

社会医療法人愛仁会 介護付有料老人ホーム スローライフおかじま 入居契約書

表題部記載の当事者である「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

		確認印	
契約締結日	令和 年 月 日	—	—
入居予定日	令和 年 月 日	—	—
入居日（事後記載）	令和 年 月 日		

(2) 契約当事者の表示

入居者名	入居者 氏名： _____ 印 (男・女) (大正・昭和 年 月 日生まれ) 入居者の成年後見人・任意後見受任者名： _____ 印 住所： _____
事業者名	法人名：社会医療法人 愛仁会 法人代表者名：理事長 高岡 秀幸 _____ 印 住所：大阪市西淀川区福町三丁目2番39号 _____

(3) 上記(2)「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人（第36条）	入居者の身元引受人 氏名： _____ 印 住所： _____
返還金受取人（第39条）	入居者の返還金受取人 氏名： _____ 印 住所： _____
契約立会人等の第三者 (該当事者がある場合には署名を求める)	1. 氏名： _____ 印 住所： _____ 入居者との間柄： 配偶者・家族・身元引受人・その他（具体的に _____） 2. 氏名： _____ 印 住所： _____ 入居者との間柄： 配偶者・家族・身元引受人・その他（具体的に _____）

(4) 目的施設

施設名称	社会医療法人 愛仁会 スローライフ おかじま
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) 居住の権利形態：利用権方式 利用料の支払い方式：選択方式 入居時の要件：入居時要支援・要介護 介護保険：大阪府(大阪市)指定介護保険特定施設 大阪府(大阪市)指定介護予防特定施設 介護居室区分：全室個室 介護にかかわる職員体制：2：1以上
介護保険の指定居宅サービスの指定	大阪府(大阪市)第 2772701500 号(2013年1月1日指定)特定施設入居者生活介護事業者 大阪府(大阪市)第 2772701500 号(2013年1月1日指定)介護予防特定施設入居者生活介護事業者
開設年月日	2013年1月1日
所在地	〒551-0021 大阪市大正区南恩加島5丁目4番5号
敷地概要(権利関係)	1,962.00㎡(593.50坪) ※事業主体所有 土地所有者：社会医療法人 愛仁会
建物概要(権利関係等)	・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ・延べ床面積3,377.37㎡(1,021.65坪) ・※建物所有者：社会医療法人 愛仁会 ・竣工 2007年8月31日
居室の概要	・介護居室個室 60室(全室個室) 定員60名 20.36㎡
共用施設の概要	1階 エントランスホール 多目的ホール 健康管理室 応接室兼相談 2～4階 食事兼機能訓練室 浴室 洗濯室 談話コーナー 5階 理美容室 談話休憩室(図書コーナー) 各階に多目的便所(計9ヶ所) 駐車場

(5) 入居者の居室

階高・居室番号	階 号室
一般居室・介護居室の別	介護居室個室
間取り・タイプ	1ルーム(20.36㎡)
附属設備等	便所、洗面化粧台、クローゼット、ベッド、冷暖房設備・緊急通報装置、レースカーテン、テレビ回線、外線電話回線

(6) 入居までに支払う費用の内容

①入居一時金方式を選択した場合(第23条)

①入居一時金	3,780,000円
用途及び算定根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・用途： 入居一時金は、目的施設(居室及び共用施設)を終身にわたって利用するための家賃相当額の一部に充当します。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又は対価性のない金品に該当しません。 ・内訳： ※事業費(施設の開発費・土地代・建物取得費・大規模修繕等修繕費・管理事務費等) ・算定根拠： ※入居一時金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡(2012年3月16日付)で示された算式に基づき算定。

入居一時金の償却起算日	・本表題部記載の入居日の翌日から起算します。
入居一時金の償却期間	84 か月
入居一時金の償却方法（第34条）	・入居一時金のうち想定居住期間（以下「償却期間」といいます。）にかかる償却部分の額（入居一時金に占める比率は75%）は、均等償却の方法で償却します。
非返還対象分及び事業者への帰属時期	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、「想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する家賃相当額」として合理的に算出された額を入居一時金の非返還対象分（入居一時金に占める割合は25%）とします。 ※非返還額の事業者への帰属時期は、税法に則り、入居一時金の償却起算日とします。 ・この額は、第44条の短期解約特例による契約終了の場合を除き、返還しません。
償却期間内の返還金算定方法（第34条）	<ul style="list-style-type: none"> ・償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、契約終了日から償却期間満了日までの額を返還します。 （1人入居で契約が終了した場合） $\text{入居一時金} \times 75\% \div \text{入居の翌日から償却期間満了までの実日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了までの実日数}$ ・償却期間を超える場合：返還金はありませんが、家賃相当額の追加徴収も行いません。
短期解約特例及び1日当たりの目的施設の利用料（第44条）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、老人福祉法施行規則に従って短期解約特例を定め、入居後三月が経過するまで（入居日の翌日から令和 年 月 日まで）の間に契約が解除又は死亡により終了する場合に対応します。 ・本契約における目的施設の1日当たり利用料は入居一時金のうち返還対象部分を、1月30日として償却月数で割り返した額です。 ・入居一時金のうち非返還部分は、上記にかかわらず全額を無利息で返還します。
支払方法	<p>事業者に対して一括して以下の方法で支払う</p> <p>3,780,000円 令和 年 月 日</p> <p>支払先：三菱UFJ銀行 梅田支店 普通口座：0242710 社会医療法人 愛仁会</p>
消費税	税法に則り、消費税は非課税です。

(7) 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)	総額 ① 159,000 円 (税込) : 入居一時金方式を選択した場合 ② 204,000 円 (税込) : 月額払い方式を選択した場合	
発生始期	入居日から	
支払方法	毎月払い 支払日・支払方法の詳細は管理規程に定めます。	
内 訳	管理費	月額 56,100 円(税込) ①・②とも同額
	用途： (第24条第2 項第一号)	事務管理部門の人件費・事務費、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、広告宣伝費、募集経費、目的施設の維持管理費です。
	食費(第25条)	月額 54,900 円(税込) 1日3食で30日の場合 ①・②とも同額
	介護保険給付の対象 外費用(第24条第 2項第二号)	入居者が個別に選択する介護サービスについて、都度払いの利用料が発生します。「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)	居室内の電気代、電話代等は別途実費負担とします。
	家賃相当額 (第24条第2項第 三号)	① 48,000 円 (税込) : 入居一時金方式を選択した場合 ② 93,000 円 (税込) : 月額払い方式を選択した場合 入居一時金方式を選択された場合でも入居一時金との併用方式をとっているため、月払いの家賃相当額の支払いが必要です。当該月払い家賃相当額は、入居一時金の償却期間経過後も期限に定めなく支払いが必要です。
	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。 ・別途利用料の支払いが必要となる有料サービスの項目と利用料については、管理規程に記載しています。
介護保険に係る利用料及び 利用者負担分 (第12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。	
消費税	家賃相当額、介護保険料、介護保険利用者負担分を除き、税法に則り、消費税を負担していただきます。	

【本文】

第1章 総則

(目的)

第1条 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、大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針が定める倫理綱領の遵守の下、本契約の定めに従い、入居者に対して、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終身にわたる利用を承諾し、次の第二号に掲げる各種サービスを終身にわたって提供します。

- 一 表題部(4)に定める目的施設
- 二 第4条に定める各種サービス

2 入居者は、本契約に定める事項を承認して、事業者に対し、第23条に定める入居一時金等の一時金の前払いと各種サービスの提供に関わる第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、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「介護予防特定施設入居者生活介護」又は「特定施設入居者生活介護」（以下「特定施設入居者生活介護等」という。）を選択する場合には、事業者は、当該入居者に特定施設入居者生活介護等サービスを提供します。

(目的施設の表示)

第2条 入居者が入居する居室及び他の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)に定めるとおりとします。

(目的施設の終身利用契約)

第3条 入居者は、表題部(6)に定める入居一時金等を前払いして本契約を締結し、表題部(7)に定める月払いの利用料を支払う場合は、第28条各号に基づく契約終了がない限り、目的施設と当該施設が提供するサービスを終身にわたり利用することができます。

- 2 入居一時金を一括前払いすることによって、目的施設の全部又は一部についての所有権を取得することはできません。
- 3 入居者は、長期不在又は長期入院中においても、目的施設及び居室を利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。
- 4 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

(各種サービス)

第4条 事業者は、本契約の締結によって、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、入居者のために、医師に対する往診の依頼、通院の付き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、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、すべて入居者の負担となります。

3 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

(管理規程)

第5条 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。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入居者の定員
 - 二 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 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 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、本契約第8条に定める運営懇談会の意見を聴くこととします。

(目的施設の管理、運営、報告及び地域との協力)

第6条 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、5年間保存します。
 - 一 一時金、利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
 - 二 入居者に提供した本契約第4条に規定するサービスの内容
 - 三 緊急やむをえず行った身体拘束の態様、理由、時間その際の入居者の心身の状況
 - 四 第4条のサービスの提供に関して生じた入居者及び家族の苦情の内容
 - 五 第4条のサービスの提供により、事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
 - 六 第4条のサービスの提供を他の事業者に委託した場合、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、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 一時金返還債務の保全状況
 - オ 管理費、食費、介護費用等の充当状況及び収支状況
 - カ 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
 - キ 職員の資格保有の状況
 - ク 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、入居者の外出の機会を確保し、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。

(入居者の権利)

第7条 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。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 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 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かぎり尊重される
- 三 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。入居者以外の者がその閲覧を要求しても、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 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、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 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 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、その費用は入居者が負担する

七 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、事業者とあらかじめ協議した上、事業者に委託する。入居者又は身元引受人は、定期的報告のほかにいつ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 入居者は、緊急やむをえない場合を除き、本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 入居者は、目的施設の運営に支障がないかぎり、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 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、いつ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、外部機関、行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができる

(運営懇談会)

第8条 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入居者の身元引受人等に対する連絡方法等

(苦情処理)

第9条 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、いつ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、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、入居者から、本条第1項に基づく苦情の申立に対処する責任者をあらかじめ定め、入居者からの苦情の申立に迅速かつ誠実に対応します。

4 事業者は、入居者が苦情の申立等を行ったことを理由として何らの不利益な取扱いをすることはありません。

(事故対応及び賠償責任)

第10条 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、速やかに入居者の家族、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、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。ただし、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採った処置について記録します。

(秘密保持と個人情報の保護)

第11条 事業者は、業務上で知り得た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、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

(介護等)

第12条 事業者は、目的施設で提供する介護予防又は介護等(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瞭に示し、これらに基づいて、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 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態
 - 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、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、介護居室への住み替え等、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 緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設ける
 - 二 入居者の権利や入居一時金又は家賃相当額の額等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、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入居者及び身元引受人等に説明を行う
 - 三 入居者の同意を得る
 - 四 医師の意見を聴く
- 4 事業者は、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入居者と締結します。

(健康管理)

第13条 事業者は、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 入居者が1年に2回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
 - 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 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・通院介助等のサービスの提供を行う
- 2 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は、管理規程等において入居者が負担する費用の額を明確に示します。

(食事)

第14条 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、栄養士等が作成する献立表に基づき、毎日入居者に1日3食の食事を提供する

- 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
- 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。
- 3 入居者は、調理器具を利用して自ら調理すること（以下「自炊」という。）ができます。ただし、事業者は、入居者の自炊が衛生上又は健康上相当でないと判断した場合は、医師の意見を聴いて、入居者の自炊を制限し若しくは中止するよう入居者に対し要請することができるものとします。

（生活相談、助言）

- 第15条 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入居者に紹介できる専門家や専門機関の概要
- 2 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入居者が負担する費用の内訳と費用の額を明確に示します。

（生活サービス）

- 第16条 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、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 身元引受人等への連絡
 - 三 小口の金銭管理等
- 2 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。

（レクリエーション等）

- 第17条 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 事業者がホーム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ホーム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
- 2 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。

（その他の支援サービス）

- 第18条 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、それに基づいて本契約に定める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
 - 二 前号において発生する費用が管理費に含まれない場合、入居者が負担する費用の内訳とその費用の額

第3章 使用上の注意

（使用上の注意）

- 第19条 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。

（禁止又は制限される行為）

- 第20条 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 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
- 二 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
- 三 排水管その他を腐食させるおそ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 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
 - 五 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 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、この場合の基本的考え方を管理規程等に定めることとします。
 - 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、連絡方法、各種費用の支払いとその負担方法
 - 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に同居させる場合の、各種費用の支払いとその負担方法
 - 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、第1項から第3項までの各項の規定に違反もしくは従わず、事業者又は他の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ずることがあります。

(修繕、模様替え等)

- 第21条 事業者は、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、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、入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめその旨を入居者に通知することとします。この場合において、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項の規定にかかわらず、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 次に掲げる修繕が入居者の負担か、又は事業者の負担かの定め
 - ア 電球、蛍光管の取り替え
 - イ 給水栓の取り替え
 - ウ 排水栓の取り替え
 - 二 その他の居室内の軽微な修繕項目と修繕費用の負担についての定め
 - 三 前二号のそれぞれの修繕を、入居者が事業者の承諾を得ずに行うことができるか否かの定め
 - 4 入居者は、居室の利用に際し前条第2項第四号に掲げる模様替え等を行なおうとする場合は、事前にその工事の内容・規模及びその費用負担等について事業者と協議の上、事業者の承諾を得るものとします。

(居室への立ち入り)

第22条 事業者は、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、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、施設管理・衛生管理・防犯・防火・防災などの理由で必要と求めた場合には適切な保全処置を行なう。その際に発生する費用は実費負担とする。
- 3 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や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、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。この場合に、事業者は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

(入居までに支払う費用と返還債務の保全)

第23条 入居一時金方式を選択した入居者は、目的施設への入居にあたって、事業者に対して入居までに表題部(6)に定める入居一時金を支払うものとします。

- 2 事業者は、入居者に対して、前払金の詳細を表題部(6)に定め、その算定根拠の詳細を別途書面にて示します。
- 3 事業者は、入居一時金方式を選択した入居者に対して、老人福祉法第29条で求められる前払金の返還債務の保全を、株式会社りそな銀行との入居一時金保全信託契約をもって行ないます。

(月払いの利用料)

第24条 入居者は、入居にあたって事業者に対して入居一時金を選択した場合、入居までに表題部(6)に定める入居一時金、月払い方式を選択した場合、表題部(7)に定める月払いの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、管理規程で次の各号に掲げる事項の詳細を明記します。
 - 一 管理費として徴収される具体的内容
 - 二 月払い介護保険給付対象外費用が徴収される場合の第12条第1項に関する具体的内容
 - 三 前号までの費用に含まれない費用として別途に月払いで徴収される場合の光熱水費、その他月払いの利用料又は都度払い利用料として徴収される費用の具体的内容
 - 四 前号までの各号の月払いの利用料の支払方法
 - ア 長期不在の場合、利用料の減額の有無
 - イ 利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方
 - ウ 利用料の支払時期と支払方法
 - エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期
- 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。

(食費)

第25条 入居者は、第14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、治療食の具体的内容
 - 二 毎月の食費の支払方法
 - ア 食費を前月分の提供実績又は喫食数により徴収するかどうかの別
 - イ 毎月の食費の支払時期と支払方法
 - ウ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

(その他の費用)

第26条 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入居者の負担となる場合の詳細を明記するものとします。

- 一 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料
- 二 入居者が各種の共用施設を利用する場合の利用料
- 三 その他あらかじめ事業者が定めた料金表に基づき、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、入居者が実際に負担する必要性が生じた場合は、あらかじめその費用負担の内訳を送付するものとします。

(費用の改定)

第27条 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上で改定するものとします。
- 3 本条第1項の改定にあたっては、事業者は入居者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

(契約の終了)

第28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。

- 一 入居者が死亡したとき
- 二 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
- 三 入居者が第30条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第29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項に規定した条件の下に、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正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
- 三 第3条第4項の規定に違反したとき
- 四 第20条の規定に違反したとき
- 五 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、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通常の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、入居者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、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 本条第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、入居者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47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20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

(入居者からの解約)

- 第30条 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ものとします。
- 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には、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推定します。
- 3 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した場合には、前2項の規定に関わらず、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47条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

(明け渡し及び原状回復)

- 第31条 入居者と身元引受人等は、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 入居者は、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損耗をのぞき、居室を原状回復することとします。
- 3 入居者並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者の費用負担で行う原状回復の内容及び方法について、「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)を参考にして、協議するものとします。

(財産の引取等)

- 第32条 事業者は、第28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、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。
- 2 入居者又は身元引受人等は、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30日以内に、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、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よって通知します。
- 4 事業者は、第2項による引取期限から60日が過ぎてもなお残置された所有物等については、入居者又は入居者の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。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

- 第33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い場合には、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ものとします。ただし、第28条第一号の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する引取期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(前払金の償却及び返還金)

- 第34条 表題部(6)に定める前払金の償却方法等は次の各号に定めるとおりです。
- 一 償却期間(想定居住期間)は、入居日の翌日から起算して84ヶ月後の応当日の前日までとします。
 - 二 償却方法は、均等償却で行い、当該償却に伴い1円未満で生じる端数の額については、入居契約終了時に精算します。
- 2 償却期間満了日までに本契約が終了した場合、事業者は次の計算式により算出した前払金の未償却額を、契約終了日の翌日から90日以内に入居者へ返金します。
- $$\text{返還金} = \text{入居一時金} \times 7.5\% \div \text{入居の翌日から償却期間満了までの実日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}$$
- 3 前項の返金は、契約終了時において、入居者が生存する場合は入居者に、生存しない場合は返還金受取人に対して行います。

(精算)

第35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債務がある場合には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第6章 身元引受人、返還金受取人等

(身元引受人)

第36条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を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ありません。

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一切の債務について、限度額100万円の範囲内で入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者が管理規程に定めるところに従い、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します。

3 事業者は、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、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、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、第34条第3項及び第39条で定める返還金受取人を兼ねることができます。返還金受取人を兼ねる場合は、表題部(3)に定める返還金受取人として記名押印をします。

6 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き受けを行うものとします。

(事業者に通知を必要とする事項)

第37条 入居者及び家族若しくは身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定さ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に通知するものとします。

一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき

二 身元引受人又は返還金受取人が死亡したとき

三 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 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 入居者又は身元引受人が破産の申立て(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てを受け、若しくは申立てをしたとき

(身元引受人の変更)

第38条 事業者は、身元引受人が前条第二号、第三号又は第五号の規定に該当する場合には、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 入居者は、前項に規定す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。

(返還金受取人)

第39条 入居者は、第34条に規定する返還金受取人1人を定めるものとします。

2 前項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、入居者は、事業者に対し、直ちにその旨を通知するとともに、事業者の承認を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。

3 前項の規定に関わらず、返還金受取人の新たな指名が行われず、又は事業者に指名の通知が達しない間に入居者が死亡した場合は、事業者は、身元引受人の申出により、身元引受人を第36条第5項に定める返還金受取人として承認することができます。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第40条 入居者は、表題部(2)に定める入居者以外の第三者(以下「同居者」という。)を付添、介助、看護等のため、入居者の居室内に同居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ことができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

2 前項において、事業者が入居者の同居の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議の上、

次の各号に掲げる事項の詳細を、別に文書にて確認することとします。

- 一 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び内容
 - 二 同居の期間中、入居者が負担する同居者の食費の額及び考え方
 - 三 同居の期間中、目的施設内において遵守すべき管理規程その他の諸規程
- 3 同居の期間中といえども、第28条に基づき入居者の契約が終了した場合には同居者は遅滞なく目的施設を退去することとします。

第7章 その他

(入居契約締結時の手続き及び情報開示)

- 第41条 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、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 本契約締結に当たり、入居者は、事業者に対し所定の期日までに必要な費用を支払うものとし、なお、申し込み時に払い込んだ申込金がある場合には、これを入居一時金の一部に充当するものとし、
- 3 事業者は、本契約締結に際し、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、書面をもって前払金の算定根拠を説明します。この説明の終了前には、本契約を締結しないものとし、
- 4 事業者は、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、特定施設入居者生活介護等利用契約の内容について、十分な説明を行います。

(費用計算起算日の変更)

- 第42条 事業者又は入居者が、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、

(入居日前の解約)

- 第43条 入居者は、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、事業者に対して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、入居者に対して受領済みの前払金を全額無利息で返還します。
- 2 入居者は、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、事業者に対して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、入居者に対して、受領済みの前払金を全額無利息で返還します。ただし、事業者は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、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、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
 - 二 正当な理由がなく、所定の期日までに表題部(6)の前払金が支払われなかったとき

(短期解約特例)

- 第44条 入居者が表題部(6)に定める短期解約特例期間の満了日までに、事業者に対して解約届をもって解約した場合又は死亡した場合、事業者は、第34条第2項の規定にかかわらず、以下に掲げる要領に従って、受領済みの前払金を入居者に返金します。
- 一 事業者は、予告期間を設定することによって3月の期間を短縮することはありません。
 - 二 事業者は、返金する費用から、表題部(6)に定める1日当たり利用料の、入居日から契約終了日(以下、本条において「入居期間」という。)までの額、及び第31条に定める原状回復費用を

差し引いて、居室の明け渡し日後90日以内に、無利息で返金することとします。ただし残額が不足する場合は、追加で支払いを求めるものとします。

三 事業者は、第24条から第26条にかかる月払いの利用料について、入居期間中の額を請求するものとします。

(成年後見制度の利用)

第45条 入居者は、第36条、第38条及び第39条の規定に関わらず、財産管理又は特定施設入居者生活介護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、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 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37条第三号に定める事項を通知するものとし、入居者及び成年後見人は、第36条及び第39条に定める事項について身元引受人又は返還金受取人と協議を行うものとします。

(反社会的勢力の排除の確認)

第46条 事業者と入居者は、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、この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

(誠意処理)

第47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相互に協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第48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、大阪地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者及び入居者はあらかじめ合意します。