

社会福祉法人 つつじ会
軽費老人ホームケアハウス小斎
入居契約書

目 次

第1条	目的	3
第2条	施設の管理運営	3
第3条	遵守義務	3
第4条	施設の利用及び利用制限	3
第5条	各種サービス	3
第6条	利用料金	4
第7条	利用料金等の納入	4
第8条	利用料の改訂	4
第9条	資料の提供	4
第10条	身元保証人	5
第11条	造作・模様替え等の制限	5
第12条	補修改修	5
第13条	原状回復の義務	5
第14条	賠償責任	5
第15条	長期不在	5
第16条	居室への立ち入り	5
第17条	動物の飼育	6
第18条	甲の契約解除	6
第19条	乙の契約解除	6
第20条	契約の終了	6
第21条	財産の終了	7
第22条	精算	7
第23条	管理費の返還	7
第24条	返還金受取人	8
第25条	補則	8

社会福祉法人 つつじ会
ケアハウス 小斎 入居契約書

社会福祉法人 つつじ会（理事長 土井 一美 所在地 宮城県石巻市蛇田字小斎61番地1）の運営する軽費老人ホーム ケアハウス小斎の施設長（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）との間において、次のとおり契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は乙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、この施設を利用されること及びこの契約の定める各種の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、誠実な履行することを約する。

（施設の管理運営）

第2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ものとする。

（遵守義務）

第3条 乙は甲に対して誠意をもってこの契約に定める事項を履行するとともに、甲が示す「運営規程」その他の諸規程及び甲が指示する事項を遵守するものとする。

（施設の利用及び利用制限）

第4条 乙は、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。）及び甲が共用のために設置した設備（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、その居室を乙の居室以外の目的に使用してはならない。
- 3 共用設備の利用方法については、別に定めるものとする。

（各種サービス）

第5条 甲が乙に対し提供するサービスは、次のとおりとする。

- (1) 各種生活相談と助言
 - (2) 食事の提供
 - (3) 入浴の準備
 - (4) 疾病、負傷等緊急時の援助
 - (5) 保健衛生
 - (6) 自主活動への協力
 - (7) その他必要と考えるサービス
- 2 サービスの提供の方法については、別途運営規程において定める。

(利用料金)

第6条 利用料金の額については、甲は国の定める基準に従って、生活費、事務費、管理費を合算した額を別途個別に算定して、乙に請求するものとする。また、11月から3月までの間に限り甲は乙より冬季加算額（以下「暖房費」という。）を徴収するものとし、その1か月あたりの額は、国の定める基準によるものとする。

- 2 前項のほか甲は、乙の使用にかかる電気、水道等の使用料を乙に請求するものとする。
- 3 管理費の納入方式については分割支払いとし、月額14,000円で支払うものとする。
- 4 その他、特別なサービスに要する費用は、その実費を乙の負担とする。

(利用料金等の納入)

第7条 乙は前条の利用料金等の通知を受けたときには、利用料は当月分として、使用料は前月分として、毎月月末迄に甲が指定する金融機関の口座に納入するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず入居当月の利用料等の納入は、管理費と事務費を除き、入契約日から日割り計算により納入するものとする。また、第20条（契約の終了）各号の規定に基づき契約が終了した場合の退去当月の生活費は、契約終了日までの日割り計算により納入するものとする。
- 3 管理費の納入については、入居当月の管理費は入居契約日に納入するものとし、1か月に満たない月の管理費は1か月として計算するものとする。
- 4 利用料等の納入は、原則として、甲が指定する金融機関の口座に振り込むものとし、これによりがたいときには、乙または身元保証人は甲と協議し現金により納入することができる。

(利用料の改訂)

第8条 甲は国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ものとする。

- 2 甲は利用料を改訂する場合、国の改訂通知を乙に明示するものとする。

(資料の提供)

第9条 乙は、入居時及び毎年、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 前年分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 利用料を身元保証人が負担する場合は、その身元保証人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10条 乙は入居に際し、身元保証人2名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場合は、この契約から生じる一切の金銭債務について連帯して債務履行の責を負うとともに、必要なときには乙の身柄を引き取る責任を負うものとする。
- 3 身元保証人は、常に前項の状況把握に努めるとともに、急病等非常の際には即刻対応できる者であること。
- 4 乙は、身元保証人の住所、氏名に変更のあったとき及び死亡又は禁治産者の宣言等によって変更するときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(造作・模様替え等の制限)

- 第11条 乙は、原則として居室内及び居室以外の造作、模様替え等を行ってはならない。
- 2 止むを得ぬ理由によりその居室等の造作、模様替えを行う場合は、乙は甲に対し、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らない。
- 第12条 乙は、やむを得ず居室内の補修改修を行うときは、事前に甲の承認を得なければならない。その補修改修に係る費用は乙が負担するものとする。
- 2 設計、施工に起因する補修改修に要する費用は甲が負担するものとする。

(原状回復の義務)

- 第13条 乙は、施設及び備品について、乙の責による汚損破損もしくは滅失したとき又は甲に無断でその居室等の原状を変更したときには、直ちに自己の費用により原状に回復するか、又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、修理もしくは取り替えを要する場合には、その費用は乙が負担しなければならない。

(賠償責任)

- 第14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に不慮の事故により乙が受けた損害について、甲は一切の賠償責任を負わない。但し、甲の故意又は重大な過失によって乙に損害を与えた場合は、この限りではない。

(長期不在)

- 第15条 乙がその居室に1か月以上不在となる場合には、乙が甲に対し、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、居室の保全、連絡方法等について甲と協議するものとする。

(居室への立ち入り)

- 第16条 甲は、居室の保全、防犯、防火その他管理上の必要があると認められる場合は、乙の承諾を得て、いつでも居室に立ち入り、必要な措置をとることができるものとする。但し、乙の傷病、衛生、災害上の緊急の場合は乙の承認を得ないで立ち入ることができる。

(動物の飼育)

第17条 乙は、乙の居室又は共用施設、もしくは敷地内において小鳥及び小型魚類以外の小動物を飼育しようとする場合は、甲に事前に承認を得なければならない。

(甲の契約解除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合、乙に対して2か月間の予告期間において、この契約を解除することができる。

- (1) 入居の要件に関して、不正の手段または虚偽の届出を行って入居したとき。
 - (2) 提出書類等で虚偽の申告行ったとき。
 - (3) 利用料その他の費用等の支払いを怠り、その滞納額が3か月以上に達したとき。
 - (4) 甲の承諾を得ないで、施設の建物や付帯設備等の造作、模様替え等を行い、かつ原状回復を行わないとき。
 - (5) 金銭の管理、各種サービスの利用について自身で判断できなくなったとき。
 - (6) 特別養護老人ホーム入所対象者程度の状態になったとき。
 - (7) 感染症を有し、他の入居者等に感染させるおそれのあるものは、主治医の意見を徴し、主治医より共同生活を営むことが不適当と判断されたとき。
 - (8) 共同生活の秩序を著しく乱し、他の入居者に迷惑をかけたとき。
 - (9) その他、この入居契約書及び運営規程に違反したとき
- 2 乙は、前項の規定により甲が契約の解除を通告した場合には、その予告期間満了後遅滞なくその居室を明け渡すものとする。
- 3 甲は、乙に対し第1項による契約の解除通告をするに先立って、必ず乙及び乙の身元保証人に弁明の機会を設けるものとする。
- 4 甲は、乙に対し第1項による契約の解除通告に伴う予告期間中に、必ず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、乙及び乙の身元保証人その他関係者、関係機関と協議し、乙の移転先の確保に協力するものとする。
- 5 乙が病気療養等で6か月以上居室を不在にする場合は、甲、乙及び乙の身元保証人と協議のうえ、この契約を解除することができる。

(乙の契約解除)

第19条 乙は、この契約を解除しようとするときは、30日以上の予告期間をもって甲が定める退去届を甲に提出するものとし、その退去届に記載された退去予定日を持ってこの契約は解除されるものとする。

- 2 乙は、前項の退去予定日迄に居室を甲に明渡さなければならない。
- 3 乙が退去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翌日から起算して30日目を持って、この契約は解除されたものとみなす。

(契約の終了)

第20条 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いう。

- (1) 乙が死亡したとき。

(2) 第18条(甲の契約解除)または第19条(乙の契約解除)に基づき契約が解除され予告期間が終了したとき。

(財産の終了)

第21条 乙の死亡により契約が終了した場合は、甲は乙の所有物を善良なる管理者の注意を持って保管し、乙の身元保証人に連絡して一切の処置をさせるものとする。

2 身元保証人は、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15日以内にその所有物を引き取りに、居室を甲に明渡さなければならない。

3 明渡しの期日が過ぎても連絡がなく、なお残置された乙の所有物については、乙の身元保証人その他の承継人がその所有物を放棄したものとみなし、甲において適宜処分できるものとする。

4 乙が第18条(甲の契約解除)第2項又は第19条(乙の契約解除)第2項において、なお乙の残置所有物がある場合は、前項を準用する。

(精算)

第22条 第18条(甲の契約解除)もしくは第19条(乙の契約解除)の規定により、予告期間が満了したとき、又は第20条(契約の終了)第1号の規定によりこの契約が終了したとき、次の各号に該当する場合は、乙又は乙の身元保証人が居室明渡しの日までに精算するものとする。

(1) 第6条(利用料等)に定める月々の利用料等に未払い金がある場合。

(2) 第13条(原状回復の義務)に定める事項について費用を要する場合。

(3) その他施設に対して債務がある場合。

(管理費の返還)

第23条 乙が契約の締結から終了までの期間が、一括方式での支払いの場合20年未満、併用方式での支払いの場合10年未満の場合は、一括方式で支払われた管理費又は併用方式で支払われた管理費のうち一括して納入した額の全部又は一部について乙に返還する。

2 管理費の返還は、次の算式より算出した額を返還する。

二人用居室の管理費を一括又は併用方式で納入された管理費のうち一括して納入した額	×	1 -	$\frac{\text{第18条に基づく契約の終了となった月数}}{\text{○○年数} \times 12\text{ヶ月}}$
一人用居室の管理費を一括又は併用方式で納入された管理費のうち一括して納入した額	×	1 -	$\frac{\text{第18条に基づく契約の終了となった月数}}{\text{○○年数} \times 12\text{ヶ月}}$

(端数千円未満は四捨五入して千円単位とする。)

3 返還金は、甲は乙の居室明け渡しの翌日から起算して1か月以内に返還する。

(返還金受取人)

第24条 乙は、第23条に規定する返還金受取人1名を定めるものとする。但し、乙が2名の場合は、それぞれについて各1名を定めることができる。

2 前項に規定する返還金受取人は、第10条（身元保証人）に規定する身元保証人がこれを兼ねることができる。

3 第1項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、乙は甲に対し、直ちにその旨を届出るとともに、甲の承認を得て、新たに返還金受取人を定めるものとする。

(補則)

第25条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じて甲、乙と協議し誠意を持って処理するものとする。

以上のとおり、甲、乙、身元保証人は記名捺印の上契約し、その証として甲、乙は本書各1通ずつ保有する。

契約年月日 令和 年 月 日

サービス提供年月日（入居日） 令和 年 月 日

施設長（甲）

住 所 石巻市蛇田字小斎61番地1

ケアハウス 小斎 施設長 印

入居者（乙）

住 所

氏 名 印

保証人（1）住 所

氏 名 印

保証人（2）住 所

氏 名 印