

入居契約書



ケアハウス
ふれ愛

社会福祉法人 **IGL** 学園福祉会

【 I G L の基本理念】

聖書の「自分を愛するようにあなたの隣人を愛しなさい」という「隣人愛」の精神を柱として、地域住民の老後における諸問題に対処し、高齢者の生活の安定と、心身の健康、老後の生きがいの創造を推進し、また地域住民と一体となって幅広い介護システムを作っていくことを基本理念としています。

入居契約書

ケアハウスふれ愛の施設長（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）及び身元保証人（以下「丙」という。）との間において、次の通り契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、乙が心身とも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。

（契約日）

第2条 本入居日は 令和 年 月 日 をもって締結し、この日よりサービス提供を開始する。

2 第1項に定める契約日は甲と乙の協議によって定められた日、実際に入居する日、居室の鍵を受け渡した日の内、いずれか最初に訪れる日とする。

（施設の管理、運営）

第3条 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ともに、建物及び付帯設備の維持管理を行う。

（遵守義務）

第4条 乙は、甲の提示する入居者心得及びその他の諸規定を遵守するものとする。

（各種サービス）

第5条 甲が乙に対し提供するサービスは、次の通りとする。

- （1）食事
- （2）入浴の準備
- （3）各種生活相談と助言
- （4）罹病、負傷等緊急時の援助

（食事）

第6条 甲は乙に対し、1日3食、高齢者の健康に配慮した食事を食堂において提供する。

（入浴の準備）

第7条 甲は、常に入浴施設を良好に管理し、入浴は毎日、定められた時間に乙が利用できるよう入浴準備を行う。

(要望又は苦情等の申出)

第8条 乙は、当施設の利用に対しての要望又は苦情等について、甲に申し出ることができ、又備え付けの用紙により管理者宛ての文書で所定の場所に設置する「ご意見箱」に投函して申し出ることができる。

(施設の利用及び利用制限)

第9条 乙は、第31条(施設の契約解除)及び第31条2(ご入居様の契約解除)に基づく契約の解除が無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。)及び施設が共用の為に設置した設備(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、その居室を専らご入居者自身の居住以外の目的に使用してはならない。

(秘密保持)

第10条 甲は、業務上知り得た乙及びその家族に関する秘密及び個人情報について、乙または第3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を除いて、個人の契約中及び契約終了後、第三者に漏らすことはありません。

2 別に定める文書により乙の同意を得た場合は、前項の規程にかかわらず、利用目的の範囲内で個人情報を取得、使用及び第三者に提供できるものとします。

(利用料)

第11条 利用料の額については、甲は国の定める基準に従って、生活費、サービスの提供に要する費用、居住に要する費用を合算した額を別途個人別に算定して乙に通知する。

2 利用者の使用に属する電気、上下水道、電話の利用料については、乙の負担とする。

3 前項の他、特別のサービスに要する費用は、その実費等を乙の負担とする。

(利用料の納入)

第12条

乙は、前条の利用料通知を受けたときは、その該当月分を前日までに甲が指定する金融機関の乙の口座に入金しておくこととする。甲は、これを毎月26日に引き落とすものとする。

(入居一時金)

第13条 乙は甲に対し、入居時に入居一時金として、次の金額を一括し甲の指定する口座に支払わなければならない。入居一時金は20年間の居住に要する費用の一部であり、20年未満の期間における退所の場合は、第32条(入居一時金の返却)に定める規定に基づき、退所時に精算するものとする。

(1) 一人部屋 2,000,000円

(2) 二人部屋 3, 500, 000円 (居室内に風呂なし)

(3) 二人部屋 4, 000, 000円 (居室内に風呂付)

2 次の各号に該当する場合は、この入居一時金を充当することができる。

(1) 第24条に定める事項につき原状回復に要する費用

(2) その他、必要と思われる項目の費用

3 入居期間が20年を経過した場合は、第1項各号の一時金を一月分に分割した金額を「居住に要する費用」に加算し、支払うものとする。

(入居一時金の分割納入)

第14条 入居時に、入居一時金を一括して支払うことが困難な場合は、分割により納入することができるものとし、次の金額を、毎月の利用料の居住に要する費用として支払うものとする。

(1) 一人部屋 月20, 533円

(2) 二人部屋 (居室内に風呂なし) 1人分 月19, 491円
(居室内に風呂付) 1人分 月20, 533円

(二人部屋の利用制限)

第15条 二人部屋入居の場合において、乙のうちいずれかにつき第31条に基づき契約解除され、または、第33条に基づく契約の終了となった場合であっても、乙のもう一方の者が、二人部屋の利用継続を希望する場合にあっては、次に掲げる各号を満たすことを条件に契約を変更し、継続して利用できることとする。

(1) 従来のまま二人分の居住に要する費用(月額)を支払うこと。但し、当該居室に関し一括納入している居住に要する費用については、当該乙のもう一方の者が納入していたものとして扱うこととする。

(2) 生活費及びサービスの提供に要する費用は一人分のみを支払うものとする。

2 第1項によらず、甲、乙協議のうえ契約を変更し、他の一人部屋に入居することができるものとする。

3 第2項により契約を変更した場合、一括納入している居住に要する費用については、甲は乙の居室移転時に別に定められた計算式により、算出した額を返還するものとする。

算式

返還すべき額は、次の算式により算出額とする。

$$\left[\begin{array}{l} \text{2人用居室の} \\ \text{入居一時金} \\ \text{納入額} \end{array} \right] \times \left[\frac{\text{入居から第31条に基づく契約} \\ \text{1 - の終了となった月までの月数}}{20\text{年} \times 12\text{ヶ月}} \right]$$
$$\left[\begin{array}{l} \text{1人用居室の} \\ \text{入居一時金} \\ \text{納入額} \end{array} \right] \times \left[\frac{\text{入居から第31条に基づく契約} \\ \text{1 - の終了となった月までの月数}}{20\text{年} \times 12\text{ヶ月}} \right]$$

(生活相談・助言)

第16条 甲は、乙から要望があれば、常時各種の生活相談に応じ、適切な助言と必要に応じて行政及び関係機関への紹介、手続き等の援助を行う。

(緊急時の対応)

第17条 甲は、乙が急病もしくは火災等緊急避難を要する事態が発生した場合に備えて、常に万全の管理体制が取れるよう配慮するものとする。

2 乙の責めに帰すべき理由により生じた事故については、甲はその責めを負わないものとする。

(生活援助等)

第18条 甲は、乙が入居後日常生活上の援助及び特別な介護を必要とする状態になった場合は、外部の在宅福祉サービスが導入できるよう、必要な措置をとるものとする。この場合の費用は、乙の負担とする。

(レクリエーション)

第19条 甲は、乙の生活が健康で明るいものとなるよう、必要に応じて助言を行うとともに、乙が自主的に趣味、教養、娯楽等のレクリエーションを実施する場合は、その適正と思われる行事に協力し便宜を供するものとする。

(資料の提出)

第20条 乙は、入居時及び毎年度利用料認定に要する次の書類を、必ず甲に提出しなければならない。

(1) 収入額の認定に必要な書類

- イ 前年度の所得税の確定申告書の写し
- ロ 確定申告のない場合は、年金通知書の写し又は給与所得の源泉徴収票、その他収入を証明できる書類
- ハ 利用料を縁故者が負担する場合は、その縁故者の収入を証明できる書類

(2) 必要経費の認定に要する書類

- イ 租税、医療費、社会保険料等の領収書
- ロ その他必要経費を証明できる書類

(3) その他甲が指定する書類

(身元保証人)

第21条 乙は、入居時に身元保証人として1人を立てるものとする。

2 身元保証人は、乙に債務不履行があったときは、この契約から生ずる一切の金銭債務について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うも

のとする。

- 3 前項の保証人の負担は、極度額1,000,000円を限度とします。
- 4 保証人の請求があったときは、当施設は、保証人に対し、遅延なく、利用者等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、利用者のすべての債務の額等に関する情報を提供します。
- 5 身元保証人の住所又は氏名を変更したとき及び、身元保証人が死亡等で変更するときは、その旨を速やかに甲に通知しなくてはならない。

(造作、模様替え等の制限)

- 第22条 乙はその居室に、造作、模様替えをするときは、甲に対して、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らない。
- 2 乙はその居室以外について、造作、模様替え等をしてはならない。

(居室内の補修)

- 第23条 乙は居室内の補修・改修を行なうときは、その費用は乙が負担する。
- 2 乙は前項の補修・改修を希望する場合には、あらかじめ甲にその内容を届け出、必ず承認を得なければならない。

(原状回復の義務)

- 第24条 乙は目的施設及びその備品について、乙の責に基づき汚損、破壊もしくは滅失したとき、または、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、または、甲が定める代価を支払わなければならない。
- 2 乙は、この契約を解除又は終了した場合において、乙の居室を甲に明け渡すとき、修理もしくは取替えを要する場合には、費用は乙が負担しなければならない。

(賠償責任)

- 第25条 天災、事変その他の不可抗力及び火災、盗難、暴動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わない。但し甲の故意また重大な過失による場合は、この限りではない。

(第三者に対する賠償責任)

- 第26条 乙は自己の居室管理等、日常生活において他のご入居者、第三者等に対して損害を与えた場合、賠償責任を負う。

(長期不在)

- 第27条 乙がその居室に1か月以上不在となる場合には、乙は甲に対して、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、居室の保全、連絡方法などについて甲と協

議するものとする。

(第三者の滞在)

第28条 契約当事者以外の者はその居室に同居することはできない。但し、やむをえぬ理由により滞在しようとするときはその旨を届け出て甲の承認を得るものとする。

2 前項により第三者を滞在せしめる時は、甲の定める書式によりその旨を届け出るものとする。

(立入り)

第29条 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ときは、乙の承認を得ることなく居室に立ち入ることができる。

(譲渡、転貸の禁止)

第30条 乙は第三者に対し、その居室を転貸しまたはこの契約に基づく一切の権利を譲渡しないものとする。

(契約の解除)

第31条 甲は乙が次の各号に該当したときは、2ヶ月間の予告期間を置いて、この契約を解除することができる。

- (1) 他の入居者の生活、または健康に重大な影響を及ぼす恐れがあるとき。
 - (2) 利用料その他の費用等の支払いを怠って、その滞納額が3ヶ月に達したとき。
 - (3) 不正の手段によって入居しとき及び、提出書類等で虚偽の事項を申告したとき。
 - (4) 日常生活の起居動作に介助を必要とし、施設での生活が著しく困難と認められたとき。
 - (5) 身体的又は精神的疾患もしくは欠陥のため、施設の生活に著しい支障をあたえる恐れがあると認められたとき。
 - (6) 前各号のほか、施設での生活が不相当と認められたとき。
 - (7) その他、この契約の条項に違反したとき、及び入居者の心得に違反し、甲の指示または指導に従わないとき。
- 2 乙はこの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の定める契約解除届を甲に提出するものとする。
- 3 乙が病気療養等で3ヶ月以上居室を不在とする場合は、甲、乙協議してこの契約を解除することができる。

(入居一時金の返却)

第32条 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、入居一時金の全部また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

を超える場合は返還しないものとする。

$$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times \{1 - (\text{入居月数} \div (20 \text{年} \times 12 \text{ヶ月}))\}$$

- 3 前項の場合、契約締結日及び契約終了日に属する月は、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。
- 4 返還金は第33条に定める契約終了日の翌日から起算して2ヵ月以内に返還する。

(契約の終了)

第33条 この契約は乙が死亡したときに終了する。

- 2 この場合、甲は乙及びその所有物を善良な管理者の注意をもって保管し、丙に連絡して一切の処置をさせるものとする。
- 3 乙は前項の連絡を受けた場合は、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。
- 4 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、丙に通知し甲において自由に処分できるものとする。

(増改築の承認)

第34条 甲が将来において、上層部に居室の増改築を行なう場合には、乙はそれにとまなう不便をあらかじめ承認することを約する。

(補則)

第35条 この契約書に定めのない事項、及びこの契約の各条項の解釈については、必要に応じて甲、乙、丙協議し、誠意をもって処理する。

以上の通り、甲、乙、丙は記名捺印のうえ契約し、その証として甲、乙は本書各1通づつを保有する。

令和 年 月 日

施設長（甲）

広島市安佐南区上安 6 丁目 3 1 番 1 号
社会福祉法人 I G L 学園福祉会
ケアハウスふれ愛
施設長 河野隆典 印

入居者（乙）

住所 _____

本籍 _____

氏名 _____ 印

_____ 印

身元保証人（丙）

住所 _____

氏名 _____ 印

