

株式会社YK地所 メディカルコート石山寺賃貸借契約 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とその他の連絡先			
名称	カブシキガイシャ ワイケイジシヨ 株式会社 YK地所		
所在地	〒520-0865 滋賀県大津市南郷1丁目7-1		
連絡先	電話番号	(077)534-1134	
	FAX番号	(077)534-5387	
事業者の代表者名	代表取締役 金田吉正		

建物の利用目的

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・生活支援サービスが提供されるものに係る賃貸借契約を目的とします。

契約期間及び更新に関する事項

期間	(始期)令和 年 月 日～(終期)令和 年 月 日
更新に関する事項	契約期間満了1か月前までに事業者または利用者のいずれかにより書面による申し出がない場合は、本契約は自動更新します。

①居室関連重要事項

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 メディカルコート石山寺			種類	マンション住居専用	
	所在地	滋賀県大津市南郷1丁目9-21			屋根	鋼板葺き	
	居室番号	101号室	間取りタイプ	1R	構造	木造2階建	
	居室面積	(壁芯)	19.20 m ²		戸数	23戸	

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

甲区 (所有権に係る権利に関する事項)	名義人	住所	滋賀県大津市南郷1丁目7-1
		氏名	金田 吉正
	所有権に係る権利に関する事項		無
乙区(所有権以外の権利に関する事項)			有(抵当権)
登記名義人と事業者は、転貸借のため異なります。事業者は介護施設運営を業としております。			

2 法令に基づく制限の概要

法令	☐ 下記法令(一)に該当する。				☒ 該当なし	
	①新住宅市街地開発法②新都市基盤整備法③流通業市街地整備法④農地法				制限の概要	特になし
用途地域	☐ 第一種低層住居専用地域	☐ 第二種低層住居専用地域	☒ 第一種中高層住居専用地域	☐ 第二種中高層住居専用地域		
	☒ 第一種住居地域	☐ 第二種住居地域	☐ 準住居地域	☐ 近隣商業地域		
	☐ 商業地域	☐ 準工業地域	☐ 工業地域	☐ 工業専用地域		
その他の制限		瀬田川風致地区				

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です。
-----------	--------------

4 当該建物が土砂災害警戒区域か否か

土砂災害対策防止対策推進法	土砂災害警戒区域外です。
---------------	--------------

5 建物の工事完了時における形状・構造等

完成物件につき、説明を省略します。

6 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果の記録の有無		—	有	○	無	
石綿使用調査結果の記録の有無記載が有の場合のその内容	実施機関					—
	調査範囲					—
	調査年月日					—
	石綿使用の有無					—
	石綿の使用場所					—

7 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						—

8 飲料水・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	
飲料水	○	上水道	—	井戸	戸別専用:有 無	0円
電気	○	関西電力(株)	動力(可)		戸別専用:有 無	0円
ガス	○	都市	—	プロパン	戸別専用:有 無	0円
排水	○	公共下水	—	浄化槽	—	汲み取り式
雑排水	○	公共下水	—	浄化槽		

9 建物の設備の整備状況

○ 下記の通り

設 備(共 用 部 分)		有無	形式・その他	設 備(居 室)		有無	形式・その他
○	流しコンロ台	有	IHクッキングヒーター	○	トイレ	有	ウォシュレット機能付
○	浴室	有	浴室乾燥機付	○	緊急通報装置	有	
○	給湯器	有		○	エアコン	有	

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
居室利用料	月額 70,000 円		敷金	210,000円	
共益費	月額 21,389 円		家財保険	別途:火災保険会社と契約	

2 敷金の清算に関する事項

○	事業者が明渡しを確認した際に、未払い賃料・原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。契約終了に伴う居室の修繕については、契約書第12条に従って行います
---	---

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又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かかわらず、利用者は事業者直ちにその費用の相当額を支払わなければなりません。
○	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、利用者はその一切の損害を直ちに賠償しなければなりません。

4 用途その他の利用に関する制限等

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ません。 ○ 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て居室を使用しなければなりません。

5 金銭の貸借の斡旋

斡旋の内容	斡旋はありません。
-------	-----------

6 管理の委託先

委託先	事業者自身が行います。
-----	-------------

7 土地建物の所有者と異なる場合

権利の種類	賃貸借
-------	-----

②状況把握等サービス関連重要事項

サービスの内容(全体の方針)

運営に関する方針	高齢者が高齢者らしくあるための住まいを実現させるため、安心安全な住環境の形成、医療と介護のサポートを支援し高齢者にとって住み心地の良さを提供します。
サービスの提供内容に関する特色	看護師を配置、また協力医療機関からの看護師が、服薬管理などのサポートをしてより看取りまで生活できる環境を考えています。
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

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	1日2回の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付、医療相談等ができる機会を提供するサービス。
緊急時対応サービス	ナースコール	各部屋に備え付けのナースコール等による通知に応じて駆けつけ対応するサービス。
	避難誘導等	災害発生等における利用者の避難誘導、身元引受人等の関係者への連絡サービス。
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	不在時受付	不在時の来訪者対応、宅急便や郵便配達等の受取等のサービス。

基本サービスの提供方法、利用料金等

提供方法	時間帯	9:00～17:00	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援助員等の業務に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1名以上常駐してサービスを提供します。	全ての基本サービスを提供
		17:30～8:30	入居者への適切なサービス提供を行うことができると認められる者がサービスを提供します。	緊急時対応サービスを提供
基本サービスの利用料金		月額 11,000 円(消費税込み) また、利用の開始または終了の日が月の途中にある場合は、日割りして計算します。		
業務委託の有無		業務委託を行わず、事業者が自ら行います。		

※注釈 入院時につきましては、家賃、共益費、状況把握・生活サービスは1ヶ月分発生いたします。

③オプションサービス

オプションサービス(利用者の希望に基づき利用できるサービス)						
健康管理サービス						
サービスの 内容	日中に協力医療機関と連携し体調管理等を1ヶ月単位で提供するサービス					
	サービス提供の 申込み	利用者は利用契約書に契約締結をして、事業者に申し込む。				
	サービス内訳	毎日の血圧測定、インスリン等の看護師が行える程度の医療行為管理、協力医療機関への受診のための予約等の連携、薬の管理、緊急時における連絡及び医療機関への連絡と調整。日々の健康への相談受付。				
利用料金	1ヶ月33,000円(消費税込み)					
解約方法	利用者は、利用を中止したい1ヶ月前までに書面で申し込むことにより即時に解約することができます。					
業務委託の有無	業務委託を行わず、事業者が自ら行います。					
食事提供サービス						
サービスの 内容	食事提供場所	1階食堂または居室				
	食事提供時間	朝食	配膳	7:30～	下膳	9:00
		昼食	配膳	12:00～	下膳	13:00
		夕食	配膳	17:00～	下膳	19:00
	食事形態	主食:普通、粥				
副食:普通、きざみ大、きざみ小 その他胃瘻の方等、ご相談ください。						
食事のキャンセル	介護サービス利用に係る以外は、前日17:00までにお申し出ください。					
利用料金	朝食 324円/1食、昼食 648円/1食、夕食 648円/1食(消費税込み)					
	①食事提供サービス利用料金は、実際に提供した食事を1食ごとにカウントして計算します。 ②一旦、申込まれた食事が、前日の17:00までにキャンセルされない場合(緊急入院等で食事を食べられなかった場合を含む)は、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来客用の食事の利用料金は、利用者の食事と同様に計算し、利用者の利用料金に加算して、利用者に請求されます。					
解約方法	利用者は、食事提供サービスの解約の申入れの日において、利用済み分の利用料金を事業者 に支払うことにより、即時に解約することができます。					
業務委託の有無	業務委託を行わず、事業者が自ら行います。					

オプションサービス(利用者の希望に基づき利用できるサービス)		
住戸内の清掃サービス		
サービスの 内容	日中に居室内の清掃を行うサービス	
	サービス提供の 申込み	利用者は利用契約書に契約締結をして、事業者に申し込む。
	サービス内訳	居室内の清掃 ゴミだし
利用料金	550円/1回(30分)	
解約方法	利用者は、利用を中止したい1ヶ月前までに書面で申し込むことにより即時に解約することができます。	
業務委託の有無	業務委託を行わず、事業者が自ら行います。	
洗濯サービス		
サービスの 内容	洗濯サービス	
	サービス提供の 申込み	利用者は利用契約書に契約締結をして、事業者に申し込む。
	サービス内訳	洗濯・洗濯後、洗濯物を干す・乾いた洗濯物の取り込み・取り込んだ洗濯物の片づけを行います。
利用料金	550円/1回(30分)	
解約方法	利用者は、利用を中止したい1ヶ月前までに書面で申し込むことにより即時に解約することができます。	
業務委託の有無	業務委託を行わず、事業者が自ら行います。	
洗濯機使用サービス		
サービスの 内容	訪問介護等で洗濯機のみ使用される場合。	
利用料金	110円/1回	

(医療連携の内容)			
医療支援 ※複数選択可		1 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 ④ その他(協力医療機関への通院の付き添い、服薬管理、バイタル計測など)	
協力医療機関	1	名称	金田医院
		住所	滋賀県大津市南郷1丁目7-1
		診療科目	内科、小児科、胃腸科、循環器科
		協力内容	急変時の医療支援、看護師が休み、あるいは不在時の医療
	2	名称	
		住所	
協力歯科医療機関		診療科目	
		協力内容	
		名称	
		住所	
		協力内容	

(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					
契約の解除の内容					
事業主体から解約を求める場合	解約状況				
	解約予告期間	1ヶ月			
入居者からの解約予告期間	1ヶ月				
体験入居の内容	① あり(内容:食事、空き部屋があれば1泊)食事代のみご請求させていただきます 2 なし				
入居定員	28人				
その他					

職員の状況

職員の体制※年度初月(4月)に人数は更新します。職員が入職すれば各入居者様にお伝えします。

職種別の職員数)	職員数(実人数)		
	合計	常勤	非常勤
リーダー相談員	1	1	0
生活相談員	2	2	0
直接処遇職員	0	0	0
介護職員	3	3	0

資格を有している介護職員の人数	合計	常勤	非常勤
社会福祉士	0	0	0
介護福祉士	2	2	0
実務者研修の修了者	0	0	0
初任者研修の修了者	2	2	0
介護支援専門員	0	0	0

資格を有している機能訓練指導員の人数

	合計	常勤	非常勤
看護師又は准看護師	0	0	0
理学療法士	0	0	0
作業療法士	0	0	0
言語聴覚士	0	0	0
柔道整復士	0	0	0
あん摩マッサージ指圧師	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(18時～8時)		
	平均人数	最少時人数(休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	1人	1人

※サービス付き高齢者向け住宅のため該当せず

	他の職務との兼務				1 あり ② なし					
リーダー相談員	業務に係る資格等		1 あり							
			資格等の名称							
			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	
	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	0	1	0	0	0	0	0	0	0
前年度1年間の退職者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
人年業務に就いた職員の経験の数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1年以上3年未満	1	0	2	0	2	0	0	0	0
	3年以上5年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5年以上10年未満	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	10年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10年以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0
従業者の健康診断の実施状況				① あり 2 なし						

(利用料金の算定根拠)	
費目	算定根拠
家賃	70,000円
敷金	家賃の3ヶ月分 210,000円
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。サービス設定なし
状況把握・生活相談サービス	11,000円(税込み)
食費	朝食324円、昼食648円、夕食648円(各税込み)
共益費	21,389円(税込み)
利用者の個別的な選択によるサービス利用	別添2 清掃サービス1回(30分以内)550円 洗濯サービス1回(30分以内)550円 洗濯機使用料1回 110円
その他のサービス利用料	

入居者の状況【本説明書を説明した日現在】
(入居者の人数)

性別	男性	7
	女性	18
年齢別	65 歳未満	0
	65 歳以上 75 歳未満	3
	75 歳以上 85 歳未満	13
	85 歳以上	9
要介護度別	自立	2
	要支援1	0
	要支援2	2
	要介護1	3
	要介護2	4
	要介護3	5
	要介護4	4
	要介護5	5
入居期間別	6ヶ月未満	0
	6ヶ月以上1年未満	2
	1年以上5年未満	20
	5年以上 10 年未満	3
	10 年以上 15 年未満	0
	15 年以上	0

入居者の属性)

平均年齢	88.2歳
入居者数の合計	25人
入居率※	100%
※ 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	1人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	1人
	死亡者	2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	3人
		(解約事由の例)

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		苦情相談窓口受付ボックス設置
電話番号		077-515-4586
対応している時間	平日 土曜 日曜・祝日	365日設置
定休日		なし

(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)
	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	①あり	(その内容) 業務遂行や施設の所有、使用または管理に起因する身体障
	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 ※苦情が実績にない、あれば行う			
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			

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	管理規程	1 入居希望者に公開
	② 入居希望者に交付		2 入居希望者に交付
	3 公開していない		③ 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開	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		2 入居希望者に交付
	③ 公開していない		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 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關 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「6. 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	だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例は施行せず
「7.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	なし
不適合事項がある場合の内 容	

以上のとおり、私は、契約書および本書面により、高齢者の居住の安定確保に関する法律第17条に基づく説明および生活支援サービス(状況把握サービス)・オプションサービス(利用者の希望に基づき利用できるサービス)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

残置物引取人

住所

氏名 _____ 印

私は、契約書およ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条に基づく説明および生活支援サービス(状況把握等サービス)・オプションサービス(利用者の希望に基づき利用できるサービス)の提供にあたり重要な説明を、利用者、連帯保証人および身元引受人にいたしました。

説明者

滋賀県大津市南郷1丁目9-21
 株式会社 YK地所
 サービス付き高齢者向け住宅メディカルコート石山寺

_____ 印