住宅型有料老人ホームダイヤ星岡
入居契約書・重要事項説明書

ダイヤサービス有限会社
松山市星岡二丁目1番27号
電話　089-993-7353

入居契約書

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様（以下「入居者」とする。）とダイヤサービス有限会社が開設する住宅型有料老人ホームダイヤ星岡（以下「事業者」とする。）が以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」とする。）を締結し証するため、本契約書2通を作成し入居者・事業者が署名捺印の上1通ずつ保有するものとする。

第1条（目的）

1. 事業者は、入居者に対し老人福祉法その他関係法令及び愛媛県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施設を終身にわたり利用する権利を与え、本契約第3条に定める各種サービスを提供する。
2. 入居者は、本契約の定めを承認すると同時に事業者に対し本契約に定める費用の支払いに同意するものとする。

第2条（利用権）

1. 入居者は、本契約第26条各号に基づく契約の終了がない限り、本契約に定める費用を支払うことで当施設を終身にわたり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、その所有権を有さない。
3. 入居者は、長期不在又は入院中においても、家賃相当額及び共益費を支払うことで施設の利用権を保有するものとする。
4. 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできない。
   一　居室の全部又は一部の転貸
   二　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

第3条（各種サービス）

1. 事業者は、次に掲げるサービスを提供する。
   一　食事の提供
   二　施設サービス
   三　その他のサービス
2. 事業者は、第3条1項に定められたサービスの他、費用の立替や金銭の預りは原則行わないものとする。
3. 入居者は、次に掲げる行為を行うことはできない。
   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

第4条（管理規程）

1. 事業者は、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する。入居者及び事業者は共にこれを遵守するものとする。
2. 管理規程は、本契約の主旨に反しない範囲内で、事業者において改定することができるものとする。ただし、事業者は、運営懇談会等の意見を聴いた上で改定するものとする。

第5条（施設の管理、運営及び報告）

1. 事業者は、管理者その他必要な職員を配置し、当施設の適切な維持管理を行うとともに本契約に定める各種サービスの提供を行う。
2. 事業者は、次の事項に係る帳簿を作成し5年間保存するものとする。

一　敷金及び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って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って生じた事故の状況及び処置の内容
六　サービスの提供を委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約内容及び実施状況

第6条（地域との協力）

事業者は施設運営とサービス提供にあたり地域との交流を図り、連携または協力に努めるものとする。

第7条（入居者の権利）

入居者は、本契約に基づき提供される全てのサービスについて、次の各号に掲げる権利を有するものとし、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扱いや差別的待遇を受けることはない。

一　プライバシーの尊重
二　個人情報の保護
三　記録等の閲覧
四　医師や弁護士等、専門家との相談
五　管理規定内での居室への持ち込み
六　管理規定内での行動の自由及び身体拘束の禁止
七　事業者及び提供するサービスに対する苦情の申し立て

第8条（運営懇談会）

事業者は、施設運営に関する意見交換の場として運営懇談会を設置し、その詳細を管理規程に定めるものとする。

第9条（苦情対応）

事業者は、苦情窓口を設置し、受付の時間や手続及び記録方法等について管理規程に定め、苦情に対して迅速かつ誠実に対応し、適切な解決に努めるものとする。

第10条（賠償責任）

事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたり事故が発生し入居者に損害が生じた場合、直ちに必要な措置を講じるとともに、速やかに入居者に対して損害の賠償を行うものとする。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合を除く。

第11条（秘密保持と個人情報の保護）

1. 事業者は、入居者及びその家族（以下「入居者等」とする。）に関する個人情報について、個人情報保護法を遵守し適切な取り扱いに努めるものとする。
2. 職員は、サービスを提供する上で知り得た入居者等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らさない。また、この秘密を保持する義務は、契約が終了した後においても継続する。
3. 事業者は、職員に業務上知り得た入居者等の秘密を保持させるため、雇用期間内外もその秘密を保持するべき旨を職員との雇用契約の内容とする。
4. 事業者は、緊急やむを得ない事情がある場合を除き、予め文書で同意を得ない限り、入居者等の個人情報を用いない。
5. 事業者は、入居者等に関する個人情報が含まれる記録物については、善良な管理者の注意をもって管理し、また処分の際にも第三者への漏洩を防止するものとする。

第12条（食事サービス）

事業者は、食事サービスの提供について詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者にサービスを提供するものとする。

第13条（施設サービス）

事業者は、施設サービスの提供について詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者にサービスを提供するものとする。

第14条（使用上の注意）

入居者は、当施設及び当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しなければならない。

第15条（禁止又は制限される行為）

1. 入居者は、当施設の利用にあたり当施設及び当敷地内において次に掲げる行為を行えない。
   一　銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等の搬入、使用、保管
   二　大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入または備え付け
   三　排水管またはその他を腐食させるおそれのある液体等の使用及び排水
   四　大音量でのテレビ等の観覧、楽器の演奏等による騒音行為
   五　動物の飼育
   六　敷地内での喫煙

2. 入居者は、当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ない。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る。
   一　観賞用の魚等の飼育。
   二　当施設または当敷地内での植物の栽培
   三　当施設または当敷地内での物品の放置または工作物の設置
   四　当施設内において営利目的等による勧誘、販売、宣伝、広告等の行為
   五　当施設の増改築、移転、改造、模様替え
   六　居室の造作の改造等を伴う模様替え
   七　その他、管理規程等において事業者がその承諾を必要と定める行為
3. 入居者は、当施設の利用にあたり、次の事項について予め事業者と協議することとし、事業者は、管理規程等に定めるものとする。
   一　入居者が1か月以上居室を不在にする場合の居室の保全、費用等
   二　入居者等が家族等を付き添い等の目的で居室内に同居させる場合の費用等
   三　事業者が入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項
4. 入居者が前項までの規定に違反若しくは従わず、事業者または他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者または当該第三者に対して損害賠償責任が生じることがある。

第16条（修繕）
1. 事業者は、入居者が当施設を利用するために必要な修繕を行うものとする。（ただし、入居者の故意又は過失による場合、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する）
2. 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者は、予めその旨を入居者に通知し、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ない。
3. 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について管理規程等に定めるものとする。

第17条（居室への立ち入り）
1. 事業者は、入居者の安否確認、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、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立入りまたは必要な措置をとることとする。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入りを拒否することはできないものとする。
2. 事業者は、火災、災害その他により入居者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おそれがある場合には、予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する。事業者は、入居者の不在時に立ち入った際には、立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する。

第18条（入居までに支払う費用）
入居者は、当施設への入居にあたり、事業者に対し入居日までに記載の初期費用を支払うものとする。

第19条（月払いの利用料）

1. 入居者は、事業者に対して記載する月分の利用料を翌月27日までに支払うものとする。
2. 家賃相当額について入居月は、日割り計算した額とする。

第20条（食費）

入居者は、事業者から食事の提供を受けた場合には、本契約及び管理規程に定める食費を支払うものとする。

第21条（その他の費用）

事業者は、入居までに支払う費用及び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管理規程等に明記するものとする。

第22条（費用の支払方法）

事業者は、月払い利用料その他費用の支払方法等について、管理規程等に必要な事項を定めることとする。

第23条（費用の改定）

1. 事業者は、入居者が支払うべき費用の額を改定することがある。
2. 事業者は、費用の改定にあたっては消費者物価指数及び人件費等を勘案し、運営懇談会等で意見を聴き、入居者及び身元引受人の同意を得た上で改定するものとする。

第24条（契約の終了）

1. 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する。
   一　入居者が死亡したとき
   二　事業者が第25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　入居者が第26条に基づき解約を行ったとき

第25条（事業者からの契約解除）

1. 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社会通念上、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る。
   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　月額の利用料その他の支払いを正当な理由なく一定期間以上連続して遅滞したとき
   三　当施設の利用において入居者に禁止又は制限をしている規定に違反し是正しないとき
   四　入居者が第三者に危害を及ぼすおそれがあり、かつ防止することができないとき
   五　入居者又はその身元引受人、家族等による、他の入居者又は職員に対するハラスメントにより、事業者と入居者との間の信頼関係が著しく害され、職員が不利益を被る等、事業の継続に重大な支障があると事業者が判断したとき

2. 前項の規定に基づく契約解除の場合、事業者は、次に掲げる手続きを行う。
   一　30日の予告期間をおき、契約解除の通告を行う。
   二　契約解除の通告に先立ち、入居者及び身元引受人に弁明の機会を設ける。
   三　移転先がない場合には、入居者や身元引受人と協議し移転先の確保に協力する。
   四　前項第四号の事由により契約を解除する場合には、加えて主治医等の意見を聴くとともに、一定の観察期間を設ける。

第26条（入居者からの解約）
1. 入居者は、事業者に対して30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。解約の申入れは、事業者の定める解約届を事業者に提出するものとする。
2. 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合は、事業者が入居者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、本契約は解約されたものとする。

第27条（明け渡し及び原状回復）
1. 入居者及び身元引受人は第24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する。
2. 入居者及び身元引受人は、前項の居室明け渡しの場合に、通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き、原状回復することとする。
3. 入居者及び身元引受人並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

第28条（財産の引取り等）
1. 事業者は、第24条による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、入居者及び身元引受人にその旨を連絡する。
2. 入居者及び身元引受人は、原則として本契約終了日の翌日から起算して30日以内に、入居者の所有物等を引き取るものとする。
3. 事業者は、入居者及び身元引受人に対して、前項の引取り期限を書面により通知する。
4. 事業者は、引取り期限経過後に残置された所有物等は、入居者及び身元引受人がその所有権を放棄したものとみなし、入居者または身元引受人の負担により適宜処分することができるものとする。

第29条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）
入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さない場合には、契約終了日の翌日から起算し、明け渡し日までの管理費相当額を事業者に支払うものとする。ただし、第24条第1項に該当する場合、前条第2項に定める引取り期限を本条にいう契約終了日とみなすこととする。

第30条（敷金の精算）
事業者は、本契約が終了した場合において、入居者は事業者に対し、家賃及び弊社利用料、修繕費等は、敷金と精算する。また、退去時の清掃作業は事業者指定の業者で行い、費用は入居者負担とする。

第31条（身元引受人）

1. 入居者は、身元引受人を定めるものとする。ただし、定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではない。
2. 前項の身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとする。
3. 身元引受人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引受けを行うこととする。
4. 入居者または身元引受人は、次に掲げる事項が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者に通知するものとする。
   一　身元引受人の氏名が変更したとき
   二　身元引受人が死亡したとき
   三　入居者または身元引受人が、成年後見制度を利用することとなった場合
   四　破産等の申立てを受け、若しくは申し立てをしたとき

第32条（身元引受人の変更）

1. 事業者は、身元引受人が前条第4項第二号または第三号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身元引受人を定めることを請求することがある。
2. 入居者は、前項の請求を受けた場合には遅滞なく身元引受人を新たに定めるものとする。

第33条（入居契約締結時の手続き）

1. 入居申込者は、事業者が定める様式により入居契約の申込を行うものとし、事業者の承諾がなされた後に申込者と事業者との間で入居契約が成立するものとする。本契約締結後、申込者は事業者に対して、入居までに支払う費用を支払うものとする。
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に理解した上で契約を締結することができるように、十分な時間的な余裕をもって、別に定める重要事項説明書に基づいて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、所定欄に署名捺印して、各々保管することとする。
3. 事業者は、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ていない住宅型有料老人ホームであり、介護保険法に基づく介護サービスを受ける場合には、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結する必要があることを説明する。
4. 事業者は、入居者が個々に訪問介護事業者等と契約を締結する場合には、近隣に設置されている訪問介護事業所等の情報提供を行い、入居者が希望する介護サービスを自由に選択することができるよう十分に配慮する。また、入居者がいずれの事業所と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する。

第34条（入居日前の解約）

1. 入居者等は、入居開始可能日前に、事業者に書面等で通知することにより、本契約を解約することができる。

2. 事業者は、入居者が次のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一　入居に関する書類における重大な不実記載があることが判明したとき

二　不正な手段で入居しようとしていることが判明したとき

三　正当な理由がなく所定の期日までに金額を支払わなかったとき

第35条（誠意処理）

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、事業者及び入居者は協議し、誠意をもって処理することとする。

第36条（合意管轄）

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には、事業者及び入居者の合意により第一審管轄裁判所を松山地方裁判所とすることを合意する。

【特約事項】

・現況引渡しとし、事業者は一切補修・修理を行わない。（現況有姿）ただし、事業者が認めた場合はその限りではない。

・地震その他自然損害が発生した場合に建物が倒壊して入居者に損害が発生しても、事業者は入居者に対し一切損害賠償責任を負わない。

・入居者は建築及び増改築等を行った場合、権利を主張しない。

・事業者は造作買収請求権及び営業権等の買収請求権を認めない。

・事業者はいかなるときも休業・営業補償等を一切行わない。

・事業者は契約当初から設置している物品が使用不能となった場合、入居者の負担で同等のものと取り替えるものとする。なお、その所有権は事業者に無償にて譲渡することを入居者は認める。ただし、事業者が認めた場合はその限りではない。

・壁紙（クロス）等が変色。におい等の損害が生じた場合は、事業者の指定業者にて張り替える。（費用は入居者負担）

・エアコン等を備えている場合、保守維持管理は入居者の責任とする。（費用は入居者負担）

・退去時の清掃作業は事業者の指定業者にて行う。（費用は入居者負担）

・物件及びその敷地内において、人身事故、火災、天災等による事故被害に対して事業者はその責任を負わない。（相隣関係を含む）

・入居者は家財・賠償責任保険に加入し、満期の際に更新する。（入居者負担）

・入居者が金銭等現金や貴重品等の持込みをする場合、事業者は関与しない。管理は入居者自らが行うものとし、滅失した際には、事業者は一切の責任を負わない。ただし、事業者は解決の為の情報提供を出来得る限り行うものとする。

・緊急通報装置であるナースコールの利用について、緊急やむを得ない場合を除き、即時対応が出来ない場合があることを入居者は承諾するものとする。

建物所在地:松山市星岡二丁目1番27号 （木造 2 階建て）

1 入居者の居室

居室タイプ	A	居室番号	号室	その他の特記事項	

2 入居にともなう初期費用

敷　金（非課税） 114，000円	使　途	前払家賃相当額
	算定根拠	・入居者が終身に渡り居住する居室及び共用施設の家賃相当額 ・家賃相当額×3か月（想定居住期間）＋想定居住期間を超えて契約継続する場合に備えて受領する額により設定。

3 入居後に支払う費用の概要 （月払いの利用料 （目安））

内訳	家　　額	月 額　　38，000円 （入居月のみ日割家賃）
	管 理 費	月 額　　20，000円 （使途） 建物の維持・管理・保守料及び水光熱費、居室の水光熱費、寝具の貸出費 定期シーツ交換（週1回）・洗濯、居室清掃・ゴミ回収（週2回）
	生活サポート費	月 額　　12，000円（税抜） 生活相談・状況把握（安否確認）・郵便物受取等、フロントサービス
	食　　費	月 額　　45，000円 （1 日3食×30 日の場合の概算額） （朝食 400 円 ・ 昼食 500 円 ・ 夕食 600 円）（税抜） ※特別食（キザミ・ミキサー等は、別途 50 円/食）
	その他費用	全額入居者負担 （医療費、薬代、日用品、おむつ代、とろみ剤、定期以外の寝具のクリーニング代等）
	消 費 税	税法に則り課税　　※ただし、家賃相当額及び管理費は除く
	費用の起算日	入居日
支払方法		引落 ・ 振込　　（月末締,、翌月27日支払）
請求書送付先		本人 ・ 身元引受人

【契約の開始年月日】

契約締結日	令和　　年　　月　　日	入居可能日	令和　　年　　月　　日

【契約締結者の署名欄】

入 居 者	氏 名 印
	住 所
身元引受人① （連帯保証人）	氏 名 印
	住 所 TEL
身元引受人② （連帯保証人）	氏 名 印
	住 所 TEL
事 業 者	愛媛県松山市祇園町6番15号 ダイヤサービス有限会社　代表取締役　大野 法明　印
説 明 者	愛媛県松山市星岡二丁目1番27号 住宅型有料老人ホームダイヤ星岡 施設長 田淵 伸哉　印

【返還金受取口座】

銀行名	支店名
口座名義	口座番号（普通・当座）

返還受取人	氏 名 印
	住 所 TEL

※身元引受人と異なる場合、署名・捺印をしてください。

代 理 人	氏 名 印　入居者との関係（　　）
	住 所 TEL

※法定代理人を定める場合、必要書類の添付をしてください。

個人情報使用同意書

年　　月　　日

ダイヤサービス有限会社　御中

私は、ダイヤサービス有限会社が開設する住宅型有料老人ホーム　ダイヤ星岡（以下「施設」という。）が行う施設サービス（以下「サービス」という。）を利用するにあたり、サービスの重要事項説明書に基づき、必要最小限の範囲内で、私と家族等に関する個人情報を使用することに同意します。

利用者氏名　　印

代理人氏名　　印

利用者との関係　（　　）

私は、施設が行うサービスを利用者が利用するにあたり、サービスの重要事項説明書に基づき必要最小限の範囲内で、私と家族等に関する個人情報を使用することを同意します。

家族の代表者氏名　　印

（続柄　　）

上記契約を証するため、本書２通を作成し、利用者・事業者が署名捺印の上、１通ずつ保有するものとする。