

ケアハウスマリナグリーン御津
入居契約書

ケアハウス マリナグリーン御津 入居契約書

ケアハウス「マリナグリーン御津」の理事長（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）及び身元保証人、返還金受取人との間において、次のとおり契約を締結する。

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」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、及びこの契約の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）

1. 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、甲が示す管理規程、その他諸規定及び甲が指示する事項を遵守するものとする。
2. 甲が前項の管理規程を改変する場合は社会福祉法人夢工房理事会の承認を得なければならない。

第 4 条（管理規程）

この契約に付随して、甲が別に定める管理規程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、別途管理規程において定める。

- （１）各種生活相談及び助言
- （２）乙の尊厳を重視し、身体拘束適正化につき対策する。
- （３）貴重品＜各種保険証等、その他＞の預かり）
- （４）食事の提供
- （５）入浴準備
- （６）災害、疾病等の緊急時の対応
- （７）在宅保健、福祉サービスに関し連絡等の便宜を図ること。
- （８）自主活動への協力
- （９）その他国の定める「軽費老人ホーム設置運営要綱」第４ケアハウスに基づいて必要とされるサービス
- （１０）提供するサービスの実施状況につき第三者評価を受審する。 ※直近の受審 令和５年５月１８日 株式会社 H.R コーポレーション

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、事務費、管理費、暖房費（１１月～３月）を合算した額を別途個別に算定して、乙に請求するものとする。
- ２．第１項のほか、甲は入居者の使用にかかわる電気、水道等の使用料を乙に請求するものとする。
- ３．電話料金は乙が各自で支払うものとする。
- ４．管理費の納入方式については

	一括納入金額	月額
一括方式（20年分）	8,200,000 円	
併用方式 （20年分の一部を一括で、残りを月割りで支払う。）	1,000,000 円	34,700 円
	2,000,000 円	29,900 円
	3,000,000 円	25,000 円
	4,000,000 円	20,200 円
	5,000,000 円	15,400 円
分割方式（20年間）		39,000 円

を支払うものとする。

但、一括納入方式及び併用方式を希望する場合は入居日までに振り込むものとする。

5. 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理事長に対して申請を行うこと。
6. 特別な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（利用料の改訂）

1. 甲は、国及び施設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ものとする。
2. 甲は利用料を改訂する場合、国及び施設の改訂通知を乙に明示するものとする。

第9条（利用料の納入）

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

（末日が休日の場合はその前日迄とする）

第10条（居室への立ち入り）

甲は、居室の保全、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できるものとする。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できる。

第11条（居室内の模様え替等）

1. 乙は、甲の承諾を得た場合には、退去時には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替えを行うものとする。

- （1）フローリング等の床クロス
- （2）窓ガラス・サッシ
- （3）カーテン・壁紙等
- （4）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）

乙の居住についての第11条（居室内の模様替え等）に定める模様替えその他補修、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、この限りでない。

第13条（原状回復の義務）

1. 乙は、目的施設及び備品（第12条に基づく造作、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現状を変更した場合には、乙の選択に従い、直ちに自己の費用により原状に復するか、又は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（甲の契約解除）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ときは、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、取替えに要する費用を負担するものとする。又、居室のワックス掛け等、清掃をし、明け渡さなければならない。

第 14 条（甲の賠償責任）

天災事変その他の不可抗力及び火災、盗難、ある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与えた場合は、この限りでない。

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類等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、乙に対し 2 ヶ月間の予告期間を置いて、この契約の解除を通告することができるものとする。
 - （1）入居の要件に関して、虚偽の届出を行って入居したとき。
 - （2）利用料を 3 ヶ月以上支払わないとき。
 - （3）事務費の減額に当たって虚偽の届出を行った場合。
 - （4）理事長の承諾を得ないで、施設の建物や附帯設備等の造作・模様替えを行い、かつ原状回復を行わないとき。
 - （5）個別の日常生活の援助（調理を除く）又は介護を必要とする状態であるにも関わらず、それらを受けることができないとき。
 - （6）金銭の管理、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とき。
 - （7）その他共同生活の秩序を著しく乱し、他の入居者に迷惑をか

けたとき。

(8) 利用者（認知症などの病気や障害のある場合も含む）及び家族による職員に対するハラスメント行為。

（ハラスメント行為）

身体的暴力をふるう事。

職員に対し、人格を傷つける言動を行う事。

職員に対し、暴言・罵声を浴びせる、又は不必要な大声を出すこと。

介護保険法に定められていないサービス提供の要求。

達成不可能な要求。

保険料、利用料を払っているからと威圧的な態度で接する。

特定の職員にのみ介護を要求する、または特定の職員を無視したり批判したりする。

職員の私生活上の事項につき、質問・発言をすること。

職員の意に反して性的な冗談をいう事。

卑猥な写真等の閲覧の強要や配布、掲示。

のぞき見や盗撮、または体を凝視すること。

不必要な身体的接触。

容姿や男女関係等、業務上不必要な内容に触れること。

悪質な中傷行為。

職員の意に添わない、食事等勤務外の誘い。

上記以外の行為でも、業務の適正な範囲を超える、又は就業環境を悪化させる行為と認められた場合には、退所等必要な措置を講じるものとします

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、その予告期間満了後、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に先だって必ず、乙及び乙の身元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通告に伴う予告期間中に必ず乙の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には乙及び乙の身元保証人その他関係者、関係機関と協議し、乙の移転先の確保に協力するものとする。

第 17 条（乙の契約解除）

1. 乙は、この契約を解除しようとするときは、1 ヶ月間の予告期間を持って甲が定める契約解除届けを甲に提出するものとし、その契約解除届け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。
2. 乙は、前項の契約解除日までに居室を明け渡さなければならない。
3. 乙が契約解除届けを甲に提出しないで居室を退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った翌日から起算して 30 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）

1. この契約による契約終了とは、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、乙の身元保証人に連絡して一切の処置をさせるものとする。
2. この身元保証人は、前項の連絡を受けた場合、契約終了の翌日から起算して 30 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. 明け渡しの期間が過ぎてもなお残置された所有物については、乙の身元保証人その他の継承人がその所有物を放棄したものとし、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、前項を準用する。

第 20 条（身元保証人）

1. 乙は、入居に際し 1 名の身元保証人を定めるものとする。
2. 前項の身元保証人は、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任について連帯して履行の責を負うと共に、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。
但し、身元保証人の保証の極度額を金 3,000,000 円とする。
3. 乙は、身元保証人の住所、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、その旨を直ちに甲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

→全額又は一部について
乙に変換する。

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

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 年を超える場合は返還しないものとする。

$$\text{（管理費）} \times 1 - \frac{\text{契約期間の月数}}{240 \text{ ヲ月}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{端数千円未満は} \\ \text{四捨五入して} \\ \text{千円単位とする。} \end{array} \right)$$

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 項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 ヲ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 ヲ月以内に返還する。

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（身元保証人）に規定する身元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。
4. 第 1 項に規定する返還金受取人に事故が生じ、返還金を受け取ることが出来ないと判断した場合、甲は身元保証人に返還する。

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（契約の満了）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（現状回復の義務）第 2 項、その他の条項に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、居室明け渡しの日迄に精算する。

第 24 条（乙による入居開始可能年月日前解除）

乙は、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、明け渡しの日迄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す。

第 26 条（入居開始可能年月日の変更）

甲が、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この契約書に定めない事項については、必要に応じて甲、乙相互に協議し、誠意をもって処理するものとする。

以上の通り、甲、乙、身元保証人、返還金受取人は記名捺印のう

え契約し、その証として甲、乙、身元保証人、返還金受取人は、本書各1通ずつを保有する。

令和 年 月 日

事業者

住 所：兵庫県たつの市御津町中島 980-3

氏 名：社会福祉法人 夢工房

ケアハウスマリナグリーン御津

理事長 滝澤 功治 印

入 居 者

(1) 住 所 :

氏 名： _____ 印 _____

(2) 住 所 :

氏 名 : _____ 印 _____

身元保証人

住 所：

氏 名： _____ 印 _____

返還金受取人

住 所：

氏 名： _____ 印 _____