

# すまいる小江戸 入居契約書

標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、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

## 標 題 部

### (1) 契約の開始年月日

契約締結日	平成 年 月 日
入居予定日	平成 年 月 日
入居日（起算日）	平成 年 月 日

### (2) 契約当事者

入居者名	氏名： 印  (男・女 年 月 日生まれ)
施設設置事業者名	(以下「事業者」という) 住 所： 〒332-0031 埼玉県川口市青木2丁目5-24  法人名・代表者名： シニアライフサポート株式会社  代表取締役 浅井 清一 印

### (3) 契約当事者以外の関係者

身元保証人	住所：  氏名： 印
返還金受取人 (返還金の設定がある場合)	住所：  氏名： 印
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	住所：  氏名： 印 入居者との間柄：

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	すまいる小江戸
類型	介護付有料老人ホーム (地域密着型特定施設入居者生活介護)
表示事項	居住の権利形態：利用権方式 利用料支払方式：全額月払い方式 入居時の要件：入居時要介護  介護保険：川越市指定地域密着型特定施設 居室区分：全室個室 介護にかかわる職員体制：3：1以上
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居者が居住する居室

階層・居室番号等	階 第 号室
間取り・タイプ	全室個室
居室面積	16.9㎡
付属設備等	スプリンクラー・緊急通報装置・冷暖房機器・介護ベッド・収納家具・カーテン

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居一時金	なし
用途	
算定根拠	
支払い方法	
入居一時金にかかる想定居住期間	
入居金償却期間の起算日	
入居一時金にかかる考え方	
消費税	

介護保険給付対象外一時金 (以下「介護等一時金」という)	なし
用途	
算定根拠	

支払先及び支払方法	
介護等一時金にかかる負担期間 (以下「介護費用償却期間」とい う)	
介護費用償却期間の起算	
介護等一時金の考え方	
消費税	

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	<p><b>【全額月払い方式】</b>  日額5,800円（消費税非課税）  1ヶ月28日の場合は 162,400円  29日の場合は 168,200円  30日の場合は 174,000円  31日の場合は 179,800円</p> <p>※月の中途に入居する場合、入居日数相当分を支払うものとする。この場合、年額から1年を365日として日割計算し、1円未満の端数は四捨五入するものとする。</p>
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	(1) 契約の開始年月日記載の入居日とする。
管理費	日額 1,600 円（消費税非課税） 1ヶ月28日の場合は 44,800円 29日の場合は 46,400円 30日の場合は 48,000円 31日の場合は 49,800円
食費	日額 1,800 円（税込価格） （朝食 450 円、昼食 650 円、夕食 600 円、おやつ 100 円） 1ヶ月28日の場合は 50,400円（税込価格） 29日の場合は 52,200円（税込価格） 30日の場合は 54,000円（税込価格） 31日の場合は 55,800円（税込価格）
光熱水費	管理費に含む



## 第 1 章 総 則

### (目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法その他関係法令、川越市有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し当該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。

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、本契約に定める費用の支払いに同意します。

### (利用権)

第2条 入居者は、本契約第28条第一号の他は、同条第二号及び第三号に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い入居一時金等を前払いして、当該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、施設の全部又は一部について、そ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、施設の利用権を保有します。

4 入居者は、次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 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等

### (各種サービス)

第3条 事業者は、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 介護（介護保険給付対象サービスは除く。）
- 二 健康管理
- 三 食事の提供
- 四 生活相談、助言
- 五 生活サービス
- 六 レクリエーション
- 七 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援助は行いますが、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、すべて入居者の負担となります。

3 入居者は、次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又は処分

### (管理規程)

第4条 事業者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、入居者及び事業者は、これを遵守するものとします。

2 前項の管理規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。

- 一 居室数及び入居者の定員
- 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
- 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要

四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な対応方法及び定期的に行われる訓練等の内容

3 管理規程は、本契約の趣旨に反しない範囲で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

(施設の管理、運営、報告)

第5条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置し、施設の維持管理を行い、本契約に定める各種サービスを提供しつつ、入居者のために必要な業務を行い施設を運営します。

2 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、2年間保存します。

一 月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録

二 入居者に提供したサービスの内容

三 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録

四 サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容

五 サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容

六 サービスの提供を他の事業者に委託した場合の当該事業者の名称、所在地、契約の内容及び実施状況

3 事業者は、入居者又はその家族に対し、次に掲げる事項を報告するものとします。

一 毎会計年度完了後4ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の状況

二 過去1年以内の時点における施設の運営状況、年間の入退去者数等の入居者の状況、施設の収支状況、職員の数及び資格保有状況等

(地域との協力)

第6条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図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係る業務に協力することとします。

(入居者の権利)

第7条 入居者は、提供されるサービスについて、次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り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。

一 可能なかぎりのプライバシーの尊重

二 個人情報保護

三 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。

四 緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。

五 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むことができます。

六 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

(運営懇談会)

第8条 事業者は、施設の運営等に関して、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、運営懇談会について、管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。

2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第10条 事業者は、サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。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じることがあります。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(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家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、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等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず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、提供するサービスの具体的な内容、提供する場所及び職員等について重要事項説明書等において明示します。

2 入居者または身元保証人の都合により事業者が運営する施設における居室の変更を行う場合の事務手続き及び費用負担については、次の各号に従い処理するものとする。

一 同一ホーム内での変更については、入居者は、今まで利用していた居室に関し、経年的変化を除いた入居当時の居室の状態を回復するための費用を移動後1か月以内に事業者に支払うものとする。また、介護保険上の扱いが変わる場合は、事業者の指示により、入居者及び身元保証人は、各種契約書等の変更等の事務手続きに協力するものとする。

二 事業者が運営する異なるホーム間での変更については、通常の退去及び入居と同様の扱いを基本とする。

3 事業者の都合により事業者の施設における居室の変更を行う場合の事務手続き及び費用負担については、次の各号に従い処理するものとする。

一 同一ホーム内での変更については、入居者は、費用の負担を要しない。ただし、介護保険上の扱いが変わる場合は、事業者の指示により、入居者及び身元保証人は、各種契約書等の変更等の事務手続きに協力するものとする。

二 事業者が運営する異なるホーム間での変更については、入居者は、費用の負担を要しない。ただし、事業者の指示により、入居者及び身元保証人は、退去と再入居に必要な事務手続きに協力するものとする。

三 同一ホーム内及び事業者が運営する異なるホーム間での変更について、入居一時金の差額が発生した場合は、返還金の算定方法に従い差額計算を行い、返還金が生じた場合は入

居者に返還し、入居一時金の不足が生じた場合、事業者は入居者又は身元保証人から差額の徴収は行わないものとする。

四 月払い利用料について、同一ホーム内での変更の時は、管理費、食費の変更は行わない。家賃相当額に差額が生じた場合は、事業者と利用者及び身元保証人の協議により決定するものとする。

五 月払い利用料について、業者が運営する異なるホーム間での変更の時は、変更先の施設の利用料を適用するものとする。ただし、入居者及び身元保証人の支払い能力等により協議を行うものとする。

4 前項に基づき居室の変更を行う場合、事業者は、入居者及び身元保証人の不利益とならないよう、本条第5項及び第6項の手続きをとるものとする。

5 前項の変更を行う場合、次の手続きを書面にて行うものとします。

一 事業者の指定する医師の意見を聴取する

二 入居者及びその家族の意見を聴取する

6 事業者は、居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合は、前項の手続きとあわせ、次に手続きを書面で行うものとします。

一 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける

二 住み替え後の居室の概要、費用負担の増減等について、入居者及び身元保証人等に説明を行う

三 入居者の同意を得る。ただし、入居者が自ら判断できない状況にある場合にあっては、身元保証人等の同意を得る。

#### (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し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者が健康を維持するように助力します。

#### (食事)

第 14 条 事業者は、原則として施設内の食堂等において、1日3食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供します。

#### (生活相談、助言)

第 15 条 事業者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け、入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

#### (生活サービス)

第 16 条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。

#### (レクリエーション等)

第 17 条 事業者は、施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について、利用又は参加する場合の料金等の内容を重要事項説明書等に明示し、適切なサービスを提供します。



(使用上の注意)

第 18 条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良なる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 19 条 入居者は、施設の利用にあたり、次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 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こと。
- 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こと。
- 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こと。
- 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こと。

2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等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 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。
- 二 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。
- 三 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 その他、事業者がその承諾を必要として管理規程等に定める行為を行うこと。

3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を管理規程等に定めることとします。

- 一 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法
- 二 入居者が付き添い、介助、看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の費用の負担及び支払い方法
- 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項

4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

(修繕)

第 20 条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。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、その修繕の実施を拒否することはできません。
- 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。

(居室への立ち入り)

第 21 条 事業者は、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、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、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、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

## 第 4 章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

第 22 条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める、入居までに支払うべき費用を事業者を支払うものとします。

2 入居者は、表題部(1)契約の開始年月日に定める入居日が属する月(以下「入居月」という。)分及びその翌月分の月払い利用料(以下「内金」という。)を、事業者が送付する内金に係る請求書が入居者に到達した日の翌日から起算して1週間を経過する日までに(当該請求書が到達した日の翌日から入居日までの期間が1週間に満たない場合にあっては、入居日の前日までに)、事業者が指定する口座に振込送金して支払わなければならない。なお、振込手数料は入居者の負担とする。

3 事業者は、前項の内金を受領した場合には、当該内金を入居月分及びその翌月分の月払い利用料の各支払いのときに、それらに充当する。ただし、内金には、利息を付けないものとする。

4 第1項に定める支払期限までに入居者から内金の支払いがなされたことを事業者が確認したときに、本契約の効力が生じるものとする。

5 表題部(1)契約の開始年月日に定める入居日より前に、本契約が第29条に定める事由により終了した場合には、事業者は、入居者から受領した内金の全額を入居者に返還するものとする。

(月払い利用料)

第 23 条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。

2 本条に定める費用について、1ヶ月の満たない期間の費用は、月の中途に入居する場合、入居月の月払い利用料のうち入居日数相当分を支払うものとし、入居者が月の中途に退去する場合、月払い利用料のうち食費については、第26条不在日の扱いに準じて返還し、家賃及び管理費については、月額計算した額とします。

(食費)

第 24 条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本書に定める食費を支払うものとする。

(その他の費用)

第 25 条 事業者は、入居までに支払う費用及び月払い利用料のほか、光熱水費、冷暖房費、共用施設を利用した場合の利用料、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(月払い利用料等の支払い方法及び清算)

第 26 条 入居者は、月払い利用料、並びに介護サービス料（介護保険法に基づく介護給付費を事業者が法定代理受領する場合にはその差額（利用者負担額））、及びその他本契約から生じる介護保険外サービス等の入居者の債務（以下、月払い利用料を除き「その他利用料」という。）を次の方法により甲に支払う。

一 事業者は、その集金を「りそな決裁サービス株式会社」に委託し、入居者は、本契約と同時に同社の提供する口座振替の申込みを行うものとする。

二 料金の引落としは、入居者の金融機関の口座から毎月 28 日（金融機関が休日の場合は翌営業日）に行い、入居者は、この方法により月払い利用料の翌月分を、その他の利用料の前月分を支払う。

三 口座振替の申込みが最初の支払いに間に合わない場合、入居者は、事業者に通知し、速やかに事業者が指定する口座に振り込むものとする。なお、振込み手数料は入居者の負担とする。

四 入居者は、本契約が終了し、居室を明け渡す場合、明渡日の翌月 30 日までに第二号に定める方法、又は前号に定める方法により、明渡月分のその他利用料の支払いをするものとする。

2 入居者は、月の中途に入居する場合、入居月の月払い利用料のうち入居日数相当分を支払うものとする。この場合、月払い利用料のうち家賃及び管理費については、それらの年額から 1 年を 365 日として日割計算し、1 円未満の端数は四捨五入するものとする。

3 事業者は、入居者が月の中途に退去する場合、月払い利用料のうち食費については、利用者の退去翌日から該当月末日までの日数分を第 5 項の不在日の扱いに準じて返還するものとする。ただし、家賃及び管理費については、返還しない。

4 事業者は、前項の食費、その他の利用者に返還すべき金銭がある場合、利用者に月払い利用料、その他利用料の債務があるときには、当該債務の額を利用者に返還すべき金銭の額から差し引くことができる。

5 外泊、入院等で利用者が不在の場合、利用者が前日 14 時までに食事サービスの利用の一時停止を甲に申し出たときに限り、甲は、不在日数分の費を返還するものとする。ただし、利用者が死亡した場合、又はこれに準じるやむを得ない理由があると事業者が認める場合には、本項の申出がなくても、不在日数分の食費を返還するものとする。

(費用の改定)

第 27 条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき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、施設が所在する地方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、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 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元保証人等に通知します。

## 第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

第 28 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 29 条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第 30 条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第 29 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 月払いの利用料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
  - 三 第19条の規定に違反したとき
  - 四 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等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、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。
- 一 契約解除の通告について90日の勧告期間をおく
  - 二 前号の通告に先立って入居者及び身元保証人等に弁明の機会を設ける
  - 三 解除勧告の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保証人等と協議し、移転先の確保に協力する。
- 3 本条1項第四号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。
- 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、入居者及び身元保証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 19 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。

- 2 入居者が前項の解約届を提出せず居室を退去した場合、事業者が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 入居者及び身元保証人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。

- 2 入居者等は、居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復することとします。
- 3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について別表1の規定に基づき協議するものとする。

(財産の引き取り等)

第 32 条 事業者は、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、入居者又は身元保証人等にその旨を連絡します。

- 2 入居者又は身元保証人等は、本契約終了後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。
- 3 事業者は、入居者又は身元保証人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。
- 4 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び身元保証人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元保証人等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ければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第 28 条第一号に該当する場合は、前条第 2 項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算)

第 34 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義務がある場合は、債務の内訳を入居者及び身元保証人等に明示し請求致します。

## 第 6 章 身元保証人及び返還金受取人等

(身元保証人)

- 第 35 条 入居者は、身元保証人をあらかじめ定めるものとします。ただし、身元保証人を定めることができない相当の理由があると認められる場合には、定めなくともよいこととします。
- 2 身元保証人は、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。
  - 3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元保証人への連絡及び協議等に努めなければならない。
  - 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の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元保証人に連絡するものとします。
  - 5 身元保証人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引き取るものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第 36 条 入居者又は身元保証人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された事業者へ

の通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者に通知するものとします。

- 一 入居者若しくは身元保証人の氏名が変更した場合
- 二 身元保証人又は返還金の受取人が死亡した場合
- 三 入居者若しくは身元保証人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て（自己申立てを含む）、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合
- 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場合

（身元保証人の変更）

第 37 条 事業者は、身元保証人が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな身元保証人を定めることを請求することがあります。

2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、身元保証人を新たに定めるものとします。

（返還金の受取人）

第 38 条 入居者は、返還金がある場合、返還金に係る受取人 1 名を定めるものとします。

2 返還金に係る受取人は、身元保証人が兼ねることができます。

3 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。

（契約当事者以外の第三者の同居）

第 39 条 入居者は入居者以外の第三者を付き添い、介助、看護等のため、入居者の居室内に居住させようとする場合は、事業者に対してその旨を申し出ることができます。ただし、事業者はその申し出を拒否することができるものとします。

2 事業者が契約当事者以外の第三者の同居を承諾する場合は、入居者及び事業者は協議の上、必要な事項について、別に文書にて確認するものとします。

## 第 7 章 その他

（入居契約時の手続き）

第 40 条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で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て、表題部に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。

2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき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押印して、それぞれが保管することとします。

3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける介護付き有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が個々に地域密着型特定施設入居者生活介護の契約を締結することなどが必要であることを十分に説明します。

（費用計算起算日の変更）

第 41 条 事業者又は入居者が、表題部に記載の各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り通知し、協議を行うこととします。

(入居日前の解除)

第 42 条 入居者は、契約締結日から 14 日以内であれば、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。この場合、事業者は入居者に対して受領済みの月額利用料等を全額無利息で返還します。ただし、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。

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 入居審査等に関する書類における重要な不実記載等、不正な手段で入居しようとしていることが入居日前に判明したとき
- 二 正当な理由がなく入居日までに内金を支払わなかったとき

(3 月以内の契約終了)

第 43 条 入居金償却期間の起算日から 3 月以内において、入居者から本契約第 30 条に基づく入居者の解約の申し出がなされた場合は、居室明け渡し日までの施設の利用の対価として、日割り計算に基づく月額利用料(管理費、食費及び家賃相当額)、並びに介護サービス料(介護保険法に基づく介護給付費を事業者が法定代理受領する場合にはその差額(利用者負担額))、及びその他利用料等、及び居室の現状回復費用(別表第 1)を事業者に支払うことにより契約を終了できるものとします。事業者は当該費用の支払い及び居室の明け渡しを受けた後 90 日以内に、返還金がある場合は全額を無利息で入居者に返還することとします。

(反社会的勢力の排除の確認)

第 44 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約します。

- 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 45 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協議し、誠意をもって処理することとします。

(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、当ホームの所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。

別表1（第17条関係）

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、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、

- ・ 入居者の故意・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、利用者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）及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、事業者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基準のとおりですが、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

1 事業者・入居者の修繕分担表

事業者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
<b>【床（畳・フローリング・カーペットなど）】</b>	
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）	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）
<b>【壁、天井（クロスなど）】</b>	
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. 壁等の画鋸、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）	1. 入居者が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 入居者が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（事業者にも通知もせず、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、入居者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. 入居者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
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
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
<b>【設備、その他】</b>	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（入居者が通常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、換気扇等の油污れ、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（入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 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 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 利用権に属する居住敷地の庭に生い茂った雑草



## 2 入居者の負担単位

負担内容		入居者の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返しか表替えかは、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㎡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 （フローリング全体に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）	㎡単位が望ましいが、利用者が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を利用者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利用者負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	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	設備の補修	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。
	通常の清掃※	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。入居者負担となるのは、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入居者負担とする。

設備等の経過年数と入居者負担割合（耐用年数6年及び8年、定額法の場合）  
利用者負担割合（原状回復義務がある場合）

