

サービス付き高齢者向け住宅 入居契約書

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。

（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

入居者名及び同居者名	入居者 氏名： 印 （男・女 年 月 日生まれ）
	同居者 氏名： 印 （男・女 年 月 日生まれ）
事業者名	法人名・代表者名：株式会社 Gークリエイト 代表取締役 加藤 雅己 印 所在地：滋賀県東近江市池庄町1554-5

（3）契約当事者以外の関係者

身元引受人	入居者の身元引受人 氏名： 印 住所： 同居者の身元引受人 氏名： 印 住所：
	契約立会人等の第三者 （該当者がある場合） 氏名： 印 住所： 入居者との間柄：

(4) 本住宅の名称・類型及び表示事項等

名称	雅 I 号館
住所	滋賀県東近江市池庄町1554
類型	サービス付き高齢者向け住宅
表示事項	<p>居住の権利形態： 利用権方式</p> <p>利用料の支払い方式：月払い</p> <p>入居時の要件：①又は②に該当する者</p> <p>① 単身高齢者世帯</p> <p>② 高齢者＋同居人（配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）</p> <p>介護保険：介護保険サービス利用可</p>
住宅の概要	居室、居間、食堂、台所、浴室、洗濯室、脱衣室、共用トイレ、談話室その他本住宅にかかる設備

(5) 入居者が居住する居室

階層・居室番号等	階	号室
間取り・タイプ	ワンルーム	
居室面積	20.00	m ²
ベランダ面積	1.0	m ²
付属設備等	トイレ・洗面・収納	

(6) 入居にともなう費用の内容

敷金相当額	総額	117,000円
使途及び算定根拠	家賃相当額の3ヶ月分	
支払い方法	事業者に対して以下の方法で支払う。 第1回（契約時）117,000円 （平成 年 月 日）	

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	115,000円	
支払い方法	毎月払い 毎月15日まで	
サービス提供費	月額	20,000円（税込）
食費	46,500円/人・月（税込）	
共益費相当額	月額	11,000円
家賃相当額	月額	39,000円
食費以外の支払い先	振込先：滋賀中央信用金庫 彦根営業部 口座：普通 口座番号：0637260 口座名義人：株式会社 G-クリエイト 代表取締役 加藤 雅己	

(8) 状況把握・生活相談サービスの内容等

サービス内容	・状況把握（安否確認）サービス 最低1日1回以上の積極的な声かけ（食事の提供時など）。夜間の安否確認等 ・生活相談サービス 生活に係る相談の対応、地域社会福祉資源や行政窓口との連携体制の整備 行なったサービス、苦情等の記録		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	昼1名、夜1名	24時間
	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時 ~ 時
サービス受託事業者名	事業者名：株式会社 雅 所在地：〒527-0113 滋賀県東近江市池庄町1554-5 電話番号：0749-45-0100 FAX：0749-45-1667 代表者名：代表取締役 加藤 雅己 受託事業内容：状況把握、生活相談		

(9) 食事提供サービスの内容等

サービス内容	・食事の提供サービス 1日3回1階の食堂で提供する。 (本人の体調等の理由により、食堂まで行けない場合、居室での食事可) ただし、配食時間については希望に添えない場合があります。	
サービス料金の支払い方法	金額	支払期限
毎月払い	46,500円(税込) (1,550円(税込)×30日の場合)	前月分を毎月25日まで
キャンセルの申し込み	キャンセルは、昼食を提供される日の10時まで、夕食は15時まで、朝食は前日の15時までに申し出て下さい。時間を過ぎての対応不可。 (全額負担となります。)(キャンセル返金 朝270円昼640円夜640円)	
日用品費	毎月1,500円(衣類洗剤、掃除用品、お茶、トイレトペーパー等…)購入費用	
支払い先	振込先：滋賀中央信用金庫 彦根営業部 口座座：普通 口座番号：0637278 口座名義人：株式会社 雅 代表取締役 加藤 雅己	
サービス受託事業者名	事業者名：株式会社 雅 所在地：〒527-0113 滋賀県東近江市池庄町1554-5 電話番号：0749-45-0100 FAX：0749-45-1667 代表者名：代表取締役 加藤 雅己 受託事業内容：食事提供	

(目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、高齢者の居住の安定確保に関する法律その他関係法令を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し当該施設を終身にわたり利用する権利を与え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。

(利用権)

第2条 入居者は、本契約第21条から第24条に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、本住宅を終身にわたり利用することができる。

- 2 入居者は、本住宅の全部又は一部について、その所有権を有しない。
- 3 入居者は、長期不在又は入院中においても、本住宅の利用権を保有する。
- 4 入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。
 - ① 居室の全部又は一部の転貸
 - ② 本住宅を利用する権利の譲渡
 - ③ 他の入居者が居住する居室との交換
 - ④ その他上記各号に類する行為等

(各種サービス)

第3条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供する。

- ① 状況把握サービス
- ② 生活相談サービス
- ③ 食事提供サービス
- 2 入居者は、次に掲げる行為をしてはならない。
 - ① 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
 - ② その他上記に類する行為又は処分

(本住宅の管理、運営、報告)

第4条 事業者は、本住宅に必要な職員を24時間配置し、本住宅の維持管理を行い、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本住宅を運営する。

- 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 敷金相当額、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、契約の内容及び実施状況

(地域との協力)

第5条 事業者は、本住宅の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力する。

(入居者の権利)

第6条 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する。
なお、事業者は、入居者がこれらの権利を行使することにより、不利益な取り扱いや差別的な待遇をしてはならない。

- ① 可能なかぎりのプライバシーの尊重
- ② 個人情報の保護
- ③ 自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家との相談等（ただし、それにより生じた費用は、すべて入居者が負担する）
- ④ 緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他、行動を制限されないこと
- ⑤ 住宅の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むこと
- ⑥ 事業者及び提供するサービスに対する苦情の申出

(苦情処理)

第7条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対し、苦情を申し立てることができる。

- 2 事業者は、入居者からの苦情申立について、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してはならない。

(賠償責任)

第8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できる。

- 2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をしなければならない。

(秘密保持)

第9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、第三者に提供してはならない。

(状況把握・生活相談サービスの内容、料金等)

- 第10条 事業者は、入居者に対し、入居者が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握・生活相談サービスを提供し、入居者は、状況把握・生活相談サービスの提供の対価として状況把握・生活相談サービス料金を事業者に支払わなければならない。
- 2 事業者は、入居者に対し、頭書(8)の状況把握・生活相談サービスを提供する。
- 3 入居者は、頭書(7)の記載に従い、状況把握・生活相談サービス料金を事業者に支払わなければならない。
- 4 1ヵ月に満たない期間の状況把握・生活相談サービス料金は、1ヵ月を30日として日割りで算出する。ただし、1円未満の端数は、四捨五入するものとする。
- 5 事業者及び入居者は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により状況把握・生活相談サービス料金が不相当となった場合には、協議の上、状況把握・生活相談サービス料金を変更することができる。
- 6 事業者及び状況把握・生活相談サービスを提供する者は、状況把握・生活相談サービスを提供する上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。
- 7 事業者は、状況把握・生活相談サービスの提供に伴って、事業者の責めに帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償する。
- 8 事業者は、状況把握・生活相談サービスの提供に係る入居者の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
- 9 本契約が終了したときは、状況把握・生活相談サービスを終了する。

(健康管理)

- 第11条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、本契約に定めたサービスを提供し、入居者の健康維持に努める。

(食事提供サービスの内容、料金等)

- 第12条 事業者は、入居者に対し、原則として本住宅内の食堂等において、1日3食の食事を提供できる体制を整え、入居者に食事を提供し、入居者は、食事提供の対価として食事提供サービス料金をサービス提供者に支払わなければならない。
- 2 事業者は、入居者に対し、頭書(9)の食事提供サービスを提供する。

- 3 入居者は、頭書（9）の記載に従い、食事提供サービス料金をサービス提供者に支払わなければならない。
- 4 1ヵ月の利用料金、キャンセルがあった場合の減額等に関する規定は頭書（9）の通りとする。なお、1ヵ月に満たない期間の食事提供サービス料金は、1ヵ月を30日として日割りで算出する。ただし、1円未満の端数は、四捨五入するものとする。
- 5 事業者及び入居者は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により食事提供サービス料金が不相当となった場合には、協議の上、食事提供サービス料金を変更することができる
- 6 事業者及び食事提供サービスを提供する者は、食事提供サービスを提供する上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。
- 7 事業者は、食事提供サービスの提供に伴って、事業者の責めに帰すべき事由により入居者の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、入居者に対してその損害を賠償する。
- 8 事業者は、食事提供サービスの提供に係る入居者の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。
- 9 本契約が終了したときは、食事提供サービスを終了する。

（使用上の注意）

第13条 入居者は本住宅及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用しなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第14条 事業者及び入居者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（禁止又は制限される行為）

第15条 入居者は、事業者の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

- 2 入居者は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。

- 3 入居者は、本物件の使用に当たり、事業者の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 入居者は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、事業者に通知しなければならない。

(修繕)

- 第16条 事業者は、入居者が本住宅を利用するために必要な修繕を行う。ただし、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担する。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知するものとし、入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することはできない。
 - 3 入居者は、事業者の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(居室への立ち入り)

- 第17条 事業者は、本住宅の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他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。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち立ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告しなければならない。

(入居にともない支払う費用)

- 第18条 入居者は、本住宅に入居をする日までに、敷金相当額を事業者に預け入れなければならない。なお、振込みに要する費用は入居者が負担する。
- 2 入居者は、本住宅を明け渡すまでの間、敷金相当額をもって、月払い利用料その他の債務と相殺をすることができない。
 - 3 事業者は、本住宅の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金相当額の全額を無利息で入居者に返還しなければならない。ただし、月払い利用料の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる入居者の債務の不履行が存在する場合には、事業者は、当該債務の額を敷金相当額から差し引くことができる。
 - 4 前項ただし書の場合には、事業者は、敷金相当額から差し引く債務の額の内訳を入居者に明示しなければならない。

(月払い利用料)

- 第19条 入居者は、月払い利用料は翌月15日までに、食事提供サービス利用料は翌月25日までに各利用料金を事業者に支払わなければならない。なお、振込みに要する費用は入居者が負担する。

- 2 1 ヶ月に満たない期間の月払いの利用料は、1 ヶ月を30日として日割りで算出する。ただし、1円未満の端数は、四捨五入するものとする。

(月払い利用料の改定)

第20条 公租公課又は経済情勢等の変動等により、月払い利用料を増減する必要があるときは、事業者は、入居者及び身元引受人との協議の上、これを改定することができる。

(契約の終了)

第21条 次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約は終了する。

- ① 入居者が死亡したとき（ただし、入居者が2名の場合は、両者とも死亡したとき）
- ② 入居者が第23条の規定に基づき解除を行ったとき
- ③ 第3条第1項①及び②の状況把握・生活相談サービスが終了したとき

(事業者からの契約解除)

第22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り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は、本契約を解除することができる。

- ① 入居申込書に虚偽の事項を記載する等、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事由なく、しばしば遅滞するとき
- ③ 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、かつ本住宅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 前項の規定に基づき契約の解除を行う場合は、事業者は、次の各号に掲げる手続きを行わなければならない。

- ① 契約解除の通告は書面により、90日前に行う
- ② 前号の通告に先立って、入居者及び身元引受人に弁明の機会を設ける

(入居者からの解除)

第23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。なお、解除の申し入れは書面により行うものとする。

2 入居者が前項の申し入れをせず退去した場合は、事業者が退去の事実を知った日の翌日から30日の経過をもって、本契約は解除されたものとみなす。

(契約の解除)

第24条 事業者又は入居者の一方について、次の各号のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

- ① 第14条各号の確約に反する事実が判明した場合
- ② 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合

(明け渡し及び原状回復)

第25条 入居者及び身元引受人は、本契約が終了する日までに、本住宅を明け渡さなければならない。

2 入居者及び身元引受人は、通常の使用にともない発生した損耗を除き、居室の原状回復を行わなければならない。

3 本契約終了後、入居者が残置した所有物等は、事業者は、入居者がその所有権を放棄したものとみなし、これを処分することができる。

4 本契約終了後、入居者がなお居室を使用し、その占有を解かないときは、事業者は入居者に対し、本契約終了の日から明け渡しの日まで分の月払い利用料相当額を入居者に請求することができる。

(身元引受人)

第26条 入居者は、身元引受人をあらかじめ定めなければならない。

2 身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うものとし、必要なときは、事業者と協議し、入居者の身柄を引き取るものとする。

3 事業者は、入居者の生活において必要なときは、身元引受人への連絡及び協議等に努めなければならない。

4 事業者は、入居者が要介護認定又は要支援認定を受けている場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡しなければならない。

5 身元引受人は、入居者が死亡したときにおいて、遺体及び慰留金品を引きとらなければならない。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第27条 入居者又は身元引受人は、次の各号のいずれかに該当した場合には、遅滞なく事業者へ通知しなければならない。

① 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更した場合

② 身元引受人が死亡した場合

③ 入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て(自己申立てを含む)、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをした場合

④ 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結した場合

(身元引受人の変更)

第28条 入居者は、身元引受人が前条第2号又は第3号の規定に該当した場合には、新たな身元引受人を定めなければならない。

(誠意処理)

第29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疑義が生じたときは、事業者及び入居者は、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄)

第30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、大津地方裁判所彦根支部をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者及び入居者はあらかじめ合意する。

別表第1 (第15条第2項関係)

一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
六 上記のほか、騒音、振動、不潔行為等により、近隣又は他の入居者に迷惑をかけること。

別表第2 (第15条第3項関係)

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
三 鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(別表第1第五号に掲げる動物を除く。)を飼育すること。
四 頭書(2)に記載する同居人に新たな同居人を追加すること(別表第3第一号又は第二号に規定する場合を除く。)

別表第3 (第15条第4項関係)

一 頭書(2)に記載する同居人に新たな同居人として介護者を追加すること。
二 頭書(2)に記載する同居人に出生により新たな同居人を追加すること。
三 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

別表第4 (第16条関係)

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

◆その他特約条項◆

- ① 入居者は本契約締結と同時に、入居者を被保険者とする本物件に係る火災保険（借家人賠償特約付・2年契約）に加入する。（途中退居は返金あり）なお、本契約を更新するときも同様とする。
- ② 入居者が使用済みおむつを物件の附属ゴミ施設に廃棄する場合は、共益費相当額とは別に費用を負担しなければならない。
- ③ 日用品（トイレトーパー、箱ティッシュ、シャンプー、お茶等）の購入は、施設の方で一括購入いたしますので、1ヶ月1,500円を毎月の請求と一緒に、請求させていただきます。
- ④ 退去時にハウスクリーニングを自費にて（20,000円税抜き）ご負担いただきます。損耗がある場合は、別途請求させていただきます。
- ⑤ HOT療法にて常時1~2ℓ（酸素）使用の方は、共益費とは別に1ヶ月1,000円徴収させていただきます。
- ⑥ 建物内においては、火気及び危険物等の持込・使用を禁ずる。