



有料老人ホーム フォーライフ ミネルワ
重要事項説明書
入居契約書

有限会社M & M

重要事項説明書

記入年月日	R7. 4. 1
記入者名	石渡毅史
所属・職名	施設長

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成 23 年 10 月 7 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙 4 の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の 1 から 3 まで及び 6 の内容については、別紙 4 の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	法人	
	※法人の場合、その種類	有限会社
名称	（ふりがな） ゆうげんがいしやえむあんどえむ 有限会社M&M	
主たる事務所の所在地	〒791-8043 愛媛県松山市東垣生町 903 番地 1	
連絡先	電話番号	089-972-8080
	FAX番号	089-972-6116
	メールアドレス	forlife-mineruwa@m-m-corp. jp
	ホームページアドレス	http:// www.m-mcorp. jp/forlife-mineruwa/
代表者	氏名	渡 邊 学
	職名	取締役
設立年月日	2006年3月9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 ふおーらいふ みねるわ
住宅型有料老人ホーム	有料老人ホーム フォーライフ ミネルワ

所在地	〒791-8043 愛媛県松山市東垣生町 903 番地 1	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	① 伊予鉄バス余土-今津ループ線 八反地バス停より徒歩 5 分(950m) ② 松山空港よりタクシーで 5 分
連絡先	電話番号	089-972-8080
	FAX番号	089-972-6116
	メールアドレス	forlife-mineruwa@m-m-corp.jp
	ホームページアドレス	http:// www.m-mcorp.jp/forlife-mineruwa/
管理者	氏名	石渡 毅史
	職名	施設長
建物の竣工日		2010年 11月 22日
有料老人ホーム事業の開始日		2010年 12月 4日

【類型】【表示事項】

1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）		
③ 住宅型		
4 健康型		
1 又は 2 に 該当する場 合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	県（市）
	事業所の指定日	年 月 日
	指定の更新日（直近）	年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	1683.2 m ²	
	所有関係	① 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が賃借する土地（普通賃借・定期賃借）	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり (年 月 日～ 年 月 日) 2 なし
建物	延床面積	全体	2223.34 m ²
		うち、老人ホーム部分	1473.2 m ²
	耐火構造	① 耐火建築物	

		2 準耐火建築物 3 その他 ()				
	構造	① 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他 ()				
	所有関係	① 事業者が自ら所有する建物				
		2 事業者が賃借する建物 (普通賃借・定期賃借)				
		抵当権の設定	1 あり 2 なし			
契約期間		1 あり (年 月 日～ 年 月 日) 2 なし				
		契約の自動更新	1 あり 2 なし			
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室 (縁故者居室を含む)				
		2 相部屋ありの場合				
		最少	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ 1	有/無	有/無	16.29 m ²	4	一般居室個室
	タイプ 2	有/無	有/無	16.49 m ²	2	一般居室個室
	タイプ 3	有/無	有/無	16.53 m ²	10	一般居室個室
	タイプ 4	有/無	有/無	16.56 m ²	2	一般居室個室
	タイプ 5	有/無	有/無	16.58 m ²	14	一般居室個室
	タイプ 6	有/無	有/無	17.48 m ²	4	一般居室個室
	タイプ 7	有/無	有/無	18.31 m ²	2	一般居室個室
	タイプ 8	有/無	有/無	18.57 m ²	2	一般居室個室
	タイプ 9	有/無	有/無	m ²		
	タイプ 10	有/無	有/無	m ²		
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における 便房	7ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	1ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	4ヶ所		
	共用浴室	4ヶ所	個室	4ヶ所		
			大浴場	0ヶ所		
	共用浴室における 介護浴槽	2ヶ所	チェアー浴	ヶ所		
			リフト浴	ヶ所		
ストレッチャー浴			2ヶ所			
その他 ()			ヶ所			
食堂	① あり 2 なし					

	入居者や家族が利用できる調理設備	① あり ② なし		
	エレベーター	① あり（車椅子対応） ② あり（ストレッチャー対応） ③ あり（上記１・２に該当しない） ④ なし		
消防用設備等	消火器	① あり ② なし		
	自動火災報知設備	① あり ② なし		
	火災通報設備	① あり ② なし		
	スプリンクラー	① あり ② なし		
	防火管理者	① あり ② なし		
	防災計画	① あり ② なし		
緊急通報装置等	居室	便所	浴室	その他（ ）
	① あり	① あり	① あり	① あり
	② 一部あり	② 一部あり	② 一部あり	② 一部あり
	③ なし	③ なし	③ なし	③ なし
その他				

４．サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	高齢者が生きがいと楽しみを持ちながら住み慣れた地域の中で安心して生活を送れるよう支援するとともに、地域交流活動を通じて高齢者の社会的活動への積極的な参加を図ります。
サービスの提供内容に関する特色	保育園児と日常的に交流を持つことで高齢者が生きがいや楽しみを持ちながら生活を送れるようにする。
入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし
食事の提供	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし
洗濯、掃除等の家事の供与	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし
健康管理の供与	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし
生活相談サービス	① 自ら実施 ② 委託 ③ なし

（介護サービスの内容） ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	① あり ② なし
	生活機能向上連携加算	① あり ② なし
	個別機能訓練加算	① あり ② なし

	夜間看護体制加算		1	あり	2	なし
	若年性認知症入居者受入加算		1	あり	2	なし
	医療機関連携加算		1	あり	2	なし
	口腔衛生管理体制加算		1	あり	2	なし
	栄養スクリーニング加算		1	あり	2	なし
	退院・退所時連携加算		1	あり	2	なし
	看取り介護加算		1	あり	2	なし
	認知症専門ケア加算	(Ⅰ)	1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1	あり	2	なし
		(Ⅰ)ロ	1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし
		(Ⅲ)	1	あり	2	なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1	あり	(介護・看護職員の配置率) : 1			
	②	なし				

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		① 救急車の手配 ② 入退院の付き添い ③ 通院介助 4 その他（	
----------------	--	--	--

(

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり ② なし
	要支援の者	1 あり ② なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	契約書に記載	
契約解除の内容	契約書に記載	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	契約書第 28 条
	解約予告期間	3 ヶ月
入居者からの解約予告期間	30 日	
体験入居の内容	① あり (内容:1泊2日 5,000 円 食事付 24 時間までの利用) 2 なし	
入居定員	40 人	
その他		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計			
		常勤	非常勤	
管理者	1	1		
生活相談員	1	1		
直接処遇職員				
介護職員	11	8	3	
看護職員	1	1	0	
機能訓練指導員	0			
計画作成担当者	0			
栄養士	0	0		
調理員	0	0	0	
事務員	2	2		
その他職員				
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				40

- ※1 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。
- ※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士	7	7	0
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	4	1	3
介護支援専門員			

(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			
柔道整復士			
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・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間（ 16 時 00 分～9 時 00 分）		
	平均人数	最少時人数（休憩者等を除く）
看護職員	0 人	0 人
介護職員	2 人	2 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	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3 : 1 以上
---	------------------------------	--

合、本欄は省略可能)	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
※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択		
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、本欄は省略可能)	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		① あり 2 なし								
	業務に係る資格等	① あり									
		資格等の名称									
		2 なし									
	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	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	
前年度1年間の退職者数	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	
応じた業務に従事した経験年数に 職員の数	1年未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	1年以上 3年未満	1	0	0	0	1	0	0	0	0	
	3年以上 5年未満	0	0	1	1	0	0	0	0	0	
	5年以上 10年未満	0	0	4	1	0	0	0	0	0	
	10年以上	0	0	3	1	0	0	0	0	0	
		0	0	3	1	0	0	0	0	0	
従業者の健康診断の実施状況				① あり 2 なし							

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】	① 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式
利用料金の支払い方式 【表示事項】	1 全額前払い方式
	2 一部前払い・一部月払い方式
	③ 月払い方式

		4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定		1 あり ② なし	
要介護状態に応じた金額設定		1 あり ② 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		① 減額なし 2 日割り計算で減額 3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金	条件	人件費および物価変動があった場合	
の改定	手続き	運営懇談会において入居者の意見を伺い改定します	

（利用料金のプラン【代表的なプランを2例】）

			プラン 1	プラン 2
入居者の状況	要介護度		3	4
	年齢		82 歳	92 歳
居室の状況	床面積		17.48 m ²	18.57 m ²
	便所		① 有 2 無	① 有 2 無
	浴室		1 有 ② 無	1 有 ② 無
	台所		1 有 ② 無	1 有 ② 無
入居時点で必要な費用	敷金(家賃 3 か月分)		201,000 円	210,000 円
月額費用の合計			152,850 円	155,850 円
家賃			67,000 円	70,000 円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用		円	円
	介護保険外※ ²	食費(消費税別)	51,000 円	51,000 円
		管理費	20,000 円	20,000 円
		介護費用	円	円
		光熱水費(消費税別)	14,850 円	14,850 円
その他		円	円	

※ 1 介護予防・地域密着型の場合を含む。

※ 2 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない）

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	建物の建設費、設備備品費、借入金利息等を算定基礎として、1 室あたりの家賃を算出
敷金	家賃の3ヶ月分

介護費用	上乗せ介護費：介護保険給付及び利用者負担によって賄えない額に充当するものとする
管理費	共用施設・設備等の維持管理費、事務・管理部門の諸経費並びに各種相談援助に要する費用に充当
食費	厨房維持費、及び１日３食を維持するための費用
光熱水費	実費相当分
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	

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性	9 人
	女性	29 人
年齢別	65 歳未満	1 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	28 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	10 人
	要介護 2	10 人
	要介護 3	7 人
	要介護 4	5 人
	要介護 5	6 人
入居期間別	6 ヶ月未満	6 人
	6 ヶ月以上 1 年未満	5 人
	1 年以上 5 年未満	14 人
	5 年以上 10 年未満	8 人
	10 年以上 15 年未満	4 人
	15 年以上	1 人

（入居者の属性）

平均年齢	88.1 歳
入居者数の合計	38 人
入居率※	95%

※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。

(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	4 人
	医療機関	0 人
	死亡	8 人
	その他	0 人
生前解約の状況	施設側の申し出	0 人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	4 人
		(解約事由の例) 特別養護老人ホームへの入居

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称		有料老人ホームフォーライフミネルワ 苦情相談窓口
電話番号		089-972-8080
対応している時間	平日	8 : 30-17 : 30
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		年末年始
窓口の名称		松山市役所 指導監査課 社会福祉法人施設・整備担当
電話番号		089-948-6414
対応している時間	平日	8 : 30-17 : 15
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		土日祝

(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	① あり	(その内容) 東京海上日動火災(施設賠償責任)
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償す	1 あり	事故対応マニュアルに基づく

べき事故が発生したときの対応	② なし
事故対応及びその予防のための指針	① あり 2 なし

(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	① あり	実施日	
		結果の開示	1 あり ② なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	① あり	(開催頻度) 年 1 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行	1 あり (提携ホーム名:)	

【表示事項】	② なし
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	① あり ② なし ③ サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要
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の登録	① あり ② なし
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	① あり ② なし
合致しない事項がある場合の内容	
「6.既存建築物等の活用 の場合等の特例」への適合性	① 適合している（代替措置） ② 適合している（将来の改善計画） ③ 適合していない
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項	
不適合事項がある場合の内容	

添付書類：別添 1（別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）

※ _____ 様

説明年月日 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 1 事業主体が松山市内で実施する他の介護サービス

介護サービス等の種類			併設・隣接 の状況		所在地
<居宅サービス>					
訪問介護	あり	なし	併設・隣接 併設 ・隣接 併設・隣接	ヘルパーステーションミネワ ヘルパーステーションフォー イフミネワ ヘルパーステーションあ さなぎ	松山市高岡町 301 番地 1 松山市東垣生町903番地1 松山市南 吉 田 町 1730-2
訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
通所介護	あり	なし	併設 ・隣接 併設・隣接	デイサービスセンターフォー メンミネワ デイサービスセンターあ さなぎ	松山市東垣生町903番地1 松山市南 吉 田 町 1730-2
通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接	ミネワステイ	松山市南 吉 田 町 1510-1
短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<地域密着型サービス>					
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし	併設・隣接		
夜間対応型訪問介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型通所介護	あり	なし	併設・隣接		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
居宅介護支援	あり	なし	併設・隣接		
<居宅介護予防サービス>					
介護予防訪問入浴介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問看護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし	併設・隣接		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし	併設・隣接	ミネワステイ	松山市南 吉 田 町 1510-1
介護予防短期入所療養介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし	併設・隣接		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし	併設・隣接		
<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	併設・隣接		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし	併設・隣接		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	併設・隣接		

介護予防支援	あり	なし	併設・隣接		
<介護保険施設>					
介護老人福祉施設	あり	なし	併設・隣接		
介護老人保健施設	あり	なし	併設・隣接		
介護療養型医療施設	あり	なし	併設・隣接		
介護医療院	あり	なし	併設・隣接		
<介護予防・日常生活支援総合事業>					
訪問型サービス	あり	なし	併設・隣接 併設・隣接 併設・隣接	ヘルパーステーション ーライフミネル ヘルパーステーションミネル ヘルパーステーションあさ なぎ	松山市東垣生町903番地1 松山市高岡町 301 番地 1 松山市南 吉 田 町 1730-2
通所型サービス	あり	なし	併設・隣接 併設・隣接	デイサービスセンターフォー ムミネル デイサービスセンターあ さなぎ	松山市東垣生町903番地1 松山市南 吉 田 町 1730-2
その他の支援サービス	あり	なし	併設・隣接		

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

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						㊤し		あり	
		特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備 考
介護サービス									
食事介助		㊤し	あり	㊤し	あり				
排泄介助・おむつ交換		㊤し	あり	㊤し	あり				
おむつ代				なし	㊤り		○	実費	
入浴（一般浴）介助・清拭		㊤し	あり	なし	㊤り		○	1,000	消費税別
特浴介助		㊤し	あり	㊤し	あり				
身辺介助（移動・着替え等）		㊤し	あり	㊤し	あり				
機能訓練		㊤し	あり	㊤し	あり				
通院介助		㊤し	あり	㊤し	あり				
生活サービス									
居室清掃		㊤し	あり	なし	㊤り		○	1,000	個別に希望された場合 税別
リネン交換		㊤し	あり	㊤し	あり				
日常の洗濯		㊤し	あり	なし	㊤り		○	1,000	個別に希望された場合 税別
居室配膳・下膳		㊤し	あり	㊤し	あり				
入居者の嗜好に応じた特別な食事				㊤し	あり				
おやつ				㊤し	あり				
理美容師による理美容サービス				なし	㊤り		○	実費	外部からの訪問理美容
買い物代行		㊤し	あり	なし	㊤り		○	1,000	1 回 1 時間まで超える場合 30 分毎 500 円 消費税別
役所手続き代行		㊤し	あり	㊤し	あり				
金銭・貯金管理				なし	㊤り		○	1,000	消費税別
健康管理サービス									
定期健康診断				なし	㊤り		○	実費	年 1 回 自己負担
健康相談		㊤し	あり	なし	㊤り		○	実費	医師訪問時
生活指導・栄養指導		㊤し	あり	㊤し	あり				
服薬支援		㊤し	あり	なし	㊤り		○	無料	
生活リズムの記録（排便・睡眠等）		㊤し	あり	㊤し	あり				
入退院時・入院中のサービス									
入退院時の同行		㊤し	あり	㊤し	あり				
入院中の洗濯物交換・買い物		㊤し	あり	㊤し	あり				
入院中の見舞い訪問		㊤し	あり	㊤し	あり				

※ 1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1 割又は 2 割の利用者負担）。

※ 2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※ 3：都度払いの場合、1 回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

有料老人ホーム フォーライフ ミネルワ 入居契約書

標題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

標 題 部

（１）契約の開始年月日

契約締結日	年 月 日
入居予定日	年 月 日

（２）契約当事者

入居者名	入居者 氏 名： 印 (男・女 年 月 日生まれ) 住 所
施設設置事業者名	法 人 名：有限会社M&M 代表者名：取締役 渡邊 学 印 所 在 地：松山市東垣生町 903-1

（３）契約当事者以外の関係者

身元保証人	身元保証人① 氏 名： 印 住 所：
	身元保証人② 氏 名： 印 住 所：
返還金受取人	入居者の返還金受取人 氏 名： 印 住 所：
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	第三者 氏 名： 印 住 所： 入居者との間柄：

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	有料老人ホーム フォーライフ ミネルワ
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態：利用権方式 利用料の支払い方式：月払い方式 入居時の要件：入居時要介護 介護保険：在宅サービス利用可 （介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。） 介護居室区分：全室個室
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居者が居住する居室

階層・居室番号等	階、 第 号室
間取り・タイプ	1 ルーム
居室面積	m ²
付属設備等	洗面所、トイレ、CATV、電話回線、ナースコール 照明器具、カーテン、電動ベッド

(6) 入居までに支払う費用の内容

敷金	総額 円
使途及び算定根拠	使途：未払利用料の清算及び原状回復費用への充当 算定根拠：家賃相当額の3か月分
支払い方法	入居契約日までに銀行振込又は現金にて支払う
消費税	税法に則り消費税は非課税

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	円
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	毎月1日
支払い方法	管理規程に定める
管理費	月額20,000円 共用施設・設備等の維持管理費、事務・管理部門の 諸経費並びに各種相談援助に要する費用に充当
食費	51,000円/人・月(1日3食で30日の場合)(消費税別)
光熱水費	月額14,850円 (消費税別)
家賃相当額	月額 円
その他	円
その他月払いの利用料にかか る考え方	添付の重要事項説明書のとおり。
消費税	税法に則り消費税を負担。

第 1 章 総 則

（目的）

第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法その他関係法令、愛媛県有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し当該施設を終身にわたり利用する権利を与え各種サービスを提供します。

2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める費用の支払いに同意します。

（利用権）

第2条 入居者は、本契約第27条の他は、同第28条及び第29条に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、当該施設を終身にわたり利用することができます。

2 入居者は、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。

3 入居者は、長期不在又は入院中においても、施設の利用権を保有します。

4 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 居室の全部又は一部の転貸
- 二 施設を利用する権利の譲渡
- 三 他の入居者が居住する居室との交換
- 四 その他上記各号に類する行為等

（各種サービス）

第3条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 介護（介護保険給付対象サービスは除く。）
- 二 健康管理
- 三 食事の提供
- 四 生活相談、助言
- 五 生活サービス
- 六 レクリエーション
- 七 その他の支援サービス

2 事業者は、入居者のために医師に対する往診の依頼、入院の手続き代行等援助は行いますが、治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、すべて入居者の負担となります。

3 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
- 二 その他上記に類する行為又は処分

（管理規程）

第4条 事業者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、入居者及び事業者は、これを遵守するものとします。

2 前項の管理規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。

- 一 居室数及び入居者の定員
- 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
- 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
- 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な対応方法及び定期的に行われる訓練等の内容

3 管理規程は、本契約の趣旨に反しない範囲で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

（施設の管理、運営、報告）

第5条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置し、施設の維持管理を行い、本契約に定める各種サービスを提供しつつ、入居者のために必要な業務を行い施設を運営します。

2 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、5年間保存します。

- 一 一時金、月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
- 二 入居者に提供したサービスの内容

- 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
 - 四 サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容
 - 五 サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容
 - 六 サービスの提供を他の事業者へ委託した場合の当該事業者の名称、所在地、契約の内容及び実施状況
- 3 事業者は、入居者又はその家族の求めがあれば、次に掲げる事項を報告するものとします。
- 一 毎会計年度完了後4ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の状況
 - 二 過去1年以内の時点における施設の運営状況、年間入退去者数等の入居者の状況、施設の収支状況、職員の数及び資格保有状況等

（地域との協力）

第6条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

（入居者の権利）

- 第7条 入居者は、提供されるサービスについて、次に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使することにより、事業者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。
- 一 可能なかぎりのプライバシーの尊重
 - 二 個人情報の保護
 - 三 医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
 - 四 緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
 - 五 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むことができます。
 - 六 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

（運営懇談会）

- 第8条 事業者は、施設の運営等に関して、意見交換の場として運営懇談会を設置します。
- 2 事業者は、運営懇談会について、管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

（苦情処理）

- 第9条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。
- 2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について苦情解決規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。
- 3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

（賠償責任）

- 第10条 事業者は、サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減じることがあります。
- 2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

（秘密保持）

- 第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、入居者又は第三者の生命、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入居者等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

第 2 章 提供されるサービス

（健康管理）

- 第12条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者

が健康を維持するように助力します。

（食事）

第 13 条 事業者は、原則として施設内の食堂等において、1 日 3 食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

（生活相談、助言）

第 14 条 事業者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

（生活サービス）

第 15 条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

（レクリエーション等）

第 16 条 事業者は、施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について、利用又は参加する場合の料金等の内容を重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

第 3 章 使用上の注意

（使用上の注意）

第 17 条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

（禁止又は制限される行為）

第 18 条 入居者は、施設の利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入、使用、保管すること。
 - 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
 - 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。
 - 四 テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。
 - 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育すること。
- 2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。
- 一 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。
 - 二 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
 - 三 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
 - 四 施設内において営利その他の目的による勧誘、販売、宣伝、広告等の活動を行うこと。
 - 五 施設の増築、改築、移転、改造、模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置すること。
 - 六 その他、事業者がその承諾を必要として管理規程等に定める行為を行うこと。
- 3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を管理規程等に定めることとします。
- 一 入居者が 1 ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法
 - 二 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項
- 4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

（修繕）

第 19 条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。入居者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入居者が負担するものとします。

- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知します。入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することはできません。
- 3 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、管理規程等に定めることとします。

(居室への立ち入り)

- 第 20 条 事業者は、施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。
- 2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができるものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

第 4 章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

- 第 21 条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める、入居までに支払うべき敷金を事業者に支払うものとします。
- 2 本条に定める費用について、施設長が認めた場合は敷金を不要とする事があります。

(月払い利用料)

- 第 22 条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。
- 2 本条に定める費用について、1ヶ月に満たない期間の費用は、日割り計算した額とします。
- 3 退去日を定めて入居する場合の利用料金は別に定める料金規定のとおりとします。

(食費)

- 第 23 条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本書に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

- 第 24 条 事業者は、入居までに支払う費用及び月払い利用料のほか、光熱水費、共用施設を利用した場合の利用料、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について重要事項説明書等に明記するものとします。

(費用の支払い方法)

- 第 25 条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規程等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

- 第 26 条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用を改定することがあります。
- 2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。
- 3 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元保証人等に通知します。

第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

- 第 27 条 次の各号のいずれかに該当する場合に本契約は終了するものとします。

- 一 入居者が死亡したとき。
- 二 事業者が第28条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第29条に基づき解約を行ったとき

（事業者からの契約解除）

第28条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

- 一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき
 - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
 - 三 第18条の規定に違反したとき
 - 四 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等ではこれを防止することができないとき
 - 五 入居者が健康状態の変化等により、施設での生活が困難になったとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。
- 一 契約解除の通告について90日の勧告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立って入居者及び身元保証人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除勧告の予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元保証人等と協議し、移転先の確保に協力する。

（入居者からの解除）

第29条 入居者は、事業者に対して30日前に解除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ます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。

- 2 入居者が前項の解約届を提出せず居室を退去した場合、事業者が退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解除されたものとします。

（明け渡し及び原状回復）

第30条 入居者及び身元保証人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。

- 2 入居者等は、居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復することとします。
- 3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

（財産の引き取り等）

第31条 事業者は、本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元保証人等にその旨を連絡します。

- 2 入居者又は身元保証人等は、本契約終了後日の翌日から起算して30日以内に入居者の所有物等を引き取るものとします。
- 3 事業者は、入居者又は身元保証人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。
- 4 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び身元保証人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元保証人等の負担により適宜処分することができるものとします。

（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

第32条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さなければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第27条第1号に該当する場合は、前条第2項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

（敷金の返還）

第33条 表題部記載の敷金については、原状回復に要した費用を除き全額返還します。

- 2 事業者は、前項の返還金を契約終了日の翌日から起算して30日以内に返還します。
- 3 返還金については、入居者の指定する金融機関への振込により行うものとします。ただし、振込手数料は入居者の負担となります。

(精算)

第 34 条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合は、前条の返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の内訳を入居者及び身元保証人等に明示します。

第 6 章 身元保証人及び返還金受取人等

(身元保証人)

第 35 条 入居者は、2名の身元保証人をあらかじめ定めるものとします。ただし、身元保証人を定めることができない相当の理由があると認められる場合には、定めなくともよいこととします。

- 2 身元保証人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。
- 3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元保証人への連絡及び協議等に努めなければなりません。
- 4 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元保証人に連絡するものとします。
- 5 身元保証人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引きとるものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第 36 条 入居者又は身元保証人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- 一 入居者若しくは身元保証人の氏名が変更した場合
- 二 身元保証人又は返還金の受取人が死亡した場合
- 三 入居者若しくは身元保証人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て（自己申立てを含む）、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合
- 四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結した場合

(身元保証人の変更)

第 37 条 事業者は、身元保証人が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな身元保証人を定めることを請求することがあります。

- 2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、身元保証人を新たに定めるものとします。

(返還金の受取人)

第 38 条 入居者は、第 33 条に規定する返還金に係る受取人を定めるものとします。

- 2 返還金に係る受取人は、身元保証人が兼ねることができます。
- 3 返還金受取人に支障が生じた場合は、入居者は事業者に対し、直ちにその旨を通知するとともに、事業者の承認を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。

第 7 章 その他

(入居契約時の手続き)

第 39 条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は事業者に対して、表題部に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。

- 2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名押印して、それぞれが保管することとします。

3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。

（入居期間の定め）

第 40 条 予め退居日を定めて入居するときは、入居希望期間を施設に届け出て、これを施設長が認めた場合に限ります。

（費用計算起算日の変更）

第 41 条 事業者又は入居者が、表題部に記載の各起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面により通知し、協議を行うこととします。

（誠意処理）

第 42 条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居者は協議し、誠意をもって処理することとします。

（合意管轄）

第 43 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、松山地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。

個人情報利用同意書

私（及び私の家族）の個人情報の利用については、下記により必要最小限の範囲で利用することに同意します。

記

1 使用目的

- （1）日常生活にあたって、介護支援専門員又は介護サービス事業者との連絡調整のために必要な場合。
- （2）私が体調等を崩し又はケガ等で病院へ行った際、医師・看護師等に説明する場合。
- （3）機関紙、パンフレット等における写真、氏名等を掲載する場合

2 個人情報を提供する事業所

- （1）居宅サービス計画に掲載されている介護サービス事業所
- （2） 病院又は診療所

3 使用する期間

入居している期間

4 使用する条件

- （1）個人情報の利用については、必要最低限で使用するものとし、個人情報の提供にあたっては、関係者以外の者に漏れることのないよう細心の注意を払う。
- （2） 個人情報を使用した会議、相手方、個人情報利用の内容等の経過を記録する。

年 月 日

有限会社M&M

取締役 渡邊 学 殿

利用者 住 所

氏 名 印

ご家族 住 所

氏 名 印

