

重要事項説明書

記入年月日	令和5年7月1日
記入者名	吉仲 一貴
所属・職名	施設長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) えむえむあーるいずみかぶしがいしゃ MMR 泉株式会社		
主たる事務所の所在地	〒		
連絡先	電話番号／FAX番号	072-233-2223 / 072-228-8230	
	メールアドレス	yoshinaka@izumidrug.com	
	ホームページアドレス	http://www.izumidrug.com	
代表者(職名/氏名)	代表取締役 / 石井 恵子		
設立年月日	昭和 61年4月17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)		

2 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) ゆうりょうろうじんほーむめぐみのさといしづほーむ 有料老人ホーム 恵乃郷・石津ホーム		
届出・登録の区分	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		
有料老人ホームの種類	住宅型		
所在地	〒 590-0814 堺市堺区石津町3丁14番3号		
主な利用交通手段	阪堺電車石津駅下車徒歩8分 南海バス石津神社前下車徒歩3分		
連絡先	電話番号	072-280-2021	
	FAX番号	072-280-2022	
	ホームページアドレス	http://www.izumidrug.com	
管理者(職名/氏名)	施設長 / 吉仲 一貴		
建物の竣工日	平成 23年3月1日		
有料老人ホーム事業開始日/届出受理日	平成 30年9月1日 / 平成 30年9月1日		

(特定施設入居者生活介護の指定)

特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
特定施設入居者生活介護 指定日			
介護予防 特定施設入居者生活介護 介護保険事業者番号		所管している自治体名	
介護予防 特定施設入居者生活介護 指定日			

3 建物概要

土地	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	～								
	面積	379.4 m ²								
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新	あり				
	賃貸借契約の期間	～								
	延床面積	692.3 m ² (うち有料老人ホーム部分				676.6 m ²)				
	竣工日	平成 23年3月1日			用途区分	有料老人ホーム				
	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	2階		(地上 2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									
居室の状況	総戸数	26戸		届出又は登録(指定)をした室数			26室 (26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	○	○	×	×	○	13.0m ²	26	1人部屋	
	一時介護室	×	○	×	×	○	10.0m ²	1	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			1ヶ所			
	共用浴室	個室	0ヶ所		大浴場	1ヶ所				
	共用浴室における介護浴槽	機械浴	0ヶ所		チェア浴	1ヶ所		その他：リフト浴		
	食堂	1ヶ所		面積	68.0 m ²		入居者や家族が利用できる調理設備	なし		
	機能訓練室	0ヶ所		面積	0.0 m ²					
	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	0 m				
	汚物処理室	1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			1～3分		
その他	相談室									
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	あり				
	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	この施設が実施する事業は、同法人の訪問介護サービスを取り入れ要介護状態になった場合においても可能な限りその施設においてその有する能力に応じ自立に向けた日常生活を営むことが出来るように配慮して身体介護その他の生活全般にわたる援助を行う。	
サービスの提供内容に関する特色		
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	自ら実施	
食事の提供	自ら実施	
洗濯、掃除等の家事の供与	自ら実施・委託	洗濯は委託(有限会社Nett)
健康管理の支援(供与)	自ら実施	
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	
提供内容	毎日1回以上、居宅訪問による安否確認、状況把握等を行う	
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	委託	みみはら在宅クリニック
	提供方法	年2回又は状態によって行う
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	虐待防止に関する責任者は施設長の吉仲一貴です。 虐待防止委員会の設立を行い、虐待防止研修を内・外部研修にて実施している。入居者及び家族等の苦情解決体制を設備している。虐待及び苦情等があった場合は速やかに市町村に通報及び相談をする。	
身体的拘束	原則禁止	
身体拘束等適正化委員会の責任者・開催月	(職名)施設長	
	(氏名)吉仲 一貴	
	(開催月)(令和 年度中) 3月 6月 9月 12月	
	(内容の職員への周知方法) 事業所内研修、外部研修、会議の内容を書面にて掲示	
身体拘束等の適正化のための指針の整備状況	(整備年月日) 年 月 日	
身体拘束等の適正化のための研修の実施状況	(開催頻度) 4回/年	
	(直近の実施年月日) 年 月 日	

(医療連携の内容)※治療費は自己負担

医療支援	入退院の付き添い	
	その他の場合:	
協力医療機関	名称	みみはら在宅クリニック
	住所	堺市堺区老松町3丁73-2
	診療科目	内科・皮膚科
	協力科目	内科・皮膚科
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:
	名称	吉田診療所
	住所	堺市堺区栄橋町1丁4-8高杉ビル5階
	診療科目	精神科・心療内科
	協力科目	精神科・心療内科
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	岸川歯科
	住所	堺市堺区一条通17-18
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合:

(入居後に居室を住み替える場合)【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合	その他		
	その他の場合: 居室の変更		
判断基準の内容	重篤状態及び精神不穏がある場合		
手続の内容	本人又は家族、保証人等の同意		
追加的費用の有無	なし	追加費用	
居室利用権の取扱い	住み替え後の居室に移行		
前払金償却の調整の有無	なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容
	便所の変更	なし	変更の内容
	浴室の変更	なし	変更の内容
	洗面所の変更	なし	変更の内容
	台所の変更	なし	変更の内容
	その他の変更	なし	変更の内容

(入居に関する要件)

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	概ね60歳以上		
契約の解除の内容	利用者及び家族の退所希望、医療的専門処置が必要になった場合の長期入院		
事業主体から解約を求める場合	解約条項		
	解約予告期間		
入居者からの解約予告期間	ヶ月		
体験入居	あり	内容	希望に応じた入居日数を決めていただき食事や施設環境を体験して頂く
入居定員	26人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数 (実人数)			常勤換算人数	兼務している職種名及び人数
	合計	常勤	非常勤		
管理者	1	1		1	1
生活相談員	1		1		1
直接処遇職員					
介護職員	14		14	2.99	14
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	1	1		1	1
その他職員	2	2		1	
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					37.5 時間

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
	常勤	非常勤		
介護福祉士	6	1	5	
介護職員初任者研修修了者	9		9	
准看護師	1		1	

(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		
理学療法士		
作業療法士		
言語聴覚士		
柔道整復師		
あん摩マッサージ指圧師		
はり師		
きゅう師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (宿直者・休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	2 人	2 人
生活相談員	人	人
	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略)	契約上の職員配置比率		
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数：常勤換算職員数)		: 1
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略)	ホームの職員数	人	
	訪問介護事業所の名称		
	訪問看護事業所の名称		
	通所介護事業所の名称		

(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										
前年度1年間の退職者数										
業務に従事した経験年数に応じた人数	1年未満									
	1年以上3年未満			3						
	3年以上5年未満									
	5年以上10年未満			6						
10年以上			1	5	1					
備考										
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		利用権方式	
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		なし	
		内容：	
利用料金の改定	条件		
	手続き		

(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		4	3
	年齢		89歳	71歳
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		13㎡	13㎡
	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		200,000円	196,000円
月額費用の合計			122,000円	112,000円
家賃			38,000円	38,000円
サービス費用	介護保険外	特定施設入居者生活介護※の費用		
		食費	45,000円	45,000円
		管理費	29,000円	29,000円
		状況把握及び生活相談サービス費	10,000円	0円
備考			介護保険費用1割, 2割又は3割の利用者負担（利用者の所得等に応じて負担割合が変わる。） ※介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(利用料金の算定根拠等)

家賃	38000円	
敷金	200000円 (生活保護受給者196000円)	
	解約時の対応	修繕費用を除く金額を返金する
前払金		
食費	45000円	
管理費	29000円	
状況把握及び生活相談サービス費	10000円 (生活保護受給者減額免除)	
光熱水費	管理費に含む	
介護保険外費用	自費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2	
その他のサービス利用料		

(特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠)

特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス (上乘せサービス)	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間 (償却年月数)	
償却の開始日	
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額 (初期償却額)	
初期償却額	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了
	入居後3月を超えた契約終了
前払金の保全先	

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	2人
	75歳以上85歳未満	7人
	85歳以上	17人
要介護度別	自立	0人
	要支援1	0人
	要支援2	0人
	要介護1	0人
	要介護2	1人
	要介護3	6人
	要介護4	13人
	要介護5	6人
入居期間別	6か月未満	1人
	6か月以上1年未満	2人
	1年以上5年未満	12人
	5年以上10年未満	7人
	10年以上15年未満	4人
	15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 / 3人
入居者数		26人

(入居者の属性)

性別	男性	11人	女性	15人	
男女比率	男性	42%	女性	58%	
入居率	100%	平均年齢	85歳	平均介護度	3.92

(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	3人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	(解約事由の例)
		0人
	入居者側の申し出	(解約事由の例)

8 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情・虐待に対する窓口等の状況)

窓口の名称 (設置者)		有料老人ホーム 恵乃郷・石津ホーム
電話番号 / F A X		072-280-2021 / 072-280-2022
対応している時間	平日	AM9:00~PM18:00
	土曜	AM9:00~PM18:00
	日曜・祝日	AM9:00~PM18:00
定休日		年中無休
窓口の名称 (行政)		健康福祉局長寿社会部介護事業者課
電話番号 / F A X		072-228-7348 / 072-228-7481
対応している時間	平日	AM9:00~PM17:30
定休日		土日・祝日

(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)

損害賠償責任保険の加入状況	あり	
	ありの場合 の内容:	施設内外の人身・物損等全般の保証
賠償すべき事故が発生したときの対応	あり	
	ありの場合 の内容:	保険対応
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	なし	ありの場合	
		実施日	
		結果の開示	開示の方法
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合	
		実施日	
		評価機関名称	
		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	入居希望者に公開
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	大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針の適用外のため公開しない

10 その他

運営懇談会	なし	ありの場合	
		開催頻度	年 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	毎月手紙での近況の報告
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	シルバーハウス恵乃郷
個人情報の保護	個人情報の保護に関する法律及び同法に基づき遵守する		
緊急時等における対応方法	事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は入居者の家族等及び関係機関へ敏速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく）緊急連絡先名簿及び対応、関係行政庁へ報告が必要な事故報告は速やかにする。賠償すべき問題が発生した場合は速やかに対応する。		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
堺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	なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「7. 既存建築物等の活用の場合等の特例」への適合性	代替措置等の内容		
不適合事項がある場合の入居者への説明			
上記項目以外で合致しない事項	なし		
合致しない事項の内容			
代替措置等の内容			
不適合事項がある場合の入居者への説明			

添付書類：別添 1（別々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）

上記の重要事項の内容について、事業者より説明を受けました。

（入居者）

住 所

氏 名

様

（入居者代理人）

住 所

氏 名

様

上記の重要事項の内容について、入居者、入居者代理人に説明しました。

説明年月日 年 月 日

説明者署名

(別添1)事業主体が堺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	訪問介護恵乃郷	堺市堺区石津町3-14-3
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	Lino訪問看護ステーション	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
訪問リハビリテーション	なし		
居宅療養管理指導	なし		
通所介護	なし		
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	なし		
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	あり	泉介護支援センター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
特定福祉用具販売	あり	泉介護支援センター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
<地域密着型サービス>			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	恵乃郷	堺市堺区今池町6-4-7
認知症対応型共同生活介護	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	泉介護支援センター ケアプランセンター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
<居宅介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	なし		
介護予防居宅療養管理指導	なし		
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	泉介護支援センター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
特定介護予防福祉用具販売	あり	泉介護支援センター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
<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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	恵乃郷	堺市堺区今池町6-4-7
介護予防認知症対応型共同生活介護	なし		
介護予防支援	あり	泉介護支援センター ケアプランセンター	堺市堺区香ヶ丘2-6-3
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護医療院	なし		

(別添2)

有料老人ホーム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※2 (税抜)	
介護サービス	食事介助	あり		保険給付+上乘せ介護費
	排せつ介助・おむつ交換	あり		保険給付+上乘せ介護費
	おむつ代	なし		
	入浴 (一般浴) 介助・清拭	あり		保険給付+上乘せ介護費
	特浴介助	あり		保険給付+上乘せ介護費
	身辺介助 (移動・着替え等)	あり		保険給付+上乘せ介護費
	機能訓練	なし		
	通院介助	あり		保険給付+上乘せ介護費
生活サービス	居室清掃	あり		生活支援費に含む
	リネン交換	あり		生活支援費に含む
	日常の洗濯	あり	業者月6050円+α	施設内1回200円
	居室配膳・下膳	あり		生活支援費に含む
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり		医療指示等がある場合又は自費
	おやつ	あり		生活支援費に含む
	理美容師による理美容サービス	あり	2500円 (税込み)	外部訪問理美容利用
	買い物代行	あり		生活支援費に含む
	役所手続代行	あり		生活支援費に含む
	金銭・貯金管理	あり		本人及び保証人 (家族・後見人・行政等)
健康管理サービス	定期健康診断	あり		往診主治医により適宜実施 (年2回以上)
	健康相談	あり		適宜実施
	生活指導・栄養指導	あり		適宜実施
	服薬支援	あり		適宜実施
	生活リズムの記録 (排便・睡眠等)	あり		適宜実施
入退院のサービス	移送サービス	あり		生活支援費に含む (駐車場代別途)
	入退院時の同行	あり		生活支援費に含む (駐車場代別途)
	入院中の洗濯物交換・買い物	あり		業者以外は施設内選択1回200円
	入院中の見舞い訪問	あり		適宜実施

※1 利用者の所得等に応じて負担割合が変わる (1割、2割又は3割の利用者負担)。ケアプランに定められた回数を超える分は介護保険外サービス。
 ※2 「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額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入力する。

住宅型有料老人ホーム
恵乃郷・石津ホーム契約書

契約書

貸主 MMR泉株式会社 (以下「甲」という)借主 (以下「乙」という)

と連帯保証人 (以下「丙」という)とは、賃貸住宅契約(以下「本契約」)

に付帯する「賃貸住宅契約約款」に基づいて、以下の条件で本契約を締結した。

① 賃貸借の 目的の 表示等	名称	(住宅型)有料老人ホーム 恵乃郷・石津ホーム				
	所在地	大阪府堺市堺区石津町3丁14番3号				
	構造	鉄骨造2階建て				
	面積	専有	4坪			
		間取り	1K			
	設備等	洗面・トイレ・冷暖房設備				
	物件の管理者	MMR泉株式会社				
② 賃貸借 条件	使用目的	居住専用	契約人員	1名		
	敷金		200,000円(生活保護受給者:196,000円)			
	賃料	月額	38,000円			
	管理費	月額	29,000円			
	付属施設料	食事代	1日	1,500円	(朝食400円 昼食550円 夕食550円)	
		生活支援費	月額	10,000円(生活保護受給者減免)		
	契約期間	年 月 日から 年 月 日までの 2 年間				
	借主の解約権	解約の場合は、借主が解約の申し入れをした日から30日の経過をもって発生する				
	賃料 管理費 付属施設 料等の 支払方法 並びに 支払期限	振込先	※ 郵便局から振込の場合			
			記号	14080	口座番号	79899951
			口座名義人		エムエムアールイズミ(カ)	
※ 他金融機関からの振込の場合						
店名			四〇八 (読み ヨンゼロハチ)			
店番			408	預金種目	普通預金	
口座番号			7989995			
振込み金額合計 122,000円 (振り込み料は乙の負担とする)						
当月分を毎月1日に前払い(毎月1日までに入金の確認ができるものとする)						
月途中の入居、退所については日割り計算にて、入居(入金)退所(返金)を行うものとする。						
食事代については毎月30日分で計算し、キャンセル(外出・外泊・入院等)については月末、現金にて精算することとする。						

(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。)は記載する賃貸借の目的物(以下「本物件」という。)について、以下の条項により賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結した。

(契約期間)

第2条 1. 契約期間は、頭書に記載する通りとする。
2. 甲及び乙は、協議の上本契約を更新する事ができる。

(使用目的)

第3条 乙は、居住のみを目的とし本物件を使用しなければならない。

(賃料)

第4条 1. 乙は、頭書の記載に従い、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日として日割り計算した額とする。
3. 甲及び乙は、次の名号の一に該当する場合には協議の上、賃料を改正する事ができる。
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。
4. 契約の解除、終了となった当月分の賃料については返還しないものとする。

(管理費)

第5条 1. 乙は、階段、エレベーター、廊下等の共有部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等厨房、設備点検(以下この条において「維持管理費」という。)に充てる為、管理費を支払うものとする。
2. 前項の管理費は、頭書の記載に従い、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一か月を30日として日割り計算した額とする。
4. 甲及び乙は、維持管理費の増減により管理費が不相当となったときは、協議の上、管理費を改定する事ができる。
5. 契約の解除、終了となった当月分の賃料については返還しないものとする。

(生活支援費)

第6条 乙は、個人の居室清掃、洗濯物の整理・整頓、往診の受診支援、救急・緊急対応等を含む支援費を支払わなければならない。

(敷金)

第7条 1. 乙は、本契約から生ずる債務の担保として、頭書に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。
2. 乙は本物件を明け渡すまでの間、敷金を持って賃料、共益費その他の債務と相殺することができない。
3. 退所時明細費用及び修繕費用を除く金額を返金する。

(禁止又は制限される行為)

第8条 1. 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、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、本物件の使用にあたり、別表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あたり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表2に掲げる行為を行ってはならない。
5. 乙は、本物件の使用にあたり、別表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。

(修繕)

- 第9条 1・ 甲は、別表4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・ 前項の規程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、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事ができない。
- 3・ 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表4に掲げる修繕を自らの負担において行なう事ができる。

(契約の解除)

- 第10条 1・ 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勧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項に規定する管理費支払義務。
 - 三・ 前条第1項後段に規定する費用支払義務。
- 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事が困難であると認められるに至った時に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尊厳義務。
 - 二・ 第8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。

(契約の終了)

- 第11条 1・ この契約は前条による契約の解除、又は乙が死亡したときに終了する。
この場合、甲は乙の所持品を管理者の注意を持って保管し、乙又は乙の連帯保証人に連絡し一切の処分を依頼する事とする。(10日間以内の撤去期間を設けるとする)
- 2・ 乙又は乙の連帯保証人は前項の連絡を受けた場合は速やかに乙の所持品を引き取り居室を明け渡さなければならない。但し引き取り期限については甲と協議の上決定する事とする。
- 3・ 明け渡しの期間を過ぎても、なお残置された所持品については 乙はその所有権を放棄したものとみなし甲において自由に処分できる物とする、なお 処分にかかる費用については乙又は連帯保証人が負担するものとする。

(乙からの解約)

- 第12条 1・ 乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解除することができる。
- 2・ 前項の規程にかかわらず、乙は解約申し入れの日から30日分の賃料(本契約の解約後の賃料相当額を含む)を甲に支払う事により、解約申し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。

(明け渡し)

- 第13条 1・ 乙は、本契約が終了する日までに(第9条の規程に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに)本物件を明け渡さなければならない。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。
- 2・ 乙は、前項前段の明け渡しをするときは、明け渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3・ 甲及び乙は、第1項後段の規程に基づき乙が行う現状回復の内容及び、方法について協議するものとする。

(連帯保証人)

- 第14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。

(立ち入り)

- 第15条 1・甲は本物件の防火、本物件の構造の保全その他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、前項の規程に基づく甲の立ち入りを拒否する事はできない。
- 3・本契約終了後において、本物件を賃借使用とする者が下見をする時は甲及び下見をする者はあらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入る事ができる。
- 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事ができる。
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。

(協議)

- 第16条 甲及び乙は、本契約書に定め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。

(特約条項)

- 第17条 本契約の特約については下記の通りとする。
- 1・甲は乙に対し、1日3食健康に配慮した料理を食堂において提供する。
- 2・甲は乙から要望があれば、専門の相談員を派遣し生活相談を受け、適切な助言と必要に応じて行政及び関係機関への照会、手続きを行う。
- 3・甲は乙が急病若しくは火災緊急避難を要する事態が発生した場合に備えて、常に万全の管理体制が取れる様に配慮するものとする。
- 4・各部屋の光熱費等は甲が支払う事とする。
- 5・天災・事変その他不可抗力及び火災・盗難・外出中の不慮の事故により乙が受けた損害・災難については甲は一切の賠償責任を負わない。
但し、甲の故意又は重大な過失による場合はこの限りでない。

第18条(第6条第1項関係)

- 1・生活保護受給者は生活基準を保つことを目的とする為、減免対象とする事。
- 2・1に関する生活支援費より10,000円を減免とする。
- 3・1に関する長期入院【1ヶ月を超える】の場合は共益管理費29,000円を10,000円に減免対象とする。
- 4・生活保護法改正に定める住居費とする。

別表1(第8条第3項関係)

- 1・鉄砲、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事。
- 2・大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し又は備える事。
- 3・排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- 4・大音量でテレビ、ステレオ等の操作を行なう事。
- 5・観賞用の生態や犬猫等の動物を飼育する事。
- 6・同居人を追加する事。

別表2(第8条第4項関係)

- 1・階段、廊下等の共用部分に物品を置く事。
- 2・階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を提示する事。

別表3(第8条第5項関係)

- 1・特別な理由なく1ヵ月以上継続して本物件を留守にすること。

別表4(第9条関係)

- | | |
|--------------|-------------|
| 電球・ヒューズ等の取替え | その他費用が軽微な修繕 |
| 給水栓の取替え | |

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について上記のとおり賃貸契約を締結した事を
証とするため、本契約書2通を作成し、記名押印の上、各自その1通を保管する

年 月 日

貸主(甲) 住所 大阪府堺市堺区香ヶ丘町二丁6番3号
電話 072-238-9735
氏名 MMR泉株式会社
代表取締役 石井恵子 ⑩

借主(乙) 住所
電話
氏名
⑩

連帯保証人 住所
電話
氏名
⑩

利用契約における個人情報使用同意書

私及びその家族の個人情報については、次に記載するとおり必要最小限の範囲内で使用することに同意します。

記

1 使用する目的

事業者が、介護保険法に関する法令に基づき私に行う居宅サービスを円滑に実施するため、サービス担当者会議等において、又は私が利用する他のサービス自業者等と情報の共有が必要な場合に、使用する。

2 使用にあたっての条件

①個人情報の提供は、1に記載する目的の範囲内で、必要最小限に留め、情報提供の際には関係者以外には決して漏れることのないよう細心の注意を払うこと。

3 個人情報の内容（例示）

- ・ 氏名、住所、健康状態、病歴、家庭状況等、事業者がサービスを提供するために最小限必要な利用者や家族個人に関する情報
 - ・ その他の情報
- ※「個人情報」とは、利用者個人及び家族に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいいます。

令和 年 月 日

事業所 MMR泉株式会社【有料老人ホーム 恵乃郷・石津ホーム】 様

利用者（又は代理人）住所

氏名 ⑩

利用者家族 住所

氏名 ⑩

代筆者 住所

氏名 ⑩

※ 代筆の場合、代筆者の住所・氏名を併記すること。

往診(訪問診療)の同意について

恵乃郷・石津ホームは住宅型有料老人ホームです。

ご利用者様の身体・精神的な負担の軽減を考え、基本的に往診(訪問診療)となっております。

医療提携機関

○みみはら在宅クリニック(内科)

住所 堺市堺区老松町3丁7-32

電話 072-241-0691

○吉田診療所(精神科)

住所 堺市堺区栄橋町1-4-8 高杉ビル5階

電話 072-222-2656

○岸川歯科(歯科)

住所 堺市堺区一条通17-18

電話 072-221-0507

○三木眼科(眼科)

住所 堺区三国ヶ丘御幸通2-1 谷和ビル5階

電話 072-228-7205

内科的な状態悪化の際には、みみはら在宅クリニック様に連絡し指示を頂きます。状態によって、耳原総合病院のERの受診やその他受診になり入院治療の可能性があります。

精神状態悪化の際には吉田診療所様に連絡し指示を頂きます。状態によっては浅香山病院、阪南病院等の受診や入院治療になる可能性があります。

他科受診は必要に応じて相談の上、受診させていただきます。

上記の往診(訪問診療)について承諾します。

令和 年 月 日

《利用者本人》

住所 _____

氏名 _____

⑩

《家族 代理人》

住所 _____

氏名 _____

⑩

関係 _____

代理署名の理由：認知症の為 疾病等により判断能力が不十分である為
身体障がい等により署名が困難 その他

《代筆者住所》

住所 _____

氏名 _____

⑩

関係 _____

代筆署名の理由：身体障がい等により署名が困難 その他

※ご利用者・ご家族様のご理解、ご協力のほど宜しくお願い致します。

施設長

