

居住用建物賃貸借重要事項説明書

様

サービス付き高齢者向け住宅
シルバーハウス はやしの南
明石市林崎町1丁目10番22号

株式会社 神足

1. 不動産の表示

建物の名称	シルバーハウス はやしの南	部屋番号	階	号室
所 在 地	(住居表示)〒 673-0034 明石市林2丁目	(登記簿) 明石市林2丁目1093		
建物の種類	居宅			
建物の構造	木造 ・ 鉄骨造 ・ 鉄筋コンクリート造 ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造 ・ 軽量鉄骨造 2 階建			
床面積(専有面積)	324.00 m ² (登記簿)		間取り (ワンルーム)	

2. 貸主の表示

住 所	明石市林崎町1丁目10番22号		
氏 名	株式会社 神足 代表取締役 神足幸代	電話番号:	078-925-1238

3. 登記簿に記載された事項

登記簿上の所有者	<u>①</u> 貸主と同じ 2 異なる (下記住所、氏名又は名称を参照して下さい。)		
住 所			
氏 名			
所有権にかかる権利に関する事項(甲区)	<u>無</u> ・ 有	所有権以外の権利(乙区)	<u>無</u> ・ 有
1. 仮登記(所有権移転・所有権移転請求権) 2. 仮差押 3. 差 押 4.	1. 抵当権(含む仮登記) 2. 根抵当権 3. 4.		
備考	(抵当権が設定されている場合) 本物件には、すでに抵当権が設定されていますので、その抵当権が実行され、競売により買受人から明渡しを求められたときには、6か月の期間内に明け渡さなければなりません。なお、この場合において、貸主に預け入れた敷金(保証金)についての精算(返還)を買受人に求めることはできません。また、買受人より明渡しを求められない場合においても、買受人より新たに賃貸借契約の締結を求められ、新たに敷金の預託を求められることがあります。		

4. 法令に基づく制限の概要

1 新住宅市街地開発法 2 新都市基盤整備法 3 流通業務市街地整備法 4 農地法
制限の概要 なし

5. 飲用水・電気・ガスの供給施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備考
飲用水	<u>公営</u> ・ 私営 ・ 井戸	平成 25 年 6 月 25 日 (<u>公営</u> ・ 私営 ・ 井戸)	
電気	関西 電力(株)	平成 25 年 6 月 25 日	
ガス	都市ガス・プロパン(個別・集中)	平成 年 月 日	
排水	公共下水 ・ 汲取り ・ () 浄化槽 (<u>無</u> ・有→個別・集中)	平成 25 年 6 月 25 日	

6. 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

建物の形状および構造	鉄骨造2階建
主要構造部内・外装の仕上げ	陸屋根、外壁(ALC 吹付仕上、一部 タイル貼)
設備の設置および構造	給排水、衛生、空調換気、電灯コンセント、電気、電話、テレビ、消防
(備考)	

7. 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

建物の設備	有	無	型式・内容等	備 考
電 気	有		100V (30)A メーター専用・ ()	動力 (<input checked="" type="radio"/> 有)
ガ ス	有	<input checked="" type="radio"/> 無	メーター(専用・ ())	
コ ン ロ	<input checked="" type="radio"/> 有	無	ガス・ <input checked="" type="radio"/> 電気	共用
台 所	<input checked="" type="radio"/> 有	無	<input checked="" type="radio"/> 流し・調理台・オープン・食器棚・ <input checked="" type="radio"/> 換気扇・レンジフード	共用。IHコンロ。
ト イ レ	有		<input checked="" type="radio"/> 水洗・汲取り(下水管・浄化槽)浴室と(一体・ <input checked="" type="radio"/> 別)	各室、共用
浴 室	<input checked="" type="radio"/> 有	無	シャワー (<input checked="" type="radio"/> 付 ・ 無)	共用
洗 面 所	<input checked="" type="radio"/> 有	無	<input checked="" type="radio"/> 洗面器・ <input checked="" type="radio"/> 鏡	各室、共用
給 湯	<input checked="" type="radio"/> 有	無	<input checked="" type="radio"/> 有 (<input checked="" type="radio"/> 厨房・ <input checked="" type="radio"/> 浴室・ <input checked="" type="radio"/> 洗面・洗濯) ・ 無 個別給湯器 (電気・ガス)	共用
冷 暖 房	<input checked="" type="radio"/> 有	無	配管スリーブ <input checked="" type="radio"/> 有 ・ 無) エアコン 1 台) セントラルヒーティング	各室、共用
照 明	<input checked="" type="radio"/> 有	無		
備 付 家 具	<input checked="" type="radio"/> 有	無	下駄箱・ <input checked="" type="radio"/> クローゼット・冷蔵庫	下駄箱(共用)
エ レ ベ ー タ	<input checked="" type="radio"/> 有	無	(3) 人乗り (1) 基	
電 話 設 置	<input checked="" type="radio"/> 可	不可		各室内
共 聴 設 備	<input checked="" type="radio"/> 有	無	TVアンテナ(VHF・UHF・BS・CS ())	地デジ対応
駐 車 場	有	<input checked="" type="radio"/> 無	利用 (可 / 月額 円 ・ 不可)	
駐 輪 場	有	<input checked="" type="radio"/> 無	利用 (可 / 月額 円 ・ 不可)	
居 間 ・ 食 堂	<input checked="" type="radio"/> 有	無		

8. 借賃および借賃以外に授受される金額

授受の目的	金 額	授受の目的	金 額
1 賃 料	月額 40,000 円	5 付属施設料	円
2 共益費(管理費)	月額 30,000 円	6 火災保険料	円
3 敷金	240,000 円	7 更新料 新賃料の	ヶ月分 円
4 礼金	円		円

9. 契約の解除に関する事項

居住用建物賃貸借契約書第11条を参照ください。

10. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

- 借主は賃料・管理費等の支払いを遅延したときは貸主に対して年14.6%の割合による遅延損害金を支払わなければなりません。
- 借主は本契約から終了したにもかかわらず(解除された場合を含む)、本契約の明渡しを遅延したときは契約終了日の翌日から明渡し完了の日までの間賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければなりません。

11. 支払金または預かり金の保全措置概要

保全措置を講ずるかどうか	<input checked="" type="radio"/> 1 講じない 2 講じる
保全措置を行う機関	

12. 金銭の貸借のあつせん

金銭貸借のあつせんの有無	<input checked="" type="radio"/> 無 ・ 有
あつせんの内容	
金銭の貸借が成立しないときの措置	

13. 当該建物の存する区域

1 土砂災害警戒区域外 2 土砂災害警戒区域内

14. アスベスト(石綿)使用調査の内容に関する事項

アスベスト(石綿)使用調査の記録の有無	有	<input checked="" type="radio"/> 無
アスベスト(石綿)使用調査の内容等		

15. 耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	有	<input checked="" type="radio"/> 無
耐震診断の内容等		

16. 契約期間および更新に関する事項

契約期間	< 始期 > 年 月 日 < 終期 > 年 月 日	2 年間	1 普通建物賃貸借契約 <input checked="" type="radio"/> 2 定期建物賃貸借契約 3 取壊し予定の賃貸借契約 4 一時使用目的の建物の賃貸借契約 5 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項	居住用建物賃貸借契約書第2条を参照下さい		

17. 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における 専有部分の制限に関する規約等	区分所有建物以外の場合における 賃貸借部分の制限に関する規約等
用途制限		
利用の制限	・ ペットの飼育 (<input checked="" type="radio"/> 不可 ・ 可) ・ ピアノ・楽器等の演奏 (<input checked="" type="radio"/> 不可 ・ 可)	・ ペットの飼育 (<input checked="" type="radio"/> 不可 ・ 可) ・ ピアノ・楽器等の演奏 (<input checked="" type="radio"/> 不可 ・ 可)
	備考 ・ 飲酒は原則禁止です。 ・ 住宅内は禁煙です。 ・ 火気を伴うものの持込はご遠慮下さい(ライター、ろうそく、ストーブ等)	備考 喫煙は規定の場所以外ではお断りいたします。

18. 敷金およびその他の一時金の精算に関する事項

1. 敷金の精算については居住用建物賃貸借契約書第6条を参照下さい

重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

令和 年 月 日

借 主 住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

連 帯 住 所 _____
保証人

氏 名 _____ 印 _____

居住用建物賃貸借契約書

様

サービス付き高齢者向け住宅
シルバーハウス はやしの南
明石市林崎町1丁目10番22号

株式会社 神足

居住用建物賃貸借契約書

貸主

株式会社 神足

(以下「甲という」)と

借主

(以下「乙という」)とは

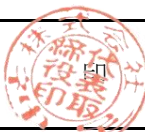
下記の条項に従って賃貸借契約を締結する。

(A) 賃貸借の目的物の表示等	名 称	シルバーハウス はやしの南			階	号室
	所 在 地	明石市林2丁目7番16号				
	種 類	共同住宅 (アパート マンション) ・ 一戸建住宅 ()				
	構 造 ・ 規 模	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造 ・木造 ・ 2 階建				
	契 約 面 積	18.000 m ²	間取り	ワンルーム		
	所有者と甲が異なる場合	所有者氏名				甲との関係:
住 所						
(B) 賃貸借条件	契 約 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで 2 年間				
	賃 料	月額	40,000 円	敷 金	240,000 円	
	管理・共益費	月額	30,000 円			
	付 属 施 設 料	月額	円			
	火 災 等 保 険 料		円			
	賃 料 等 の 支 払 方 法	振 込 先		銀 行	商工中金 神戸 支店	
		口 座 番 号	1085506	フリガナ	ユウゲンガイシャ メディカルネット ダイヒョウトリシマリヤク ハヤシ ナオキ	
		普通 当座		名 義 人	有限会社メディカルネット 代表取締役 林 直樹	
	支 払 期 限	①翌月分を毎月 前月末 日までに支払う。 ②振込み手数料は乙の負担とする				
	持 参 払 い	住 所	明石市林2丁目7番16号			
氏 名		シルバーハウス はやしの南				
その他	付 属 設 備	重要事項説明書により説明したとおり				
	甲から乙に貸与するもの	なし				
(特約事項)						

本契約の締結を証する為本書2通を作成し甲乙丙・媒介業者はこれに署名捺印したあと甲乙各1通を保有する。

令和 年 月 日

	貸 主 ・ 甲
住 所	〒 673-0034 明石市林崎町1丁目10番22号
電話番号	078-925-1238
(フリガナ)	カブシキガイシャ コウタリ ダイヒョウトリシマリヤク コウタリユキヨ
氏 名	株式会社 神足 代表取締役 神足幸代



	借 主 ・ 乙
住 所	〒
電話番号	
(フリガナ)	
氏 名	印

連帯保証人・丙	〒	
	(住所)	
	(氏名)	印
	(電話番号)	
連帯保証人・丙	〒	
	(住所)	
	(氏名)	印
	(電話番号)	

緊急時の連絡先	〒	
	(住所)	
	(氏名)	印
	(電話番号)	
	乙との関係	

契 約 条 項

第1条 （目的物）

- 1 甲は乙に対し標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を賃貸する。

第2条 （契約期間）

- 1 契約期間は標記（B）のとおりとする。
- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は協議のうえ本契約の期間満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）をする事ができる。
- 3 甲は契約期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に乙に対して書面をもって期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知するものとする。甲はこの通知をしなければ賃貸借の終了を乙に対して主張する事ができず、乙は第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借する事ができる。ただし、甲が通知期間の経過後、乙に対し期間の満了による賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了する。

第3条 （使用目的）

- 1 乙は本物件を居住のみを目的として使用しなければならない。

第4条 （賃料）

- 1 乙は標記（B）のとおり甲が住宅の管理業務を委託する業者を通じて甲に支払わねばならない。入院中等入居者が不在の場合においても賃料を支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の賃料は日割り計算した額とする。
- 3 乙は解約申入れをした場合でも解約の効力が発生する日までの賃料を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は次の各号のいずれかに該当する場合には契約期間中であっても賃料を改定することができる。
 - ① 土地また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
 - ② 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
 - ③ グループホームや特定施設入居者生活介護等、介護保険施設へ移行した場合

第5条 （管理・共益費等）

- 1 乙は管理・共益費及び付属施設料ならびに雑費（以下「管理・共益費等」という。）を標記（B）のとおり甲に支払わなければならない。入院中等入居者が不在の場合においても管理費・共益費等を支払わなければならない。
- 2 1ヶ月に満たない期間の管理・共益費等は日割り計算した額とする。
- 3 乙は解約の申入れをした場合でも解約の効力が発生する日までの管理・共益費等を支払わなければならない。
- 4 甲及び乙は管理・共益費等が前条第4項に準じる事由により不相当となったときは改定することができる。
- 5 乙は次の各号に定める料金等を負担しなければならない。
 - ① 電話その他の乙専用設備にかかる使用料金（電気・水道については管理費・共益費に含む）
 - ② 衛生・防火・防犯その他乙の負担すべき費用
 - ③ 本契約締結と同時に加入する火災保険等料金

第6条 （敷金）

- 1 乙は本契約から生じる乙の債務の担保として標記（B）の敷金を本契約締結と同時に甲に預け入れるものとする。
- 2 甲は敷金を原状回復やハウスクリーニング、居室のメンテナンスに使用し、契約解除後に乙に対し原則返金はしないものとする

第7条 （使用の制限）

- 1 乙は本物件を居住目的のみに使用しなければならない事務所等に使用したり本物件内で営業行為をしてはならない。
- 2 乙は入居者以外の者を居住させてはならない。
- 3 乙は甲の書面による承諾を得ることなく本物件の全部または一部につき賃借権を譲渡しまたは転貸してはならない。
- 4 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・もしくは模様替また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。
- 5 乙は本物件において危険な行為・騒音・悪臭の発生その他近隣の迷惑及び共同生活を乱す行為衛生上有害となる行為ならびに本物件に損害を及ぼす行為等をしてはならない。

第8条 （規約の遵守等）

- 1 乙は本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 2 乙は管理規約・使用細則等を遵守するとともに甲が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

第9条 （通知義務）

- 1 乙は次の各号のいずれかに該当する場合には甲または甲指定の管理人にすみやかに通知しなければならない。
 - ① 乙の氏名・緊急時の連絡先等に変更がある場合
 - ② 乙の連帯保証人に住所・氏名・電話番号等の変更がある場合
 - ③ 乙が本物件を長期間不在にする場合の行先・期間・緊急連絡先等
 - ④ 本物件に変更が生じまたは甲の負担において修繕を要する箇所が生じた場合

第10条 （修繕義務）

- 1 本物件の修繕は甲が負担する。甲がその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
- 2 乙の故意または過失による修繕及び別表1に掲げる修繕については乙がその費用を負担しなければならない。別表1に掲げる修繕については乙は甲の承諾なく行うことができる。

第11条 （解除）

- 1 甲は乙において次のいずれかの事由が生じた場合 相当の期間を定めてその履行等を催告したうえで本契約を解除することができる。
 - ① 賃料・管理・共益費等を支払わなかった場合
 - ② 乙が本契約に違反した場合（サービス提供重要事項説明書の4、契約の解除の内容も含む）。
 - ③ 入居の申込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められた場合
- 2 甲は乙において本物件を使用するにあたり次のいずれかの事由が生じた場合 なんらの催告を要せず即時本契約を解除することができる。
 - ① 乙の行為が本物件の共同生活の秩序を著しく乱すものまたは近隣に著しく迷惑をかけるものと認められた場合
 - ② 乙に覚醒剤・売春など警察の介入を生じさせる行為があった場合
 - ③ 乙が甲へのなんらの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合
 - ④ 乙に暴力団もしくは極左・極右団体の構成員またはこれらの支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りさせたり近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
 - ⑤ 乙が本物件を暴力団もしくは極左・極右団体の事務所等として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合
 - ⑥ 乙が他の入居者に対し宗教活動及び政治活動を行った場合

- 3 本契約は天災・地変・火災など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場合または将来都市計画等により本物件が収用または使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合には当然に消滅する。

第12条 （中途解約）

- 1 乙は何らの事由がなくても1ヶ月以上前の予告期間をもって甲に対し書面で解約を申し入れることができる。この場合予告期間の満了と同時に本契約は終了する。
- 2 前項の規定にかかわらず乙は1ヶ月分の賃料相当額を甲に支払うことにより即時に本契約を解約することができる。

第13条 （明渡し）

- 1 乙は明渡日を事前に甲または甲指定の管理人あてに通知し立会日を協議したうえ本契約が終了するまでに本物件を明渡さなければならない。ただし第11条の規定にもとづき本契約が解除された場合は直ちに本物件を明渡さなければならない。
- 2 乙は前項の規定において通常の使用にともない生じた本物件の損耗を除き乙の費用負担で本物件を原状回復しなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず乙が任意に原状回復をしない場合には甲は乙の費用負担のもとに原状回復をすることができる。この場合に甲は原状回復工事費用等の内訳を乙に明示するものとする。
- 4 本物件の損害または損耗のうち別表第2の部位にかかるものについて乙の故意または過失によるのかあるいは通常の使用により生じたものかが判明しない場合の原状回復について同別表の乙の本物件居住年数にもとづく負担割合で乙が費用負担するものとする。

- 5 乙は本物件の明渡しに際しては残存物をすべて処理し室内の清掃公共料金等の精算を済ませたうえ鍵等貸与されたものを返還するものとする。
- 6 乙は甲に対して甲の同意を得て付加または買いうけた造作について買い取りの請求を行わないものとする。

第14条 （立ち入り等）

- 1 甲または甲指定の管理人は本物件の防火・構造の保全その他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に立ち入り点検し適宜な措置を講ずることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず甲または甲指定の管理人は緊急に立ち入る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。ただし甲は乙の不在時に立ち入ったときは立ち入り後にすみやかにその旨を通知しなければならない。

第15条 （解除通知等の到達先）

- 1 甲または乙が相手方に対し本契約解除通知等をなすにあたり賃貸借条件の概要記載の書類送付先あるいは変更届出のあった住所に宛てて通知書類等を発送した場合には相手方の受領拒絶・所在不明等で到達しなかった場合でも通常到達すべきときにその意思表示は相手方に到達したものとする。

第16条 （解除後の本物件内の乙所有動産の処分等）

- 1 本契約が解除されたにもかかわらず乙が所在不明のため、乙自身が本物件を明渡すことができない場合には、乙は本物件内の動産の処分権限を連帯保証人丙に授与し丙は乙の承諾を要することなく丙の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができるものとする。なお賃貸借条件の概要記載の書類送付先、変更届出のあった住所、住民票記載の住所、連帯保証人の住所、以上のすべて住所に宛てて乙に対し書類等を送付しても乙から何らの回答のない場合には所在不明とみなす。
また、処分にかかった費用については乙または連帯保証人丙が負担するものとする。
- 2 前項の場合において甲が丙に対し前項の処分を催告したにもかかわらず丙がその処分を怠った場合には、乙は甲に対しても本物件内の動産の処分権限を授与し甲は乙の承諾を要することなく甲の判断で本物件内の動産を廃棄等の処分ができるものとする。

第17条 （損害賠償）

- 1 乙が賃料・管理費等の支払いを遅滞したときは年14.6%の割合による遅延損害金を支払わねばならない。
- 2 乙は本契約が終了したにもかかわらず（解除された場合を含む）本物件の明渡しを遅延したときは明渡し完了の日までの間・賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。
- 3 乙は乙と他の居住者その他の第三者との間で生じた本物件に関する損害賠償問題等についてはその当事者間で問題を解決するものとし甲はこれに関与しないものとする。

第18条 （立ち退き料等の請求禁止）

- 1 本契約が解除または消滅した場合には乙は甲に対して立退料・移転料・損害賠償その他名目のいかなを問わず一切の請求をしないものとする。ただし本契約が甲の都合により合意解約された場合には甲乙協議のうえ甲は乙に対し相当の金員を支払う。

第19条 （連帯保証人の責任）

- 1 丙は乙と連帯して仮に丙が更新契約書に署名捺印していなくてもまた法定更新された場合でも本契約が存続する限り本契約から生じる乙の一切の債務を保証するものとする。
- 2 乙は連帯保証人が欠けたときまたは現在の連帯保証人が適当でないと甲が認めたときは甲の請求に従い直ちに甲が承諾する者に連帯保証人を変更しなければならない。
- 3 極度額は500,000円とする

第20条 （協議）

- 1 甲及び乙は本契約に定めがない事項あるいは条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣習に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第21条 （管轄裁判所）

- 1 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は本物件所在地の管轄裁判所と定める。

第22条 （特約条項）

- 1 特約事項については特約事項欄に記載するとおりとする。

乙(借主)の甲(貸主)の承諾なく修繕可能箇所

乙(借主)の帰責損害か自然損耗か不明な部位についての乙の負担割合の約定

居住年数 部位	6ヶ月					1年					2年					3年					4年以降				
床の張り替え	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
壁の張替え	1年以降退去時にクロスの張替え費用を乙が支払います。																								
キッチン	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
浴室	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
備付電気製品	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
空調機	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
ドア	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								
窓サッシ	乙の故意または過失による自然損耗以上の修繕については甲・乙双方の話し合いにより負担割合を決める。																								

株式会社 神足

サービス付き高齢者向け住宅

「シルバーハウス はやしの南」

サービス提供契約書

様

(契約の締結)

第 1 条 株式会社 神足 (以下、「甲」という。) 及び入居者 _____ (以下、「乙」という。) は、以下の条項によりサービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウス はやしの南」(以下、「ホーム」という。) におけるサービス提供契約を締結した。

(契約の期間)

第 2 条 契約期間は、サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウス はやしの南」の賃貸借契約書の頭書に記載するものとする

2 甲及び乙は、協議の上、本契約の更新をすることができる。

(遵守義務)

第 3 条 甲は、本契約及びその他の規定に基づきホームの管理運営を行い、良好な環境の保持に努めるとともに乙に対する各種サービスを提供する。

2 乙は、本契約及びその他の規定を遵守し、良好な環境の保持に努める。

(サービス提供内容)

第 4 条 甲は乙に対して、次に掲げる各種サービスを一体的に提供する。また、甲が乙に提供したサービスの内容は帳簿に記録して、2年間保存する。

(1) 状況把握・生活相談サービス

(ア) 乙の生活全般に関する諸問題について相談や助言を行う。状況把握の方法については、食事時と午前・午後の水分補給時はリビングで、夜間の巡回1回については訪室にて、入居者の安否確認や状況把握を行う。

(イ) 費用については10,000円/月とする。

(2) その他

上記サービス以外について、別途相談に応じて、可能な場合は対応する。費用については、原則1,500円/30分(交通費は別途必要)とする。

(サービス提供費用の支払い)

第 5 条 乙は、サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウスはやしの南」の賃貸借契約書の頭書の支払期限に従い、サービス料金を支払う。

2 その他、介護用品費等は、別途実費で乙が負担する。支払期限は、当月分を翌月末までに支払うものとする。

(契約の解除)

第 6 条 甲は、サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウスはやしの南」の賃貸借契約書の規定により、賃貸借契約が解除される場合、本契約も解除する。

(乙からの解約)

第 7 条 乙は、サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウスはやしの南」の賃貸借契約書の規定により賃貸借契約を解約する場合、本契約も解約する。

(立入り)

第 8 条 甲は、本契約に基づくサービスを提供するために、特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、乙の居室内に立入ることができる。

(苦情処理)

第 9 条 乙は、甲が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができる。

2 甲は、前項による苦情受付の手続き及び記録方法等について管理規程等で定め、乙からの苦情等の適切な解決に努める。

3 甲は、乙から苦情申立に対応する責任者をあらかじめ定め、乙からの苦情申立に迅速かつ誠実に対応する。

4 甲は、乙が苦情申立等を行ったことを理由として何らの不利益な取り扱いをすることはない。

(賠償責任)

第 10 条 甲は、本契約に基づくサービスの提供にあたって、万一、事故が発生し乙の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、直ちに必要な措置を講ずるとともに、不可抗力による場合を除き、速やかに乙に対して損害の賠償を行う。ただし、乙側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減ずることがある。

2 甲は、前項の事故の状況及び事故に際して採った措置等について記録する。

(秘密保持)

第 11 条 甲は、業務上で知り得た乙及びその家族に関する秘密並びに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など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も、第三者に漏らすことはない。

(連帯保証)

第 12 条 連帯保証人は、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。

2 極度額は 5 0 0 , 0 0 0 円とする

(協議)

第 13 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。

(契約対象)

第 14 条 本契約は、サービス提供に関する契約であり、居住者が利用する介護保険サービスの契約及び建物賃貸借契約は、別に締結する。

(合意管轄)

第 15 条 本契約に関する紛争が生じた場合の第一審裁判所は、県地方裁判所をもって合意管轄裁判所とすることについて甲・乙は合意する。

下記、甲と乙は、上記のとおりサービス提供契約を締結したことを証するため、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。

甲 住所 明石市林崎町 1 丁目 1 0 番 2 2 号
株式会社 神足
代表取締役 神足 幸代



乙 住所

氏名

⑩

連帯保証人 住所

氏名

⑩

株式会社 神足

サービス付き高齢者向け住宅

「シルバーハウス はやしの南」

サービス提供 重要事項説明書

様

別紙様式

重要事項説明書

記入者名	山本 貴司	記入年月日	令和 年 月 日
		所属・職名	管理者 山本 貴司

1. 事業主体概要

事業主体は株式会社

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	なし	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社
	名称	株式会社 神足	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒673-0034		
	明石市林崎町1丁目10番22号		
事業主体の連絡先	電話番号	078-925-1238	
	FAX番号	078-925-1238	
	ホームページ	<input checked="" type="checkbox"/> なし	
	アドレス	あり : http://	
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名	神足 幸代	
	職名	代表取締役	
事業主体の設立年月日	平成24年 3月15日		

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	(ふりがな)しるばーはうす はやしのみなみ		
	シルバーハウス はやしの南		
住宅の所在地	〒673-0034	明石市林2丁目7番16号	
住宅の連絡先	電話番号	078-927-8666	
	FAX番号	078-927-8666	
	ホームペー ジアドレス	なし	
	(あり) : http://medical-net-.tv		
住宅の開設年月日		平成25年 7月 1日	
住宅の管理者の氏名 及び職名	氏名	山本 貴司	
	職名	管理者	
住宅までの主な利用交通手段 山陽電鉄林崎松江海岸駅より徒歩15分			
住宅の類型及び表示事項		サービス付き高齢者向け住宅	

事業主体が当該都道府県内で実施する他の介護サービス				
介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型サービス>				
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり	なし		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
<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	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

3. 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態

人数及びその勤務形態

実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数
	専従	非専従	専従	非専従		
管理者 兼 ケア専門員	1				1	1
ケア専門員			1		1	0.3
生活支援員						
看護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
栄養士						
調理員						
事務員						
その他従業者						

1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数 40時間

※ 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。

従業者である生活支援員が有している資格

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
社会福祉士				
介護福祉士				
介護職員基礎研修				
訪問介護員 1 級				
2 級				
3 級				
介護支援専門員				

従業者である機能訓練指導員が有している資格

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
理学療法士				
作業療法士				
言語聴覚士				
看護師及び准看護師				
柔道整復士				
あん摩マッサージ指圧師				

夜勤を行う看護職員及び生活支援員の人数	最少時の人数(宿直の従事者を除いた人数)	1 人
	平均時の人数	1 人

※ 当事業所は定期的または一時的に学生等の実習生を受け入れる場合がございます。当事業所は該当実習生に対し、契約書第11条秘密保持に関する事項を遵守させます。また、当該実習生が起こした故意または過失による事故については賠償責任保険にて対応致します。

4. サービスの内容

住宅の運営に関する方針		
<p>住み慣れた地域で豊かな生活が出来るように支援致します。我が家のように安心できる環境を提供し、生きがいを持って充実した毎日を過ごして頂きます。</p>		
介護サービスの内容、利用定員等		
個別機能訓練の実施（介護報酬の加算）の有無	なし	あり
夜間看護体制加算（介護報酬の加算）の有無	なし	あり
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし	あり
利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況	別紙	
協力医療機関の名称	きよしクリニック、西明石クリニック	
<p>（協力の内容）必要な方には定期健診や往診、緊急時の対応をして頂きます。</p>		
協力歯科医療機関	なし	あり 岡歯科医院・おかもと歯科クリニック
<p>（協力の内容） 往診による歯科治療が受けれます。</p>		
要介護時における居室の住み替えに関する事項		
要介護時に介護を行う場所		
居室の変更は原則ございません。		
住宅の入居に関する要件		
自立している者を対象	なし	あり
要支援の者を対象	なし	あり
要介護の者を対象	なし	あり
留意事項	<p>暴言や暴力行為等、サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウスはやしの南」での生活に適さない心身状態にあると判断した場合には、契約しない場合がございます。</p>	
契約の解除の内容	<p>*事業主体は、入居者の健康状態や行動等が他の入居者または従業員の身体若しくは生命に危険を及ぼすおそれのある時は、入居者に対して何らかの通知勧告を要さず直ちに入居契約を解除し、居室の明渡しを求めることができますものとします。</p> <p>*以下の場合、3ヶ月以上の予告期間をおいて、契約を解除します。</p> <p>①入居契約書の条項に違反した時。</p> <p>②正当な理由がなく、利用料その他自己の支払うべき費用を2ヵ月分滞納した時。</p> <p>③伝染性疾患により、他の入居者の生活または健康に重大な影響を及ぼすおそれがあると医師が認め、かつ入居者の退去の必要がある時。</p> <p>④入居者の行動が、他の入居者の生活または健康に重大な影響を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の支援方法ではこれを防止する事が出来ないと事業者が判断した時。</p> <p>⑤入居者または入居者代理人が、故意に法令その他本契約の条項に重大な違反をし、改善の見込みがない時。</p> <p>⑥入院治療が必要となる等、事業者が自ら支援を提供する事が困難となった時。</p> <p>⑦自傷・他傷行為や迷惑行為等があり、通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができない時。</p>	
体験入居の内容	1泊2日以内の日程まで可能。1人1泊10,000円（食費は別途必要です）	
入居定員	空室の状況による。	

住宅、設備等の状況									
建物の構造	建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物					なし	あり		
	建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物					なし	あり		
居室の状況	区分			室数	人数	1の居室の床面積			
	一般居室個室	あり	なし	18		18.00㎡			
	一般居室相部屋	あり	なし			㎡			
						㎡			
						㎡			
	介護居室個室	あり	なし			㎡			
	介護居室相部屋	あり	なし			㎡			
						㎡			
						㎡			
						㎡			
共用便所の設置数	2	うち男女別の対応が可能な数							
		うち車椅子等の対応が可能な数					2		
個室の便所の設置数	18	個室における便所の設置割合					100%		
		うち車椅子等の対応が可能な数					100%		
浴室の設備状況	浴室の数	個浴	大浴槽		特殊浴槽		リフト浴		
		2							
その他、浴室の設備に関する事項									
食堂の設備状況									
入居者等が調理を行う設備状況					なし	あり			
その他、共用施設の設備状況									
なし					あり (その内容) 居間				
バリアフリーの対応状況									
					対応				
(その内容)									
緊急通報装置の設置状況	なし		一部あり		各居室内にあり				
外線電話回線の設置状況	なし		一部あり		各居室内にあり				
テレビ回線の設置状況	なし		一部あり		各居室内にあり				
施設の敷地に関する事項									
敷地の面積			426.08㎡						
事業所を運営する法人が所有			なし	一部あり		あり			
抵当権の設定			なし		あり				
賃貸(借地)									
なし		あり	契約期間		始	2012年11月1日	終	2032年11月1日	
					契約の自動更新		なし	あり	
施設の建物に関する事項									
建物の延床面積			599.20㎡						
事業所を運営する法人が所有			なし		一部あり		あり		
抵当権の設定			なし		あり				
貸借(借家)									
なし		あり	契約期間		始		終		
					契約の自動更新		なし	あり	

利用者からの苦情に対応する窓口等の状況				
事業主体や住宅に設置している利用者からの苦情に対応する窓口				
窓口の名称		サービス付き高齢者向け住宅「シルバーハウス はやしの南」お客様相談室		
電話番号		078-927-8666		
対応している時間		平日	9時～17時	
		土曜		
		日曜・祝日		
定休日等		土・日曜日・祝日、年末年始等		
上記以外の利用者からの苦情に対応する主な窓口等				
窓口の名称		同上		
電話番号		同上		
対応している時間		平日	9時～17時	
		土曜		
		日曜・祝日		
定休日等		土・日曜日・祝日、年末年始等		
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				
なし	あり	(その内容) あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 賠償責任保険 加入		
その他、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に関すること				
なし	あり	(その内容)		
サービスの提供内容に関する特色等				
(その内容)				
<p>*各種イベント・レクリエーションによる入居者同士や地域との交流。</p> <p>*24時間、スタッフによる見守り、相談。</p>				
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				
なし	あり	実施した年月日		
		当該結果の開示状況	なし	あり
第三者による評価の実施状況				
なし	あり	実施した年月日		
		実施した評価機関の名称		
		当該結果の開示状況	なし	あり

③利用者の個別的な選択による介護サービス利用料		なし	あり
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
名称			
一時金の償却に関する事項			
償却開始	入居をした月	なし	あり
	サービス提供を開始した月	なし	あり
	上記以外	(その内容)	
初期償却 (%)			
償却年月数			
解約時返還金の算定方法			
保全措置の実施状況			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	
④その他に要する一時金		なし	あり
(「あり」の場合、その内容及び利用料) ①敷金240,000円			
名称			
解約時返還金の算定方法		原則返金なし	
保全措置の実施状況			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	
一時金に対する留意事項等			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	

介護保険給付以外のサービスに要する費用			
月額の場合の利用料の額			
管理費	なし	あり	30,000円
(「あり」の場合、その使途) 従業員人件費、共用部分の光熱水費・消耗品費・維持管理費・事務管理費等			
食費	なし	あり	円
(「あり」の場合、その使途)			
光熱費	なし	あり	管理費・共益費に含む
利用者の個別的な選択による介護サービス利用料			
人員配置が手厚い場合の介護サービス	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
「あり」の場合、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとしての合理的な積算根拠			
	なし	あり	
個別的な選択による介護サービス	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
家賃相当額	なし	あり	一人部屋：40,000円
その他に必要な月額利用料	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
生活支援費（生活相談・安否確認等） 10,000円			
(その他、一時金及び利用料以外に必要な利用料)			
なし			
当社提携配食業者を利用する場合（内訳；朝食 300円、昼・夕食 各600円）			

添付書類：「介護サービス等の一覧表」

※ _____ 様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名 _____

※ 契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別 添								
介護サービス等の一覧表								
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス		特定施設入居者生活介護費各種一時金、月額の利用料等で、実施するサービス		別途利用料を徴収した上で、実施するサービス		備 考	
介護サービス								
食事介助	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
おむつ交換	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
排泄介助	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
おむつ代	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費。入居者様でご用意下さい。	
入浴（一般浴） 介助・清拭	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
特浴介助	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
機能訓練	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
通院介助（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
通院介助（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
生活サービス								
生活相談・安否確認	なし	あり	なし	あり	なし	あり	生活支援費に含みます	
居室清掃	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
リネン交換	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費。入居者様でご用意下さい。	
おやつ	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費。入居者様でご用意下さい。	
理美容師による理美容サービス	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費。	
買い物代行（通常の利用区域）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
買い物代行（上記以外の区域）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
金銭・貯金管理	なし	あり	なし	あり	なし	あり	原則、入居者様の自己管理でお願い致します。	
健康管理サービス								
定期健康診断	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費（医師の診断や往診等医療費としての請求は実費になります）。	
健康相談	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費（医師の診断や往診等医療費としての請求は実費になります）。	
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり	なし	あり	実費（医師の診断や往診等医療費としての請求は実費になります）。	
服薬支援	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
状況把握サービス	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
入退院時・入院中のサービス								
移送サービス	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
入退院時の同行（協力医療機関）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
入退院時の同行（協力医療機関以外）	なし	あり	なし	あり	なし	あり	介護サービス等を利用して下さい。	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり	なし	あり	原則、家族様で対応して下さい。	
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり	なし	あり	原則、家族様で対応して下さい。	