

有料老人ホーム 入居契約書

有限会社ドリームケア・ホーム

有料老人ホーム入居契約書

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、その証として、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。

表題部

1 契約の開始年月日

契約締結日	令和 年 月 日
入居予定日	令和 年 月 日
入居日（事後記載）	令和 年 月 日

2 契約当事者

入居者	入居者1 氏名： 印 (男・女) (明治・大正・昭和 年 月 日生まれ)
	入居者2 氏名： 印 (男・女) (明治・大正・昭和 年 月 日生まれ)
事業者名	法人名：有限会社ドリームケア・ホーム 代表者名：取締役 山口 美由貴 印 所在地：神奈川県藤沢市片瀬山四丁目7番4号

3 契約当事者以外の関係者

連帯保証人	氏名： 印 住所： 入居者との間柄
	連帯保証人の極度額 円
極度額の算定根拠	
身元引受人	入居者1の身元引受人 氏名： 住所：
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)	氏名 :	
	住所 :	印
	入居者との間柄 :	

4 施設の名称・類型及び返還金受取人等

施設名称	介護ホーム・フォーカス
施設類型	住宅型有料老人ホーム
施設の種類 及び表示事項	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 : 要介護 介護保険 : 在宅サービス利用可 居室区分 : 全室2人部屋
開設年月日	平成16年 4月
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり
その他	入居開始可能前の契約解除の場合については、即受料金の全額を返金

5 入居者の居室

居室番号	1階 号室 (一般居室)
間取り・タイプ	4人部屋・2人部屋・個室
居室面積	28.4㎡ (4人部屋) ・ 14.8㎡ (2人部屋)) ・ 13.9㎡ (2人部屋) ・ 13.4㎡ (2人部屋) ・ 14.7㎡ (2人部屋)
その他特記事項	

6 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料		111,400円 (5月~11月) 116,400円 (12月~4月)
費用の起算日		入居日
支払方法		毎月払い 支払日・支払方法の詳細は管理規程に定める。
内 訳	管理費	月額 22,400円~33,000円
	用途	共用施設等の維持・管理費、人件費等、入居者への日常生活支援サービス提供のための人件費。
	食費	月額 49,500円 (1日3食×30日の場合の概算額)
	光熱水費	月額 5,000円/月 (12月~3月)
	家賃相当額	月額 40,000円

	その他費用	<ul style="list-style-type: none"> ・おむつ代（ご負担上限：26,100円/月） おむつ：1枚64～74円 （S64円 M71円 L74円） フラット+パット：1枚68円 ・自己負担額、医療費、消耗品等
消費税	家賃相当額を除き、税法に則り消費税を負担していただきます。	

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及び神奈川県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、入居者に対し表題部4記載の施設を終身にわたり利用する権利を与え、本契約第3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条各号に基づく契約の終了がない限り、本契約に定める費用を支払って、当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、次に掲げるサービスを提供します。

一 介護・障害（介護保険給付対象サービスは除く。）

二 健康管理

（委託先：湘南篠原クリニッククローバーホスピタル、のびしろクリニック）

（委託内容：往診、健康管理）

三 食事の提供

四 生活相談、生活サービス

五 レクリエーション

六 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手続の代行等の援助は行いますが、治療行為は行いません。また、医療に要する費用は全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 管理規程は、本契約の主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。ただし、事業者は、運営懇談会等の意見を聴いた上で改定するものとします。

(施設の管理、運営及び報告)

第5条 事業者は、管理者その他必要な職員を配置して、当施設の適切な維持管理を行うとともに、本契約に定める各種サービスの提供を行います。

- 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って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って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、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か月以内に行う事業者の前年度決算の内容
 - 二 過去1年以内の時点における施設の運営状況、入居者の状況、サービス提供の状況、施設の収支状況、その他必要と認められる事項

(地域との協力)

第6条 事業者は、施設の運営とサービスの提供に当たっては、地域及び地域住民との交流を図り、地域との連携又は協力を努めます。

(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や差別的待遇を受けることはありません。

- 一 プライバシーを可能な限り尊重されます。
- 二 関係法令に基づき個人情報を保護されます。
- 三 希望すれば自己に関する健康や介護の記録等を閲覧することができます。
- 四 自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家にいつでも相談することができます。
- 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 緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他行動を制限されることはありません。
- 七 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や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、施設の運営に関する意見交換の場として運営懇談会を設置し、その詳細を管理規程に定めるものとします。

(苦情対応)

第9条 入居者及びその家族等は、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受付及び記録方法等について管理規程に定め、苦情に対して迅速かつ誠実に対応し、適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者及びその家族等が苦情申し立て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。

(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当たって、事故が発生し入居者に損害が生じた場合は、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を減ずることがあります。

(個人情報の保護)

第11条 事業者及び職員であった者は、業務上で知り得た入居者及びその家族に関する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、第三者に漏らすことはありません。この場合、事業者とは、職員又は職員であったものとします。

2 前項の規定について、事業者は、本契約履行中だけでなく、本契約終了後も遵守します。

第2章 提供されるサービス

(介護サービス)

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本契約書、管理規程及び重要事項説明書等において明示します。

2 事業者は、入居者によりよいサービスを提供するために必要と判断した場合には、サービスを提供する場所を施設内において変更する場合があります。

3 前項の変更を行う場合、次の手続を書面で行うものとします。

一 主治医等の意見を聴く。

二 入居者及び身元引受人に説明し、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つては、身元引受人の同意を得る。

三 一定の観察期間を設ける。

(健康管理サービス)

第13条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意するとともに、管理規程等に定める各種の健康管理サービスを提供し、入居者が健康を維持するように努めます。

(食事サービス)

第14条 事業者は、入居者の食事の提供について詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。

(生活相談、生活サービス)

第15条 事業者は、入居者の生活相談、生活サービスの提供について詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者にサービスを提供します。

(レクリエーション)

第16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管理規程等に明示し、適切にサービスを提供します。

(その他の支援サービス)

第17条 事業者は、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について、詳細を管理規程等に定め、それに基づいてサービスを提供します。

第3章 使用上の注意

(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、当施設の利用に当たり、施設又はその敷地内において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。

2 入居者は、施設の利用に当たり、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又は敷地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

いて工作物を設置すること。

六 その他、管理規程等において事業者がその承諾を必要と定める行為を行うこと。

3 入居者は、施設の利用に当たり、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、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か月以上居室を不在にする場合の居室の保全、費用の負担及び支払方法等

二 入居者が家族や第三者を付き添い、介助、看護等の目的で居室内に同居させる場合の費用の負担及び支払方法

三 事業者が入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項

4 入居者が前項までの規定に違反若しくは従わず、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、入居者が当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。

(居室への立入り)

第21条 事業者は、入居者の安否確認、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とることができます。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。事業者は、入居者の不在時に立ち入った際には、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

(月払いの利用料)

第22条 入居者は、事業者に対して表題部6に記載す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か月に満たない期間の費用は、日割り計算した額とします。

3 入居開始可能日前の契約解除の場合については、即受領金の全額を返還することとします。

(食費)

第23条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本契約及び管理規程に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

第24条 事業者は、月払い利用料のほか、光熱水費、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（在宅サービス利用可能）について、管理規程等に明記するものとします。

(費用の支払方法)

第25条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払方法等について、管理規程等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

第26条 事業者は、入居者が支払うべき費用の額を改定することがあります。

2 事業者は、費用の改定に当たっては、消費者物価指数及び人件費等各費用の高騰、生活保護費支給基準の改定等を勘案し、運営懇談会等で意見を聴き、入居者及び身元引受人の同意を得た上で改定するものとします。

第5章 契約の終了

(契約の終了)

第27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。ただし、入居者が2名の場合は、両者とも死亡したとき。
- 二 事業者が次条に基づき契約の解除を通告し、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、そのことにより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、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 月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく一定期間以上連続して遅滞するとき。
- 三 施設の利用において入居者に禁止又は制限をしている規定に違反し是正しないとき。
- 四 入居者の行動が他の入居者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ入居者に対する通常の介護

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を書面で行います。
 - 一 契約解除の通告に90日程度の十分な予告期間をおく。
 - 二 契約解除の通告に先立ち、入居者及び身元引受人に弁明の機会を設ける。
 - 三 契約解除通告の予告期間中に、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、入居者や身元引受人と協議し、移転先の確保に協力する。
 - 四 前項第四号の事由により契約を解除する場合には、加えて主治医等の意見を聴くとともに、一定の観察期間を設ける。

(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。
- 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は、事業者が入居者の退去の事実をし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31条 入居者及び身元引受人は、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 入居者及び身元引受人は、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消耗を除き、原状回復することとします。
 - 3 入居者及び身元引受人並びに事業者は、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協議するものとします。

(財産の引取り等)

- 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、入居者及び身元引受人にその旨を連絡します。
- 2 入居者及び身元引受人等は、原則として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。
 - 3 事業者は、入居者及び身元引受人に対して、前項の引取り期限を書面により通知します。
 - 4 事業者は、引取り期限経過後に残置された所有物等については、入居者及び身元引受人がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人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1号に該当する場合は、前条第2項に定める引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には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の内訳を入居者及び身元引受人に明示します。

第6章 身元引受人等

(連帯保証人)

第35条 連帯保証人は、事業者との合意により入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の金銭債務を履行する責任を負うものとします。

- 2 前項の連帯保証人の負担は、本契約書の表題部3に定める極度額を限度とします。
- 3 連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし事業者は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができます。
 - 一 入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき
 - 二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき
- 4 連帯保証人の請求があったときは、事業者は、連帯保証人に対し遅滞なく利用料の支払状況や滞納金の額・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。

(身元引受人)

第36条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。

- 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、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、入居者の日常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家族・身元引受人等に連絡するものとします。
- 4 事業者は、入居者が要介護者等の場合は、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を家族・身元引受人等へ定期的に報告します。
- 5 身元引受人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引受けを行うこととします。
- 6 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者へ通知します。
 - 一 身元引受人の氏名が変更したとき。
 - 二 身元引受人又は返還金受取人が死亡したとき。
 - 三 入居者又は身元引受人が、成年後見制度を利用することとなった場合、又は破産等の申立てを受け、若しくは申し立てをしたとき。

(身元引受人の変更)

第37条 事業者は、身元引受人が前条第6項第2号又は第3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、前項の請求を受けた場合には、遅滞なく身元引受人を新たに定めるものと

ます。

(返還金受取人)

第38条 入居者は、第34条に定める返還金に係る受取人を1名定めるものとします。

2 返還金に係る受取人は、身元引受人が兼ねることができます。

3 前項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合には、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。

(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で入居している場合に、入居者は、事業者に対して契約当事者の追加を申し出ることができます。ただし、事業者は、申し出を拒否することがあります。

2 追加入居者は、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、本契約に基づく債務について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認する場合には、入居者及び事業者は、協議の上、必要な事項について、別に追加契約を文書で締結するものとします。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第40条 入居者は、入居者以外の第三者を付き添い、介助、看護等の目的のため、入居者の居室内に同居させようとする場合には、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あります。

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

第7章 その他

(入居契約締結時の手続き)

- 第41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込みを行うものとし、事業者の承諾がなされた後に申込者と事業者との間で入居契約が成立するものとし、本契約締結後、申込者は事業者に対して、表題部6に定める入居までに支払う費用を支払うものとし、
- 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に理解した上で契約を締結することができるように、十分な時間的な余裕をもって、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、所定欄に署名又は記名及び押印して、各々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特定施設入居者生活介護の指定を受けていない住宅型有料老人ホームであり、介護保険法に基づく介護サービスを受ける場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結する必要があることを説明します。
- 4 事業者は、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結する場合には、近隣に設置されている訪問介護事業所等の情報提供を行い、入居者が希望する介護サービスを自由に選択することができるよう十分に配慮します。また、入居者がいずれの事業所と契約した場合においても、入居者に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

(入居日前の解約)

- 第42条 入居者等は、入居開始可能日前の場合は、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受領済みの費用を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとし、
- 2 事業者は、入居開始可能日前の場合であって、入居者が次のいずれかに該当するときは、第29条の定めに関わらず、1週間の催告期間において本契約を解約することができます。この場合、事業者は入居者等に対して受領済みの費用を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとし、
- 一 入居に関する書類における重大な不実記載があること、不正な手段で入居しようとしていること等が入居開始可能日前に判明したとき
- 二 正当な理由がなく所定の期日までに表題部6に定める費用が支払われなかったとき
- 3 本条における解約については、入居者・事業者ともに、書面をもって相手方に通知するものとし、

(誠意処理)

- 第43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、事業者及び入居者は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

- 第44条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じた時には、事業者及び入居者の合意により第一審管轄裁判所を定めることとします。