

有料老人ホーム プラムケアー

入居契約書



医療法人 孝至会

表題部記載の契約当事者である「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、当事者および身元引受人は本契約書 3 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) 契約の開始年月日

契約締結日	令和 年 月 日
入居予定日	令和 年 月 日

(2) 契約当事者の表示

入居者名	氏名： _____ (印) (男・女) ( 年 月 日生まれ)
目的施設設置事業者名 (以下「事業者」という)	法 人 名： 医療法人 孝至会 代表者名： 理事長 李 民實 (印) 住 所： 大阪市平野区平野北一丁目 9 番 8 号

(3) 上記 (2) 「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人 (本契約第 3 5 条に定める)	氏名： _____ (印) 住所： _____
返還金受取人 (本契約第 3 8 条に定める)	氏名： _____ (印) 住所： _____
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： _____ 2. 氏名： _____ (印) 住所： _____ 入居者との間柄： _____

(4) 目的施設 (表題部記載の契約締結日現在)

施設名称	有料老人ホーム プラムケアー
施設の類型 及び 表示事項	住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態：利用権方式 利用料支払方式：月払方式 入居時の要件：概ね60歳以上 要介護 (自立・要支援は応相談)
開設年月日	平成26年7月1日
所在地	〒547-0041 大阪市平野区平野北一丁目10番31号
敷地概要 (権利関係)	575.24 m <sup>2</sup> 事業主体 医療法人 孝至会 土地所有者 株式会社 武陵
建物概要 (権利関係)	延べ床面積 1652.15 m <sup>2</sup> 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 土地所有者所有 竣工 平成3年6月12日
居室の概要	一般居室 38室 (全個室) 38名 最多11.40 m <sup>2</sup> (10.70 m <sup>2</sup> ~16.80 m <sup>2</sup> )
共用施設概要	居間兼食堂、トイレ、浴場、脱衣室、洗濯室、

(5) 入居者が居住する居室 (表題部記載の契約締結日現在)

階層・居室番号	階 号室 (一般居室)
居室面積	m <sup>2</sup>
付属設備等	

(6) 入居までに支払う費用の内訳

敷 金		150,000円
用途及び算定根拠		・月額家賃相当額の概ね3か月分を基礎として算出
支払い方法		事業者に対して以下の方法で支払う 敷金の全額： 150,000円 支払期限： 令和 年 月 日 支払い方法： 現金持参又は下記銀行口座に振込による 《振込先》 泉州池田銀行 駒川町支店 口座番号：普通口座 3014561 口座名義人：医療法人 孝至会 理事長 李 民實
償却期間		償却なし
敷金にか か る 考 え 方	返還対象分及び敷金返還債務の保全方法	敷金の全額を返還対象分とする。 なお、敷金の返還債務につき保全措置は行わない。
	非返還対象分	退去時までの当ホームに対する目的施設の利用料等の未払分及び本契約第31条に規定する原状回復費用等、入居者が負担すべき費用がある場合には、その全額を非返還対象とします。
	返還金の算定方法	非返還対象分がある場合には、それらを納入された敷金から差し引いた残額を返還するものとします。
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概要 (表題部記載の契約締結日現在)

月払いの利用料		月額	円
日割計算で支払われる費用についての計算起算日		令和 年 月 日 (初月各 日分) (初月日割り分の額は別紙にてお知らせの通り)	
支払方法		管理規程に定める	
賃料等の内訳	家賃相当額	月額	円
	用途	所有者へ支払う建物使用料の入居者負担分及び施設職員人件費に充当	
	管理費	月額	26,250円
	用途	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(別途費用を徴収するものを除く)提供のための人件費	
	光熱水費(共益費)	月額	5,000円
	用途	居室、共用施設等の光熱水費	
食費	月額 50,100円(1日3食で30日の場合) 朝食490円、昼食590円、夕食590円		
用途	外部委託業者への委託費用		
生活支援パッケージサービス(要支援認定の方限定)	月40,000円の定額制、サービス内容は介護給付の訪問介護に準じます。		
その他	管理規程に定める		
介護保険に係る利用料及び利用者負担分	介護保険法令等により居宅サービス等を利用された場合は、入居者の契約先事業者との介護サービス利用契約書に規定されています。		
消費税	家賃相当額を除き、税法に則り消費税を負担(上記金額はすべて消費税込みの総額表示としています)		

※ 食費については、食事ごとの受注出来高による実額請求となります。

(以下余白)

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法、介護保険法、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を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し次の各号に掲げる目的施設を終身にわたり利用する権利を与え各種サービスを提供します。

- 一 表題部（4）記載の目的施設の利用
- 二 本契約第4条に定める各種サービス

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、本契約に定める敷金、月額利用料の他、各種サービスの提供に係る費用の支払に同意します。

3 本契約の履行に際し、事業者は、入居者が要支援又は要介護認定を受け介護保険法その他の法令（以下「介護保険法令等」という。）に定める居宅サービス等を受けるに至った場合は、入居者が円滑にサービスを享受できるよう協力します。

### (目的施設の表示)

第2条 入居者が居住する居室及び他の入居者と共用する施設（以下、「目的施設」といいます。）は、表題部（4）に定めるとおりとします。

### (終身利用権)

第3条 入居者は、本契約第27条第一号及び第四号、第28条各号、第29条に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、居住を目的として、目的施設を終身にわたり利用することができます。

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有しません。

3 入居者は、長期不在又は入院中においても、目的施設の利用権を保有します。ただし別段の定めがある場合には、この限りではありません。

4 入居者は、第三者に対して、次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 目的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又は処分

### (各種サービス)

第4条 事業者は、入居者に対して、前条第1項に定める利用権に付帯する権利として、次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 健康管理
- 二 食事の提供

- 三 生活相談、助言
  - 四 生活サービス
  - 五 生活支援パッケージサービス（要支援認定の方に限る）
  - 六 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、入院のための準備、救急車の要請等受療の援助は行いますが、介護サービスとして治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたってそれに要する費用は、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

（管理規程）

第5条 事業者は、本契約の詳細等を規定する管理規程を作成し、入居者・事業者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、当該各号の項目を含んだものとします。
- 一 居室数及び入居者の定員
  - 二 本契約に定める各種サービスの内容及びその費用負担の内訳
  - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の名称及び所在地・交通の便、診療科目及び具体的協力内容等
  - 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的対応方法、及び、定期的に行われる訓練等の内容
- 3 管理規程は、本契約の趣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します。

（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、目的施設の維持管理を行うとともに本契約に定める各種サービスを提供し、入居者のために必要な業務を処理して施設の運営を行います。

- 2 事業者は、以下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 敷金、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 緊急やむを得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、入居者に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、入居者に対し、次に掲げる事項を報告するものとします。
- 一 毎会計年度終了後4ヶ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、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、要支援者・要介護者の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支状況、施設全体の職員数・人員配置・勤務形態・職員の資格保有の状況等
- 4 事業者は、施設の運営とサービスの提供に当たっては、地域及び地域住民との交流を図り、地域との連携に努めるとともに、地方自治体を実施する相談又は苦情処理等の事業に協力するよう努めます。

(入居者の権利)

- 第7条 入居者は、本契約に基づいて提供されるすべてのサービスについて、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により、事業者から不利益な取扱いを受けたり、差別的待遇を受けたりすることはありません。
- 一 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
  - 二 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が、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、閲覧させることはない  
入居者の写真、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されることはない
  - 三 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
  - 四 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者へ委託する場合には、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て委託する。入居者又は身元引受人は、定期的報告の他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
  - 五 入居者は、緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他行動を制限されることはない
  - 六 入居者は、施設の運営に支障のない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことができる
  - 七 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、いつでも事業者へ直接申し出ることができるとともに、行政機関等に対して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て、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「運営懇談会設置規程」に、次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとします。

- 一 会の構成メンバーの詳細
- 二 外部からの運営への点検に資する、事業者側関係者及び入居者以外の第三者的立場にある構成メンバーの有無
- 三 議題とすべき具体的内容

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者又は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努めます。

3 事業者は、入居者から、本条1項に基づく苦情申立に対応する責任者をあらかじめ定め、入居者からの苦情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。

(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、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ずるとともに、不可抗力による場合を除き、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損害賠償を減ずることがあります。

2 事業者は、前項の事故の状況及び事故に際して採った処置等について記録をします。

(秘密保持)

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並びに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、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者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

### (健康管理)

第12条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意すると同時に、次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助力します。

- 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・受診手続等の支援協力を行う

### (食事)

第13条 事業者は、次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、原則としてホーム内の食堂において、毎日入居者に1日3食の食事を提供する体制を整える
- 二 事業者は、調理員その他の食事の提供に必要な職員を配置するか、若しくは必要な体制を整えた事業者に委託し、安定的に食事の提供が行えるように支援を行う
- 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、別の手段でその指示に沿った食事が得られるよう支援する

### (生活相談、助言)

第14条 事業者は、次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と、これらを利用する場合の費用の概要

### (生活サービス)

第15条 事業者は、次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、入居者宛の郵便物、宅配物品等の受取、保管、引渡し、代金の立替払い。
- 二 身元引受人等への連絡

(生活支援パッケージサービス)

第15条の2 事業者は介護給付による訪問介護または障害福祉サービスとしての居宅介護もしくは重度訪問介護を利用することができない入居者を受け入れる場合は、施設で支障なく日常生活を送るために必要なサービスを包括的に提供するために必要な人員を適切に配置するなど、適宜適切にサービスを提供するための体制を整えるものとします。

2 要支援認定を有する者が入居する場合には、入居契約と一体のものとして、「生活支援パッケージサービス」の利用契約を締結することとします。

3 入居者が認定更新等によって要支援認定を有するに至った場合も前項に準ずるものとします。

(その他の支援サービス)

第16条 事業者は、次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

### 第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第17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18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 動物等の飼育

六 居室及びあらかじめ事業者の承諾を得た場所以外の共用施設又は敷地内に私有物品を置く

七 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

八 入居者で共同使用する設備、備品等の変更

- 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 居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物の設置
  - 二 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。
  - 一 入居者が1ヶ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滞在させる場合の、各種費用の支払とその負担方法
  - 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には、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。

(修繕)

- 第19条 目的施設の屋根、柱、壁、梁、床等主要構造部の維持保全に必要な修理費は事業者の負担とし、居室内の壁クロスやフロアシートなどの消耗による修理等は入居者の負担とします。ただし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、入居者が全額負担するものとします。
- 2 入居者は、目的施設につき修理を必要とする箇所を発見したときは、速やかに事業者へ通知しなければなりません。
  - 3 前2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。
  - 4 入居者は、居室等の修理を自らの負担において実施する場合であっても、その修理方法については、あらかじめ事業者の書面による承諾を得なければなりません。
  - 5 前2項の規定にかかわらず、居室内における修繕については、次のように定めます。
    - 一 以下の修理又は修繕については、原則として事業者の負担とする。ただし、入居者の故意、過失による場合にはこの限りではありません。
      - ア 事業者が提供する設備（空調機器）
      - イ 窓ガラスの破損
    - 二 以下の修理又は修繕については、原則として入居者の負担とする。ただし、事業者の責めに期すべき事由がある場合にはこの限りではありません。
      - ウ 照明器具の故障、電球、蛍光灯の取り替え

- エ じゅうたん、カーテン等の劣化、損傷
- 三 修繕または修理のための費用の負担割合について、明確な定めのないものについては事業者、入居者においてその都度協議することとします。

(造作、模様替え等の制限)

第20条 入居者は、居室において造作、模様替えその他工作をしようとするときは、あらかじめ事業者の書面による承諾を得たうえで、入居者の負担において行なうものとします。ただし、退去、居室変更による移転等の際には、入居者に原状回復の義務が生じる場合があります。

- 2 入居者は、共用施設について、造作、模様替え等を行うことはできません。

(居室への立ち入り)

第21条 事業者は、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行うことができます。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、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)

第22条 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)記載の敷金を支払うものとします。

(月払いの利用料)

第23条 入居者は、事業者に対して、表題部(7)に記載する月払いの利用料を支払うものとします。

- 2 事業者は、前項の月払いの利用料を定めるにあたり、管理規程等で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

一 月払いの利用料により徴収される費用の具体的内容や考え方

- ア 第6条第1項に関して利用料に含まれる費用  
イ 第12条に関して利用料に含まれる費用  
ウ 第14条に関して利用料に含まれる費用

- エ 第15条に関して利用料に含まれる費用
  - オ 第16条に関して利用料に含まれる費用
  - カ 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 長期不在の場合、利用料の減額の有無及びそれについての考え方
  - イ 利用料の支払が当月分か翌月分かの考え方
  - ウ 利用料の支払が毎月いつまでにどのような方法で行われるべきかの考え方
  - エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期
- 3 本条1項に定める費用について、1ヶ月に満たない期間の費用は、入居時は日割り計算とし、退去時については1ヶ月分の利用料を支払うものとします。

(食費)

- 第24条 入居者は、第13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、管理規程等で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。
- 一 食費に含まれる費用の内容や考え方
  - 二 食費の支払方法
    - ア 食費は前月分の喫食実績により徴収するかどうかの考え方
    - イ 食費の支払が毎月いつまでにどのような方法で行われるべきかの考え方
    - 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25条 事業者は、賃料等の請求に併せて、以下の料金についても請求するものとします。
- 一 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、前項の費用のうち、入居者が支払うべき費用について、あらかじめ内訳を送付するものとします。

(費用の改定)

- 第26条 事業者は、第23条及び第24条の費用並びに第25条の入居者が支払うべきその他の費用の額を改定することがあります。
- 2 事業者および入居者は、土地・建物に対する公租公課の増減、土地・建物の価格の上昇もしくは低下、または近傍類似の建物の賃料や類似サービス料等に比較して利用料等が不相応になったときは、相手方に対して家賃相当額、管理費、光熱水費（以後 賃料等と

いいます) その他の利用料等の増減を請求することができます。

- 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遅くとも30日前までに通知します。
- 4 前項の通知の後、事業者は14日以上期間を定めて、入居者及び身元引受人等が異議等事業者に対し意見を表明する機会を設けるなど、合意形成に努めなければなりません。

## 第5章 契約の終了、取扱い協議等

(契約の終了)

第27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28条に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第29条に基づき解約を行ったとき
- 四 天災地変、火災その他事業者、入居者のいずれの責にも帰すことのできない事由により目的施設の全部または一部が滅失もしくは毀損して当該施設の使用が不可能になったとき

(事業者からの契約解除)

第28条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことが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を正当な理由なく、2ヶ月以上滞納するとき
- 三 第18条第1項及び第2項の規定に違反したとき
- 四 第18条第3項の協議を経ずに、1ヶ月以上にわたり、目的施設を利用しないとき
- 五 6ヶ月以上目的施設を利用しないとき
- 六 入居者の行動が、入居者本人、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫する恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 七 第20条各号に定める造作、模様替え等の制限に違反したとき
- 八 第37条第1項に規定する事業者の請求を受けてのち、1ヶ月を経過しても、新たな身元引受人を立てることができないとき
- 九 その他本契約に関し重大な義務違反があったとき

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30日以上予告期間をおく
- 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項第六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 適当な観察期間をおく

(入居者からの解約)

第29条 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に書面による解約の予告を行うことにより、本契約を解約することができます。ただし、予告に代えて賃料等の1か月分相当額を支払い即時解除することもできます。

2 入居者が前項の書面による申し入れを行わ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 前項によるみなし退去の場合、敷金は、その全額を前項の退去の予告に代えた賃料等の1ヶ月分相当額の支払いおよび違約金に優先的に充当することとします。

4 前項の場合において、なお不足額が生じる場合や遺留品の処分等で施設が費用を立て替えた場合は、ただちに入居者および身元引受人に請求できることとします。

(契約の取扱い協議)

第30条 入居者の要介護状態や心身の状態の変化等により、当該施設での対応が不可能となった場合、事業者は入居者又は身元引受人と協議のうえ、必要な措置を講ずることとします。

2 入居者の要介護状態や心身の状態の変化等により、当該居室での生活の継続が困難あるいは不適當であると認められる場合等、事業者は入居者又は身元引受人に利用居室の変更を提案し協議できるものとします。

3 入居者が2ヶ月以上の入院が必要となった場合、事業者は入居者および身元引受人に対し、契約の解除についての協議を要請できるものとします。



(明け渡し及び原状回復)

第31条 入居者と身元引受人等は、原則として本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡しこととします。

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除き、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がその費用の負担で行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

(財産の引取等)

第32条 事業者は、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、原則として本契約終了日の翌日から起算して7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または口頭で通知します。

4 事業者は、前項による引取期限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その他の承継者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および身元引受人等の負担により適宜処分することができるものとします。

5 前項の処分に関連して生じた費用は、全額入居者および身元引受人の負担とします。

(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賃料等相当額(日割額)の倍額を事業者に支払うものとします。ただし、第27条第1項第一号の規定に該当する場合には、前条第2項に規定する明け渡し期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算及び返還金支払)

第34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、事業者は当該支払債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示し、これを請求いたします。

2 事業者は、本契約第22条に規定する敷金のうち返還金がある場合は、前項に規定する支払債務を相殺し、その残額を返還金として、契約終了日の翌日から起算して60日以内に返還します。

3 事業者は、前項に基づく返還金支払時に、次の各号に定める者に返還金を支払うもの

とし、入居者はこれにあらかじめ同意します。

- 一 返還金支払時に入居者が生存する場合には、その入居者
- 二 返還金支払時に入居者が生存しない場合には、本契約第38条に基づいて、入居者の定める返還金受取人

## 第6章 身元引受人、返還金受取人等

(身元引受人)

第35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債務について、入居者と連携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します。
- 3 事業者は、入居者の生活において必要な場合には、身元引受人への連絡・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、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を適宜に身元引受人に連絡するものとします。
- 5 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こととします。

(事業者に通知を必要とする事項)

第36条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、本契約等に規定された事業者への通知の必要が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者に通知します。

- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- 二 身元引受人又は第38条に定める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、法令等に基づく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、又は破産の申立て（自己申立てを含む）、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生法等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき
- 四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき

(身元引受人の変更)

第37条 事業者は、身元引受人が前条第二号ないし第三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、速やかに身元引受人を立てるものとします。

(返還金受取人)

- 第38条 入居者は、入居者に直接返還金を返還できない事態が発生した場合に備えて、あらかじめ返還金受取人1名を定めるものとします。
- 2 前項に規定する返還金受取人は身元引受人がこれ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。

(契約当事者以外の第三者の泊を伴う滞在)

- 第39条 入居者は、表題部記載の入居者以外の第三者（以下「滞在者」という。）を付添、介助、看護等のため、泊を伴って入居者の居室内に滞在させようとする場合には、事前に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、事業者が入居者の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議のうえ次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 滞在の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び内容
    - 二 滞在の期間中、入居者が負担する滞在者の食費の額及び考え方
    - 三 滞在の期間中、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
    - 四 事業者の承諾を得た期間中といえども、本契約第27条に基づき入居者の契約が終了した場合には滞在者は遅滞なく目的施設から退去すること

## 第7章 その他

(入居契約締結時の手続き)

- 第40条 入居者から申込がなされ、入居審査を経て事業者の承諾がなされた後、契約当事者間において入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は、事業者に対し、表題部に定める入居時までには支払う費用を支払うものとします。申込時に払い込んだ申込金等がある場合には、これを表題部記載の敷金の一部に充当することとします。
- 2 事業者は、本契約締結に際し、入居者が契約内容を十分に理解した上で契約を締結できるように、十分な時間的余裕をもって、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。
  - 3 事業者は、入居者が要支援又は要介護の状態になった時の対応等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41条 事業者又は入居者が、表題部記載の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、協議を行うこととします。

(合意管轄)

第42条 本契約に起因する紛争に関して裁判上の紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意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。

(規定外事項)

第43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。

以 上

(以下余白)