

介護付き有料老人ホーム庵原屋日和館

**入 居 契 約 書**

**月 払 方 式**





## 入居契約書（月払方式）

表題部記載の当事者である「ご入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結します。

この証として、当事者は本契約書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

### 【表題部】

#### (1) 契約の締結日及び入居日

契約締結日	平成	年	月	日	
入居予定日	平成	年	月	日	
入居日 (事後記載)	平成	年	月	日	
	確認	ご入居者	ⓐ	事業者	ⓐ
契約期間	入居日から24か月(2年)				

- 当施設に荷物が運び込まれる、若しくは生活が始まる日のうち、早い日を入居日とします。
- 第3条2項により本契約は、契約期間満了日の30日前までにご入居者又は事業者のいずれかから書面による更新拒絶の申し出がない限り、自動更新され、以降も同様とします。

#### (2) 契約当事者の表示

ご入居者	ご芳名	ⓐ	男・女
	生年月日	大正・昭和	年 月 日生
成年後見人 任意後見受任者	ご住所		
	ご芳名		ⓐ
事業者名	住所	静岡県清水区江尻町4番41号	
	法人名	有限会社 庵原屋	
	代表者名	代表取締役	鈴木敏博 ⓐ

#### (3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

ご入居者の身元引受人 (第34条)	ご住所		
	ご芳名		ⓐ
契約立会人等の 第三者 (該当者がある場合には署名 を求める)	1	ご住所	
		ご芳名	ⓐ
		ご入居者との間柄	配偶者・身元引受人・家族 その他(具体的に )
	2	ご住所	
		ご芳名	ⓐ
		ご入居者との間柄	配偶者・身元引受人・家族 その他(具体的に )

#### (4) 目的施設

施設名称	介護付き有料老人ホーム庵原屋日和館
施設の類型 及び 表示事項	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護) <ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住の権利形態: 利用権方式</li> <li>● 利用料の支払い方式: 選択方式</li> <li>● 入居時の要件: 入居時自立・要支援・要介護</li> <li>● 介護保険: 静岡県指定介護保険特定施設・静岡県指定介護予防特定施設(一般型特定施設)</li> <li>● 介護居室区分: 全室個室</li> <li>● 介護にかかわる職員体制: 2.5:1以上</li> </ul>
介護保険の 指定居宅サービスの 指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 静岡県指定第 2274201207 号(平成 18 年 7 月 1 日指定・平成 24 年 7 月 1 日指定更新)</li> <li>● 特定施設入居者生活介護事業者</li> <li>● 介護予防特定施設入居者生活介護事業者</li> </ul>
開設年月日	平成18年7月1日
所在地	〒424-0818 静岡県清水区江尻町4番41号
敷地概要 (権利関係)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1004.75 m<sup>2</sup></li> <li>● 土地所有者: 鈴木敏博・鈴木和佳子(抵当権: 有)</li> <li>● 通常借地権: 契約期間 30 年(平成 17 年契約)</li> </ul>
建物概要 (権利関係等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄骨構造 6 階建て</li> <li>● 延べ床面積 2682.96 m<sup>2</sup> (内、有料老人ホーム部分 2201.32 m<sup>2</sup>)</li> <li>● 事業主体所有(抵当権: 有)</li> <li>● 竣工 平成 18 年 6 月 15 日</li> </ul>
居室の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護居室(個室 50 室)</li> <li>● 面積 18.0 m<sup>2</sup></li> <li>● 50 名定員</li> </ul>
一時介護室の概要	該当なし
共用施設の概要	応接室・洗濯室・機能訓練室・デッキ・健康管理室・デイルーム・来訪者駐車場・駐輪場・食堂・大浴場・個室

#### (5) ご入居者の居室

階高・居室番号	階	号室(契約締結日現在)
一般居室介護居室の別		介護居室
間取り・延べ床面積	1 ルーム	18.0 m <sup>2</sup>
附属設備等	洗淨トイレ・洗面化粧台・ヘルパーコール・テレビ回線・外線電話回線・介護ベット・空調機・防炎カーテン(2 種類)・照明器具	

## (6)入居後に支払う費用の内容

月払いの利用料(第24条～第26条)		260,760 円
発生始期		入居日から
支払方法		毎月ご入居者の指定口座より口座自動振替払い
内 訳	管理費	月額 108,000 円
	用途 (第24条第2項第一号)	事務管理部門の人件費・事務費、ご入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費・事務費、目的施設の維持管理費です。
	食費 (第25条)	月額 77,760 円(1人1日3食×30日の場合の概算額) 内訳:朝食 648 円/食 昼食 778 円/食 夕食 1166 円/食
	介護保険給付の対象外費用 (第24条第2項第一号)	ご入居者の個人的な希望及び個別選択的な個別介護サービスの利用料が発生します。 介護認定が自立の場合は、生活支援費(月額 62,300 円)が発生します。 (重要事項説明書「個別選択による介護サービス等の一覧表」【C 別途利用料を徴収して実施するサービス】欄に対応した利用料です。)(「個別選択による介護サービス等の一覧表」参照)
	光熱水費 (第26条第1項第一号)	水道光熱費は管理費に含みます。
	家賃相当額	月額 75,000 円 ● <b>用途:</b> ご入居者が当該目的施設に入居し、契約期間中の住まいと日常生活上必要な各種サービスを受ける場として利用するための居住に関する家賃相当の費用 ● <b>内訳:</b> 事業費(施設の開発費・土地の賃借料・建築費・大規模修繕等修繕費・借入利息・管理事務費等) ● 家賃相当額は、老人福祉法第29条第6項において受領が禁止されている権利金及び対価性のない金品に該当しません。
	その他 (第26条第1項第二号、第三号)	介護用品費は別途実費負担。 有料利用に関するものについては、管理規程「月払い費用及び使用料一覧表」に示されています。
介護保険に係る利用料及び利用者負担分 (第13条第5項)	介護保険法令等による保険料及び介護保険利用者負担分については、別途自己負担となります。詳細は、「特定施設入居者生活介護等利用契約書」に記載しています。	
入居・退居月における、食費を除く上記月払いの利用料の、計算方法について (第24条第2項三号)	当施設に荷物が運び込まれる、若しくは生活が開始される日のうち、早い日を入居日とします。当施設から荷物が運び出される、若しくは生活が終了した日のうち、遅い日を最終利用日とします。入居日及び最終利用日が属する月の、月単位の費用については、1 か月を 30 日として日割計算した額とします。	

## 第1章 総則

### 第1条（目的）

事業者は、老人福祉法、介護保険法、消費者契約法、その他関係法令、静岡市有料老人ホーム設置運営指導指針及び公益社団法人全国有料老人ホーム協会（以下「協会」という。）が定める倫理綱領の遵守の下、本契約の定めに従い、ご入居者に対し、表題部(1)に定める契約期間（以下「契約期間」という。）中、次の第一号に掲げる目的施設への入居と当該目的施設の利用を承諾し、且つ契約期間中、次の第二号に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 表題部(4)及び(5)の目的施設
  - 二 第4条に定める各種サービス
- 2 ご入居者は、本契約に定める事項を承認して、事業者に対し、各種サービスの提供に係る第24条から第26条までの各条に定める月払いの利用料等の支払いを行います。
- 3 本契約の履行中、ご入居者が入居後、要支援又は要介護認定を受け、当該目的施設を利用しながら、介護保険法及びその他の法令（以下「介護保険法令等」という。）に定める「介護予防特定施設ご入居者生活介護」又は「特定施設ご入居者生活介護」（以下「特定施設ご入居者生活介護等」という。）を選択する場合には、事業者は、当該ご入居者に対して特定施設ご入居者生活介護等サービスを提供します。

### 第2条（目的施設の表示）

ご入居者が入居する居室及び他のご入居者と共用する施設（以下、総称して「目的施設」という。）は、表題部(4)及び表題部(5)に定める通りとします。

### 第3条（目的施設の利用契約）

- ご入居者は、本契約を締結し契約期間中、表題部(6)の月払いの利用料を支払い、目的施設と当該施設が提供するサービスを継続して利用することができます。
- 2 本契約は、契約期間満了日の30日前までにご入居者又は事業者のいずれかから書面による更新拒絶の申し出がない限り、自動更新され、以降も同様とします。
- 3 本契約は、第28条に定める事由により終了します。
- 4 ご入居者は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。
- 一 居室の全部又は一部の転貸
  - 二 他のご入居者が入居する居室との交換
  - 三 その他前二号の全部又はいずれかに類する行為又は処分

## 第4条（各種サービス）

事業者は、本契約の締結によって、ご入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 介護（要支援者又は要介護者に対しては、「特定施設ご入居者生活介護等」の提供を含む。）
  - 二 健康管理
  - 三 食事の提供
  - 四 生活相談、助言
  - 五 生活サービス
  - 六 レクリエーション
  - 七 その他の支援サービス
- 2 事業者は、ご入居者のために、医師に対する往診の依頼、通院の付添いや入院の手続き代行等の医療を受けるための支援は行いますが、介護サービスとして治療行為は行いません。なお、ご入居者が医療を受けるにあたって医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とならない費用を含めて、すべてご入居者の負担となります。
- 3 ご入居者は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。
- 一 本契約に基づく各種サービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
  - 二 その他前号に類する行為又は処分

## 第5条（管理規程）

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します。ご入居者及び事業者は、共にこれを遵守するものとします。

- 2 前項の管理規程は、本契約に別に定める事項のほか、次の各号に掲げる項目等を含んだものとします。
- 一 目的施設の居室数及びご入居者の定員
  - 二 ご入居者が支払う利用料が充当される各種サービスの具体的内容
  - 三 ご入居者が医療を要する場合の対応
  - 四 協力医療機関及び協力歯科医療機関の名称、所在地、交通の便、診療科目及び具体的協力内容等
  - 五 事故及び災害並びに、ご入居者の急病・負傷の場合のマニュアルの策定、対応組織・体制の整備、職員研修の方法等
  - 六 緊急避難及び非常災害等に関する定期訓練等の内容
- 3 管理規程は、本契約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します。この場合、事業者は、第8条に定める運営懇談会の意見を聴くこととします。

## 第6条（目的施設の管理、運営、報告及び地域との協力）

事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、目的施設を適切に管理し、円

滑な施設運営を図るとともにご入居者の日常生活支援のために必要な各種サービスの提供を行います。

2 事業者は、以下の各号に掲げる事項に関して帳簿を作成し、入居契約解除後2年間保存します。

- 一 利用料その他ご入居者が負担する費用の受領の記録
- 二 ご入居者に提供した本契約第4条に定めるサービスの内容
- 三 緊急やむを得ず行った身体拘束の態様、理由、時間その際のご入居者の心身の状況
- 四 第4条に定めるサービスの提供に関して生じたご入居者及び家族の苦情の内容
- 五 第4条に定めるサービスの提供により、事故が発生した場合の状況及びとった処置の内容
- 六 第4条に定めるサービスの提供を他の事業者へ委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約の内容及びその実施状況

3 事業者は、本契約第8条で定める運営懇談会等において、ご入居者に対し、次の各号に掲げる事項を報告するものとします。

- 一 毎会計年度の終了後4か月以内に行う事業者の前年度決算の報告
- 二 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況
  - ア 年間の入退去者数及び入居期間の分布状況を含むご入居者の状況
  - イ 要支援者及び要介護者の状況
  - ウ サービスの提供状況
  - エ 管理費、食費、介護費用等への充当状況及び収支状況
  - オ 目的施設全体の職員数、看護・介護職員の配置状況及び勤務形態の状況
  - カ 職員の資格保有の状況
  - キ その他目的施設の管理・運営の状況

4 事業者は、目的施設の運営とサービスの提供にあたっては、ご入居者の外出の機会を確保し、ご入居者の家族、地域及び地域住民との交流を図り、家族、地域との連携に努めるとともに、地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に協力するよう努めます。

## 第7条（ご入居者の権利）

ご入居者は、本契約に基づいて目的施設に入居し、当該施設において提供されるすべてのサービスに対して、次の各号に掲げる権利を有します。ご入居者は、これらの権利を行使すること等により、事業者から不利益な取り扱いを受け、或いは、差別的待遇を受けることはありません。

- 一 ご入居者は、個人情報保護に関する法律に基づき、個人情報を保護される
- 二 ご入居者は、サービスの提供においてプライバシーを可能な限り尊重され



る

- 三 ご入居者は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録(ただし、医師が管理する診療記録は除く)を閲覧することができる。ご入居者以外の者がその閲覧を要求しても、ご入居者の書面による同意がないかぎりそれらを閲覧されることはない。
- 四 ご入居者の写真及び身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、ご入居者の意思に反して外部に公開又は公表されることはない
- 五 ご入居者は、自らの意思と選択に基づき、介護保険給付サービスを受けることができる
- 六 ご入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができる。ただし、その費用はご入居者が負担する。
- 七 ご入居者が目的施設内で日常的に使用する金銭の管理を事業者に委託する場合には、その管理方法、定期的報告等について、「ご入居者預り金管理規程」に定められた契約を締結した上で、事業者に委託する。ご入居者又は身元引受人は、定期的報告のほかにいづでもその管理状況の報告を事業者に求めることができる
- 八 ご入居者は、緊急やむを得ない場合を除き、本人又は身元引受人の書面による同意なくして身体拘束その他行動の自由の制限を受けることはない
- 九 ご入居者は、目的施設の運営に支障がない限り、ご入居者個人の衣服や家具備品等個人の財産をその居室内に持ち込むことができる
- 十 ご入居者は、事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いづでも事業者に直接当該苦情の処理を申し出ることができるとともに、公益社団法人全国有料老人ホーム協会その他の外部機関、静岡市等行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができる

## 第8条 (運営懇談会)

事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、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、前項の運営懇談会について、次の各号に掲げる項目を含む詳細を管理規程等に定めるものとします。

- 一 運営懇談会の構成メンバー
- 二 事業者側関係者及びご入居者以外の第三者的立場にある民生委員又はソーシャルワーカー等の参加の有無
- 三 要支援又は要介護状態にあるご入居者の成年後見人及び身元引受人等に対する連絡方法等

## 第9条 (苦情処理)

ご入居者は、事業者及び事業者が提供するサービスに関して、いづでも苦情を申し立てることができます。

- 2 事業者は、前項による苦情受付の手続き及び記録方法等について管理規程等で定め、ご入居者からの苦情等の適切な解決にあたります。
- 3 事業者は、ご入居者から、本条第 1 項に基づく苦情の申し立てに対処する責任者をあらかじめ定め、ご入居者からの苦情の申し立てに迅速かつ誠実に対応します。
- 4 事業者は、ご入居者が苦情の申し立て等を行ったことを理由として何らの不利益な取り扱いをすることはありません。

## 第10条（事故対応及び損害賠償）

事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたっては、事故発生防止のためのマニュアルを策定し、事故防止体制を整備して、職員の研修を定期的に行うとともに、万一、事故が発生しご入居者の生命・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じるとともに、速やかにご入居者の成年後見人、家族、身元引受人及び地方自治体の関係部署に連絡を行います。

- 2 前項の事故が不可抗力による場合を除き、事業者に故意又は重大な過失が存在する場合には、速やかにご入居者に対して損害の賠償を行います。ただし、ご入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減ずることがあります。
- 3 事業者は、第 1 項の事故の状況及び事故に際してとった処置について記録します。

## 第11条（法令遵守体制）

事業者は、法令遵守責任者を配置し、法令を遵守し、ご入居者の基本的人権を侵害することなく、ご入居者一人ひとりのニーズに応えるサービス提供を行うことができる体制を整えます。

## 第12条（秘密保持と個人情報の保護）

事業者は、業務上で知り得たご入居者及びその家族に関する秘密の保持に努めるとともに、個人情報保護法を遵守して個人情報の保護に努め、ご入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合等、正当な理由がある場合又はご入居者のあらかじめ書面による同意がある場合を除いて、契約履行中及び契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

## 第2章 提供されるサービス

### 第13条（介護等）

事業者は、目的施設で提供する介護予防及び介護等（以下、総称して「介護等」という。）の具体的な内容、提供する場所、提供する看護・介護職員等に関する詳細を本契約書、管理規程及び重要事項説明書等において明りょうに示し、これらに基づいて、ご入居者に対し次の第一号に掲げる介護等を提供します。

- 一 ご入居者に提供する介護等の具体的内容
    - ア 介護等を提供する場合の心身の状況
    - イ 提供する入浴・排泄・食事等の介護、その他日常生活上の支援又は世話、機能訓練及び療養上の世話の具体的内容
    - ウ 上記の提供サービスに関わる詳細の内容及び費用
  - 二 介護等を提供する場所
  - 三 介護等を提供する看護・介護職員等の配置状況
  - 四 夜間の看護及び介護体制、及び医療機関との協力内容
- 2 事業者は、ご入居者に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合には、本契約に基づくサービスの提供の場所を目的施設内において変更する場合があります。
- 3 事業者は、本条第 1 項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供の場所の変更にあたって、次の各号に掲げる手続きのすべてをとるものとします。それぞれの手続きは書面にて確認します。
- 一 事業者の指定する医師の意見を聴く
  - 二 ご入居者の意思を確認する
  - 三 ご入居者の成年後見人及び身元引受人等の意見を聴く
- 4 事業者は、居室の住み替えを行う場合には、前項に加えて次の各号に掲げるすべての手続きを行います。それぞれの手続きは書面にて確認します。
- 一 緊急やむを得ない場合を除いて一定の観察期間を設ける
  - 二 ご入居者の権利や家賃相当額等に関して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、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容等についてご入居者、成年後見人又は身元引受人等に説明を行う
  - 三 ご入居者、成年後見人又は身元引受人の同意を得る
- 5 事業者は、ご入居者が要支援又は要介護認定を受け特定施設入居者生活介護等の提供を受ける場合には、別に定める特定施設入居者生活介護等利用契約をご入居者と締結します。

## 第14条（健康管理）

事業者は、ご入居者の日常の健康状態に留意するとともに、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいてご入居者が健康を維持するように各種サービスの提供を行います。

- 一 ご入居者が1年に2回の定期健康診断を受け得る機会を設ける
- 二 医師又は看護師等による健康相談及び医師による健康診断を実施する
- 三 協力医療機関・協力歯科医療機関を定めるとともに、その具体的協力内容を文書で定める
- 四 ご入居者が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関・歯科医療機関又は目的施設において医師による必要な治療が受けられるよ

う、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続き・通院介助等のサービスを行う

- 2 事業者は、前項の各号に関わる費用のうち管理費に含まれないものについて、管理規程等においてご入居者が負担する費用の額を明確に示します。

## 第15条（食事）

事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいてご入居者に食事を提供します。

- 一 事業者は、原則として目的施設内の食堂において、栄養士が作成する献立表に基づき、毎日1日3食の食事をご入居者に提供する(食事の提供時間、朝食7:30～9:00・昼食12:30～14:00・夕食17:30～19:00)
  - 二 事業者は、栄養士その他の食事の提供に必要な職員を配置する
  - 三 事業者は、事業者が指定する医師又はご入居者の治療を担当する医師の特別の指示がある場合には、その指示により特別の食事を提供する
  - 四 食事の置き置きについて、「大量調理施設衛生管理マニュアル」(平成9年3月24日衛食第85号)の4項、原材料及び調理済み食品の温度管理に順じ、一号にて定める食事の提供時間内は置き置きをします。
- 2 事業者は、朝昼夕それぞれの一食当たりの価格及び特別食の価格を定め、提供した実数に応じた費用を徴収します。

## 第16条（生活相談、助言）

事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいてご入居者に生活全般に関する諸問題について、相談や助言を行います。

- 一 事業者が一般的に対応や照会ができる相談や助言
  - 二 専門的な相談や助言のために、事業者がご入居者に紹介できる専門家や専門機関の概要
- 2 事業者は、前項の各号において発生する費用が管理費に含まれない場合は、管理規程等においてご入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

## 第17条（生活サービス）

事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいてご入居者に各種の生活サービスを提供します。

- 一 事業者が一般的に対応できる、ご入居者の生活必需品の購入、代金の立替払い、公租公課等の納付の代行、官公署等への届出や手続きの代行等の内容
  - 二 成年後見人、身元引受人等への連絡
  - 三 「ご入居者預かり金管理規程」による小口の金銭管理等
- 2 事業者は、前項の各号において発生する費用が管理費に含まれない場合は、

管理規程等においてご入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

### 第18条（レクリエーション等）

事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいてご入居者に運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

- 一 事業者が目的施設内において一般的に対応できる運動・娯楽等のレクリエーションの内容
- 二 事業者が紹介できる目的施設外のレクリエーション等の概要と、これを利用する場合の費用の概要

### 第19条（その他の支援サービス）

事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を重要事項説明書に定め、それに基づいて第13条から前条までのサービス以外の支援サービスを提供します。

- 一 事業者が施設において一般的に対応できる、その他の支援サービスの具体的内容 生活支援サービス(近隣外区域買物等)
- 二 居室等規定場所以外での喫食
- 三 週2回を超える入浴(一般浴、部分浴、特浴)介助・清拭
- 四 医療機関への通院介助
- 五 医療機関入退院介助
- 六 週1回を超える入院中の支援(1回1時間以内の付添、洗濯物交換及び買物)

## 第3章 使用上の注意

### 第20条（使用上の注意）

ご入居者は、目的施設及び敷地等の利用方法等に関し、その本来の用途に従って、善良な管理者の注意をもって利用するものとします。

### 第21条（禁止又は制限される行為）

ご入居者は、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、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 鉄砲刀剣類、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
- 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
- 三 排水管その他を腐食させる恐れのある液体等を流す
- 四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与える
- 五 猛獣・毒蛇等の、明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育する
- 六 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する

- 七 目的施設又はその周辺において、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与える
  - 八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせる
- 2 ご入居者は、目的施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は、他のご入居者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。
    - 一 鑑賞用の小鳥、魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物を目的施設又はその敷地内で飼育する
    - 二 居室及びあらかじめ管理規程に定められた場所以外の共用施設又は敷地内に物品を置く
    - 三 目的施設内において、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
    - 四 目的施設内において、政治活動及び宗教活動を行う
    - 五 目的施設の増築・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、敷地内において工作物を設置する
    - 六 管理規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う
  - 3 ご入居者は、目的施設の利用にあたり、次の各号に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。事業者は、この場合の基本的な考え方を管理規程等に定めることとします。
    - 一 ご入居者が1か月以上居室を不在にする場合の、居室の保全、連絡方法、各種費用の支払いとその負担方法
    - 二 事業者がご入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項
  - 4 ご入居者が、第1項から第3項までの各項の定めに違反若しくは従わず、事業者又は他のご入居者等の第三者に損害を与えた場合は、事業者又は当該の第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

## 第22条（修繕、模様替え等）

事業者は、ご入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において、ご入居者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、ご入居者が負担するものとします。

- 2 前項の定めに基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめその旨をご入居者に通知することとします。この場合において、ご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ません。
- 3 前2項の定めに関わらず、居室内における軽微な修繕を行う場合、事業者は、次の各号に掲げる事項に関し、その詳細を管理規程等に定めることとします。
  - 一 以下の修繕は事業者の負担とする。
    - ア 窓ガラスの取り替え

- イ カーテン等の取り替え
  - ウ 電球、蛍光灯の取り替え
  - エ 給水栓の取り替え
  - オ 排水栓の取り替え
- 二 その他の居室内の軽微な修繕の必要性がある場合は、費用負担について、ご入居者並びに事業者が協議のうえ決定する事とします。
- 三 前二号のそれぞれの修繕を、ご入居者が事業者の承諾を得ずに行うことができません。
- 4 自然消耗及び通常の使用による消耗による設備等不具合については、事業者の負担とします。

## 第23条（居室への立ち入り）

事業者は、ご入居者の安否確認、目的施設の保全・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、あらかじめご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とることができます。この場合、ご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、災害その他によりご入居者又は第三者の生命・身体・財産に重大な支障をきたす切迫した恐れがある場合には、あらかじめご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。この場合に、事業者はご入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは、立ち入り後、その理由と経過をご入居者に書面で通知することとします。

## 第4章 費用の負担

### 第24条（月払い利用料）

ご入居者は、表題部(6)に定める月払い利用料を毎月事業者に支払うものとします。その詳細については、管理規程に定めます。

2 事業者は、前項の月払い利用料に関して、表題部(6)又は管理規程等で次の各号に掲げる事項の詳細を明記します。

一 月払いの利用料により徴収される費用と具体的内容

ア 施設管理及び施設運営に関する費用

イ 第13条第1項に関する利用料を介護保険給付以外に受け取る場合の基本的考え方と利用料に含まれる費用

ウ 第14条の健康管理に関する費用

エ 第16条の生活相談及び助言に関する費用

オ 第17条の生活サービスに関する費用

カ 第18条の各種レクリエーションに関する費用

キ 第19条その他の支援サービスに関する費用

ク その他月払いの利用料として徴収される費用

## 二 月払いの利用料の支払方法

- ア 利用料は毎月末締めで、翌月食費等費用とまとめて請求書を発行します。
- イ ご入居者の指定した預金(貯金)口座から、口座自動振替にてお支払いいただきます。
- ウ 口座自動振替に関する詳細は、事業者の指定した金融機関の規程に従います。
- エ 前項のお支払方法のため、ご入居者は事業者の指定した金融機関と、口座自動振替に関する契約を締結していただきます。

## 三 利用料の発生する期間

- ア 当施設に荷物が運び込まれる、若しくは生活が始まる日のうち、早い日を起算日とします。
- イ 当施設から荷物が運び出される、若しくは生活が終了した日のうち、遅い日を最終利用日とします。
- ウ 入居月及び退去月については、食費を除く月払いの利用料を当該月における日割り計算にて請求します。

## 四 長期外出中においても、前号に定めるとおり、利用料をお支払いいただきます。

- 3 本条に定める費用について、1か月に満たない期間の費用は、1か月を30日として日割計算した額とします。

## 第25条 (食費)

ご入居者は、第15条により事業者から食事の提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理規程で定める食費を支払うものとします。

2 事業者は、前項の食費を定めるにあたり、管理規程で次の各号に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

- 一 一般食、特別食、治療食等の具体的内容
- 二 毎月の食費の支払方法
  - ア 食費は毎月末締めにて請求、支払は第24条に従います。
  - イ 欠食の場合の手続き等は管理規定に定めます。

## 第26条 (その他の費用)

事業者は、管理規程において、次の各号に掲げる事項の費用を含む各種の費用がご入居者の負担となる場合の詳細を明記することとします。

- 一 ご入居者が居室で使用する水道・電気・給湯・冷暖房等の使用料は管理費に含まれております。
- 二 ご入居者が各種の共用施設を利用する場合の利用料はありません。
- 三 その他あらかじめ事業者が定めた料金表に基づき、ご入居者の希望により事業者が提供した各種サービスの利用料



- 2 事業者は、前項の第一号から第三号までの各号の費用のうち、ご入居者が実際に負担する必要性が生じた場合は、支払うべき費用について、あらかじめ内訳を書面にてお知らせするものとします。

## 第27条（費用の改定）

事業者は、第24条から第26条までの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、目的施設が所在する地域の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、第8条に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで改定することとします。
- 3 第1項の改定にあたっては、事業者は、ご入居者、成年後見人及び身元引受人等へ事前に通知します。

## 第5章 契約の終了

### 第28条（契約の終了）

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。

- 一 本契約の契約期間が満了したとき
- 二 ご入居者が死亡したとき
- 三 事業者が第29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
- 四 ご入居者が第30条に基づき解約を行ったとき

### 第29条（事業者からの契約解除）

事業者は、ご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、本条第2項及び第3項に定めた条件の下に、本契約を解除することがあります。

- 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 月払いの利用料その他の支払いを2ヶ月以上滞納し、再三の催促にも支払いの無いとき
  - 三 第3条4項の定めに違反したとき
  - 四 第21条の定めに違反したとき
  - 五 ご入居者の行動が、自傷又は他のご入居者或いは従業員の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける善良なる管理者の注意と介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。
    - 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
    - 二 前号の通告に先立ち、ご入居者、成年後見人及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

- 三 解除通告に伴う予告期間中に、ご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ご入居者や成年後見人及び身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する
- 3 第1項第五号によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。
  - 一 医師の意見を聴く
  - 二 一定の観察期間をおく
- 4 事業者は、ご入居者、成年後見人及び身元引受人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、本条前項までの定めに関わらず、催告することなく、本契約を解除することができます。
  - 一 第43条の各号の確約に反する事実が判明したとき
  - 二 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
  - 三 第21条第1項第六号から第八号までの各号に掲げる行為を行ったとき

### 第30条（ご入居者からの解約）

- ご入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約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提出することによって行います。
- 2 ご入居者が前項に定める解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者がご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推定します。
  - 3 ご入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当する場合には、前条2項の定めに関わらず、催告することなく、本契約を解約することができます。
    - 一 第43条の各号の確約に反する事実が判明したとき
    - 二 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

### 第31条（明け渡し及び原状回復）

- ご入居者と、成年後見人及び身元引受人等は、第28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します。
- 2 前項のご入居者等は、前項に定める居室の明け渡しを行う場合に、通常の使用に伴い生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復するものとします。
  - 3 ご入居者等並びに事業者は、前項の定めに基づき、ご入居者の費用負担で行う原状回復の内容及び原状回復の方法について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(国土交通省住宅局 平成23年8月)を参考にして、事前に協議するものとします。

### 第32条（財産の引取等）

事業者は、第28条による本契約の終了後におけるご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、ご入居者、成年後見人又は身元引受人等にその旨を連絡します。

- 2 前項のご入居者等は、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30日以内に、ご入居者の所有物等を引き取るものとします。ただし、事業者は、状況によりこの期限を延長することがあります。
- 3 事業者は、ご入居者又は身元引受人等に対して、前項による引取期限を書面にて通知します。
- 4 事業者は、第2項による引き取り期限から60日が過ぎてもなお残置された所有物等については、ご入居者、成年後見人、相続人及び身元引受人等がその所有権等を放棄したものとみなし、事業者においてご入居者の負担により適宜処分することができるものとします。

### **第33条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）**

ご入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さない場合は、契約終了日の翌日から起算して、明け渡しの日までの管理費相当額を事業者に支払うこととします。ただし、第28条第二号の定めにかつ当する場合は、前条第2項に定める引取期限を本条にいう契約終了日とみなします。

## **第6章 身元引受人、返還金受取人等**

### **第34条（身元引受人）**

ご入居者は、身元引受人を定めるものとします。

- 2 前項の身元引受人は、本契約に基づくご入居者の事業者に対する債務について、ご入居者と連帯して履行の責任を負うとともに、事業者の管理規程で定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときはご入居者の身柄を引き取るものとします。
- 3 事業者は、ご入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人と連絡・協議等に努めるものとします。
- 4 事業者は、ご入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、ご入居者の日常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します。
- 5 身元引受人は、ご入居者が死亡した場合の遺体及び遺留品の引き受けを行うものとします。

### **第35条（事業者へ通知を必要とする事項）**

ご入居者、家族、成年後見人及び身元引受人は、次の掲げる事項を含め、管理規程に定められた通知の必要が生じた場合には、その事実、内容及び氏名等を遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- 一 ご入居者、成年後見人又は身元引受人の氏名が変更したとき
- 二 成年後見人、身元引受人が死亡したとき

- 三 ご入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見人、保佐人、補助人の審判があったとき
- 四 ご入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づく任意後見契約を締結して、本人、家族、又は任意後見受任者等が任意後見監督人の選任を申請したとき
- 五 ご入居者又は成年後見人、又は身元引受人が破産の申し立て(自己申立を含む。)、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生等の手続開始の申立を受け、若しくは申立をしたとき

### 第36条 (身元引受人の変更)

事業者は、身元引受人が前条第二号、第三号又は第五号の定めに該当する場合には、ご入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

- 2 ご入居者は、前項に定める請求を受けた場合には、遅滞なく身元引受人を立てるものとします。

### 第37条 (入居途中の契約当事者の追加の禁止)

ご入居者が本契約締結時又は入居後において、追加の契約当事者(追加ご入居者)を申し出ることにはできません。

### 第38条 (契約当事者以外の第三者の同居)

ご入居者は、表題部(2)のご入居者以外の第三者を付添、介助、看護等のため、ご入居者の居室内に居住させる事はできません。

## 第7章 その他

### 第39条 (入居契約締結時の手続き及び情報開示)

入居を申し込もうとする者は、事業者が定める様式により、入居契約の申し込みを行うものとし、申込人と事業者との間で入居契約を書面でもって締結したときに、当該入居契約は成立するものとします。入居しようとする者に成年後見人又は任意後見人が選任されている場合は、当該成年後見人又は任意後見人は、入居しようとする者に代わって、入居契約を締結することができます。

- 2 事業者は、本契約締結に際し、ご入居者が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるように、契約締結前に相当日数の準備期間を設定してこの期間中に、別に定める重要事項説明書等によって入居契約及び管理規程等の内容を説明するとともに、書面でもって家賃相当額及び介護保険給付対象外費用等の算定根拠を示し、これらの受領が老人福祉法第29条第6項により受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品の受領ではないこと等の説明を行います。この説明の終了前には、本契約を締結しないものとします。
- 3 事業者は、ご入居者が入居時点で介護を必要とするかどうかにかかわらず、当該目的施設が提供する特定施設ご入居者生活介護利用契約の内容について、

十分な説明を行います。

#### **第40条（費用計算起算日の変更）**

事業者又はご入居者は、入居日のほか、各種の起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面によって通知するものとし、両者で協議し書面により合意するものとします。

#### **第41条（入居日前の解約）**

ご入居者は、表題部(1)記載の契約締結日から14日以内の期間内において、第30条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、事業者は、ご入居者に対して受領済みの前納月額家賃相当額等を全額無利息で返還します。

2 ご入居者は、表題部(1)記載の契約締結日より15日目から入居の前日までの期間内において、第30条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、事業者は、ご入居者に対して、受領済の前項に掲げた金額を全額無利息で返還します。ただし、事業者はご入居者に対して事業者においてこの間に発生した費用の実費を徴収します。

3 事業者は、ご入居者が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、第29条の定めに関わらず、本契約を解除することができます。この場合、事業者は、ご入居者に対して、事業者において発生した費用の実費を徴収します。

一 入居に関する書類等に重大な不実記載があること、不正な手段で入居しようとしていること等が入居日前に判明したとき

#### **第42条（成年後見制度の利用）**

ご入居者は、第34条、第36条の定めに関わらず、財産管理又は特定施設入居者生活介護等の介護保険の指定居宅サービスの選択等に関し、自らの行為能力の低下又は自らの意思表示能力を欠く恐れが生じた場合は、成年後見制度の利用に努めるものとします。

2 事業者は、家族及び身元引受人又は目的施設が所在する地域の市町村長等と連携して、ご入居者の負担において、成年後見人の選任等に協力するものとします。

3 ご入居者は、成年後見人が選任された場合は、速やかに事業者に対して第35条第三号に定める事項を通知するものとし、ご入居者及び成年後見人は、第34条に定める事項について身元引受人と協議するものとします。

#### **第43条（反社会的勢力の排除の確認）**

事業者とご入居者は、それぞれの相手方に対し、次の各号に掲げる事項を確約します。

- 一 自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、又はこれらに準ずる者をいう。)又は身元引受人等が反社会的勢力ではないこと
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
  - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - イ 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

#### 第44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、事業者並びにご入居者は相互に協議し、誠意をもって処理するものとします。

#### 第45条 (合意管轄)

事業者及びご入居者は、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、静岡地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることをあらかじめ合意します。

附則

平成 26 年 2 月 1 日施行

平成 27 年 4 月 1 日改正

平成 26 年 11 月 1 日改正

平成 27 年 10 月 1 日改正