

ココチケア住宅メディカルレジデンス入居契約書(利用権契約)

(1) 貸主(甲)

借主(乙)

同居人

株式会社 ソラスト

(2) 利用の目的物

建 所 在 の 地 名 称	名称		ココチケア住宅 メディカルレジデンス			
	所在地		〒124-0023 東京都葛飾区東新小岩8-8-11			
	建て方	共同建	構造	鉄骨造 4 階建 耐火・耐震	工事完了年	
			戸数	4階建 30戸	2007年3月	
住 戸 部 分	住戸番号		間取り	ワンルーム		
	面積		18.08 m ²			
	設備等	加齢対応構造等	有			
		トイレ	有 (専用)			
		浴室・シャワー	無			
		収納設備	有			
		テレビジャック	有			
		洗面	有			
		台所	無			
		給湯設備・コンロ	無			
		照明	有			
		冷暖房設備	有			
電話ジャック		無				
インターネット接続	無					
非常時の緊急通報	有					
ガス	無					
上水道	水道本管より直結・受水槽					
下水道	有 (公共下水道)					
共 用 部 分	設備等	談話室・居間	有			
		食堂	有			
		台所	有			
		収納設備	有			
		トイレ	有			
		エレベーター	有 (1基)			
		非常時の緊急通報	有			
		多目的ホール	有			
		浴室	有			
		附属施設	自転車置場	0 円/月		

(3) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	年 月 日	2 年 0 月間
終期	年 月 日	

(4) 利用料等

利用料（非課税）		金額	
		円	
			（非課税）
共 益 費	住戸部分	金額	建物全体の電気・ガス・水道料金から維持管理費、甲の事務所で使用する分量を控除した額を全住戸数で按分 （消費税込み表示）
		18,464 円	
	共同利用設備部分 及び共用部分	金額	
		30,000 円	
			（非課税）
附属施設利用料		金額	下記記載
		0 円	
お振込み口座		金融機関名 三井住友銀行 支店名 東京第一支店 当座 口座番号4699499 株式会社ソラスト	

毎月20日までに 記載の金額を基に算定した翌月分の利用料等を請求し、
指定口座より毎月27日までに引き落す。入金確認後、領収書を発行する。
口座引き落とし完了までは、上記の口座への振込とする。(振込手数料入居者負担)

(5) 生活支援サービスの内容等

生活支援サービスに関する方針等		
	ご本人の主習慣、希望を大前提とした対応を心がけます。必要に応じた生活支援を提供し、その人らしい暮らしや尊厳を尊重できる質の高いサービスを提供いたします。 ご入居者が介護や医療を必要とする場合は、円滑に介護サービスや医療サービスを受けられるよう、介護事業所や医療機関と連携を図ります。 なお、介護事業所や医療機関と連携する場合にも、ご入居者は、連携先以外のサービス事業者のサービス（介護保険サービス、医療サービス等）を自由に選択することができます。	
生活支援サービスの内容（消費税込み表示）		
基本サービス	料金	（提供方法・提供者）
緊急通報	15,714 円 （1人分）/月額 居室を2人で利用する場合 23,571 円（2人分）/月額	ナースコールにて対応致します。
生活相談		日常生活での相談に応じます。
安否確認		住戸に定期巡回を行います。
代理オーダーサービス		クリーニング、理美容、出前、タクシーの手配、新聞購読手配を行います。
粗大ごみの手配		各居室の回収を行います。
食事摂取時の体位変換		食事時に必要な方に行います。
定時送迎サービス		定時にＪＲ新小岩駅まで送迎いたします。 途中下車はできません。
上記以外の生活支援サービス等		
サービスの種類	料金	（提供内容・方法・提供者）
コール対応	419円／1回	10分程度の用事やお手伝いをいたします。（居室内の電球交換、居室内清掃。雑用）
配薬・服用介助	52円／1回	定時に主治医の指示のもと配薬・服薬の介助をいたします。
家事及び外出サービス		外出及び身体介護30分1,100円、家事援助30分880円
食事サービス	月額43,050円	提供者（業務委託先）：サンコー食品（株） 朝399円昼518円夕518円、食事サービスを希望される方は、別途 サンコー食品（株）と契約していただきます。＊消費税軽減税率制度における飲食料品の提供についての詳細は「食事サービス契約書」をご覧ください。
引落とし口座	金融機関名 三井住友銀行 支店名 東京第一支店 当座 口座番号4699499 株式会社ソラスト	

毎月20日までに 記載の金額を基に算定した翌月分の基本サービス料を請求し、指定口座より毎月27日までに引き落す。また、基本サービス料以外は当月分を翌月の毎月20日までに請求し、指定口座より毎月27日までに引き落す。入金確認後、領収書を発行する。口座引き落とし完了までは、下記の口座への振込とする。（振込手数料入居者負担）

(6) 住宅事業者、管理人及び建物の所有者

住宅事業者（甲）	住所：〒108-8210 東京都港区港南二丁目15番3号 会社名： 株式会社 ソラスト 電話番号： 03-3450-2610 （代表） ファックス番号 03-3450-2612 代表者名： 代表取締役 野田 亨 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 東京都知事 第 11066 号
管理人	住所：〒124-0023 東京都葛飾区東新小岩8-8-11 会社名： 株式会社 ソラスト 施設長名： 伊藤 純子 電話番号： 03-3697-3322 ファックス番号 03-3692-0955 管理内容 ◇契約・入居管理 ◇更新 ◇解約・明け渡し ◇専有部分・共用部分の設備等の修繕・維持管理等
所有者	住所： 東京都葛飾区西新小岩5-15-3 氏名（会社名）： 関口 光孝 電話番号： 03-3691-3766

(7) 同居人

同居人	氏名： 生年月日：
-----	--------------

(8) 入居者及び連帯保証人等

入居者（乙）	氏名： 生年月日：
連帯保証人（丙）	氏名： 住所： 電話番号： 入居者との関係： 極度額： 100万円
身元引受人（丁）	氏名： 住所： 電話番号： 入居者との関係：
緊急時の連絡先	氏名： 住所： 電話番号： 入居者との関係：

(9) 特記事項

①契約終了後の乙の不法な居住の継続に対しては違約金として利用料の半年分を課す。		
②本物件はサービス付き高齢者向け住宅に供せられるものであるため、住戸内及び共有空間での禁煙及び火気使用の禁止を前提とする。喫煙については建物外指定個所にて行うものとする。		
③本物件は定期借地借家契約 20年（土地建物）である。契約期間終期（2030年1月31日迄）		
甲	株式会社 ソラスト 代表取締役 野田 亨	印
乙		印

(10) 修繕等

対象箇所	入居時確認		汚損、破損等の状態	修繕内容
居室全体	正常	異常	汚れ	クリーニング
壁・天井（クロス等）	正常	異常	破れ、汚れ、キズ	張替、塗替
床	正常	異常	キズ、破損	張替
窓ガラス類	正常	異常	破損	交換
照明器具	正常	異常	電球切れ、器具の破損、故障	修理、交換
網戸	正常	異常	穴、破れ、変形	張替、修理、交換
ドア	正常	異常	破損	交換
給湯器	正常	異常	故障、破損	修理、交換
換気扇	正常	異常	故障	修理、交換
戸棚類	正常	異常	本体の破損	修理、交換
鏡	正常	異常	破損	交換
洗面台	正常	異常	破損、キズ	交換
便器	正常	異常	破損	修理、交換
ロータンク	正常	異常	破損、故障	修理、交換
排水詰り	正常	異常	異物の詰り	修理
カーテンレール	正常	異常	破損、変形	交換
各種スイッチ	正常	異常	故障、破損	修理、交換
コンセント	正常	異常	故障、破損	修理、交換
テレビ端子	正常	異常	故障、破損	修理、交換
エアコン（リモコン含）	正常	異常	破損	修理、交換

*入居時異常が認められる場合は、甲の費用で修繕することとする。

(契約の締結)

第1条 事業者 株式会社ソラスト（以下「甲」という。）と _____以下「乙」という。）は頭書（2）に記載する利用の目的物（以下「本物件」という。）及び頭書（5）に記載する生活支援サービスの内容等について、下記の条項により、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅に係る利用契約を締結する。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書（3）に記載するとおりとする。

2 契約期間は、甲乙どちらか一方の申し出がない場合、自動更新できるものとする。

(使用目的)

第3条 乙は本物件を居住以外の目的に使用してはならない。

(利用料等)

第4条 乙は、頭書（4）に記載する利用料を、甲に支払わなければならない。但し、1か月に満たない期間の利用料等は、日割計算した額とする。但し、1円未満の端数は四捨五入する。尚、1か月は30日とする。

2 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、利用料等を改定することができる。

- ① 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により利用料が不相当となった場合
- ② 土地又は建物等の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により利用料等が不相当となった場合
- ③ 近傍同種の建物の利用料に比較して利用料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は頭書（2）に掲げる住戸部分、共同利用設備部分及び共用部の維持管理等の費用に充てるため、頭書（4）に記載する共益費を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の共益費は、日割計算した額とする。但し、1円未満の端数は四捨五入する。1か月は30日とする。

3 第1項に規定する維持管理費等の内容は次の各号に掲げるとおりとする。

① 住戸部分の電気・水道料金は概算額とし、算定方法は下記のとおりとする。

【建物全体のメーターから維持管理費、甲の事務所で使用する分量を控除した額から全住戸数で除した額】

② 本物件の敷地内及び建物共用部の清掃・営繕作業費用
(定時行う。各居室は各自)

③ 本物件の敷地内及び建物共用部のゴミ出し
(共有ゴミ箱から処理を行う。共有ゴミ箱までは各自)

④ 本物件敷地内及び共用部の光熱費及び上下水道使用料

⑤ その他維持管理に必要な費用

4 甲及び乙は、租税その他の負担の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

(生活支援サービス費)

第6条 乙は、頭書(5)及び生活支援サービス重要事項説明書に記載する生活支援サービス費を、甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の頭書(5)記載の基本サービス費は、日割計算した額とする。但し、1円未満の端数は四捨五入する。1か月は30日とする。
- 3 基本サービス以外の生活支援サービス費は頭書(5)記載の料金を基に月単位で翌月に請求する。
- 4 甲及び乙は、租税その他の負担の増減により生活支援サービス費が不相当となったときは、協議の上、生活支援サービス費を改定することができる。

(遅延損害金)

第7条 乙は、賃料・共益費その他甲に対する債務の支払いを怠ったときは、支払期日の翌日から支払の日まで年8.0%の割合による遅延損害金を付して支払わなければならない。

(不在時の利用料)

第8条 乙は、入院等のあらゆる理由で不在とする期間も頭書(5)に記載の生活支援サービス費以外の利用料等の支払いをしなければならない。

(鍵の管理)

第9条 甲は本契約締結後、入居時に乙に本物件の鍵等を貸与し、乙は退去にともないこれを本物件引き渡し時に甲に返却するものとする。尚、複製したものがある場合は、本数に関わりなく全て甲に返却するものとする。

- 2 乙は鍵等を善良な管理者の注意を持って保管及び利用しなければならない。
- 3 乙は鍵の保管及び契約期間中に紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り換える。尚、取り換え修理等に要する費用は乙の負担とする。

(禁止又は制限される行為)

第10条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、利用権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - ① 銃砲、刀類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等の製造又は保管
 - ② 大型の金庫その他の重量の大きな品物を搬入し、又は備え付けること
 - ③ 配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - ④ 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - ⑤ 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
 - ⑥ 迷惑行為、暴力行為等近隣生活者の生活侵害を行うこと。(悪臭・ゴミ等)
 - ⑦ 居室及び建物内での喫煙及び火気使用。
 - ⑧ 動物等を飼育すること。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - ① 階段、廊下等の共用部に物品を置くこと。
 - ② 階段、廊下等の共用部に看板、ポスター等広告物を掲示すること。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、契約書内記載に変更がある場合は、甲に通知しなければならない。

(甲への通知・届出等)

第 11 条 乙は本物件入居後、電話(携帯電話含む)を設置した時は速やかに甲に通知しなければならない

- 2 乙は電話番号、緊急時の連絡先等入居時に届け出た事項に変更があったときは、速やかに書面で甲に届けなければならない。
- 3 1 か月以上継続して本物件を留守にする場合は、甲に通知しなければならない。

(修繕)

第 12 条 建物の主要構造部分及び共用部分ならびに共用施設の修繕は、乙(来訪者等の関係者を含む)の責に帰すべき事由のない限り、甲にて支払う。

- 2 第 1 項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲はあらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、甲が行う修繕についての認容義務を負い、当該修繕の実施を拒否することができない。

この場合、乙が当該修繕の実施を拒否したことにより、乙に損害が生じた場合でも乙はその責を負わないものとする。

- 3 乙は第 1 項にかかわらず入居中における通常消耗・経年変化であっても次の各号に掲げる修繕については、甲の承諾を得ることなく、自らの負担において行うものとし、甲は修繕義務を免れる。

- ① 畳表の取替え、裏返し
- ② 障子紙・襖紙の張替え
- ③ 電球・蛍光灯の取替え
- ④ 給水栓の取替え
- ⑤ 排水栓の取替え
- ⑥ その他住戸内の軽微な修繕

(損害賠償責任)

第 13 条 乙(来訪者等の関係者含む)は、本物件内に汚損・破損等を生じさせた場合は、7 日以内に甲へ届け出て、甲の指示に基づいて修繕しなければならない。この届出を怠り、また遅延したことによって、本物件及び建物等に損害を及ぼしたときは、乙は、その損害の全部を賠償しなければならない。

- 2 乙(来訪者等関係者含む)が、乙の責に帰すべき事由により、他の賃借人及びその他第三者に対し、人的損害又は物的損害を被らせたときは、乙は、速やかにその旨を連絡し、その損害を賠償しなければならない。

- 3 甲は、生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙若しくは連帯保証人に対してその損害を賠償するものとする。

- 4 第 3 項の場合において、当該事故発生につき乙に過失がある場合は、損害賠償の額を減額することができます。

- 5 事業者が契約する保険会社は「東京海上日動火災保険株式会社」とします。

(免責及び契約の終了)

第 14 条 甲又は乙は、天災、地震、火災、盗難その他自己の責任に帰さない事由により相手方の被った損害に対しては、その責任を負わないものとする。

- 2 前項の事由により本物件を通常の用に供することができなくなったとき、又は、本物件が将来、都市計画等により収用若しくは制限されると等、本契約を維持することができなくなったときは、本契約を終了するものとする。この場合、甲及び乙は本物件の明け渡しに関する事項について、別途協議の上、定めるものとする。

(契約の解除)

第15条 乙が次の号の何れかに該当したときは、甲は通知催告の上、本契約を解除することができる。

- ① 利用料、共益費等その他頭書(4)(5)記載の費用の支払いを2カ月以上怠ったとき。
- ② 第13条に定める乙の負担となる費用の支払いを怠ったとき。
- 2 甲は、乙が次に掲げる各号のいずれかに該当するときは、甲は乙に対し本契約を解除することができる。
 - ① 乙が解散又は破産・特別清算・競売・競売・強制執行・民事再生等の申し立てがあったとき、又は申し立てをしたとき。
 - ② 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務に違反したとき
 - ③ 第10条各項に規定する義務に違反したとき
 - ④ その他本契約書に規定する各条項に違反したとき。
- 3 甲は、乙が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。
- 4 乙、乙の署名代行者・身元引受人・連帯保証人・法定代理人及び家族等から暴言・暴力ハラスメント等があり、スタッフの心身に危害が生じ、または生ずるおそれのある場合であって、その危害の発生又は再発生を防止することが著しく困難である等により、居住者に対してサービスを提供することが著しく困難になったときは、本契約を解除することができる。また、その他、居住者またはその家族が事業者やスタッフに対して、この契約を継続し難いほどの背信行為を行った場合も同様とする。
- 5 前項の場合、事業者は次の手続を行うものとする。
 - ① 一定の観察期間をおくこと。
 - ② 主治医及び生活支援サービス提供スタッフ等の意見を聴くこと。
 - ③ 契約解除の通告について一ヶ月の予告期間をおくこと。
 - ④ 前号の通告に先立ち、入居者本人の意思を確認すること。
- 6 甲は、乙の連帯保証人・身元引受人及びご家族等の暴言・暴力・ハラスメント等の行動により他の居住者やスタッフの生命に危害を及ぼす恐れまたはトラブルが生じる恐れがあり、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る。
- 7 前項の場合、事業者は次の手続を行うものとする。
 - ① 一定の観察期間をおくこと。
 - ② 契約解除の通告について一ヶ月の予告期間をおくこと。

(甲からの解約)

第16条 甲は、乙が次に掲げる各号のいずれかに該当する場合に限り、乙に対し少なくとも6ヵ月前に書面により解約の申し入れを行うことができる。

- ① 物件の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、利用料の額その他の事情に照らし、本物件を適切な規模、構造及び住宅として維持し、または当該住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- ② 乙が本物件に長期にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、本物件を適正に管理することが困難となったとき。

(乙からの解約)

第17条 乙は、療養施設、介護施設、グループホーム等の入所、その他やむを得ない事情により、乙が本物件に居住することが困難になったときは、利用期間内であっても甲に対して30日の予告期間を持って本契約の解除を申し入れる事ができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲に対して少なくとも2か月前に書面による解約の申し入れを行うことにより本契約を随時に解約することができる。
- 3 前各項の規定にかかわらず、乙は第1項の場合にあっては、解約申し入れの日から1か月分の頭書（4）記載の利用料等を支払うことにより、解約申し入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、前項の場合にあっては、解約申し入れの日から起算して2か月分の費用を甲に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して2か月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。
- 4 前各項の規定による解約申し入れ又は即時解約は書面によるものとし、甲の書面による承諾なくして乙はこれを撤回又は取り消すことができない。

（明渡し）

第18条

- 1 乙は、本契約が終了する日までに（第15条第2項の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項に定める明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 乙は本物件を明け渡す場合は次の各号に従うものとする。
 - ① 本物件が解除、解約その他の理由によって終了し、乙が本物件を明け渡す時は、乙の動産類及び本物件に付属せしめた物を撤去するとともに、本物件の管理人または管理人に依頼された者の立ち会いにて明け渡しを完了しなければならない。
 - ② 乙は、甲の承諾を得て行った造作であっても甲に対して買取請求をすることはできない。
 - ③ 乙は、手数料、立退料、移転料等の金品を甲に請求できない。

（原状回復義務及び精算）

第19条 乙が前条により明け渡す場合においては、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の経年変化及び損耗を除き、頭書き（10）に基づき本物件を原状回復しなければならない。この場合、修繕費用は実費精算とし、乙の修繕義務等の履行は、原則甲の指定したものがこれを実施し、乙がその費用の償還義務を負うものとする。

（立入り）

- 第20条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
 - 3 本契約終了後において本物件を利用しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
 - 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（秘密保持）

- 第21条 甲及びその従業者は、サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密を第三者に漏らしてはならない。この守秘義務は、契約終了後も同様とする。
- 2 前項の定めに関わらず、乙の個人情報を提供する必要がある場合は、必要の都度、乙の同意を得るものとする。

(緊急時の対応等)

第22条 甲は、生活支援サービスを利用している乙に緊急な事態が生じた場合又は必要があると判断した場合は、緊急時マニュアルに応じて対応し、必要な措置を講じるものとする。

(相談・苦情対応)

第23条 甲は窓口を設置し、乙の相談、生活支援サービス事業に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(連帯保証人)

第24条 乙は、契約時に連帯保証人（以下「丙」という）を定めるものとする。

2 保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

3 前項の丙の負担は下記に記載する極度額を限度とする。

(ア) 極度額 100万円

4 前項の丙が負担する債務の額は、第15～17条の契約終了事由に該当した時、または、乙または丙が死亡したときに、確定するものとする。

5 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、利用料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙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。

6 乙は、第1項に規定する丙に支障が生じた時は、直ちに甲にその旨を届け出るとともに甲の承認を得て新たに連帯保証人を定めるものとする。

7 丙は、本契約締結時の住所・電話番号を変更した時は直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

(身元引受人)

第25条 乙は、契約時に身元引受人（以下「丁」という）を定めるものとする。

2 丁は、乙が病気・死亡等の場合に、甲又は管理人からの連絡、相談に応じ、適切な対応を行うものとする。

3 丁は、本契約が解約・解除その他の事由により終了した場合は、責任を持って乙の身柄を引き受けるものとする。また、丁及び丙は本物件の明け渡しについては連帯責任を負うものとする。

4 乙は前各項に規定する丁に支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届けるとともに、甲の承認を得て新たに身元引受人を定めるものとする。

6 丁は、本契約締結時の住所・電話番号を変更したときは直ちにその旨を、甲に届けるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第26条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

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。

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。

③ 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ないこと。

④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

⑤ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

⑥ 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

(残置物の引取等)

第 27 条 本契約を終了させることとなった場合において、乙が自己の残置物を乙自ら引き取ることが困難なときは、甲は善良なる管理者の注意をもって保管し、遅滞なく、乙または丁に本契約が終了する旨を連絡するものとする。

- 2 乙又は丁は、甲が本契約の終了する旨を連絡したときから 1 ヶ月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 3 甲は、乙又は丁が、甲が本契約の終了する旨を連絡したときから 1 ヶ月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は丁に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を乙又は丁の負担とする。
- 4 甲の責に帰すべき事由によらないで甲が乙の残置物を引渡しをなしえない場合、又は甲が乙の残置物の引渡しの提供をしたにもかかわらず、甲の責に帰すべき事由によらないで乙又は丁が当該残置物を受領しない場合（受領しえない場合も含む）にあつては、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、甲は、乙及び丁の負担において任意に処分することができるものとする。
- 5 甲が乙または丁に対し、当該残置物を引き渡したときは、これらの残置物の処理に関して甲は免責されるものとする。

(虐待の防止・身体拘束の原則禁止)

第 28 条 乙は、居住者等の人権の擁護・虐待の防止等に努める。

- 2 乙の居住者等からの苦情の相談窓口として、虐待防止に関する責任者を選定する。

虐待防止に関する責任者	管理者 伊藤 純子
-------------	-----------

- 3 高齢者虐待を発見しやすい立場にあることを自覚し、高齢者虐待の早期発見に努める。
- 4 国および地方公共団体が講ずる高齢者虐待の防止のための啓発活動および虐待を受けた高齢者の保護のための施策に協力するよう努める。
- 5 高齢者虐待を受けたと思われる高齢者を発見した場合は、速やかに、これを区または区から委託を受けた地域包括支援センター等に報告・相談する。
- 6 乙は、高齢者虐待防止・身体拘束の原則禁止のため、スタッフに研修を実施する。
- 7 乙は、高齢者虐待防止・身体拘束の原則禁止のための対策を検討する委員会を設立し、指針を作成する。
- 8 乙は、居住者の生命又は身体を保護するため、緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束等を行わない。緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その理由、態様及び時間、その際の居住者の心身の状況を記録し、拘束解除にむけて取り組む。

(衛生管理及び感染症予防・まん延防止等)

第 29 条 職員等の清潔の保持及び健康状態について、必要な管理を行う。

- 2 施設の設備及び備品等について、衛生的な管理に努める。
- 3 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会を設立する。
- 4 感染症の予防及びまん延の防止のための指針を作成する。
- 5 感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を実施する。
- 6 感染症の予防及びまん延防止の観点から、予め居住者や家族に利用趣旨の説明をして同意を得た上で、テレビ電話等の通信機器を利用してサービス担当者会議等を遠隔で行う場合がある。

(業務継続計画)

第 30 条 感染症に係る業務継続計画及び災害に係る業務継続計画を作成する。

2 感染症及び災害に係る研修を定期的（年 1 回以上）に実施する。

3 感染症や災害が発生した場合において迅速に行動できるよう、訓練を実施する。

(契約対象)

第 31 条 本契約は、本物件の利用に関する契約であり、入居者が利用する介護保険サービスその他サービスの契約は、別に締結する。

(協議)

第 32 条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、借地借家法の例に従い、相互に協議し、誠意をもって解決するものとする。

(合意管轄)

第 33 条 本契約に関する紛争については、本物件の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とすることをあらかじめ合意する。

本契約の成立を証するため、本証書 2 通を作成し、甲乙各自記名押印の上、各 1 通を保有する。丙及び丁は、コピーを一部保有する。

令和 年 月 日

住宅事業者（甲）	住所	東京都港区港南二丁目 1 5 番 3 号
	氏名	株式会社ソラスト
	代表取締役	野田 亨 印

入 居 者（乙）	住所	
	氏名	印

入居者 同居人	氏名	印
---------	----	---

法定代理人	住所	
又は		
署名代行者	氏名	印

連帯保証人（丙）	住所	
	氏名	印

身元引受人（丁）	住所	
	氏名	印

