

有料老人ホーム かりゆしの郷 入居契約書

表題部記載の当事者である「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、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

(1) 契約の締結日

契約締結日	令和 年 月 日
-------	-------------------

(2) 契約当事者の表示

入居者	氏名	印						
	生年月日	年	月	日	性別	男	・	女
	住所	〒						
	代筆者が いる場合	氏名	印					
		続柄						
		理由						
事業者	住所	鳥取市湖山町南5丁目177-1						
	事業者名	株式会社ぼやーじゅ						
	代表者名	代表取締役	西村美枝子				印	
	事業所名	有料老人ホームかりゆしの郷						

(3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人 (本契約第34条に定める)	氏名	印
	住所	〒
	電話番号	

(4)目的施設

施設名称	有料老人ホームかりゆしの郷
施設の類型及び表示事項	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) 居住の権利形態:利用権方式 利用料の支払い方式:口座振替、口座振込 入居時の要件:要介護1～5 介護保険:鳥取県指定介護保険特定施設 介護居室区分:1人部屋 介護にかかわる職員体制: 3 : 1以上
介護保険の指定居宅サービスの指定	鳥取市指令受福地第892号 介護保険事業所番号3190100804 (令和4年8月1日指定) 地域密着型特定施設
開設年月日	令和4年8月1日
所在地	〒680-0945 鳥取県鳥取市湖山町南5丁目177-1
敷地概要(権利関係)	858.23 m ² ※事業主体所有(※抵当権有) ※自己所有
建物概要(権利関係等)	- 木造地上2階建 - 延べ床面積 788.96 m² ※事業主体所有(※抵当権有)
居室の概要	居室 28室
共用施設の概要	食堂、浴室、便所、洗面設備、機能訓練室(食堂兼用)、談話室、事務室、洗濯室、看護・介護職員室

(5)入居者の居室

一般居室・介護居室の別	一般居室
間取り・延べ面積	13.00 m ²
付属設備等	洗面設備、テレビ回線

(6)費用

家賃	月額35,000円
管理・共益費	月額31,000円 使途:水道代、光熱費、事務管理部門の人件費・事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費・事務費、目的施設の維持管理費です。
食費	月額43,500円(1日3食×30日の場合の概算額)
おやつ代	月額1,200円(1日40円×30日の場合の概算額)
リネン ※外部委託	月額1,800円(1日60円×30日の場合の概算額) ※掛け包布・敷き包布は週に1回交換。枕カバーは月に1回交換。

洗濯代(希望者のみ) ※外部委託	月額3,600円 ※週に2回洗濯。 ※布団・毛布等上記リネン以外のもの、特別な洗濯方法が必要なもの に関しては、別途実費負担。
おむつ代・消耗品等	別途実費負担。
その他	
介護保険に係る利用料及び 利用者負担分	介護保険法令等による保険料及び介護保険利用者負担分について は、別途自己負担となります。
消費税	家賃、介護保険料、介護保険利用者負担分を除き、税法に則り、消費税 を負担していただきます。

第1章 総則

第1条 (目的)

事業者は、老人福祉法、介護保険法及びその他関係法令を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを終身にわたって提供します。

- 一 表題部(4)に定める目的施設
- 二 第4条に定める各種サービス

2 入居者は、本契約の定めを承認して、事業者に対し、本契約に定める費用を支払うことに同意します。

第2条 (目的施設の表示)

入居者が入居する居室及び他の入居者と共用する施設(以下、総称して「目的施設」という。)は、表題部(4)及び(5)に定めるとおりとします。

第3条 (目的施設の終身利用契約)

入居者は、表題部(6)に定める月払いの利用料を支払う場合は、第28条各号に基づく契約終了がない限り、目的施設と当該施設が提供するサービス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取得することはできません。

3 入居者は、第三者に対して、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 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

(但し、入居者・家族・施設との協議により、必要と判断した場合は可能とする)

四 その他全三号の全部又はいずれかに類する行為又は処分

第4条 (各種サービス)

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、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 介護
- 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 入居者は、第三者に対して、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

第5条（管理運営規程）

事業者は、本契約に付随するものとしての管理運営規程を定め、入居者・事業者共にこれを遵守するものとします。

2 管理運営規程は、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（運営推進委員会）に定める運営推進委員会の意見を聴いたうえで行うものとします。

第6条（施設の管理・運営・報告）

事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、本契約に定める各種サービスを提供し、入居者のために必要な業務を処理して施設の運営を行うとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行います。

第7条（入居者の権利）

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が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。
入居者の写真、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。
- 三 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出来る。ただし、その費用は入居者が負担する。
- 四 入居者は、緊急やむをえない場合をのぞき、身体的拘束その他行動を制限されることはない。
- 五 入居者は、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。
- 六 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、鳥取県社会福祉協議会その他の機関、行政機関に対して申し出ることができる。

第8条（運営推進委員会）

事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、意見交換の場として運営推進委員会を設置します。

2 事業者は、前項の運営推進委員会について、管理運営規程又はその他の文書によって、次に掲げる

項目を含む詳細を定めるものとします。

- 一 会の構成メンバーの詳細
- 二 外部からの運営への点検に資する、事業者側関係者及び入居者以外の第三者的立場にある構成メンバーの有無

第9条（苦情処理）

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、前項による苦情を受け付ける手続きを、管理運営規程又はその他の文章で定め、入居者からの苦情等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項目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、入居者が苦情申立等を行ったことを理由として何らかの不利益な取り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って、万一、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は、不可抗力による場合を除き、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額を減ずることがあります。

第11条（秘密保持）

事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族に関する秘密並びに個人情報については、入居者または第三者の生命、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。

第2章 提供されるサービス

第12条（介護等）

事業者が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は、重要事項説明書等において明示します。

第13条（健康管理）

事業者は、入居者の日常の健康状態に留意すると同時に、次に掲げる事項に基づいて入居者が健康を維持するように助力します。

- 一 入居者又は身元引受人等より相談がある場合には、健康診断または健康相談を受けうる機会を設ける。
- 二 協力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 入居者が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関又は目的施設において医師による必要な治療が受けられるよう、医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等の協力を行う。

第14条（食事の提供）

事業者は、原則としてホームにおいて、毎日入居者に1日3食の食事を提供する体制を整えます。

第15条（生活相談・助言）

事業者は、入居者に対して、一般的に対応や照会ができる相談や助言を受け、入居者に生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

第16条（生活サービス）

事業者は、次に掲げる事項に基づいて、入居者に生活サービスを提供します。

- 一 事業者が一般的に対応できる、入居者の生活必需品の購入、代金の立替払い等
- 二 身元引受人等への連絡

第17条（レクリエーション）

事業者は、入居者の要望に考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを提供します。

第18条（その他の支援サービス）

事業者は、前条までのサービス以外の支援サービスに関して、別途申し出により協議、検討します。

第3章 使用上の注意

第19条（使用上の注意）

入居者は、居室及び共用施設並びに敷地等の利用方法等に関し、その本来の用途に従って、善良な施設長の注意をもって利用するものとします。

第20条（禁止及び制限される行為）

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、有毒物の危険な物品等を搬入・使用・保管する
 - 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入、又は備え付ける
 - 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
 - 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あたえる
 - 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
- 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 犬猫等の動物を目的施設又はその敷地内で飼育する
 - 二 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共有施設又は敷地内に物品を置く
 - 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
 - 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
- 3 入居者は、目的施設の利用にあたり、次に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。

- 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、連絡方法、各種費用の支払とその負担方法
- 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に居住させる場合の、各種費用の支払とその負担方法
- 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、第1項から第3項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、事業者また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。

第21条（修繕・補修）

事業所は、入居者が目的施設を利用するために必要な修繕・補修を行います。この場合において、入居者等が故意又は過失あるいは不当な使用により、居室等を損傷又は汚損したときは、これらの修繕・補修に要する費用は入居者の負担とします。

- 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、居室内における軽微な修繕費用は、入居者が負担するものとします。
 - ア 本契約中における破損・損傷等に対する補修
 - イ 汚れや傷・めくれ・落書・釘穴・結露等による補修やクロスの張替又は洗浄

第22条（居室への立ち入り）

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

第23条（一時金）

一時金は必要ありませんが、事業者・入居者は信義をもって本契約書に基づき履行するものとします。

第24条（月払いの利用料）

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。その詳細については、管理運営規程に定めます。

- 2 事業者は、前項の月払いの利用料を定めるにあたり、管理運営規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。
 - 一 月払いの利用料により徴収される費用の具体的内容や考え方
 - ア 第6条第1項(施設の管理・運営)に関して利用料に含まれる費用
 - イ 第12条(介護等)に関して利用料に含まれる費用

- ウ 第13条(健康管理)に関して利用料に含まれる費用
- オ 第15条(生活相談、助言)に関して利用料に含まれる費用
- カ 第16条(その他の支援サービス)に関して利用料に含まれる費用
- キ その他月払いの利用料として徴収される費用

二 月払いの利用料の支払方法

- ア 長期不在の場合、利用料の減額の有無及びそれについての考え方
- イ 利用料の支払が当月分か翌月分かの考え方
- ウ 利用料の支払が毎月いつまでにどのような方法で行われるべきかの考え方
- エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

- 3 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、1か月を30日として日割計算した額とします。

第25条（食費）

入居者は、第14条(食事)により事業者から提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理運営規程その他の文書で定める食費を支払うものとします。

第26条（その他の費用）

入居者は、その他あらかじめ事業者が定めた料金表に基づき、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。

第27条（費用の改定）

事業者は、月払い利用料等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、介護保険給付のサービスに係る利用料金については、介護保険関係法令による介護保険給付費等の変更があった場合、変更するものとします。
- 3 事業者は、介護保険給付対象外のサービスに係る利用料金については、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、変更予定日の前月までに説明し、文章によりその同意を得るものとします。
- 4 入居者は、サービス利用料金の変更に同意することが出来ない場合には、本契約を解約することができます。

第5章 契約の終了

第28条(契約の終了)

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(事業者からの契約解除)に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第30条(入居者からの解約)に基づき解約をおこなったとき
- 四 入居者が要介護認定において自立又は要支援と判定された場合
- 五 入居者が連続して1か月を超えて医療施設に入院することが必要と見込まれ、かつ、入院先の医療施設において利用者を受け入れることができる状態となった場合
- 六 入居者が医療施設に入院した後に、連続して1か月を超えて入院する必要があることが明らかになっ

た場合

七 入居者が他の介護保険施設等に入所した場合

八 事業者が解散命令を受けた場合又は破産した場合もしくはやむを得ない事由により施設を閉鎖した場合

九 施設の滅失や重大な毀損によりサービスの提供が不可能になった場合

第29条（事業者からの契約解除）

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、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20条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき

四 入居者の行動が、他の入居者又は入居者本人の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護方法ではそ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は、事業者は次の各号の手続きによって行います。

一 契約解除の通告について30日の予告期間をおく

二 前号の通知に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

三 解除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する

3 本条第1項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。

一 医師の意見を聴く

二 行政機関の意見を聴く

三 一定の観察期間をおく

第30条（入居者からの解約）

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い、事業者は入居者の退去の真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。

第31条（明け渡し及び原状回復）

入居者及び身元引受人等は、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しとします。

2 本契約における居室の明け渡しとは、次に掲げるすべての事項を完了した時とします。

一 入居者の退去及びすべての家財、物品等の運搬

二 費用等の清算

3 入居者等は、明け渡しの際、居室を原状回復することとします。

4 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協議するものとします。なお、原状回復の費用負担については「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にします。

5 入居者等は、居室の明け渡しに際し、移転料・退去料等の請求は出来ません。

第32条（財産の引取等）

事業者は、第31条の明け渡しに伴い、残置された所有物等については、入居者又は身元引受人、入居者の相続人その他の承継人等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。

第33条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

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（契約の終了）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本条にいう契約終了日とみなします。

第6章 身元引受人

第34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引受人に連絡するものとします。
- 4 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き受けを行うこととします。

第35条（事業者へ通知を必要とする事項）

入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め管理運営規程に規定された事業者へ通知する必要が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者へ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、又は破産の申立て（自己申立を含む）、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

第36条（身元引受人の変更）

事業者は、身元引受人が前条第二号ないし第三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ことを請求することがあります。

- 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37条（契約当事者以外の第三者の付き添い）

入居者は、表題部記載の入居者以外の第三者を付添、介助、看護等のため、入居者の居室内に一時的に宿泊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、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

第7章 その他

第38条（入居契約締結時の手続き）

入居者から申し込みがなされ、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。

- 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の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれがこれを保管することとします。

第39条（契約消滅）

天災地変・事変不可抗力と認められる事態の発生によって建物の全部又は一部が消滅毀損し、本契約の継続が不可能な状態になった時、及び都市計画その他の法令により収用又は行政処分等の事態になった時は、本契約は終了します。

第40条（免責）

天災・火災・盗難等事業者の責に帰すことのできない事故により入居者が被った損害については、事業者はその責を負わないものとします。

第41条（誠意処理）

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。

第43条（合意管轄）

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、鳥取地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者及び入居者はあらかじめ合意します。