

サービス付き高齢者向け住宅コスモスプラネットあもり

契約書

(賃貸借契約 / 状況把握・生活支援サービス提供契約)

賃借人

賃貸人 株式会社コスモスプラネット

目次：

<u>1. 入居契約書</u>	<u>P. 3</u>
<u>2. 契約の締結 第1条～第29条</u>	<u>P. 6～11</u>
<u>3. ハラスメント防止対策について<別紙1></u>	<u>P. 13</u>
<u>4. 個人情報の利用目的について<別紙2></u>	<u>P. 14</u>
<u>5. 請求書送付先、緊急時連絡先等<別紙3></u>	<u>P. 16</u>

サービス付き高齢者向け住宅コスモスプラネットあもり入居契約書 (普通建物賃貸借契約・毎月払い)

（1）賃貸借の目的物

建物の名称・所在 地等	名称	サービス付き高齢者向け住宅コスモスネットあもり		
	所在地	長野市安茂里 5095-1		
	建て方	共同建	構造	木造 非木造()
			戸数	2階建 29戸
	住戸番号	1階:居室 101 ~115号室 2階:居室 201 ~221居室	間取り	() LDK・DK・K ワンルーム
	面積	18.84m ²		
住戸部分	設備等	加齢対応構造等	有	
		台所	無	
		トイレ	専用(水洗)	
		収納設備	有	
		洗面設備	有	
		浴室	無	
		シャワー	無	
		洗濯機置場	無	
		給湯設備	有	
		ガスコンロ・電気コンロ・IH調理器	無	
		冷暖房設備	有	
		緊急通報設備	有	
		安否確認設備	有	
		備え付け照明設備	無	
		オートロック	無	
		地デジ対応	有	
		インターネット対応	無	
		メールボックス	無	
		宅配ボックス	無	
		鍵	無	
共用部分	設備等	ガス	無	
		上水道	水道本管より直結	
		下水道	有(公共下水道)	
		談話室	無	
		台所	有	
		食堂	有	
		収納設備	無	
		共同浴場	有	
		緊急通報設備	有(設置場所:浴室・トイレ)	

(2) 契約期間

始 期 (入居予定日)	年 月 日から	年 月間
終 期	年 月 日まで	

(3) 賃料等

賃料の支払方法	額	支払期限
毎 月 払 い	51,000円 (非課税)	当月分を毎月末日まで
共 益 費	額	支払期限
	24,000円 (非課税)	当月分を毎月末日まで

(4) 状況把握・生活支援サービスの内容等

サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> 状況把握サービス 施設内における安否の確認、ナースコールへの対応 体温・血圧の測定等、健康相談 生活相談サービス 介護サービス等必要なサービスの紹介、各種手続きの相談及び代行 かかりつけ医、協力医療機関への連絡、情報提供等 		
サービスの提供方法	常駐する者及び時間帯	2名 (夜間) 1名	9時 ~ 18時 (夜間) 18時 ~ 9時
支払方法	額		支払期限
毎 月 払 い	30,000円 33,000円 (税込み)		当月分を翌月末日まで

(5) 食費等

食費の支払方法	額	支払期限
毎 月 払 い	内訳：朝：550円 (税込594円) 昼：850円 (税込935円) 夜：670円 (税込724円) 1日当たり2,070円 (税込2,253円) 医師の指示等による療養食の提供の場合はその内容により別途実費負担いただく場合がございます。	当月分を翌月末日まで

(6) 貸主及び管理業者

貸 主 (社名・代表者)	住所：〒388-8004 長野市篠ノ井会618-2 氏名：株式会社コスモスネット 代表取締役社長 山田 徳実 電話番号：026-299-6716 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録番号 〔 阿部 守一 〕知事 第 11-3-1 号
-----------------	---

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所：〒380-0961 長野市安茂里小市3丁目46番6号 氏名：株式会社大阪屋 電話番号：026-226-6002
--------	--

転貸者	住所：〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2 新日石ビルディング 氏名：日本管理センター株式会社 電話番号：03-6268-5233
-----	--

(7) 借主

氏名 ・ 生年月日	借主				
	氏名	年	月	日	生

第1条 (契約の締結)

- 1 貸主 株式会社コスモスネット（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）及び頭書（4）に記載する状況把握・生活相談サービスの内容等について、以下の条項により、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅で状況把握・生活相談サービスが提供されるものに係る賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。
- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供も終了するものとする。
- 3 状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。ただし、乙の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。
- 4 乙は甲が、本物件の所有者と転貸人との間で締結した2034年8月31日を期限とする賃貸借契約及び、転貸人と甲との間で締結した賃貸借契約により2034年8月31日を期限として賃借しているものであることについて予め承諾する。
- 5 甲及び乙は2034年9月1日以降において本契約の更新を希望する場合には、本物件について定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

第2条 (契約期間、更新等)

- 1 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。
- 2 乙は、物件が完成しているなど、入居可能な状態になっていることを前提として、契約期間の始期（入居予定日）に入居することとする。ただし、契約締結後における乙の急な入院などやむを得ない理由があるときは、甲の同意を得て契約期間の始期（入居予定日）を延期することができる。延期期間中に発生する賃料は乙の負担とする。また、入居する事が難しい場合は、申し出た日の翌月一か月分の賃料を支払うことにより本契約を解約できるものとする。
- 3 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、状況把握・生活相談サービスの提供契約も更新することとする。

第3条 (使用目的)

乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

第4条 (賃料)

- 1 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。
- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

第5条 (共益費)

- 1 乙は、居室の電気・水道と廊下、食堂、お風呂場や洗濯場等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。
- 2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

第6条 (状況把握・生活支援サービスの内容、料金等)

- 1 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握・生活支援サービスを提供し、乙は、状況把握・生活支援サービスの提供の対価として状況把握・生活支援サービス料金を甲に支払うこととする。

- 2 甲は、乙に対し、頭書（4）の状況把握・生活支援サービスを提供する。
- 3 乙は、頭書（4）の記載に従い、状況把握・生活支援サービス料金を甲に支払わなければならない。
- 4 1か月に満たない期間の状況把握・生活支援サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 5 甲及び乙は、消費者物価指数、雇用情勢その他の経済事情の変動により状況把握・生活支援サービス料金が不相当となった場合には、協議の上状況把握・生活支援サービス料金を変更することができる。
- 6 甲及び状況把握・生活支援サービスを提供する者は、状況把握・生活支援サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の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いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。
- 7 甲は、状況把握・生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰するべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償する。
- 8 甲は、状況把握・生活支援サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

第7条（食事）

- 1 甲は、調理員等必要な職員を配置して、原則として1日3食の食事を食堂において乙に提供します。特に医師の指示がある場合は、乙の費用において、療養食（特別食）を提供します。その場合の費用は指示内容により実費負担を頂く場合がございます。
- 2 前項の療養食（特別食）は、糖尿食、腎臓食等療養食に限られます。
- 3 乙は、頭書（5）の記載に従い、食事に関する費用を甲に支払わなければならない。
- 4 外出・外泊に伴う欠食については、5日前までの届出があった場合は請求しない。

第8条（虐待防止のための必要な措置に関する事項）

- 1 事業所は、利用者の人権擁護、虐待防止及び早期発見、虐待等への迅速かつ適切な対応を図る観点から、次の措置を講じるものとします。
- 2 虐待の防止のための対策を検討する委員会（虐待防止検討委員会）を年1回以上定期的に開催し、その結果について訪問介護員等に周知徹底を図る。
- 3 虐待の防止のための指針を整備する。
- 4 職員に対し、虐待の防止のための研修を年1回以上定期的に実施する。
- 5 上記4までの措置を適切に実施するための担当者を置く。

第9条（身体拘束の禁止）

事業所は、利用者又はほかの利用者等の生命又は身体を保護するため、下記の様な緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他の行動を制限する行為を行わないものとします。なお、緊急やむを得ず身体拘束を実施する場合は、利用者やその家族に拘束の内容、目的、理由、拘束の時間、期間等について説明し、文書による同意を得ることとします。

【緊急やむを得ない場合】

- (1) 利用者本人または他の利用者等の生命または身体が危険にさらされる可能性が著しく高い場合
- (2) 身体拘束その他の行動制限を行う以外に代替する介護方法がない場合
- (3) 身体拘束その他の行動制限が一時的なものである場合

第10条（災害防止対策）

- 1 管理者は、災害防止と利用者の安全を守るため、防火管理者等を配置し協同して、次の事項を行わなければならない。
- 2 消化器、室内消火栓、非常口、警報、その他防災設備を設け、常に点検整備しておくこと。また、室内配線、ボイラー、煙突等の発火しやすい箇所の点検を随時行うこと。
- 3 火災や地震、暴風雨災害などを想定した消防計画・水防計画を作成し、年2回以上の避難・救出その他必要な訓練を行う。

- 4 近隣地区の防災会との連携を密にし、非常時の相互の応援体制を確立すること。

第11条 (業務継続計画の策定等)

- 1 事業所は、感染症や非常災害の発生時において、利用者に対するサービスの提供を継続的に実施するため、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続計画」）を策定し、当該業務継続計画に従い、必要な措置を講ずるものとします。
- 2 事業所は職員に対し、業務継続計画について説明、周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的に実施するものとする。
- 3 事業所は、定期的に業務計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行うものとする。
- 4 職員に対し、感染症の予防及びまん延防止のための研修及び訓練を年1回以上定期的に実施する。
- 5 上記3までの措置を適切に実施するための担当者を置く。

第12条 (衛生管理・感染症対策)

- 1 事業所は、職員の衛生管理の徹底を図るため、健康診断年1回、伝染病疾患の検査及び予防処置を必要により行います。また、事業所は、感染症の予防及びまん延防止を図る観点から、次の措置を講じるものとします。
- 2 感染症の予防及びまん延防止のための対策を検討する委員会（感染症対策委員会）を、概ね6か月に1回以上開催し、その結果について訪問介護員等に周知徹底を図る。
- 3 感染症の予防及びまん延防止のためのマニュアルを整備する。マニュアルは定期的な見直しを行うとともに、厚生労働省や医師会、各種団体からの新たな情報や対応策が示され次第改定し、職員への周知を行う。
- 4 職員に対し、感染症の予防及びまん延防止のための研修及び訓練を年1回以上定期的に実施する。
- 5 利用者の生活環境、食器その他の調理器具又は飲用に供する水について、衛生的な管理に努め、又は衛生上必要な措置を講じます。
- 6 食中毒及び伝染病（感染症）の発生を防止するとともにまん延することがないよう、水廻り設備や、調理スペースの衛生的な管理を行います。

上記6までの措置を適切に実施するための担当者を置く。

第13条 (反社会的勢力の排除)

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 1 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 2 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- 3 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 4 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - 一. 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 二. 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第14条 (禁止又は制限される行為)

- 1 乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。
- 2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 3 乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に掲げる行為を行ってはならない。
- 4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に掲げる行為を行ってはならない。
- 5 乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

第15条 (契約期間中の修繕)

- 1 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故

意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合においては、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

第16条 (契約の解除)

- 1 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。
 - 一. 第4条第1項に規定する賃料支払義務
 - 二. 第5条第2項に規定する共益費支払義務
 - 三. 第6条第3項に規定する状況把握・生活支援サービス料金支払義務
 - 四. 第7条第3項に規定する食費支払義務
 - 五. 前条第1項後段に規定する費用負担義務
- 2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。
 - 一. 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 - 二. 第14条各項に規定する義務（同条第3項に規定する義務のうち、別表第1第六号から第八号までに掲げる行為に係るもの）
 - 三. その他本契約書に規定する乙の義務
- 3 甲は、乙が年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正の行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。
- 4 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
 - 一. 第13条各号の確約に反する事実が判明した場合
 - 二. 契約締結後に自ら又は自らの役員が反社会的勢力に該当することとなった場合
- 5 甲は、乙が別表第1第六号から第八号までに掲げる行為を行った場合には、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。
- 6 乙が第17条に基づく解約届を提出せずに本物件を退居した場合、甲がその事実を知った日の翌日から起算して2ヶ月を経過した日をもって本契約は解約されたものとみなす。かかる場合は、乙は甲に對して2ヶ月分の賃料相当額及び現状回復費用を支払うものとする。

第17条 (乙からの解約)

- 1 乙は、甲に対して少なくとも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。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料及び状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、隨時に本契約を解約することができる。
- 3 乙の逝去により解約となる場合においても逝去の日から30日分の賃料及び共益費は発生するものとする。但し状況把握・生活相談サービス料金（本契約の解約後の賃料相当額及び状況把握・生活相談サービス料金相当額を含む。）は逝去の日をもってサービス終了となる為発生しない。

第18条 (甲の免責・契約の消滅)

- 1 地震・風水害等の天災地変、火災、盗難等により生じた損害に対しては甲は一切の賠償の責を負わないものとする。
- 2 本契約は、前項に掲げる事由により本物件が目的の用に供することが出来なくなった場合は、当然に

消滅する。

- 3 乙は、日常生活上発生した事故については、乙の自己の責任において処理することを確認する。但し、甲に帰責事項があった場合を除く。

第19条 (明渡し)

- 1 乙は、本契約が終了する日までに（第16条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

第20条 (明渡し時の原状回復)

- 1 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。
- 2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、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21条 (残置物の引取り等)

- 1 乙は、本契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下この条において「残置物引取人」という。）を定めることができる。
- 2 残置物引取人に支障が生じた場合にあっては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな残置物引取人を定めることができる。
- 3 第1項の規定により残置物引取人を定めた場合にあっては、甲は、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 4 乙又は残置物引取人は、本契約の終了から一か月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 5 甲は、乙又は残置物引取人が、本契約の終了から一か月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあっては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すことができるものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を請求することができる。
- 6 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は乙又は残置物引取人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は残置物引取人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を請求することができる。
- 7 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあっては、本契約の終了から一か月を経過したときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を請求することができる。

第22条 (立入り)

- 1 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合、災害その他により乙又は第三者の生命又は財産に重大な損害が生じるおそれがある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件に立ち入ることができる。この場合において、甲は乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

第23条 (身元引受人)

- 1 身元引受人は、乙の病気・死亡等の場合に、甲からの連絡、相談等に応じるものとする。
- 2 身元引受人は、乙の心身状況によって特別な配慮が必要とされる場合において適切に対応し、本契約の解除等についての判断を乙に代って行うものとする。身元引受人の判断に基づき本契約が解除された場合、身元引受人は、責任をもって乙を引き取らなければならない。

- 3 乙が他の居住者との共同生活の秩序を維持できないと甲が判断し、身元引受との協議に基づき本契約が解除された場合、身元引受人は、責任をもって乙を引き取らなければならない。
- 4 甲は、身元引受人が死亡したとき、または所在不明・無資力等の事由により身元引受人の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して、身元引受人の追加、または変更を求めることができる。この場合、乙は、直ちに甲の要求する条件を満たす身元引受人を新たに選任しなければならない。
- 5 乙が死亡した場合、身元引受人は、医療機関等から乙の遺体を本物件に戻すことはできない。
- 6 乙が死亡した場合、身元引受人は責任をもって本契約の終了手続を行い、本物件の明渡しを行うものとする。

第24条 (連帯保証人)

- 1 連帯保証人は、本契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務について、乙と連帯して履行の責を負うものとする。
- 2 連帯保証人は、乙の心身状況によって特別な配慮が必要とされる場合において適切に対応し、本契約の解除等についての判断を乙に代って行うものとする。連帯保証人の判断に基づき本契約が解除された場合、連帯保証人は、責任をもって乙を引き取らなければならない。
- 3 甲は、連帯保証人が死亡したとき、または所在不明・無資力等の事由により連帯保証人の責を果たし得ないと認めたときは、乙に対して、連帯保証人の追加、または変更を求めることができる。この場合、乙は、直ちに甲の要求する条件を満たす連帯保証人を新たに選任しなければならない。

第25条 (緊急連絡先の指定)

- 1 乙は、身元引受人以外に、乙の病気、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となる者を定めることができる。
- 2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあっては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。

第26条 (公租公課等の負担)

本物件に関する公租公課等の賦課金はすべて甲の負担とする。

第27条 (協議)

甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

第28条 (誠意処理)

契約に定めない事項または本契約の各条項の解釈上疑義が生じた事項については、甲、乙、身元引受及び連帯保証人が誠意をもって協議し、解決するものとする。

第29条 (合意管轄)

本契約に関する紛争については、長野地方裁判所又は長野簡易裁判所をもって合意管轄裁判所とする

附 則 この契約規定は、平成24年4月1日より施行する。

*平成24年4月1日～令和7年6月1日の間の附則は省略

この契約規定は、令和7年6月1日より施行する。

別表第1（第9条第3項関係）

一 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。
二 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。
三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
四 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。
五 ペットを動物を飼育すること。
六 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
七 本物件又は本物件の周辺において、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。
八 本物件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。
九 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（第9条第4項関係）

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
二 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。

別表第3（第9条第5項関係）

一 1か月以上継続して本物件を留守にすること。
二 連帯保証人または身元引受人を変更するとき
三 連帯保証人または身元引受人が、住所・氏名・電話番号を変更したとき
四 乙が成年被後見人、被保佐人、被補助人（以下被後見人等と言う）となったとき
五 連帯保証人もしくは身元引受人が死亡し、または被後見人となったとき

別表第4（第10条第3項関係）

電球、蛍光灯、LED照明の取替え	その他費用が軽微な修繕
トイレの詰まり	その他費用が軽微な修繕
過失に伴って生じた居室の損害	壁・トイレ・洗面所等の修繕

ハラスメント防止対策について

サービス付き高齢者向け住宅コスモスネットあもりでは、ご利用の開始にあたり介護現場で働く職員の安全の確保と安心して働き続けられる労働環境が築けるようハラスメントの防止に向けて取り組みます。

- 1 事業所内、事業所外のサービス提供に際して、優越的な関係を背景とした言動や、業務上必要かつ相当な範囲を超える下記の行為は組織として許容を致しません。
 - (1) 身体的な力を使って危害を及ぼす(及ぼされそうになった)行為
 - (2) 職員個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたり、おとしめたりする行為、大声をあげて恐怖を与える行為
 - (3) 意に沿わない性的な言動、好意的な態度の要求等、性的な嫌がらせ行為
 - (4) 執拗に同様の要求を繰り返し事業者の注意に従わない
- 2 ハラスメント事案が発生した場合、マニュアルなどを基に即座に対応し、再発に向けた話し合いを設けるなどして、同事案が発生しない為の再発防止策を具体的に定め、あわせて書面化などをおこない合意文書等を作成する。
- 3 職員に対して、ハラスメントに対する基本的な考え方や具体的な事例等を研修等の方法で実施します。また、具体的な事案が発生した際には、即座に報告をさせ、記録を残すように致します。
- 4 ハラスメント事案が発生した場合、ご利用者様ならびにご家族様にお伝えをさせていただいた上で、必要に応じ「録音」や「録画」をさせていただき、公正で透明性のある記録をさせていただきます。
- 5 当法人においてハラスメントと判断された場合は、行為者に対して関係機関への連絡や相談をさせていただきます。また、改善がみられない場合は、利用契約の解除をおこないます。

個人情報の利用目的について (サービス付き高齢者向け住宅)

コスモスプラネットあもりサービス付き高齢者向け住宅では、ご利用の開始にあたりお預かりしている利用者ならびにご家族の個人情報について、情報の保全に配慮した施設管理の下、その情報の利用目的を以下のとおり定めます。

【入居サービスに対する利用目的】

〔施設内部での利用目的〕

- ・利用者に対する一連の介護サービスの提供
- ・賃貸、介護サービス事務
- ・入居サービスの利用者に係る当施設の管理運営業務のうち
 - －契約締結・契約解除後の管理（契約内容の見直しも含む）
 - －利用料金の各種会計・経理
 - －事故等が発生した場合の各方面への連絡・報告
 - －利用者の介護・医療サービスの向上に向けた内部会議

〔他の介護サービス事業者等への情報提供を伴う利用目的〕

- ・当施設が利用者等に提供する介護サービスのうち
 - －利用者が利用する他の住宅サービス事業者や住宅介護支援事業所等との連携（サービス担当者会議等）、照会への回答
 - －利用者の受診等に際し担当の医師等より情報の提供が求められた場合
 - －家族等への心身の状況説明
- ・介護保険事務のうち
 - －保険事務の委託を行う場合
 - －審査支払機関へのレセプトの提出
 - －審査支払機関又は保険者からの照会への回答
 - ・損害賠償保険などに係る保険会社等への相談又は届出等

【上記以外の利用目的】

〔施設の内部での利用目的〕

- －医療・介護サービスや業務の維持・改善のための基礎資料
- －当施設において行われる学生の実習への協力
- －当施設において行われる事例研究

〔他の事業者等への情報提供に係る利用目的〕

- －外部監査機関への情報提供
- －高齢者虐待等が疑われる場合に定められた対応をおこない、その後行政等の管理監督機関から要請があった場合
 - －非常災害時ならびにパンデミック等発生時に各種行政機関に対して

これら以外に知りえた情報を使用または提供する場合は、ご契約者ならびにご家族様にその目的の説明を十分におこない、同意を得た上で使用または提供をおこないます。

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件「入居賃貸契約」、「状況把握・生活支援サービス提供契約」「第1条～29条の契約内容」「ハラスメント防止対策」「個人情報保護の目的」を締結したことを証するため、本契約書2通を作成し、記名の上、各自その1通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所 長野市篠ノ井会618-2
氏名 株式会社コスモスネット
代表取締役社長 山田 徳実 印
電話番号 026-217-7030

借主（乙） 住所
氏名
電話番号

身元引受人 住所
氏名
電話番号

※連帯保証人を定める場合

連帯保証人 住所
氏名
電話番号

※残置物引取人を定める場合

残置物引取人 住所
氏名
電話番号

※緊急連絡先となる者を定める場合

緊急連絡先となる者
住所
氏名
電話番号

【お支払い方法について】

毎月のご利用料のお支払い方法について□に✓をお願い致します。

口座振替	現金	お振込み
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

※振込先は八十二銀行 篠ノ井支店 普通 826928 カブシキガイシャコスモスプラネット

【請求書及び領収書の送付先】

氏名（続柄）	(続柄)
送付先	〒 一

【緊急時連絡先】

第1連絡先 氏名（続柄）	(続柄)	第2連絡先 氏名（続柄）	(続柄)
自宅 携帯電話	一 一 一 一	自宅 携帯電話	一 一 一 一
※勤務先 任意	勤務先名 一 一	※勤務先 任意	勤務先名 一 一

【緊急時の医療機関の指定】

長野赤十字病院	かかりつけ医	①医院名
南長野医療センター篠ノ井総合病院		住所
長野松代総合病院		連絡先
長野市民病院		②医院名
長野中央病院		住所
		連絡先