有料老人ホーム
あっとほーむ北条入居契約書

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。

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

（２）契約当事者

入居者	氏名：　　印 （男・女　　年　　月　　日生まれ）
施設設置事業者名	法人名・代表者名：社会福祉法人新井頸南福祉会 理事長　尾島　隆司　　印 所在地：新潟県妙高市大字上新保５４９番地 （みなかみの里内）

（３）契約当事者以外の関係者

連帯保証人	入居者の連帯保証人 氏名：　　印 住所： 連絡先①：（　　）　　－ ②：（　　）　　－
身元引受人	入居者の身元引受人 氏名：　　印 住所： 連絡先①：（　　）　　－ ②：（　　）　　－

（４）施設の名称・類型及び表示事項等

名称	あっとほーむ北条
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態　　：建物賃貸借方式 利用料の支払い方式：月払い方式 入居時の要件　　：入居時自立・要支援・要介護 介護保険　　：在宅サービス利用可 介護居室部門　　：全室個室
共用施設	食堂・談話スペース・浴室・トイレ・洗濯室・ミニキッチン

（５）入居者が居住する居室

階・居室番号	階　　号室
間取り・タイプ	個室
居室面積	１９．３～１９．９㎡
付属設備等	エアコン　照明器具　洗面化粧台　緊急通報装置

（６）入居までに支払う費用の内容

敷金	１００，０００円（家賃の２ケ月分）
家賃	１００，０００円（２ケ月分前払い）入居日により日割り計算
管理費	６０，０００円（２ケ月分前払い）入居日により日割り計算
光熱水費	３６，０００円（税別）（２ケ月分前払い）入居日により日割り計算

（７）入居後に支払う費用の概要

家賃	月額　５０，０００円
管理費	月額　３０，０００円
光熱水費	月額　１８，０００円（税別）
食費	月額　４９，２００円（税別）（１日3食で30日の場合）１日（1,640円税別）
居室電気使用料	居室電気メーターをもとに請求（電気料金１キロワットの平均単価）
その他月払いの利用料にかかる考え方	家賃・管理費・光熱水費は前払いとする その他詳細は添付の重要事項説明書のとおりとする
支払い方法	口座振替・銀行振込・現金のいずれかの方法を選択
支払い期限	家賃・管理費・光熱水費は翌月分を毎月末日までに支払う 食費・居室電気料他は前月分を毎月末日までに支払う

第１章　総則

（目的）

第１条　事業者：社会福祉法人新井頸南福祉会（以下「事業者」という。）は、入居者（以下「入居者」という。）に対し、以下に掲げる各種サービスを提供する。

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する。

（目的施設の表示）

第２条　入居者が居住する居室（以下「居室」という。）及び他の入居者と共用する施設等（以下「共用施設」という。）は、表題部に定めるとおりとする。

（居室に対する入居者の権利）

第３条　入居者は本契約第22条に定める本契約の終了までの間、本契約の定めに従い、表題部記載の居室、共用施設を利用し、本契約に定めるサービスの提供を受けることができる。

（各種サービス）

第４条　事業者は、入居者に対し必要に応じ、各種サービスを一体的に提供する。その内容はトータルライフサポートサービス(以下「ぬくもりサービス」という)別表のとおりである。ぬくもりサービスは介護保険制度に適用されない範囲においてサービス提供する。

（施設の管理及び運営）

第５条　事業者は、管理者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する。

２　事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、２年間保存する。

(1) 敷金、月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録

(2) 入居者に提供したサービスの内容

(3) 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録

(4) 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

(5) 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

(6) 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、契約内容

３　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、定期的に開催する。

（苦情処理）

第６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る。

２　事業者は、管理規程等で定める手続き等により、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努める。

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ない。

（秘密保持）

第７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してはならない。

（身体拘束の禁止）

第８条　事業者は入居者または他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為を行わない。

（事故発生時の対応）

第９条　事業者は入居者の生命、身体、財産等に損害を与えた場合は、適切な処置を行い入居者及び身元引受人に報告する。

２　前項についての原因、対応等の概況を記載した文書を作成し、入居者及び身元引受人に状況を十分説明する。

３　事業者は、入居者に対するサービスの提供により発生した事故等により入居者の生命、身体、財産等に損害が生じた場合は、速やかにその損害を賠償する。ただし、事業者の故意、または過失によらない場合は、この限りではない。

（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う。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る。

２　事業者は、事故の状況及びその処置等について記録する。

（虐待の防止）

第11条　入居者の人権の擁護・虐待の防止等のために、責任者を設置する等必要な体制の整備を行うとともに、職員に対し研修を実施します。

第２章　費用の負担

（入居までに支払う費用）

第12条　入居者は、施設の入居にあたって本書に定める、入居までに敷金、その他前払い家賃等を事業者に支払う。

２　家賃及び管理費、光熱水費は、契約期間が1ケ月に満たない場合、その月の暦日数で除した額に入居日数を乗じた額を支払うものとする。ただし、1円未満の端数は切り捨てとする。

（入居後に支払う費用）

第13条　入居者は事業者に対して、家賃及び管理費、光熱水費、食費等の各種サービス利用料を、表題部の記載に従い、支払う。

（敷金）

第14条　入居者は家賃その他本契約から生じる一切の債務の担保として、表題部の記載に従い、敷金を本契約締結時に事業者に預け入れなければならない。なお、敷金に利息は付さない。

２　入居者は家賃が増額された場合、増額に見合う敷金の追加分を事業者へ預け入れなければならない。入居者が本契約による債務を履行しなかった時は、事業者は任意に敷金を持ってその弁済に充当することができる。この場合は、入居者は事業者より充当の連絡を受けてから7日以内に敷金の不足額を事業者に預け入れなければならない。

３　入居者は、敷金をもって家賃・管理費その他債務と相殺または充当を主張することはできない。

４　入居者は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡又は担保に供することはできない。

５　事業者は、入居者が本契約に基づく債務を履行し、明け渡し確認後、原則として1ケ月以内に入居者に敷金を返還しなければならない。この場合、事業者は家賃及び入居者の負担する修繕費用の未払い分、その他本契約に基づき入居者が負担すべき債務のある場合には、敷金から差し引くことができる。

６　事業者は、前項の定めにより敷金から入居者の負担する債務を差し引く場合には、精算書により各債務額を明示する。

７　敷金（残金）の返還にかかる振込等の費用は、入居者の負担とする。

（管理費及び光熱水費等）

第15条　管理費は、次に掲げる共用施設の維持管理等の費用に充てるための経費をいう。

(1) 施設の敷地内及び建物共用施設の清掃・営繕作業費用

(2) 保守点検費用(電気・水道・空調・エレベーター等)

(3) その他共用施設の維持管理に必要な費用等

２　光熱水費は、施設の共用施設の電気料、上下水道使用料、冷暖房及び給湯等の費用に充てるための経費をいう。なお、光熱水費には居室内の上下水道使用料を含むものとする。

３　事業者は、第1項の共用施設の維持管理等の一部を第三者に委託できるものとする。また、事

業者は入居者に対し、委託先の履行について、それが入居者の指示に基づくものである等、入居者の帰責事由がある場合を除き、自ら業務を遂行した場合と同様の責任を負うものとする。

４　連続した1週間以上不在の場合は、光熱水費の月額を日割り計算し、精算する。

５　その他付属設備使用料、居室の電気料金及び消耗品等の取替費用、電話料金等、個人が負担すべき経費に関しては、入居者の負担とする。

（費用の支払い方法）

第16条　入居者は、月払い利用料その他費用の支払いを、現金、銀行振込、口座振替のいずれかの方法により指定期日までに行うものとする。なお、銀行振込又は口座振替手数料は入居者の負担とする。

（費用の改定）

第17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る。

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する。

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連帯保証人等に通知する。

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、善良な管理者の注意をもって利用するものとする。

（鍵の管理）

第19条　事業者は、本契約時に入居者に鍵を貸与する。入居者はこれを居室の引き渡し時に事業所に返却するものとする。

２　入居者は、事業者の無断で鍵の追加設置、変更、交換、複製などしてはならない。なお、追加設置、変更、交換、複製した場合には、本数に関わりなく前項と同様に全て事業者に返却するものとする。

３　入居者は、鍵を善良な管理者としての注意を持って保管及び管理しなければならない。

４　入居者は、鍵の保管及び使用期間中に紛失、破損したときは、ただちに事業者に連絡し、その指示によりこれを取替、修理するものとする。なお、取替、修理に要した費用は入居者の負担とする。

（禁止又は制限される行為）

第20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ない。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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ない。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、その承諾を取り消すことがある。

(1) 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。

(2) 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 決められた場所以外での喫煙及び大量の飲酒

3　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る。

（入居中の修繕義務と費用負担）

第21条　事業者は、入居者が居室を使用するために必要な修繕を行うものとする。ただし、入居者の故意、過失及び通常の使用方法を超える使用など、入居者の責めにより必要となった修繕費用は、入居者の負担とする。

2　入居者は前項に関わらず、入居中における通常消耗、経年変化であっても下表に定めによる修繕については、事業者の承諾を得ることなく、自らの費用負担において修繕を行うものとし、事業者は上記修繕について修繕義務を免れる。

電球・蛍光灯の取替え	ヒューズ・グローランプの取替え
給水・排水栓(パッキン)の取替え	エアコンフィルターの取替え
電池・消耗品の取替え・交換	
その他、日常生じる費用が軽微な修繕	

3　修繕を必要とする原因が、事業者、入居者のいずれかにあるかが不明な場合の費用負担については、双方で協議するものとする。

4　前各号の定めにより事業者が修繕を行う場合は、事業者は予め入居者に通知するものし、入居者は正当な理由がある場合を除き、事業者が行う修繕についての認容義務を負い、当該修繕の実施を拒否することはできない。この場合、入居者が当該修繕の実施を拒否したことにより、入居者に損害が生じた場合でも、事業者はその責めを負わないものとする。また、入居者は修繕されていないことを理由に、事業所への家賃等の支払いを拒否することはできない。

5　入居者は、居室の修繕を要するときは、速やかに事業者に通知するとともに、事業者の指示に従わなければならない。この通知を怠り、または遅延したことにより、居室及び建物等に損害を及ぼしたときは、入居者はその損害の全部を賠償しなければならない。

（居室への立ち入り）

第22条　事業者は、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る。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ない。

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する。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する。

第４章　　契約の終了

（契約の終了）

第23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する。

(1) 入居者が死亡したとき。

(2) 事業者が第23条に基づき解除を勧告し、勧告期間が満了したとき

(3) 入居者が第24条に基づき解約を行ったとき

（事業者からの契約解除）

第24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る。

(1) 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

(2) 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、３ケ月延滞したとき

(3) 第19条の規定に違反したとき

(4) 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う。

(1) 契約解除の通告について90日の勧告期間をおく

(2) 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

３　本条１項第４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うものとする。

(1) 医師の意見を聴く

(2) 一定の観察期間をおく

（入居者からの解除）

第25条　入居者は、事業者に対して30日前に解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができる。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する。

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、本契約は解除されたものとする。

（明け渡し及び原状回復）

第26条　入居者及び身元引受人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととする。

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する。

３　原状回復に係る費用は定額精算として徴収する。

（財産の引き取り等）

第27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、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡する。

２　入居者又は身元引受人等は、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する。

３　事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知する。

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、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとする。

（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

第28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する。ただし、第22条第１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す。

（精算）

第29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、第13条の返還金から差し引く。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等に明示する。

第５章　連帯保証人及び身元引受人

（連帯保証人）

第30条　連帯保証人は、入居者と連帯して、本契約から生じる入居者が支払う家賃及び管理費、光熱水費、食費等の各種サービス利用料などについて、限度額１２０万円を限度とし、その範囲内で連帯してその責めを負うものとする。

２　連帯保証人は、本契約が終了し居室が完全に明け渡されるまで発生する入居者の事業者に対する債務を免れることはできない。

３　入居者および連帯保証人は、本契約時の身元引受人の住所、電話番号（携帯番号含む）、職業（連

帯保証人が法人の場合は代表者の変更、定款の変更、資本構成等の重要事項の変更を含む)等に変更があったときは、すみやかに事業者に通知しなければならない。

4　入居者または連帯保証人は、連帯保証人が死亡等、破産、成年後見制度による措置がとられた場合、無資力または所在不明その他の事由により連帯保証人の責めを果たし得ない状況になった場合には、その旨を直ちに事業者に通知しなければならない。

5　前項の場合及び連帯保証人を事業者が適格でないと認めたときは、入居者は速やかに事業者の承諾する連帯保証人を追加、変更もしくは新たな連帯保証人をたてなければならない。

（身元引受人）

第30条　身元引受人は、入居者が病気や死亡の場合に、事業者からの連絡、相談に応じ、適切な対応を行うものとする。

2　身元引受人は、本契約が解約、解除その他の事由により終了した場合は、責任をもって入居者の身柄を引き受けるものとします。また、身元引受人及び連帯保証人は本物件の明け渡しについては、連帯して責任を負うものとする。

3　入居者及び連帯保証人は、身元引受人が届け出た住所、電話番号(携帯番号含む)、職業等に変更があったとき、また死亡、所在不明もしくは無資力等の事由により、その責を果たし得ない状態となった場合は、その旨を直ちに事業者に通知しなければならない。この場合、事業者が身元引受人を適格でないと認めたときは、入居者は速やかに事業者の承認する身元引受人の追加、変更若しくは新たな身元引受人をたてなければならない。

4　事業者は、本契約が終了、明け渡しが完了し、残置物を引き渡さなければならない場合にあっては、当該残置物を入居者または身元引受人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引越しの費用を敷金から差し引くこととする。

第６章　その他

（入居契約時の手続き）

第31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を締結する。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する。

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うものとする。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記名押印して、それぞれが保管することとする。

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ない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に説明し、入居者が要支援、要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、同サービスが必要となった場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明する。また、入居者が訪問介護事業所等を選定する際は、施設は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとする。

（入居者の損害保険への加入義務）

第32条　入居者は、入居時及び本契約が存続中は、入居者の責任において、借家賠償責任約款付家財保険に加入しなければならない。

（誠意処理）

第33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する。

（合意管轄）

第34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、新潟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並びに入居者はあらかじめ合意する。