

入 居 契 約 書

イリーゼ練馬中村橋

株式会社H I T O W A

表題部記載の「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。）を締結します。

この証として、「入居者」と「事業者」は本契約書2通を作成し、記名捺印のうえ、各自その1通を保有します。

(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
入居予定日（変更後）	年 月 日
入 居 日（事後記載）	年 月 日

(2) 当事者の表示

入居者名 ※住民登録（住民票や 被保険者証記載）の氏名 表記でご記入ください	住所： 氏名： _____ ㊞ (男・女) (明治・大正・昭和 年 月 日生まれ) 法定代理人（入居者に後見人等が選任されている場合） 住所： 氏名 _____ ㊞ 入居者との間柄：後見人・任意後見人・保佐人・補助人・ その他（具体的に _____）
署名代行者	※入居者の意思を確認のうえ、署名代行をいたします。 住所： 氏名： _____ ㊞ 入居者との間柄：配偶者・身元引受人・家族・生活支援員・その他 (具体的に _____)
目的施設設置事業者名 (以下「事業者」という)	住 所：東京都港区港南二丁目15番3号 事業者名：株式会社H I T O W A 代表取締役 須原 清貴 ㊞ 説明者名：所属 _____ 氏名 _____

(4) 目的施設（表題部記載の契約締結日現在）

施設名称	イリーゼ練馬中村橋
施設の類型及び表示事項	類型 : サービス付き高齢者向け住宅 東京都知事 第 <u>17012</u> 号 (有料老人ホーム) 居住の権利形態 : 利用権方式 利用料の支払い方式 : 選択方式 (月払い方式、一部前払い・一部月払い方式) 入居時の要件 : 入居時60歳以上で要介護認定を受けている その他第2条に基づく入居資格の方 介護保険 : 東京都指定特定施設入居者生活介護 居室区分 : 介護居室 (全室個室) 介護にかかわる職員体制 : 3.0 : 1以上
介護保険の指定居宅サービスなどの指定	特定施設入居者生活介護事業者 東京都 1372012698号 (令和8年3月1日指定)
開設年月日	平成 30年 10月 1日
所在地	東京都練馬区中村南2-1-11
敷地概要 (権利関係)	敷地面積 : 1588.91 m² 事業主体 : 株式会社HITOWA 土地所有者 : 西貝 涼子・西貝 伸生
建物概要 (権利関係)	延べ床面積 : 2491.09 m² 鉄骨造地上3階建 事業主体 : 株式会社HITOWA 建物所有者 : 有限会社ウエスト・シェル 賃貸開始日 : 平成30年8月24日
居室 (一般居室・介護居室) の概要	居室及び定員 : 介護居室 (全室個室) 63室・63名 居室面積 18.29 m²~19.53 m²
共用施設概要	食堂 (機能訓練室兼用) 談話スペース リビング トイレ 健康管理室 脱衣室 大浴室 個浴室 機械浴室 駐車場 相談室

支払方法		事業者に対して以下の口座に振り込みで支払う 振込日（予定日） 年 月 日 ※一部前払金想定居住期間の起算日までに支払うこと 支払口座：みずほ銀行 池袋支店 普通口座：2208266 口座名義：株式会社H I T O W A
一部前払金想定居住期間の償却起算日		入居日（ 年 月 日）の翌日
一部前払金の償却・返還	一部前払金想定居住期間	Aプラン：144ヶ月（12年） Bプラン：72ヶ月（6年） Cプラン：36ヶ月（3年）
	一部前払金償却方法	一部前払金のうち想定居住期間における居室等利用料の一部となる金額（月額80,000円×36ヶ月～144ヶ月）については、償却起算日から毎月均等に償却します。 ※入居日が月の途中である場合には、入居日の属する月を経過月数の初月とし、初月償却額は以下の計算式で算定します。 【計算式】（月額償却金額（80,000円）÷30日）×償却起算日から末日までの日数 ※1,000円未満切上げ
	非返還対象分及び事業者への帰属時期	事業者は、「想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する家賃相当額」（※1）として合理的に算出された額を一部前払金の非返還対象分とします。 （※1）プラン別非返還額（非返還額割合） Aプラン：203万円（15%） Bプラン：213万円（27%） Cプラン：123万円（30%） 非返還額は一部前払金の償却起算日から3か月経過後税法に則り、事業者へ帰属します。 この額は、第44条の短期解約特例による契約終了の場合を除き、返金しません。
	一部前払金返還債務の保全方法	高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項第八号かつ老人福祉法第29条第9項で定める一部前払金の返還債務の保全措置を、次の方法で行います。 不動産信用保証株式会社と前払金保証委託契約を締結します。

(7) 入居後に支払う費用の概要 (表題部記載の契約締結日現在)

月払いの利用料等 (食費が軽減税率適用の場合)

※いずれかに✓をつける

☐ Aプラン 月額 195,624円 (本体価格186,500円)☐ Bプラン 月額 195,624円 (本体価格186,500円)☐ Cプラン 月額 195,624円 (本体価格186,500円)☐ Dプラン 月額 275,624円 (本体価格266,500円)

※要介護認定が非該当(自立・要支援)の場合は、上記金額に基本サービス費が追加となります。

月払いの利用料は、下記内訳に記載する費用の合計であり、事業者が発行する請求書により確定されるものとします。

月払いの利用料の 計算日	年 月 日 (日割計算で支払われる費用についての計算起算日)
支払方法	本契約第4章に定めるとおり
居室等利用料(家賃相当額) (第24条) ※いずれかに✓をつける	☐ Aプラン 月額 60,000円 (非課税) ☐ Bプラン 月額 60,000円 (非課税) ☐ Cプラン 月額 60,000円 (非課税) ☐ Dプラン 月額 140,000円 (非課税) ※不在の期間があっても減額いたしません。
共益費(第24条)	月額 24,000円 (非課税)
使途	共用部分の維持管理に必要な維持管理費・光熱水費・清掃費等、 各居室の光熱水費、居室の設備点検 ※不在の期間があっても減額いたしません。 ※各居室の光熱水費は以下の方法にて算定します。 目的施設全体にかかる水道光熱費から、事業者の事務所等共用 部で使用する分量を控除した額を、全居室数で除した費用。
基本サービス費(第24条)	月額 42,900円 (本体価格39,000円)
使途	・状況把握、安否確認 ・緊急時対応 ・生活相談・助言 ・健康の維持増進、管理 ※要介護認定が非該当(自立・要支援)の方の場合に適用となり ます。 ※当住宅は特定施設入居者生活介護の指定を受けており、要介 護認定が要介護の場合であって特定施設入居者生活介護利用契 約を締結した場合、基本サービスは介護保険サービスとして提 供しますので、基本サービス費は不要です。 別途、介護保険における自己負担費用が必要となります。 ※不在の期間があっても減額いたしません。

第1章 総 則

第1条 (目的)

事業者は入居者に対し、表題部（4）記載の施設（以下「目的施設」という）を終身にわたり利用する権利を設定し、かつ、目的施設内において高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という）及び本契約第4条に定める各種サービスを提供します。

- 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、表題部（6）に定める一部前払金と各種サービスの提供に係る表題部（7）に定める月払い利用料等の支払いを行います。
- 3 事業者は、各種サービスの提供にあたり、老人福祉法、介護保険法、高齢者住まい法、その他関係法令、東京都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、及び東京都有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守します。

第2条 (入居資格)

事業者と入居契約を締結できるのは、60歳以上で要介護認定を受けている人としします。

- 2 前1項に定める人の他に、入居者の60歳以上の配偶者及び以下の人に限られます。
 - 一 要介護状態であった入居者が入居日以降、状態が改善したとき
 - 二 入居者の3親等以内の親族で60歳以上の方
 - 三 60歳未満の場合、特定疾病を起因に要介護認定を受けている方
- 3 入居時に要介護認定を受けていた入居者が、入居後の区分変更において要支援認定または自立と認定された場合でも前項の通り第3条に定める利用権を失うことはありませんが、介護保険サービスの利用にあたっては、介護予防特定施設入居者生活介護サービスを利用することは出来ません。

第3条 (利用権)

入居者は、目的施設のうち、事業者と契約した居室に居住し、他の入居者とともに共用施設を利用することができます。

- 2 入居者は、目的施設の全部又は一部についての所有権を有しません。
- 3 入居者は、長期不在又は入院中も、目的施設の利用権を保有します。
- 4 入居者等は、次に掲げる行為を行うことはできません。
 - 一 第三者に居室の全部又は一部を転貸すること
 - 二 第三者に目的施設を利用する権利を譲渡すること
 - 三 他の入居者と居室を交換すること
 - 四 その他上記各号に類する行為

- 五 サービスの提供によって入居者に発生した事故の状況、及びこれに対し事業者が採った処置
- 六 事業者がサービスの提供を他の事業者へ委託したときは、その事業者の名称、所在地、委託契約の内容及びその実施状況
- 3 事業者は、毎年事業年度終了後4か月以内に、入居者に対し、次の事項を報告するものとします。
 - 一 事業者の当該事業年度の決算
 - 二 当該事業年度における下記事項
 - ① 入居者数及び退去者数
 - ② 入居期間の分布状況を含む入居者の状況
 - ③ 要介護者の状況
 - ④ サービスの提供状況
 - ⑤ 共益費・基本サービス費・フロントサービス費・食費等の収支状況
 - ⑥ 施設全体の職員数・人員配置・勤務形態・職員の資格保有の状況等
 - ⑦ その他目的施設の運営状況
- 4 事業者は、施設の運営とサービスの提供にあたり、地域との交流及び連携を図るとともに、地方自治体が実施する相談又は苦情対応等の事業に協力します。

第7条 （入居者の権利）

入居者は、次の各号の権利を有します。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扱いを受け、又は差別的待遇を受けることはありません。

- 一 入居者は、プライバシーを可能な限り尊重されること
- 二 入居者は、自己に関する健康および介護の記録に関する個人情報（医師が管理する診療記録は除く）の閲覧、交付等の開示請求（以下「開示請求」という。）を行うこと

なお、事業者は、入居者より開示請求を受けた場合、法令の規定によって特別の手続きが定められている場合を除き、遅滞なく、当該個人情報を書面（入居者が指定した方法があるときはその方法）によって開示するものとします。

また、事業者は、入居者または身元引受人の同意なしに、個人情報を第三者に開示しません。

事業者は、法令に基づく場合、人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき、国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるときを除き、入居者の写真、身上および健康に関する記録を入居者または身元引受人の意思に反して第三者に開示しません。
- 三 入居者等は、その費用で自ら選んだ医師、弁護士その他の専門家といつでも相談することができること
- 四 入居者は、緊急止むを得ない場合を除き、身体的拘束その他行動を制限されることは

苦情等の適切な解決に努めます。

- 3 事業者は、本条第1項に基づく苦情申立を担当する責任者をあらかじめ定め、入居者及び身元引受人からの苦情申立に迅速かつ誠実に対応します。
- 4 事業者は、入居者及び身元引受人が苦情申立等を行ったことを理由として、入居者に対し、何らの不利益な取扱いをすることはありません。

第10条 (賠償責任)

事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたり、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ずるとともに、事業者の責に帰すべき事由により当該損害が発生した場合は、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。

- 2 前項の事故が入居者に故意又は過失によって生じた場合には、事業者は、賠償額を減額することがあります。
- 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等を記録します。

第11条 (秘密保持)

事業者は、本契約の履行に関し知り得た入居者および家族に関する情報を法令および事業者が定めるプライバシーポリシーに従って管理し、本契約の終了後も方法の如何を問わず、第三者（法令およびプライバシーポリシーに基づき許諾された第三者は除きます）に開示しません。

ただし、下記の場合は、この限りではありません。

- 一 入居者又は身元引受人の事前の同意がある場合
- 二 入居者又は第三者の生命・身体等に危険がある場合、その他正当な理由がある場合

第15条 基本サービス（健康の維持増進・管理）

事業者は、入居者の日常の健康状態に留意するとともに、健康維持を支援するため、下記事項を実施します。

- 一 入居者に対し1年に2回の定期健康診断の機会を設ける
- 二 協力医療機関及び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
- 三 入居者が必要な治療が受けられるよう、医療機関・歯科医療機関との連絡、医療機関の紹介及び受診等の支援を行う

第16条 フロントサービス

事業者は入居者に対し、次の生活サービスを提供します。

- 一 受付サービス（住宅来訪者のご入居者様へのお取次ぎ対応、郵便物等の居室への仕分けお届け等）
- 二 レクリエーションサービス

2 事業者は、入居者の金銭等の管理は提供しません。

第17条 選択サービス（食事）

事業者は、入居者に対し、下記の通りに毎日3度食事を提供します。

- 一 事業者は、ホーム内の食堂において、食事を提供すること
- 二 事業者は、栄養士その他の食事の提供に必要な職員を配置すること
- 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、その指示により可能な限り特別の食事を提供すること

第18条 選択サービス（個別対応サービス）

事業者は、希望する個別入居者に対し、有料にて個別対応サービスを提供します。その提供に関する事項は生活支援サービス重要事項説明書別表「介護サービス等の一覧表」に定めます。

3

- 一 入居者が、前条または前2項の規定に違反し発生した損害については、事業者は一切の責任を負いません。ただし、当該損害が事業者の責めに帰すべき事由による場合はその限りではありません。
- 二 入居者が、前条または前2項の規定に違反し、事業者または第三者に損害を与えた場合は、事業者または第三者に対し損害賠償責任を負うことがあります。

第21条 (修繕)

事業者は、事業者の負担において、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。

- 2 事業者が修繕を行う場合は、事業者はあらかじめその旨を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、修繕の実施を拒否することができません。
- 3 第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる居室内の軽微な修繕費用の負担者は、各号に定めるところによります。
 - 一 窓ガラスの取替え 事故や経年劣化・通常の使用による摩耗は事業者。
その外は入居者。
 - 二 じゅうたん、カーテンの取替え 経年劣化・通常の使用による摩耗は事業者。
その外は入居者。
 - 三 電球、蛍光灯の取替え 1回目は事業者。2回目以降は入居者。
 - 四 給水栓の取替え 経年劣化・通常の使用による摩耗は事業者。
その外は入居者。
 - 五 トイレ・排水栓の取替え 経年劣化・通常の使用による摩耗は事業者。
その外は入居者。
- 4 第1項及び前項の規定にかかわらず、入居者の故意又は過失により修繕が必要となったときは、その費用は、入居者が負担するものとします。

第22条 (居室への立入り)

事業者は、目的施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災、その他管理上特に必要がある場合は、事前に入居者又は身元引受人の承諾を得て、居室内へ立入り、必要な措置を行うことができます。

入居者又は身元引受人は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立入りを拒否することはできません。

- 2 事業者は、火災、災害その他入居者又は第三者の生命や財産に重大な損害を生じる緊急のおそれがある場合は、前項の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができます。
- 3 事業者は、前項により、入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは、立入り後、速やかに、その理由と経過を入居者又は身元引受人に通知するものとします。

及び翌月分の食費を請求します。欠食が発生した場合は、欠食した月の翌月に清算します。

6 食費の支払方法は、第24条第3項を準用するものとします。

7 欠食の方法、請求に関しては、生活支援サービス重要事項説明書に定めます。

第26条 (その他の費用)

前2条の外、入居者は、事業者が生活支援サービス重要事項説明書別紙「介護サービス等の一覧表」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を支払うものとします。

2 個別対応サービス等その他の費用の請求については、前月の利用分実績として当月の月払いの利用料の請求に加味して請求します。

3 支払方法については、第24条第3項を準用するものとします。

第27条 (費用の改定)

事業者は、前3条の費用の額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勘案するとともに第8条の運営懇談会の意見を聴き同意を得るものとします。

3 事業者は、費用の額を改定するときは入居者及び身元引受人に事前に通知します。

る場合を除く)

- 五 入居者、身元引受人又は連帯保証人が事業者に対して合理的な理由を提示せず、社会通念上相当でない損害賠償その他の請求を行い、その結果、事業者と入居者、身元引受人又は連帯保証人との信頼関係が破壊されるに至った場合
- 六 入居者又は身元引受人が次に掲げる行為を行った場合
 - イ) 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こと
 - ロ) 目的施設又は目的施設の周辺において、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、他の入居者、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること
 - ハ) 目的施設に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

第30条 (入居者等からの解約)

入居者は、入居日からの経過日数が三月以内の場合は、事業者に対し書面で通知することにより、直ちに本契約を解約することができます。

- 2 入居者は、入居日から三月を経過した後は、30日以上前に書面で予告することにより、本契約を解約することができます。ただし、入居者は、1か月分の共益費・基本サービス費(要介護認定が非該当(自立・要支援)の方の場合に適用)・フロントサービス及び居室等利用料相当額に該当する金額を支払うことにより、即時本契約を解約することができます。

第31条 (明け渡し及び原状回復)

入居者は、本契約が終了した場合には、本契約終了から30日以内までに居室を明け渡すものとします。

- 2 入居者は、居室を明け渡すときは、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、居室を原状に回復することとします。原状回復の費用負担に関しては、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成23年8月国土交通省)に基づき協議します。

第32条 (財産の引取等)

事業者は、本契約の終了後、居室に残置物がある場合は、入居者又は身元引受人に対し、本契約終了日から30日(以下「保管期間」という)以内に引き取るよう書面で連絡します。

事業者は、保管期間を延長することがあります。

事業者は、保管期間中、残置物を善良なる管理者の注意をもって保管します。

- 2 入居者又は身元引受人は、保管期間内に残置物を引き取るものとします。
- 3 入居者又は身元引受人は、保管期間経過後、事業者が残置物を処分しても異議はありません。

第6章 身元引受人等

第35条 (身元引受人)

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ある場合はこの限りではありません。

- 2 身元引受人は、本契約に基づき入居者が事業者を負担する一切の債務について、極度額350万円の範囲で入居者と連帯して履行の責を負います。
- 3 保証会社の提供する保証を利用する場合、保証会社が提供する保証内容については別に定めるものとし、入居者は本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを行うものとします。
ただし、保証会社による保証が受けられなかった場合は、別に身元引受人または次条に定める連帯保証人を選定するものとします。
- 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、本契約が終了した場合に、入居者が生存しているときは身柄を引き取り、生存していないときは遺体を引き取るものとします。
- 6 事業者及び身元引受人は、入居者の生活に関し、必要に応じて連絡し、協議するものとします。

第36条 (連帯保証人)

身元引受人に定期収入がない場合、その他事業者が合理的に認める場合、入居者は連帯保証人を定めるものとします。

- 2 連帯保証人は、本契約に基づき入居者が事業者を負担する一切の債務について、極度額350万円の範囲で入居者及び身元引受人と連帯して履行の責を負います。
- 3 保証会社の提供する保証を利用する場合、保証会社が提供する保証内容については別に定めるものとし、入居者は本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを行うものとします。
ただし、保証会社による保証が受けられなかった場合は、別に連帯保証人を選定するものとします。
- 4 事業者は、合理的な理由がある場合、入居者に対して連帯保証人の変更又は追加を求めることができます。この場合、入居者は新たな連帯保証人を定め、又は連帯保証人を追加するものとします。

第37条 (事業者へ通知を必要とする事項)

入居者、身元引受人又は連帯保証人は、入居者、身元引受人又は連帯保証人に次の各号に定める事由が生じた場合、その旨を遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- 一 住所・氏名・連絡先が変更したとき

第7章 その他

第42条 （入居契約締結時の手続き）

入居者からの申込みがなされ、入居審査を経て事業者の承諾がなされた後、当事者間において入居契約が締結されます。

- 2 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うえで契約を締結できるように、十分な時間的余裕を持って、別に定める重要事項説明書に基づいて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署名のうえ、それぞれがこれを保管することとします。

第43条 （月払いの利用料の計算起算日前の解除）

入居者は、表題部記載の契約締結日から月払いの利用料の計算起算日迄であれば、書面によって事業者に通知することにより、本契約を解除することができます。

- 2 事業者は、入居者又はその法定代理人（以下「入居者等」という）が、入居審査等に関する書類における重大な不実記載等、不正な手段で入居しようとしていることが月払いの利用料の計算起算日前に判明したときは、本契約を解除することができます。この場合、事業者は、入居者等に対して、事業者において発生した費用の実費を徴収します。

第44条 （短期解約特例）

入居者が表題部（6）に定める入居後三月以内の短期解約特例の満了日までに、事業者に対して解約届をもって解約を行った場合、入居者の死亡により契約が終了した場合、又は、入居契約の解除により契約が終了した場合、事業者は、第33条の定めにかかわらず、次の各号に掲げる要領に従って、受領済みの一部前払金を入居者に返還します。

- 一 事業者は、予告期間を設定することによって三月の期間を短縮することはありません。
- 二 事業者は、一部前払金から、表題部（6）に定める入居日から契約終了日（以下、本条において「入居期間」という。）までの居室等利用料の額、及び第31条に定める原状回復費用を差し引いて、契約終了日の属する月の3か月後の末日に、無利息で入居者に返還することとします。ただし、残額が不足する場合は、追加で支払いを求めるものとします。
- 三 事業者は、前号の入居期間中の第24条から第26条に定める月払い利用料については、前号の費用請求とはかかわりなく、入居期間中の額を入居者に請求するものとします。

第45条 （反社会的勢力の排除）

事業者及び入居者、身元引受人及び連帯保証人は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約するものとします。

- 一 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もの又はその構成