サービス付き高齢者向け住宅
グルメ杵屋社会貢献大領の家

重要事項説明書

社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会

重 要 事 項 説 明 書

事業主体

事 業 主 体 主たる事務所 所 在 地 代表者氏名 設立年月日	社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会 大阪市住之江区浜口東 2 丁目 5 番 14 号 理事長　　椋本　充士 平成 8 年 4 月 15 日

【賃貸借契約に関する事項】

1．物件の表示

名　　称	グルメ杵屋社会貢献大領の家		
所 在 地	大阪市住吉区大領 2 丁目 8 番 20 号		
構造・規模	鉄筋コンクリート造　　地下 1 階地上 5 階建		
種　　類	共同住宅	間 取 り	ワンルーム
総 戸 数	50 戸	総 定 員 数	50 名
敷 地 面 積	1181.48 ㎡	専 有 面 積	㎡
建 築 面 積	696.33 ㎡	延 床 面 積	2725.41 ㎡
交通の便	市バス　あべの橋(天王寺よりバス 15 分　府立総合医療センター下車 徒歩 3 分) JR　JR 阪和線長居駅より徒歩 15 分　鶴ヶ丘駅より徒歩 12 分 地下鉄　御堂筋線長居駅より徒歩 18 分　西田辺駅より徒歩 15 分 南海電鉄　南海高野線帝塚山駅より徒歩 13 分 阪堺電気軌道　上町線帝塚山 4 丁目駅より徒歩 13 分		

2．完成時期及び入居可能時期

完成時期	平成 24 年 10 月 31 日
入居可能時期	平成 24 年 12 月 1 日

3．入居者の資格

大阪市高齢者向け優良賃貸住宅の認定などに関する要綱　第 4 条第 3 号
入居者が高齢者（60 歳以上）であること。
入居者が自ら居住するため住居を必要とする者であること。
同居者がいない者であること。
入居者が入居時において、身体上又は精神上著しい障害があるために常時介護を必要とする場合は、居室においてこれを受けることができる者であること。

4．土地の所有者

住　　所	大阪市住之江区北加賀屋 3 丁目 4 番 7 号	所有権以外の権利なし
商号又は名称	株式会社グルメ杵屋	

5．敷地の権原

株式会社グルメ杵屋と社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会との 50 年定期借地契約

6．建物の所有者

住　　所	大阪市住之江区浜口東 2 丁目 5 番 14 号	所有権以外の権利なし
商号又は名称	社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会	

7．貸主

住　　所	大阪市住之江区浜口東 2 丁目 5 番 14 号
商号又は名称	社会福祉法人　ジー･ケー社会貢献会　　理事長　　椋本　充士

8．管理者

住　　所	大阪市住之江区浜口東 2 丁目 5 番 14 号
商号又は名称	社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会　　理事長　　椋本　充士

9．管理者の主な事業概要

住　　所	大阪市住之江区浜口東 2 丁目 5 番 14 号
事業内容	特別養護老人ホーム 短期入所生活介護事業 介護予防短期入所生活介護事業 通所介護事業 介護予防通所介護事業 居宅介護支援 介護予防支援 在宅介護支援センター 大阪市高齢者ケア付き住宅生活援助員配置事業 地域包括支援センター 診療所 高齢者向け優良賃貸住宅事業 訪問介護・介護予防訪問介護 特定施設入居者生活介護・介護予防特定施設入居者生活介護

１０．管理体制

生活支援員の配置 入居者がその人らしい生活を継続していくことができるように、日常生活の相談、安否確認、緊急通報時の対応などを行う。 緊急時対応については、以下の通りに行う。　特定寝室・浴室・便所に設置された緊急通報装置により緊急事態が建物 1 階事務所に通報され際には、生活支援員が（夜間は当直スタッフ）が、玄関先ランプ点滅表示場所へかけつけ、必要な対応を行う。

１１．高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者居住生活支援施設の管理期間

期間	平成 24 年 12 月 1 日　～　平成 34 年 12 月 31 日

１２．設備概要

	加齢対応構造等		専用部分だけでなく共用部分においても、高齢者の生活に配慮し、建物全体がバリアフリーになっています。
専用部分	設備等	トイレ	専用（水洗）
		浴室	無
		シャワー	無
		給湯設備	無
		台所	無
		冷暖房設備	有
		緊急通報装置	有
		外線電話回線	有
		テレビ回線	有
		照明器具	有
共用部分		食堂	有
		キッチン	有
		一般浴室	有
		特別浴室	有
		介助個浴室	有
		共用トイレ	有
		エレベーター	有

１３．契約条件

毎月払い家賃	月額４０,０００円	
共　益　費	月額３０,０００円	共用部分の建物維持管理等に充てる費用
敷　　金	家賃の３ヶ月相当分　１２０,０００円	
状況把握・生活相談サービス	月額　　―　　円	
居室光熱水費	各自利用額	供給する事業体の料金規定及び支払い方法によります。 各自でお支払いください。
居室電話料金	各自利用額	供給する事業体の料金規定及び支払い方法によります。 各自でお支払いください。
家財保険	入居と同時に家財に対する家財保険（借家人賠償責任約款付）に加入するものとする。なお、保険費用は各自でお支払いください。	
要綱の遵守	本物件が高齢者向け優良賃貸住宅であることを了知し、大阪市高齢者向け優良賃貸住宅の認定等に関する要綱。その他、大阪市長の定めるところに従わなければならない。	

１４．鍵の管理義務

管　理　要　件	・借主は鍵等を善良な管理者の注意を持って保管及び利用しなければならない。 ・借主は鍵の保管及び利用期間中に紛失、破損したときは、直ちに貸主に連絡し、貸主の指示によりこれを取り換える。なお、取替え修理等に要する費用は借主の負担とする。 ・借主はこれを本物件の明渡し時に貸主に返却するものとする。なお、複製したものがある場合は、本数に関わりなく全て貸主に返却するものとする。

１５．善管注意義務等

義　務　要　件	・借主は、本説明書及び使用規則等並びに貸主の管理上の指示に従って善良な管理者としての注意義務をもって本物件を使用しなければならない。 ・借主（本物件への来訪者等の関係者を含む）が故意・過失若しくは前項の注意義務に違反して貸主又は第三者に損害をもたらしたときは、借主の責任において貸主または当該第三者にその損害を賠償しなければならない。

１６．禁止又は制限される行為

禁止又は制限される行為	・借主は、貸主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。 ・借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく、増築、改築、移転、改造若しくは模様替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。 ・借主は、賃貸借契約書別表第１に掲げる行為を行ってはならない。 ・借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく、賃貸借契約書別表第２に掲げる行為を行ってはならない。 ・借主は、賃貸借契約書別表第３に掲げる行為を行う場合には、貸主に通知しなければならない。

１７．契約解除に伴う精算方法

賃　料	（賃貸借契約書第 5 条） １ヶ月に満たない期間の賃料は、1 ヶ月を 30 日として日割計算した額とする。
共　益　費	（賃貸借契約書第 6 条） １ヶ月に満たない期間の共益費は、1 ヶ月を 30 日として日割計算した額とする。

１８．契約の解除

解 除 要 件	・貸主は、借主が次に揚げる義務に違反した場合において、貸主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ときは契約を解除することができる。 一　借主が賃料、共益費及び状況把握・生活相談サービス料金支払義務の支払いを 2 ヶ月以上怠ったとき。 二　借主が故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。 ・貸主は、借主が次に揚げる義務に違反した場合において、当該義務違反により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、契約を解除することができる。 一　本物件を居住の用以外に使用したとき。 二　入居時に、借主又は連帯保証人について告げた事実に重大な虚偽があったことが判明したとき。 三　その他借主が賃貸借契約の各条項に違反したとき。 ・貸主は、借主が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は、契約を解除することができる。 ・貸主は、借主の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫した恐れがあり、本物件における通常の接遇方法ではこれを防止することできないと判断した時は、契約を解除することができる。

１９．借主からの解約

解 約 要 件	・借主は、貸主に対して少なくとも 30 日前に解約の申入れを行うことにより、契約を解約することができる。 ・前項の規定にかかわらず、借主は、解約申入れの日から 30 日分の賃料（賃貸借契約の解約後の賃料相当額を含む。）を貸主に支払うことにより解約申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。

２０．明け渡し

明け渡し要件	・借主は、賃貸借契約が終了する日までに（賃貸借契約第 16 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、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、借主は、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。 ・借主は、明渡し日を事前に貸主に通知しなければならない。 ・貸主及び借主は、原状回復の内容及び方法について協議するものとする。 ・本物件を明渡したのち、本物件内外に残存物品があるときには、その有権を放棄したものとみなし、貸主が適宜これを処分しても借主は一切意義を申し立てることはできないものとする。この場合、処分に要する諸経費は借主の負担とする。 ・借主は、賃貸借契約が終了したにもかかわらず、本物件を明渡さないときは、契約の終了日の翌日から本物件明渡し完了の日まで当該賃料の倍額に相当する損害金を貸主に支払わなければならない。

２１．立入り

立入り要件	・貸主は、本物件の管理上必要があるときは、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。 ・借主は、正当な理由がある場合を除き、貸主の立入りを拒否することはできない。 ・本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、貸主及び下見をする者は、あらかじめ借主の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。 ・貸主は、借主の健康及び火災による延焼防止等、緊急対応の必要がある場合においては、借主の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、借主の不在時に立ち入ったときは、立入り後に通知する。

２２．連帯保証人の条件義務

条 件 義 務	連帯保証人を一人定めるものとする。 連帯保証人は、賃貸借契約及びサービス利用契約書等から生じる債務について、借主と連帯して責任を負うものとする。 借主との賃貸借契約が解除された場合、連帯保証人は残置物を引きとらなければならない。

２３．遅延損害金

内　　容	借主は、本契約より生じる金銭債務の支払いを遅延したときは、年 14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとする。

２４．住替え

条　　件	借主の身体状況等により、貸主より別の空室への変更を申し出る場合は、借主及び連帯保証人に事前に説明し合意を得ることにより、変更することができる。

２５．反社会的勢力の排除

要　　件	・貸主及び借主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。 一自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。 二自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。 三反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。 四自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 ①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 ②偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

２６．その他

【サービス利用契約に関する事項】

２７．サービス利用契約項目

項　　目	内　　容
状況把握・生活相談サービス	・状況把握サービス ２４時間介護職員が常駐し、安否確認及び状況確認、緊急時に対応する。 ・生活相談サービス 日常生活における支障や課題等の相談に応じる。 必要とされるサービスを抽出し提案する。 ・料金 介護保険サービス費に含まれる。
その他生活支援サービス	別途生活支援サービス契約により提供。

２８．サービス利用料の支払い

サービス利用料の支払い	①　状況把握・生活相談サービス 家賃の支払い条件に準ずる。 ②　その他生活支援サービス 貸主は毎月月末に借主の利用したサービス料金を算出し、当月分を翌月10日に請求し、月末までに借主の口座より引き落とすものとする。

２９．サービス利用契約の終了事由

契約の終了事由	賃貸借契約の終了をもって、終了するものとする。 但し、同居人が賃貸借契約条項に基づき引き続き居住する契約が行われた時は、この限りではない。

【介護保険給付対象サービスに関する事項】

３０．介護保険給付対象サービスについて

介護サービス	介護予防及び介護サービス	要支援者又は要介護者に対する介護保険法令に示された介護保険給付対象サービスの提供について、別途契約となります。 在宅介護支援事業所までご相談ください。

【重要事項の説明について】

令和　　年　　月　　日

本書面に基づき重要事項の説明を行いました。

貸　主　住　所：大阪市住之江区浜口東２丁目５番１４号

貸　主　氏　名：社会福祉法人ジー・ケー社会貢献会
理事長　椋本　充士

説 明 者 氏 名：　　印

本書面に基づいて重要事項の説明を受けました。

借　主　住　所：

借　主　氏　名：　　印

連帯保証人住所：

連帯保証人氏名：　　印