重　要　事　項　説　明　書

－サービス付高齢者向け住宅－

【　わたしの家あいあ～る　】

2023年7月1日 改訂

別紙様式

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	畠山　輝
所属・職名	あいあ～る・管理者

１事業主体概要

名称	（ゆうげんがいしゃ　わたしのいえすやま） 有限会社　わたしの家すやま	
主たる事務所の所在地	〒　573-1164 大阪府枚方市須山町43番16号	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-898-2216　/　072-391-2218
	メールアドレス	nrd27078@nifty.com
	ホームページアドレス	http://www.watashinoie.jp/
代表者（職名／氏名）	代表取締役　（　社長　／　谷口 律子　）	
設立年月日	平成　18年3月30日	
主な実施事業	※別添1（別に実施する介護サービス一覧表） 居宅介護支援、訪問介護、予防訪問事業、通所介護、予防通所事業、重度訪問介護、同行援護、居宅介護	

２　有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅の事業概要

（住まいの概要）

名称	（わたしのいえあいあーる） わたしの家あいあ～る	
届出・登録の区分	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	
有料老人ホームの類型		
所在地	〒　573-1164 大阪府枚方市須山町38番18号	
主な利用交通手段	京阪電車「枚方市」駅からバス11分、「須山町」バス停より徒歩4分	
連絡先	電話番号／ＦＡＸ番号	072-898-2216　/　072-800-1244
	メールアドレス	nrd27078@nifty.com
	ホームページアドレス	http://www.watashinoie.jp/
管理者（職名／氏名）	管理者　／　畠山　輝	
事業開始日／届出受理日又は登録日（登録番号）	平成27年5月16日　／　平成31年3月28日（大阪府25-0051）	

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり					
	面積	609.43 ㎡							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり					
	延床面積	901.66 ㎡（うち有料老人ホーム部分 604.86 ㎡）							
	竣工日	平成 27年4月30日			用途区分		老人ホーム		
	耐火構造	耐火建築物	その他の場合：						
	構造	鉄骨造	その他の場合：						
	階数	3 階 （地上 3 階、地階 － 階）							
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性						適合している		
居室の状況	総戸数	14 戸		届出又は登録をした室数				14 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.00㎡	12	1人部屋
	一般居室個室	○	○	×	×	○	18.20㎡	2	1人部屋
共用施設	共用トイレ	2 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ 0 ヶ所					
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ 0 ヶ所					
	共用浴室	個室 2 ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	チェアー浴 0 ヶ所		ヶ所				その他：	
	食堂	2 ヶ所		面積 42.32 ㎡					
	入居者や家族が利用できる調理設備	あり 2 ヶ所							
	エレベーター	あり（車椅子対応） 1 ヶ所							
	廊下	中廊下 1.8 m		片廊下 1.4 m					
	汚物処理室	2 ヶ所							
	緊急通報装置	居室 あり		トイレ あり		浴室 あり		脱衣室 あり	
		通報先 事務室		通報先から居室までの到着予定時間 2分					
	その他	洗濯室							
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備 あり			火災通報設備 なし			
	スプリンクラー	あり	なしの場合（改善予定時期）						
	防火管理者	あり	消防計画	あり	避難訓練の年間回数 2 回				

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		地域における高齢者向け住まいとしての役割を果たしていく。
サービスの提供内容に関する特色		併設する通所介護施設の利用も可能。また、同事業主体が行う訪問介護等により自立支援サポートを受けることも可能。
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容		**状況把握：**毎日３回、食事前の声掛けにより安否確認、状況把握を行う。 **生活相談：**随時受け付けし、内容により専門機関等を紹介する。
サ高住の場合、常駐する者		介護職員初任者研修修了者
食事の提供	自ら実施	
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	同一事業者による訪問介護による提供もあり
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施	同一事業者による訪問介護による提供もあり
健康管理の支援（供与）	自ら実施	
健康診断の定期検診	委託	かかりつけ医（または、大潤会クリニック）
	提供方法	年１回以上の健康診断機会付与
利用者の個別的な選択によるサービス		※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表）
虐待防止		①虐待防止に関する責任者を選定しています。 【企画室：近藤史章】 ②成年後見制度の利用を支援します。 ③苦情解決体制を整備します。 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します。 ⑤当該事業所又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかにこれを市町村に通報します。
身体的拘束		身体拘束は原則禁止としており、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（最長で１カ月）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。また、家族等へ説明を行い、同意書をいただきます。（継続して行う場合は概ね１カ月毎行います。） ２週間に１回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討します。 1ヶ月に1回以上、身体的拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体的拘束等の廃止に取り組みます。 ・身体的拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 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3月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業員に周知徹底を図る。 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員に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施する。
非常災害対策		① 事業所に災害対策に関する担当者（防火管理者）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） 職・氏名：（事業部長　三上　高志） 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 定期的に避難、救出その他必要な訓練を行います。 避難訓練実施時期：（毎年2回　　6月・11月）

（併設している高齢者居宅生活支援事業者）

事業所名称	（わたしのいえ） わたしの家
主たる事務所の所在地	〒573-1164 大阪府枚方市須山町３８番１８号
事業者名	（ゆうげんがいしゃ　わたしのいえすやま） 有限会社　わたしの家すやま
併設内容	通所介護と予防通所事業（各種講座学習、レクレーション、食事等）

事業所名称	（ほうもんかいご　わたしのいえ） 訪問介護 わたしの家
主たる事務所の所在地	〒573-1164 大阪府枚方市須山町４２番９号
事業者名	（ゆうげんがいしゃ　わたしのいえすやま） 有限会社　わたしの家すやま
併設内容	訪問介護、予防訪問事業

（連携及び協力している高齢者居宅生活支援事業者）

（医療連携の内容）※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	大潤会クリニック
	住所	枚方市御殿山町5丁目2番御殿山クリニックモール2階
	診療科目	内科、外科、リハビリテーション科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：：年１回の健康診断
	名称	みやのさか整形外科
	住所	枚方市宮之阪3丁目7番10号
	診療科目	内科、外科、整形外科、皮膚科、リハビリテーション科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合：
協力歯科医療機関	名称	よしだ医院 歯科
	住所	枚方市磯島元町16番16号
	協力内容	訪問診療
		その他の場合：

（入居に関する要件）

入居対象となる者	自立、要支援、要介護　　ただし、集団生活が営めない方はお断りする場合あり		
留意事項	入居時満60歳以上。		
契約の解除の内容	①入居者が死亡した場合　②入居者、又は事業者から解約した場合		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	入居者の行動が、他の入居者・職員の生命に危害を及ぼすなどの恐れがあり、通常の介護・接遇では防止できない場合、等	
	解約予告期間	上記事由等では催告なく解約でき、一般的な義務違反については相当の期間を定めて義務履行を催告し、その期間内に履行されないときは解約できる。（入居契約書第11条）	
入居者からの解約予告期間	30　日		
体験入居	あり	内容	１日4,000円（別途食事代1,600円/3食） ただし、空室がある場合のみ
入居定員	14　人		
その他	身元引受人が設定できない場合は要相談		

5 職員体制

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			兼務している職種名及び人数
	合計			
	19　(9)	常勤	非常勤	
管理者	1		1	
生活相談員	1		1	
直接処遇職員	0			
介護職員	7		7	計画作成担当者兼務1名
看護職員	0			
機能訓練指導員	0			
計画作成担当者	2		2	介護職員兼務
栄養士	0			
調理員	8		8	
事務員	0			
その他職員	0			

（資格を有している介護職員の人数）

	合計			備考
	8	常勤	非常勤	
介護支援専門員	0			
介護福祉士	5	5		
介護福祉士実務者研修修了者	1	1		
介護職員初任者研修修了者	2	2		

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計		
	0	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	0		
理学療法士	0		
作業療法士	0		
言語聴覚士	0		
柔道整復師	0		
あん摩マッサージ指圧師	0		

（夜勤を行う看護・介護職員等の人数）

夜勤帯の設定時間（ １８時３０分～８時３０分）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	0 人	0 人
介護職員	1 人	1 人
生活相談員	0 人	0 人
	人	人

（職員の状況）

管理者	他の職務との兼務			あり						
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		介護福祉士				
	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				1						
前年度１年間の退職者数										
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	１年未満									
	１年以上３年未満			2						
	３年以上５年未満			2						
	５年以上１０年未満			2						2
	１０年以上									
備考			当該施設は平成27年5月より開所							
従業者の健康診断の実施状況			あり							

６ 利用料金

（利用料金の支払い方法）

居住の権利形態		建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式		月払い方式	
		選択方式の内容 ※該当する方式を全て選択	
年齢に応じた金額設定		なし	
要介護状態に応じた金額設定		なし	
入院等による不在時における利用料金（月払い）の取扱い		あり	
		内容：　居室料・食費は、日割計算により減額	
利用料金の改定	条件	物価変動、人件費上昇により、2年に1回改訂する場合がある。	
	手続き	入居契約者および連帯保証人と協議の上改定	

（代表的な利用料金のプラン）

			プラン１	プラン２
入居者の状況	要介護度		自立	自立
	年齢		60歳以上	60歳以上
居室の状況	部屋タイプ		一般居室個室	一般居室個室
	床面積		18.00㎡	18.20㎡
	トイレ		あり	あり
	洗面		あり	あり
	浴室		なし	なし
	台所		なし	なし
	収納		あり	あり
入居時点で必要な費用	敷金		210,000円	219,000円
月額費用の合計			160,000円	163,000円
	家賃		70,000円	73,000円
	（介護保険外※）サービス費用	食費	48,000円	48,000円
		共益費	20,000円	20,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	22,000円	22,000円
		光熱水費	共益費に含む	共益費に含む

備考
※有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない。）上記表示金額は、消費税込の表記です。

（利用料金の算定根拠等）

家賃	建物の賃貸料、設備備品費、借入利息等を基礎として、1室あたりの家賃を算出	
敷金	家賃の　　3　　ヶ月分	
	解約時の対応	未収金等を控除して返還
前払金	なし	
食費	１日３食を提供するための費用	
共益費	共用施設の維持管理・修繕費・光熱水費を含む	
状況把握及び生活相談サービス費	状況把握サービス（安否確認、緊急通報への対応）・生活相談サービス（一般的な相談・助言、専門家や専門機関の紹介）	
光熱水費	各個室の光熱水費も共益費に含む	
利用者の個別的な選択による サービス利用料	（別添２）のとおり	
その他のサービス利用料		

7 入居者の状況

（入居者の人数）

年齢別	６５歳未満	0 人
	６５歳以上７５歳未満	0 人
	７５歳以上８５歳未満	1 人
	８５歳以上	13 人
要介護度別	自立	0 人
	要支援１	0 人
	要支援２	1 人
	要介護１	1 人
	要介護２	7 人
	要介護３	2 人
	要介護４	3 人
	要介護５	0 人
入居期間別	６か月未満	4 人
	６か月以上１年未満	3 人
	１年以上５年未満	5 人
	５年以上１０年未満	2 人
	１０年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 ／ 0 人
入居者数		14 人

（入居者の属性）

性別	男性	3 人		女性	11 人
男女比率	男性	21.43 %		女性	78.57 %
入居率	100.0 %	平均年齢	90 歳	平均要介護度	2.4

（前年度における退去者の状況）

退去先別の人数	自宅等	0 人
	社会福祉施設	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	0 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		（解約事由の例）
	入居者側の申し出	0 人
		（解約事由の例）

８ 苦情・事故・虐待等に関する体制

（利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況）

窓口の名称（設置者）		有限会社　わたしの家すやま
電話番号　／　ＦＡＸ		072-898-2216　／　072-800-1244
対応している時間	平日 土曜・祝日	9：00～18：00
定休日		日曜日・年末年始
窓口の名称(苦情・事故)		枚方市健康福祉部福祉指導監査課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1468　／　072-841-1322
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称（虐待）		枚方市健康福祉部福祉事務所健康福祉総合相談課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1401　／　072-841-5711
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝日・年末年始
窓口の名称（保険者市町村）		枚方市健康福祉部健康寿命推進室長寿･介護保険課
電話番号　／　ＦＡＸ		072-841-1460　／　072-844-0315
対応している時間	平日	9：00～17：30
定休日		土日祝日・年末年始

（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	加入先	東京海上日動火災保険株式会社
	加入内容	企業総合保険、業務災害補償
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	事故対応マニュアルに基づく	
事故対応及びその予防のための指針	あり	

（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	あり	ありの場合	投書箱（意見箱）の設置	
		実施日	平成　28年10月1日	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	家族の会で報告
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関		
		結果の開示		
			開示の方法	

９ 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他緊急時対応、個人情報保護など

<table>
<tr><td rowspan="4">運営懇談会</td><td rowspan="4">あり</td><td colspan="2">ありの場合</td></tr>
<tr><td>開催頻度</td><td>年　　1　　回</td></tr>
<tr><td>構成員</td><td>入居者家族、施設長、職員、施設顧問</td></tr>
<tr><td>なしの場合の代替措置の内容</td><td></td></tr>
<tr><td>提携ホームへの移行</td><td>なし</td><td>ありの場合の提携ホーム名</td><td></td></tr>
<tr><td>個人情報の保護</td><td colspan="3">・事業主体は、本契約に基づき知り得た入居者及び連帯保証人に関する秘密及び個人情報について、個人情報保護法等の関連法令を遵守してその保護に努め、正当な理由がある場合若しくは事前の同意がある場合を除いて、第三者に開示又は漏洩しません。
この守秘義務は本契約が終了した後においても同様の効力を有します。
・入居者及び連帯保証人等の個人情報を、事業主体の定める個人情報の利用規定により必要最小限の範囲内で使用します。</td></tr>
<tr><td>緊急時等における対応方法</td><td colspan="3">・入居契約書に緊急連絡先を記載していただきます。
・事業主体は、入居者の心身に障害が発生し、治療、入院等の緊急対応が必要になったことを認識したときは、緊急連絡先に連絡します。

※場合によっては入居者から届出のあったかかりつけ病院・医師へ連絡します。
※当住宅では、あくまで「人命尊重」の原則に従って緊急時対応を行います。ご本人の意思が確認できず、またご家族への連絡がつかなかった場合、ご家族からの指示をいただかないうちに、救急処置、緊急入院・手術などの　医療処置におよぶ場合があります。</td></tr>
<tr><td>大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性</td><td>適合</td><td>不適合の場合の内容</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項</td><td colspan="2">枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針適用外</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">「７．既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>代替措置等の内容</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">上記項目以外で合致しない事項</td><td colspan="2">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">代替措置等の内容</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">合致しない事項がある場合の入居者への説明</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

添付書類：別添１（事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス）

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表）

（別添1）事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス

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	あり	訪問介護わたしの家	枚方市須山町42番9号
訪問入浴介護			
訪問看護			
訪問リハビリテーション			
居宅療養管理指導			
通所介護	あり	わたしの家	枚方市須山町38番18号
通所リハビリテーション			
短期入所生活介護			
短期入所療養介護			
特定施設入居者生活介護			
福祉用具貸与			
特定福祉用具販売			
＜地域密着型サービス＞			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護			
夜間対応型訪問介護			
地域密着型通所介護			
認知症対応型通所介護			
小規模多機能型居宅介護			
認知症対応型共同生活介護			
地域密着型特定施設入居者生活介護			
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護			
看護小規模多機能型居宅介護			
居宅介護支援	あり	居宅介護支援事業所 わたしの家	枚方市須山町38番18号
＜居宅介護予防サービス＞			
介護予防訪問介護	あり	訪問介護わたしの家	枚方市須山町42番9号
介護予防訪問入浴介護			
介護予防訪問看護			
介護予防訪問リハビリテーション			
介護予防居宅療養管理指導			
介護予防通所介護	あり	わたしの家	枚方市須山町38番18号
介護予防通所リハビリテーション			
介護予防短期入所生活介護			
介護予防短期入所療養介護			
介護予防特定施設入居者生活介護			
介護予防福祉用具貸与			
特定介護予防福祉用具販売			
＜地域密着型介護予防サービス＞			
介護予防認知症対応型通所介護			
介護予防小規模多機能型居宅介護			
介護予防認知症対応型共同生活介護			
介護予防支援			
＜介護保険施設＞			
介護老人福祉施設			
介護老人保健施設			
介護療養型医療施設			

（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表

		個別の利用料で実施するサービス		備　　考
			料金※（税込）	
介護サービス	身辺介助	あり	1,000円/日	ﾓｰﾆﾝｸﾞ・ｲﾌﾞﾆﾝｸﾞｹｱと口腔ｹｱ、日常着替え
	移動介助	あり	600円/日	食事の誘導、日常移動
	排せつ介助・おむつ交換	あり	300円/回	おむつ代実費ご負担
	食事介助	あり	1,000円/回	
	特別食（ミキサー）	あり	100円/回	
	入浴（一般浴）　介助・清拭	あり	2,00円/回	
	特浴介助	あり	2,500円/回	
	通院介助	あり	1,000円/30分	
生活サービス	居室配膳・下膳	あり	100円/回	
	居室清掃	あり	500円/30分	
	日常の洗濯	あり	500円/30分	
	リネン交換	あり	330円/回（シーツ交換） およびクリーニング実費	クリーニング業者の実費は月額1,650円 （週に1度3枚までを回収して交換）
	日用品の買物代行	あり	500円/30分	近隣店舗にて
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	あり	無料	
	理美容師による理美容サービス	あり	1,500円/回（実費）	外部からの訪問理美容業者利用
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	医療機関への実費	かかりつけ医への取り次ぎ
	健康相談	あり	無料（月額費に含む）	体調の聞き取りを行い、不良の場合に病院へ行く旨を勧める
	生活指導・栄養指導	なし		
	服薬支援	あり	5,000円/月	服薬チェック表にて管理
	生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	無料（月額費に含む）	生活リズムを記録して管理
入退院のサービス	移送サービス	なし		
	入退院時の同行	なし	救急時付き添いは有償	救急時の付き添い、1,100円/30分
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり	1,000円/30分	
	入院中の見舞い訪問	あり	無料	

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額のサービス費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。

11 入居者等の条件、契約期間と更新について

(1)　入居者の条件

入居者の条件	・契約締結時の年齢が満６０歳以上の方 ・原則として、自分で自分の身の回りのことができる方（個別にご相談承ります。要介護認定を受けられている方は、事前に面談させていただきます。） ・規定の賃料等の支払いが可能な方 ・公的な医療保険及び介護保険に加入されている方 ・連帯保証人を定められる方（連帯保証人を定められない場合にはご相談ください。） ・契約書・管理規程等をご承諾いただき、当住宅において他の入居者とともに円滑に生活が営める方
２人入居の特例措置	・原則として、１住戸１名の入居としますが、入居者の条件を満たす配偶者であり、かつ常時介護が必要な方との入居に限り、２名で入居することができます。
入居をお断りする場合	以下の各項に該当する場合は入居をお断りする場合があります。 ・常時又は随時、身の回りのお世話や見守りが必要な方 ・暴力をふるう等他の人に害を及ぼすおそれがある方 ・感染症等を有し他の入居者に感染させるおそれのある方 ・飲酒により、他の入居者および職員に害を及ぼすおそれのある方 ・物取られ被害妄想により、他の入居者および職員に害を及ぼすおそれのある方 ・徘徊等の行為により、常時見守りや付添いが必要な方

(2)　連帯保証人等の条件・義務等

入居者には連帯保証人、残置物引受人、緊急連絡先となる者を1名以上定めていただきます。

連帯保証人 の義務	・入居者の意思並びに入居者の心身の状態及び生活の状況に配慮し、本契約に関連して入居者が快適で心身ともに健康な生活を安心して営むために必要な協力 ・本契約から生ずる、入居者のすべての債務の連帯保証 ・入居者に意思能力の欠訣（不存在）その他の事由があって、これにより本契約の効力が左右される場合の本契約の契約当事者としての役割・義務 ・介護保険サービスの利用、治療、入院の手配など、入居者が本物件で生活する上で必要な協力 ・入居者の本物件における生活の継続に支障が生じた場合（他の入居者への迷惑となる行為、心身状態の変化による本物件における生活継続の困難など）に入居者及び事業主体とともに入居者の生活の改善に取り組むこと ・本契約に関する事項や、施設の運営管理等に関する事項に関して、入居者の家族その他の関係者間において異なる意見・要望等がある場合は、責任をもって調整し統一した上で、必要に応じて事業主体に書面にて通知すること ・契約終了時の入居者の身柄および荷物等の残置物引取り ・入居者死亡時の本契約の解除、賃料等の支払、返還金の返還等の対応を含めた本契約の適切な処理のための入居者の相続人等の関係者間の調整 ・契約終了時に入居者が生存していない場合、返還金の返還先銀行口座の指定 ※連帯保証人が上記義務の履行が困難になった場合には、入居者は新たな連帯保証人を選定し、事業主体に通知します。 ※本建物の入居者は、別の入居者の連帯保証人になることができません。
残置物引受人	・契約終了時の入居者の身柄および荷物等の残置物引取っていただきます。
緊急連絡先 となる者	・入居者の病気、けが等による緊急連絡先として入居者の家族その他の関係者間に連絡を取りついでいただきます。

(3)　契約期間

契約期間と 契約の更新	・契約期間は、契約の始期から２年間が経過した日の月（応答月）の末日まで（但し、始期が１日の場合は応答月の前月の末日まで）とします。 ・入居者、連帯保証人及び事業主体は、入居者の心身の状態や他の入居者等との関係性等を総合的に勘案し、協議の上本契約を更新することができます。 ・この場合、更新料は発生しません。 ・入居者、連帯保証人及び事業主体は、契約の更新時には書面にて契約を締結するものとし、契約内容に変更がある場合には、契約内容の主要な変更点等について予め当事者間で確認するものとします。

12　状況把握･生活相談サービスおよび生活支援サービスの内容

（１）基本サービス　（基本サービス料金に含まれるサービスです。）

①状況把握 サービス	・食事前に入居者にお声がけをし、１日3回の安否確認を行います。 ・入居者に、体調が優れない、健康不安がある等の事情がある場合には、状態が改善されるまでの間、可能な範囲で安否確認の頻度を増やします。 ・外出時および外泊等は、届出をしていただきます。 ・無断で外出外泊等を行い、生活状況が把握できない場合や本人が状況把握を拒否される場合は、基本サービス提供ができない場合があることを予め了承いただきます。
②生活相談 サービス	・本物件で生活する上でお困りのこと（食事、健康等）について、９時～１７時の間、ご相談に応じます。 ・ご相談が専門的な事項に及ぶ場合、専門機関等をご紹介いたします。 ・必要に応じて、保健医療サービス、地域包括支援センター等の紹介を行います。 ・入居者の身体機能の変化等により、本物件で受けることができるサービスでは本物件における居住の継続ができなくなるおそれがある場合(認知症高齢者の日常生活支援度Ⅲa以上を目安)には、入居者の意思を尊重した上で必要なサービスが提供される介護施設等の紹介を行います。
③緊急時対応 サービス	・各住戸に設置してあるナースコールを押して頂ければ、職員が各住戸に駆けつけ、救急車の要請を含む関係機関への連絡を行います。 また、緊急連絡先に連絡するなど必要な対応を行います。 ・対応は、２４時間年中無休で、常駐する職員が行います。日中は、必要に応じて可能な範囲で救急車に同乗いたします。 ・状況把握サービスにより緊急時を把握した場合も、同様の対応を行います。 ※緊急時に事業主体が利用する為、住戸鍵を１本預けていただきます。 ※緊急時の連絡の為、入居契約時に届け出られた緊急連絡先を病院等にもお伝えします。

（２）有償となる生活支援サービス（別途サービス料金をお支払いいただきます。）

①食事提供サービス	・朝食、昼食、夕食を提供します。 ・提供場所：１階デイサービスまたは２階、３階のダイニング、その他事業主体が別に用意した食事処 ・提供内容、申込方法・キヤンセル等のルールは、別に定める「食事提供サービス契約書」に拠ります。
②健康管理・生活サポートサービス	・自立の方の場合や、要支援・要介護の方であっても介護保険法上の居宅サービス計画又は介護予防サービス計画に位置付かない支援（基本サービスに含まれる短時間の簡単なお手伝いを超えるもの）を一時的に必要とされる場合には、下記の生活サポートサービスを提供します。 ・ご利用には、事前の申し込みが必要です。サービスが長時間にわたる場合や職員の手配の状況によってはお受けできない場合もあります。 ・提供方法、申込方法・キャンセル等のルールは、別に定める「健康管理・生活サポートサービス契約書」に拠ります。 記 イ．食事介助 ロ．排せつ介助 ハ．入浴介助、特浴介助、清拭 ニ．身辺介助（移動、着替えなど） ホ．通院介助（付き添い） ヘ．居室内の清掃 ト．リネン交換（シーツの交換は職員が行い、そのクリーニングは外部業者） チ．日常の洗濯 リ．居室内への配膳と下膳 ヌ．理美容師の取り次ぎ ル．日用品の買物代行（近隣店舗に限ります） ヲ．定期健康診断の取り次ぎ ワ．服薬支援（服薬チェック表にて管理） カ．入院中の洗濯物交換、買物等 ヨ．入院時同行（救急時のみ） ※但し、次のような内容を含むサービスは、提供できません。 a．医療行為 b．危険が伴う、又は予測されること c．特殊技能や専門性を要すること（専門的なハウスクリーニングなど） d．金銭出納等に関わる金融機関等の手続き e．権利や地位に関わる行政機関の手続き（戸籍謄本の受け取りなど） f．公序良俗に反する行為やそのお手伝い g．その他、事業主体が提供できないと判断した内容
③介護保険サービス	・入居者の選択により、自由に介護保険の居宅サービスをご利用いただけます。（利用料は、入居者の負担です。） なお、当住宅には､事業主体が運営する通所サービス（デイサービスおよびリハビリ短時間デイサービス）、居宅介護支援事業所（ケアプラン）及び訪問介護事業所（ホームヘルプサービス）を併設しています。 ・介護保険のサービス計画を基にデイサービスをご利用ください。サービス計画なしでのご利用はできません。
④医療保険サービス（外部サービス）	・かかりつけ医と連携をとって医療を受けていただきますが、かかりつけ医がおられない方には、提携の医療機関をご紹介します。

（３）無償で行う生活支援サービス

無償提供生活サポート	①各住戸まで、毎朝、ゴミ回収に伺います。 ②以下のサービスを、９時～１７時の間、提供いたします。 ・宅配便の取り次ぎ・タクシー手配を行います。 ・各住戸内の電球切れの場合、電球の交換を行います。 ※入居者が持ち込んだ照明の電球代は入居者のご負担となります。 ・各住戸の保守（水漏れ、詰まり等）を行います。 （破損等の原因、修繕内容によっては入居者の実費負担となる場合があります） ・住戸内エアコンのフイルターについて、定期的に清掃いたします。 ・主に入居者を構成員とするサークル活動、懇親会等を本物件共用部で実施される際に、ご依頼によりお手伝いをいたします。 ③生活リズムの記録 ④健康相談、入院時のお見舞い訪問

13　賃料等費用の支払方法など

（１）賃料・共益費

賃　　料 （消費税非課税）	・専有部分での居住及び共用部分の利用の料金として、賃料をお支払いいただきます。
賃料の支払方法	・翌月分の賃料を毎月２７日までにお支払いいただきます。 お支払いは、原則として自動振替方式とします。 （自動振替手続き完了までは入居者からの振込によります。） ・月の途中での入居または退去の場合は、日割で計算した額にて精算します。
共　益　費 （消費税非課税） 但し、水道光熱費については消費税が含まれています。	・共用部分の維持管理に必要な清掃費、各種点検等費用、水道光熱費（住戸内含む）を共益費として賃料とともにお支払いいただきます。 ・洗濯室の洗濯機と乾燥機のご利用は別途有償となります。 ・月の途中での入居または退去の場合は、日割で計算した額にて精算します。

（２）敷金

敷金の扱い	・契約締結時に、契約債務の担保金として敷金をお預かりします。 ・敷金は消費税非課税です。 ・敷金には利息は付しません。 ・本契約が終了し、本物件の明渡しを受けたとき、事業主体は原則として契約終了日と本物件の明渡し完了日との、いずれか遅い日が属する月の翌々月末日までに、銀行口座への振り込みにより敷金を返還します。 　但し、賃料、共益費、入居者が負担すべき修繕費用の未払い分、原状回復に要する費用その他、本契約に基づき入居者が負担すべき債務がある場合には、当該債務の額を控除した残額のみを返還します。 ・敷金は、供託などの保全措置は講じません。
敷金の 支払方法	・お支払方法は、期日までに指定銀行口座へ振込みとさせていただきます。　振込以外でのお支払いはご遠慮願います。 ※振込手数料は、入居者の負担となります。

（３）状況把握・生活相談サービスおよび生活支援サービス料金

基本サービス料金 （消費税課税）	・基本サービスの対価として、基本サービス料金を賃料とともにお支払いいただきます。（長期不在であっても、基本サービス料金の減額はありません。） ・月の途中での入居または退去の場合は、日割で計算した額にて精算します。
有償となる生活支援サービス料金 （消費税課税）	・ご利用実績に応じて有償サービス料金を翌月賃料とともにお支払いいただきます。

（４）その他の入居者負担

その他の入居者負担	・本物件併設のデイサービス施設利用料は、別途負担となります。 ・入居者は、鍵等を紛失、破損したときは、直ちに事業主体に連絡し、その指示に従うものとします。なお、取替え修理等に要する費用は入居者の負担とします。 ・入居者が、その責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等を汚損又は毀損、滅失した場合には、入居者は、事業主体が被った損害を賠償します。 ・日常生活に関わる費用が賃料等に含まれるか含まれないかの区分については、「費用分担表」を参照願います。 ・車椅子および歩行器利用により、６年未満に畳の劣化・汚損が生じた場合の補修や畳替え費用は入居者の負担となります。

（５）入居者が２名の場合（特例により認められた場合に限る）

入居者が２名の場合	・共益費は、２名分をお支払いいただきます。（賃料は１名分です。） ・基本サービス料金は、２名分をお支払いいただきます。 入居者が２名の場合においては、生活支援サービスの提供は入居者各々に対して行われます。 ・入居者２名は、各々が本契約に基づく義務を遵守し、本契約に基づく債務を連帯して負担します。 ・入居者は、入居者が２名いる場合において、どちらか１名が退去または死亡した場合には、事業主体に書面にて届け出るものとします。 　この場合において、本契約はもう１名を入居者として継続し、共益費および基本サービス料金は１名分の金額に変更されます。

（６）料金の改定

料金の改定	・賃料、共益費、基本サービス料金及び有償サービス料金の単価については、経済事情の変動などにより、協議の上改定させていただく場合があります。 ・賃料、共益費及び敷金は消費税非課税です。それ以外の料金には消費税が課税されます。消費税率が改定になった場合は、改定の内容及び法令等の定めにしたがい料金を変更します。

14　入居後の禁止・事前承諾・通知事項

禁止行為	①　居住以外の目的で本物件を使用すること ②　本物件の全部又は一部につき、賃借権の譲渡、転貸、使用貸し、その他第三者に利用若しくは占有させること ③　本物件内で喫煙をすること ④　本物件内で灯油ストーブ、カセットコンロ等の火器を使用すること ⑤　動物を飼育すること ⑥　緊急対応ボタン（ナースコール）を本来の目的以外に使用すること ⑦　鍵を複製すること ⑧　他の入居者の占有、使用に妨害を与えるなど、共同生活の秩序を乱すこと ⑨　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 ⑩　上記のほか、契約書別表第１に定めること
事業主体から事前承諾が必要な行為	①　本物件の改造又は模様替えをすること ②　階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと ③　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 ④　住戸に入居者を追加すること
通知事項 （入居者または連帯保証人、入居者の関係者から事業主体へ通知いただく内容）	①　入居者、連帯保証人及び緊急連絡先の電話番号（携帯電話を含む）、氏名、住所等、入居者が入居時に届け出た事項に変更がある場合 ②　入居者が、外出および外泊する場合 ③　入居者または連帯保証人が、死亡、行方不明等になった場合 ④　連帯保証人に連帯保証人としての責務を果たすことが困難となる事象が発生した場合 ⑤　入居者または連帯保証人について、破産手続開始、民事再生手続開始等の申立てがあった場合及び後見・保佐・補助開始の申立て、任意後見契約の締結または任意後見監督人選任の申立てのあった場合 ⑥　入居者の心身状態の変化により、他の入居者等へ迷惑となる行動が発覚した場合または予測される場合 ⑦　入居者の心身状態の変化により、入居者が本物件で生活を継続することが、入居者の生命・身体・財産に著しい支障、損害を発生させることが発覚した場合または予測される場合 ⑧　本物件の破損・汚損・故障を発見した場合 ⑨　鍵等を紛失、破損した場合（取替え修理等に要する費用は入居者負担） ⑩　かかりつけの病院、医師がある場合およびその内容が変更となった場合
入居者及びご家族から予めご了承いただく事項	・入居者の状態が下記の①②③を満たしている場合、緊急時やむを得ず、必要最小限度の身体的拘束その他の行動制限を行うことがあります。 ①　入居者本人または他の入居者等の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高い。 ②　身体的拘束その他の行動制限を行う以外に代替する介護方法がない。 ③　身体的拘束その他の行動制限が一時的なものである。

15　火災・非常災害時の備えについて

火災・非常災害時の備え	１．住宅・設備 ・当住宅は、サービス付き高齢者向け住宅として該当する建築基準関係法令及び消防関係法令に適合しています。 ・また、関係諸法令に従い、火災・非常災害時に備えて、避難経路の確保、消防用設備機器の設置、防炎資材の使用などの必要な処置をおこなっています。 ２．防火管理 ・当住宅では、消防関係法令に従い、火災・非常災害時に備えて、防火管理者を定め、具体的な消防計画を作成、管轄消防署に届出をしています。 ・定期的に消防用設備等の点検を実施すると共に、管轄消防署の指導のもとで、年２回の避難訓練を実施しています。 ・また、防火管理者のもとに、防火担当責任者・火元責任者を配置し、日常の防火管理を徹底すると共に、職員の防災教育を適宜実施して火災発生時に備えています。

16　損害賠償について

事業主体による損害賠償	・事業主体は、生活支援サービスの提供に伴って、事業主体の責に帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償します。 （東京海上日動火災保険株式会社）
入居者による損害賠償	・入居者（その家族、その他本物件に出入りする者を含む。）が、その責に帰すべき事由により、建物、その設備、備品等について、汚損、破壊又は滅失したときには、入居者は、連帯して事業主体が被った損害を賠償しなければなりません。 ・入居者が、その責に帰すべき事由により、他の入居者その他第三者に対して人的損害または物的損害を被らせたときには、入居者は速やかにその旨を事業主体に連絡し、その損害を賠償しなければなりません。
免責事項	・事業主体は、本物件内での入居者の転倒、誤飲、落下等による傷害や事故について、事業主体に重大な過失がある場合を除いてその責任を負わないものとします。 ・事業主体、入居者及び連帯保証人は、天災、地震、火災、盗難その他の不可抗力により相手方が被った損害に関しては、責任を負わないものとします。 ・不可抗力により、本物件を通常の用に供することができなくなったとき、または本物件が将来、都市計画等により収用若しくは制限される等の事由により、本契約を履行することができなくなったときは、本契約は当然に終了するものとします。この場合、入居者は、本物件を直ちに明け渡さなければならないものとします。

17　契約の終了

入居者からの解約	・入居者は、事業主体に対して少なくとも１か月前までに書面にて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ます。 （例えば、７月２０日解約のご希望があれば、前月６月２０日以前の「解約届」提出が必要となります。）
事業主体からの解除	・事業主体は、入居者が賃料、共益費、サービス料金等の支払い義務の一つでも違反し、事業主体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時は、本契約を解除することができます。 ・事業主体は、入居者が次の各号の何れかに該当したときは、何ら通知催告を要せず、本契約を解除することができます。 ①　強制執行、仮差押、仮処分、競売の申立てを受け、破産手続開始若しくは民事再生手続開始等の申立てを受け、または申立てたとき ②　禁固以上の刑に処せられる犯罪行為を行ったとき ③　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 ④　敷金等を事業主体が指定する期日までに支払わないとき ・事業主体は、入居者が次に掲げる義務の一つでも違反し、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ます。 ①　本物件の使用目的遵守義務 ②　禁止行為・要承諾行為の遵守義務 ③　その他本契約書に規定する入居者の義務
入居者の死亡時の対応	・入居者が死亡しても本契約は自動的には終了しません。 ・連帯保証人は、入居者が死亡したときは、本契約の解除手続き、賃料等の支払、返還金の返還等の対応を含め、本契約の適切な処理のため入居者の相続人等の関係者間で調整し統一した上で、関係者を代表して事業主体に書面にて通知します。 ・入居者が死亡したときは、連帯保証人は遅滞なく書面にて契約解除の申入れを行うことにより、即時に本契約を解除することができます。 ・入居者が死亡し、入居者が不在となった場合は、死亡した日の翌日から基本サービス料金は発生しません。 （ただし、賃料と共益費は発生します。） ・連帯保証人は、契約終了時に入居者が生存していない場合には、返還金の返還先銀行口座を指定します。
住戸明け渡し時	・入居者は、本契約が終了する日までに本物件を退去するとともに、本物件内の入居者の私有物を撤去し、本物件を明け渡さなければなりません。 ・入居者は、事業主体の指定する者の立合いを経た後に明け渡さなければなりません。 ・入居者は、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りません。入居者は、事業主体が指定する仕様に基づき、指定業者により直ちに自己の費用により原状に復するか、またはその対価を支払って損害を賠償することとします。

【料金表】

敷金　　（消費税非課税）

住戸番号	敷金(賃料の3ケ月相当分)
201,301	219,000円
202～206 302～306	210,000円
307,308	195,000円

契約が終了し、入居者から本物件の明渡しを受けた場合、事業主体は、原則として契約終了日と本物件の明渡し完了日との、いずれか遅い日が属する月の翌々月末日までに、敷金を入居者に返還します。
但し、返還する時点において賃料、共益費、入居者が負担すべき修繕費用の未払い分、原状回復に要する費用その他、本契約に基づき入居者が負担すべき債務がある場合、事業主体は、当該債務の額を控除した残額のみを入居者に返還します。

月額賃料等　１名利用　　（税込）

住戸番号	賃料 ※消費税非課税	共益費 ※消費税非課税	基本 サービス費	合計
201,301	73,000円	20,000円	22,000円	115,000円
202～206 302～306	70,000円	20,000円	22,000円	112,000円
307,308	65,000円	20,000円	22,000円	107,000円

有償となる生活支援サービス料金　　（税込）

内容	金額		備考
食事サービス	朝食	300円	キャンセルされた分は各食事毎の単価で減額します。
	昼食	600円	
	夕食	700円	
	計	1,600円	30日あたり　48,000円
生活サポートのうち入居者の介助などに関するサービス （詳細は別添２の一覧へ）	３０分あたり	1,000円	３０分を超えるごとに繰り上げてご請求します。
生活サポートのうち職員のみが動いて行う内容のサービス （詳細は別添２の一覧へ）	３０分あたり	500円	３０分を超えるごとに繰り上げてご請求します。

※この重要事項説明書の料金は、消費税率（10%）に基づいて記載しています。消費税率が改定になった場合は、改定の内容に応じて料金も変更になります。

【費用分担表】

分　類	内容・内訳	賃料・共益費・基本サービス料金に	
		含まれる	含まれない
水　光　熱　費	●共用部の上下水道／共用部の電気料金	○	－
	●住戸内の上下水道／住戸内の電気料金	○	－
住戸備品関係	●冷暖房設備（エアコン）	○	－
	●住戸内のダウンライト	○	－
	●住戸内のメイン照明	○	－
	●住戸内のカーテン	－	○
	●住戸内のテレビ（受像機、ＮＨＫ受信料等）※１	－	○
	●住戸内の電話（配管等の設備なし）※１	－	－
洗面・入浴・トイレ関連用品	●共用部の手洗い・トイレ等用品	○	－
	●住戸内の手洗い・入浴・トイレ等用品	－	○
食　事　関　係	●食事サービス	－	○
洗　　濯	●洗濯サービス	－	○
清　　掃	●共用部の清掃	○	－
	●住戸内エアコンのフイルターの定期清掃	○	－
	●住戸内の清掃	－	○
生　活　支　援	●住戸内の電球交換　※２	○	－
	●住戸内小修繕（水漏れ・詰まり等）　※３	○	－
	●短時間の簡単なお手伝いを超える清掃、整理整頓などの家事援助や見守り・付添い等の生活サポートサービス	－	○
介　　護	●介護費の自己負担分	－	○
医　　療	●医療費の自己負担分	－	○
	●薬剤費	－	○

※1　屋外から住戸までのテレビ配線はあります。電話の配管・配線はありません。

※2　お持込みの照明の電球代金は実費をご負担いただきます。

※3　破損等の原因、修繕内容によっては、入居者の実費負担となります。修繕内容によっては、外部の専門業者が行います。

※4　別紙の事業主体が提供するサービス区分表も併せてご覧ください。その他区分基準に厳密にあてはまらないもの、性格があいまいなものについては、個別に事業主体と入居者で協議します。

上記の重要事項説明書の内容について、「枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針」の規定に基づき、入居者、入居者代理人に説明を行いました。

説明年月日：　　年　　月　　日

法　人　名　：　有限会社 わたしの家すやま

代表者氏名：　代表取締役　谷 口　律 子　　㊞

事 業 所 名 ：　わたしの家あいあ～る

説明者氏名：　　㊞

上記の重要事項の内容、並びに介護サービス、医療サービス等、その他のサービスの提供事業者を自由に選択できることについて、事業者より説明を受け、内容について同意し、重要事項説明書の交付を受けました。

（入居者）

住　　所　　：

氏　　名　　：　　印

（入居者代理人）

住　　所　　：

氏　　名　　：　　印