

サービス付き高齢者向け住宅

高齡者アパートみなみ 運営規定

1、目的

この規程は、株式会社KMHが設置するサービス付き高齢者向け住宅高齢者アパートみなみの管理、運営及び利用に関する事項を定めたもので入居者が快適で心身とも充実、安定した生活を営むために、本住宅の良好な生活環境を確保し、適切なサービスを提供することを目的とする。

2、入居対象者

入居対象者は、60歳以上の方又は要介護認定を受けていられる方。

3、賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	サービス付き高齢者向け住宅 高齢者アパートみなみ				
	所在地	岐阜県大垣市南若森5丁目110番1				
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構 造	木 造	工事完了年	
				非木造	平成 23年	
			戸 数	2階建 10戸	大修繕等を ()年 実 施	
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	() LDK・DK・K / <u>ワンルーム</u>		
	面 積	18.11～22.19 m ²				
	設 備 等	加齢対応構造等	☒ 有 ☐ 無			
		台所 トイレ 収納設備 洗面設備 浴室 シャワー 給湯設備 コンロ 冷暖房設備 緊急通報設備 安否確認設備	☒ 有・ ☐ 無 ☒ 専用 (水洗) ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有 (IH・ガス)・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無 ☒ 有・ ☐ 無			
	使用可能電気容量	(20) アンペア				
	ガス	☒ 有 (都市ガス・ <u>プロパンガス</u>)・ ☐ 無				
	上水道	☒ 有 <u>水道本管より直結</u> ・受水槽・井戸水				
	下水道	☒ 有 (公共下水道・浄化槽)・ ☐ 無				

共用部分	設備等	談話室	有 () m ² ・ ☒ 無
		台所	☒ 有 (7 . 1 3) m ² ・無
		食堂	☒ 有 (3 5 . 3 0) m ² ・無
		収納設備	有 () m ² ・ ☒ 無
		共同浴場(個浴)	☒ 有 (2 . 3 8 ～ 5 . 3 7) m ² ・無
		緊急通報設備	☒ 有 (浴 室) ・無
附 属 施 設		駐車場	☒ 含む・含まない
		物置	含む・ ☒ 含まない
		専用庭	含む・ ☒ 含まない

4、賃料等

賃料の支払い方法	額	支払期限
賃 料	83,000 円	前月分を毎月末まで
請求期日	先月分を毎月10日まで	
各サービス利用料	額	支払期限
	利用内容による	前月分を毎月末まで
敷 金	166,000 円	

5、状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	・状況把握サービス 24時間職員の常駐しており（不在時間はありません）、1～2時間毎の巡視を行っておりますので安心して生活して頂けます ・生活相談サービス 日中は職員と食事をしたり、外出をしたり職員が常に近くにおりますので、いつでもお話し頂けます。	
常駐する者及び時間帯	1～3 名	24時間
料金詳細	無料	

（5）貸主及び管理人

貸主及び管理人 (社名・代表者)	住所：〒503-0977 岐阜県大垣市南若森5丁目110番地1 氏名：株式会社 KMH 代表取締役 馬淵克也 電話番号：0584-81-7665
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 第 2020001 号

（契約の締結）

第1条

1 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（3）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）及び頭書（5）に記載する状況把握・生活相談サ

ービスの内容等について、以下の条項により、高齢者の居住の安定確保に関する法律第6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賃貸借契約を締結する。

- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
- 3 状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。

(使用目的)

第3条 1 乙は、居住のみを目的として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(4)の記載に従い、賃料を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日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 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

(敷金)

第5条

- 1 乙は、契約から生じる債務の担保として、頭書(4)に記載する敷金を入居時までに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、敷金をもって賃料その他の債務と相殺をすることができない。
- 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、敷金の全額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料等の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の契約(建物の賃貸借に係る部分に限る。)から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。
- 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(状況把握・生活相談サービスの内容等)

第6条

- 1 甲は、乙に対し、頭書(5)の状況把握・生活相談サービスを提供する。
- 2 甲は、状況把握・生活相談サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び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その他の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において、第三者に漏らさないこととする。
- 3 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の

生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償する。

- 4 甲は、状況把握・生活相談サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

苦情受付窓口	窓口担当者	鶴田 英之
	ご利用時間	平 日 9 : 0 0 ~ 1 6 : 0 0
	電話番号	0 5 8 4 - 8 1 - 7 6 6 5

(禁止又は制限される行為)

第7条

- 1 乙は、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、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。

(修繕)

第8条

- 1 甲は、別表第3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 前項の規定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。この場合においては、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。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第3に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(借家人賠償保険)

第9条

乙は、日常生活に発生する災害・事故による損害の賠償責任保証として、甲の指定する保険会社による借家人賠償保険に加入しなければならない。

(協議)

- 第10条 甲及び乙は、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、借地借家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。

別表第1 (第7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 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7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。

別表第3（第8条第3項関係）

給水栓の取替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕や消耗品の取替え

付則 この運営規程は、平成 年 月 日から施行する。