

ケアハウス「さざんかの郷」入居(利用)契約書

ケアハウス「さざんかの郷」の施設長（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）及び連帯保証人、返還金受取人との間において、次の通り契約を締結する。

第1条（目的）

甲は、国の定める「軽費老人ホーム設置運営要綱」並びに社会福祉法人吉川福祉会の定める「管理規定」に基づき、乙が心身共に充実した明るい生活を送ることができるよう、この施設を利用させること、及びこの契約に定める各種サービスを提供することを約し、乙は甲に対して信義を守り、誠実にこの契約を履行することを約する。

第2条（施設の管理・運営）

甲は必要な職員を配置して、乙の日常生活に必要な諸業務を処理すると共に、建物及び付帯設備の維持管理を行うものとする。

第3条（遵守義務）

乙は甲に対して誠意を持って、この契約に定める事項を履行すると共に、甲が示す管理規定、その他の諸規定及び甲が指示する事項を遵守するものとする。

また甲が前項の管理規定を改変する場合は第4条（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を求めるものとする。

第4条（管理規定）

この契約に付随して、甲が別に定める管理規定を甲乙ともに遵守するものとする。

第5条（施設の利用及び利用制限）

- (1) 乙は第17条（乙の契約解除）に基づく契約の解除がない限りこの契約の定めるところにより、専用居室（以下「居室」という。）及び甲が共用のために設置した設備（以下「共用設備」という。）を利用することができるものとする。
- (2) 乙は、その居室を専ら乙の居住以外の目的に使用してはならない。

第6条（各種サービス）

甲は乙に対して以下のサービスを提供するものとする。提供の方法については、別途管理規定において定める。

- (1) 各種生活相談及び助言
- (2) 食事の提供
- (3) 入浴準備
- (4) 災害・疾病等の緊急時の対応
- (5) 在宅保健・福祉サービスに関し連絡等の便宜を図ること。
- (6) 自主活動への協力
- (7) 甲が希望する付加的なサービス。その他、国の定める「軽費老人ホーム設置運

営業網」に基づいて必要とされるサービス

第7条（利用料等）

- (1) 利用料については、甲は国の定める基準に従って、生活費及び事務費を合算した額に基づき甲が別途個別に積算設定した額を、乙に請求するものとする。
- (2) 第1項の他、乙が居室に於いて使用する電気料（基本料金以外分を個別の電気メーターにて積算、通常の公共電気料金の平均額とする）、及び自ら個別的に使用する通信受信のための費用あるいはそれに必要な器具設備に係る費用等、入居者の個人的要望に関わる費用については別途、乙に請求するものとする。また居室での電話設置及びその利用料や、甲の許可のもとに個人で設置及び購入若しくは希望する特別の費用は乙の負担とする。
- (3) 管理費の納入方法については
一括支払いとし20年分の一括納入¥8,768,000円、
分割支払いとし月額¥36,500円、
併用方式とし、20年分の一部の¥4,384,000円を
一括支払い残りについて月額¥18,200円、
を払うものとする。
- (4) 乙は事務費の減額を希望する場合にあっては、契約時及び翌年以降、年1回乙の収入等に関する挙証資料を添付し、甲に対して申請を行うこととする。
- (5) 特別な付加的サービスに要する費用は、その実費を乙の負担とする。

第8条（利用料の改定）

- (1) 甲は国の定める基準に改正もしくは変更が生じた場合、それに基づき利用料を改訂する事ができるものとする。
- (2) 甲は利用料を改訂する場合、国の改訂通知を予め乙に明示するものとする。

第9条（利用料等の納入）

乙は第7条（利用料等）に基づく月額の利用料等を毎月必ず月末迄に甲が指定する方法により甲に支払うものとする。

第10条（居室への立ち入り）

甲は、居室への保全・衛生・防犯・防火、その他管理上の必要があると認められる場合は、乙の承諾を得ていつでも居室内に立ち入り、必要な措置をとることが出来るものとする。但し、乙の健康・災害上の緊急の場合は乙の承諾を得ないで立ち入ることが出来る。

第11条（居室内の模様替え等）

- (1) 乙は、甲の承諾を得た場合には、退去時に原状に復することを条件として、居室の模様替えを行うことができるものとする。
- (2) 乙は別に定めるところにより、乙の居室における次の各号に掲げるものの小修理又は取り替えを行うものとする。

床面クロスないしPタイル・ジュータン等敷物
窓ガラス
壁紙等
その他甲が別に定めるもの

第12条（居室内の模様替え等の費用負担）

乙の居室についての第11条（居室内の模様替え等）に定める模様替え、その他補修や改修の費用は、乙がこれを負担する。但し、設計・施工に起因する補修・改修費についてはこの限りではない。

第13条（原状回復の義務）

- (1) 乙は、目的施設及び備品（第11条の造作・模様替え等を除く）について、汚損・破損若しくは滅失、その他原状を変更した場合には、乙の選択に従い、直ちに自己負担により原状に復するか、又甲が別に定める代価を支払うものとする。但し、乙の責めに基づかない場合はこの限りではない。
- (2) 乙はこの契約が第16条（甲の契約終了）又は第17条（乙の契約解除）の規定により解除された場合、又は第18条（契約の終了）第1号の規定により契約が終了した場合において乙の居室を甲に明け渡す時は、第11条（居室内の模様替え等）各号に掲げるものについて修理若しくは、取り替えに要する費用を負担するものとする。

第14条（甲の賠償責任）

天災・事変その他不可抗力及び火災・盗難、或いは外出中の不慮の事故により、乙が受けた損害について甲は、一切の賠償責任を負わないものとする。但し、甲の故意又は重大な過失によって乙に損害を場合は、この限りではない。

第15条（動物飼育）

乙は居室又は共用施設、若しくは敷地内において小鳥及び魚介類以外の動物を飼育しようとする場合は、甲に事前に許可を得なければならないものとする。

第16条（甲の契約解除）

- (1) 甲は乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約の解除を通告することができるものとする。

入居の要件に関して、虚偽の届け出を行って入居した時。

利用料を3ヶ月以上支払わない時。

事務費の減額に当たって虚偽の届け出を行った場合。

施設長の承諾を得ないで、施設の建物や付帯設備の造作・模様替えを行い、且つ原状回復を行わない時。

個別の日常生活上の援助（調理を除く）が必要になった時、又は介護を要する状態であるにも関わらず、それらの家族介護等を受けることができない時。

金銭管理や各種サービスの利用について自分で判断ができなくなった時。

その他共同生活の秩序を著しく乱し、他の利用者に迷惑をかけた時、若しくは今後も他の利用者に迷惑が及ぶ可能性があると施設長が判断した時。

- (2) 乙は、前項の規定により甲がこの契約の解除を通告した場合には遅滞なくその居室を明け渡すものとする。
- (3) 甲は、乙に対し第1項による契約の解除通告をするのに先だてて必ず、乙及び乙の連帯保証人に弁明の機会を設けるものとする。
- (4) 甲は、乙に対し第1項による契約の解除を通告した場合には、乙の移転先の有無について確認し、移転先がない場合及び家族の良き理解と引き続きの協力関係が乙若しくは乙の連帯保証人・乙に関わる親族全てに期待できると施設長が判断した場合は、その申し出に基づき、別途委任状等により、乙及び乙の連帯保証人その他関係者、関係機関と協議するなど、乙の移転先の確保につき協力するものとする。

第17条(乙の契約解除)

- (1) 乙は契約を解除しようとするときは、30日以上予告期間をもって甲が定める契約解除(退所)届書を甲に提出するものとし、その解除届書に記載された契約解除日をもってこの契約は解除されるものとする。但し、やむを得ぬ事情や緊急等で甲が必要と認めた場合はこの限りではない。
- (2) 乙は、前項の契約解除日迄に居室を甲に明け渡さなければならない。但し、やむを得ぬ事情や緊急等で甲が特に必要と認めた場合は延長することができる。
- (3) 乙は前項の解除届書を甲に提出しないで居室を退去したときは、甲が乙の過去の事実を知って翌日から起算して10日目をもって、この契約は解除されたものとする。

第18条(契約の終了)

この契約による終了とは、次の各号に該当する場合をいう。

- (1) 乙が死亡したとき(乙が2名の場合は、そのいずれもが死亡したとき)
- (2) 第16条(甲の契約解除)又は第17条(乙の契約解除)に基づき契約が解除され、予告期間が終了したとき。

第19条(財産の終了)

- (1) 乙の死亡により契約が終了した場合、甲は乙の所有物を善良なる管理者の注意をもって保管し、乙の連帯保証人に連絡して一切の処置をさせるものとする。
- (2) この連帯保証人は、前項の連絡を受けた場合、契約終了日の翌日から起算して10日以内にその所有物を引き取り、居室を甲に明け渡さなければならない。
- (3) 明け渡しの期日が過ぎてもなお残置された所有物については、乙の連帯保証人その他承継人がその所有物を放棄したものとみなし、甲において適宜処分できるものとする。
- (4) 乙が第16条(甲の契約解除)第2項、又は第17条(乙の契約解除)第2項により甲に対して乙の居室を明け渡した後において、なお乙の残置所有物等がある場合には、前項に準用する。

第20条(連帯保証人)

- (1) 乙は、入居に際し1名の連帯保証人を定めるものとする。
- (2) 前項の連帯保証人は、乙に契約不履行があった場合に、この契約から生じる一切の責務について連帯して履行の責を負うとともに、必要な場合は乙の身柄を引き取る責任を負うものとする。
- (3) 乙は、連帯保証人の住所・氏名に変更があったとき、及び死亡・禁治産者の宣告等によって変更するときは、その旨を直ちに通知しなければならない。

第21条(管理費の返還)

- (1) 乙が契約の締結から終了までの期間が20年未満の場合は、
□ 一括方式で支払われた管理費
□ 併用方式で支払われた管理費のうち一括して納入した額 □
の全部又は一部について乙に返還する
- (2) 前項に規定する返還金は次の算式により算出するものとする。
但し、入居期間が20年を越える場合は返還しないものとする。
$$\text{(管理費)} \times \left[1 - \frac{\text{契約期間の月数}}{\text{年数} \times 12 \text{ヶ月}} \right] \text{ (端数千円未満は四捨五入して千円単位とする。)}$$
- (3) 第18条(契約の終了)第1号の規定により契約が終了した場合は、契約の

- 締結から終了までの期間が20年未満の場合は、乙の返還金受取人に前第2号で算出した返還金を返還する
- (4) 前第2項の場合契約締結日及び予告期間満了日、又は契約終了日が属する月は、それぞれ1ヶ月として計算するものとし返還金は無利息とする。
 - (5) 返還金は、乙の居室明け渡しの翌日から起算して1ヶ月以内に返還する。

第22条（返還金受取人）

- (1) 乙は、第21条（管理費の返還）に規定する返還金受取人1名を定めるものとする。但し乙が2名の場合は、それぞれについて各1名を定めることができる。
- (2) 前項に規定する返還金受取人は、第20条（連帯保証人）に規定する連帯保証人がこれを兼ねることができる。
- (3) 第1項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、乙は甲に対し、直ちにその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て、新たに返還金受取人を定めるものとする。

第23条（精算）

第16条（甲の契約解除）若しくは第17条（乙の契約解除）の規定により、予告期間が満了した場合又は、第18条（契約の終了）第1号の規定によりこの契約が終了した場合、乙が甲に対して第13条（原状回復の義務）第2項、その他の条項より債務がある場合には、甲は第21条（管理費の返還）第1項に規定する返還金から差し引くものとする。但し返還金がない場合は、別途負担し、居室明け渡しの日までに精算する。

第24条（乙による入居開始可能年月日前解除）

乙は、表記の入居開始可能年月日前にこの契約を解除する場合には、書面によって甲に通知するとともに、既払い金金額の返還を請求できるものとする。但し金利の支払いは求めないものとする。

第25条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

乙は、契約終了日までに居室を甲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、明け渡し日までの利用料等を甲に支払うものとする。但し、第18条第1号の規定に該当する場合は、第19条第2項の規定する明け渡し期限を本条にいう契約終了日とみなす。

第26条（入居開始可能年月日の変更）

甲が表記の入居開始可能年月日を変更した場合は、その旨を直ちに乙に書面をもって通知するものとする。

第27条（誠意処理）

この契約書の解釈及び定めのない事項については、必要に応じ甲・乙相互に協議し、誠意をもって処理するものとする。

第28条（運営懇談会）

