

# 入居契約書

有料老人ホームおひさまのうた

## 専用居室内容

入居専用居室番号：       階           号室

専用居室面積：11.29㎡

専用居室内設備：ナースコール、エアコン（空調機）、照明器具、TVコンセント  
ベッド、等

月額利用料     112,000円（月日数30日の場合）

（内 訳）     家 賃  45,000円  
              食 費  36,000円  
              管理費 31,000円

## その他費用

別紙、重要事項説明書をご覧ください。

入居可能（予定）年月日

令和     年     月     日

## 施設概要

所在地：高知市一宮東町1丁目27番38号

敷地面積：793.28㎡

建物延床面積：788.83㎡

建物構造・規模：鉄骨造2階建て

総居室数（定員数）：一般居室（全個室）26室

専用居室面積：11.29㎡

共用施設：玄関（エントランス）、事務室、相談室、ダイニングホール（食堂）  
談話スペース、浴室、脱衣室他

## 有料老人ホームおひさまのうた入居契約書

[目的施設についての国の指導に基づく表示]

住 所	高知市一宮東町1丁目27番38号
名 称	おひさまのうた
種 類	住宅型有料老人ホーム
表示事項	利用権方式、月払い方式、入居時要介護、在宅サービス利用可、 全室個室
入居時の要件	要介護認定

[設置者（以下、甲という。）]

住 所	高知市大津乙161番地18
氏 名	株式会社ライフテラス

[入居者（以下、乙という。）]

住 所

氏 名

表記当事者間において、以下の条項に基づく標記契約を締結する。

## 第1章総則

### 第1条（目的）

甲は、乙が心身共に充実安定した生活を送ることが出来るように乙に対し、この契約の定める各種サービスを提供することを約します。これに対し乙は、この契約の定めるところを承認し、必要な費用を払うことを約しました。

### 第2条（目的施設の表示）

1. 高知市一宮東町1丁目27番38号有料老人ホームおひさまのうた 階 号室
2. 乙は、令和 年 月 日以降であれば、いつでも前項の居室に入居することができます。  
この令和 年 月 日を、この契約では「入居可能日」といいます。
3. 乙の健康状態による居室の住み替えは、甲が必要と判断した場合に、乙または乙の身元引受人の同意書をいただいてから行います。
4. どの居室に入居するかを選択は、乙の要介護状態の変化に応じて、甲と乙または乙の身元引受人との間で協議し決定します。
5. 敷地並びに食堂、浴室その他共用部分については、乙は、甲の定める管理規程などに従い、他の入居者とこれを気持ち良く共用するものとします。なお、管理規程のことを「ホーム生活の手引き」と呼びます

### 第3条（契約期間）

1. この契約は、前条第2項に定める入居可能日をもって効力を発生します。
2. この契約は、第30条及び第31条に基づく契約の解除がない限り、乙の終身にわたって存続するものとします。

### 第4条（第三者の同居）

1. 乙は、乙以外の第三者を同居させてはなりません。ただし、付き添いまたは介助のため必要があるときに限り、その専用居室内に契約当事者以外の第三者を同居させることが出来ます。その場合、乙は、あらかじめ甲に対し、甲の定める書式によりその旨を届け出て甲の承認を得てください。  
なお、この同居者は、乙の家族または甲の指定する者に限ります。
2. 前項による乙の同居者は、この契約が終了した時は、直ちに退去するものとします。
3. 同居者は、乙と連帯して管理費及び食費を支払うものとします。その他、甲が提供

を認めたサービスを受ける場合にも、同様とします。

#### 第5条（入居申込金）

入居申込金は徴収しないものとします。

#### 第6条（賠償責任）

甲の故意又は重大な過失により乙に損害を与えた場合、乙は甲に対し損害賠償請求できるものとします。但し、天災、事変その他の不可抗力による損害及び火災、盗難、暴動等、あるいは外出中の不慮の事故により乙が受けた損害、災難については甲は一切の賠償責任を負いません。

#### 第7条（管理規則）

甲が別に定める「管理規程」その他関係諸規則については、この契約に付随して甲乙共に遵守しなければなりません。

### 第2章 運営及び管理

#### 第8条（施設の管理・運営）

甲は施設長及びその他必要な職員を配置して、次条以下に定める諸業務を処理します。

#### 第9条（介護）

ホームにおいては、介護保険法に基づく介護サービスは行いません。同サービスの提供が必要な場合は、入居者が個々に訪問介護事業所等と契約し、介護保険法に基づく介護サービスの提供を受けることになります。

#### 第10条（医療費や介護費の負担）

第9条による費用で、公費又は保険等で給付される以外の費用が発生したときは、乙が負担するものとします。

#### 第11条（食事）

甲は必要な職員を配置して、原則として1日3食の食事を食堂において乙に提供します。

#### 第12条（運営懇談会）

1. 甲は目的施設である「おひさまのうた」の運営等に関し、入居者との間に意見交換の場として、定期的に運営懇談会を設けます。
2. 「おひさまのうた」は、多数の入居者による集団生活の側面を有することから、暮らしやすさを維持するために、乙は他の入居者のプライバシーを尊重する等、自ず

と配慮が必要です。なお、入居者間でトラブルが生じた場合には、互いに譲り合っ  
て、快適なホームでの生活を維持されるよう配慮してください。

#### 第13条（入居者の権利）

入居者は提供されるサービスについて、次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り扱いや差別的な待遇を受けること  
はありません。

- ①可能な限りのプライバシーの尊重
- ②個人情報の保護
- ③緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束、その他行動を制限されることはありません。
- ④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、行政機関等に対して  
申し出ることができます。

#### 第14条（生活サービス）

甲は、次に掲げる事項の生活サービスを提供します。

- ①入居者に対して、一般的に対応が可能な生活必需品の購入代行
- ②身元引受人等への連絡

#### 第15条（居室への立ち入り）

1. 甲は、乙の安否の確認、衛生、防犯、その他管理上の必要があると認めるときは、  
乙の承認を得て、いつでも居室内に立ち入り、必要な措置を取ることができます。
2. 甲は、乙が2週間以上不在の場合及び乙の健康、災害上の緊急時には、乙の承諾を  
得ることなしに、いつでも居室内に立ち入ることができます。

#### 第16条（長期の不在）

1. 乙が、その居室に1ヶ月以上にわたって不在の場合には、乙若しくは乙の身元引受  
人は、甲に対し、あらかじめその旨を届け出るとともに、各種費用の支払い、その  
居室の保全、連絡方法等について、甲と協議するものとします。
2. 乙の入居が本契約日より1ヶ月以上遅れる場合も前項と同様とします。

#### 第17条（居室内の補修など）

1. 居室について、第2条第2項に定める入居可能日以降は、次に掲げるものの修理又  
は取り替えは、乙の負担において行うものとします。  
(1) 畳、絨毯等の敷物、壁紙、カーテン、窓ガラス、網戸及び消耗品の取り替え又は  
修繕に属するもの

(2) その他、甲が特に定めたもの

2. 居室の住み替えに当たっては、従前の居室の修繕費用は、乙の負担とします。

#### 第18条（造作、模様替え等の制限）

1. 乙は、その居室に造作、模様替え等をするときは、甲に対し、あらかじめ書面によりその内容を届け出て、甲の承認を得なければなりません。
2. 乙は、その居室以外の施設について、造作、模様替え等をしてはなりません。

#### 第19条（原状回復の義務）

1. 乙又は乙の身元引受人は、目的施設（自己及び他の入居者の居室並びに共用施設）及びその備品について、乙の故意又は過失により汚損、破損、若しくは滅失したとき、又は甲に無断でその居室の原状を変更したときは、直ちに自己の費用により原状に回復するか、又は甲の定める代価を支払わなければなりません。
2. 乙又は乙の身元引受人は、この契約が第30条及び第31条の規定により解除された場合、又は第32条の規定により契約期間が終了した場合において、居室を甲に明け渡すときは、第18条第1項によってなした造作その他の設備を自己の費用により撤去したうえ、居室を原状に復して返還するものとします。その場合、通常損耗（賃借物の通常の使用収益によって生じた損耗）や経年変化についてはその義務を負わないものとします。

#### 第20条（甲の承認を必要とする事項）

1. 居室について模様替えその他工作をしようとするとき
2. 第4条に規定する第三者を同居させようとするとき

#### 第21条（甲に通知を必要とする事項）

乙又は乙の身元引受人は、次の各号の一に該当するときは、その旨を甲の定める書式により直ちに甲に通知しなければなりません。

1. 乙が引き続き1ヶ月以上居室を利用しないとき
2. 乙が氏名を変更し、又は乙の身元引受人が、住所、氏名を変更したとき
3. 乙又は乙の身元引受人が死亡したとき、又は、乙又は乙の身元引受人について、後見開始、保佐開始、補助開始のいずれかの審判があったとき
4. 乙又は乙の身元引受人が強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申し立てを受け、又は国税徴収の例による差し押さえを受けたとき
5. 乙又は乙の身元引受人に対して破産の申し立て、民事再生、又は個人再生の申し立て（自己申し立てを含む）があったとき

## 第22条（通知・承諾事項の追加）

前二条に定める他、法令条例の変更、行政当局（警察・消防等）の指導その他により、ホームの安全、衛生、防災、防犯などの観点から、別途甲の承諾又は甲への通知を要する事項を生じたときは、甲はこれを館内掲示又はその他の適当な方法により通知するものとし、乙はこれに従います。

## 第23条（守秘義務）

1. 甲及びサービス従事者は、業務上知り得た入居者又はその家族等に関する情報を正当な理由なく第三者に漏洩しません。この守秘義務は、本契約が終了した後も継続します。
2. 前項の規定にかかわらず甲は、入居者に医療上緊急の必要性が生じた場合や、他の介護サービス事業者等との連携を図るなど正当な理由がある場合には、入居者又はその家族の同意を得た上で、その個人情報を提供できるものとします。

## 第3章 経費

### 第24条（家賃、管理費、食費等の支払い）

1. 乙は、甲が別に定める月額の家賃、管理費及び食費、乙の希望により受けた個人的サービス等の費用は、乙の負担とし、入居月については入居月の末日までに、翌月以降については請求月の末日までに甲の請求通り、甲に支払うものとします。
2. 乙が治療や介護を受けた費用で、公費又は健康保険、介護保険で給付される以外の費用は、乙の負担とします。
3. 乙が居室内で、補修、改修を行うときは、その費用は乙がこれを負担します。
4. 食費の支払い方法については、甲が別に定めます。
5. 乙を訪ねて甲の施設に來訪する者（家族、知人、銀行員など）に対し、乙は甲の定める規則を遵守させなければなりません。乙は、これら來訪者のホーム内での食費、施設利用料を甲の定める規定に従って支払うものとします。

### 第25条（費用の改定）

甲は、高知県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て家賃及び管理費、食費、介護保険給付対象外サービス及び乙の希望により提供する個人的サービス等の費用の額を改定することができるものとします。

## 第4章 使用上の注意及び制限

### 第26条（使用上の注意）



乙は、多数の高齢者同士の集団生活であるとの趣旨に則り、居室及び共用部分の利用方法等に関する甲の防災などについての注意にしたがって、善良な管理者の注意をもって居室及び共用部分を利用しなければなりません。煙草など、防災上危険と認められる場合は、甲は乙に中止（例えば禁煙）を要請し、乙はこれに従います。

#### 第27条（用途の制限）

1. 乙は、その居室を高齢者用の住居としてのみ利用するものとし、それ以外の目的に利用してはなりません。
2. 乙は、共用部分を自己の所有物を置くなど、自己の専用に使用してはなりません。
3. 乙は、その居室内において、テレビ、ラジオなどによる騒音を発したり、又居室内を著しく不衛生にして、他人に迷惑又は不快感を与えてはなりません。

#### 第28条（転貸譲渡の禁止）

1. 乙は、第三者に対し、居室の全部又は一部を転貸し、若しくは居室の権利を譲渡、担保差し入れし、又は居室を他の居室と交換してはなりません。
2. 乙は、その名目の如何を問わず、前項で禁止する行為に類する行為又は処分をしてはなりません。

#### 第29条（動物飼育の禁止）

乙は、居室又は共用部分において、犬、猫その他の動物を飼育してはなりません。

### 第5章 契約の解除及び終了

#### 第30条（甲の契約解除）

1. 甲は、乙が以下の各号のうち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、本条第2項及び第3項に規定した条件の下に、本契約を解除することがあります。
  - (1) 甲の事前の承認なくして、第20条各号に定める行為を行ったとき
  - (2) 長期の不在により、この契約を継続する意思がないと甲が認めたとき
  - (3) 第26条、第27条、第28条、第29条の規定に違反したとき
  - (4) 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により入居しようとし、又は入居したとき
  - (5) 第2条第2項に定める入居可能日までに、所定の手続きを完了しなかったとき
  - (6) 管理費その他、乙が甲に支払うべき金員等の支払いをしばしば遅延する等の事情により、甲、乙間の信頼関係が著しく害されたと甲が認めるとき
  - (7) 建物、付帯設備又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失したと

き

- (8) 共同生活の秩序を乱す行為があったとき
- (9) 乙の行動が、他の入居者の生命、健康又は生活に重大な影響を及ぼす恐れがあり、かつ乙に対する通常のサービス提供方法では、これを防止することができないとき
- (10) その他この契約に違反したとき

2. 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、甲は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。

- (1) 契約解除の通告について60日の予告期間をおく。
  - (2) 前号の通告に先立ち、乙及び乙の身元引受人等に弁明の機会を設ける。
  - (3) 解除通告に伴う予告期間中に、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や乙の身元引受人等、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. 前三項による契約の解除があったときは、乙は直ちに第17条に従い居室を原状に復した上、明け渡さなければなりません。その原状回復費用は乙の負担とします。乙が上記明け渡しをしないときは、甲はその明け渡しと原状回復をなした上、これに要した費用を、乙又は乙の身元引受人に請求することができ、乙と乙の身元引受人はこれを連帯して支払う責を負います。
4. 本条第1項第9号によって契約を解除する場合には、甲は前項に加えて次の各号の手続きを行います。
- (1) 医師の意見を聴く
  - (2) 一定の観察期間をおく

### 第31条（乙の契約解除）

- 1. 乙がこの契約を解除しようとするときは、少なくとも14日前に甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届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します。解除日の指定がなかったときは、その届の提出された日の翌日から14日を経過した日に、この契約は解除されるものとします。
- 2. 乙は、前項の契約解除日までに第19条第2項に従って原状回復した上、居室を甲に明け渡さなければなりません。
- 3. 乙が契約解除届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日の翌日から起算して14日目をもって、この契約は解除されたものとします。その場合の原状回復及び明け渡しについては、前条第4項の規定によるものとします。

### 第32条（契約の終了）

この契約は、次の事由により終了します。

- （1）乙が死亡したとき
- （2）乙が3ヶ月以上入院したとき
- （3）第30条又は第31条により甲又は乙のいずれかが契約解除を行ったとき

### 第33条（財産の処理）

1. この契約が終了し又は解除された場合においては、身元引受人は居室その他施設内の乙所有の動産その他のものを引き取り、搬出、撤去する義務を負い、又これを甲から受領する権限を有します。
2. 乙の死亡によりこの契約が終了したときも前項と同様とし、なお、甲において乙の相続人（複数あるときはそのうちの甲が選択する任意の1名）又は身元引受人のいずれかに、乙の所有物を引き渡しても甲は免責されることを、乙及び乙の身元引受人はあらかじめ承諾します。乙及び乙の身元引受人は、身元引受人が乙の死後もその受領代理権を有することを確認しました。
3. 契約が解除された後、施設内に残置された乙の所有物があるときは、甲はその所有権が放棄されたものとみなし、甲において任意処分しても、乙及び乙の身元引受人は異議がありません。乙の死亡により契約が終了したのち14日を経てなお、施設内の所有物が引き取られないときも同様とします。

### 第34条（不法居住による賠償金等）

1. 乙は、契約終了日までに居室を明け渡さないときは、契約終了日の翌日から起算して明け渡しの日まで（以下本条中「不法居住期間」という。）、利用料金相当額を甲に支払わなければなりません。但し、乙の死亡による契約終了の場合には、死亡の日の翌日から15日目以降について、上記の利用料金相当額を支払うものとし、当初14日間についてはその支払いを要しません。
2. 第18条、第19条の規定は、乙の不法居住期間中にこれを準用するものとします。

### 第35条（債務の履行）

この契約を終了し、乙が甲に対して第19条第2項その他の事由による負担金を有する場合は、乙は甲に対して速やかに支払いを行うものとします。

## 第6章 身元引受人

### 第36条（身元引受人）

1. 乙は、身元引受人を少なくとも1名定めなければなりません。
2. 前項の身元引受人は、この契約に基づく乙の甲に対する債務について、最高100万円を限度として、乙と連帯して履行の責を負うとともに、必要なときは、乙の身柄を引き取る責任を負います。
3. 身元引受人が、この契約を締結した後に、第4条に定める追加入居者が生じたときは、身元引受人は、その追加入居者の甲に対する債務についても、これを連帯して履行の責を負い、また追加入居者の身柄を引き取る責任を負います。

### 第37条（身元引受人の変更）

1. 乙が、身元引受人の変更を申し出て、甲が身元引受人として適当と判断した時は、その旨を、甲と乙は書面によって取り交わします。
2. 甲は、乙の身元引受人が第21条第3項、第4項または第5項に該当する時、又は、乙の定めた身元引受人が所在不明となり甲からの連絡が取れなくなった時、その他甲の要求する資格を失ったと認めた時、乙に対して新たに身元引受人を立てることを請求することが出来ます。
3. 乙は、前項に規定する請求を受けた時は、速やかに甲が妥当と認める身元引受人を立てなければなりません。

## 第7章規定外条項

### 第38条（規定外条項）

この契約に定めない事項及びこの契約の各条項の解釈については、甲、乙相互に協議し、誠意をもって処理します。

### 第39条（合意管轄条項）

この契約に関して甲と乙、または甲と身元引受人との間に紛争を生じた時には、高知地方裁判所をもって、合意管轄裁判所とします。

以下の通り、甲、乙、身元引受人は、記名捺印の上契約し、その証として甲、乙、身元引受人は本書を通ずつ保有します。

令和 年 月 日

設置者（甲）

住所 高知市大津乙161番地18

氏名 株式会社ライフテラス

代表取締役 山崎 浩志 ㊞

入居者（乙）

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞

身元引受人

1. 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞

2. 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ ㊞