

アニカ音更 入居契約書

「入居者」と「設置者」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	1900年1月0日
入居予定日	1900年1月0日

(2) 契約当事者

入居者名	入居者① 氏名 〇 印 性別 1900年1月0日 生まれ
	入居者② 氏名 印 性別 生まれ
目的施設設置事業者名	アニカホスピス株式会社 代表取締役社長 鐘ヶ江 紗里 印  東京都中央区日本橋室町1丁目11-12 日本橋水野ビル7F

(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
返還金受取人 (返還金の設定がある場合)	入居者の返還金受取人 氏名 印 住所
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	契約立会人等の第三者 氏名 印 住所 入居者との間柄

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	アニカ音更
住所	〒080-0362 北海道河東郡音更町すずらん台仲町1丁目1-17
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態: 利用権方式 利用料支払方式: 月払い方式 入居時の要件: 自立、介護認定申請中、要介護、要支援、厚生労働大臣が定める特定疾病や障害者総合支援法の対象となる難病の方 介護保険: 在宅サービス利用可 (介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです) 居室区分: 個室・相部屋 その他: 親族や夫婦入居等の希望により相部屋利用も可
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり

- (5) 入居者が居住する居室  
 階層・居室番号等  
 間取り・タイプ  
 居室面積  
 付属設備等

(6) 入居までに支払う費用の内容

前払金	総額0万円
支払方法	-
償却起算日	-
償却期間及び償却方法	-
償却期間内の返還金算定方法	-
返還債務の保全措置	-
使途及び算定根拠	-
その他前払金にかかる考え方	-
消費税	税法に則り消費税は非課税
敷金	なし

(7) 入居後に支払う費用の内容

月払いの費用	
日割り計算で支払われる費用 についての計算起算日	1900年1月0日 ※契約の開始年月日記載の入居日とする。
食費	1,500円/日(1日3食 朝・昼・夕とし、3食とも欠食した場合は 1日分の食費1,500円は請求しない)
水道光熱費	月額 0円
家賃相当額	月額 0円
その他	10月～4月のみ、暖房費として月額15,000円を加算
消費税	税法に則り消費税を負担。表示金額は総額表示。
その他月払いの利用料に関する考え方	添付重要事項説明書のとおり
支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 振込方式 帯広信用金庫 足寄支店 普通 1095030 アニカホスピス(カ) 振込手数料:借主負担 <input checked="" type="checkbox"/> 口座自動振替方式 <input type="checkbox"/> 支払委託方式(収納会社名: ) <input type="checkbox"/> 持参方式(持参先: )
支払期限	当月分及び翌月分を毎月25日迄

※利用料等は物価変動、人件費上昇等により改定する場合があります。  
 改定に当たっては、運営懇親会にてその根拠を入居者に明確にし、意見を聴く。

## 第1章 総則

### (目的)

- 第1条 設置者は入居者に対し老人福祉法その他関係法令、北海道有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、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します。
- 2 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に、設置者に対し、本契約に定める費用の支払いに同意します。

### (目的施設の表示)

- 第2条 入居者が居住する居室及び他の入居者と共用施設(以下、「目的施設」といいます。)は重要事項説明書及び管理規定に定めるとおりとします。

### (契約の締結)

- 第3条 入居者は、本契約に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、居住を目的として居室及び共同施設を利用することができる。

- 2 入居者は、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。
- 3 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。
- 一 居室の全部又は一部の転貸
  - 二 目的施設を利用する権利の譲渡
  - 三 他の入居者が居住する居室との交換
  - 四 その他上記各号に類する行為等

### (各種サービス)

- 第4条 設置者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを心身の状態等に応じて、居室、共同施設にて提供します。
- 一 介護(介護保険給付対象サービスは除く。)
  - 二 健康管理
  - 三 食事提供
  - 四 生活相談、助言
  - 五 生活サービス
  - 六 その他の支援サービス
- 2 設置者は、入居者のために医師に対する往診の依頼、救急搬送の手配等を行います。治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、すべて入居者の負担となります。
- 3 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできません。
- 一 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
  - 二 その他上記に類する行為又は処分

### (管理規程)

- 第5条 設置者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、入居者及び設置者は、これを遵守するものとします。
- 2 前項の管理規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。
- 一 居室数及び入居者の定員
  - 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担
  - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
  - 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な対応方法及び定期的に行われる訓練等の内容

- 3 設置者は、以下のいずれかに該当する場合、管理規程の内容を変更することができます。この場合、設置者は、第9条に定める運営懇談会の意見を聴くこととします。
  - 一 管理規程の変更が、入居者の一般の利益に適合するとき
  - 二 管理規程の変更が、本契約の目的に反せず、かつ、変更の必要性及び変更後の内容の相当性、その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき

#### (施設の管理、運営、報告)

第6条 設置者は、施設長その他必要な職員を配置し、目的施設の維持管理を行い、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、施設を運営します。

- 2 設置者は、次の事項に係る帳簿を作成し、2年間保存します。
  - 一 月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
  - 二 入居者に提供したサービスの内容
  - 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
  - 四 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
  - 五 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
  - 六 サービスの提供を他の事業者へ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
  - 七 目的施設の修繕及び改修の実施状況
- 3 設置者は、入居者又はその家族からの求めがあれば、次に掲げる事項を報告するものとします。
  - 一 貸借対照表、損益計算書の写し又はそれらの要旨
  - 二 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する資料(事業収支計画、貸借対照表等の写し又は財務諸表等の要旨)

#### (地域との協力)

第7条 設置者は、施設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を実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

#### (入居者の権利と不利益な取り扱いの禁止)

第8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します。入居者はこれらの権利を行使することにより、設置者から不利益な取り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。

- 一 サービス提供においてプライバシーを可能なかぎり尊重されます。
- 二 希望すれば、自己の健康や介護の記録(医師が管理する診療記録は除く)を閲覧できます。また、入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の同意がない限りそれらを閲覧されません。
- 三 自分の写真及び身上や健康の記録は、法令等による場合を除き、入居者の意思に反して外部に公開又は公表されません。
- 四 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ます。
- 五 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
- 六 緊急やむを得ない場合をのぞいた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
- 七 施設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ができます。
- 八 設置者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも設置者、行政機関等に対して申し出ることができます。
- 九 契約解除は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものには致しません。

#### (運営懇談会)

第9条 設置者は、施設の運営等に関して、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

2 設置者は、運営懇談会について、管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

(苦情処理)

第10条 入居者は、設置者が提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。

- 2 設置者は、苦情対応方法等を管理規程に定め、入居者の申し立てに迅速かつ誠実に対応してその解決に努めます。
- 3 設置者は、入居者が苦情申し立て等を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

(秘密保持)

第11条 設置者は、入居者の秘密保持と個人情報の保護について、次の事項を遵守します。

- 2 業務上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密や個人情報を、具体的な方法を定めて保護する。
- 3 秘密保持については、本契約履行中だけでなく、本契約終了後も遵守する。
- 4 設置者は、法令に基づく必要な措置をとるために、以下の場合に入居者等の個人情報を関係者等に開示することがあります。
  - 一 入居者又は第三者の生命、身体、健康、財産に危険がある。
  - 二 入居者のあらかじめの書面による同意がある。
  - 三 その他、入居者の個人情報を開示する正当な理由がある。

(賠償責任)

第12条 設置者は、本契約に基づくサービス提供にあたって、万一、事故が発生し、入居者の生命・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ずるとともに、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は、重大な過失がある場合には、賠償額を減ずることがあります。

- 2 事業者は、前項の事故の状況及び事故に際して実施した処置等について記録をする。

## 第2章 提供されるサービス

(介護サービス)

第13条 入居者は、要支援認定又は要介護認定を受けた場合、介護保険居宅サービスを利用できるものとし、設置者は、同サービス以外で入居者が受けられる介護サービスについて、次の事項を管理規程に定めます。

- 一 入居者に提供する介護サービスの具体的内容
  - ① 入居者の心身状況等の把握方法
  - ② 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又は世話、機能訓練及び療養上の世話の具体的内容
  - ③ 入居者が負担する介護サービスの費用
- 二 介護サービスを提供する場所
- 三 夜間を含め介護サービスを提供する看護・介護職員等の配置状況
- 2 設置者は、入居者により適切な介護サービスの提供のために必要と判断する場合には、提供する場所を施設内において変更する場合があります。
- 3 前項の変更を行う場合、次の手続きを書面にて行うものとします。
  - 一 入居者及びその家族の意見を聴取する
  - 二 医師(主治医)の意見を聴取する
- 4 設置者は、居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合は、前項の手続きとあわせ、次の手続きを書面で行うものとします。
  - 一 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。
  - 二 住み替え後の居室の概要、費用負担の増減等について、入居者及び身元引受人等に説明を行う
  - 三 入居者同意を得る。但し、入居者が自ら判断できない状況にある場合にあつては、身元引受人等の同意を得る。



(健康管理)

第14条 設置者は、入居者の日常の健康状態に留意するとともに、次の事項を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に健康管理サービスを提供します。

- 一 入居者が定期的に健康診断を受ける機会を提供すること
- 二 入居者が罹病・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・受診手続き等を行うこと
- 三 入居者の同意を得た上で入手した健康診断及び医療処置の記録を、適切に保存すること
- 四 健康管理サービス及び医療支援に要する費用

(食事)

第15条 設置者は、次の事項を管理規程に定め、入居者に食事を提供します。

- 一 目的施設において、入居者に1日3食の食事を提供すること
  - 二 入居者の治療を担当する医師の書面による指示がある場合には、その指示による食事を提供すること
- 2 設置者は、1日当たりの価格等を管理規程に定め、提供日数に応じた費用を徴収します。

(生活相談、助言)

第16条 設置者は、入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

(生活支援サービス)

第17条 設置者は、次の事項を管理規程に定め、それに基づいて入居者に生活支援サービスを提供します。

- 一 入居者の安否確認又は状況把握
- 二 設置者が一般的に対応できる、入居者への生活支援サービス
- 三 身元引受人等への定期的、及び必要に応じた連絡
- 四 生活支援サービスに要する費用

(レクリエーション)

第18条 設置者は、施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について、利用又は参加する場合の料金等の内容を掲示板及び入居者に明示し、適切なサービスを提供します。

第3章 使用上の注意
------------

(使用上の注意)

第19条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って善良なる管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第20条 入居者は、目的施設の利用に当たり、別表第(1)に掲げる行為をしてはなりません。

- 2 入居者は、目的施設の利用に当たり、設置者の書面による承諾を得ることなく、別表第(2)に掲げる行為をしてはなりません。
- 3 入居者が、本条各項の規定に違反もしくは従わず、設置者又は他の入居者等に損害を与えた場合には、設置者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生ずることがあります。

(修繕・模様替え等)

第21条 設置者は、入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を自らの負担において行います。ただし、入居者の責めに帰す事由により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担するものとします。

- 2 前項の規定に基づき設置者が修繕を行う場合、設置者はあらかじめその旨を入居者に通知します。  
この場合において、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ができません。
- 3 入居者は、設置者の承諾を得ることなく、別表第(3)に掲げる修繕を自らの負担において行うものとします。
- 4 入居者は、居室について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設置者と協議の上、設置者の承諾を得るものとします。

(居室への立ち入り)

第22条 設置者は、次の各号の必要がある場合、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内へ立ち入り、必要な措置をとることができます。この場合、入居者は正当な理由がある場合を除き、設置者の立ち入りを拒否することはできません。

- 一 入居者の安否確認
- 二 目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災
- 三 その他、管理上特に必要があるとき
- 2 設置者は、次の場合には、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あります。入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは、立ち入り後、その理由と経過を入居者に通知することとします。
  - 一 火災・自然災害等の緊急の場合
  - 二 その他入居者又は第三者の生命・身体・健康・財産に重大な支障をきたすおそれがある場合

## 第4章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

第23条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める入居までに支払うべき費用を設置者に支払うものとします

(月払い利用料)

第24条 設置者は、次の事項について、月払い利用料の金額・支払方法やその詳細を管理規程に定めます。

- 一 家賃
- 二 管理費
- 三 食費
- 四 水道光熱費
- 五 都度払いの利用料
- 六 その他費用
- 七 前号までの利用料の支払方法
- 2 本条に定める費用について、1か月に満たない期間の費用は、1か月を30日として日割計算した額とします。

(費用の支払い方法)

第25条 設置者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規程等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

第26条 設置者は、月払いの利用料を改定することができます。その場合には、次の措置を講じます。

- 一 改定する利用料の収支状況等や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、人件費等を勘案した改定理由について、運営懇談会の意見を聴く
- 二 改定に当たっては、入居者及び身元引受人へ事前に通知する



(契約の終了)

第27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ものとします。

- 一 入居者が死亡したとき。
- 二 設置者が第28条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第29条に基づき解約を行ったとき

(設置者からの契約解除)

第28条 設置者は、入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合には、本契約を解除することができます。

- 一 入居に際し虚偽の説明を行う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、3か月以上遅滞したとき
  - 三 第3条第3項の規定に違反したとき
  - 四 第20条第1項又は同第2項の規定に違反したとき
  - 五 入居者の行動が、他の入居者又は設置者の役職員の生命・身体・健康・財産(設置者の財産を含む)に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、かつ有料老人ホーム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 設置者は、入居者又はその家族・連帯保証人・身元引受人等による、設置者の役職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときに、本契約を解除することがあります。
- 3 契約解除の場合、設置者は書面にて次の手続きを行います。
- 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく。
  - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける。
  - 三 解除通告に伴う予告期間中に、入居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入居者や身元引受人等、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する。
- 4 本条第1項第五号によって契約を解除する場合、設置者は前項に加えて次の手続きを書面にて行います。
- 一 医師の意見を聴く。
  - 二 一定の観察期間をおく。
- 5 設置者は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約を直ちに解除することができます。
- 一 第43条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的勢力に該当したとき
- 6 設置者は、連帯保証人又は身元引受人が本条第5項第一号又は第二号のいずれかに該当する場合、各当事者との契約を直ちに解除することができます。
- 7 設置者は、前項において各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな連帯保証人又は身元引受人の指定を求め、入居者がこれに応じないときは本契約を解除することができます。

(入居者からの解約)

第29条 入居者は、設置者に対し解約日の少なくとも30日前までに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。解約の申し入れは設置者に対し所定の書面による解約届を提出するものとします。

- 2 入居者が書面による前項の手続きを経ずに退去した場合、設置者は、退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約が解約されたものとします。
- 3 入居者は、設置者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、本契約を直ちに解除することができます。
- 一 第43条の確約に反する事実が判明したとき
- 二 本契約締結後に設置者又はその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30条 入居者又は身元引受人は、第27条第二号又は第三号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。また、同条第一号により本契約が終了した場合には、契約終了日から起算して30日以内に居室を明け渡すこととします。

- 2 入居者又は身元引受人は、前項の明渡しの際に、通常の使用によって生じた居室の損耗、並びに居室・設備の経年変化による損耗を除き、居室を原状回復しなければなりません。
- 3 設置者、及び入居者又は身元引受人は、居室の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第(4)の規定に基づき入居者が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。

(財産の引き取り等)

第31条 設置者は、本契約の終了後に入居者が残した所有物等の引き取りを、入居者又は身元引受人に求めることとし、引き取りがなされるまでこれを善良なる管理者の注意をもって保管します。

- 2 入居者又は身元引受人は、前項の連絡を受けた場合、本契約終了日から起算して30日以内に、入居者が残した所有物等を引き取るものとします。ただし、設置者は、状況によりこの期間を延長することがあります。
- 3 設置者は、前項の期限を超えた場合、入居者が残した所有物等の保管場所を変更することがあります。
- 4 設置者は、本条第2項による引取期限から60日を過ぎてもなお残された所有物等については、入居者又は入居者の相続人がその所有権等を放棄したものとみなし、設置者において入居者の負担により、必要に応じ強制執行等の法的手段を講じることも含め、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32条 入居者は、第27条第二号又は第三号による契約終了日までに居室を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渡しの日までの賃料相当損害金を設置者に支払うものとします。

- 2 第27条第一号による契約終了の場合は、契約終了日から起算して30日目を明渡し期限として、前項の取扱いを行います。

## 第6章 連帯保証人等

(連帯保証人)

第33条 連帯保証人は、設置者との合意により入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の金銭債務を履行する責任を負うものとします。その極度額は、240万円とします。

(極度額根拠:家賃、光熱費等の月額利用料の概ね24ヶ月とする。)

- 2 連帯保証人の請求があったときは、設置者は、連帯保証人に対し遅滞なく月払い利用料の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、入居者の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければなりません。

(身元引受人)

第34条 身元引受人は、設置者との合意により以下の義務を負います。

- 一 入居者の生活維持のため、又は介護等に関する意見申述等を行い、必要に応じて設置者と協議する
  - 二 入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うよう努める
  - 三 入居者が第27条により本契約を解除された場合、入居者の身柄の引き取りについて協議する
- 2 入居者は、契約終了後に身元引受人が自己の遺体及び遺留金品を引き取ることを認めるものとします。
  - 3 設置者は、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常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するものとします。

(設置者に届出を必要とする事項)

第35条 入居者、身元引受人又は連帯保証人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された設置者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく設置者に届出るものとします。

- 一 入居者、身元引受人又は連帯保証人の氏名、住所、連絡先を変更した場合
- 二 死亡等重大な支障が生じた場合
- 三 入居者、身元引受人又は連帯保証人について、成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判請求があった場合
- 四 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、本人、家族又は任意後見人受任者等が任意後見監督人の選任を申請した場合
- 五 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、民事再生法等の手続開始の申立てを受け、若しくは申立てをした場合

(連帯保証人等の変更)

第36条 設置者は、身元引受人又は連帯保証人が前条第二号から第五号の規定に該当し、相当の理由があると認めるときは、入居者に対して新たに身元引受人又は連帯保証人を定めることを求めることがあります。

2 前項の場合において、新たな身元引受人又は連帯保証人が定まらない場合には、設置者は、入居者と協議するものとします。

(返還金の受取人)

第37条 入居者は、返還金に係る受取人1名を定めるものとします。

2 返還金に係る受取人は、身元引受人又は連帯保証人が兼ねることができます。

3 返還金受取人に支障が生じた場合は、入居者は事業者に対し、直ちにその旨を通知するとともに、設置者の承認を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。

(入居途中の契約当事者の追加)

第38条 入居者が契約後若しくは既に入居している場合に、入居者は設置者に対して、契約当事者の追加を申し出ることができます。ただし、設置者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楽しみ、直接に本契約に定める義務を負います。

入居者と追加入居者は、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 設置者が追加入居の申し出を承諾する場合には、入居者及び設置者は協議の上、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39条 入居者は入居者以外の第三者を付き添い、介助、看護等のため、入居者の居室内に居住させようとする場合は、設置者に対してその旨を申し出ることができます。ただし、設置者はその申し出を拒否することができるものとします。

2 設置者が契約当事者以外の第三者の同居を承諾する場合は、入居者及び設置者は協議の上、必要な事項について、別に文書にて確認するものとします。

(入居契約時の手続き)

第40条 入居者等から入居申し込みがなされ、設置者における入居審査を経て、設置者の承諾がなされた後に契約当事者間で入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は設置者に対して、入居までに支払う費用を支払うものとします。

- 2 設置者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、十分な時間的余裕を持って、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。説明を行った者及び説明を受けた入居者等の双方は、重要事項説明書の所定欄に署名押印して、それぞれが保管することとします。
- 3 設置者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が要支援、要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず、同サービスが必要となった場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。  
また、入居者が訪問介護事業所等を選定する際、設置者は周辺事業者等を紹介するなど協力するものとします。
- 4 設置者は、訪問介護事業所等を施設に併設若しくは隣接して設置している場合において、入居者が他の訪問介護事業所を選択し、契約した場合においても入居者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。
- 5 設置者は、入居時に前払金を徴する場合、老人福祉法に基づく保全措置を行うか、若しくは北海道有料老人ホーム設置運営指導指針に基づき保全措置を行うこととします。

(費用計算起算日の変更)

第41条 設置者又は入居者が、表題部に記載の各起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面により通知し、協議を行うこととします。

(成年後見制度等の利用)

第42条 入居者は、その判断能力が低下して、財産管理又は本契約の履行に支障が生じ、もしくはそのおそれがある場合には、成年後見制度等の利用に努めるものとし、設置者は、補助・保佐・後見開始の審判等に協力するものとします。

(反社会的勢力の排除の確認)

第43条 設置者と、入居者・連帯保証人等は、それぞれの相手方に対し、次の事項を確約します。

- 一 自らが暴力団・暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員(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・取締役又はこれらに準ずる者をいう。)又は身元引受人等が反社会的勢力ではないこと
- 三 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
  - ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ② 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
  - ③ 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行為
  - ④ 目的施設に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること

(社会情勢及び天災)

第44条 社会情勢の急激な変化、地震、風水害など著しい社会秩序の混乱などにより、乙の義務の履行が難しい場合は、日程、時間の調整をさせて頂く場合がある。また、社会情勢の急激な変化、地震、風水害など著しい社会秩序の混乱などにより、乙の義務の履行が遅延、もしくは、不能になった場合、それによる損害賠償責任を乙は負わないものとする。

(誠意処理)

第45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、設置者ならびに入居者は協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第46条 本契約に関する一切の紛争(裁判所の調停手続きを含む)は、東京地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに、設置者及び入居者は合意します。

別表

○別表第(1) 禁止される行為(第20条第1項関係)

- |   |
|---|
| 1 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。                                   |
| 2 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。                                       |
| 3 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。   |
| 4 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。  |
| 5 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。  |
| 6 目的施設又は目的施設の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。 |
| 7 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) 承諾を必要とする行為(第20条第2項関係)

- |  |
|--|
| 1 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。                           |
| 2 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。               |
| 3 第21条第4項に定める模様替え等を行うこと。                         |
| 4 鑑賞用の小鳥・魚、又は、明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない犬・猫等の動物を飼育すること。 |
| 5 第38条に規定する、新たな入居者の追加を行うこと。                      |
| 6 上記のほか、管理規程等において設置者の承諾を必要とすると定められていること。         |

○別表第(3) 修繕項目(第21条第3項関係)

電球、蛍光灯の取替え	ヒューズの取替え
風呂場等のゴム栓、鎖の取替え	蛇口のパッキン、コマの取替え
その他費用が軽微な修繕	

○別表第(4) (第30条関係)

【原状回復の条件について】

本契約の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、入居者が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の入居者など入居者と無関係な第三者がもたらした損耗等については、入居者が負担すべきものではない。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び入居者の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、設置者が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

- I 本物件の原状回復条件(ただし、民法90条並びに消費者契約法第8条、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。)

1 設置者・入居者の修繕分担表

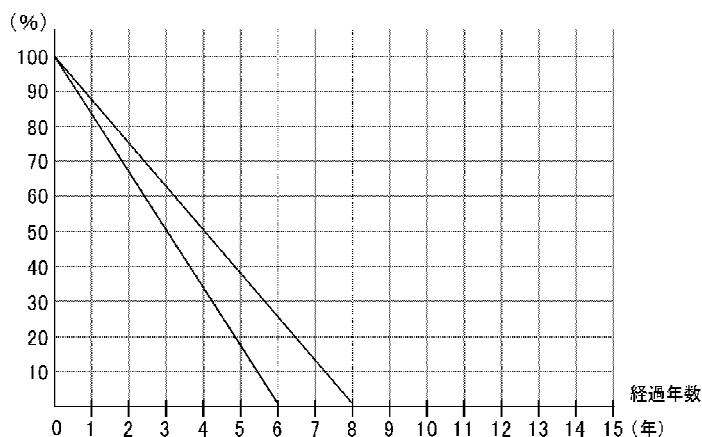
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
設置者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
設置者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋸、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 入居者が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 入居者が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(設置者に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、入居者が放置したため壁が腐食した場合 4. タバコ等のヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 入居者が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
設置者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
1. 網戸の張替え(特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
設置者の負担となるもの	入居者の負担となるもの
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(入居者が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしてないが、次の入居者確保のために行うもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす(入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(入居者が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え

5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)	
6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	

2. 入居者の負担単位

負担内容		入居者の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返しか表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッション フロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フロー リング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井 (クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、入居者が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を入居者負担としてもやむをえないとする。	(壁[クロス])
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。入居者負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位又は、住戸全体の清掃費用相当分を入居者負担とする。

設備等の経過年数と入居者負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)  
 入居者負担割合(原状回復義務がある場合)



3. 原状回復工事施工目安単価 (※物件に応じて、空欄に「対象箇所」、「単位」、「単価(円)」を記入して使用。

対象箇所		単位	単価(円)
床			
天井・壁			
建具・柱			
設備・その他	共通		
	玄関・廊下		
	台所・キッチン		
	浴室・洗面所・トイレ		
その他			

※この単価はあくまでも目安であり入居時における入居者・設置者双方で負担の概算額を認識するためのものです。  
 ※従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、  
 入居者・設置者双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

1900年1月0日

入居者: 0

説明者: 0

入居者の身元引受人:

印

入居者の連帯保証人:  
連帯保証人極度額240万円

印

返還金に係る受取人:

印

設置者:

アニカホスピス株式会社

住宅型有料老人ホーム アニカ音更

代表取締役社長 鐘ヶ江 紗里