

# 入居契約書

社会福祉法人 安心会  
ケアハウス所沢やすらぎの里

ケアハウス「所沢やすらぎの里」の施設長（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）及び身元保証人、返還金受取人との間において、次の通り契約を締結する。

#### 第1条（目的）

甲は、国の定める「軽費老人ホームの設備及び運営に関する基準」に基づき、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、乙は甲に対し信義を守り、誠実にこの契約を履行することを約する。

#### 第2条（施設の管理、運営）

甲は必要な職員を配置して、乙の日常生活に必要な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ものとする。

#### 第3条（遵守義務）

1. 乙は甲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、甲が示す管理規程、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。
2. 甲が前項の管理規程を改変する場合は第4条（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を求めるものとする。

#### 第4条（運営懇談会）

甲は、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、別に定めるところに従い、運営懇談会を設置する。

#### 第5条（管理規程）

この契約に付随して、甲が別に定める管理規程を甲乙ともに遵守するものとする。

#### 第6条（施設の利用及び利用制限）

1. 乙は、第18条（乙の契約解除）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、その居室を専ら乙の居住以外の目的に使用してはならない。

#### 第7条（各種サービス）

甲は乙に対し以下のサービスを提供するものとする。提供の方法については、別途管理規程において定める。

- （1）各種生活相談及び助言
- （2）食事の提供
- （3）入浴準備
- （4）災害、疾病等の緊急時の対応
- （5）在宅保健、福祉サービスに関し連絡等の便宜を図ること
- （6）自主活動への協力
- （7）その他国の定める「軽費老人ホームの設備及び運営に関する基準」に基づいて必要とされるサービス

## 第8条 (2人用居室の利用制限)

- 2人入居の場合において乙のうちいずれかにつき第18条(乙の契約解除)に基づき契約解除され、又は第20条(財産の終了)に基づく契約の終了となった場合であって、乙のもう一方の者が2人用居室の利用継続を希望する場合にあつては、次に掲げる各号を満たすことを条件に契約を変更し、継続して利用できることとする。
  - 従来のまま2人用居室の管理費(月額)を支払うこと。但し、当該居室に関し一括納入している管理費については当該乙のもう一方の者が納入していたものとして扱うこととする。
  - 生活費及び事務費は一人分のみを支払うこと。
- 第1項によらず、甲、乙協議のうえ契約を変更し、他の1人用居室に入居することができるものとする。
- 第2項により契約を変更した場合、一括納入している管理費について、甲は乙の居室移転時に次の算定により算出した額を乙に返還するものとする。

(算式) 返還すべき額は、次の算式により算出した額を返還する。

$$\left( \begin{array}{l} \text{2人用居室の管理費を} \\ \text{一括又は併用方式で納入} \\ \text{された管理費のうち、} \\ \text{一括して納入した額} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{第18条に基づく契約} \\ \text{の終了となった月数} \\ \hline \text{20年数} \times \text{12ヶ月} \end{array} \right) \\ - \left( \begin{array}{l} \text{1人用居室の管理費を} \\ \text{一括又は併用方式で納入} \\ \text{する管理費のうち、} \\ \text{一括して納入すべき額} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{第18条に基づく契約} \\ \text{の終了となった月数} \\ \hline \text{20年数} \times \text{12ヶ月} \end{array} \right)$$

## 第9条 (利用料等)

- 利用料については、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。
- 第1項のほか、甲は入居者の使用にかかわる電気、ガス、水道、電話等の使用料を乙に請求するものとし前項のほか共用設備にかかる光熱水費を乙に請求することができる。
- 管理費の納入方式については(1人室)

$$\left( \begin{array}{l} \text{①一括支払いとし、20年分の一括納入} \quad 8,504,856 \text{円} \\ \text{②分割支払いとし、月額} \quad \quad \quad 37,785 \text{円} \\ \text{③併用支払いとし、20年分の一部の5,000,000円を一括、} \\ \text{残りについて月額16,000円} \end{array} \right) \text{を支払うものとする。}$$

- 乙は事務費の減額を希望する場合にあつては、契約時及び翌年以降、年1回乙の収入等に関する挙証資料を添付し、施設長に対して申請を行うこと。
- 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。

第8条 (2人用居室の利用制限)

- 2人入居の場合において乙のうちいずれかにつき第18条(乙の契約解除)に基づき契約解除され、又は第20条(財産の終了)に基づく契約の終了となった場合であって、乙のもう一方の者が2人用居室の利用継続を希望する場合にあっては、次に掲げる各号を満たすことを条件に契約を変更し、継続して利用できることとする。
  - 従来のまま2人用居室の管理費(月額)を支払うこと。但し、当該居室に関し一括納入している管理費については当該乙のもう一方の者が納入していたものとして扱うこととする。
  - 生活費及び事務費は一人分のみを支払うこと。
- 第1項によらず、甲、乙協議のうえ契約を変更し、他の1人用居室に入居することができるものとする。
- 第2項により契約を変更した場合、一括納入している管理費については甲は乙の居室移転時に次の算定により算出した額を乙に返還するものとする。

(算式) 返還すべき額は、次の算式により算出した額を返還する。

$$\left( \begin{array}{l} \text{2人用居室の管理費を} \\ \text{一括又は併用方式で納入} \\ \text{された管理費のうち、} \\ \text{一括して納入した額} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{第18条に基づく契約} \\ \text{の終了となった月数} \\ \hline 1 - \frac{\quad}{20\text{年数} \times 12\text{ヶ月}} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{1人用居室の管理費を} \\ \text{一括又は併用方式で納入} \\ \text{する管理費のうち、} \\ \text{一括して納入すべき額} \end{array} \right) \times \left( \begin{array}{l} \text{第18条に基づく契約} \\ \text{の終了となった月数} \\ \hline 1 - \frac{\quad}{20\text{年数} \times 12\text{ヶ月}} \end{array} \right)$$

第9条 (利用料等)

- 利用料については、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。
- 第1項のほか、甲は入居者の使用にかかわる電気、ガス、水道、電話等の使用料を乙に請求するものとし前項のほか共用設備にかかる光熱水費を乙に請求することができる。
- 管理費の納入方式については(2人室)

$$\left( \begin{array}{l} \text{①一括支払いとし、20年分の一括納入} \quad 12,757,284\text{円} \\ \text{②分割支払いとし、月額} \quad 56,677\text{円} \\ \text{③併用支払いとし、20年分の一部の} \quad 7,500,000\text{円を一括、} \\ \text{残りについて月額} \quad 25,000\text{円} \end{array} \right) \text{を支払うものとする。}$$

- 乙は事務費の減額を希望する場合にあっては、契約時及び翌年以降、年1回乙の収入等に関する挙証資料を添付し、施設長に対して申請を行うこと。
- 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。

#### 第10条 (利用料の改訂)

1. 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。

#### 第11条 (利用料等の納入)

乙は第9条 (利用料等) に基づく月額の利用料等を、毎月末日迄に甲が指定する方法により甲に支払うものとする。

#### 第12条 (居室への立ち入り)

甲は、居室の保全、衛生、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、いつでも居室内に立ち入り、必要な措置をとることができるものとする。但し、乙の健康、災害上の緊急の場合は乙の承諾を得ないで立ち入ることができる。

#### 第13条 (居室内の模様替え等)

1. 乙は、甲の承諾を得た場合には、退居時には原状に復することを条件として、居室の模様替えを行うことができるものとする。
2. 乙は別に定めるところにより、乙の居室における次の各号に掲げるものの小修理又は取替えを行うものとする。
  - (1) カーペット等敷物
  - (2) 窓ガラス
  - (3) 壁紙等
  - (4) その他甲が別に定めるもの

#### 第14条 (居室内の模様替え等の費用負担)

乙の居室についての第13条 (居室内の模様替え等) に定める模様替えその他補修、改修の費用は、乙がこれを負担する。但し、設計、施工に起因する補修、改修費については、この限りではない。

#### 第15条 (原状回復の義務)

1. 乙は、目的施設及び備品 (第13条に基づく造作、模様替え等を除く) について、汚損、破損もしくは滅失その他原状を変更した場合には、乙の選択に従い、直ちに自己の費用により原状に復するか、又は甲が別に定める代価を支払うものとする。但し、乙の責めに基つかない場合はこの限りではない。
2. 乙はこの契約が第17条 (甲の契約解除) 又は第18条 (乙の契約解除) の規程により解除された場合、又は第19条 (契約の終了) 第1号の規程により契約が終了した場合において乙の居室を甲に明け渡すときは、第13条 (居室内の模様替え等) 各号に掲げるものについて修理若しくは、取替えに要する費用を負担するものとする。

#### 第16条 (甲の賠償責任)

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に事故により、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ものとする。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、この限りでない。

#### 第17条（甲の契約解除）

1. 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合、乙に対し1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ものとする。
  - (1) 入居の要件に関して、虚偽の届け出を行って入居したとき。
  - (2) 利用料を3ヶ月以上支払わないとき。
  - (3) 事務費の減額に当たって虚偽の届け出を行った場合
  - (4) 施設長の承諾を得ないで、施設の建物や附帯設備等の造作・模様替えを行い、かつ原状回復を行わないとき。
  - (5) 個別の日常生活上の援助（調理を除く）又は介護を必要とする状態であるにも関わらず、それらを受ける事ができないとき。
  - (6) 金銭の管理、各種サービスの利用について自分で判断ができなくなったとき。
  - (7) その他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。
2. 乙は、前項の規程により甲がこの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だてて必ず、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つき協力するものとする。

#### 第18条（乙の契約解除）

1. 乙は、この契約を解除しようとするときは、14日以上予告期間をもって甲が定める退居届を甲に提出するものとし、その退居届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ものとする。
2. 乙は、前項の契約解除日までに居室を甲に明け渡さなければならない。
3. 乙が退居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7日目をもって、この契約は解除されたものとする。

#### 第19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いう。

- (1) 乙が死亡したとき（乙が2名の場合は、そのいずれもが死亡したとき）
- (2) 第17条（甲の契約解除）、又は第18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。

#### 第20条（財産の終了）

1. 乙の死亡により契約が終了した場合、甲は乙の所有物を善良なる管理者の注意をもって保管し、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. この身元保証人は、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7日以内にその所有物を引き取り、居室を甲に明け渡さなければならない。
3. 明け渡しの期日がすぎてもなお残置された所有物については、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17条（甲の契約解除）第2項、又は第18条（乙の契約解除）第2項により甲に対して乙の居室を明け渡した後において、なお乙の残置所有物等がある場合には、前項を準用する。

## 第21条 (身元保証人)

1. 乙は、入居に際し2名の身元保証人を定めるものとする。
2. 前項の身元保証人は、乙に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、必要な場合は乙の身柄を引き取る責任を負うものとする。
3. 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、禁治産者の宣告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。

## 第22条 (管理費の返還)

1. 乙が契約の締結から終了までの期間が20年未満の場合は、

$$\left\{ \begin{array}{l} \cdot \text{一括方式で支払われた管理費} \\ \cdot \text{併用方式で支払われた管理費のうち一括して納入した額} \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{の全部又は一部について} \\ \text{乙に返還する。} \end{array}$$

2. 前項に規定する返還金は次の算式により算出するものとする。  
但し、入居期間が20年を超える場合は返還しないものとする。

$$(\text{管理費}) \times \left[ 1 - \frac{\text{契約期間の月数}}{20 \times 12 \text{ヶ月}} \right] \quad (\text{端数千円未満は四捨五入して千円単位とする。})$$

3. 第19条 (契約の終了) 第1号の規程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、乙の返還金受取人に前第2項で算出した返還金を返還する。
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する。
5. 返還金は、乙の居室明け渡しの翌日から起算して1ヶ月以内に返還する。

## 第23条 (返還金受取人)

1. 乙は、第22条 (管理費の返還) に規定する返還金受取人1名を定めるものとする。
2. 前項に規定する返還金受取人は、第21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、直ちにその旨を届け出るとともに、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。

## 第24条 (精算)

第17条 (甲の契約解除) 若しくは第18条 (乙の契約解除) の規程により、予告期間が満了した場合又は、第19条 (契約の終了) 第1号の規程によりこの契約が終了した場合、乙が甲に対して第15条 (原状回復の義務) 第2項、その他の条項により債務がある場合には、甲は第22条 (管理費の返還) 第1項に規定する返還金から差し引くものとする。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する。

第25条（乙による入居開始可能年月日前解除）

乙は、表記の入居開始可能年月日前にこの契約を解除する場合には、書面によって甲に通知するとともに、既払い金全額の返還を請求できるものとする。但し金利の支払いは求めないものとする。

第26条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

乙は、契約終了日までに居室を甲に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甲に支払うものとする。但し、第19条第1号の規定に該当する場合は、第20条第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す。

第27条（入居開始可能年月日の変更）

甲が、表記の入居開始可能年月日を変更した場合は、その旨を直ちに乙に書面をもって通知するものとする。

第28条（誠意処理）

この契約書の解釈及び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、乙相互に協議し、誠意をもって処理するものとする。

以上の通り、甲、乙、身元保証人、返還金受取人は記名捺印のうえ契約し、その証として甲、乙、身元保証人、返還金受取人は、本書各1通ずつを保有する。

年 月 日

施設長 (甲)

住 所 : 埼玉県所沢市東狭山ヶ丘 5-928-1

氏 名 : 社会福祉法人 安心会 ケアハウス所沢やすらぎの里  
施設長 田村 仁 印

入居者 (乙)

(1) 住 所 :

氏 名 : 印

(2) 住 所 :

氏 名 : 印

身元保証人 1

住 所 :

氏 名 : 印

身元保証人 2

住 所 :

氏 名 : 印

返還金受取人

住 所 :

氏 名 : 印

以下の通り、甲、乙、身元保証人、返還金受取人は記名捺印のうえ契約し、その証として甲、乙、身元保証人、返還金受取人は、本書各1通ずつを保有する。

年 月 日

施設長 (甲)

住 所 :

氏 名 :

印

入居者 (乙)

住 所 :

氏 名 :

印

身元保証人 1

住 所 :

氏 名 :

印

身元保証人 2

住 所 :

氏 名 :

印

返還金受取人

住 所 :

氏 名 :

印

## ケアハウス 所沢やすらぎの里運営懇談会細則

### 1 目的

このケアハウス 所沢やすらぎの里運営懇談会細則（以下「細則」という。）は、ケアハウス所沢やすらぎの里管理規程第27条に基づき、ケアハウス 所沢やすらぎの里の健全な運営と入居者の快適で心身共に充実した生活の実現のために必要な事項について、意見を交換する場として、「ケアハウス 所沢やすらぎの里 運営懇談会」以下「懇談会」という。）を設けるものとする。

### 2 懇談会の構成

懇談会は、施設を代表する役職員（施設長）及び入居者（全員または代表者）により構成されるものとする。

### 3 懇談会の開催

- (1) 懇談会は、原則として、定例懇談会を（月1）回開催する。ただし、定例懇談会のほか、施設側と入居者の双方が必要と認めた場合は、臨時懇談会を随時開催するものとする。
- (2) 懇談会の招集は施設長の名において行う。
- (3) 懇談会の進行は施設側において行う。

### 4 懇談会における議題

- (1) 管理規程、細則等の諸規則の改変について
- (2) その他特に必要と認めた事項について

### 5 記録の作成

懇談会の議事については、開催の都度その記録を作成して、保管する。