項等についての説明

貸主(甲) 住所 青森県八戸市大字松館字田ノ平19-1
氏名 理事長 齋藤 鈴子

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。

1. サービス付き高齢者向け住宅の名称及び所在地

住宅の名称	(ふりがな) さーびすつきこうれいしゃむけじゅうたく はさんだいやすらぎかん サービス付き高齢者向け住宅 白山台やすらぎ館
所在地	(住居表示) 八戸市西白山台6丁目9-30
利用交通手段	☒ 1.電車(線 八戸 駅から 車 で 15 分) ☒ 2.その他(八戸市営バス 「西白山台」バス停から徒歩7分)
住宅に関する 権原	☒ 1.所有権 ☐ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで
施設に関する 権原	☒ 1.所有権 ☐ 2. 賃借権 ☐ 3. 使用貸借による権利 期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで
敷地に関する 権原	☒ 1.所有権 ☐ 2. 地上権 ☐ 3. 賃借権 ☐ 4. 使用貸借による権利 期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで

2. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

法人・個人の別	☒ 法人 ☐ 個人
商号、名称 又は氏名	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん やすらぎかい 社会福祉法人 やすらぎ会
住 所 (法人にあっては 主たる事務所の所 在 地)	(郵便番号 031-0815) 青森県八戸市大字松館字田ノ平19-1 電話番号 0178-25-2277
法人の役員	別添 1 のとおり
法定代理人 (未成年の個人 である場合)	(ふりがな) 商号、名称、又は氏名 住所(法人にあっては主たる事務所の所在地) (郵便番号) 電話番号 法人の役員別添 2 のとおり

3. サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者の事務所

事務所の名称	(ふりがな) しゃかいふくしほうじん やすらぎかい 社会福祉法人 やすらぎ会
事務所の所在地	(郵便番号 031-0815) 青森県八戸市大字松館字田ノ平19-1 電話番号 0178-25-2277

4. サービス付き高齢者向け住宅の戸数、規模並びに構造及び設備

住宅戸数	登録申請対象戸数 69 戸
居住部分の規模	(最小) 18.9 m ²
	(最大) 20.15 m ²
構造及び設備	共同利用設備 ☒ あり ☐ なし
	構 造 鉄骨 造 階 数 4 階建
竣工の年月	2016 年 2 月 29 日
加齢対応構造等	☒ 登録基準に適合している
	☒ エレベーターを備えている
	☒ 緊急通報装置を備えている

5. サービス付き高齢者向け住宅の入居契約、入居者資格及び入居開始時期(居住の用に供する前である場合)

入居契約の別	☒ 賃貸借契約 ☐ その他
入居契約が賃貸借契約でない場合には、その旨	
終身賃貸事業者の事業の認可	☐ 法第52条の認可を受けている
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。)
入居契約の内容	別添入居契約書のとおり

※以下は、入居用に供する前である場合に限り記入すること。

入居開始時期	年 月 日から
--------	-----------------------

注) 入居開始年は、西暦で記入すること。

6. 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 20,350 円
	食事の提供	☐ 自ら ☒ 委託 ☐ 提供しない	約 56,370 円
	入浴介助	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 385・1,650 円
	健康の維持増進	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 0 円
	服薬管理	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 0 円
	金銭管理	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 0 円
	寝具レンタル	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 1650・3,850 円
	買い物代行	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 550 円
	掃除	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 660 円
	洗濯	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 660 円
	受診付き添い	☒ 自ら ☐ 委託 ☐ 提供しない	約 1,650 円
家賃の概算額	(最低) 約 42,000 円	(非課税) 入居契約書のとおり	
	(最高) 約 49,000 円		
共益費の概算額	(最低) 約 11,000 円	(非課税) 共有部の維持管理費	
	(最高) 約 11,000 円		
敷金の概算額	(最低) 約 126,000 円	家賃の 3 月分(非課税)	
	(最高) 約 147,000 円		
管理費の概算額	(最低) 約 16,500 円	(税込み) 詳細については別添3の通り 2024年4月1日から5,500円(税込)値上げにより、請求書には 管理費2の項目で記載されます。	
	(最高) 約 16,500 円		
光熱水費の概算額	(最低) 約 16,500 円	(税込み) 居室内で利用する光熱水費 冬季10月～3月1,000円増し料金	
	(最高) 約 17,600 円		
家賃等の前払金の概算額	☐ あり ☒ なし		
	(最低) 約 円	(最高) 約 円	
家賃等の前払金の算定の基礎	家賃		
	サービス提供の対価		
返還額の算定方法			
家賃等の前払金の返還額の推移	(※原則として入居契約に定めた契約の始期を起算日とする。)		
前払金の保全措置の内容	☐ 銀行による債務の保証 ☐ 信託会社等による元本補てん又は信託		
	☐ 保険事業者による保証保険 ☐ その他()		
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 ()		
	☒ 指定を受ける予定はない		
介護サービス情報	(特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業所若しくは介護予防特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けている場合には、別紙により、介護保険法第115条の35第1項に規定する介護サービス情報を示す。)		

※前払金とは、終身又は入居契約の期間にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を一括して受領する場合をいう。

7. サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法等

管理の方式	☒ 自ら管理 ☐ 管理業務を委託		
委託する業務の内容 (契約事項)			
管理業務の委託先			
商号、名称 又は氏名	(ふりがな)		
住 所 (法人にあっては、 主たる事務所の所在地)	(郵便番号)		電話番号
修繕計画			
計画策定の 有無	☐ あり ☒ なし		
大規模修繕の 実施予定	頃実施予定		
その他計画的 な修繕予定			

8. 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（該当する場合のみ）

施設の名称	提供されるサービスの概要	事業所の番号	事業所の場所
白山台やすらぎ館ヘルパーステーション	訪問介護 第1号訪問介護	ハ 戸 市 第 0270303571 号	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
白山台やすらぎ館デイサービスセンター	地域密着型通所介護 第1号通所介護	ハ 戸 市 第 0270303597 号	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
白山台やすらぎ館地域交流センター	地域交流	—	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
白山台やすらぎ館クリニック 一松堂サテライト	診療所（内科・婦人科）	医療機関コード 0316600	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地
白山台やすらぎ館居宅介護センター	居宅介護支援	ハ 戸 市 第 0270303670 号	☒ 同一の建築物内 ☐ 同一の敷地内 ☐ 隣接する土地

9. 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

登録事項の通り適切な運営に努めます。

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条に基づく書面による説明を受けました。

令和 年 月 日

借主(入居者)

氏名

役 員 名 簿

[illegible]

住宅の規模並びに構造及び設備等

1. 専用部分の規模並びに構造及び設備等

[illegible]

2. 共同利用設備等

設備等	整備箇所数	合計床面積 (㎡)	整備箇所	想定利用戸数 (戸)	備考
浴室	6	29.44	2階～4階 脱衣室隣	69	
台所	3	19.28	2階～4階 食堂隣	69	
食堂	4	227.94	2階～4階 台所隣	69	
収納設備	6	44.01	2階～4階 職員トイレ脱衣室隣	69	
脱衣室	3	64.20	2階～4階 浴室隣	69	
洗濯室	3	27.00	2階～4階 浴室隣	69	
HWC	3	15.00	2階～4階 脱衣室隣	69	

別添 3

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			
常駐する場所	サービス付き高齢者向け住宅 白山台やすらぎ館			
サービスを提供するために常駐する者	☒ 社会福祉法人の職員		職種	資格名称
	☐ 自らの設置する住宅を管理する医療法人の職員		介護職員	ホームヘルパー2級以上
	☐ 委託を受けてサービスを提供する社会医療法人の職員		夜勤者	
	☐ 居宅介護サービス事業者の職員			
	☐ ホームヘルパー2級以上の資格を有する者			
提供方法	提供日	☒ 365日対応 ☐ 次の期間は緊急通報サービスによる()		
	提供時間	☒ 24時間常駐 ☐ 夜間は緊急通報サービスによる(下の日中体制の時間以外の時間帯)		
	日中体制	8時30分 ~ 17時30分	人員	7 人
緊急通報サービスの内容	通報方法	日中:介護職員常駐 夜間:介護職員常駐 各居室にナースコール有り		
	通報先	1階事務室および2階~4階スタッフルーム	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 20,350円 税込	前払金の算定方法	
	前払金	なし		
備考	職員が24時間常駐、定期的な安否確認を行います。医療や介護など日常生活・健康相談に応じます。各居室のセンサーにより脈拍、呼吸、体動を常時確認し、異常がみられた場合、直ちに職員へアラートを通知します。			

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			
委託する場合の委託先	商号、名称又は氏名	(ふりがな) さかえやしよくひんかぶしがいいしや		
	栄屋食品株式会社			
	住所 (法人にあっては主たる事務所の所在地)	(郵便番号 490-1114) 愛知県あま市下萱津坪井9番地 電話番号 052-442-1616		
食事提供を行う場所	☒ 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 56,370 税込	内訳(税込)	朝食 540 円 昼食 648 円 夕食 691 円
	前払金	なし	前払金の算定方法	
備考	提供の3時間前にキャンセルすれば、その分を差し引きます。			

3. 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 (条件付き無料) ☒ 掃除		
		☐ その他 ()		
サービス提供の対価(概算額)	1回	550円 ~ 税込	備考	詳細は生活支援サービス契約書のとおり
	前払金	なし		
備考	・洗濯サービスは、洗濯が困難な場合のみ1回660円(税込)で対応致します。			

4. 健康管理サービスの内容

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 ☐ 次の期間の除く()		
	内容	☐ 健康相談 ☒ 血圧等の測定 ☐ 定期検診 ☐ 通院等の付き添い		
		☒ その他 (みまろぐクラウドによる見守り【管理費】)		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約 16,500 円	前払金の算定方法	
	前払金	なし		
備考	各種センサーにより入居者様の行動、呼吸回数、脈拍を計測し、体調急変時にはナースコールと連動し職員へ通知する。プライバシーに配慮した監視カメラによる防犯対策と、クラウドストレージに保存されたデータで事故発生時の状況確認が可能。サーガディアンリズムをによるLED色温度変化により、熟睡できる環境を自動化し、昼夜逆転による認知症の症状軽減のための設備を導入。外線着信ができるナースコールによる業務負担軽減。			

5. 健康相談・服薬管理サービスの内容

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	希望される方に対し服薬管理規定の通り、介護職員が内服を確実に出来るように援助します。薬の取り扱いは看護師資格を持った健康相談員が調整します。別紙契約書あり。		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約 4,950円 税込	前払金の算定方法	
	前払金	なし		
備考	※自己管理している薬剤の内服確認は行いません。 ※医療機関への受診調整や、服薬の不足などの調整は行いません。 ※お薬カレンダーが必要な場合はご用意下さい。 ※お薬の一包化をお願いします。 ※保険証(マイナンバーカード)や介護保険者証等の管理はご相談ください。			

6. 金銭管理サービスの内容

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(※土、日、祝、年末年始は対応できない場合があります。)		
	内 容	金銭管理が困難な場合はご相談下さい。別紙契約書あり。		
サービス提供の対価(概算額)	月額	約 3,850円 税込	前払金の算定方法	
	前払金	なし		
備考	※通帳・キャッシュカード・ハンコはお預かりできません。 ※金銭管理規定に基づき管理します。			

7. 修繕費等について

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	1.退去時の居室クリーニング費用 22,000円(税込) 2.居室の鍵の交換費用 約25,000円 (鍵を紛失した場合) 3.通常損耗・経年劣化以外の壁紙交換費用 約25,000円 ～ (1面240×90) ※修理業者により価格変動が生じる場合があります。		

生活支援サービス重要事項説明書

1. 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)	シャカイフクシホウジン ヤスラギカイ
		社会福祉法人 やすらぎ会
事業者の所在地	〒 031-0815 青森県八戸市大字松館字田ノ平19番地1	
事業者の連絡先	電話番号	0178-25-2277
	FAX番号	0178-25-2228
	HPアドレス	https://www.maturyou.or.jp/
事業者の代表者名	理事長 齋藤 鈴子	

2. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事業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	(フリガナ)	シャカイフクシホウジン ヤスラギカイ
		社会福祉法人 やすらぎ会
事業所主体の主たる事務所の所在地	〒 031-0815 青森県八戸市大字松館字田ノ平19番地1	
事業所主体の連絡先	電話番号	0178-25-2277
	FAX番号	0178-25-2228
	HPアドレス	
事業所主体の代表者の氏名及び職名	氏名	齋藤 鈴子
	職名	理事長
事業所主体が行っている主な事業等	障害者支援施設、障害福祉サービス事業所等の運営 (松館療護園・ケアホームやすらぎ) 介護保険事業所の運営(地域密着型通所介護・訪問介護・居宅介護支援) 診療所	

3. 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)	ハクサンダイヤスラギカン
		白山台やすらぎ館
住宅の所在地	〒 039-1113 青森県八戸市西白山台6丁目9-30	
住宅の連絡先	電話番号	0178-32-7630
	FAX番号	0178-38-7086
	HPアドレス	http://maturyou.or.jp/yasuragikan/
住宅の管理者名	館長 齋藤鈴子	
住宅の開設年月日	平成28年2月12日指定 青森県 第14-00-009 号 八戸市第14-001号	
居住の契約方式	普通賃貸借契約	

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		
入居者様が安心して日常生活を送ることが出来るよう、以下の基本サービスを提供いたします。 入居者様が介護や医療を必要とする場合には、円滑に介護サービスや医療サービスを受けられるよう、介護事業所や医療機関と連携を図ります。		
基本サービス(入居者様全員が受けるサービスです)		
サービスの種類	料金	提供方法など
状況把握(安否確認)	20,350円(税込) 月額	住宅職員が24時間常駐します。 みまろぐクラウドで呼吸・脈拍・トイレやナースコールを記録し 安全と健康を守ります。異常時は職員に発報します。 ご家族が入居者様の居室ナースコールへ直接電話を掛けることが 出来ます。
生活相談		日常生活における入居者様の心配ごとや悩みなどについては常駐 スタッフが相談をお受けいたします。
緊急時対応		各住戸のベッドサイド、トイレ、浴室に設置してあるナースコー ルを押していただければ、職員が通報を受信の上、駆け付け、必要 な対応を行います。
上記以外の生活支援サービス等 ※税抜		
サービスの種類	料金	提供方法など
食事の提供	約56,370円 (税込) 30日	食費は月単位の請求となります。 食費:月額56,370円/30日〔朝食540円、昼食648円、夕食691円(税込)〕 1日1,879円(税込) 朝食は7:00～8:00、昼食は11:30～12:30、夕食は17:00～18:00 食事は住宅内の厨房で委託業者により調理いたします。 キャンセル、変更等は提供される3時間までにお知らせ下さい。 それ以降については料金が発生いたします。
掃除	約660円(税込)	1回・30分/660円 以降10分毎に110円追加となります。
洗濯	660円(税込)	洗濯が困難な場合のみ、洗濯サービスを行います。1回/660円(税込)
健康管理	—	住宅職員が健康に関する相談をお受け致します。 住宅職員が希望者へのバイタル測定を行います。 ※医療行為・医療補助行為は行いません。 ※希望者には提携する医療機関等をご紹介します。(健康保険の実費負担あり)
健康相談・服薬管理 ※別紙契約書あり	4,950円(税込)	入居者の健康管理の一環として、希望される方に対し、やすらぎ館住宅 職員が内服を確実に行えるように援助します。 ※自己管理している薬剤の内服確認は行いません。 ※お薬カレンダーが必要な場合はご用意下さい。 ※お薬の一包化をお願いします。
金銭管理 ※別紙契約書あり	3,850円(税込)	金銭管理が困難な場合はご相談下さい。 ※通帳・キャッシュカード等はお預かりできません。 ※金銭管理規定に基づき管理致します。
入浴介助	385円(税込) 1,650円(税込)	介護保険外で入浴介助が必要な方に限りご利用頂けます。 □身体清拭介助 385円(税込)/1回 □入浴時身体介助が必要な場合 1,650円(税込)/1回 (入浴時間は最大1時間になります) ※住宅職員のスケジュールと、お風呂の空き状況等により、ご希望の入 浴時間に対応できない場合もございます。 ※ご利用毎にサービス提供票を発行します。

買い物代行	550円～ (税込)	個人的に必要な物品について、買い物代行をするサービスになります。 1回・30分/550円 以降10分毎に220円追加となります。 ※八戸市内限定となります。 ※ご利用毎にサービス提供表を発行します。 【対応できない内容】 ・金融機関でのATM操作(引き出し・振込等)
受診付き添い	1,650円～ (税込)	資格と経験を持つ住宅職員が、病院の付き添い、通院の同行を行ないます。 【対応できない内容】 ・介護以外の専門的な資格を必要とする場合(医療行為など) ・金融機関でのATM操作(引き出し・振込等) ・八戸市以外の医療機関への受診(要相談) 【利用料金・利用方法】 料金:1回・1時間1,650円 以降10分毎に220円(税込) ※診察室への付き添いが無い場合は、その分の時間を引いて計算致します。 ※移動方法については、ご利用者様にお支払い頂きます。
寝具レンタル ※別紙契約書あり	A:3,850円 B:1,650円 (税込)	白山台やすらぎ館入居時に必要となる、寝具を貸し出すサービスとなります。 寝具レンタルサービスは、新しいシーツに交換する際のクリーニング料金も含んでおり、寝具を常に清潔な状態でお使い頂けます。 □寝具レンタルAセット 3,850円/月(税込) □寝具レンタルBセット 1,650円/月(税込) ※交換については、汚れた場合など回数制限無く交換致します。

5. 虐待防止について

白山台やすらぎ館高齢者虐待防止指針を遵守し介護の増進に努める

- ①虐待防止に関する責任者(館長)を選定し委員会を組織する。
- ②委員会は、白山台やすらぎ館内事業所の管理者、主任、責任者で組織する。
- ③苦情解決体制を整備する。
- ④従業者に対する虐待防止を啓発・普及するための研修を実施する。
- ⑤虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合、速やかにこれを市町村に通報します。
- ⑥成年後見制度が利用できるよう支援する

6. 身体的拘束について

身体的拘束は原則として禁止としているが、やむを得ず身体拘束を行う場合の留意点

- 三原則(切迫性・非代替性・一時性)に照らし、緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合、入居者の身体状況に応じて、その方法、期間を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。
- 例)感染症に罹患し、やむを得ず居室隔離をする場合。転倒のリスクがある場合など。
- ① 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を定期的開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。
 - ② 身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。
 - ③ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施する。

7. 業務継続計画(非常災害・感染症)

業務継続計画(BCP)を整備し訓練を行う

- ① 事業所に災害対策・感染対策に関する担当者を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。
【非常災害対策に関する担当者:防火管理者・感染症に関する担当者:館長】
- ② 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に従業員に周知します。
- ③ 定期的に必要な訓練を行います。
- ④ BCP部会を組織し月1回以上会議を開催します。現状に即した計画への見直しを行います。

8. 生活支援サービス職員体制

生活支援職員サービス体制等				
生活支援サービス職員				
	サービス種類ごとに業務に係る 人数を記載してください	人数	資格・提供者	
	基本サービススタッフ	7人	介護福祉士登録者 介護職員初任者研修・実務者研修修了者 旧ヘルパー二級修了者・やすらぎ館職員	
夜間の職員体制	常駐の(有)・無)	1-2人	介護福祉士登録者 介護職員初任者研修・実務者研修修了者 旧ヘルパー二級修了者	

9. 月額利用料の請求及び支払い方法

請求方法	毎月10日に請求書を発行し、入居者様に送付します。 ・基本サービス ・選択サービス
支払方法	当月分を翌月23日までに支払請求分を、お支払いいただきます。

10. 生活支援サービスへの苦情に対応する窓口等

苦情に対応する窓口の状況		
窓口の名称	苦情受付窓口(担当者:生活相談員)	
電話番号	0178-32-7630	
対応している時間	平日 8:30~17:30	
定休日	土日祝祭日	
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		
具体的な対応	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、入居者様の生命・身体等に損害が生じた場合には、速やかに必要な対応及び措置(ご家族への連絡・救急車の要請等)を行います。	

11. 生活支援サービス利用に当たっての留意事項

外出・外泊・帰宅・訪問等	
	住宅正面玄関は、日中は出入り自由としています。 夜間は安全確保のため施錠しますので、17:00以降の外出・帰宅の際には、職員までお声掛け下さい。 外泊は前日の17:00までに外泊届出書に記載の上、事務室までお届けいただきますようお願いいたします。
共用施設の利用について	
共用浴室	共用浴室をご使用される場合には使用時間を事前にお知らせください。
共用洗濯室	共用洗濯室の利用希望については、予約表に記入してください。
共用廊下	共用廊下には、迷惑になるような物を置かないでください。
談話コーナー	談話コーナー・食堂は入居者様同士、ご家族来館時のコミュニケーションの場です。 お互いに譲り合いにてご利用いただきますようお願いいたします。

12. 契約の解除内容等

入居者様からの解約		
	入居者様は事業者に対して、解約する30日前までに文書にて解約の申し出を下記連絡先に通知することで、本契約を解約することが出来ます。	
契約解約時の連絡先	名称	白山台やすらぎ館
	電話番号	0178-32-7630
事業者からの解除		
事業者は、生活支援サービス契約書第8条の規定に基づき、以下の場合には本契約を解除することが出来ます 入居者、入居者の署名代行者・身元引受人・法定代理人及び家族等に暴言・暴力・ハラスメント等があり、事業者又は他の入居者等との間にトラブルが生じる恐れがあるまたは職員のサービス提供に支障が生じると事業者が判断した場合 ① ② 本契約を継続することが社会通念上、著しく困難な場合 ③ 入居者様が正当な理由なく支払うべきサービス利用料を3ヶ月以上滞納し、相当の期間を定めて催告したのにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがない場合		

説明年月日 令和 年 月 日

入居者様に対して、賃貸契約書、生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書に基づいて、重要な事項を説明しました。

登録事業者名 社会福祉法人 やすらぎ会

所 在 地 青森県八戸市大字松館字田ノ平19番地1

代 表 者 名 理事長 齋 藤 鈴 子

説 明 者 名 _____

入居者様に対して、賃貸契約書、生活支援サービス契約書及び生活支援サービス重要事項説明書に基づいて、重要な事項の説明を受けました。

入居者氏名 _____

署名代行者 _____

生活支援サービス契約書

社会福祉法人やすらぎ会（以下「甲」という）と入居者（以下「乙」という）とは、賃貸借の目的である建物、サービス付き高齢者向け住宅 白山台やすらぎ館（住居表示：青森県八戸市西白山台 6-9-30）における、乙に提供する生活支援サービスについて次のとおり契約を締結する。

第1条（契約の目的）

甲は、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できるよう、乙に対し、サービス付き高齢者向け住宅における基本サービス（必須サービス）を提供するとともに、乙の希望に応じて、その他のサービス（選択サービス）を提供し、乙は、その対価として第4条に定めるサービス料金を甲に支払います。

第2条（生活支援サービスの内容）

甲が乙に提供する生活支援サービスの内容の詳細は、生活支援サービス重要事項説明書（以下「重要事項説明書」という）に記載します。

- 1 基本サービス…住宅職員が提供します。
 - ① 状況把握（安否確認）サービス（みまろぐクラウド）
 - ② 生活相談サービスおよび緊急時対応サービス
- 2 生活支援サービス（介護保険外）
（居住者が選択できる随時サービス）…住宅職員が提供します。

サービスの種類	料金（税込）	提供内容
食事の提供	1日3食 1,879円	食事場所への誘導や、準備、配膳・下膳を行います。 委託給食業者による食事提供を行います。 朝 540円 昼 648円 タ 691円 （税込）（月額約 56,370円/30日）
健康管理	—	住宅職員が希望者へのバイタル測定を行います。 ※医療行為・医療補助行為は行いません。 希望者には提携する医療機関等をご紹介します。（健康保険の実費負担あり）
健康相談 服薬管理 （別紙契約書）	4,950円	入居者の健康管理の一環として、希望される方に対し、やすらぎ館住宅職員が内服を確実にできるように援助します。また、入居者様の体調不良時の対応、日々の健康チェック、健康相談も併せて実施しております。 ※自己管理している薬剤の内服確認は行いません。
金銭管理 （別紙契約書）	3,850円	金銭管理が困難な場合はご相談下さい。 ※通帳・キャッシュカード等はお預かりできません。 ※金銭管理規程に基づき管理致します。

洗濯	660 円	洗濯が困難な場合のみ 1 回 660 円（洗濯・乾燥・お返しまで）
入浴介助	385 円 1,650 円	介護保険外で入浴介助が必要な方に限りご利用頂けます。 □身体清拭介助 385 円 / 1 回 □入浴時身体介助が必要な場合 1,650 円 / 1 回 （入浴時間は最大 1 時間になります） ※住宅職員のスケジュールと、お風呂の空き状況等により、ご希望の入浴時間に対応できない場合もございます。 ※ご利用毎にサービス提供票を発行します。
掃除	660 円 ～	白山台やすらぎ館内居室の掃除を行います。 1 回・30 分 / 660 円 以降 10 分毎に 110 円（税込） ※シーツ交換がある場合は、利用料金に 220 円（税込）追加となります。 ※ご利用毎にサービス提供票を発行します。
買い物代行	550 円 ～	○個人的に必要な物品について、買い物代行をするサービスになります。 1 回・30 分 / 550 円（税込）以降 10 分毎に 220 円（税込）追加となります。 ※八戸市内限定となります。※ご利用毎にサービス提供票を発行します。 【対応できない内容】 ・金融機関での ATM 操作（引き落とし・振込等）
受診付き添い	1650 円 ～	資格と経験を持つ住宅職員が、病院の付き添い、通院の同行を行いません。 【対応できない内容】 ・介護以外の専門的な資格を必要とする場合（医療行為など） ・金融機関での ATM 操作（引き落とし・振込等） ・八戸市以外の医療機関への受診（要相談） 【利用料金・利用方法】 料金：1 回・1 時間 1,650 円（税込） 以降 10 分毎に 220 円（税込） ※診察室への付き添いが無い場合は、その分の時間を引いて計算致します。 ※移動方法については、ご利用者様にお支払い頂きます。 ※ご利用毎にサービス提供票を発行します。
寝具レンタル （別紙契約書）	1,650 円 3,850 円	白山台やすらぎ館入居時に必要となる、寝具を貸し出すサービスとなります。 寝具レンタルサービスは、新しいシーツに交換する際のクリーニング料金も含んでおり、寝具を常に清潔な状態でお使い頂けます。 □寝具レンタル A セット 3,850 円 / 月（税込） □寝具レンタル B セット 1,650 円 / 月（税込） ※シーツ・カバー交換については、汚れた場合など回数制限無く交換致します。

※入浴介助サービス・掃除サービス・買い物代行サービス・受診付添サービスに関しては、住宅職員のスケジュールによって、ご希望の時間に対応できない場合があります。お近くのスタッフにご相談下さい。

※介護保険をご利用されているお客様の場合には、ケアマネージャーとの連携をとらせて頂きます。

※生活支援サービスの利用料請求は、月末に合算請求となります。

第3条（サービス提供の記録）

- 1 甲は、乙の希望により提供する生活支援サービス（介護保険適用外）については、月毎にその提供の実績を、当月末までに、乙に対し書面により提示し、確認を受けることとします。
- 2 甲は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第19条の規定に基づき、サービスの提供に関する記録を作成し、契約終了後2年間保存します。
- 3 乙は甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できます。

第4条（サービス料金等）

- 1 基本サービス（状況把握（安否確認）、生活相談、緊急時対応）の料金は、月額20,350円（税込）とし、1か月に満たない期間のサービス料金は1か月を30日として日割り計算した額とします。
- 2 生活支援サービス（介護保険適用外）の料金については、重要事項説明書に記載した料金を基に月単位で計算します。

第5条（サービス料金の変更）

甲は、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利用料金が不相当になった場合には、甲乙協議の上で、利用料金を変更することができます。

第6条（サービス料金の支払い）

- 1 第4条第1項に定める基本サービスの料金について、乙は当月分を翌月23日までに支払います。
- 2 第4条第2項に定める生活支援サービス（介護保険適用外）の料金について、乙は当月分を翌月23日までに支払います。
- 3 乙が月途中で本契約を解除した場合、1か月を30日として日割り計算の方法により甲が精算します。
- 4 甲は、乙から料金の支払いを受けたときは、乙に領収書を発行します。

第7条（有効期間）

- 1 本契約の有効期間は、本契約成立の日から2年とします。ただし、事由の如何を問わず「白山台やすらぎ館」（住居表示：青森県八戸市西白山台6-9-30）における賃貸借契約が終了したとき。
- 2 契約期間満了日の30日前までに、乙または乙の代理人から書面による契約解除の申し出がない場合、本契約は自動更新され、更新後の契約期間は1年とします。

第8条（事業者からの契約解除）

- 1 甲は、乙の行動が他の居住者の生命に危険を及ぼす恐れがあり、かつ通常の生活支援方法では、これを防止することができず、本契約を将来にわたって継続することが

社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、本契約を解除することができます。

2 前項の場合、事業者は次の手続きを行います。

- ① 一定の観察期間をおくこと。
- ② 主治医および生活支援サービス提供スタッフ等の意見を聞くこと。
- ③ 契約解除の通告について 30 日の予告期間をおくこと。
- ④ 前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認すること。

甲は、乙が正当な理由なく甲に支払うべきサービス利用料を 1 か月以上滞納した場合において乙に対し、相当の期間を定めてもなお期間内に滞納額の全額の支払いがないときは、この契約を解除することがあります。

第 9 条（利用者からの中途解約）

乙は、甲に対して 30 日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。

第 10 条（秘密保持）

- 1 甲及びその従業者は、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を第三者に漏らしません。この守秘義務は、契約終了後も同様とします。
- 2 前項の定めに関わらず、乙の個人情報を提供する必要がある場合には、必要の都度、乙の同意を得るものとします。
- 3 居住者およびその家族等の個人情報に関する取扱いについては、改正個人情報保護法を遵守します。

第 11 条（緊急時の対応等）

甲は、生活支援サービスを利用している乙に緊急な事態が生じた場合又は必要があると判断した場合は、緊急時マニュアルに応じて対応し、必要な措置を講じます。

第 12 条（賠償責任）

甲は、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します。

第 13 条（相談・苦情対応）

甲は窓口を設置し、乙の相談、生活支援サービス事業に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応します。（担当：白山台やすらぎ館 生活相談員）

第 14 条（重要事項説明確認）

契約の締結に当たり、甲は乙に対し、別に作成する重要事項説明書に基づき重要な事項の説明を行い、乙は其の内容を了承したものとします。

- 1 甲及び乙は、信義誠実をもってこの契約を履行するものとします。
- 2 この契約に定めのない事項については、甲及び乙が誠意をもって協議の上定めます。

第 15 条 (合意管轄)

本契約に関して訴訟の必要が生じたときは、「白山台やすらぎ館（住居表示：青森県八戸市西白山台 6-9-30）」の所在地を管轄する地方裁判所を第一管轄裁判所とします。

前記の契約を証するため、本書を 2 通作成し、甲及び乙の記名押印の上、その 1 通を保有するものとします

※住宅職員のスケジュールにより、ご希望の日時にサービス出来ない場合があります。
※上記全ての選択型サービスは、白山台やすらぎ館の入居者限定サービスになります。

令和 年 月 日

事業者（甲）

住 所 青森県八戸市大字松館字田ノ平19番地1

社会福祉法人 やすらぎ会
氏 名 理事長 齋 藤 鈴 子 印

入居者（乙）

住所

氏 名 _____ 印 _____

代筆者：

入居者（乙）との関係：

有料老人ホーム重要事項説明書

記入年月日	令和6年7月1日
記入者名	和田 太一郎
所属・職名	館長代理

1. 事業主体概要

別紙参照により省略

2. 有料老人ホーム事業の概要

別紙参照により省略

3. 建物概要

別紙参照により省略

4. サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	基本方針および県の高齢者住居安定確保計画に沿って適切に運営します。
サービスの提供内容に関する特色	職員が24時間常駐し定期的な安否確認を行います。医療や介護など日常生活について相談に応じます。各居室のセンサーにより脈拍、体動を常時確認し、異常がみられた場合、直ちに職員へ発アラートします。家族へはメールを発報することが可能です。
入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 ② 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

(医療連携の内容)

医療支援		① 救急車の手配	
※複数選択可		2 入退院の付き添い	
		3 通院介助	
		④ その他（ 訪問診療医の確保 ）	
協力医療機関	1	名称	白山台やすらぎ館クリニック 一松堂サテライト
		住所	青森県八戸市西白山台 6 丁目 9-30
		診療科目	内科・婦人科
		協力内容	定期検診・緊急受診・他院の紹介
	2	名称	八戸赤十字病院
		住所	八戸市大字田面木字中明戸 2
		診療科目	消化器内科・外科・他
		協力内容	緊急入院等の受け入れ
協力歯科医療機関	名称	鹿内歯科医院	
	住所	青森県八戸市根城馬場頭 3-19	
	協力内容	歯科医療の必要が生じた場合	

(入居後に居室を住み替える場合)

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 介護居室へ移る場合 ☒ 3 その他 (自立度が高くなった場合)	
判断基準の内容		ADL の変化による。	
手続きの内容		居室変更届	
追加的費用の有無		1 あり ☒ 2 なし	
居室利用権の取扱い		居室変更届により居室利用権が変更となる	
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) 居室番号の変更
		☐ 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	① あり 2 なし
	要支援の者	① あり 2 なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	夜間は看護師不在のため、夜間、医療等が必要な場合には要相談	
契約の解除の内容	① 入居者が死亡した場合（保証人より退去依頼があった場合） ② 入居者、または事業者から解約した場合	
事業主体から解除を求める場合	解約条項	第 1 1 条 入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼす恐れがあり、通常の介護方法・接遇方法では防止できない場合等
	解約予告期間	1 ヶ月
入居者からの解除予告期間	1 ヶ月	
体験入居の内容	① あり（内容：1泊2日 6,600 円税込 夕食・朝食付き） 2 なし	
入居定員	69 人	
その他	身元引受人が設定できない場合には要相談	

5. 職員体制（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			備考
	合 計 26 人			
		常勤	非常勤	
管理者（館長）	1	1	0	
生活相談員	5	0	5	
直接処遇職員	15	0	15	※生活相談員兼務
介護職員	12	0	12	
看護職員	3	0	3	
機能訓練指導員	0	0	0	
計画作成担当者	0	0	0	
栄養士	0	0	0	
調理員	0	0	0	
事務員	4	1	3	
その他職員	5	0	5	
1 週間のうち、従業者が勤務すべき時間数※2				
	常勤	時間	非常勤	時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計 12 人		
		常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	7	0	7
実務者研修の修了者	0	0	1
初任者研修の修了者	5	0	5
介護支援専門員	0	0	0

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (17時30分～8時30分)		
	平均人数	最小時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0 人	0 人
介護職員	2 人	1 人

(職員の状況)

管理者		他の職務との兼務						① あり 2 なし			
		業務に係る資格等		① あり							
				資格等の名称		社会福祉主事 社会福祉施設長研修終了					
						2 なし					
		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		0	1	0	4	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数		0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上 3年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3年以上 5年未満	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
	5年以上 10年未満	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
	10年以上	0	3	0	9	0	1	0	0	0	0
	従業者の健康診断の実施状況					① あり 2 なし					

（職員の教育訓練、研修等の実施状況）

教育訓練、研修等の内容	実施状況
認知症及び認知症ケアについて	1 回／年
利用者のプライバシー保護の取り組み/相談・苦情の対応	1 回／年
感染症対応及び食中毒の発生予防	1 回／年
緊急時の対応（救急法）・身体拘束・虐待防止	1 回／年
倫理及び法令厳守・非常災害時の対応	1 回／年
事故防止・ヒヤリハット（危険予測・気付き力）	1 回／年
口腔ケアの必要性/誤嚥について	1 回／年

6. 利用料金

別紙参照により省略

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	21 人
	女 性	45 人
年齢別	65 歳未満	0 人
	65 歳以上 75 歳未満	9 人
	75 歳以上 85 歳未満	14 人
	85 歳以上	43 人
要介護度別	自 立	4 人
	要支援 1	2 人
	要支援 2	4 人
	要介護 1	14 人
	要介護 2	18 人
	要介護 3	13 人
	要介護 4	4 人
	要介護 5	1 人
入居期間別	6 か月未満	12 人
	6 か月以上 1 年未満	7 人
	1 年以上 5 年未満	36 人
	5 年以上 10 年未満	11 人
	10 年以上 15 年未満	0 人
	15 年以上	0 人

（入居者の属性）

平均年齢	86.6 歳
入居者数の合計	66 人
入居率 ※	97%

※ 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	12 人
	社会福祉施設	5 人
	医療機関	8 人
	死亡者	0 人
	その他	1 人
生前解約の 状況	施設側の申し出	1 人
		認知症状強く対応困難。
	入居者側の申し出	12 人
		他施設への移動・自宅へ帰る・経済的理由

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)

窓口の名称		白山台やすらぎ館苦情受付
		受付窓口担当者：館長代理 和田 太郎 苦情解決責任者：館 長 齋藤 鈴子
電話番号		0 1 7 8 - 3 2 - 7 6 3 0
対応している 時間	平日	8 : 3 0 ~ 1 7 : 3 0
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日		土日祝（※但し、緊急の場合にはこの限りではありません）
第三者委員と第三者機関の連絡先		第三者委員：山田 信雄（白山台地区防犯協会会長） 第三者機関：「サービス付き高齢者向け住宅 ご入居中の皆さま専用相談窓口」 T E L : 03-6433-2200 受 付 : 9 ~ 1 7 時（月～金・祝日を除く） メ ー ル : info@kosenchin.jp

(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	(その内容) 全国社会福祉協議会しせつの損害補償
	2 なし	
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	(その内容) 事故対応マニュアルに基づく
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり 2 なし	

(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	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	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	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
重要事項説明書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支報告書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 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 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内 容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名：) 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	1 あり 2 なし 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 2 なし	
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	1 あり 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) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
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)

借主署名

様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名

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	有無	併設・隣接	事業所名	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	○	併 隣	白山台やすらぎ館 ヘルパーステーション	八戸市西白山台 6丁目9-30
<地域密着型サービス>				
地域密着型通所介護	○	併 隣	白山台やすらぎ館 デイサービスセンター	八戸市西白山台 6丁目9-30
居宅介護支援	○	併 隣	白山台やすらぎ館 居宅介護支援センター	八戸市西白山台 6丁目9-30
<介護予防・日常生活支援総合事業>				
訪問型サービス	○	併 隣	白山台やすらぎ館 ヘルパーステーション	八戸市西白山台 6丁目9-30
通所型サービス	○	併 隣	白山台やすらぎ館 デイサービスセンター	八戸市西白山台 6丁目9-30

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

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									なし		あり	
		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）		個別の利用料で、実施するサービス				サービス提供実績		備 考		
				(利用者が全額負担)	包含	都度	料金					
介護サービス												
	食事介助	なし	あり	なし	あり			×	なし	あり	介助が必要な場合は住宅職員が行う。	
	排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり			×	なし	あり	介助が必要な場合は住宅職員が行う。	
	おむつ代			なし	あり		○	1430 円～	なし	あり		
	入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり		○	385 円～	なし	あり	介護保険外で入浴介助が必要な方に限りご利用頂けます。 ・ 身 体 清 拭 介 助 3 8 5 円 （ 税 込 ） / 1 回 入 浴 時 身 体 介 助 が 必 要 な 場 合 1 , 6 5 0 円 （ 税 込 ） / 1 回（入浴時間は最大1時間になります）	
	特浴介助	なし	あり	なし	あり				なし	あり		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし	あり	なし	あり			×	なし	あり	介助が必要な場合は住宅職員が行う。	
	機能訓練	なし	あり	なし	あり				なし	あり		
	通院介助・受診付き添い	なし	あり	なし	あり		○	1,650 円 ～	なし	あり	料金：1 回・1 時間 1,650 円 以降 10 分毎に 220 円（税込） ※診察室への付き添いが無い場合は、その分の時間を引いて計算致します。 ※移動方法については、ご利用者様側でご予約・お支払い頂きます。 ※ご利用毎に提供票を発行します。	

生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり	○	660 円～	なし	あり	居室の掃除を行います。 1 回・30 分/660 円 以降 10 分毎に 110 円（税込） ※シーツ交換がある場合は、利用料金に 220 円（税込）追加となります。 ※ご利用毎に提供票を発行します。
寝具レンタル	なし	あり	なし	あり	○ 月払	1650 円～	なし	あり	入居時に必要となる、寝具を貸し出すサ ービスとなります。クリーニング料金も 含んでおり、寝具を常に清潔な状態でお 使い頂けます。 □寝具レンタル A セット 3,850 円/月 （税込） □寝具レンタル B セット 1,650 円/月 （税込） ※シーツ・カバー交換については、汚れ た場合など回数制限無く交換致します。 ※別紙にて契約致します。
洗濯	なし	あり	なし	あり	○	660 円	なし	あり	洗濯が困難な場合に限り 1 回 660 円で提供。（税込）
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり			なし	あり	
入居者の嗜好に応じた 特別な食事			なし	あり	○	追加料金 +200 円 ～	なし	あり	選択食あり。
おやつ			なし	あり			なし	あり	1 階事務所で販売。
理美容師による理美容			なし	あり	○	カット	なし	あり	外部の美容師がサービスを行います。

サービス							2,000 円 ～			
買い物代行	なし	あり	なし	あり		○	550 円～	なし	あり	1 回 ・ 30 分 / 550 円 以降 10 分毎に 220 円追加となります。 (税込) ※八戸市内限定となります。 ※ご利用毎に提供票を発行します。 【対応できない内容】 ・金融機関での ATM 操作 (引き出し・ 振込等)
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり				なし	あり	
金銭管理			なし	あり			3,850 円	なし	あり	金銭管理が困難な場合はご相談下さい。 ※通帳・キャッシュカード等はお預かり できません。 ※金銭管理規程に基づき管理致します。
健康管理サービス										
定期健康診断			なし	あり				なし	あり	相談があった場合は紹介・調整致します。
健康管理	なし	あり	なし	あり				なし	あり	住宅職員が希望者へのバイタル測定を 行います。 ※医療行為・補助行為は行いません。 希望者には提携する医療機関等をご紹 介致します。(健康保険の実費負担あり)
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり				なし	あり	

	健康相談・服薬管理	なし	あり	なし	あり			4,950 円	なし	あり	入居者の健康管理の一環として、希望される方に対し、やすらぎ館住宅職員が内服を確実にできるように援助します。入居者様の体調不良時の対応、日々の健康チェック、健康相談も実施します。
入退院・入院中のサービス											
	移送サービス	なし	あり	なし	あり			初乗り料金 大型車：200 円 普通車：200 円 加算料金（1 k m） 大型車：150 円 普通車：100 円	なし	あり	福祉有償運送サービスは契約が必要です。 ※サービスの対象にならない場合があります。 ※緊急時は無料送迎致します。
	入退院中の同行	なし	あり	なし	あり		○	1,650 円～	なし	あり	病院までの付き添いや荷物の持ち運び等の支援を行います。その場合は、有料介護サービスの通院介助サービスとなります。
	入院中の洗濯物交換・ 買い物	なし	あり	なし	あり		○	洗濯 1 回 660 円 買い物代行 1 回・30 分 550 円 以降 10 分毎に 220 円追加	なし	あり	ご要望があれば病院までお持ちします。 ※洗濯が必要な場合は、有料の介護サービスとなります。 ※買い物等の必要物品のお届けは、買い物代行サービスとなります。
	入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり				なし	あり	