

入 居 契 約 書

(月払プラン用)



医療法人社団はなまる会

返還金受取人 (第38条)	<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 (該当者がある場合には署名を求める)	1. 氏 名 : _____ 印 住 所 : _____ 入居者との間柄 : 配偶者・家族・身元引受人・その他(具体的に _____) 2. 氏 名 : _____ 印 住 所 : _____ 入居者との間柄 : 配偶者・家族・身元引受人・その他(具体的に _____)

(4) 目的施設

施 設 名 称	ひだまりガーデン南町田
施 設 の 類 型 及 び 表 示 事 項	サービス付き高齢者向け住宅(登録番号:14015) 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 :入居時自立・要支援・要介護 介護保険 :東京都指定介護保険特定施設(一般型特定施設) 介護居室区分 :全室個室(1人部屋または2人部屋(ご夫婦等)) 介護にかかわる職員体制: 2:1以上
介 護 保 険 の 指 定 居 宅 サ ー ビ ス の 指 定	事業所番号 : 1373205523 (平成27年7月1日指定) サービス種別: 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
開 設 年 月 日	平成27年 7月 1日
所 在 地	〒194-0004 東京都町田市鶴間4-14-1
敷地概要(権利関係)	2,959.43 m ² 事業主体所有(抵当権設定:有(城南信用金庫))
建物概要(権利関係等)	RC造地上5階建 延床面積4,453.64 m ² 事業主体所有(抵当権設定 有(城南信用金庫)) 竣工:平成27年 6月16日
居 室 の 概 要	居室数 :一般居室89室(個室83室、夫婦用個室6室)定員95名 居室面積: 20.09 m ² ~40.48 m ² (最多20.11 m ²)
一 時 介 護 室 の 概 要	なし
共 用 施 設 の 概 要	食堂、浴室、特殊機械浴室、足湯、便所、洗面設備、健康管理室、相談室、共用ホール、ラウンジ、多目的室、機能訓練室(多目的室兼用)、売店、談話コーナー、理美容室、事務室、洗濯室、汚物処理室、テラス(2、5F)

フロントサービス等の費用（第24条第2項第三号）	月額 36,300円 (受付サービス、郵便物・配達物・新聞等の一時預かり、ゴミ出し、イベント・アクティビティサービス提供のための人件費)
介護保険給付の対象外費用（第24条第2項第二号）	月額 69,300円（要支援・要介護の方） 「特定施設入居者生活介護の上乗せ介護費用」 (要介護者等2人に対し、週40時間換算で介護・看護職員を1人以上配置するための費用として、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づく) なお、入居者が個別に選択する介護サービスについては、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）
状況把握、生活相談、緊急時対応サービス（第24条第2項第三号）	月額 27,500円（自立の方） (状況把握、生活相談、緊急時対応サービス提供のための人件費)
光熱水費（第26条第1項第一号）	光熱水費等は共益費に含みます。 <算定根拠> 建物全体の水道光熱費から維持管理費、共用部分で使用する分量を控除した額を各居室の面積で按分した額
その他（第26条第1項第二号、第三号）	・介護用品費は別途実費負担。 ・別途利用料の支払いが必要となる有料サービスの項目と利用料については、管理規程等に記載しています。
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、「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。

（8）状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容 ※居室清掃・リネン交換以下の個別の選択によるサービスについては、「介護サービス等の一覧表」を参照。	＜状況把握サービス＞		
	安否確認	朝食時	夜間緊急時 オンコール時
		日中（7：00～20：00）	
		夜間（20：00～翌朝7：00）	
	＜生活相談サービス＞		
	居室清掃（掃除機かけ・簡単なトイレ清掃等）		リネン交換
	ゴミだし（粗大ごみを除く）		居室配膳・下膳
サービスの提供方法	日常の洗濯		嗜好に応じた特別食
	常駐する者及び時間帯	4名以上	7：00～20：00
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	24時間対応	

（9）連帯保証における極度額

極度額 (第36条)	居室等利用料＋共益費＋各種サービス費の24か月分
---------------	--------------------------

- 八 生活相談、助言
- 九 生活サービス
- 十 レクリエーション
- 十一 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、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は行いますが、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は、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

(管理規程)

- 第5条 事業者は、本契約を補完する管理規程を作成し、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 前項の管理規程は、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 管理規程は、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条に定めるご家族交流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、5年間保存します。
 - 一 居住等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へ委託した場合、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条で定めるご家族交流会等において、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 前払金返還債務の保全状況

- 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ありません。

（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、事業者が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。）の具体的な内容、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、管理規程及び重要事項説明書等において明りょうに示し、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
 - ア 介護等を提供する場合の心身の状態
 - イ 提供する入浴・排泄・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・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
- 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は、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
 - 四 入居者の同意を得る
- 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

- 2 前項の各号において発生する費用が月払いの利用料に含まれない場合は、管理規程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管理規程等に定め、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の概要

- 2 前項の各号において発生する費用が月払いの利用料に含まれない場合は、管理規程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管理規程等に定め、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月払いの利用料に含まれない場合、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、付近の住民又は通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、猫等の動物を目的施設又はその敷地内で飼育する

第4章 費用の負担

(敷金)

第23条 入居者は、目的施設への入居にあたって、本契約から生じる債務の担保として、事業者に対して入居までに表題部（6）に定める敷金を預け入れるものとします。

- 2 事業者は、入居者が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができるものとします。この場合において、入居者は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充ててを請求することができないものとします。
- 3 事業者は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を入居者に返還しなければならないものとします。ただし、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、第31条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる入居者の債務の不履行が存在する場合には、事業者は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとします。
- 4 前項ただし書の場合には、事業者は、敷金から差し引く債務の額の内訳を入居者に明示しなければならないものとします。

(月払いの利用料)

第24条 入居者は、入居にあたって表題部（7）に定める月払いの利用料を毎月事業者に支払うものとします。その詳細については、管理規程等に定めます。

- 2 事業者は、前項の月払い利用料に関して、管理規程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 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
 - 三 前号までの費用に含まれない費用として別途に月払いで徴収される場合の食費、フロントサービス費、状況把握・生活相談・緊急時対応サービス（自立の方）、その他都度払い利用料として徴収される費用の具体的内容
 - 四 前号までの各号の月払いの利用料の支払方法
 - 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25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、事業者が管理規程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、管理規程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、対応食、特別食の具体的内容
 - 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

- 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44条の各号の確約に反する事実が判明したとき
 - 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30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。なお、解約の申し入れを行った日の翌日から30日目以降の指定する解約日を契約終了日とみなします。
- 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、本契約は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44条の各号の確約に反する事実が判明したとき
 - 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31条 入居者と身元引受人等は、第28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。

(財産の引取等)

- 第32条 事業者は、第28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等は、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33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および共益費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第28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

(身元引受人の変更)

第37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。

(返還金受取人)

第38条 入居者は、返還金受取人1人を定めるものとします。

2 前項に規定する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。

3 前項の規定に関わらず、返還金受取人の新たな指名が行われず、又は事業者に指名の通知が達しない間に入居者が死亡した場合は、事業者は、身元引受人の申出により、身元引受人を第35条第5項に定める返還金受取人として承認することができます。

(入居途中の契約当事者の追加)

第39条 入居者が本契約締結時又は入居後単身にて入居している場合に、入居者は、事業者に対して、追加の契約当事者(以下「追加入居者」という。)を申し出ることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

2 追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスの提供を受けることができますが、直接事業者に対して本契約に定める義務を負います。また、入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。

3 事業者が追加入居者の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議の上、次の各号に掲げる事項の詳細について、別に追加契約を文書にて締結することとします。

一 追加入居者の契約上の権利及び義務の内容

二 追加入居者の入居により支払うべき第24条から第26条までの各条に規定する費用の額とその考え方

三 追加入居者に関わる追加契約の終了よりも先に第28条により入居者の契約が終了した場合の精算の方法等

第7章 その他

(入居契約締結時の手続き及び情報開示)

第40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します。入居しようとする者に成年後見人、保佐人、補助人又は任意後見人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、入居しようとする者に代わって、入居契約を締結することができます。

2 本契約締結に当たり、入居者は、事業者に対し所定の期日までに必要な費用(居室等利用料)を支払うものとします。

3 事業者は、本契約締結に際し、入居者が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるように、契約締結前に相当日数の準備期間を設定してこの期間中に、別に定める重要事項説明書等によって入居契約及び管理規程等の内容を説明するとともに、書面をもって前払金の算定根拠を説明します。この説明の終了前には、本契約を締結しないものとします。

4 事業者は、入居者が入居時点で介護を必要とするかどうかにかかわらず、特定施設入居者生活

(合意管轄)

第46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。