〈ゆうゆうの里〉

入居契約書

一般財団法人 日本老人福祉財団

一般財団法人　日本老人福祉財団　入居契約書

下記入居者と事業者は、本入居契約（表題部、契約本文）を締結し、また、事業者と連帯保証人は、入居者の債務について保証契約を締結したことを証するため、本入居契約書を作成し、事業者、入居者、連帯保証人、身元引受人、返還金受取人が記名押印の上、それぞれ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） 居室の鍵引渡日	令和　　年　　月　　日		

（2）契約当事者の表示

入居者名	入居者１ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 （男・女）　（昭和　　年　　月　　日生まれ） 入居者１の成年後見人・任意後見受任者名： ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
	入居者２ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 （男・女）　（昭和　　年　　月　　日生まれ） 入居者２の成年後見人・任意後見受任者名： ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
事業者名	法人名：一般財団法人　日本老人福祉財団 法人代表者名：理事長　夏目　芳宏　　印 住　所：東京都中央区日本橋堀留町 1-7-7

（3）上記（2）「契約当事者」以外の関係者の表示

連帯保証人　１ （注．入居者ごとに異なる場合は記載欄を追加。以下同じ） （第３４条）	氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 連帯保証の極度額：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿円 （法人の場合は記載不要） 極度額の算定根拠：管理費、食費の６ヶ月分相当額
連帯保証人　２ （注．入居者ごとに異なる場合は記載欄を追加。以下同じ） （第３４条）	氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 連帯保証の極度額：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿円 （法人の場合は記載不要） 極度額の算定根拠：管理費、食費の６ヶ月分相当額
身元引受人（第３５条） ※「身元引受人２」は、上記入居者が配偶者関係にない２人の場合のみ、入居者２の身元引受人として定める。	身元引受人１ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 身元引受人２ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
入居者が事業者の定める「生活事務委任等に関する事務処理規程」第４条による生活事務委任契約（以下「生活事務委任契約」という）を締結する場合	受任者名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 締結年月日：令和　　年　　月　　日

返還金受取人（第３６条） ※「返還金受取人２」は、上記入居者が配偶者関係にない２人でそれぞれの者について各１人定める場合のみ、入居者２の返還金受取人として定める。	返還金受取人１ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 返還金受取人２ 氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
契約当事者以外の同居の第三者（第４０条）	氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印 （男・女）　（昭和・平成　　年　　月　　日生まれ） 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 入居者との間柄：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 予定される同居の時期：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
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．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	浜松〈ゆうゆうの里〉
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：全額前払い方式 入居時の要件：入居時自立・要支援・要介護

	介護保険：浜松市指定介護保険特定施設（一般型特定施設）・ 浜松市指定介護予防特定施設 居室区分：全室個室 一般型特定施設である有料老人ホームの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	浜松市 2278100082 号 （平成 12 年 2 月 1 日指定・令和 2 年 4 月 1 日更新） 特定施設入居者生活介護事業者 浜松市 2278100082 号 （平成 18 年 4 月 1 日指定・令和 6 年 4 月 1 日更新） 介護予防特定施設入居者生活介護事業者
開設年月日	昭和 51 年 6 月 10 日（1、2、3 号館） 平成 7 年 4 月 1 日（4、5 号館）
所在地	〒431-1304　静岡県浜松市浜名区細江町中川 7399
敷地概要（権利関係）	20,708.07 ㎡　　事業主体所有（抵当権あり）
建物概要（権利関係等）	延べ床面積 22,090.27 ㎡ 鉄筋コンクリート造地上 4～8 階建 事業主体所有（抵当権あり） 竣工　昭和 51 年 5 月 18 日（1、2、3 号館） 　　平成 7 年 2 月 22 日（4、5 号館）
居室の概要	・一般居室 173 室（個室 115 室、夫婦用個室 58 室） 定員 231 名　最多 30.0 ㎡及び 49.4 ㎡（25.5 ㎡～63.9 ㎡） ・介護居室 88 室（個室 88 室） 定員 88 名　最多 31.5 ㎡（24.3 ㎡～31.5 ㎡）
共用介護個室（一時介護室兼用）の概要	10 室（個室 10 室） 1 人部屋 18.11 ㎡～20.19 ㎡
共用施設の概要	共用介護個室（一時介護室兼用）、食堂、大浴場、特別浴室、トイレ、健康相談室、リハビリホール（機能訓練、サークル活動、行事・催事の場所として使用）、デイルーム、ゆうゆうホール、多目的ホール（サークル活動、行事・催事の場所として使用）、茶室、ロビー、応接室、図書室、アスレチックジム、サロン、売店コーナー（購入代金は実費）、ゲストルーム 5 室（宿泊は有料）、理美容室（理美容代実費負担）、ランドリー室（5 号館 2 階：洗濯機 200 円／回・乾燥機 100 円／回）、ゆうゆう農園、駐車場　等

（5）入居者の居室（契約締結日現在）

階層・居室番号	号館　　階・　　号室
一般居室･介護居室の別	
タイプ・間取り・専有面積	タイプ・　　・　　㎡（ベランダ面積　　㎡）
附属設備等	トイレ、洗面台、緊急用コール、キッチン、テレビ回線、電話回線（ダイヤルイン方式）、生活リズムセンサー

（6）入居までに支払う費用の内容

<table>
<tr><td colspan="3">前払金</td><td>万円（うち後払い金　　万円）</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td rowspan="3">内訳</td><td>1　人　目</td><td>入居一時金　　万円</td></tr>
<tr><td></td><td>介護等一時金　　万円</td></tr>
<tr><td></td><td>健康管理一時金　　万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2　人　目</td><td>加算入居一時金　　万円</td></tr>
<tr><td>介護等一時金　　万円</td></tr>
<tr><td>健康管理一時金　　万円</td></tr>
<tr><td colspan="3">支払方法</td><td>入居者は、事業者に対して以下のとおり支払います。
申し込み時　　令和　　年　　月　　日限り＿＿＿＿＿＿万円
契約締結時　　令和　　年　　月　　日限り＿＿＿＿＿＿万円

後払い金（上記支払総額のうち25%以内の金額とします。）
●一括支払の場合（入居日の翌日から2年以内とします。）
令和　　年　　月　　日限り＿＿＿＿＿＿万円
●分割支払の場合
支払期間（15年）令和　　年　　月　～　令和　　年　　月まで
毎月の支払金額　金＿＿＿＿＿＿＿＿円（毎月の支払方法は施設が指定する金融機関より口座引き落としの方法によります。）
※後払い金残額の繰上げ一括支払もできるものとします。

上記支払総額のうち、入居者が表題部記載の入居日の翌日以降に支払いを希望する後払い金＿＿＿＿＿＿＿＿万円に対しては、入居日の翌日から支払ずみまで年＿＿＿＿＿%の割合による利息を付すものとし、併せて事業者に支払います。
また、契約終了時点で後払い金の残額がある場合は、返還金から差引くものとします。</td></tr>
<tr><td colspan="3">支払先</td><td>次のいずれかにお振込みください。
<table>
<tr><th>銀行名・支店名</th><th>種類</th><th>口座番号</th><th>名義人</th></tr>
<tr><td>りそな銀行　東京営業部</td><td>普通</td><td>3706238</td><td>一般財団法人
日本老人福祉財団</td></tr>
<tr><td>みずほ銀行　東京営業部</td><td>普通</td><td>1832245</td><td>一般財団法人
日本老人福祉財団</td></tr>
<tr><td>三井住友銀行　銀座支店</td><td>普通</td><td>3053197</td><td>一般財団法人
日本老人福祉財団</td></tr>
<tr><td>静岡銀行　浜松営業部</td><td>普通</td><td>1361092</td><td>一般財団法人
日本老人福祉財団</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

①入居一時金にかかる考え方（第２３条）

使途及び算定根拠	・使途： 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に充当します。老人福祉法第２９条第８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（土地代・建設費・大規模修繕等修繕費・借入利息・保険料・固定資産税・本部経費等） ・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（平成 24 年 3 月 16 日付）で示された算式に基づき算定します。具体的な算定方法は別紙で示します。
入居一時金の償却起算日	・表題部記載の入居日の翌日から起算します。 ・２人目の入居日が１人目の入居後となる場合、加算入居一時金の償却起算日は、当該入居日の翌日となります。
入居一時金の償却期間	日（180 か月）
入居一時金の償却方法（第３２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割合は 85.50%）は、償却期間の総日数で割り出した 1 日当たりの額に償却起算日から経過日数を乗じて償却額を算出する方法で償却します。
非返還対象分及び事業者への帰属時期	・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 14.50%）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４５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３２条）	・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） 入居一時金×85.50%÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 （２人入居で一方の契約が終了する場合） 加算入居一時金×＿＿＿＿%÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 ・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４５条）	・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 3 月が経過するまで （入居日の翌日から令和　　年　　月　　日まで）の間に契約が解約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＿＿＿＿＿＿円

	（入居一時金）、＿＿＿＿＿＿円（加算入居一時金）です。これは家賃の月額を30日で割り返した額です。 ・入居一時金及び加算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。
返還債務の保全措置	・老人福祉法第２９条第９項に規定される「前払金返還債務の保全措置」として、公益社団法人全国有料老人ホーム協会(以下、本入居契約書において「有老協」という。)の運営する入居者生活保証制度を利用します。 ・同保証制度の利用に際して、事業者と入居者は別途「入居追加契約」を締結します。有老協が保証を引き受けた場合は、有老協から入居者に対し保証状が発行されます。
消　　費　　税	税法に則り、消費税は非課税です。

②介護保険給付対象外一時金（以下「介護等一時金」という）にかかる考え方（第２３条）

使途及び算定根拠	・介護等一時金 7,560 千円（1 人当たり）は、費用設定時の長期推計額です。 内訳は、 １．要支援者及び要介護者に対して、特定施設入居者生活介護等のサービスを、平成 12 年 3 月 30 日老企第５２号により、介護・看護職員を手厚く配置した場合の介護サービス利用料として 5,243 千円 ２．要支援者及び要介護者以外の入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用として 2,317 千円 【生活支援サービス例】 ●一時的に体調を崩した時の日常生活上の介助●緊急時又は一時的に体調を崩した時の医療機関への付添い（但し協力医療機関と、施設より半径 7.5km 以内の医療機関に限る。病院付添い時等の交通費の実費（付添い職員分も含む）は入居者負担となります。）●入院時の医療機関への見舞い訪問（原則週 2 回、但し協力医療機関と、施設より半径 7.5km 以内の医療機関に限る。）●居室等からの緊急用コールの対応●アスレチックジムトレーニングサービス ３．上記１の費用は、費用設定時において、人員を配置基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付（利用者負担分を含む）による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づいて算出されています（要介護者等 2 人に対し、週 40 時間換算で看護・介護職員 1 人以上）。 ・介護等一時金は、指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定根拠は別紙で示します。 ・当該金額は、老人福祉法第２９条第８項で定める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。
償却起算日、償却期間、償却方法、非返還対象分及び事業者	（入居一時金と同じ） ・ただし、介護等一時金に占める償却部分の割合は 85.50%、非返還対象分の割合は 14.50%とします。

への帰属時期、償却期間内の返還金算定方法	
短期解約特例及び介護等一時金の１日当たり額（第４５条）	（取扱い方法は、上記の入居一時金と同じ） ・介護等一時金の１日当たり額は＿＿＿＿＿＿＿円です。
返還債務の保全措置	（入居一時金と同じ）
消　　費　　税	税法に則り、消費税を負担していただきます（金額はすべて総額表示）。

③健康管理一時金にかかる考え方（第２３条）	
使途及び算定根拠	・聖隷予防検診センターでの人間ドック（年２回）、健康診査（月１回）、健康相談、緊急時対応の費用です。 ・健康管理一時金は、指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定根拠は別紙で示します。 ・当該金額は、老人福祉法第２９条第８項で定める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。
償却起算日、償却期間、償却方法、非返還対象分及び事業者への帰属時期、償却期間内の返還金算定方法	（入居一時金と同じ） ・ただし、健康管理一時金に占める償却部分の割合は 85.50%、非返還対象分の割合は 14.50%とします。
短期解約特例及び健康管理一時金の１日当たり額（第４５条）	（取扱い方法は、上記の入居一時金と同じ） ・健康管理一時金の１日当たり額は＿＿＿＿＿＿＿円です。
返還債務の保全措置	（入居一時金と同じ）
消　　費　　税	税法に則り、消費税を負担していただきます（金額はすべて総額表示）。

（7）入居後に支払う費用の内容

月払いの利用料（第２４条）			
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	家賃		終身にわたる入居一時金を前払金として受領しているため、月払いの家賃相当額の支払いは不要です。
	管理費		人入居　月額　　円
		使途： （第２４条第１項第二号）	共用施設等の維持・管理費、事務・管理部門職員の人件費及び事務費並びに各種相談、余暇活動サービスに要する費用に充当します。

		食費	月額　　円（1人1日3食×30日の場合の概算額）
		光熱水費等	居室内の光熱水費、電話代等は別途実費負担とします。
		介護サービス費	介護等一時金に含むため都度徴収はありません。 （注）介護等一時金の内訳については表題部（６）「入居までに支払う費用の内容」の「介護等一時金の使途」に記載しています。
		都度払いの利用料	管理規程のとおりです。
		その他	・介護用品費は別途実費負担とします。 ・ゲストルームの使用料等の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２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（金額はすべて総額表示）。

【本　文】

目　次

第１章　総則

第１条　目的　第２条　目的施設の表示　第３条　目的施設の利用
第４条　各種サービス　第５条　管理規程　第６条　目的施設の管理・運営
第７条　運営連絡会議　第８条　入居者の権利と不利益な取り扱いの禁止
第９条　苦情対応　第１０条　事故対応及び損害賠償
第１１条　秘密保持と個人情報の保護

第２章　提供されるサービス

第１２条　介護サービス　第１３条　健康管理サービスと医療支援
第１４条　食事サービス　第１５条　生活相談サービス　第１６条　生活支援サービス
第１７条　レクリエーション等　第１８条　その他の支援サービス

第３章　使用上の注意

第１９条　使用上の注意　第２０条　禁止又は制限される行為
第２１条　修繕・模様替え等　第２２条　居室への立ち入り

第４章　費用の負担

第２３条　入居日までに支払う費用　第２４条　月払いの利用料
第２５条　利用料の改定

第５章　契約の終了

第２６条　契約の終了　第２７条　事業者からの契約解除
第２８条　入居者からの解約又は契約解除　第２９条　明渡し時の原状回復
第３０条　契約終了後の居室使用に伴う実費精算　第３１条　財産の引取等
第３２条　前払金の償却及び返還金　第３３条　精算

第６章　連帯保証人等

第３４条　連帯保証人　第３５条　身元引受人　第３６条　返還金受取人
第３７条　事業者に通知を必要とする事項　第３８条　連帯保証人等の変更

第７章　その他

第３９条　入居者の追加　第４０条　契約当事者以外の第三者の同居
第４１条　入居者生活保証制度の利用　第４２条　入居契約締結時の手続き及び情報開示
第４３条　費用計算起算日の変更　第４４条　入居予定日前の契約終了
第４５条　短期解約特例　第４６条　老朽化対策工事等について
第４７条　成年後見制度等の利用　第４８条　反社会的勢力の排除の確認
第４９条　誠意処理　第５０条　合意管轄

第１章　総則

（目的）

第１条　事業者と入居者は、入居者が終身にわたり、目的施設を利用し各種サービスを受けることを目的として、本契約を締結します。

２　事業者は、以下を遵守して本契約を履行します。

一　老人福祉法・介護保険法・その他の関係法令

二　有料老人ホーム設置運営指導指針

三　公益社団法人全国有料老人ホーム協会(以下、「有老協」という)が定める倫理綱領

３　入居者は、事業者に対して、表題部（６）に定める前払金、及び同（７）で定める月払い利用料等を支払います。

４　入居者は、目的施設の適切な運営について家族等の理解と協力が得られるよう努めるものとします。

５　入居者が要支援又は要介護認定を受けた場合、入居者は目的施設を利用しながら、介護保険法令に基づく特定施設入居者生活介護又は介護予防特定施設入居者生活介護（以下、「特定施設等」という。）の介護サービスを選択利用できます。

（目的施設の表示）

第２条　本契約の対象となる目的施設は、表題部（４）及び（５）で定めます。

（目的施設の利用）

第３条　事業者は、この契約の終了（第２６条各号）がない限り、入居者の終身にわたりこの契約を履行します。

２　入居者は、目的施設の全部又は一部についての所有権を持ちません。

３　入居者は、長期不在又は長期入院中においても、目的施設を利用し各種サービスの提供を受ける本契約の権利を失いません。

４　入居者は、次の行為をすることができません。

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　前各号に類する行為又は処分

（各種サービス）

第４条　事業者は、入居者に対し次のサービスを提供します。

一　介護サービス（要支援者又は要介護者に対しては、特定施設等サービスの提供）

二　健康管理サービス

三　食事サービス

四　生活相談サービス

五　生活支援サービス

六　レクリエーション等

七　その他の支援サービス

２　事業者は、入居者のために、救急車の手配・医師に対する往診の依頼・入退院又は通院時の介助・入院の手続き代行等の医療支援を行います。なお、入居者の医療に要する費用は入居者の負担となります。

３　入居者は、次の行為をすることができません。

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　前号に類する行為又は処分

（管理規程）

第５条　事業者は、本契約内容を補完するために管理規程を作成し、入居者及び事業者はこれを契約内容とすることに合意します。

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むものとします。

一　目的施設の居室数・入居定員
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　事業者は、以下のいずれかに該当する場合、管理規程の内容を変更することができます。この場合、事業者は、第７条に定める運営連絡会議の意見を聴くこととします。

一　管理規程の変更が、入居者の一般の利益に適合するとき
二　管理規程の変更が、本契約の目的に反せず、かつ、変更の必要性及び変更後の内容の相当性、その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき

（目的施設の管理・運営）

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・運営し、サービスの質の向上に取り組むなど、円滑な施設運営を行います。

２　事業者は、以下の内容の記録を作成し、作成の日から２年間保存します。

一　入居者が事業者に支払った費用の概要
二　事業者が入居者に提供した各種サービスの概要
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　入居者及び家族の苦情
五　事故が発生した場合の状況及び採った処置
六　各種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・契約の内容及びその実施状況
七　目的施設の修繕及び改修の実施状況

３　事業者は、入居者に対し、運営連絡会議において次の事項を報告します。

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内容
二　過去１年間の目的施設の運営状況
　①　入退去者数・入居者の入居期間分布状況
　②　要支援者及び要介護者数
　③　各種サービスの提供状況
　④　前払金返還債務の保全状況
　⑤　各種サービス費用等の収支状況
　⑥　夜勤者を含む職員数、看護・介護職員の勤務体制
　⑦　職員の資格保有の状況
　⑧　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。

（運営連絡会議）

第７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連絡会議を設置します。

２　事業者は、前項の運営連絡会議について、次に掲げる項目を含む詳細を管理規程に定めます。

一　事業者・職員及び入居者等から成る運営連絡会議の構成員

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学識経験者・民生委員等の参加の有無

三　運営方法

四　報告内容等

（入居者の権利と不利益な取り扱いの禁止）

第８条　入居者は次の権利を有し、これらの権利を行使することで、事業者から不利益な取り扱いや差別的待遇を受けません。

一　サービス提供においてプライバシーを可能な限り尊重される

二　希望すれば自己の健康や介護の記録（医師が管理する診療記録は除く）を閲覧できる。また、入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の同意がない限りそれらを閲覧されない

三　自分の写真及び身上や健康の記録は、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ない

四　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

五　自己が選ぶ医師・弁護士・後見人その他の専門家といつでも相談できる。ただし、その費用は入居者が負担する

六　入居者が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・定期報告等について、事業者とあらかじめ協議する。なお、入居者・連帯保証人又は身元引受人は、定期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

七　緊急やむをえない場合を除き、身体拘束その他行動の自由の制限を受けない

八　目的施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品等、個人の財産を居室内に持ち込むことができる

九　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、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、行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができる

（苦情対応）

第９条　入居者は、事業者が提供するサービス等に関して、いつでも苦情を申し立てることができます。

２　事業者は、苦情対応方法等を管理規程に定め、入居者の申し立てに迅速かつ誠実に対応してその解決に当たります。

３　事業者は、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。

（事故対応及び損害賠償）

第１０条　事業者は、本契約に基づくサービスの提供における事故発生時の対応、及び事故防止のために諸種の取り組みを行います。

２　事業者は、事故が発生し、入居者の生命・身体・健康・財産に損害が発生した場合又はそのおそれがある場合には、以下の通り対応します。

一　直ちに必要な措置を講じる

二　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・報告を行う

３　事業者は、前項の事故により損害が発生し、それが事業者の責めに帰すべき事由による場合には、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過失がある場合には、損害賠償額を減ずることがあります。

４　事業者は、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、入居者の秘密保持と個人情報の保護について、次の事項を遵守します。

一　業務上で知り得た入居者及びその家族等に関する秘密や個人情報を、具体的な方法を定めて保護する

二　秘密保持については、本契約履行中だけでなく、本契約終了後も遵守する

２　事業者は、法令に基づく必要な措置をとるために、以下の場合に入居者等の個人情報を関係者等に開示することがあります。

一　入居者又は第三者の生命・身体・健康・財産に危険がある

二　入居者のあらかじめの書面による同意がある

三　その他、入居者の個人情報を開示する正当な理由がある

第２章　提供されるサービス

（介護サービス）

第１２条　事業者は、次の事項を管理規程に定め、入居者に介護サービスを提供します。

一　入居者に提供する介護サービスの具体的内容

①　入居者の心身状況等の把握方法

②　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

③　入居者が負担する介護サービスの費用

二　介護サービスを提供する場所

三　介護サービスを提供する看護・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　入居者は、特定施設等の介護給付を受ける場合は、本契約とは別に事業者と利用契約を締結します。当該契約に伴い必要となる費用は、利用契約書に規定します。

３　入居者は、介護保険法に定める保険給付を受けることができるときは、同法の規定する介護サービスを受けるものとします。

４　事業者は、入居者に対してより適切な介護サービスの提供の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。

一　事業者は、入居者に対し介護居室への住み替えを求める場合は、次の手続きを行います。なお、それぞれの手続きは書面にて確認します

①　事業者の指定する医師の意見を聴く

② 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
③ 居室の権利や前払金又は月払い利用料の額その他の本契約内容に重大な変更が生じる場合は、次の項目について入居者・連帯保証人及び身元引受人等に説明を行う
ア 居室の権利の変動
イ 居室の変更及び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
ウ 提供する介護サービスの変更内容
④ 入居者の同意を得る

二 事業者は、入居者に対し介護サービスの提供の場所を一時介護室に変更する場合は、次の手続きを行います。なお、それぞれの手続きは書面にて確認します
① 事業者の指定する医師の意見を聴く
② 入居者の意思を確認する
③ 身元引受人等の意見を聴く

（健康管理サービスと医療支援）

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、次の事項を管理規程に定め、それに基づいて入居者に健康管理サービスを提供します。
一 入居者が定期的に健康診断を受ける機会を提供すること
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こと
三 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・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続き・通院介助等を行うこと
四 入居者の同意を得た上で入手した健康診断及び医療処置の記録を、適切に保存すること
五 健康管理サービス及び医療支援に要する費用

（食事サービス）

第１４条 事業者は、次の事項を管理規程に定め、入居者に食事を提供します。
一 栄養士その他食事の提供に必要な職員を配置すること
二 目的施設において、栄養士が作成する献立表に基づき、入居者に１日３食の食事を提供すること
三 入居者の治療を担当する医師の書面による指示がある場合には、その指示による食事を提供すること

２ 事業者は、朝昼夕それぞれの１食当たりの価格等を管理規程に定め、提供した実数に応じた費用を徴収します。

３ 入居者は、居室にある調理設備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、入居者の自炊が衛生・健康上又は目的施設の管理上、相当でないと判断した場合、事業者は自炊を制限し又は中止するよう入居者に要請することができるものとします。

（生活相談サービス）

第１５条 事業者は、次の事項を管理規程に定め、それに基づいて入居者に生活相談や助言を行います。
一 事業者が一般的に対応できる生活相談や助言
二 専門的な相談や助言のために事業者が入居者に情報提供できる専門家や専門機関の概要
三 生活相談サービスに要する費用

（生活支援サービス）

第１６条　事業者は、次の事項を管理規程に定め、それに基づいて入居者に生活支援サービスを提供します。

一　入居者の安否確認又は状況把握

二　事業者が一般的に対応できる、入居者への生活支援サービス

三　身元引受人等への定期的、及び必要に応じた連絡

四　入居者の依頼による小口の金銭管理等

五　生活支援サービスに要する費用

（レクリエーション等）

第１７条　事業者は、次の事項を管理規程に定め、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　事業者が提供する、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、レクリエーション等の内容

三　レクリエーション等に要する費用

（その他の支援サービス）

第１８条　事業者は、次の事項を管理規程等に定め、それに基づいて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、目的施設の利用に当たり、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・保管すること

二　大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること

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こと

四　大音量でテレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏を行うこと

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こと

六　目的施設又は目的施設の周辺において、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

七　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

２　入居者は、目的施設の利用に当たり、事業者の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為をしてはなりません。

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施設内で飼育すること
二　階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと
三　階段、廊下等の共用部分に目的施設内において、看板、ポスター等の広告物を掲示すること
四　第２１条第５項に定める模様替え等を行うこと
五　第３９条に規定する、新たな入居者の追加を行うこと
六　管理規程等において事業者の承諾を必要とすると定められていること

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、本条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に損害を与えた場合には、事業者又は当該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自らの負担において行います。ただし、入居者の責めに帰す事由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、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　入居者は、事業者の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる修繕を自らの負担において行うものとします。
一　電球、蛍光灯の取替え
二　風呂場等のゴム栓、鎖の取替え
三　蛇口のパッキン、コマの取替え
四　その他、費用が軽微な修繕

４　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　修繕が入居者の負担か、又は事業者の負担かの定め
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

５　入居者は、居室について模様替え等を行おうとする場合は、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、次の各号の必要がある場合、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内へ立ち入り、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。
一　入居者の安否確認
二　目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災

三　その他、管理上特に必要があるとき
２　事業者は、次の場合には、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あります。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通知することとします。
一　火災・自然災害等の緊急の場合
二　その他入居者又は第三者の生命・身体・健康・財産に重大な支障をきたす緊急のおそれがある場合

第４章　費用の負担

（入居日までに支払う費用）

第２３条　入居者は、目的施設への入居にあたって、表題部（６）に定める前払金を指定の期日までに事業者へ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　第１項の規定にかかわらず、表題部（６）記載の後払い金については、表題部（６）記載の支払方法に定めたとおり支払うものとします。

（月払いの利用料）

第２４条　事業者は、次の事項について、月払い利用料の金額・支払方法やその詳細を、表題部（７）及び管理規程に定めます。
一　家賃
二　管理費
三　食費
四　光熱水費
五　介護サービス費（特定施設等サービスの費用を除く。）
六　都度払いの利用料
七　その他費用
八　前号までの利用料の支払方法
２　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。
３　第２６条、又は第３９条により、入居者の人数に変更があった場合には、管理規程の定める内容により、自動的に管理費は改定されるものとします。

（利用料の改定）

第２５条　事業者は、月払いの利用料を改定することができます。その場合には、次の措置を講じます。
一　改定する利用料の収支状況等や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、人件費等を勘案した改定理由について、運営連絡会議の意見を聴く
二　改定に当たっては、入居者・連帯保証人・身元引受人へ事前に通知する

第５章　契約の終了

（契約の終了）

第２６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。ただし、１室に２人入居の場合は、２人ともに各号のいずれかに該当する場合（第二号においては、第２７条第１項第五号以外は除く）に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２７条により本契約を解除したとき

三　入居者が第２８条により本契約を解約又は解除したとき

（事業者からの契約解除）

第２７条　事業者は、入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合には、本契約を解除することができます。

一　入居に際し虚偽の説明を行う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、６か月以上遅滞したとき

三　第３条第４項の規定に違反したとき

四　第２０条第１項又は同第２項の規定に違反したとき

五　入居者の行動が、他の入居者又は事業者の役職員の生命・身体・健康・財産（事業者の財産を含む）に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、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　事業者は、入居者又はその家族・連帯保証人・身元引受人・返還金受取人等による、事業者の役職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときに、本契約を解除することがあります。

３　前２項の規定に基づく契約解除の場合、事業者は書面にて次の手続きを行います。

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、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する

４　本条第１項第五号によって契約を解除する場合、事業者は前項に加えて次の手続きを書面にて行います。

一　医師の意見を聴く

二　一定の観察期間をおく

５　事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約を直ちに解除することができます。

一　第４８条の確約に反する事実が判明したとき

二　本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき

６　事業者は、連帯保証人又は身元引受人が本条第５項第一号又は第二号のいずれかに該当する場合、各当事者との契約を直ちに解除することができます。

７　事業者は、前項において各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな連帯保証人又は身元引受人の指定を求め、入居者がこれに応じないときは本契約を解除することができます。

８　本条第１項・第２項及び第５項による契約解除において、１室２人入居の場合、第１項第

五号の解除事由に限り、どちらか一方だけ契約を解除することがあります。

（入居者からの解約又は契約解除）

第２８条　入居者は、事業者に対し解約日の少なくとも３０日前までに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に対し所定の書面による解約届を提出するものとします。

２　入居者が書面による前項の手続きを経ずに退去した場合、事業者は、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、本契約が解約されたものとします。

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、本契約を直ちに解除することができます。

一　第４８条の確約に反する事実が判明したとき

二　本契約締結後に事業者又はその役員が反社会的勢力に該当したとき

（明渡し時の原状回復）

第２９条　入居者又は身元引受人等は、第２６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　入居者又は身元引受人等は、前項の明渡しの際に、通常の使用によって生じた居室の損耗、並びに居室・設備の経年変化による損耗を除き、居室を原状回復しなければなりません。

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。

（契約終了後の居室使用に伴う実費精算）

第３０条　入居者は、第２６条第二号又は第三号による契約終了日までに居室を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渡しの日までの、賃料相当損害金を事業者に支払うものとします。

２　第２６条第一号による契約終了の場合は、契約終了日から起算して３０日目を明渡し期限として、前項の取扱いを行います。

（財産の引取等）

第３１条　事業者は、本契約の終了後に入居者が残した所有物等の引き取りを、入居者又は身元引受人等に求めることとし、引き取りがなされるまでこれを善良なる管理者の注意をもって保管します。

２　入居者又は身元引受人等は、前項の連絡を受けた場合、本契約終了日から起算して３０日以内に、入居者が残した所有物等を引き取るものとします。ただし、事業者は、状況によりこの期間を延長することがあります。

３　事業者は、前項の期限を超えた場合、入居者が残した所有物等の保管場所を変更することがあります。

４　事業者は、本条第２項による引取期限から６０日を過ぎてもなお残された所有物等については、入居者又は入居者の相続人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、必要に応じ強制執行等の法的手段を講じることも含め、適宜処分することができるものとします。

（前払金の償却及び返還金）

第３２条　前払金の償却方法等は、次の各号に定めるとおりとします。

一　事業者は、償却期間（想定居住期間）を、入居日の翌日から起算して１８０か月後の応当日の前日までとし、前払金を毎月均等償却します
二　償却期間満了日までに本契約が終了した場合、事業者は表題部（６）記載の返還金算定方法に従って算出した額を返還金とします。その際、1円未満の端数の額については切り上げて計算します

２　本条に定める返還金の支払いは、契約終了日から９０日以内に、契約終了時において入居者が生存する場合は入居者に、また生存しない場合は返還金受取人に対して行います。

３　本条第２項の返還金受取人が２名となる場合は、返還金総額を折半して交付します。

（精算）

第３３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、事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者・連帯保証人及び身元引受人等に明示します。

第６章　連帯保証人等

（連帯保証人）

第３４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。

（身元引受人）

第３５条　身元引受人は、事業者との合意により以下の義務を負います。
一　入居者の生活維持のため、又は介護等に関する意見申述等を行い、必要に応じて事業者と協議する
二　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よう努める
三　入居者が第２７条により本契約を解除された場合、入居者の身柄の引き取りについて協議する

２　入居者は、前項第二号に規定する、契約終了後に身元引受人が自己の遺体及び遺留金品を引き取ることを認めるものとします。

３　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。

４　身元引受人は、連帯保証人又は返還金受取人を兼ねることができます。

（返還金受取人）

第３６条　入居者は、本契約に伴う返還金受取人を定めるものとします。

２　返還金受取人は、連帯保証人又は身元引受人を兼ねることができます。

３　第１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。
４　第１項の返還金受取人は、第３２条に定める返還金の返還を受けるときは、この返還金を自己の権利として取得するものとします。

（事業者に通知を必要とする事項）
第３７条　連帯保証人・身元引受人又は返還金受取人（以下、「連帯保証人等」という。）は、自己又は入居者に、次の各号に掲げる事実が発生した場合、各々はその事実や内容等を遅滞なく事業者に通知するものとします。
一　氏名や連絡先を変更したとき
二　死亡等重大な支障が生じたとき
三　成年後見制度による後見人、保佐人、補助人の審判請求があったとき
四　「任意後見契約に関する法律」に基づく任意後見契約に基づき、任意後見監督人の選任が請求されたとき
五　破産の申立て、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

（連帯保証人等の変更）
第３８条　事業者は、連帯保証人等が前条第２号、第３号、第４号又は第５号に該当し、相当の理由があると認めるときは、入居者に対して新たに連帯保証人等を定めることを求めることがあります。
２　前項の場合において、新たな連帯保証人等が定まらない場合には、事業者は、入居者と協議するものとします。

第７章　その他

（入居者の追加）
第３９条　入居者は、入居後単身で入居している場合に、本契約締結日から５年以内であれば、事業者に対して契約当事者（以下、「追加入居者」という。）の追加を申し出ることができます。
２　追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスの提供を受けることができますが、事業者に対して直接本契約に定める義務を負います。
３　事業者が追加入居の申し出を承諾する場合には、入居者・追加入居者及び事業者は協議の上、費用等の追加内容がある場合は覚書を取り交わし、本契約書に付すものとします。

（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２６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。

（入居者生活保証制度の利用）

第４１条　事業者は、有老協が運営する入居者生活保証制度を利用します。この利用に際し、本契約とは別に入居者と入居追加契約を締結します。
２　事業者は、当該入居者生活保証制度を利用するにあたっては、次の事項について、入居者に十分な説明を行います。
一　保証制度の発動事由や保証内容
二　事業者が有老協との間で、入居者を被保証者とする保証委託契約を締結すること
三　保証制度の拠出金は、事業者に支払い義務があること
四　入居者は有老協から直接保証を受けること
五　入居者に関する保証委託契約成立後、入居者には有老協から保証状が交付されるので、これを保管すること

（入居契約締結時の手続き及び情報開示）

第４２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　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ます。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ます。
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ます。また、説明を行った者及び説明を受けた入居者の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれがこれを保管することとします。
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４３条　入居者又は事業者が、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ます。

（入居予定日前の契約終了）

第４４条　入居者は、入居予定日前であって、本契約締結日から１４日以内であれば、第２８条の定めに関わらず、直ちに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、本契約締結日より１５日目から入居予定日の前日までであれば、第２８条の定

めに関わらず、直ちに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の前払金を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとします。

３　事業者は、入居者が次のいずれかに該当するときは、第２７条の定めに関わらず、１週間の催告期間をおいて本契約を解除することができます。この場合、事業者は、入居者に対して受領済の前払金を全額無利息で返還し、入居手続きに関連して発生した費用の実費を徴収するものとします。

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

二　正当な理由がなく、表題部（６）に定める期日までに前払金が支払われなかったとき

４　本条における解約・解除については、入居者・事業者ともに、書面をもって相手方に通知するものとします。

（短期解約特例）

第４５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、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２９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

２　一室２人入居の場合において、入居者のうちどちらか一方が解約した場合又は死亡した場合は、２人目に関わる前払金を対象として前項の規定を適用します。

（老朽化対策工事等について）

第４６条　入居契約締結後、施設の老朽化による対策工事等を実施する場合があることを、入居者はあらかじめ承諾します。

一　建替えを伴わない仮住まいの必要な工事の場合

工事期間中、事業者は目的施設内の別居室を入居者の仮住まいとして提供し、工事終了後は、もとの居室へ戻ることとします。なお、工事後の居室は、配管スペース確保のための面積の減少、部分的な天井高の変更、空調・冷暖房設備の変更等の可能性があることを、入居者はあらかじめ承諾します

二　建替えを伴う仮住まいの必要な工事の場合

工事期間中、事業者は目的施設内の別居室を入居者の仮住まいとして提供します。工事終了後は、入居者の元の居室の環境とほぼ同程度の条件の居室へ住み替えることとします

三　工事期間中の環境について

工事期間中は、以下の環境変化が生じる場合があります

ア　振動、騒音、粉塵、臭気等の発生

イ　工事車両等の往来

ウ　断水・停電等を伴う工事の実施

エ　共用施設等の一時的な閉鎖や仮運用

四　工事期間中の利用料

仮住まい中の管理費、光熱水費等の月払いの利用料は入居者の負担とします

五　引越しの費用

仮住まいの必要な工事にかかる居室間引越し費用は、事業者が負担します

（成年後見制度等の利用）

第４７条　入居者は、その判断能力が低下して、財産管理又は本契約の履行に支障が生じ、もしくはそのおそれがある場合には、成年後見制度等の利用に努めるものとし、事業者は、補助・保佐・後見開始の審判等に協力するものとします。

（反社会的勢力の排除の確認）

第４８条　事業者と、入居者・連帯保証人・身元引受人及び返還金受取人とは、それぞれの相手方に対し、次の事項を確約します。

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　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと

①　相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

②　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

③　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行為

④　目的施設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

（誠意処理）

第４９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、事業者なら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５０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、東京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。