

(介護予防) 認知症対応型共同生活介護
重要事項説明書

株式会社エクセレントケアシステム
グループホーム エクセレント夙川東

(介護予防) 認知症対応型共同生活介護 重要事項説明書

グループホーム エクセレント夙川東

株式会社エクセレントケアシステムが実施する(介護予防)認知症対応型共同生活介護サービスをご利用頂くにあたり、介護保険法その他の法令、「西宮市指定地域密着型サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例」等に基づき、次の通りに説明致します。この重要事項説明書は「株式会社エクセレントケアシステム(介護予防)認知症対応型共同生活介護事業所運営規程」及び「(介護予防)認知症対応型共同生活介護契約書」に基づき作成されていますので、内容をご確認の上、同意頂きますようお願いいたします。

1、事業の目的及び運営方針

事業の目的	指定(介護予防)認知症対応型共同生活介護の事業は、要支援又は要介護者であって認知症の状態にある利用者(以下「利用者」という。)が共同生活住居において、家庭的な環境の下で可能な限りその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるように、必要な介護等(以下「サービスの提供」という。)を行うことにより、利用者の認知症の症状の進行を緩和し、安心して日常生活を送れるよう援助を行うことを目的とします。
運営方針	<ol style="list-style-type: none">① 利用者の意思及び人格を尊重し、常に利用者の立場に立ち、利用者が「生活の主体者」になるようサービスの提供に努めます。② 利用者の心身状態等の把握と適切なサービスに努めます。③ 利用者個々に、(介護予防)認知症対応型共同生活介護計画を作成し、その提供に関する個人ケース記録を作成し、当該契約終了後5年間保存します。④ 利用者及び家族の方に(介護予防)認知症対応型共同生活介護計画を分かりやすく説明します。⑤ 事業運営にあたり、地域との連携を図り、また西宮市、協力医療機関、居宅介護支援事業所及び居宅サービス事業所等との連携を図り、利用者が必要とする適切なサービスに努めます。

2、従業員の職種、員数、職務の内容及び職員体制

職種	員数	職務の内容
管理者	1名	<ul style="list-style-type: none">・ 職員の管理・指導、事務所の管理業務・ 業務の実施状況の把握
計画作成担当者	1名以上	<ul style="list-style-type: none">・ うち1名介護支援専門員・ 利用者の介護サービスに関わる計画等の作成
介護従事者	3ユニット 18名	<ul style="list-style-type: none">・ うち計画作成担当者 兼務1名以上・ うち1名 看護職員・ 利用者の日常生活の介護全般

3、 設備の概要 (1ユニットにつき)

居室数 (全個室)	9 室	トイレ	3 箇所
居室の広さ	9.00 m ²	台所	1 箇所
浴室	1 箇所	居間・食堂	1 箇所

4、 (介護予防) 認知症対応型共同生活介護の定員

定員 (27名)	I ユニット × 9名 II ユニット × 9名 III ユニット × 9名
----------	--

5、 (介護予防) 認知症対応型共同生活介護の内容及び利用料その他の費用の額

サービスの 内容	介護保険の 給付対象 となる サービス	健康チェック	体温、血圧の測定などを行い体調の確認をします。			
		入浴	週2回以上の実施を基本としますが、ご相談に応じます。体調に応じてシャワー浴や清拭になる場合もあります。			
		必要な援助	日常生活に必要な援助を行います。			
		ケアプランの 立案	計画作成担当者が、利用者及び家族の希望を十分に取り入れながら作成いたします。このケアプランに基づき、サービスを提供しています。			
サービスの 内容	介護保険の 給付対象 とならない サービス	家賃 (居室料)	76,800 円/ 月			
			※敷金として入居時に居室料の3カ月分 (230,400 円) をお預かりします。			
		管理・共益費	41,010 円/ 月			
		食材料費	42,000 円/ 30 日 (朝食：300 円、昼食：550 円、夕食：550 円)			
		おやつ代	3,240 円/30 日 (108 円/日)			
			※なお、管理・共益費、食事代、おやつ代は30日で計算しています。			
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 持ち込みの電気製品等の電気代金は個人負担とさせていただきます。(一製品あたり一日33円) リネン代 (150 円/日) は別途となります。 病院の診療代等も個人負担となります。 理美容代、オムツ代、通院費用、お薬代、個人が使用する介護用品、個人の嗜好品購入などについては実費負担となります。 				
基本 利用 料	介護保険の 給付対象 となる サービス	月額自己負担額は利用者の「介護保険被保険者証」の認定結果及び「介護保険負担割合証」に記載された割合によります。(30日の場合)				
			1 日単位数	1 割負担の方	2 割負担の方	3 割負担の方
		要支援2	749 単位	23,997 円	47,995 円	71,993 円
		要介護1	753 単位	24,126 円	48,252 円	72,378 円
		要介護2	788 単位	25,247 円	50,495 円	75,742 円
		要介護3	812 単位	26,016 円	52,032 円	78,049 円
		要介護4	828 単位	26,529 円	53,058 円	79,587 円
要介護5	845 単位	27,073 円	54,147 円	81,221 円		

基本 利用 料	介護保険の 給付対象 となる サービス	加算料金	夜間支援体制加算Ⅱ	25 単位/日	
			認知症行動・心理症状緊急対応加算	200 単位/日	
			若年性認知症利用者受入加算	120 単位/日	
			入院時費用（1月に6日まで）	246 単位/日	
			看取り介護加算		
			死亡日以前 31 日以上 45 日以下	72 単位/日	
			死亡日以前 04 日以上 30 日以下	144 単位/日	
			死亡日以前 02 日又は 03 日	680 単位/日	
			死亡日	1280 単位/日	
			初期加算（入居した日から 30 日間）	30 単位/日	
			協力医療機関連携加算	100 単位/月	○
			医療連携体制加算Ⅰ（イ）	57 単位/日	○
			医療連携体制加算（ロ）	47 単位/日	
			医療連携体制加算（ハ）	37 単位/日	
			医療連携体制加算Ⅱ	5 単位/日	
			退居時情報提供加算	250 単位/回	
			退居時相談援助加算	400 単位/回	
			認知症専門ケア加算Ⅰ	3 単位/日	
			認知症専門ケア加算Ⅱ	4 単位/日	
			認知症チームケア推進加算Ⅰ	150 単位/月	
			認知症チームケア推進加算Ⅱ	120 単位/月	
			生活機能向上連携加算Ⅰ	100 単位/月	
			生活機能向上連携加算Ⅱ	200 単位/月	
			栄養管理体制加算	30 単位/月	
			口腔衛生管理体制加算	30 単位/月	○
			口腔・栄養スクリーニング加算	20 単位/回	
			科学的介護推進体制加算	40 単位/月	○
高齢者施設等感染対策向上加算Ⅰ	10 単位/回				
高齢者施設等感染対策向上加算Ⅱ	5 単位/回				
新興感染症等施設療養費	240 単位/日				
生産性向上推進体制加算Ⅰ	100 単位/回				
生産性向上推進体制加算Ⅱ	10 単位/回	○			
サービス提供体制強化加算Ⅰ	22 単位/日	○			
サービス提供体制強化加算Ⅱ	18 単位/日				
サービス提供体制強化加算Ⅲ	6 単位/日				
介護職員等処遇改善加算Ⅰ	所定単位 18.6%	○			
※1 単位＝10.68 円（介護保険適用分は負担割合に応じて自己負担）					

〈償還払いにつて〉

ただし、保険料の滞納等により法定代理受領ができない場合、利用料合計を全額一旦お支払い頂きますが、事業所の発行するサービス提供証明書をお住まい区役所窓口へ提出しますと、介護保険負担割合分を差し引いた金額の払戻を受けられます。

6、 利用料の支払について

事業者は、毎翌月15日までに、当月分の利用料等の請求書を発行します。
 利用者は事業者に対し、前項の請求書に基づき当月分の利用料を翌月末日までに銀行振り込み又は、口座振替にてお支払い下さい。（なお、振替手数料については利用者負担となります。）

7、 入居対象者

- ・ 西宮市に住民票がある方
- ・ 介護認定で要支援2から要介護5と認定された方
- ・ 医師から認知症と診断された方

8、 入居にあたっての留意事項

準備物	居室内のタンス等の収納家具、衣類、上履き、タオル等身の回りの品、毛布類、テレビ等電化製品、ティッシュペーパー等日用品をご用意下さい。 当ホームで準備しているものは以下の通りです。 介護用ベッド、布団類、カーテン、エアコンは全室完備。	
留意事項	面会時間	原則 9時から18時です。これ以外の時間帯は、事前にご連絡をお願い致します。 受付窓口で必ず、面会簿に記入して下さい。
	外出／外泊	家族と同伴のみ認めます。事前に外出・外泊届を提出して下さい。
	食事	入院や外泊等の場合、2日前までに欠食届を提出していただければ、その日数分の食費は頂きません。
	飲酒	ご相談に応じますが、認められない場合もございます。
	喫煙	予め定められた場所以外での喫煙は禁止しています。また、ライター等の火気については、お預かりさせていただきます。
	金銭・貴重品の管理	高価・高額な金品の持ち込みを禁じています。 金品の預かり、管理等も実施していませんのでご了承ください。
	所持品・備品の持ち込み	必要なもの以外の持ち込みはご遠慮ください。
	迷惑行為等	騒音など他の利用者の迷惑になる行為はご遠慮下さい。
	居室・設備・器具の利用	他の利用者の居室に許可なく立ち入らないで下さい。 当ホーム内の設備、備品を無断で持ち出したり、形状を変えることは禁止しています。故意による破損が生じた場合は賠償していただくことがあります。
禁止又は制限される行為	<p>(1) 利用者は、事業所の利用にあたり、事業所又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。</p> <p>1 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒等の危険な物品等を搬入・保管・使用する</p> <p>2 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</p>	

留意事項	禁止又は制限される行為	<p>3 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す</p> <p>4 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他による大音量、あるいは大声等で 近隣又は他の利用者に著しい迷惑を与える</p> <p>5 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</p> <p>6 事業所を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する</p> <p>7 事業所又はその周辺において、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、他の利用者、事業者の職員及び付近の住民又は通行人に不安を与える</p> <p>8 事業所に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる</p> <p>9 利用者の言動及び要望等が、入居者自身又は他の利用者あるいは事業者の職員の心身・生命又は財産に危害を及ぼす行為、または他の利用者への本件サービスの提供に著しく悪影響を及ぼす行為</p> <p>(2) 利用者は、事業所の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことはできない。また、乙事業者、他の入居者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。</p> <p>1 鑑賞用の小鳥、魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物を事業所又はその敷地内で飼育する</p> <p>2 居室及びあらかじめ管理規程に定められた場所以外の共用施設又は敷地内に物品を置く</p> <p>3 事業所内において、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</p> <p>4 事業所の増築・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、敷地内において工作物を設置する</p> <p>5 管理規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う</p> <p>(3) 利用者が、本条第1項から第2項までの各項の規定に違反もしくは従わず、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合は、事業者又は当該の第三者に対して損害賠償責任が生ずることがあります。</p>
	緊急時の連絡先	緊急の場合には、ご記入頂いた連絡先に連絡します。
	その他	職員に対しての金品の差し入れは固くご辞退致します。

9、 契約の解除及び損害賠償、相談・苦情の窓口について

利用者側	<p>利用者は、事業所に対して30日間の予告期間において「退居届」で通知することにより、本契約を解除することができます。又、利用者は、事業者または従事者が以下の事項に該当する行為を行った場合には、予告期間をおくことなく本契約を解除することができます。</p> <p>1 事業者もしくは従業者が、正当な理由なく本契約に定めるサービスを実施しない場合</p> <p>2 事業者もしくは従業者が、第8条に定める守秘義務に違反した場合</p>
------	---

契約の解除及び連帯保証人の責務について		<p>3 事業者もしくは従業者が、故意または過失により利用者またはその家族等の身体・財産・信用等を傷つけ、または著しい不信行為、その他本契約を継続しがたい重大な事情が認められる場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・連帯保証人は、極度額191.7万円（月額利用料の12ヶ月、1,000円未満切り捨て）の範囲内で利用者と連帯して金銭債務の履行の責を負います。 ・月額利用料は、家賃（居室料）、管理・共益費、食材料費を30日で計算した金額とします。
	事業所側	<p>事業者は、利用者が以下の事項に該当し本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合に本契約を解除することができます。</p> <p>（1）利用者又は利用者の連帯保証人、利用者の家族その他利用者の関係者の言動が、他の入居者、事業者又は事業者の職員の精神・身体・生命あるいは財産に危害を及ぼし、または他の入居者へのサービス提供に著しく悪影響を及ぼす恐れがあると事業者が判断し、かつ利用者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき</p> <p>（2）利用者が契約締結時に、その心身の状況及び病歴等の重要事項について、故意にこれを告げず、または不実の告知などを行い、その結果本契約を継続しがたい重大な事情を生じさせた場合</p> <p>（3）第25条（反社会的勢力の排除）の規定に違反したとき</p> <p>（4）第12条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき</p> <p>（5）利用者、身元保証人、利用者の家族その他入居者の関係者が、事業者の職員又は他の利用者に対して社会通念上許容できない行為を行い、事業者との信頼関係を著しく害したと事業者が判断したとき</p> <p>（6）利用者が入居中に事業所で対応困難な看護行為が必要になり、かつ事業者が関係法令に基づく事業所での人員体制では対応が困難であると判断した場合</p> <p>（7）利用者が、重篤な感染症にかかり、または保持し、利用者に対する通常の介護方法では感染を防止することができないと事業者が判断したとき</p> <p>（8）天災事変、関係法令の改変、その他やむを得ない事情によって事業所におけるサービス提供が困難となった場合</p> <p>2 前項により本契約が終了した場合には、入居者は、遅滞なく事業者に対し居室を明け渡すこととします。</p> <p>3 本条第1項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続きによって行います。</p> <p>（1）契約解除の通告について30日の予告期間をおくものとするが、予告期間を短縮し、または予告期間を置かず直ちに解除することができるものとする。</p> <p>（2）前号の通告に先立ち、利用者又は利用者の身元引受人に弁明の機会を設ける。</p> <p>（3）解除通告に伴う予告期間中に、利用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利用者又は利用者の身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する</p>
自動解除		<p>次の事由に該当した場合は、事業者は利用者に対して当ホームの判定会議の後、15日間の予告期間において文書で通知することにより、この契約を解約することができます。</p> <p>① 利用者のサービス利用料金支払いが、正当な理由なく2ヶ月以上遅延し、料金を支払うよう催促したにもかかわらず、催促した日から15日以内に支払われない場合。</p> <p>② 利用者が病院、診療所等に入院し、明らかに2ヶ月以内に退院できる見込みがな</p>

		<p>い場合又は、2ヶ月を経過しても退院できないことが明らかな場合。</p> <p>③ 利用者の著しい体力の低下、病状の悪化、認知症状態の重度化、感染症、自傷他害等、共同生活が困難と判断された場合。</p> <p>④ 利用者が介護老人福祉施設等に2ヶ月以上に入院、入所した場合。</p> <p>⑤ 利用者が死亡もしくは介護保険法による被保険者資格を喪失した場合。</p>
損害賠償等	加入保険	損害保険
	加入先	あいおいニッセイ同和損保
相談苦情の窓口	事業所	<p>相談及び苦情につきましては、解決機関を当ホームに設置しています。連絡先及び担当者については、別途「苦情窓口にお知らせ」で説明します。また、当ホームにも掲示しております。また、ご意見箱での受け付けも致しておりますので、ご利用下さい。</p> <p>相談苦情の窓口担当：計画作成担当者 苦情解決責任者：施設管理者 濱田聖貴 連絡先：0798-34-1165</p>
	その他	西宮市法人指導課 0798-35-3423

10、明渡し時の原状回復について

原状回復の条件について	利用者事業所側双方	<p>本契約の原状回復条件は、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、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の故意・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、入居者が負担すべき費用となります。 ・なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の入居者など入居者と無関係な第三者がもたらした損耗等については、入居者が負担すべきものではありません。 ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、事業所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、別表1（明渡し時の原状回復について）のとおりです。
-------------	-----------	--

11、協力医療機関について

医療機関名	所在地	診療科目
医療法人社団医啓会 松本ホームメディカルクリニック 松本クリニック	神戸市北区有野町唐櫃 50-1 神戸市北区有野台 2 丁目 1-9	内科
医療法人桜樹会 くすのきデンタルクリニック	尼崎市南武庫之荘 1-20-19 LOCUSⅡ 1階 B号室	歯科

1 2、事故発生時における対応方法及び身体拘束の禁止

<p>事故発生時における対応方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当ホームが利用者に対して行うサービスの提供により、事故が発生した場合には、速やかに利用者の家族と市町村に連絡するとともに、ケアマネジャー、関係機関等へ連絡し、必要な処置を講じます。 ・当ホームが利用者に対して提供したサービスにおいて、損害賠償をすべき事故が発生した場合には、損害賠償を速やかに行います。 ・事実関係を時系列に記録し、医学的見解の情報を収集し、原因の究明にあたります。 ・事故の状況を分析した上で、評価を行い対応策を講じて再発防止に努めます。
<p>身体拘束の禁止</p>	<p>事業所の方針としては、利用者の尊厳、プライバシーを尊重し、身体拘束禁止規定マニュアルに基づき努めています。下記（１）～（３）の要件を全て満たし、かつ、それらの要件の確認等の手続きが極めて慎重に実施されている場合であり、当該利用者又は他の利用者等の生命又は身体を保護するための緊急やむをえない場合を除いて身体拘束は行わないものとします。</p> <p style="padding-left: 40px;">（１）切迫性・・・利用者又は他の利用者等の生命又は身体が危険にさらされる可能性が著しく高いこと。</p> <p style="padding-left: 40px;">（２）非代替性・・・身体拘束その他の行動制限を行う他に代替する介護方法がないこと。</p> <p style="padding-left: 40px;">（３）一時性・・・身体拘束その他の行動制限が一時的なものであること。</p> <p>身体拘束等の適正化を図るため、指針を整備し、対策を検討する委員会を毎月開催するとともに、介護職員その他の従事者に対し、年２回以上の研修を実施します。</p>

※利用者が退居する際に、事業者は利用者及びその家族の希望や退居後の環境等を勘案し、円滑に退居出来るための援助をします。

1 3、非常災害時対策

<p>非常災害対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所は、非常災害に備えて、消防計画、風水害、地震等の災害に対処するための計画を作成し、防火管理者又は火気・消防等についての責任者を定め、年２回以上定期的に避難、救出、その他必要な訓練を行います。 ・訓練等の実施にあたっては、地域自治体等と連携して行います。 ・主な防災設備は、スプリンクラー、消火器、避難誘導灯を設置しています。
---------------	--

1 4、秘密の保持について

<ol style="list-style-type: none"> ① 当ホームでは、業務上知り得た利用者または家族の秘密（情報）を厳守致します。 ② 当ホームでは協力医療機関や関係事業所との相談、会議等を開催する場合、利用者の個人情報を用いる場合は、あらかじめ利用者または家族に同意を得ることとします。 ③ 前項の規定は、事業所の職員が退職した後も適用します。

15、記録の保管及び開示請求に対する対応

開示請求に対する具体的な対応方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村に提出している情報の公開を当ホームに掲示し、利用者及び家族に対し、開示します。 ・利用者及び家族はケース記録を閲覧し、又はその写しを請求することができます。 ・事業者は内部評価及び外部評価を当ホーム内に掲示し利用者及び家族の閲覧に供します。また、家族に送付し開示するものとします。
記録の保管	事業所は、サービス提供に関する記録を整備し、その完結の日から5年間保存するものとします。

16、運営推進会議の開催

地域密着型サービスに義務づけられた運営推進会議を、地域住民や関係機関の方を交えて定期的
に開催し、その結果を公表致します。

目的	地域に開かれたサービス事業所として、地域住民やご利用者様、関係機関等に運営状況等を報告し、広く要望や助言を伺い質の向上を図ります。
開催回数	概ね2ヶ月に1回以上、定期的で開催致します。
内容	利用者状況やサービス提供状況の報告、自己評価・外部評価等の結果周知、要望・助言など。その他特に必要と認められた事項。

17、反社会的勢力の排除

利用者と事業者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

<p>①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。</p> <p>②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。</p> <p>③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。</p> <p>④自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>(ア)相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>(イ)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</p>

18、事業所概要

事業所の名称等	名称	エクセレント夙川東
	所在地	〒662-0857 西宮市中前田町2番3号
	指定事業所番号	西宮市指定 第2890900893号
	電話番号	0798-34-1165
	FAX番号	0798-34-1167
	ホームページ	http://excare.co.jp/
	運営会社	徳島県徳島市かちどき橋1丁目22番地1 電話：088-623-1165 株式会社エクセレントケアシステム 大川 一則

19、第三者評価の実施状況等

第三者評価受審の有無	外部評価のみ受審
実施した直近の年月日	
実施した評価機関の名称	
評価結果の開示状況	施設内設置予定

令和6年6月1日 施行

確 認 書

令和 年 月 日

(介護予防)認知症対応型共同生活介護「エクセレント夙川東」の入居にあたり、利用者はこの書面を交付の上、重要事項の説明を行いました。

〈事業所名〉 (介護予防)認知症対応型共同生活介護事業所
エクセレント夙川東

〈説明者氏名〉 _____ 印

(介護予防)認知症対応型共同生活介護「エクセレント夙川東」の入居にあたり、事業者はこの書面に基づいて重要事項の説明を受け同意の上、本書面を受領致しました。

〈利用者名〉 _____ 印

〈ご家族または代理人〉 _____ 印

別表1（明渡し時の原状回復について）

【原状回復の条件について】

- 本契約の原状回復条件は、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る。すなわち、
- ・入居者の故意・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、入居者が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の入居者など入居者と無関係な第三者がもたらした損耗等については、入居者が負担すべきものではない。
 - ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、事業所が負担すべき費用となるものとする。その具体的内容は、下記のとおりとする。

I 本物件の原状回復条件

1 事業所・入居者の修繕分担表

事業所の負担となるもの	入居者の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
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（借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
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. 壁等の画鋏、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）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. 入居者が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（設置者に通知もせず、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） 2. クーラーから水漏れし、入居者が放置したため壁が腐食 3. タバコ等のヤニ、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） 4. 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の） 5. 入居者が天井に直接つけた照明器具の跡 6. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
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. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（入居者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. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 3. 鍵の紛失又は破損による取替え

以上

