

地域密着型特定有料老人ホーム 一期一会 中之条
入居契約書

株式会社 ビューティフルライフ

（目的）

第1条 株式会社ビューティフルライフ 代表取締役 櫻井 要人（以下「事業者」という。）が経営する、地域密着型特定有料老人ホーム一期一会中之条（以下「事業所」という。）は、介護保険法令その他関係法令の趣旨に従い、入居者がその有する能力に応じ、可能な限り自立した生活を営むことができるように支援することを目的として、入居者に対し、その日常生活を営むために必要な居室及び共有設備等を使用させるとともに、介護その他必要なサービスを提供し、入居者は事業者に対し、そのサービスに対する対価を支払うものとします。

（契約期間）

第2条 本契約の契約期間は、契約の日から入居者の要介護認定の有効期間満了日までとします。

2 前項の契約満了日の7日前までに入居者から事業者に対して文書により契約終了の申し出がなくかつ、入居者が要介護認定の更新で要介護と認定された場合、契約は更新されるものとします。

（施設サービス計画）

第3条 事業者は、施設の介護支援専門員に、入居者に対する施設サービスの目標及びその達成時期、サービス内容並びにサービスを提供する上での留意点等を記載した施設サービス計画を作成させるものとします。

2 事業者は、6か月に1回、もしくは入居者の心身の状況に応じて、前項の介護支援専門員に、施設サービス計画について変更の必要があるかどうかを調査させ、その結果、施設サービス計画の変更の必要があると認められた場合には、入居者と協議して、施設サービス計画を変更するものとします。

3 事業者は、施設サービス計画の作成及び変更にあたっては、その内容を入居者及び第37条に規定する連帯保証人に対して説明し、その同意を得るものとします。

（施設サービスの内容）

第4条 事業者は、施設において入居者に対して次の各号のサービスを行うものとします。

- （1）居室の提供
- （2）食事の提供
- （3）入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話
- （4）生活の相談及び援助
- （5）社会生活上の便宜の提供
- （6）機能訓練
- （7）健康管理及び療養上の世話

（運営規程）

第5条 事業者は、地域密着型特定施設入居者生活介護において、以下に掲げる重要事項に関する規程（以下「運営規程」という。）を定めます。

- （1）事業の目的及び運営方針
- （2）従業者の職種、員数及び職務内容
- （3）入居定員及び居室数
- （4）サービス内容及び利用料その他の費用の額
- （5）施設の利用に当たっての留意事項
- （6）緊急時等における対応方法

- (7) 非常災害対策
- (8) 虐待防止のための措置に関する事項
- (9) ハラスメントに関する事項
- (10) 運営懇談会について
- (11) その他運営に関する重要事項

(施設の管理、運営、報告)

第6条 事業者は、管理者その他必要な職員を配置し、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 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し、5年間保存します。

- (1) 月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
- (2) 入居者に提供したサービスの内容
- (3) 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
- (4) 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
- (5) サービスの提供を他の事業者に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

(要介護認定申請の援助)

第7条 事業者は、入居者が受けている要介護認定の有効期間の満了日の30日前までに、要介護認定の更新申請の援助を行うものとします。

(緊急時の対応)

第8条 事業者は、入居者に病状の急変が生じた場合その他必要な場合は、速やかに主治医又は次の協力医療機関に連絡をとり、必要な治療が受けられるようにするとともに、あらかじめ届けられた連帯保証人等の連絡先に連絡するものとします。

協力医療機関：三原内科医院、山浦内科クリニック、きらり在宅診療所、あゆみ緩和ケアクリニック

協力歯科期間：櫻井歯科医院、グリーン歯科

(入居者の権利)

第9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、事業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。

- (1) 可能なかぎりのプライバシーの尊重
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

(秘密保持)

第10条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、入居者又は第三者の生命、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入居者等からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

(苦情処理)

第11条 入居者は、事業者及び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 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。

3 事業者は、入居者が苦情申立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。

(身体拘束及び行動制限)

第12条 事業者及びサービス従事者は、入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため、緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他利用者の行動を制限する行為を行わないものとします。

2 緊急やむを得ず身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為を行う場合は、事業者が別に定める「身体拘束廃止に関する指針」に規定する手続きに従って行うものとします。

(虐待の防止について)

第13条 事業者は、ご利用者様等の人権の擁護・虐待の防止等のために、次に掲げるとおり必要な措置を講じます。

(1) 虐待防止に関する委員会を設置し責任者を選定する。

(2) 成年後見制度の利用を支援する。

(3) 苦情解決体制を整備する。

(4) 従業者に対して、虐待防止を啓発・普及するための研修を実施する。

(5) サービス提供中に、当該事業所従業者又は養護者（現に養護している家族・親族・同居人等）による虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに、これを市町村に通報する。

(地域との協力)

第14条 事業者は、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。

(運営懇談会)

第15条 事業者は年4回程、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 事業者は、運営懇談会について、運営規程等に必要な事項を定めるものとします。

(賠償責任)

第16条 事業者は、サービスの提供にあたって、責めに帰すべき事由により事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(損害賠償がなされない場合)

第17条 事業者は、自己に過失があると認められない限り、損害賠償責任を負いません。とりわけ以下の各号に該当する場合には、事業者は損害賠償責任を免れます。

(1) 契約者が、契約締結時にその心身の状況及び病歴等の重要事項について、故意にこれを告げず、又は不実の告知を行ったことにもつぱら起因して損害が発生した場合。

(2) 契約者が、サービスの実施にあたって必要な事項に関する聴取・確認に対して故意にこれを告げず、又は不実の告知を行ったことにもつぱら起因して損害が発生した場合。

(3) 契約者の急激な体調の変化等、事業者の実施したサービスを原因としない事由にもつぱら起因して損害が発生した場合

(4) 契約者が、事業者若しくはサービス従事者の指示・依頼に反して行った行為にもつぱら起因して

損害が発生した場合

(5) 入居者の単独事故（居室での転倒・転落、お散歩等の外出中の事故）

(6) 流行による感染拡大（クラスター）による後遺症又は死亡に際し、当職員に重大な過失が認められない場合。

（使用上の注意）

第18条 入居者は施設の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の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19条 入居者は、施設の利用にあたり、次に掲げる行為を行うことはできません。

(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) 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。

(3) 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。

(4) テレビ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与えること。

(5) 犬、猫等動物を飼育し又は植物の栽培を行うこと。

(6) 事業者の職員に対して行う暴言・暴力、嫌がらせ、誹謗中傷などの迷惑行為。

(7) パワーハラスメント、セクシャルハラスメントなどの行為。

(8) サービス利用中に職員の写真や動画撮影、録音等を無断でSNS等に掲載すること。

2 入居者は施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は既に承諾した行為であっても、他の入居者等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。

(1) 観賞用の小鳥、魚等を飼育すること。

(2) 犬、猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。

(3) 居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。

(4) 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こと。

(5) 施設の増築、改築、移転、改造、模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置すること。

(6) その他、事業者がその承諾を必要として運営規定等に定める行為を行うこと。

3 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な考え方を運営規程等に定めることとします。

(1) 入居者が1ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払い方法

(2) 入居者が付き添い、介助、看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の費用の負担及び支払い方法

(3) 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項

4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

（修繕）

第20条 事業者は、入居者が施設共用部を利用するために必要な修繕を行います。

2 前項の規定に基づき事業者が施設共用部の修繕を行う場合には、事業者はあらかじめ入居者に通知します。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はできません。

3 入居者の故意又は過失による居室内の設備・物品に関わる破損・故障については、その修繕にかかる必要な費用を入居者又は連帯保証人がその都度、負担するものとします。

（居室保全維持保障費）

第21条 入居者は、入居時に居室保全維持保障費の預け入れを行うと、第20条3項についての費用を、居室保全維持保障費の中から事業者が修繕を行うものとします。

2 居室保全維持保障費についての支払いは、入居日までに第28条に定める事業者の口座へ振込、又は現金でのお支払いをするものとします。振込の際に発生する手数料は、入居者負担となります。

3 居室保全維持保障費の内容については、重要事項説明書に定めるものとします。

(居室への立ち入り)

第22条 事業者は、施設の保全、衛生管理、防犯、防火、防災その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は、正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。

2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命、財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合には、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できるものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後、速やかにその理由と経過を入居者に報告するものとします。

(居室の変更について)

第23条 体調の変化や随時見守りが必要など、適切な介護等を提供するために必要と判断する場合は、居室の空きがある時に限り、住み替えを行うことができます。この場合、以下の手続きを行います。

(1) 緊急やむを得ない場合を除き、契約居室にて一定の観察期間を設ける。

(2) 入居者の権利や前払い金または家賃相当額に関し、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の有無、居室の変更に伴う費用負担の増減または費用調整の有無、提供する介護等の変更の内容について入居者及び身元引受人等に説明を行う。

(3) 本人及び身元引受人の同意を得る。

(月払い利用料)

第24条 入居者は、事業者に対して本契約に定める月払いの利用料を支払うものとします。

2 本条に定める費用について、1ヶ月に満たない期間の費用は、日割り計算した額とします。

(食費)

第25条 入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本契約に定める食費を支払うものとします。

(その他の費用)

第26条 事業者は、月払い利用料のほか、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(消費税について)

第27条 入居者は利用した食費、水道光熱費、リネン費、消耗品費、販売品（おむつ・日用品等）、居室保全維持保障費、自費サービスに掛かる消費税を事業者へ支払うものとし、その他の利用料については非課税とする。

(費用の支払い方法)

第28条 利用料についての支払いは、毎月末日までの実績を締め、翌月20日までに、入居者は事業

者の下記口座へ振込むものとします。

2 その他有料サービス料金については、実費とし、毎月末日までの実績を締め、請求書に明細・期間を付して入居者に請求し、入居者は翌月の20日までに事業者の下記口座へ振込むものとします。

※当社、原則として上田信用金庫（城南支店）、八十二銀行（三好町支店）への自動振替（自動引き落とし）とさせていただきます。契約の際は自動振替のお手続きをしていただきます。

口座名義	株式会社ビューティフルライフ
金融機関	上田信用金庫 城南支店
口座番号	普通 No 4029506

口座名義	株式会社ビューティフルライフ
金融機関	八十二銀行 三好町支店
口座番号	普通 No 651807
※ 振込手数料負担者	^{かりぬし} 借主（ご利用者様）

3 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、運営規定等に必要な事項を定めることとします。

（利用料金の遅延について）

第29条 月払いの利用料その他支払いを入居者及び家族から事業所へ連絡なく、利用料の2ヶ月分の遅延又は、2カ月連続で引落がなく再通知を行った場合、契約書の連帯保証人に対して、督促状を送付するものとします。督促の内容が履行されない場合、上田市へ報告を行うと共に、第34条3項の実行及び顧問弁護士と協議の上、法的措置を講じるものとします。

（入院時の取り扱い）

第30条 事業者は、入居者が医療施設に入院した場合、2か月以内に退院すれば、退院後、再び施設に入所できるよう取りはからうものとします。ただし、入院後、第34条の規定により入居者が本契約を解約する場合は、この限りではありません。

2 前項の場合、入居者は、入院期間中、重要事項説明書に定められた費用を事業者に支払うものとします

（外泊・外出）

第31条 入居者は、外泊・外出しようとする場合は、外泊開始日の1週間前までに事業者に届け出て、その同意を得るものとします。

2 前項の届出があった場合のみ、外泊中期間中の食費については、支払う必要がないものとします。

3 外泊、外出中の事故や急変については、事業所は一切の責任を負わないものとします。

（費用の改定）

第32条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき費用を改定することがあります。

2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、施設が所在する自治体が発表する消費者物価指数及び

人件費等を勘案し、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 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び連帯保証人等に通知します。

4 介護報酬改定に伴う介護サービス基本利用料金の変更については、改定後の料金変更内容の通知にて、説明と同意を得たものとします。

(契約の終了)

第33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。

- (1) 入居者が死亡したとき
- (2) 事業者が第33条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき。
- (3) 入居者が第34条に基づき解約を行ったとき
- (4) 入居者が入院等により2か月以上退院できないとき
- (5) 入居者が自立又は要支援と認定されたとき

(事業者からの契約解除)

第34条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが本契約を将来にわたって維持することが社会通念状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。

- (1) 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
- (2) 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
- (3) 第19条の規定に違反したとき
- (4) 入居者及び家族の行動が、他の入居者又は職員に多大な迷惑をかけたとき
- (5) 入居者が暴力団員又は暴力団体関係者であることが判明したとき
- (6) 要介護、要支援でなくなったとき

2 前項の規定に基づく契約の解除の場合、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。

- (1) 契約解除の通告について30日の予告期間をおく
- (2) 前号の通告に先立って入居者及び連帯保証人等に弁明の機会を設ける
- (3) 解除予告の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連帯保証人等と協議し、移転先の確保に協力する。

(入居者からの解除)

第35条 入居者は、事業者に対して30日前に解除の申し入れを行うことにより本契約を解除することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。

2 入居者が前項の解約届を提出せずに居室を退去した場合、事業者が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、本契約は解除されたものとします。

(明け渡し及び原状回復)

第36条 入居者及び連帯保証人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。

2 入居者等は、居室明け渡しの場合、通常の使用に伴い生じた居室の損耗を含め、原状回復することとし、原状回復に伴う費用は全額、入居者又は連帯保証人が支払うものとします。

3 入居時に居室保全維持保障費の預け入れがある場合は、退去時の原状回復については、居室保全維持保障費より賄うものとする。

(財産の引き取り等)

第37条 事業者は、本契約の終了後における入居者の所有物等を善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は連帯保証人等にその旨を連絡します。

2 入居者又は連帯保証人等は、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15日以内に入居者の所有物等を引き取るものとします。

3 事業者は、入居者又は連帯保証人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。

4 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び連帯保証人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は連帯保証人等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38条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さなければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの家賃及び管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第36条第1項に該当する場合は、前条第2項に定める所有物等の引き取り期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算)

第39条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合には、入居者又は連帯保証人に対し、その金額を請求するものとします。この場合、入居者又は連帯保証人は、請求のあった日から15日以内に事業者が指定する口座にその金額を振り込むものとする。

(連帯保証人)

第40条 連帯保証人は、事業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。

2 前項の連帯保証人の負担は、本契約書の記名押印欄に記載する極度額を限度とします。

3 連帯保証人が負担する債務の元本は、次のいずれかの事由により確定するものとします。ただし事業者は、当該確定前であっても、債務の支払いを求めることができます。

一 入居者又は連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

二 入居者又は連帯保証人が死亡したとき。

4 連帯保証人の請求があったときは、事業者は、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。

5 連帯保証人は身元引受人を兼ねるものとし、あらかじめ2人定めるものとします。

6 連帯保証人は、入居者が死亡した場合に遺体及び慰留金品を引き取るものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第41条 入居者又は連帯保証人は、次に掲げる事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者へ通知するものとします。

(1) 連帯保証人が死亡したとき

(2) 入居者若しくは連帯保証人の氏名が変更したとき

(3) 入居者若しくは連帯保証人について、法令等に基づく成年後見制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、又は破産の申立て(自己申立てを含む)、強制執行、仮差押え、仮処分、競売、民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

(4) 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たとき

(連帯保証人の変更)

第42条 事業者は、連帯保証人が前条の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな連帯保証人を定めることを請求することがあります。

2 入居者は、前項の請求を受けた場合には、連帯保証人を新たに定めるものとします。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第43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、入居者の居室内に宿泊さ

せようとする場合には、事業者に対して、その旨を申し出るものとします。ただし、事業者は、その申し出を拒否することができるものとします。

2 事業者が契約当事者以外の第三者の同居を承諾するときは、入居者及び事業者は、協議の上、次に掲げる事項について、別に文書にて確認するものとします。

(1) 宿泊期間中、入居者が負担する食費の額及び内容

(2) 宿泊期間中、目的施設において遵守すべき管理規程その他の諸規定

(3) 定められた宿泊期間中であっても、本契約第34条の規定に基づき、入居者の契約が終了した場合には遅延なく目的施設を退去すること

(入居契約時の手続き)

第44条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業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、入居者は事業者に対して、運営規定に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。

2 事業者は、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、重要事項説明書に基づき契約内容の説明を行います。

(重要事項説明確認)

第45条 契約の締結にあたり、事業者は入居者に対し末尾添付の重要事項説明書に基づき重要な事項の説明を行い、入居者はその内容を了承したものとします。

(誠意処理)

第46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、事業者並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47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、長野地方裁判所上田支部をもって第一審管轄裁判所とすることを事業者並びに入居者はあらかじめ合意します。