

「ホスピス対応型住宅リベル福山」入居契約書

(主表)

契約年月日		年 月 日	入居予定年月日	年 月 日	
目的施設	名 称	ホスピス対応型住宅リベル福山			
	所在地	広島県福山市南蔵王町3丁目3-31			
	施設の類型及び表示事項	類型：住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態：利用権方式 利用料支払方式：月払方式 入居時の要件：自立・入居時要支援・要介護 介護保険：在宅サービス利用可 居室区分：全室個室			
	建物規模・構造	鉄骨造3階建て			
	専用居室	号室（個室）			
	共用施設	食堂（兼談話室）・浴室・駐車場・エレベーター等			
契約条件	契約期間		年 月 日 ～ 年 月 日		
	終身契約	退去時費用	30,000円	破損、汚染が強度な場合は原状回復のため修繕費を実費請求	
		家賃	41,000円／月額	使途： 家賃相当分の負担。	
		管理費	20,000円／月額	使途： 共用部分の利用、電気・上下水道利用料、建物の維持管理費含む。	
		食費	36,720円／月額 （税抜価格34,000円、8%消費税額 2,720円）	・朝食 298円 （税抜価格 276円、8%消費税額 22円） ・昼食 471円 （税抜価格 436円、8%消費税額 35円） ・夕食 455円 （税抜価格 421円、8%消費税額 34円）	
		合計	97,720円／月額	※食費は、消費税込みです。 軽減税率により、現在は8%据え置き。	
		支払方法	本契約第19条および管理規程に拠る。		

施設設置者（甲） 住所 東京都豊島区東池袋3-1-1 社名 株式会社リベルケア 代表者 代表取締役 川久保次朗		乙の連帯保証人兼身元引受人 住所 氏名 続柄
入居者（乙） 住所 氏名		乙の連帯保証人 住所 氏名 続柄

請求書送付先 住所：（〒 ） 宛名：

第1章 総則

第1条（目的）

甲は、乙に対して、この契約に定めるところに従い、主表に記載する目的施設（以下、「目的施設」という。）を主表に定める期間にわたって利用させること及び各種サービスを提供することを約し、乙は、これに対し、この契約に定めるところを承認し、かつ、この契約に定める必要な費用を甲に支払うことを約した。

第2条（目的施設の表示）

乙の専用居室（以下「居室」という。）及び他の入居者と共用する施設（以下「共用施設」という。）は、主表のとおりとする。

第3条（終身利用権）

終身利用契約を締結した場合には、次の各号が適用されるものとする。

- （1） 乙は、本契約第32条（契約の終了）に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、居住を目的として目的施設を終身にわたり利用することができる。
- （2） 乙は、目的施設の全部又は一部について所有権を有さないものとする。
- （3） 乙は、長期不在又は入院中においても、目的施設の利用権を保有するが、主表に定める費用については、本契約書第19条（月額利用料等の支払い）に定めるところの支払義務を負うものとする。また、目的施設を不在にする場合は、その期間にかかわらず、甲に届け出るものとする。

第4条（各種サービス）

乙は、甲から第2章（各種サービス）に定める次のサービスを受けることができる。

- （1） 健康管理
- （2） 食事の提供
- （3） 生活相談、助言
- （4） 生活サービス
- （5） レクリエーション及び趣味的活動への参加と援助
- （6） その他、個別サービス

第5条（料金）

乙は、甲に対し、主表に定める月額利用料を支払うものとする。

2、前項の月額利用料に定める家賃・食費・管理費の対価の目的は、次の通りとする。

- （1） 家賃
主表記載の居室の専有利用料（居室内備付の設備・備品使用料含む）
- （2） 食費
主表に定める食事提供料
- （3） 管理費
共用施設（食堂・談話コーナー、浴室、駐車場、エレベーター等）利用料、光熱水費及び共用施設の維持管理費用を含む。

第6条（施設の管理・運営）

甲は、管理規程に従い、管理者その他の職員を適正に配置して、乙の日常生活に必要な諸業務を行うとともに、建物及び付帯設備の維持管理を行う。

第7条（契約当事者以外の第三者の一時的な滞在宿泊）

乙は、契約当事者以外の第三者を付き添い、介助、療養の世話等の為、乙の居室内に一時的に滞在宿泊させようとする場合には、甲の管理規程に従い、予め甲の承諾を得なければならない。

- 2、乙は、前項の第三者の滞在期間中、その第三者が第4条（各種サービス）第3号に定めるサービス等を受ける場合には、甲が定める料金表にて、乙がその費用を支払うものとする。
- 3、第1項により、滞在する第三者は、第32条（甲の契約解除）又は第33条（乙の契約解除）の規定によりこの契約が解除され、予告期間が満了した場合には、遅滞なく退去するものとし、又第31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には、終了後14日以内に居室を明け渡すこととする。
- 4、乙は、滞在する第三者にこの契約及び第8条（管理規程）に定める事項及び他の関係諸規則を遵守させるものとする。終了日を退去日とする。

第8条（管理規程）

甲が定める管理規程については、この契約に付随するものとして、甲乙共に遵守するものとする。

2、甲が前項の管理規程を変更する場合は、第8条（運営懇談会）の運営懇談会の意見を求めるものとする。

第9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する意見を求める場として、運営懇談会を年2回開催するとともに、必要に応じて開催するものとする。なお、関連法令がこれと異なる定めをする場合には、その定めに従うものとする。

第2章 各種サービス

第10条（健康管理）

甲は、提携協力医療機関の協力を得て、入居者の健康相談及び健康診査を実施し、乙の健康維持について協力するものとする。

第11条（治療への協力）

甲は、乙が罹病、負傷等により治療を必要とするに至った場合には、甲の提携医療機関、乙の選択による医療機関、又は甲の目的施設において乙が必要な治療が受けられるよう、医療機関との連絡・紹介・受診手続き・通院介助等の協力を行うものとする。

第12条（入居者の義務及び約束事項等）

乙は、目的施設を利用し、各種サービスを受けるにあたり、以下の事項を遵守するものとする。

- (1) 乙の健康状態に応じ、甲または乙が必要と認めた場合、速やかに医師の診察を受け、それに従うこと。
- (2) 乙の治療上の自己管理及び服薬等においては、医療機関の指示にて行なうこと。
- (3) 他の入居者に対し、迷惑となる行為は行わないこと。
- (4) 甲の承諾なく、犬猫等のペットを持ち込まないこと。

2、乙は下記事項を理解するものとする。

- (1) 甲に過失のない怪我、誤嚥、その他身体上の不都合が生じた場合、甲は損害賠償の責を負わないこと。
- (2) 外出、外泊を行なった場合の怪我等に対しては、甲に過失の無い場合、甲は損害賠償の責を負わないこと。

第13条（食事）

甲は委託により1日3食の食事を毎日、原則として食堂において乙に提供する。甲が指定した場合又は乙の治療を担当する医師の指示がある場合は、その指示により特別の食事を提供する。

2、乙は、甲に予め届け出ることにより、前項の食事を1日につき1食若しくは2食とし、又は3食とも食事の提供を受けないことができる。

第14条（生活相談及び助言）

乙は、乙の生活全般に関する諸問題について、甲の配置する生活相談員に対し、相談及び助言を求めることができる。

第15条（生活サービス）

甲は、乙又は乙の身元引受人又は成年後見人等の申し出により、乙が購入する生活必需品、整容等に要した費用、及び医療費等の立替え払い、公租公課等の納付、官公署等への諸手続き等各種の業務につき代行の便宜を図るものとする。

第16条（レクリエーション等）

甲は乙に対して、運動、娯楽、その他のレクリエーションへの参加及び自主的なこれらの諸活動に対して、その便宜を提供するとともに積極的に協力するものとする。

第17条（個別サービス）

甲は乙に対して、第10条（健康管理）から第18条（レクリエーション等）までに定めるサービスを含む以外のサービスも、個別的に提供できるものとする。

第3章 費用の負担

第18条（月額利用料等の支払い）

乙は、甲が主表に定める月額利用料は、当月分を甲の請求に基づき、甲の指定する方法で支払うものとする。

- 2、乙の医療費にかかわる費用は、乙の負担とするが、甲はこれを立替え払いし、前月分を甲の請求に基づき、甲の指定する方法で、指定日までに支払うものとする。
- 3、甲が契約により提供するサービス以外の乙が負担すべきその他の費用について、甲は必要な証票を添えて請求できるものとする。
- 4、乙の居室についての第25条（居室内の小修理、取替え）に定める小修理、取替え、第26条（造作、模様替え等）に定める造作、模様替えその他の補修、改修の費用は乙がこれを負担する。又、乙の責に帰すべき事故等による、他の居室及び共用部分の補修等の費用については、乙の負担とする。但し、設計、施工に起因する補修、改修はこの限りではない。乙は退所時に甲に買取請求その他金銭の請求をしないものとする。
- 5、月額利用料等の各費用の支払い方法の詳細については、甲が別に定める。
- 6、月額利用料等の支払日が土曜日、日曜日、祝祭日の月は、その前日までに甲に支払うものとする。
- 7、入所月、入院や外泊、月途中の退去等により、不在の日があった場合については、1ヶ月の実日数で日割り計算（1円以下端数切り上げ）する。

第19条（費用の改定）

甲は、公租公課の増加、その他著しい経済事情の変動が生じた場合は、本契約期間内であっても、運営懇談会の意見を聞くなどして、月額利用料の各費用及び乙の希望により提供する個別的な生活サポート費等の費用の額を改定することが出来る。

第4章 目的施設の利用上の注意

第20条（利用上の注意）

乙は、居室及び共用施設、敷地の利用方法等に関し、その本来の用途に従って善良なる入居者の注意をもって利用するものとする。

第21条（禁止又は制限される行為）

乙及び乙の連帯保証人兼身元引受人並びに連帯保証人は、目的施設の利用にあたり、目的施設又はその敷地内において次に掲げる行為を行うことはできない。また、乙及び乙の連帯保証人兼身元引受人、連帯保証人は、乙を訪問する者に対して以下の規定に抵触する行為をしないようにさせなければならない。

- （1） 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管すること。
- （2） 他の入居者の居室に入ること。ただし当該居室の入居者の承諾がある場合を除く。
- （3） 他の入居者やその家族、甲の職員・従業員、その他関係者等の個人的な情報等を詮索すること。
- （4） 大型の金庫、その他、重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- （5） 排水管等を腐食させる恐れのある液体等を流す行為。
- （6） 居室の内外を問わず、テレビ、ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量や大声を発すること。その他、他の入居者の生活に影響を与える行為、近隣住民等に迷惑を与える行為、甲の職員・従業員の業務を妨げる行為をすること。
- （7） 甲の業務を妨げる行為をすること。
- （8） 動物（鳥類・小動物・観賞魚を含む）を飼育する行為。
- （9） 居室以外の共用施設又は敷地内に無断で物品を置くこと。
- （10） 目的施設において、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こと。
- （11） 目的施設の増築・改築・移転・改造・居室以外の模様替え・敷地内への工作物の設置を行うこと。
- （12） 管理規程等により、甲の承諾あるいは届出が必要と定められている行為を甲の承諾あるいは届出なしに行うこと。

2、乙が、前項の規定に違反もしくは従わず、甲又は他の入居者を含む第三者に損害を与えた場合は、甲又は他の入居者を含む第三者に対して、損害賠償責任が生じることを乙及び乙の連帯保証人兼身元引受人並びに連帯保証人は確認する。

第22条（居室への立入）

甲は、保全、衛生、防犯、防火、その他の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入り、必要な措置をとることが出来るものとする。

2、甲は、乙の健康、災害上の緊急時には、乙の承諾を得ることなしに、いつでも居室内に立入る事が出来るものとする。

第23条（長期の不在）

乙がその居室に1ヶ月以上にわたって不在の場合には、乙は、甲に対して、予めその旨を届け出るとともに、各種費用の支払い、その居室の保全、連絡方法について、甲と協議するものとする。

第24条（甲に通知を必要とする事項）

乙又は乙の身元引受人は、次の各号の一に該当する時は、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

（1） 乙が氏又は名を変更したとき。

（2） 乙が死亡したとき、又は成年後見が開始されたとき、又は破産・民事再生の申し立て（自己破産の申し立てを含む。）を受けたとき。

第25条（居室内の小修理、取替え）

乙は、甲の承諾を得て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を行うことができる。

（1） 畳表、ジュータン・カーペット等の敷物

（2） 窓ガラス

（3） ふすま、障子、壁紙等

第26条（造作、模様替え等）

乙は、甲の承諾を得てその居室に造作、模様替え等をする場合には、甲に対して予め書面によりその内容を届け出るものとする。

第27条（原状回復の義務）

乙は目的施設及び備品（前条に基づく造作、模様替え等を含む）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、乙の責めに基づかない場合は、この限りではない。

2、乙は、第31条（契約の終了）により契約が終了し居室を甲に明け渡す時には、第26条（居室内の小修理、取替え）の修理若しくは取替に要する費用、居室クリーニング費用を負担するものとする。

第28条（駐車場の使用）

乙は、甲が保有若しくは権利を有する駐車場を使用する時は、甲の承諾を得るものとする。

第29条（転貸、譲渡等の禁止）

乙は、第三者に対し、居室の全部又は一部を転貸し、若しくは目的施設の利用権を譲渡し、又は居室を他の入居者の居室と交換してはならない。

2、乙は、その名目の如何を問わず、前項で禁止する行為に類する行為又は処分をしてはならない。

第30条（賠償責任）

甲は、本契約に基づくサービスの提供にあたって、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、速やかに入居者に対して損害の賠償を行う。ただし、不可抗力による場合や乙に故意又は重大な過失がある場合は、損害の賠償をしない、あるいは、減額をすることがある。

2、甲は、前項の事故の状況及び事故への対応について記録をするものとする。

3、天災地変その他の不可抗力により乙が受けた損害、災難については、甲は一切の賠償責任を負わない。

第5章 契約の終了

第31条（契約の終了）

次の各号の一に該当する場合には、この契約は終了するものとする。（以下契約終了日という）

- （１） 乙が死亡したとき。
- （２） 甲が第32条（甲の契約解除）に基づき解除を予告し、予告期間が満了したとき。
- （３） 乙が第33条（乙の契約解除）に基づき解除を予告し、予告期間を満了したとき。

第32条（甲の契約解除）

甲は、乙が次の各号の1又は2以上に該当し、かつ、そのことがこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものである場合には、乙に対して90日間の予告期間において、この契約の解除を予告することができるものとする。

- （１） 入居申込書に虚偽の事項を記載するなどの不正手段により入居したとき。
- （２） 利用料その他費用の支払いを三ヶ月以上遅滞したとき。
- （３） 利用料その他費用の支払いを再三にわたり遅滞したとき。
- （４） 甲の承諾を得ないで第7条（契約当事者以外の第三者の一時的な滞在宿泊）第1項に規定する行為を行ったとき。
- （５） 建物及びその付属設備又は敷地を故意又は重大な過失により汚損、破損又は滅失したとき。
- （６） 第8条（管理規程）、第12条（入居者の義務及び約束事項等）、第20条（利用上の注意）、第22条（禁止又は制限される行為）、第27条（原状回復の義務）第1項、第29条（転貸、譲渡等の禁止）、又は第47条（暴力団の排除）の規定に違反したとき。
- （７） 入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することが出来ないとき。なお、この場合は一定の観察期間をおくとともに、医師の意見を聞き、対応することとする。
- （８） 乙が医療機関へ入院し、その入院期間が1ヶ月以上を経過し、なお且つ、退院の見込みが立たないとき。

2、乙は、前項の規定により甲がこの契約の解除を予告した場合には、その予告期間満了後、遅滞無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予告をするに先立って、必ず、乙及び乙の身元引受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予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、移転先が無い場合には、乙及び乙の身元引受人、その他関係者及び関係機関と協議し、乙の移転先の確保について協力するものとする。

第33条（乙の契約解除）

乙は、この契約を解除しようとする場合には30日以上 の予告期間をもって、甲が定める契約解除届書を甲に届け出るものとし、その契約解除届出書に記載された予告期間満了日をもって、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すものとする。

3、乙が、契約解除届出書を甲に提出しないで居室を退去した場合には、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもってこの契約は解除されたものとする。

第34条（財産の引取等）

甲は、第31条（契約の終了）による、この契約の終了後において乙の所有物等が居室内に残置されている場合に、この契約解除日の状態において、善良なる管理者の注意をもって保管し、乙の身元引受人に連絡するものとする。

2、乙の身元引受人は、前項の連絡を受けた場合、この契約解除日の翌日から起算して10日以内に乙の所有等を引き取るものとする。但し、この期限は、状況により乙の身元引受人が、甲に対し通知をすることにより、甲において延長することが出来る。

3、前条第3項による期限、又は前項による引取り期限が過ぎても、なお、残置された乙の所有物等については、乙又は乙の相続人その他の承継人がその所有権等を放棄したものとして見做し、甲において適宜に処分することができるものとする。

第35条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

乙は、契約解除日までに居室を甲に明け渡さない場合には、契約解除日の翌日から起算して、当月の日割り計算に基づき明け渡しの日までの利用料のうち家賃、管理費等相当額を甲に支払うものとする。ただし、第31条1号による退去の場合は、乙の連帯保証人が支払う事とする。

第36条（乙による入居予定年月日前解除）

乙は、主表の入居予定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共に、既に乙が、甲に支払った金額の全部について、返還を請求できるものとする。但し、甲に金利の支払は求めないものとする。

第6章 身元引受人及び返還金受取人

第37条

（連帯保証人）

連帯保証人は、本契約により乙が負担すべき債務を極度額 50 万円の範囲内で保証し、乙と連帯してその履行の責任にあたるものとする。尚、連帯保証人の内一名は身元引受人を兼ねるものとし、いかなる場合も乙の身元引き受けを拒むことはできないこととする。又、連帯保証人は、その身元を証する書類を甲に提出するものとする。甲は乙の生活において必要な場合は、身元引受人等へ連絡等所要の措置をとることとする。

（身元引受人）

身元引受人は、本契約に基づく乙の甲に対する債務について、乙と連帯して履行の責を負うとともに、甲が管理規程に定めるところに従い、甲と協議し、必要なときは乙の身柄を引き取るものとする。

甲は、乙の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡・協議等に努めるものとする。

甲は、乙が要支援又は要介護状態等にある場合には、乙の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する。

身元引受人は乙が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うこととする。

第38条（甲に通知を必要とする事項）

乙又は乙の身元引受人は、次の各号の一に該当する場合は、その旨を直ちに甲に通知するものとする。

- （1） 乙の身元引受人が住所、氏又は名を変更したとき。
- （2） 乙の身元引受人が死亡し、又は成年後見が開始されたとき。
- （3） 乙の身元引受人がその財産につき強制執行、仮差押え、仮処分、競売、破産手続若しくは民事再生手続の申立てを受け、又は申立てをしたとき。

第39条（身元引受人の変更）

甲は、乙の身元引受人が第38条（甲に通知を必要とする事項）第2号、第3号の規定に該当する場合には、乙に対して新たに身元引受人を立てることを請求することが出来る。

2、乙は、前項に規定する請求を甲から受けた場合には、身元引受人を立てるものとする。

第40条（返還金受取人）

返還金受取人は、第37条（連帯保証人）に規定する連帯保証人がこれを兼ねることが出来る。

2、第1項に規定する返還金受取人を変更する場合は、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7章 その他

第41条（苦情処理）

乙は、この契約及び第8条（管理規程）に定める管理規程その他甲が別に定める事項に関する苦情を、甲に申し出ることができる。この場合、甲は誠実に対応するものとする。また甲は乙に対し、このことをもって、いかなる差別待遇も行わない。

第42条（秘密保持）

甲は、業務上知りえた乙及びその家族に関する秘密並びに個人情報については、個人情報保護法を遵守し、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は、乙の事前の同意がある場合を除き、契約中及び契約終了後も第三者に漏らしてはならな

い。

第43条（入居予定年月日の変更）

甲が主表の入居予定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44条（誠意処理）

この契約に定めのない事項及びこの契約の各条文の解釈について疑義が生じた場合は、甲、乙相互に協議し、誠意をもって解決するものとする。

第45条（反社会的勢力の排除）

乙が次の各号の一に該当したときは、甲は何ら催告を要せず本契約を解除することができ、乙は直ちに居室を明け渡さなければならない。

- （1） 乙が反社会的勢力の構成員あるいは関係者（以下「反社会的勢力」という。）であることが判明したとき。
- （2） 居室内に反社会的勢力を推測させる名称、看板、代紋、提灯等を提示したとき。
- （3） 居室に反社会的勢力を居住させ、あるいは反復継続して出入りさせたとき。
- （4） 居室、共用部分その他建物周辺において、反社会的勢力であることを推測させる態度、言動によって、他の入居者、近隣住民等、甲の職員・従業員に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。
- （5） その真偽にかかわらず、乙の親族、友人等に反社会的勢力がいることなどの言動を第三者に行うこと。
- （6） 乙の親族、友人において、上記（2）ないし（5）記載の行為のいずれかを行っていてもかかわらず、乙または連帯保証人兼身元引受人あるいは連帯保証人がその行為を止めさせないとき、または止めさせる行為を行ったが上記の行為が2回以上反復したとき。
- （7） 乙の連帯保証人兼身元引受人あるいは連帯保証人が上記（2）ないし（5）の行為のいずれかを行ったとき。

第46条（管轄）

甲及び乙は本契約あるいは本契約に関連して発生する紛争については管轄地方裁判所を第一審の合意管轄裁判所とする。