

# 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 カブシキガイシャ カトウケンセツ
	株式会社 加藤建設
事業者の所在地	〒 368-0101
	埼玉県 秩父郡小鹿野町下小鹿野911-1
事業者の連絡先	電話番号 26-6880
	FAX番号 26-6882
	ホームページアドレス なし
事業者の代表者名	代表取締役 加藤 元一

## 2. 住宅事業主体概要

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	フリガナ カブシキガイシャ カトウケンセツ
	株式会社 加藤建設
事業主体の主たる事務所の所在地	〒368-0101
	埼玉県 秩父郡小鹿野町下小鹿野911-1
事業主体の連絡先	電話番号 0494- 26-6880
	FAX番号 0494- 26-6882
	ホームページアドレス 有
	無
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名 加藤 元一
	職名 代表取締役
事業主体が行っている主な事業等	1. 建設 2. 産業廃棄物収集運搬業

## 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 サービスツ キコウレイ シヤムケジ ユウタク オオバタケ
	サービス付 高齢者向け 住宅 おおばたけ
住宅の所在地	〒368-0202
	埼玉県 秩父郡小鹿野町両神小森290番5
住宅の連絡先	電話番号 0494-26-6880
	FAX番号 0494-26-6882
	ホームページアドレス
住宅の管理者名	加藤 和 男
住宅の開設年月日	平成 27 年 11 月 1 日
居住の契約方式	利用権契約

#### 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

ご入居者が安心して日常生活を送ることができるよう、以下の基本サービスを提供致します。ご入居者が介護や医療を必要とするときは、円滑に介護サービスや医療サービスを受けられるよう、介護事業者や医療機関と連携を図ります。また、入居者の希望により他のサービス事業者を利用することも可能です。

##### 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)
状況把握（安否確認）	15,000 円月額	毎日、午前10時頃に各住戸に住宅職員が伺い、安否の確認を行います。それ以外でも、ご入居者様（ご家族様）と相談の上、必要に応じて行います。
生活相談		日常生活を送る中で、お困りのこと、介護度が重くなった場合のご不安等について、住宅職員が御相談をお受けします。
緊急時対応		24時間体制で対応します。各戸のベッドサイド、トイレ、浴室に設置してあるナースコールを押して頂ければ事務室にて通報を受信のうえ、1分以内に駆けつけ、必要な対応（救急車の手配、医師の往診等）を行います。

##### 上記以外の生活支援サービス等

（本住宅では以下のサービスを入居者様に選択していただくことができます。なお、入居者様の希望により、他のサービス事業者を利用することもできます。）

サービスの種類	料金	(提供内容・方法・提供者)
食事の提供サービス	33,000円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食費は月単位での請求となります。</li> <li>・食費：月額33,000円（30日の場合）〔朝食250円、昼食330円、夕食520円〕(税別)</li> <li>・朝食は8時～9時まで、夕食は5時～7時までとなります。</li> <li>・食事は住宅内の厨房にて専属の調理員が調理します。・キャンセル・変更等は提供される日の前日の9時までにお知らせ下さい。それ以降のキャンセルについては実費キャンセル料が発生しますので、御注意下さい。</li> <li>提供者：(株)加藤建設</li> </ul>

#### 5. 生活支援サービス職員体制

##### 生活支援サービス職員体制等

##### 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下さい。	人数	資格・委託先等
生活支援サービススタッフ	2	介護福祉士・二級ヘルパー
調理スタッフ	2	
夜間の職員体制	常駐の (有)・無)	1人

## 6. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	毎月末日までに請求書を発行し、入居者様にお渡しします。
支払方法	翌月10日までに前月分の支払請求分を現金又は口座振替でお支払い頂きます。

## 7. 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等の状況	
窓口の名称	①株式会社加藤建設 電話番号 0494-26-6880 ②埼玉県福祉部高齢介護課 電話番号 048-830-3254 ③埼玉県都市整備部住宅課 電話番号 048-830-5562 ④埼玉県消費生活支援センター（熊谷） 電話番号 048-524-0999 ⑤小鹿野町消費生活相談（小鹿野町福祉課） 電話番号 0494-75-4421
対応している時間	平日 ① 8時 00分 ~ 18時 00分
	平日 ②③ 8時 30分 ~ 17時 15分
	平日 ④⑤ 9時 00分 ~ 16時 00分
	土曜日 ① 8時 00分 ~ 18時 00分 日曜日 祝日
定休日	土、日、祝日、年末年始（12/29～1/3） *窓口①を除く
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、入居者の生命・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、救急車の呼び出し等）を行います。

## 8. 生活支援サービス利用に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等	
外出・帰宅及びご家族様来訪等の時間制限はありません。なお、夜間の外出や外泊時には、事前に住宅職員に御連絡下さい。	
共用施設の利用について	
浴室	共用浴室をご利用される場合は、使用時間を事前にお知らせ下さい。
共用台所	共用台所のご利用については、予約表に記入下さい。

## 9. 契約の解除内容等

入居者からの解約		
入居者は事業者に対して、解約する30日前までに文章にて解約の申出を下記連絡先にすることで、本契約を解約することができます。		
契約解約時の連絡先	名称	株式会社 加藤建設
	電話番号	0494-26-6880
事業者からの解除		
事業者は、生活支援サービス契約第8条に基づき、以下の場合には本契約を解除することができます。		
①他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れのある場合 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入居者が正当な理由なく、支払うべきサービス利用料を3か月以上滞納し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがない場合		

## 10. 損害賠償責任保険の内容

損害賠償責任保険の加入状況	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
---------------	--

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、魚等であつ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（5）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第一号又は第二号に規定する場合を除く。）。

別表第3（第9条第5項関係）

一	頭書（5）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（5）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	1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3項関係）

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕

別表第5 (第16条関係)

【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、

- ・ 賃借人の故意・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、賃借人が負担すべき費用となる。
- ・ 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条及び消費者契約法8条・9条・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

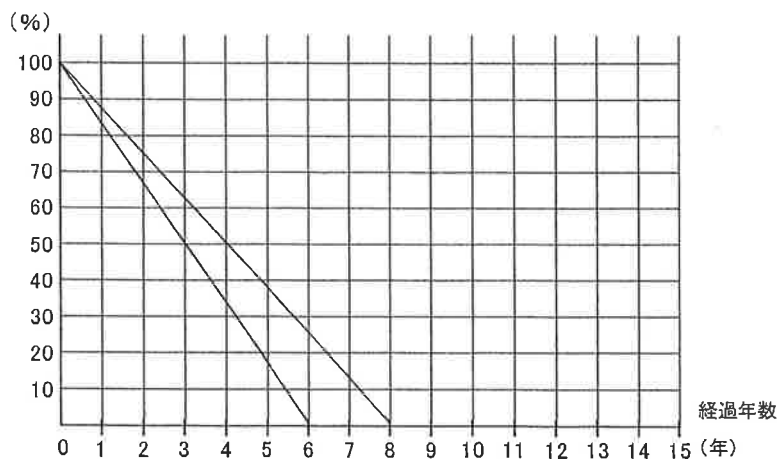
賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
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） 4. エアコン（賃借人所有）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. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、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、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、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） 6. 賃借人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
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
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. 網入りガラスの亀裂（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
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人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、換気扇等の油污れ、すす（賃借人が清掃・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（賃借人が清掃・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もしく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	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、毀損の程度による）	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		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合を算定する。)
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。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
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。
	返鍵の	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※	通常の清掃※ ※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。

設備等の経過年数と賃借人負担割合 (耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

賃借人負担割合 (原状回復義務がある場合)



下記事業者（甲）と入居者（乙）は、本物件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入居利用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。

年 月 日

事業者（甲） 住 所 埼玉県秩父郡小鹿野町下小鹿野911-1  
氏 名 株式会社加藤建設 代表取締役 加藤元一 印  
電話番号 0494-26-6880

入居者（乙） 住 所  
氏 名 印  
電話番号

〔 残置物引取人 住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕

〔 連帯保証人 住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕

〔 緊急連絡先となる者  
住 所  
氏 名 印  
電話番号 〕

3 原状回復工事施工目安単価

(物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価(円)」を記入して使用してください。)

対象箇所		単位	単価(円)
床	工務店の見積もりによる		
天井・壁	//		
建具・柱	//		
設備・その他	共通	//	
	玄関・廊下	//	
	台所・キッチン	//	
	浴室・洗面所・トイレ	//	
その他	//		

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。

※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、賃借人・賃貸人双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

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)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由。)

	甲:	
	乙:	印 印