

プライマリー山王入居契約書

表題部記載の当事者である「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
標準契約（以下「本契約」という。）を締結します。

この証として、当事者は本契約書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

【表題部】

(1) 契約の締結日及び入居日

		確認印
契約締結日	令和 年 月 日	
入居予定日	令和 年 月 日	
入居日	令和 年 月 日	

(2) 契約当事者の表示

入居者名	入居者 氏名： _____ 印 (男・女) (昭和 年 月 日 生まれ 歳)
事業者名	法人名： <u>株式会社 ケアサービスゆき</u> 法人代表者名： <u>大槻美保子</u> 印 住所： <u>東京都大田区西糀谷4-2-12</u> サービス付き高齢者向け住宅登録番号【 <u>13035</u> 】

(3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人 (第34条)	入居者の身元引受人 氏名： _____ 印 住所： _____ 入居者との間柄： <u>配偶者・家族・身元引受人・その他 (具体的に)</u> 身元引受人の権限額： <u>300万円</u>
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合に 署名を求める)	2. 氏名： _____ 印 住所： _____ 入居者との間柄： <u>配偶者・家族・身元引受人・その他 (具体的に)</u>

(4) 目的施設

施設名称	プライマリー山王
施設の類型 及 表示事項	サービス付き高齢者向け住宅（一般型特定入居者生活介護） 居住の権利形態：利用権方式 介護居室区分：全室個室 介護にかかわる職員体制：3：1以上
介護保険の 指定居宅サービスの指定	東京都1371110451号（平成27年3月1日指定） 特定施設入居者生活介護事業者 東京都1371110451号（平成27年3月1日指定） 介護予防特定施設入居者生活介護事業者
開設年月	平成 27年 03月 01日
所在	〒143-0023 東京都大田区山王1丁目43番2号
敷地概要（権利関係）	536.00 m ² ※事業主体所有（※抵当権の有）無
建物概要（権利関係等）	・鉄筋コンクリート造 地上4階建 ・延べ床面積 1,608.00 m ² （内、サービス付き高齢者向け住宅1,263.24 m ² ） ・※事業主体所有（※抵当権付きの有）無 ・竣工 平成 27年 02月 26日
居室の概要	・一般居室31室（個室31室） 定員 31名 個室 19.24 m ²
共用施設の概要	食堂、浴室、便所、洗面設備、機能訓練室（食堂兼用）、 事務室、洗濯室、汚物処理室、看護・介護職員室、多目的スペース、エレベーター他

(5) 入居者の居室

階高・居室番号	階 号室
一般居室・介護居室の別	一般居室
延べ床面積	19.24 m ² （外ベランダ面積5 m ² ）
附属設備等	便所、洗面設備、クローゼット、緊急通報装置、テレビ回線

(6) 利用料等

月払い 利用料等の合計 (第23条～第25条)	224,510円 (生活サポート費を除く)
居室等利用料	月額 110,000円
共益費	月額 54,000円
用途：(第23条第2項第一号)	事務管理部門の person 費・事務費、各居室の水光熱費(共用部、各住戸における電気・水道料を住戸で按分)、目的施設の維持管理費です。
光熱水費 (第25条第1項第一号)	居室内の水道・電気・給湯・冷暖房費は共益費に含まれます。
生活サポート費 (第23条第2項第二号)	月額 50,820円 (但し、要支援、要介護認定を受けていない方のみ)
介護保険に係る利用料及び利用者負担分(第12条第4項)	介護保険法令等による保険料及び介護保険利用者負担分については、別途自己負担となります。詳細は、「(介護予防) 特定施設入居者生活介護等利用契約書」に記載しています。
介護保険給付の対象外費用(第23条第2項第三号)	入居者が個別に選択する介護サービスについて、都度払いの利用料が発生します。(「介護サービス等の一覧表」参照)
食費(第24条)	月額 60,510円(1人1日3食×30日の場合の概算額) (朝食：405円 昼食：806円 夕食：806円 おやつ：250円) ※ 食事サービス、おやつは自由選択となります。
発生始期	入居日から
支払方法	毎月払い 支払日・支払方法の詳細は重要事項説明書等に定めます。
消費税	居室等利用料、共益費、介護保険利用者負担分を除き、法税に則り、消費税を負担していただきます。

(7) 生活サポート費の内容等(自立の方の場合)

サービス内容	・状況把握サービス		
	安否確認	朝食時	
		日中(9:30～18:00)	夜間緊急時、 オンコール時
		夜間(18:00～翌朝9:30)	
	・緊急時対応サービス		
	・生活相談サービス		
	・健康相談		
・入院中のお見舞い訪問			
その他の有料サービス	・その他、「介護サービス等の一覧表」参照		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	日中 5名	夜間 1名
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	24時間対応	

【本文】

第1章 総則

(目的)

第1条 事業者は、高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法、介護保険法、消費者契約法、

その他関係法令、高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針の遵守の下、本契約の定めに従い、入居者に対して、次の第一号に掲げる目的施設への入居と当該目的施設の終身にわたる利用を承諾し、次の第二号に掲げる各種サービスを終身にわたって提供するサービス付き高齢者向け住宅の契約を締結します。

一 表題部(4)に定める目的施設

二 第4条に定める各種サービス

2 入居者は、本契約に定める事項を承認して、事業者に対し、第23条から第25条までの各条に定める月払いの利用料等の支払いを行います。

3 本契約の履行中、入居者が入居後、要支援又は要介護認定を受け、当該目的施設を利用しながら、介護保険法及びその他の法令(以下「介護保険法令等」という。)に定める「介護予防特定施設入居者生活介護」又は「特定施設入居者生活介護」(以下「特定施設入居者生活」という。)を選択する場合には、事業者は、当該入居者と別途(介護予防)特定施設入居介護利用契約書を締結し、事業者は当該入居者に特定施設入居者生活介護サービスを提供します。

(目的施設の表示)

第2条 入居者が入居する居室及び他の入居者と共用する施設(以下、総称して「目的施設」という。)は、表題部(4)及び表題部(5)に定めるとおりとします。

(目的施設の終身利用契約)

第3条 入居者は、表題部(6)に定める月払いの利用料等を支払う場合は、第27条各号に基づく契約終了がない限り、目的施設と当該施設が提供するサービスを終身にわたり利用することができます。

2 居室等利用料を支払うことによって、目的施設の全部又は一部についての所有権を取得することはできません。

3 入居者は、長期不在又は長期入院中においても、目的施設及び居室を終身にわたって利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。

4 入居者は、第三者に対して、次の各号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 他の入居者が入居する居室との交換

三 その他前二号の全部又はいずれかに類する行為又は処分

(各種サービス)

第4条 事業者は、本契約の締結によって、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 生活相談

二 状況把握

三 緊急時対応

四 食事、その他の有料サービス

2 事業者は、入居者のために、医師に対する往診の依頼、通院の付き添いや入院の手続き代行等の医療を受けるための支援を行います。介護サービスとして治療行為は行いません。なお、入居者が医療を受けるにあたって医療に要する費用、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とならない費用を含めて、すべて入居者の負担となります。

3 入居者は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

一 本契約に基づく各種サービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡

二 その他前号に類する行為又は処分

4 入居者が要支援又は要介護認定を受けている場合には、重要事項説明書等の定めるところにより、事業者に対して、

利用料等を支払うことにより、本条の各種サービスを受ける事が出来ます。

(重要事項説明書等)

第5条 事業者は、本契約を補完する重要事項説明書等を作成し、本契約の詳細等を規定します。入居者及び事業者は、共にこれを遵守するものとします。

2 前項の重要事項説明書等は、本契約に別に定める事項のほか、次の各号に掲げる項目等を含んだものとします。

- 一 目的施設の居室数及び入居者の定員
- 二 入居者が支払う利用料が充当される各種サービスの具体的内容
- 三 入居者が医療を要する場合の対応
- 四 協力医療機関及び協力歯科医療機関の名称、所在地・交通の便、診療科目及び具体的な協力内容等
- 五 緊急避難及び非常災害等に関する定期訓練等の内容

3 重要事項説明書等は、本契約に反しない範囲内で、事業者において改定することができるものとします。この場合、事業者は、本契約第8条に定める運営懇談会の意見を聴くこととします。

(目的施設の管理、運営、報告及び地域との協力)

第6条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、目的施設を適切に管理し、円滑な施設運営を図るとともに入居者の日常生活支援のために必要な各種サービスの提供を行います。

2 事業者は、以下の各号に掲げる事項に関して帳簿を作成し、2年間保存します。

- 一 入居者が負担する費用の受領の記録
- 二 入居者に提供した本契約第4条に規定するサービスの内容
- 三 緊急やむをえず行った身体拘束の態様、理由、時間その際の入居者の心身の状況
- 四 第4条のサービスの提供に関して生じた入居者及び家族の苦情の内容
- 五 第4条のサービスの提供により、事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
- 六 第4条のサービスの提供を他の事業者に委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約の内容及びその実施状況

3 事業者は、本契約第8条で定める運営懇談会等において、入居者に対し、次の各号に掲げる事項を報告するものとします。

- 一 毎会計年度の終了後4か月以内に行う事業者の前年度決算の報告
- 二 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況
 - ア 年間の入退去者数及び入居期間の分布状況を含む入居者の状況
 - イ 要支援者及び要介護者の状況
 - ウ サービスの提供状況
 - エ 共益費、食費、介護費用等の充当状況及び収支状況
 - オ 目的施設全体の職員数、看護・介護職員の配置状況及び勤務形態の状況
 - カ 職員の資格保有の状況
 - キ その他目的施設の管理・運営の状況

4 事業者は、目的施設の運営とサービスの提供にあたっては、入居者の外出の機会を確保し、入居者の家族、地域及び地域住民との交流を図り、家族、地域との連携を努めるとともに、地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に協力するよう努めます。

(入居者の権利)

第7条 入居者は、本契約に基づいて目的施設に入居し、当該施設において提供されるすべてのサービスに対して、次の各号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等により、事業者から不利益な取扱いを受け、或いは、差別的待遇を受けることはありません。

- 一 入居者は、個人情報保護に関する法律に基づき、個人情報を保護されます。
- 二 入居者は、サービスの提供においてプライバシーを可能なかぎり尊重されます。
- 三 入居者は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録（ただし、医師が管理する診療記録は除く）を閲覧することができます。入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の書面による同意がない限りそれらを閲覧することはできません。
- 四 入居者の写真及び身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、入居者の意に反して外部に公開又は公表されることはありません。
- 五 入居者は、自らの意思と選択に基づき、介護保険給付サービスを受けることができます。
- 六 入居者は、自己が選定医師や看護師その他の専門家といつでも相談することができます。ただし、その費用は入居者が負担することとします。
- 七 入居者は、緊急やむをえない場合を除き、本人の書面による同意なくして身体拘束その他行動の自由の制限を受けることはありません。
- 八 入居者は、目的施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品等個人の財産をその居室内に持ち込むことができることとします。
- 九 入居者は、事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者へ直接当該苦情の処理を申し出ることができ、その他の外部機関、行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができます。

(運営懇談会)

第8条 事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、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、前項の運営懇談会について、次に掲げる項目を含む詳細を重要事項説明書等に定めるものとします。

- 一 運営懇談会の構成メンバー
- 二 事業者側関係者及び入居者以外の第三者的立場にある民生委員又はソーシャルワーカー等の参加の有無
- 三 要支援又は要介護状態にある入居者の身元引受人等に対する連絡方法等

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者及び事業者が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができます。

- 2 事業者は、前項による苦情受付の手続き及び記録方法等について重要事項説明書等で定め、入居者からの苦情等の適切な解決にあたります。
- 3 事業者は、入居者から、本条第1項に基づく苦情の申立に対処する責任者をあらかじめ定め、入居者からの苦情の申立に迅速かつ誠実に対応します。
- 4 事業者は、入居者が苦情の申立等を行ったことを理由として何らの不利益な取扱いをすることはできません。

(事故対応及び賠償責任)

第10条 事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたっては、事故発生防止のためのマニュアルを策定し、事故防止体制を整備して、職員の研修を定期的に行うとともに、万一、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、速やかに入居者の家族、身元引受人及び地方自治体の関係部署に連絡を行います。

- 2 前項の事故が不可抗力による場合を除き、事業者に故意又は重大な過失が存在する場合には速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。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ずることがあります。
- 3 事業者は、第1項の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録します。

(秘密保持と個人情報の保護)

第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族に関する秘密の保持に努めるとともに、個人情報保護法を遵守して個人情報の保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合等、正当な理由がある場合又は入居者のあらかじめ書面による同意がある場合を除いて、契約履行中及び契約終了後も、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

(介護等)

第12条 事業者は、目的施設で提供する介護予防又は介護等(以下、総称して「介護等」という)の具体的内容、提供する場所、提供する看護・介護職員等に関する詳細を本契約書及び重要事項説明書等において明瞭に示し、これらに基づいて、入居者に対し次の第一号に掲げる介護等を提供します。

- 一 入居者に提供する介護等の具体的内容は以下の通りです。
 - ア 介護等を提供する場合の心身の状態
 - イ 提供する入浴・排せ・食事等の介護、その他日常生活上の支援又は世話、機能訓練及び療養上の世話の具体的内容
 - ウ 上記の提供サービスに関わる詳細の内容及び費用
 - 二 介護等を提供する場所
 - 三 介護等を提供する看護及び介護職員等の配置状況
 - 四 夜間の看護及び介護体制、及び医療機関との協力内容(重要事項説明書に記載)
- 2 事業者は、入居者に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合には、本契約に基づくサービスの提供の場所を目的施設内において変更する場合があります。
- 3 事業者は、本条第1項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きのすべてをとるものとします。それぞれの手続きは書面にて確認します。
- 一 かかりつけ医等の意見を聴く
 - 二 入居者の意思を確認する
 - 三 入居者の身元引受人等の意見を聴く
- 4 事業者は、入居者が要支援又は要介護認定を受け、特定施設入居者生活介護等の提供を受ける場合には、別に定める(介護予防)特定施設入居者生活介護利用契約を入居者と締結します。

(健康管理)

第13条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意するとともに、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて入居者が健康を維持するように各種サービスの提供を行います。

- 一 入居者が1年に2回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
 - 二 医師又は看護師等による健康相談及び医師による健康診断を実施する
 - 三 協力医療機関・協力歯科医療機関を定めるとともに、その具体的協力内容を文書で定める
 - 四 入居者が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関・歯科医療機関又は目的施設において医師による必要な治療を受けられるように、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等のサービスの提供を行う
- 2 前項の各号に関わる費用のうち生活サポート費または特定施設入居者生活介護費に含まれないものは、重要事項説明書等において入居者が負担する費用の額を明瞭に示します。

(食事)

第14条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。

- 一 事業者は、原則として目的施設内の食堂において、献立表に基づき、毎日入居者に1日3食の食事を提供する。食事・おやつ等の提供は自由選択ができる。
- 二 事業者は、食事の提供に必要な職員を配置する。
- 三 事業者は、事業者が指定する医師又は入居者の治療を担当する医師の特別の指示がある場合には、その指示により特別な食事を提供する。

2 事業者は、朝昼夕それぞれの一食当たりの価格及び特別食の価格を定め、提供した実数に応じた費用を徴収します。

(生活相談・助言)

第15条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて入居者に生活全般に関する諸問題に

ついて、相談や助言を行います。

- 一 事業者が、一般的に対応や照会ができる相談や助言
 - 二 専門的な相談や助言のために事業者が入居者に紹介できる専門家や専門機関の概要
- 2 前項の各号において発生する費用が生活サポート費に含まれない場合は、重要事項説明書等において入居者が負担する費用の内訳と費用の額を明確に示します。

(生活サービス)

第16条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて入居者に下記の生活サービスを提供します。

- 一 生活必需品の購入
 - 二 代金の立替払い
 - 三 公租公課等の納付の代行
 - 四 官公署等への届出や手続きの代行等
 - 五 身元引受人等への連絡
- 2 前項の各号において発生する費用が生活サポート費に含まれない場合は、重要事項説明書等において入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

(レクリエーション等)

第17条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて入居者に運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

- 一 事業者がホーム内において一般的に対応できる、運動・娯楽等のレクリエーションの内容
 - 二 事業者が紹介できるホーム外のレクリエーション等の概要と、これを利用する場合の費用概要
- 2 前項の各号において発生する費用が生活サポート費に含まれない場合は、重要事項説明書等において入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

(その他の支援サービス)

第18条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書等に定め、それに基づいて本契約に定める前条までのサービス以外の支援サービスを提供します。

- 一 事業者が施設等において一般的に対応できる、その他の支援サービスの具体的内容
- 二 前号において発生する費用が生活サポート費に含まれない場合、入居者が負担する費用の内訳とその費用の額

第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第19条 入居者は、目的施設及び敷地等の利用方法等に関し、その本来の用途に従って、善良な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20条 入居者は、目的施設の利用にあたり、目的施設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。

- 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
- 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
- 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
- 四 テレビ・ステレオ等の操作、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
- 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
- 六 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する
- 七 目的施設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、付近の住民又は行人に不安を与える

- 八 目的施設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
- 2 入居者は、目的施設の利用にあたり、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ません。また、事業者は、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。
- 一 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恐れのない動物以外の犬、猫等の動物を目的施設又はその敷地内で飼育する
 - 二 居室及びあらかじめ重要事項説明書等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
 - 三 目的施設内において、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
 - 四 目的施設の増築・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いて工作物を設置する
 - 五 重要事項説明書等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う
- 3 入居者は、目的施設の利用にあたり、次の各号に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。事業者は、この場合の基本的考え方を重要事項説明書等に定めることとします。
- 一 入居者が1か月以上居室を不在にする場合の、居室の保全、連絡方法、各種費用の支払いとその負担方法
 - 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に同居させる場合の、各種費用の支払いとその負担方法
 - 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項
- 4 入居者が、第1項から第3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。

(修繕、模様替え等)

- 第21条 事業者は、入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において、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その旨を入居者に通知することとします。この場合において、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ができません。
- 3 前2項の規定にかかわらず、以下に掲げる居室内の軽微な修繕を行う場合、入居者は事業者の承諾を得ることなく、自らの負担において行うことができるものとします。
- 一 電球、蛍光管の取り替え
 - 二 給水栓の取り替え
 - 三 排水栓の取り替え
 - 四 その他の居室内の軽微な修繕については、入居者は事業者に事前に申し出ることとする
- 4 入居者は、居室の利用に際し前条第2項第4号に掲げる模様替え等を行なおうとする場合は、事前にその工事の内容・規模及びその費用負担等について事業者と協議の上、事業者の承諾を得るものとします。

(居室への立ち入り)

- 第22条 事業者は、入居者の安否確認、目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災、その他の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とることができます。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や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、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。この場合に、事業者は入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは、立ち入り後、その理由と経過を入居者に書面で通知することとします。

第4章 費用の負担

(月払いの利用料)

- 第23条 入居者は、目的施設への入居にあたって、事業者に対して表題部(6)に定め、その算定根拠の詳細については、重要事項説明書等に定めます。

2 事業者は、前項の利用料等に関して、重要事項説明書等で次の各号に掲げる事項の詳細を明記します。

- 一 共益費として徴収される具体的内容
- 二 要支援・要介護認定が「非該当」の入居者が支払う状況把握・生活相談・緊急時対応サービス費（以下、「生活サポート費」という。）の具体的内容
- 三 月払い介護保険給付対象外費用が徴収される場合の第12条第1項に関する具体的内容
- 四 前号までの利用料の支払い方法
 - ア 長期不在の場合、利用料の減額の有無
 - イ 利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方
 - ウ 利用料の支払時期と支払方法
 - エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

3 本条に定める費用について、1か月に満たない期間の費用は、1か月を30日として日割計算した額とします。

（食費）

第24条 入居者は、第14条により事業者から食事の提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が重要事項説明書等で定める食費を支払うものとします。

2 事業者は、前項の食費を定めるにあたり、重要事項説明書等で次の各号に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

- 一 一般食、特別食、治療食の具体的内容
- 二 毎月の食費の支払方法
 - ア 食費を前月分の提供実績又は喫食数により徴収するかどうかの別
 - イ 毎月の食費の支払時期と支払方法
 - ウ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

（その他の費用）

第25条 事業者は、次の各号に掲げる事項の費用を含む各種の費用が入居者の負担となる場合の詳細を明記するものとします。

- 一 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料
- 二 その他予め事業者が定めた料金表に基づき、入居者の希望により事業者が提供した各種サービスの利用料

2 事業者は、前項の第一号から第二号までの各号の費用のうち、入居者が実際に負担する必要性が生じた場合は、あらかじめその費用負担の内訳を送付するものとします。

（費用の改定）

第26条 事業者は、第23条から第25条までの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、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を調査し、第8条に定める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 本条第1項の改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

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条に基づき契約の解除を通告し、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、そのことにより本契約をこれ以上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、本条第2項及び第3項に規定した条件の下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 利用料等その他の支払いを正当な理由なく、しばしば滞りするとき
 - 三 第3条第4項の規定に違反したとき
 - 四 第20条の規定に違反したとき
 - 五 入居者の行動が、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、かつサービス付き高齢者向け住宅における通常の介護方法及び介護方法ではこれを防止することができないとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。
 - 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除通告に伴う予告期間中に、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
 - 3 本条第1項第五号によって契約を解除する場合には、身元引受人の同意を得、事業者は書面にて前項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。
 - 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく
 - 4 事業者は、入居者及び身元引受人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、本条前項までの定めに関わらず、催告することなく本契約を解除することができます。
 - 一 第42条の確約に反する事実が半明したとき
 - 二 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
 - 三 第20条第1項第六号から第八号までの各号に掲げる行為を行ったとき

(入居者からの解約)

- 第29条 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約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提出するものとします。
- 2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の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、本契約を解約されたものと推定します。
 - 3 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前2項の規定に関わらず、催告することなく、本契約を解約することができます。
 - 一 第42条の各号の確約に反する事実が半明したとき
 - 二 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

(明け渡し及び原状回復)

- 第30条 入居者と身元引受人等は、第27条により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。
- 2 入居者は、前項の居室明け渡しの場合に、通常の使用に伴い生じた居室の損耗をのぞき、居室を原状回復することとします。
 - 3 入居者並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者の費用負担で行う原状回復の内容及び方法について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(国土交通省住宅局)を参考にして、協議するものとします。

(残置物の引取等)

- 第31条 事業者は、第27条による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、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。
- 2 入居者又は身元引受人らは、前項の連絡を受けた場合、本契約終了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。ただし、事業者は、状況によりこの期限を延長することがあります。
 - 3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項による引取期限を書面によって通知します。
 - 4 事業者は、第2項による引取期限から60日が過ぎてもなお残置された所有物等については、入居者又は入居者の相続人及び身元引受人等がその所有権等を放棄したものとみなし、事業者において入居者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い場合には、契約終了日の翌日から起算して、明け渡しの日までの居室等利用料相当額を事業者を支払うものとします。

ただし、第27条第一号の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する引取期限を本条という契約終了日とみなします。

(精算)

第33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債務がある場合に事業者は債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第5章 身元引受人等

(身元引受人)

第34条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。

2 前項の身元引受人は、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、事業者が管理規程に定めるところに従い、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。

一 身元引受人の負担は、表題部(3)に記載する極度額を限度とする。

二 身元引受人が負担する債務の元本は、入居者又は連帯保証人が死亡したときに、確定するものとする。

三 身元引受人の請求があったときは、事業者は、身元引受人に対し、遅滞なく、居室等利用料、共益費及びサービス費の支払状況や滞納金の額、損害賠償の等、入居者の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

3 事業者は、入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人と連絡・協議等に努めるものとします。

4 事業者は、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常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引受人に連絡するものとします。

5 身元引受人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第35条 入居者及び家族若しくは身元引受人は、次に掲げる事項を含め、重要事項説明書等に規定された通知の必要が生じた場合には、その事実、内容及び氏名等を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引受人の氏名が変更したとき

二 身元引受人が死亡したとき

三 入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見、保佐、補助の審判があったとき

四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づく任意後見契約を締結して、本人、家族、又は任意後見受任者等が任意後見監督人の選任を申請したとき

五 入居者又は身元引受人が破産の申立て(自己申立を含む。)、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生等の手続開始の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

(身元引受人の変更)

第36条 事業者は、身元引受人が前条第二号、第三号又は第五号の規定に該当する場合には、入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

2 入居者は、前項に規定する請求を受けた場合には、遅滞なく身元引受人を立てるものとします。

(入居途中の契約当事者の追加)

第37条 特定施設の定員を上回る入居者の受け入れはできません。したがって追加入居者の受け入れはありません。

第6章 その他

(入居契約締結時の手続き及び情報開示)

第38条 入居を申し込もうとする者は、事業者が定める様式により、入居契約の申し込みを行うものとし、申込人と事業者との間で入居契約を書面でもって締結したときに、当該入居契約は成立するものとする。入居しようとする者に成年後見人等が選任されている場合は、当該成年後見人・保佐人・補助人、又は任意後見人は、入居する者に代わって、入居契約を締結することができます。

(費用計算起算日の変更)

第39条 事業者又は入居者が、入居日のほか、各種の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って通知するものとし、両方で協議し書面により合意するものとする。

(入居日前の解約)

第40条 入居者は、契約締結日から14日以内の期間内において、第29条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。

2 入居者は、契約締結日より15日目から入居の前日までの期間内において、第29条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。

3 事業者は、入居者が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、第28条の定めに関わらず、本契約を解除することができます。この場合、事業者は、入居者に対して、事業者において発生した費用の実費を徴収します。

一 入居に関する書類等に重大な不実記載があること、不正な手段で入居しようとしていること等が入居日前に判明したとき

(成年後見制度の利用)

第41条 入居者は、第34条、第36条の規定に関わらず、財産管理又は特定施設入居者生活介護の選択等に関し自らの行為能力の低下又は自らの意思表示能力を欠く恐れが生じた場合は、成年後見制度の利用に努めるものとする。

2 事業者は、家族及び身元引受人又は目的施設が所在する地域の市町村長等と連携して、入居者の負担等において、成年後見人等の選任等に協力するものとする。

3 入居者は、成年後見人等が選任された場合は、速やかに事業者に対して第35条第三号に定める事項を通知するものとし、入居者及び成年後見人等は、第34条に定める事項について身元引受人と協議を行うものとする。

(反社会的勢力の排除の確認)

第42条 事業者と入居者は、それぞれの相手方に対し、次の各号に掲げる事項を確認します。

一 自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員（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、又はこれらに準ずる者をいう。）又は身元引受人等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、この契約を締結するものではないこと

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(誠意処理)

第43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相互に協議し、誠意をもって処理することとする。

(合意管轄)

第44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、東京地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者及び入居者はあらかじめ合意します。

【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。）

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床・フローリング・カーペットなど】	
<ol style="list-style-type: none"> 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かけ 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 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） 5. 車いす使用の場合、タイヤによる床の黒ずみ、汚れ

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

【壁・天井（クロスなど）】	
<ol style="list-style-type: none"> 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の） 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） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（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の） 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 8. 車いす使用の場合、車いすのタイヤこすれによる黒ずみ（ひどい場合は壁紙・床材 張替え）

【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. 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
【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（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（破損等はしていないが、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、換気扇等の油汚れ、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. 洗面所の詰まり（高圧洗浄あり） 3 4. 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 5. 鍵の紛失又は破損による取替え 6. 戸建賃貸住宅の庭こ生い茂った雑草

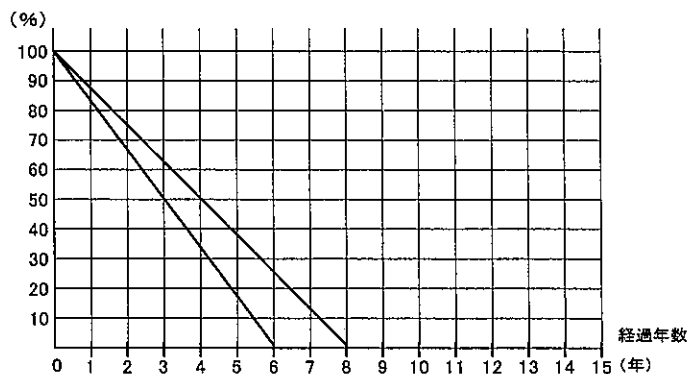
2 賃借人の負担単位

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	原則1枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しや表替えか、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1㎡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 （フローリング全体こ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)	m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え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	の補修 毀損部分	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	補修 設備の	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。
	返却 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	クリーニング ※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)



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、入居者は、例外として、下記の費用については、入居者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、本来は入居者が負担すべきものである費用を、特別に事業者が負担することとする理由。)

【 事業者：株式会社 ケアサービスゆき 入居者： 印 】
 代表取締役 大槻 美保子 印

3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所		単位	単価 (円)
床	フローリング張替え	1m ²	10,000
床	クッションフロア張替	1m ²	4,000～ 4,500
天井・壁	クロス張替	1m ²	4,500
建具・柱			
設備・その他	共通	水拭き不徹底に依る給湯器の破損	1台 100,000
	玄関・廊下	鍵の紛失による玄関シリンダー交換	15,000
	台所・キッチン 洗面台 排水溝のお掃除	業者による、洗面所の排水溝のお掃除は業者の請求に基づきます。	
	浴室・洗面所・トイレ		
その他	たばこ等の汚れに起因する エアコンクリーニング	1台	15,000
	クロスペインティング	1m ²	850
	備品の紛失	1個	実費+2,500

- ※ この単価は、あくまでも目安であり、入居時における入居者・事業者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、入居者・事業者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。
- ※ 原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、善感注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用に寄る損耗を、を回復すること」と定義し、その考えに沿って基準を策定した。
- ※ 退去時は居室の消臭・除菌・脱臭、床塗り替え、エアコン・カーテン等のクリーニングを必要な場合があります。壁紙に著しい汚れ、画鋲の穴等がある場合は壁紙全交換になることもあります。