

# サービス付き高齢者向け住宅「ALSOKケアホーム一橋学園」入居契約書

表題部記載の契約当事者である「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記契約(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、署名又は記名押印の上、各自その1通を保有します。

## 表題部

### (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 |

### (2) 契約当事者の表示

|            |                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入居者名       | 入居者氏名: 印                                                                                 |
|            | 住 所:<br>(男・女)(明治・大正・昭和 年 月 日生まれ)                                                         |
|            | 後見人: 印                                                                                   |
| 目的施設設置事業者名 | (以下、「事業者」といいます。)<br>法人名:代表者名:ALSOK介護株式会社<br>代表取締役 小黒 康伸 印<br>住 所:埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目 795 番地 |

### (3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| 身元引受人<br>(本契約第 32 条に定めます)          | 氏 名: 印                   |
| 連帯保証極度額<br>340 万円                  | 住 所:                     |
|                                    | 電 話:                     |
| 契約当事者以外の同居の第三者<br>(本契約第 35 条に定めます) | 氏 名: 印                   |
|                                    | (男・女)(明治・大正・昭和 年 月 日生まれ) |
|                                    | 住 所:                     |
|                                    | 入居者との間柄:                 |
|                                    | 予定される同居の時期:              |

## (4) 目的施設(表題部記載の契約締結日現在)

|                  |                                                                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設名称             | ALSOKケアホーム一橋学園                                                                                                         |
| 施設の類型及び表示事項      | サービス付き高齢者向け住宅<br>居住の権利形態:利用権方式 利用料支払方式:月払い方式<br>入居時の要件 :入居時自立・要支援・要介護<br>介護居室区分 :全室個室                                  |
| サービス付き高齢者向け住宅の登録 | 東京都 23001 号<br>( 令和5 年 6 月 22 日登録)                                                                                     |
| 開設年月日            | 2024 年 11 月 1 日                                                                                                        |
| 所在地              | 東京都小平市学園東町三丁目 7 番 28 号                                                                                                 |
| 敷地概要(権利関係)       | 1269.47 m <sup>2</sup> 土地所有者:吉田照好 東京都小平市仲町 328<br>借地 契約期間 25 年(2024 年契約)                                               |
| 建物概要(権利関係)       | 延べ床面積 1982.36 m <sup>2</sup> 鉄骨造地上 3 階建<br>建物所有者:吉田照好 東京都小平市仲町 328<br>所有者:建物賃貸借:契約期間 25 年(2024 年契約)竣工 2024 年 10 月 15 日 |
| 居室、一時介護室の概要      | 居室数 52 室(全個室) 面積:18.00 m <sup>2</sup> ~19.20 m <sup>2</sup><br>一時介護室はありません。                                            |
| 共用施設概要           | 食堂・談話室(キッチン有り)、脱衣室、浴室(機械浴、個浴)、洗濯室、トイレ                                                                                  |
| 加齢対応構造等          | 登録基準に適合している<br>エレベーターを備えている<br>緊急通報装置(ナースコール)を備えている                                                                    |
| その他              |                                                                                                                        |

## (5) 入居者が居住する居室(表題部記載の契約締結日現在)

|             |                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| 階層・居室番号     | 階 第 号室                                                           |
| 一般居室、介護居室の別 | 居室                                                               |
| 間取り・タイプ     | 個室                                                               |
| 居 室 面 積     | m <sup>2</sup>                                                   |
| 付 属 設 備 等   | トイレ・洗面台・緊急通報装置(ナースコール)・テレビ回線・エアコン・照明器具・カーテン・靴箱・クローゼット・物入れ・火災報知機等 |

## (6) 敷金の内容

|                              |                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 敷金                           | 総額 292,000 円 (非課税)                                                                                                                               |
| 金額設定の根拠                      | 一般の賃貸住宅などにも多く見られ、社会通念上妥当と思われる水準である、居室等利用料(家賃)の 4 か月分としています。                                                                                      |
| 主な使途、内容                      | 本契約が終了し、入居者が居室を原状に復して事業者に対し返還した場合に、本契約に基づいて生じた入居者の債務(家賃、管理費、居室のクリーニング費用及び原状回復費並びに損害賠償債務等)に未払いのものがあはる場合は、敷金から未払い債務額を差し引き、残額が生じた場合にその残額を入居者に返還します。 |
| 入居一時金、入居権利金、その他前払い費用はございません。 |                                                                                                                                                  |

## (7) 月額費用の概要(表題部記載の契約締結日現在)

|                       |                       |                                                                                                                                        |                                                                              |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 月額費用                  |                       | 月額 209,340 円 (30 日の場合、税込)                                                                                                              |                                                                              |
| 内<br>訳                | 居室等利用料(家賃)            | 月額 73,000 円 (非課税)                                                                                                                      |                                                                              |
|                       | 管理費(水道光熱費含む)          | 月額 63,500 円 (非課税)                                                                                                                      |                                                                              |
|                       |                       | 使途                                                                                                                                     | 共用施設等の維持管理費等<br>水道光熱費は、建物全体の水道光熱費から事務所、併設事業所及び共同利用設備で使用する水道光熱費を除いた額を全戸数で除した額 |
|                       | 基本サービス費               | 月額 8,250 円 (税込)                                                                                                                        |                                                                              |
|                       |                       | 内容                                                                                                                                     | 生活支援サービスのうちの基本サービス(安否確認・生活相談・緊急時対応等)                                         |
|                       | 食費                    | 月額 64,590 円/人・月 2,153 円/日 3 食で 30 日の場合、税込)<br>内訳:朝食 540 円 昼食 691 円 夕食 814 円 おやつ 108 円(税込)                                              |                                                                              |
|                       |                       | 使途                                                                                                                                     | 食材費、食事部門の人件費、設備、備品代<br>その他詳細は重要事項説明書を参照してください。                               |
|                       | その他費用                 | 入居者の個人的な希望及び個別選択的サービスの利用料<br>(「別途利用料を徴収して実施するサービス」に対応した利用料)<br>有料サービス一覧表を参照してください。                                                     |                                                                              |
| そ<br>の<br>他<br>費<br>用 | 退去時の居室クリーニング費用        | 入居後 3 か月以上(入院期間は除く)経過した入居者が退居する際は、入居者の故意過失により生じた損耗・毀損の原状回復費用の有無にかかわらず、また居室の汚損の有無及び程度の如何を問わず、専門業者に清掃を依頼する費用として、32,450 円(税込)を負担していただきます。 |                                                                              |
|                       | その他                   | 介護用品費、嗜好品、消耗品、医療費等は別途実費を入居者にて負担いただきます。有料利用に関するものについては、有料サービス一覧表を参照してください。                                                              |                                                                              |
|                       | 日割計算で支払われる費用についての計算起日 | 年 月 日                                                                                                                                  |                                                                              |
| 支払方法                  |                       | 月払い費用のうち、家賃相当額および管理費(水道光熱費除く)については翌月分を前払いすることとし、食費・介護保険給付対象外費用・その他の費用については前月分を支払うものとして、これらを毎月 27 日までに口座引き落としの方法によりお支払いいただきます。          |                                                                              |
| 消費税等                  |                       | 居室等利用料(家賃)については、現行税制上は消費税等非課税ですが、課税対象に該当する場合には別途ご負担いただきます。また、税率等が変更になった場合には、変更後の税率に応じた消費税等をご負担いただきます。                                  |                                                                              |
| 介護保険に係る利用料及び利用者負担分    |                       | 介護サービスにつきましては、併設又は外部の居宅介護サービスをご利用ください。(別途、介護保険自己負担部分の費用が必要になります。)                                                                      |                                                                              |
| 生活支援サービスの概要           |                       | 「第2章 提供されるサービス」をご覧ください。                                                                                                                |                                                                              |
| 自<br>立<br>の<br>方      | 基本サービス費(必須)           | 緊急対応、生活相談、助言、安否確認は、月額 8,250 円(税込)を、基本サービス費としてお支払いいただきます。                                                                               |                                                                              |
|                       | 生活サポート費(選択)           | お客様が「自立」の状態、サービスをご希望される場合、上記月額利用料の他に、月額 66,000 円(税込)を、生活サポート費としてお支払いいただきます。居室掃除(週 1 回)、入浴(週 2 回)、洗濯(週 2 回)のサービスです。提供者:ALSOK介護株式会社      |                                                                              |

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法、その他関係法令を遵守し、本契約の定めに従い、次の各号に掲げる目的施設を終身にわたり利用する権利を与え各種サービスを提供します。

一 表題部(4)記載の目的施設の利用

二 本契約第4条に定める各種生活支援サービス

2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約に定める敷金の前払い、居室等利用料(家賃)、管理費及び各種生活支援サービスの提供に係る費用の支払いに同意します。

3 本契約の履行に際し、事業者は、高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法等の規定を遵守してサービスを提供します。

### (目的施設の表示)

第2条 入居者が居住する居室及び他の入居者と共用する施設(以下、「目的施設」といいます。)は、表題部(4)に定めるとおりとします。

### (終身利用権)

第3条 入居者は、本契約第25条第一号の他は、同条第二号ないし第六号に基づく契約の終了がない限り、居住を目的として、目的施設を終身にわたり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においても、目的施設の利用権を保有します。

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 目的施設を利用する権利の譲渡

三 他の入居者が居住する居室との交換

四 その他上記各号に類する行為

### (各種生活支援サービス)

第4条 事業者は、入居者に対して、前条第1項に定める利用権に付帯する権利として、次の各号に掲げる各種生活支援サービスを提供します。

一 基本サービス

① 安否確認、生活相談、緊急時対応等

二 選択サービス

① 食事の提供

② 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受療の援助は行いますが、介護サービスとして治療行為は行いません。なお、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 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡

二 その他上記に類する行為

### (管理規程)

第5条 事業者は、本契約の詳細等を規定する管理規程を作成し、入居者・事業者共にこれを遵守するものとします。

2 管理規程は、本契約の趣旨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いたうえで行うものとします。

(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、目的施設の維持管理を行うとともに本契約に定める各種生活支援サービスを提供し、入居者のために必要な諸業務を処理して目的施設の運営を行います。

2 事業者は、以下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 敷金、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条に規定する生活支援サービスの内容
- 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の様態、理由、時間その際の入居者の心身の状況
- 四 第4条の生活支援サービス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条の生活支援サービス提供により、入居者に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条の生活支援サービス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、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、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、要支援者・要介護者の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支状況、目的施設全体の職員数・人員配置・勤務形態・職員の資格保有の状況等

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、地域及び地域住民との交流を図り、地域との連携に努めると共に地方自治体が実施する相談又は苦情処理等の事業に協力するよう努めます。

(入居者の権利)

第7条 入居者は、本契約に基づいて提供されるすべてのサービスについて、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により、事業者から不利益な取扱いを受けたり、差別的待遇を受けることはありません。

- 一 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る
- 二 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る。入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の同意がないかぎり閲覧させることはない
- 三 入居者の身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、入居者の意思に反して外部に公開されることはない
- 四 入居者は、自己が選ぶ医師や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。ただし、その費用は入居者が負担する
- 五 入居者は、緊急やむをえない場合を除き、身体的拘束その他の行動制限をされることはない
- 六 入居者は、目的施設での運営に支障がないかぎり、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことができる
- 七 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、いつでも事業者に直接申し出ることができるとともに、関連行政機関に対して申し出ることができる

(運営懇談会)

第8条 事業者は、目的施設の健全な運営と入居者の快適で心身ともに充実した生活を実現するために、必要な事項について、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、管理規程等に詳細を定めるものとします。

(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管理規程で定め、入居者からの苦情の適切な解決に努めます。

- 3 事業者は、入居者から、本条第1項に基づく苦情申立に対応する責任者をあらかじめ定め、入居者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、入居者が苦情申立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。

(損害賠償)

第10条 事業者は、本契約に基づくサービスの提供に当たって、万が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で、事業者の責めに帰すべき事由が有る場合には、入居者に対して損害を賠償します。ただし、入居者に過失がある場合は賠償額を減免する事ができます。

(秘密保持)

第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその御家族に関する秘密並びに個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

(反社会的勢力の排除)

第12条 事業者と入居者および身元引受人は、それぞれ相手方に対し、次の各号に掲げる事項を表明し、保証します。

(1) 自らまたは自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力(暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。)ではないこと。

(2) 反社会的勢力による支配、反社会的勢力に対する資金等の提供、便宜の供与、反社会的勢力の利用その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

(3) 自らまたは第三者をして、脅迫的言動または暴力行為、法的な責任を超えた不当要求、偽計または威力を用いた業務妨害、信用棄損等を行わないこと。

(4) 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。

2 事業者と入居者および身元引受人は、相手方が前項に違反する場合には、何ら催告を要せず、本契約を解除することができるものとします。

3 事業者と入居者および身元引受人は、前項により本契約を解除した場合には、相手方に損害が生じても何らこれを賠償することを要せず、また、自らに損害が生じたときは、相手方にその損害の賠償を請求することができるものとします。

## 第2章 提供される生活支援サービス

(安否確認、生活相談、緊急時対応)

第13条 事業者は、自ら安否確認、生活相談、緊急時対応サービスを提供します。

2 事業者は、当該サービス及びそれ以外の生活支援サービスを提供するにあたり、スタッフを昼間の時間帯(9:00-18:00)に常駐させるものとします。

3 事業者は、当該サービス及びそれ以外の生活支援サービスを提供するにあたり、スタッフ1名以上を夜間の時間帯(18:00-翌9:00)に常駐させるものとします。

(食事の提供)

第14条 事業者は、原則として目的施設において、毎日入居者に1日3食の食事を提供します。詳細については、重要事項説明書をご覧ください。

(有料サービス)

第 15 条 事業者は、自ら有料サービスを提供します。料金等詳細については、「有料サービス一覧表」をご覧ください。

(介護保険によるサービス)

第 16 条 入居者は、入居者の自由な選択により、介護保険法による生活・介護サービスを指定居宅サービス事業者から受けることができます。この場合、事業者は、入居者に対し目的施設の所在する地域の指定居宅支援事業者及び指定居宅サービス事業者の連絡先一覧を提供する等により、入居者が生活・介護サービスを円滑に利用できるように配慮します。なお、介護保険法による生活・介護サービスを利用するに際し、介護保険法に定める本人負担額は、入居者が負担するものとします。介護保険のサービスを利用する場合は、別途書面による契約が必要となります。

### 第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第 17 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 18 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・保管すること
  - 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること
  - 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こと
  - 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こと
  - 五 ペット等、動物を飼育すること
  - 六 目的施設を反社会勢力の事務所、その他活動の拠点とすること
  - 七 事業者の許可及び従業員の見守りなしに、飲酒又は喫煙をすること
  - 八 あらかじめ事業者へ書面により届けることなく目的施設及び居室を 1 日以上不在にすること
  - 九 目的施設内で、宗教活動、政治活動を行うこと
  - 十 その他法令で禁止されている行為および公序良俗に反する一切の行為をすること
- 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 鑑賞用の植物等を居室又は敷地内で栽培すること
  - 二 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こと
  - 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こと
  - 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、敷地内における工作物を設置すること
- 3 入居者が、第1項及び第2項の規定に違反し、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)

第 19 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、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、管理規程等に定めることとします。
- 一 あらかじめ居室に備え付けられた設備が破損、汚損した場合、もともとこれらに欠陥があった場合及び通常の使用並びに自然損耗によるものについては、目的施設の負担で修理もしくは取り替えます。
  - 二 電球、リモコン用電池などの交換については、入居者にてご負担ください。

(居室への立ち入り)

第20条 事業者は、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行うことができます。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通知することとします。

## 第4章 費用の負担

(敷金)

第21条 入居者は、事業者に対し、目的施設への入居に際し、本契約に対して生ずる入居者の債務を担保するため、入居予定日の3営業日前までに事業者に対し、表題部(6)記載の敷金を預託するものとします。

2 事業者は、本契約が終了し、入居者が居室を原状に復して事業者に対し返還した場合に、本契約に基づいて生じた入居者の債務(居室等利用料(家賃)、管理費、居室のクリーニング費用及び原状回復費並びに損害賠償債務等)に未払いのものがある場合は、敷金から未払い債務額を差し引き、残額が生じた場合にその残額を入居者に返還します。

3 敷金に利息は付しません。

4 入居者は、敷金返還請求権をもって事業者に対する居室等利用料(家賃)、管理費その他本件契約の債務と相殺することはできません。

5 入居者は、敷金返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供することはできません。

(月額費用)

第22条 入居者は、事業者に対して、表題部(7)に記載する月額費用を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、外泊、入院等での不在時の利用料として居室等利用料(家賃)、管理費及び基本サービス費はお支払いただきますが、提供されなかった食費は減額・精算するものとします。

3 本条に定める費用について、入退去月等において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。ただし、1円未満は切り捨てとします。

(費用の改定)

第23条 事業者は、第22条の入居者が支払うべきその他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し、第8条に定める運営懇談会の意見を聴いたうえ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。

4 事業者は、将来、消費税法などの税制などの変更により、消費税率の変更など、本入居契約書や管理規程の内容に変更が生じた場合には、本条第1項から第3項の定めによらず、変更後の法令、税率等に変更するものとします。

## 第5章 契約の終了

### (契約の終了)

第24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25条に基づき解約を通告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第26条に基づき解約を行ったとき
- 四 天変地異その他事業者の責によらない不可抗力により目的施設の全部又は一部が滅失あるいは毀損して目的施設の使用が不可能になったとき
- 五 関係諸法令の規定、官公庁による行政上の指導命令等によって目的施設の使用が不可能になったとき
- 六 やむを得ない事情により、事業者が目的施設を閉鎖又は縮小せざるを得ないとき

### (事業者からの契約解約)

第25条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが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は、本条第2項及び第3項に規定した条件の下に、本契約を解約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 月額費用その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するときなど、事業者とお客様の信頼関係を著しく害するものであると判断したとき
- 三 第18条の規定に違反したとき
- 四 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、あるいは恒常的な暴言、暴行があり、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接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 五 第34条の定めによる事業者から入居者に対する、新たな身元引受人を定める請求について、入居者が、それに応じられないとき
- 六 入居者のかかりつけの医師が一定の観察期間を設けたのち、入居者が伝染性疾患等により、他の入居者等の生活又は健康に重大な影響を及ぼす恐れがあり、かつ入院加療の必要性があると判断したとき(ただし、事業者及び入居者が本契約の解約に合意している場合に限る。なお、完治後も継続入居を希望する場合には、居室等利用料(家賃)、管理費及び基本サービス費を支払うことにより、居室を確保することは可能とします)
- 七 入居者又はその御家族等が、事業者又はその従業員に対して、本契約を継続しがたいほどの行為を行ったとき

2 前項の規定に基づく契約の解約の場合は、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 契約解約の通告について90日の予告期間をおきます
- 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ます
- 三 解約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します

3 本条第1項第四号によって契約を解約する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の各号に掲げる手続きを行います。

- 一 医師の意見を聴きます
- 二 一定の観察期間をおきます

4 本条第1項第六号によって契約を解約する場合には、上記第2項及び3項の条件は適用されず、直ちに契約を解約できるものとします。

### (入居者からの解約)

第26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届け出るものとします。尚、30日分の居室等利用料(家賃)、管理費及び基本サービス費を前払いすることにより、解約日前の退去を認めるものとします。

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は解約されたものと推定します。

#### (明け渡し及び原状回復)

第 27 条 入居者と身元引受人等は、第 24 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・経年変化及びその責に帰することができない事由により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。また、入居者は原状回復義務の有無にかかわらず、3 か月以上(入院期間を除く)入居した後に退去する際は、居室の汚損の有無及び程度の如何を問わず専門業者に清掃を依頼する費用として 32,450 円(税込)を負担するものとします。

3 入居者並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者がその費用の負担で行う原状回復の内容及び方法については、「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(再改定版)」を参考に協議するものとします。

4 入居者は第 1 項及び第 2 項により居室を明け渡す場合において、造作の買取り、立退料、移転料等の名目のいかににかかわらず、事業者に対して金銭その他一切の請求をしないものとします。

5 入居者が居室を明け渡すまでの間に居室への新たな入居希望者が居室内部の確認等を希望したときは、入居者はこれに応じ協力しなければならないものとします。

#### (財産の引取等)

第 28 条 事業者は、第 24 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 15 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、前項による引取期限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その他の承継人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精算)

第 29 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(家賃)、管理費、基本サービス費、提供された食費及びその他サービス費の実費を事業者に支払うものとします。ただし、第 24 条第一号の規定に該当する場合は、前条第 2 項に規定する明け渡し期限を契約終了日とみなします。また、入居者は明け渡しの日までの居室等利用料(家賃)、管理費、基本サービス費、提供された食費及びその他サービス費の実費の支払い後において、事業者が被った損害については、別に賠償請求をさせていただきます。

#### (返還金・未償却残額の算出及び一時金返還債務の保全)

第 30 条 入居一時金、入居権利金等は設定がありませんので、保全措置は講じません。

2 敷金の返還については、退去時に入居契約上の債務がある場合には、それを控除し、残額を返還いたします。

#### (精算)

第 31 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は、入居者又は表題部記載の身元引受人に請求書を送付して請求するものとします。

## 第6章 身元引受人

### (身元引受人)

第32条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。

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、本契約書頭書記載の極度額を限度として入居者と連帯して履行の責を負うものとします。本契約が更新された場合も同様とします。なお、身元引受人が負担する債務の元本は、入居者または身元引受人が死亡したときに確定するものとします。

3 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利用料等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、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りません。

4 身元引受人は事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。

5 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。

6 事業者は、入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活およ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。

7 入居者が死亡した場合、身元引受人は、遺体・遺留金品の引受け、および返還金がある場合は、その受取りを行うこととします。

### (事業者に通知を必要とする事項)

第33条 入居者 または 身元引受人は、次に掲げる事項を含める管理規程その他の文書に規定された事業者に通知すべき事項が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者に通知するよう努めるものとします。

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、法令等に基づく成年後見制度による後見人・保佐人・補助人の審判があったとき、または 破産の申し立て(自己申し立てを含む)、強制執行・仮差押・仮処分・競売・民事再生法等の申し立てを受け、もしくは申し立てをしたとき

四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき

### (身元引受人の変更)

第34条 事業者は、身元引受人が前条第2号ないし第3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事を請求する事があります。

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

## 第7章 その他

### (入居契約締結時の手続き)

第35条 入居者から申込みがなされ、入居審査を経て事業者の承諾がなされた後、契約当事者間において入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は、事業者に対し、表題部(6)に記載する費用を支払うものとします。

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上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の双方は、重要事項説明書の所定欄に署名又は記名押印して、それぞれがこれを保管することとします。

### (費用計算起算日の変更)

第36条 事業者又は入居者が、表題部記載の各種の起算日の変更を希望する場合は、相互に協議することとします。

(入居予定日前の解約)

第 37 条 入居者は、入居前であれば、書面によって事業者に通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、事業者は、入居者に対して受領済の全額相当分の金員を返還します。

2 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約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入居予定日前に判明したとき

二 正当な理由がなく入居予定日までに表題部記載の敷金等の費用を支払わなかったとき

3 前項に係らず、入居者が入居予定日前に死亡した場合は、受領済の全額相当分の金員を返還します。

(遅延損害金)

第 38 条 入居者が事業者に対する債務の支払いを怠ったときは、入居者は遅延期間中年 14.6%の割合の遅延損害金を事業者に支払うものとします。

(介護サービスの記録)

第 39 条 事業者は、入居者に対する介護サービスの提供に際し、作成した記録を終了日から5年間保存するものとします。

2 入居者又はその同意を得た御家族は、事業者に対し、いつでも前項の記録の閲覧、謄写を求めることができます。

(緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合の手続き)

第 40 条 事業者は、サービス提供にあたっては、入居者または他の入居者の生命または身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他入居者の行動を制限する行為(以下身体的拘束といいます。)を行いません。ただし、入居者または他の入居者等の生命または身体を保護するため緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合には、事業者と入居者および身元引受人の合意のもと、以下の手続きにより行うこととします。

- (1) 身体拘束廃止委員会を3月に1回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ります。
- (2) 身体拘束廃止委員会において、身体拘束を行わない方法を十分に検討した上で、入居者個々の心身の状況を勘案し、なお状態が切迫性、非代替性、一時性のすべてを満たす場合でやむを得ないと判断した場合において、身体拘束の内容、目的・理由、時間、期間等を議事録に残し身体的拘束の手続きを行います。
- (3) 緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合は、本人または身元引受人に身体拘束の内容、目的・理由、拘束の時間帯、期間等の詳細を説明し、理解を得られるよう努めるとともに、「緊急やむを得ない身体的拘束に関する説明書」(以下、説明書といいます。)に記載します。また、入居者および身元引受人より説明書に署名または記名押印をいただきます。
- (4) 緊急やむを得ず身体拘束を行う場合には、「身体拘束の解除に向けての経過観察記録」にその態様および時間、その際の入居者の心身の状況、緊急やむを得ない理由を記録します。また、具体的な記録情報を基に、職員間、家族等関係者間で直近の情報を共有し「緊急やむを得ない場合」に該当するかどうかを常に観察、再検討し、1ヶ月に1回以上は身体拘束の解除に向けて検討するとともに、要件を満たさない場合は、ただちに解除します。
- (5) 身体的拘束等の適正化のための指針を整備し、かつ介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を年に2回以上実施します。

(誠意処理)

第 41 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します。

(合意管轄)

第 42 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、入居者の住所地を管轄する裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者、入居者及び身元引受人は予め合意します。

以上

