

# ケアハウス大慈入居契約書

介護型ケアハウス「ケアハウス大慈」（以下「事業者」という）は入居者（以下「契約者」という）及び身元引受人、返還金受取人との間において、次の通り契約を締結します。

## 第1条（目的）

事業者は、国の定める「軽費老人ホーム設置運営要綱」に基づき、契約者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、及びこの契約に定める各種サービスを提供することを約し、契約者は事業者に対し信義を守り、誠実にこの契約を履行することを約します。

## 第2条（施設の管理、運営）

事業者は必要な職員を配置して、契約者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こととします。

## 第3条（遵守義務）

1. 契約者は事業者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、事業者が示す運営規程、その他の諸規程及び事業者が指示する事項を遵守することとします。
2. 事業者が前項の運営規程を改変する場合は、社会福祉法人大慈厚生事業会 理事会の承認を得ることとします。

## 第4条（運営懇話会）

事業者は、この契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、意見の交換の場として「ケアハウス大慈運営懇談会細則」に従い、運営懇話会を設置します。

## 第5条（管理規程）

この契約に付随して、事業者が「介護型ケアハウス ケアハウス大慈 **管理規程**」を事業者、契約者ともに遵守することとします。

## 第6条（施設の利用及び利用制限）

1. 契約者は、第16条（契約者の契約解除）に基づく契約の解除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）及び事業者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こととします。

2. 契約者は、その居室を専ら契約者の居住以外の目的に使用してはなりません。

### 第7条（各種サービス）

事業者は契約者に対し以下のサービスを提供するものとします。提供の方法については、「介護型ケアハウス ケアハウス大慈 **管理規程**」において定めます。

- (1) 介護
- (2) 食事の提供
- (3) 社会生活上の便宜の供与等
- (4) 機能訓練
- (5) 健康管理
- (6) 相談及び援助
- (7) その他必要なサービス

### 第8条（利用料等）

1. 利用料については、事業者は国の定める基準に従って、**介護保険利用者一部負担金、居住に要する費用、サービス提供に要する費用**、生活費、上乗せ介護サービス費を合算した額を別途個別に算定して、契約者に請求することとします。

2. 第1項のほか、事業者は入居中の使用にかかわる電気等の使用料、おむつ代、医療保険料の一部等を契約者に請求することとします。

3. **居住に要する費用**の納入方式については

- ① 分割方式として月額 57,500円
- ② 一括支払いとして20年分の一括納入 12,100,000円

①または②の方法で支払うこととします。

4. 特別なサービスに要する費用は、契約者の負担とします。

5. 利用料の詳細については、重要事項説明書に記載のとおりとします。

6. 入居時保証金として300,000円をお預かりし、退居時の原状回復・退居後の居室利用等に要する費用を差し引き、残金は精算後に返還させていただきます。

### 第9条（利用料の改訂）

1. 事業者は、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こととします。

2. 事業者は利用料を改訂する場合は、国及び施設の改訂通知を契約者に明示することとします。

### 第10条（利用料の納入）

契約者は第8条（利用料等）に基づく月額の利用料等を、次月の指定日迄に事業者が指定する方法により事業者を支払うこととします。

### 第 11 条（原状の回復の義務）

1. 契約者は、目的施設及び備品について、汚損、破損若しくは滅失その他原状を変更した場合には、契約者の選択に従い、直ちに自己の費用により原状に復するか、又は事業者が別に定める代価を支払うこととします。但し、契約者の責めに基かない場合はこの限りではありません。

2. 契約者はこの契約が第 15 条（事業者の契約解除）又は第 16 条（契約者の契約解除）の規定により解除された場合、又は第 17 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契約者の居室を事業者に明け渡すときは、取替えに要する費用を負担することとします。

### 第 12 条（事業者の賠償責任）

事業者の事故又は重大な過失によって契約者に損害を与えた場合は、賠償責任を負います。但し、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、契約者が受けた損害について事業者は、一切の賠償責任を負わないこととします。

### 第 13 条（動物の飼育）

契約者は居室又は共用施設、若しくは敷地内において原則として動物を飼育しないこととします。

### 第 14 条（居室の移動）

事業者は契約者の健康状態や介護度の変更に伴って居室移動が必要と認めた場合、契約者及び身元引受人にその旨を伝え、相談の上契約者の居室を変更移動できることとします。

### 第 15 条（事業者の契約解除）

1. 事業者は、契約者が次の各号のいずれかに該当する場合、契約者に対し 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こととします。

（1） 入居の要件に関して、虚偽の届け出により入居したとき。

（2） 利用料等を 3 ヶ月以上支払わないとき。

（3） 施設長の承諾を得ないで、施設の建物や付帯設備等の造作・模様替えを行い、且つ原状回復を行わないとき。

（4） その他共同生活の秩序を著しく乱し、他のゲストに迷惑をかけたとき。

2. 契約者は、前項の規定により事業者がこの契約の解除を通告した場合には、その期間満了までに、その居室を明け渡すこととします。

3. 事業者は、契約者に対し第 1 項による契約の解除通告をするに先立って必ず、契約者及び契約者の身元引受人に弁明の機会を設けることとします。

4. 事業者は、契約者に対し、第1項による契約解除通告に伴う予告期間中に必ず契約者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には、契約者及び身元引受人その他関係者、関係機関と協議し、契約者の移転先の確保につき協力することとします。

#### 第16条（契約者の契約解除）

1. 契約者は、この契約を解除しようとするときは、2ヶ月間の予告期間をもって事業者が定める契約解除届けを事業者に提出することとし、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こととします。

2. 契約者は前項の契約解除日までに居室を明け渡さなければなりません。

3. 契約者が契約解除届けを事業者に提出しないで居室を退居したときは、事業者が契約者の退居の事実を知った日をもって、この契約は解除されたこととします。

#### 第17条（契約の終了）

この契約による契約の終了とは、次の各号に該当する場合を言います。

(1) 契約者が死亡したとき

(2) 第15条（事業者の契約解除）、又は第16条（契約者の契約解除）に基づき契約が解除され、予告期間が終了したとき。

#### 第18条（契約者の入院に係る取り扱い）

1. 契約者が病院又は診療所に入院した場合、3ヶ月以内に退院が見込まれかつ退院した場合には、退院後も再びケアハウスに入居できることとします。

2. 契約者が病院又は診療所に入院したときは、入院した翌日から所定の介護費及び生活費を除き**居住に要する費用、サービス提供に要する費用等**のサービス利用料を事業者に支払うこととします。

3. 契約者が病院又は診療所に入院した場合、骨折などの事故による入院を除き、病状によって3ヶ月以内であっても入院先の医師によって、契約者が再度ケアハウスで生活することが不可能と判断した場合は、3ヶ月を待たずして事業者は契約を解除できることとします。

4. 契約者が病院又は診療所に入院した場合、身元引受人は契約者が可能な限り速やかに退院し、再度ケアハウスを利用できるよう病院または診療所の医師と綿密な連携を取るよう努めるものとします。

#### 第19条（所有物の引渡し）

1. 契約者の死亡により契約終了した場合、事業者は契約者の所有物を善良なる管理者の注意をもって保管し、身元引受人に連絡して一切の処置をしていただきます。

2. 身元引受人は、前項の連絡を受けた場合、契約終了日の翌日から起算して14日以内に契約者の所有物を引き取り、居室を事業者に明け渡さなければなりません。

3. 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、身元引受人その他の相続人が契約者の所有物を放棄したと見做し、事業者において適宜処分できることとします。

4. 契約者が第15条（事業者の契約解除）第2項、又は第16条（契約者の契約解除）第2項により事業者に対して契約者の居室を明け渡した後において、なお契約者の残置所有物等がある場合には、前項を準用します。

## 第20条（身元引受人）

1. 契約者は、入居に際し1名の身元引受人を定めることとします。

2. 前項の身元引受人は、契約者の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務について連帯して履行の責を負うと共に、必要な場合は契約者の身柄を引き取る責任を負うこととします。

3. 契約者は、身元引受人の住所、氏名に変更があったとき、及び死亡、法定後見人の選任等変更が生じたときは、その旨を直ちに事業者に通知しなければなりません。

## 第21条（居住に要する費用の返還）

1. 契約者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居住に要する費用は契約者に返還します。

2. 前項に規定する返還金は次の算式により算出することとします。但し、入居期間が20年を超えた後は返還しないこととします。

$$\left( \text{居住に要する費用} \right) \times \left[ 1 - \frac{\text{契約期間の月数}}{240 \text{ヶ月}} \right]$$
（端数千円未満は四捨五入して千円単位とする）

3. 第17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、契約者の返還金受取人に前第2項で算出した返還金を返還します。

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ヶ月として計算するものとし返還金は無利息とします。

5. 返還金は、契約者の居室明け渡しの翌日から起算して1ヶ月以内に返還します。

## 第22条（返還金受取人）

1. 契約者は、第21条（居住に要する費用の返還）に規定する返還金受取人1名を定めることとします。

2. 前項に規定する返還金受取人は、第20条（身元引受人）に規定する身元引受人がこれを兼ねることができます。

3. 第1項に規定する返還金受取人を申し出により変更することができます。

### 第 23 条（精算）

第 15 条（事業者の契約解除）もしくは第 16 条（契約者の契約解除）の規定により、予告期間が満了した場合は、第 17 条（契約の終了）第 1 号の規定によりこの契約が終了した場合、契約者が事業者に対して第 11 条（原状回復の義務）第 2 項、その他の条項により責務がある場合には、事業者は第 21 条（**居住に要する費用**の返還）第 1 項に規定する返還金から差し引くこととします。但し、返還金がない場合は、別途負担し、居室明け渡しの日までに精算していただきます。

### 第 24 条（契約者による入居開始可能日前解除）

契約者は、入居開始可能日前にこの契約を解除する場合には、書面によって事業者へ通知するとともに、既払い金全額の返還を請求できることとします。但し、返還金は無利息とします。

### 第 25 条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

契約者は、契約終了までに居室を事業者へ明け渡さない場合には、契約終了日の翌日から起算して、明け渡しの日までの利用料等を事業者へ支払うこととします。但し、第 17 条（契約の終了）第 1 号の規定に該当する場合は、第 19 条（所有物の引渡し）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します。

### 第 26 条（入居開始可能年月日の変更）

事業者が、入居開始年月日を変更した場合は、その旨を直ちに契約者へ書面をもって通知することとします。

### 第 27 条（苦情の受付）

当施設における相談や苦情は、以下の専用窓口で受け付けます。

- ・ 苦情受付窓口（担当者） 副施設長 ・ 生活相談員 ・ 計画作成担当者
- ・ 苦情解決責任者 施設長 松井 年孝
- ・ 受付時間 毎週月曜日～金曜日 9：00～17：00

### 第 28 条（入居開始日）

契約者の入居の開始は、  
平成 年 月 日からとします。

### 第 29 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、必要に応じて事業者、契約者相互に協議し、誠意をもって処理するとします。