

## ツクイ・ののあおやま入居契約書

入居者 様（以下「甲」といいます）、身元引受人 様、連帯保証人を別にする場合は連帯保証人 様、サービス提供者 株式会社ツクイ（以下「乙」といいます。）は、以下のとおり、入居契約（以下「本入居契約」といいます）を締結します。

### 【表題部】

#### （１）入居予定日及び入居日

契約締結日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
入居予定日（居室引渡日）	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日（事後記載）

#### （２）目的施設

施設名称	ツクイ・ののあおやま		
施設の類型	共同住宅	サービス付き高齢者向け住宅 一般型特定施設入居者生活介護	
表示事項	居住の権利形態	利用権方式	
	利用料の支払い方式	選択方式	
	入居時の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自立・要支援・要介護</li> <li>・ 単身高齢者世帯</li> <li>・ 高齢者＋同居者（配偶者/60歳以上の親族/要介護認定または要支援認定を受けている60歳未満の親族/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）</li> </ul> <p>（「高齢者」とは、60歳以上の者または要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。）</p>	
	介護保険	東京都指定	
	居室区分	2階：14室（1人部屋12室、2人部屋2室） 3階：16室（1人部屋13室、2人部屋3室） 4階：19室（1人部屋16室、2人部屋3室）	
	介護に係る職員体制	2.5：1	
介護保険の 指定居宅サービス	東京都 第1370305201号	令和2年10月1日	特定施設 入居者生活介護
	東京都 第1370305201号	令和2年10月1日	介護予防特定施設 入居者生活介護
開設年月日	2020年7月1日		

所在地	東京都港区北青山三丁目4番3号
敷地概要（権利関係）	敷地面積 7895.01㎡ 事業主体 株式会社ツクイ 土地所有者 東京都
建物概要（権利関係）	延床面積 3161.30㎡ 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 建物所有者 東京建物株式会社 貸主 東京建物株式会社 竣工 2020年5月28日 契約形態 定期建物賃貸借契約 契約期間 30年
居室・静養室の概要	① 居室及び定員 居室：49室（全個室） 1室1～2人 全体 57人 最多：23.82㎡（20.24㎡～52.00㎡） ② 静養室及び定員 1室（個室） 計1人 23.82㎡
共用部概要	食堂：2階（50.39㎡）、3階（51.42㎡）、4階（62.25㎡） プライベートダイニング：3階（14.18㎡） 和室：3階（9.30㎡） シアタールーム：4階（13.35㎡） 機能訓練室：2階（21.65㎡） 浴室・脱衣場：3階（10.55㎡、10.50㎡）、4階（10.55㎡） 機械浴室・脱衣場：2階（22.38㎡）、4階（10.50㎡） 多目的便所：1階～4階（4ヵ所）

### （3）施設設置事業者名

施設設置事業者名	法人名：株式会社ツクイ 代表者名：代表取締役 高島 毅 所在地：〒233-0002 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
	サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 【東京都】知事 18001号



(5) 入居までに支払う費用の内容

【前払い方式の場合】

前払金	前払金の額	うち想定居住期間を超えて入居が継続する場合に備えてツクイが受領する額
	0円	0円
<p>用途及び算定根拠</p>	<p>・ 目的施設（居室及び共用施設）を終身にわたって利用するための居室料に充当します。高齢者住まい法第7条第1項第6号ハにおいて受領が禁止されている権利金または対価性のない金品には該当しません。</p> <p>・ 想定居住期間はツクイの有料老人ホームの母集団の居住継続率が概ね50%になる期間として設定し、6年（72か月）です。</p> <p>・ 想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額は、3か月を経過した後は、いかなる場合も返還されません。</p> <p>・ 想定居住期間終了後の追加料金は発生いたしません。</p>	
<p>支払い方法</p>	<p>入居予定日前々日までに事業者が指定する口座へ振込（振込手数料は入居者負担とします。）</p>	
<p>前払金の償却起算日</p>	<p>入居日の翌日より起算します。</p>	
<p>前払金の償却期間</p>	<p>想定居住期間6年（72か月）の実数日とします。（うるう年毎に1日加算となります。）</p>	
<p>前払金の償却方法 （第35条）</p>	<p>前払金のうち想定居住期間にかかる償却部分の額1か月分の居室料×想定居住期間（月数）となります。</p>	
<p>非返還対象分及び乙への帰属時期</p>	<p>想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額（非返還部分）は、当該居住継続率に基づき具体的に算出された額で、前払金の総額に占める割合は28%です。</p>	
<p>償却期間内の返還金算定方法</p>	<p>償却期間内に本契約が終了する場合は、甲または返還金受取人に、契約終了日から償却期間満了日までの額を返還します。</p> <p>返還金＝（前払金の額-想定居住期間を超えて入居が継続した場合に備えてツクイが受領する額）÷想定居住期間の日数×（想定居住期間の日数-入居期間の日数）</p> <p>・ 想定居住期間終了後の返還金はありません。</p>	
<p>短期解約特例及び1日当りの目的施設の利用料 （第47条）</p>	<p>事業者は、高齢者住まい法第7条第1項第6号ホに従って短期解約特例を定め、入居後3か月が経過するまでの間に契約が解約、死亡により終了する場合に対応します。</p> <p>本契約における前払金の1日当りの額は、<u>0円</u>です。</p> <p>これは、前払金の算定根拠となった居室料の額を30日として割り返した額（1円未満切り捨て）です。</p> <p>前払金のうち非返還分は、上記にかかわらず全額を無利息で返還します。</p>	
<p>消費税</p>	<p>税法に則り、消費税は非課税です。</p>	

【月払い方式の場合】

敷金	1, 800, 000円 (居室料の3か月分)
支払い方法	入居予定日前々日までに事業者が指定する口座へ振込 (振込手数料は入居者負担とします。)
返還	本契約が終了する場合は、遅滞なく、敷金の全額を無利息で返還します。

(6) 入居後に支払う費用の内容

月払いの利用料	総額 925, 400円 (うち消費税26, 400円)
発生始期	居室引渡日から
支払方法	毎月26日 (土日祝日の場合は翌日) 指定銀行口座より引落にて支払い
居室料・管理費・共益費・生活支援サービス費・食費	
居室料 (第25条第2項第一号)	月額 600, 000円 (非課税)
管理費 (第25条第2項第二号)	月額 137, 500円 (うち消費税12, 500円)
用途	事務管理部門の person 費及び事務費、栄養士その他フード部門の person 費、厨房管理費及び備品等
共益費 (第25条第2項第三号)	月額 35, 000円 (非課税)
用途	① 居室部分、共用部分及び共同利用設備部分の水道光熱費。居室部分については、住宅全体にかかる水道光熱費から、乙の事務所等共用部で使用する費用を控除した額を全居室数で除した費用 ② エレベーター、空調機、消防設備など設備点検、保守管理料 ③ 共用部分及び共同利用設備部分の日用品費、清掃・営繕作業費等

生活支援サービス費 (第25条第2項五号)	月額 93,500円 (うち消費税8,500円) 特定施設入居者生活介護サービス契約を締結された方は支払いません。	
用途	① 基本サービス <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 状況把握 (安否確認)</li> <li>・ 生活相談</li> <li>・ 緊急時対応</li> </ul> ② フロントサービス <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種取次・手配等 (重要事項説明書のとおり)</li> </ul>	
選択サービス	利用に応じて重要事項説明書に従い、お支払いをいただきます。	
用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者の希望に基づき行われる個別の生活支援や介護サービスの利用料です。</li> </ul> 重要事項説明書に従い、お支払いをいただきます。	
食費	月額 59,400円 (うち消費税5,400円) (1日3食で30日の場合)	
その他日常生活費に要する費用 (第25条第2項第七号)	実費	
その他 (第27条)	その他の費用	詳細管理規程
介護保険に関わる利用料及び利用者負担分	介護保険法令等による利用料及び利用者負担分については、別途締結する特定施設入居者生活介護利用契約書に規定されます。	
消費税	居室料、共益費、介護保険利用者負担分を除き、税法に則り消費税を負担いただきます。	

## 第 1 章 総 則

### (目的)

第1条 乙は、高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法、介護保険法、消費者契約法、その他関係法令、東京都有料老人ホーム設置運営指導指針の下、本契約の定めに従い、甲に対して、次の第一号に掲げる目的施設への入居と当該目的施設の終身にわたる利用を承諾し、次の第二号に掲げる各種サービスを終身にわたって提供します。

- 一 第2条に定める目的施設
- 二 第4条に定める各種サービス

2 甲は、本契約に定める事項を承認して、乙に対し、第24条に定める前払金等の支払いと各種サービスの提供に関わる第25条から第27条までの各条に定める月払い等の利用料の支払いを行います。

3 本契約の履行中、甲が入居後、要支援または要介護認定を受け、当該目的施設を利用しながら、介護保険法及びその他法令（以下「介護保険法令等」という。）に定める「介護予防特定施設入居者生活介護」または「特定施設入居者生活介護」（以下「指定特定施設入居者生活介護等」という。）を選択する場合には、乙は、甲に特定施設入居者生活介護等サービスを提供します。

### (目的施設の表示等)

第2条 甲が入居する居室及び他の入居者と共有する施設（以下、「目的施設」という。）は、表題部（2）及び（4）に定めるとおりとします。

### (目的施設の終身利用契約)

第3条 甲は、第24条の前払い金等及び第25条の月払いの利用料を支払う場合については、第30条に基づく契約終了がない限り、目的施設と当該施設が提供するサービスを終身にわたり利用することができます。

2 前払金の支払いをすることによって、目的施設の全部または一部についての所有権を取得することはできません。

3 甲は、長期不在または入院中においても、目的施設及び居室を終身にわたって利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。

4 甲は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 居室の全部または一部の転貸
- 二 他の入居者が入居する居室との交換
- 三 その他前二号の全部またはいずれかに類する行為または処分

### (各種サービス)

第4条 乙は、本契約の締結によって、甲に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 基本サービス（緊急時対応、状況把握、安否確認、生活相談）
- 二 介護（別に規定する特定施設入居者生活介護等利用契約を締結した要支援者または要介護者に対しては、「特定施設入居者生活介護等」の提供を含む）
- 三 健康管理
- 四 食事
- 五 生活サービス
- 六 レクリエーション

七 機能訓練

八 その他の支援サービス

- 2 乙は、甲のために医師に対する往診の依頼や通院の付き添い等の医療を受けるための支援は行いますが、介護サービスとして治療行為は行いません。なお、甲が医療を受けるにあたって医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とならない費用を含め、すべて甲の負担となります。
- 3 甲は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。
  - 一 本契約に基づく各種サービスを受ける権利の全部または一部の譲渡
  - 二 その他前号に類する行為または処分

(管理規程)

- 第5条 乙は、本契約を補完する管理規程を作成し、本契約の詳細等を規定します。甲及び乙は、共にこれを遵守するものとします。
- 2 前項の管理規程は、本契約に別に定める事項のほか、次の各号に掲げる項目等を含んだものとします。
    - 一 目的施設の居室数及び入居者の定員
    - 二 甲が支払う利用料が充当される各種サービスの具体的な内容
    - 三 甲が医療を要する場合の対応
    - 四 協力医療機関及び協力歯科医療機関の名称、所在地・交通の便、診療科目及び具体的な協力内容等
    - 五 緊急避難及び非常災害等に関する定期訓練等の内容
  - 3 管理規程は、本契約の趣旨に反しない範囲で、乙において改定することができるものとします。この場合、乙は、本契約第8条に規定する運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

(目的施設の管理、運営、報告及び地域との協力)

- 第6条 乙は、必要な職員を配置して、目的施設を適切に管理し、円滑な施設運営を図るとともに甲の日常生活支援のために必要な各種サービスの提供を行います。
- 2 乙は、以下の各号に掲げる事項に関して帳簿を作成し、5年間保存します。
    - 一 前払金、利用料その他甲が負担する費用の受領の記録
    - 二 甲に提供した本契約4条に規定するサービスの内容
    - 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の態様、理由、時間その際の甲の心身の状況
    - 四 第4条のサービスの提供に関して生じた甲及び家族の苦情の内容
    - 五 第4条のサービスの提供等により、事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
    - 六 第4条のサービスの提供を他の事業者へ委託した場合、当該事業所の名称、所在地、契約の内容及び実施状況
  - 3 乙は、本契約第8条で定める運営懇談会において、甲に対し、次の各号に掲げる事項を報告するものとします。
    - 一 毎会計年度の終了後3か月以内に行う乙の前年度決算の報告
    - 二 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況
      - ア 入居者の状況
      - イ サービス提供の状況
      - ウ 管理費、共益費、生活支援サービス費、食費その他入居者が支払う金銭に関する収支等の内容
      - エ その他各指定権者の定める設置運営指導指針等のとおり



- 4 乙は、目的施設の運営とサービスの提供にあたっては、甲の外出の機会を確保し、甲の家族等、地域及び地域住民との交流を図り、家族等、地域との連携に努めるとともに、地方自治体が発行する相談または苦情処理等に協力するよう努めます。

#### (入居者の権利)

- 第7条 甲は、本契約に基づいて目的施設に入居し、当該施設において提供されるすべてのサービスに対して、次の各号に掲げる権利を有します。甲は、これらの権利を行使すること等により、乙から不利益な取り扱いを受け、或いは、差別的待遇を受けることはありません。
- 一 甲は、個人情報保護に関する法律に基づき、個人情報を保護される
  - 二 甲は、サービスの提供においてプライバシーを可能な限り尊重される
  - 三 甲は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録（ただし、医師が管理する診療記録は除く）を閲覧することができる。甲や身元引受人以外の者がその閲覧を要求しても、甲や身元引受人の書面による同意がないかぎりそれらを閲覧されることはない
  - 四 甲の写真及び身上の健康に関する記録は、法令等による場合を除き、甲の意思に反して外部に公開または公表されることはない
  - 五 甲は、自らの意思と選択に基づき、介護保険給付サービスを受けることができる
  - 六 甲は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができる。ただし、その費用は甲が負担する
  - 七 甲は、緊急やむを得ない場合を除き、本人の書面による同意なくして身体拘束その他行動の自由の制限を受けることはない
  - 八 甲は、目的施設の運営に支障がないかぎり、甲個人の衣服や家具備品等個人の財産をその居室に持ち込むことができる
  - 九 甲は、乙及び乙の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも乙に直接苦情の処理を申し出ることができるとともに、その他の外部機関、行政機関に対しても苦情の解決を申し出ることができる

#### (運営懇談会)

- 第8条 乙は、本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運営懇談会を設置します。
- 2 乙は、前項の運営懇談会について、次に掲げる項目を含む詳細を管理規程に定めるものとします。
    - 一 運営懇談会のメンバー
    - 二 事業者側関係者及び甲以外の第三者的立場にある民生委員またはソーシャルワーカー等の参加の有無
    - 三 要支援または要介護状態にある甲の身元引受人等に対する連絡方法等

#### (苦情処理)

- 第9条 甲は、乙及び乙が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができます。
- 2 乙は、前項による苦情受付の手続き及び記録方法等について管理規程等で定め、甲からの苦情等の適切な解決にあたります。
  - 3 乙は、甲から本条第1項に基づく苦情の申立に対処する責任者を定め、甲から苦情の申立に迅速かつ誠実に対応します。
  - 4 乙は、甲が苦情の申立等を行ったことを理由として何らの不利益な取り扱いをすることはありません。

(事故対応及び賠償責任)

第 10 条 乙は、本契約に基づくサービスの提供にあたっては、事故発生防止のためのマニュアルを策定し、事故防止体制を整備して、職員の研修を定期的に行うとともに、万一、事故が発生した甲の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、速やかに甲の家族、身元引受人及び地方自治体の関係部署に連絡を行います。

2 前項の事故が不可抗力による場合を除き、乙に故意または重大な過失が存在する場合には、速やかに甲に対して損害の賠償を行います。但し、甲側に故意または重大な過失がある場合には、賠償額を減ずることがあります。また、天災、事変、暴動その他不可抗力による損害、及び乙の責によらない火災、盗難、外出中及び居室内の事故等による損害については、乙は賠償の責任を負いません。

3 乙は、第 1 項の事故の状況及び事故に際して取った処置について記録します。

(秘密保持及び個人情報の取り扱い)

第 11 条 乙は、業務上知り得た甲及びその家族等に関する秘密の保持に努めるとともに、個人情報保護法を遵守して個人情報の保護に努め、甲または第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合または甲からの事前の同意がある場合を除いて、契約履行中、契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

## 第 2 章 提供されるサービス

(介護等)

第 12 条 乙は、目的施設で提供する介護予防または介護等（以下総称して「介護等」という。）の具体的な内容、提供する場所、提供する看護・介護職員の詳細を本契約書、管理規程及び重要事項説明書等において明瞭に示し、これらに基づいて、甲に対し次の第一号に掲げる介護等を提供します。

一 甲に提供する介護等の具体的な内容

ア 介護等を提供する場合の心身の状態

イ 提供する入浴・排泄・食事等の介護、その他日常生活上の支援または世話、機能訓練及び療養上の世話の具体的な内容

ウ 上記の提供サービスに関わる詳細の内容及び費用

二 介護等を提供する場所

三 介護等を提供する看護・介護職員の配置状況

四 夜間の看護及び介護体制、及び医療機関との協力内容

2 乙は、原則として本契約に基づくサービスの提供場所を目的施設内において変更することはありません。ただし、次のいずれかの場合について、サービスの提供場所を目的施設内において変更する場合があります。

一 甲に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合

二 甲または身元引受人の申し出があり、乙が承諾をした場合

3 乙は、本条第 1 項の提供すべき介護等の内容に基づき、第 2 項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きをとるものとします。また、同意については書面によるものとします。

一 乙の指定する医師の意見を聴く

二 甲の意思の確認と同意を得る

三 甲の身元引受人等の意見を聴いた上、同意を得る

四 緊急やむを得ない場合を除いて、一定の観察期間を設ける

五 入居者の権利や前払金または居室料の額等に関し、本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減または費用の調整の有無等について甲及び身元引受人等に説明を行う。

4 サービスの提供場所を、本条第2項第二号により変更した場合、甲は変更前の居室について第22条に基づき、必要な修繕等を行うこととします。

5 乙は、甲が要支援要介護認定を受け、特定施設入居者生活介護等の提供を受ける場合には、別に定める特定施設入居者生活介護等の契約を締結します。

#### (健康管理)

第 13 条 乙は、甲の日常の健康状態に留意するとともに、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程に定め、それに基づいて甲が健康を維持するように設けます。

一 甲が1年に2回の定期診断を受ける機会を設ける

二 医師または看護師等による健康相談及び医師による健康診断を実施する

三 協力医療機関・協力歯科医療機関を定めるとともに、具体的協力内容を文書で定める

四 甲が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受信手続き・通院介助等のサービスの提供を行う

2 前項の各号に関わる費用は、管理規程において甲が負担する費用の額を明示します。

#### (食事)

第 14 条 乙は、次の各号に掲げる事項を管理規程に定め、それに基づいて甲に食事を提供します。

一 乙は原則として目的施設の食堂において、栄養士等が作成する献立表に基づき、毎日甲に1日3食の食事を毎日提供する

二 乙は、栄養士その他の食事の提供に必要な職員を配置します

三 乙は、乙が指定する医師または甲の治療を担当する医師の特別な指示がある場合には、その指示により療養食を提供する

2 乙は、朝昼夕それぞれの一食あたりの価格及び特別食の価格を定め、提供した実数に応じた費用を徴収します。

#### (生活相談、助言)

第 15 条 乙は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程に定め、それに基づいて甲に生活全般に関する諸問題について、相談助言を行います。

一 乙が一般的に対応や照会ができる相談や助言

二 専門的な相談や助言のために乙が甲に紹介できる専門家や専門機関について

2 前項の各号において発生する費用は、管理規程において甲が負担する費用の内訳と費用の額を示します。

#### (生活サービス)

第 16 条 乙は、次の各号に掲げる事項を管理規程に定め、それに基づいて甲に各種の生活サービスを提供します。

一 乙が一般的に対応できる、甲の生活必需品の購入、代金の立替払い、公租公課等の納付の代行、官公署への届出や手続き代行等の内容

二 身元引受人等への連絡

2 前項の各号において発生する費用は、管理規程において甲が負担する費用の内訳としてその費用の額を示します。

(レクリエーション等)

第 17 条 乙は、乙がホーム内において一般的に対応できる、運動・娯楽等のレクリエーションの内容を管理規程に定め、それに基づいて甲に運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

2 前項において発生する費用は、管理規程において甲が負担する費用の内訳とその費用の額を示します。

(機能訓練)

第 18 条 乙は、甲の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じて機能訓練を提供します。

2 前項において発生する費用は、管理規程において甲が負担する費用の内訳としてその費用の額を示します。

(その他の支援サービス)

第 19 条 乙は、次の各号に掲げる事項を管理規程に定め、それに基づいて本契約に定める前条までのサービス以外の支援サービスを提供します。

- 一 乙が施設において一般的に対応できる、その他支援サービスの具体的内容
- 二 前号において発生する費用は、甲が負担する費用の内訳と費用の額

### 第 3 章 利用上の注意

(利用上の注意)

第 20 条 甲は目的施設及び敷地等の利用方法等に関し、その本来の用途に従って、善良な管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止または制限される行為)

第 21 条 甲は、目的施設の利用にあたり、目的施設またはその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 鉄砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する
- 二 大型の金庫、その他重量のおおきな物品等を搬入し、または備え付ける
- 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す
- 四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しく迷惑を与える
- 五 目的施設及び敷地内で動物を飼育する
- 六 目的施設またはその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を与える
- 七 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する
- 八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせる

2 甲は、目的施設の利用にあたり乙に承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、乙は、他の入居者からの苦情その他の場合にその承諾を取り消すことがあります。

- 一 居室及び共用施設または敷地内に物品を置く
- 二 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う
- 三 目的施設の増設・改築・改造・模様替え・居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内において工作物を設置する

四 管理規程において、乙がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う

3 甲は、目的施設の利用にあたり、次の各号に掲げる事項については、あらかじめ乙と協議を行うこととします。乙はこの場合の基本的考え方を管理規程に定めることとします。

一 甲が1か月以上居室を不在にする場合の居室保全、連絡方法、各種費用の支払いとその負担方法

二 乙が甲と事前協議を必要と定めるその他の事項

4 甲が第1項から第3項までの各項の規定に違反もしくは従わず、乙または他の入居者等の第三者に損害を与えた場合は、乙または当該の第三者に対して損害賠償責任を生ずることがあります。

(修繕、模様替え等)

第 22 条 乙は、甲が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において、甲の故意または過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗、毀損により必要となった修繕に要する費用は、甲が負担するものとします。

2 前項の規定に基づき乙が修繕を行う場合には、乙はあらかじめその旨を甲に通知することとします。この場合において、甲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ができません。

3 前2項の規定にかかわらず、居室内における修繕を行う場合、乙は、次の各号に掲げる事項に関し、その詳細を管理規程に定めることとします。

一 次に掲げる修繕が甲負担かまたは乙負担かの定め

ア 壁、床、天井等一式

イ 緊急通報装置ボタン及び付属品

ウ トイレ一式

エ 洗面台一式

オ 手すり（介助バー）

カ 窓ガラス

キ 居室ドア

ク 居室内付属品

ケ 照明器具一式

コ エアコン一式

二 その他居室内、共有部の修繕項目と修繕費用の負担についての定め

三 前二号のそれぞれの修繕を、甲が乙の承諾を得ずに行うことができるか否かの定め

4 甲は、居室の利用に際し前条第2項第三号に掲げる模様替え等を行おうとする場合は、事前にその工事の内容・規模及びその費用負担等について乙との協議の上、乙の承諾を得るものとします。

(居室への立ち入り)

第 23 条 乙は、甲の安否確認、目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災、その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ甲の承諾を得て、居室内の

立ち入りまたは必要な措置をとることができます。この場合、甲は正当な理由がある場合を除き、乙の立ち入りを拒否することはできません。

2 乙は、火災、災害その他により甲または第三者の生命や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、あらかじめ甲の不在時に居室内に立ち入ることができるものとします。この場合に、乙は甲の不在時に居室内に立ち入ったときは、記録するものとします。

## 第 4 章 費用の負担

(入居までに支払う前払金と返還金の債務保全)

第 24 条 甲は、目的施設への入居にあたって前払方式を選択した場合、乙に対して入居までに表題部（5）に定める前払金〇円を支払うものとします。

2 乙は、甲に対して、前払金の詳細を表題部（5）に定めます。

3 乙は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 6 条及び老人福祉法第 29 条で求められる前払金の返還債務の保全を、銀行保証を締結し 500 万円を限度として、保全措置を講じるものとします。

(月払い等の利用料)

第 25 条 甲は、入居に当たって月払い等の利用料を毎月乙へ支払うものとします。

その詳細については管理規程に定めるものとします。

2 乙は、前項の月払い等利用料に関して、管理規程で次の号に掲げる事項を明記します。

一 居室料

二 管理費として徴収される具体的な内容

三 共益費として徴収される具体的な内容

四 生活支援サービス費として徴収される具体的な内容

五 介護保険給付対象外費用が徴収される場合、都度払い利用料として徴収される費用の具体的な内容

六 前号までの費用に含まれない費用の都度払い利用料として徴収される費用の具体的な内容

七 前号までの各号の月払い等の利用料の支払い方法

ア 長期不在の場合の利用料

イ 利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方

ウ 利用料の支払い時期と支払方法

エ 乙から甲へ請求内訳の送付の時期

3 本条に定める費用について、月途中の入退去の場合は、1 か月を 30 日として日割り計算した額とします。

(食費)

第 26 条 甲は第 14 条により、乙から食事の提供を受けた場合には、乙に対して、乙が管理規程に定める食費を支払うものとします。

2 乙は、前項の食費を定めるにあたり、管理規程で次の各号に掲げる事項を明記するものとします。

一 一般食、特別食、療養食等の具体的な内容

二 毎月の食費の支払い方法

ア 食費の徴収方法

イ 毎月の食費の支払い時期と支払方法

ウ 乙から甲へ請求内訳の送付の時期

(その他の費用)

第 27 条 乙は、管理規程において、次の各号に掲げる事項の費用を含む各種費用が甲の負担となる場合を明記するものとします。

一 甲が個別に外部業者との契約により使用する者等の費用

- 二 甲が各種の共有施設を利用する場合の利用料
  - 三 その他予め乙が定めた料金表に基づき、甲の希望により乙が提供した各種サービスの利用料等
- 2 乙は、前項の第一号から第三号までの各号の費用については、内訳を請求明細書に記載し送付するものとします。

#### (費用の改定)

第 28 条 乙は、第24条から第26条までの費用を改定することがあります。

- 2 乙は、前項の費用の改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費を勘案し、第 8 条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。
- 3 本条第 1 項の改定にあたっては、乙は甲及び身元引受人等へ事前に通知します。

## 第 5 章 契約の終了

#### (契約の終了)

第 29 条 次の各号のいずれかに該当する場合に、本契約は終了するものとします。

ただし、1室に2人入居の場合（追加入居を含む）は、2人とも各号のいずれかに該当する場合に終了するものとします。

- 一 甲が死亡したとき。
  - 二 乙が第30条に基づき契約の解除を通告し、予告期間が満了したとき
  - 三 甲が第31条に基づき解約を行ったとき
  - 四 目的施設の全部または重要な部分滅失毀損し、正常な使用が困難な状態になったとき
- 2 定員2名の居室に2名入居され、その内1名の契約が終了となる場合において、契約が継続となる甲は、以下を乙と協議し、いずれかに決定するものとします。
- 一 継続して定員2名の居室を利用する
  - 二 定員1名の居室へ移動する
- 3 前項において、決定した内容について、居室料の不足分は、月払いにて支払いを行うこととなります。また、その変更内容、居室料の不足費用については、文書にて取り交わしを行うものとします。

#### (事業者からの契約解除)

第 30 条 乙は、甲が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことにより本契約をこれ以上将来にわたって維持することが著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

- 一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき
  - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、2か月分以上滞納、または、しばしば遅滞するとき
  - 三 第 3 条第 4 項の規定に違反した時
  - 四 第21条の規定に違反したとき
  - 五 甲の疾患等に基づく行動が、他の入居者または従業員の生命・身体に危害を及ぼし、またはその恐れがあり、且つサービス付き高齢者向け住宅における通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 2 前項の第一号から第五号に基づく契約の解除の場合は、乙は書面にて次の各号に掲げる手

続きを行います。

- 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく。
  - 二 前項の通告に先立ち、甲及び身元引受人等への弁明の機会を設ける。
  - 三 解除通告伴う予告期間中に、甲の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には甲や身元引受人等、その他の関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する。
- 3 本条第1項第五号によって契約を解除する場合には、乙は書面にて前項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。
- 一 医師の意見を聴く
  - 二 一定の観察期間をおく
- 4 乙は、甲及び身元引受人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、本条前項までの定めに関わらず、1週間以上の猶予をもって改善を希望する旨の申し入れを行い、それにも拘わらず改善の見込みがなく、結果として甲に対して適切な介護サービスを提供することが困難であると乙が認めるときは、その理由を記載した文書で通知することにより、本契約を解除することができます。
- 一 第49条の各号の確約に反する事実が判明したとき
  - 二 本契約締結後に反社会勢力に該当した時
  - 三 第21条第1項第六号から第八号までの各号に掲げる行為が認められたとき
  - 四 甲、身元引受人、またはその家族等が乙やその従業員若しくは他の利用者その他関係者に対して故意にハラスメントや暴言等の法令違反その他著しく常識を逸脱する行為が認められたとき
  - 五 甲、身元引受人、またはその家族等が乙やその従業員、若しくは他の利用者その他関係者の生命、身体、財産、若しくは信用を傷つける恐れがあり、且つ乙が通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止できないと判断したとき
  - 六 甲、身元引受人、またはその家族等が、甲の施設利用に関する乙の助言や相談の申し入れ等を正当な理由もなく拒否し、或いは全く対応しない等、乙の施設運営を著しく阻害する行為が認められたとき

(入居者からの契約解除)

- 第 31 条 甲は、乙に対して、少なくとも退去日を含む30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは乙の定める解約届を乙に提出するものとします。
- 2 甲が前項の解約届を提出せず居室を退去した場合には、乙が甲の退去の事実を知った翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。
  - 3 甲は、乙またはその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前2項の規定に関わらず、催告することなく、本契約を解約することができます。
    - 一 第49条の各号の確約に反する事実が判明したとき
    - 二 本契約締結後に自らまたは役員が反社会的勢力に該当したとき

(明け渡し及び原状回復)

- 第 32 条 甲と身元引受人等は、第29条により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。
- 2 甲は、前項の居室の明け渡しの場合に、居室を原状回復することとします。
  - 3 甲並びに乙は、前項の規定に基づき甲の費用負担で行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。



(財産の引取等)

第 33 条 乙は、第29条による本契約の終了後における甲の所有物等を、善良なる管理者の注意をもって保管し、甲または身元引受人等にその旨を連絡します。

2 甲または身元引受人等は、前項の連絡を受けた場合、本契約終了日の翌日から起算して7日以内に、甲の所有物等を引き取るものとします。ただし、乙は、状況によりこの期限を延長することがあります。

3 乙は、甲または身元引受人等に対して、前項による引取期限を書面によって通知します。

4 乙は、第2項による引取期限から7日が過ぎてもなお残置された所有物等について、甲または甲の相続人及び身元引受人等がその所有権等を放棄したものとみなし、乙において甲の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第 34 条 甲は、契約終了日までに居室を乙に明け渡さない場合には、契約終了日翌日から起算して、明け渡しの日まで第25条の月払い等の利用料を乙に支払うものとします。ただし、第29条第一項の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する引取期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(前払金の償却及び返還金)

第 35 条 前払い方式を選択した場合の償却期間(想定居住期間)は、入居日の翌日から起算して6年(72か月)後の応当日の前までとします。

2 償却期間満了日までに本契約が終了した場合、前払金の未償却額を、契約終了日の翌日から3か月以内に甲へ返金します。

3 前項の返金は、契約終了時において、甲または返還金受取人に対して行います。

(敷金及び返還金)

第 36 条 月払い方式を選択した場合、甲は、本契約から生じる債務の担保として、頭書に記載する敷金を乙に預けるものとします。

2 居室料が増減された場合、増減に見合う敷金の追加分あるいは減少分を清算するものとします。

3 甲は、居室を明け渡すまでの間、敷金をもって居室料、共益費その他の債務と相殺をすることができません。

4 甲は、敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供することができません。

5 乙は、本契約が終了した場合、契約終了日の翌日から3か月以内に、敷金の全額を無利息で甲に返還するものとします。

6 前項の返金は、契約終了時において、甲または返還金受取人に対して行います。

(精算)

第 37 条 乙は、本契約が終了した場合において、甲の乙に対する支払債務がある場合には、第35条及び第36条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、乙は返還金から差し引く債務の額の内訳を甲及び返還金受取人等に明示します。また、返還金がない場合は、契約が終了となった翌月までに精算するものとします。

## 第6章 身元引受、連帯保証人、返還金受取人等

### (身元引受人)

第 38 条 甲は、身元引受人を 1 人定めるものとします。

- 2 前項の身元引受人は、乙が定める管理規程に従い、乙と協議し、必要なときは甲の身柄を引き取るものとします。
- 3 乙は、甲の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人と連絡、協議等に努めるものとします。
- 4 乙は、甲が要支援または要介護状態にある場合には、甲の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供用状況等を定期的身元引受人に連絡するものとします。
- 5 身元引受人は、甲が死亡した場合の遺体及び遺留金品等の引き受けを行うものとします。

### (連帯保証人)

第 39 条 甲は、連帯保証人を 1 名定めるものとします。

- 2 前項の連帯保証人は、本契約に基づく甲の乙に対する債務について、甲と連携して履行の責を負うものとします。
- 3 前項の連帯保証人の負担は、居室料、管理費、共益費、生活支援サービス費の12か月分を限度(極度額)とします。なお、居室料、管理費、共益費、生活支援サービス費に変更があった場合、極度額は都度変更するものとし、その旨の変更合意書を連帯保証人と取り交わします。
- 4 連帯保証人は、前条の身元引受人が兼ねることができます。

### (事業者へ通知を必要とする事項)

第 40 条 甲及び家族若しくは身元引受人、連帯保証人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された通知の必要が生じた場合は、その事実、内容及び氏名等を遅滞なく乙に通知するものとします。

- 一 甲若しくは身元引受人、連帯保証人の氏名及び住所が変更したとき
- 二 身元引受人、連帯保証人または返還金受取人が死亡したとき
- 三 甲若しくは身元引受人、連帯保証人について、成年後見制度による後見人、保佐人、補助人の審判があったとき
- 四 甲が「任意後見契約に関する法律」に基づく任意後見契約を締結して、本人、家族、または任意後見受任者等が任意後見監督人の選任を申請したとき
- 五 甲または身元引受人、連帯保証人が破産の申立て(自己申立を含む)、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生等の手続き開始の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

### (身元引受人、連帯保証人の変更)

第 41 条 乙は、身元引受人及び連帯保証人が前条第二号、第三号または第五号の規定に該当する場合には、甲に対して新たに身元引受人及び連帯保証人を定めることを請求することができます。

- 2 甲は、前項に規定する請求を受けた場合には、遅滞なく身元引受人及び連帯保証人を立てるものとします。

(返還金受取人)

- 第 42 条 甲は、第35条及び第36条に規定する返還金受取人 1 人を定めるものとします。
- 2 前項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、甲は、乙に対し、直ちにその旨を通知するとともに、乙の承認を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。
  - 3 返還金受取人は、第38条（身元引受人）、第39条（連帯保証人）に規定する連帯保証人が兼ねることができます。

(二人部屋の入居途中の契約当事者の追加契約及び解約)

- 第 43 条 甲が契約後若しくは既に入居している場合に、甲は乙に対して、契約当事者の追加を申し出ることができます。ただし、乙は申し出を拒否することができるものとします。
- 2 追加入居者は、施設の利用及び各種サービスを享受し、直接に本契約に定める義務を負います。甲と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。
  - 3 乙が追加入居者の申し出を承認する場合には、甲及び乙は協議の上、必要な事項について、別に追加契約を文書により締結するものとします。

(契約当事者以外の第三者の同居)

- 第 44 条 甲は甲以外の第三者（以下同居者）を、付添、看護等のため、甲の居室内に同居させることはできません。

## 第7章 その他

### (入居契約締結時の手続き及び情報開示)

第 45 条 入居を申し込もうとする者は、乙が定める様式により、入居契約の申し込みを行うものとし、申込人と乙との間で入居契約を書面で締結したときに、当該入居契約は成立するものとし、入居しようとする者は成年後見人または任意後見人が選任されている場合は、当該成年後見人または任意後見人は、入居しようとする者に代わって入居契約を締結することができます。

- 2 前払金方式を選択した場合、本契約締結にあたり、甲は、乙に対し所定の期日までに前払金を支払うものとし、
- 3 乙は、本契約締結に際し、甲が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるように、契約締結前に相当日数の準備期間を設定してこの期間中に別に定める重要事項説明書等によって入居契約及び管理規程の内容を説明するとともに、【表題部】(5)の前払金の算定根拠を説明します。この説明終了前には本契約を締結しないものとし、
- 4 乙は、甲が入居時点で介護を必要とするかどうかにかかわらず、特定施設入居者生活介護等利用契約の内容について、十分な説明を行います。
- 5 乙は、甲が要支援、要介護となった場合において介護サービスが必要となった場合、甲の選択に基づき、個々に訪問介護事業者等と契約を締結することが可能であることを十分に説明します。また、甲が訪問介護事業所等を選定する際、乙は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとし、
- 4 乙は甲が併設事業所以外の事業所を選択し、契約した場合においても甲に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

### (入居日前の解約)

第 46 条 甲は契約締結日から引渡(入居日)前の期間において、第31条の定めに関わらず、乙に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、乙は、甲に対して受領済みの前払金を全額無利息で返還します。

- 2 乙は、甲が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、第30条の定めに関わらず、乙に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、乙は、甲に対して受領済みの前払金を全額無利息で返還します。
  - 一 入居に関する書類等に重大な不実記載があること、不正な手段で入居しようとしていること等が入居日前に判明したとき
  - 二 正当な理由がなく、所定の期日までに表題(5)の前払金が支払われなかったとき

### (短期解約特例)

第 47 条 甲が表題部(5)に定める短期解約特例期間の満了日までに、乙に対して解約届をもって解約した場合または死亡した場合、乙は、第35条第二項の規定にかかわらず、以下に掲げる要領に従って、受領済みの前払金を甲に返金します。

- 一 乙は、予告期間を設定することによって3か月の期間を短縮することはありません。
- 二 乙は、返金する費用から、表題部(5)に定める1日当りの利用料の、引渡(入居日)から契約終了日(以下、本条において「入居期間」という。)までの額、及び第32条に定める原状回復費用を差し引いて、居室の明け渡し日後3か月以内に、無利息で返金することとします。ただし、残額が不足する場合は、追加で支払いを求めるものとし、
- 三 乙は、第25条から第27条に係る月払いの利用料について、入居期間中の額を請求するも

のとします。

(成年後見制度)

- 第 48 条 甲は、第38条、第39条、第41条及び第42条の規定に関わらず、財産管理または特定施設入居者生活介護の選択等に関し自らの行為能力の低下または自らの意思表示能力を欠く恐れが生じた場合は成年後見制度の利用に努めるものとします。
- 2 乙は、家族及び身元引受人または目的施設が所在する地域の市町村長等と連携して入居者の負担において、成年後見人の選任等に協力するものとします。
- 3 甲は、成年後見人が選任された場合は、速やかに乙に対して第40条第3号に定める事項を通知するものとし、甲及び成年後見人は、第38条、第39条及び第42条に定める事項についてそれぞれ身元引受人、連帯保証人または返還金受取人と協議を行うものとします。

(反社会勢力の排除の確認)

- 第 49 条 乙と甲は、それぞれの相手方に対し、次の各号に掲げる事項を確約します。
- 一 自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者または構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、またはこれらに準ずる者をいう）または身元引受人等が反社会勢力ではないこと
- 三 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
- 四 自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと
- ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
- イ 偽計または威力を用いて相手方の行為または業務を妨害、または信用を毀損する行為

(誠意処理)

- 第 50 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は、乙並びに甲は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

- 第 51 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、東京地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを乙並びに甲はあらかじめ合意します。

以上のとおり、甲、乙、身元引受人及び連帯保証人は、署（記）名捺印し、契約締結の証として、甲、乙は、本入居契約書を各1通ずつ保有します。

20 年 月 日

（甲：入居者）

住所

氏名

印

電話

（署名代行者、立会人、または代理人）

〔該当する役割いずれかにチェックを記入してください。〕

署名代行者 私は、甲が契約の内容を理解し、契約を締結する意思があることを確認し、身体の障がい、または高齢により筆記困難な甲に代わって上記署名を行いました。

立会人\*1 私は、契約締結の場に立会い、甲が契約の内容を理解し、契約を締結する意思があることを確認しました。

\*1利用者ご本人だけでは契約締結に不安がある場合に使用。

代理人\*2 私は、甲の〔成年後見人・保佐人・補助人・任意後見人（該当するものいずれかに○をしてください。）〕として、甲に代わって、本契約を締結します。

\*2登記事項証明書など代理権を証明する文書の添付が必要。

住所

氏名

印

本人との関係

（乙：事業者）

所在地 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号

事業者名 株式会社ツクイ

代表者名 代表取締役 高島 毅 印

(身元引受人) \*甲の身柄の引受けなどにあたる方のことです。

住所

氏名

印

本人との関係

(連帯保証人) \*甲の債務を甲と連帯して保証する方のことです。  
身元引受人と異なる場合に署名捺印してください。

住所

氏名

印

本人との関係

(返還金受取人)  
\*返還金を受け取る方が身元引受人と異なる場合に署名捺印してください。

住所

氏名

印

本人との関係