

「ハートピア故郷苑」入居契約書

標題部記載の契約者当事者である「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1通を保有します。

表 題 部

(1) 契約開始年月日

契 約 締 結 日 平成□□年□□月□□日

入 居 日 平成□□年□□月□□日

(2) 契約当事者の表示

入居者1 (以下「入居者」という。)

住 所 _____

氏 名 _____ 印

生 年 月 日 昭和□□年□□月□□日 性別 □□

入居者2 (以下「入居者」と言う。)

住 所 _____

氏 名 _____ 印

生 年 月 日 昭和□□年□□月□□日 性別 □□

目的施設設置事業者名 (以下「事業者」という。)

法 人 名 株式会社かずさケアサポート

代 表 者 代表取締役 平田幸江 代表取締役 渡邊正行

所 在 地 千葉県千葉市中央区神明町2-6番地3

千葉県船橋市高瀬町3-2番地 (法人登記簿上の本店所在地)

(3) 「契約当事者」以外の関係者の表示

身元引受人① ～

住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

身元引受人② ～

住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

返還金受取人（返還金がある場合。記載ない場合には相続手続による。）

住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

契約立会人（該当者がある場合）

住 所 _____
氏 名 _____ 印
電 話 _____

(4) 目的施設

施設の名称	ハートピア故郷苑
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：終身利用権方式 利用料支払い方式：一時金・月払い併用方式 入居時の要件：自立・要支援・要介護 介護保険：千葉県指定介護保険特定施設、 千葉県指定介護予防特定施設 介護居室区分：個室（夫婦・親族のみ2人部屋あり） 介護保険にかかわる職員体制：3：1以上
介護保険の指定居宅 サービスの指定	1270102526号（平成20年9月1日千葉県指定） 特定施設入居者生活介護事業者 介護予防特定施設入居者生活介護事業者
開設年月日	平成20年9月1日
所在地	〒260-0022 千葉県千葉市中央区神明町26番地3
敷地概要（権利関係）	事業主体：株式会社かずさケアサポート 敷地面積：2052.95㎡(賃借部分1235.87㎡ (独立行政法人都市再生機構所有部分817.08㎡)
建物概要（権利関係）	専有部分：20年賃貸借契約
居室の概要	介護居室 22室 定員25名 (1人部屋 18室 10.73㎡～21.47㎡) (2人部屋 2室 22.70㎡～28.19㎡)
共用施設概要	玄関、ロビー、食堂兼機能訓練室、相談室、静養室、 カラオケルーム、談話コーナー、理髪室（有料）、洗面脱衣所、 浴室・ユニットバス、汚物処理室、ランドリー、トイレ、駐車場

(5) 入居者が居住する居室

居室番号	□□□号室
居室面積	□□.□□m ²
付属設備等	介護用ベット・ケアコール・冷房・暖房・枕頭台・洗面台・トイレ

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居金	□□□,□□□円	
用途及び算定根拠	<ul style="list-style-type: none"> ・専用居室及び共用施設の終身利用権取得のための費用。将来に向けて家賃相当額に一部充当。 ・建設費、修繕費、借入利息、管理事務費を基礎とし、近傍家賃を参照し、想定居住期間を勘案して算出。 	
支払方法	事業者に対して以下の方法で支払う 第1回 □□□,□□□円 平成□□年□□月□□日 第2回 □□□,□□□円 平成□□年□□月□□日 第3回 □□□,□□□円 平成□□年□□月□□日	
入居金償却期間	□ヶ月間	
入居金償却期間起算日	平成□□年□□月□□日	
入居金にかかると考える方	入居金償却期間 返還対象分 及び 入居金返還債務の保全方法	入居金償却期間 □ヶ月間 返還対象分の計算方法 $\square\square\square, \square\square\square \text{円} \times (\text{入居金償却期間} - \text{利用月数}) / \text{入居金償却期間}$ ※更新料についても準用する。このとき「利用月数」は「更新後の利用月数」に読み替える。 入居金返還債務の保全 返還対象分は小額なので保全しない。
	非返還対象分	□□□,□□□円
短期解約特例	本契約第43条に規定する目的施設の1日当りの使用料は、10,500円です。	
消費税	税法に則り消費税は非課税	

(7) 入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料	
日割り計算で支払われる費用についての計算起算日	平成□□年□□月□□日
支払方法	翌月分を当月10日までに銀行振込または現金にて支払う
管理費	1人入居の場合 □□,□□□円
	2人入居の2人目 □□,□□□円
用途	共用施設の維持管理費、事務費、管理部門にかかる人件費等
食費	□□,□□□円/人・月(1日3食で30日の場合)
介護保険給付対象外費用	入居者の個人的な希望による個別サービスの利用料
光熱水費	なし
家賃相当額	□□,□□□円
その他	介護用品費は別途実費負担。居室に電話等を引いた場合は自己負担。
更新料	入居金償却期間起算日から1ヵ年毎に □□□,□□□円
介護保険に係る利用者負担金	介護保険法令等による本人の利用者負担金は、関係法令に基づいて定められるため、契約期間中に関係法令が改定された場合には、改定後の金額を適用する。
消費税	消費税込みの総額表示。(家賃相当額は非課税)

第1章 総 則

第1条（目的）

事業者は、入居者に対し、本契約の定めに従い、次に掲げるサービスを入居者に対し、入居者の終身にわたり提供します。

- ① 表題部記載の目的施設の利用
 - ② その他本契約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、本契約に定める費用を支払うことに同意します。
- 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「特定施設入居者生活介護」「介護予防特定施設入居者生活介護」を受けるに至った場合は、同法の規定を遵守してサービスを提供します。

第2条（目的施設の表示）

入居者が居住する居室（以下「居室」という。）及び他の入居者と共用する施設（以下「共用施設」という。）は、表題部に定めるとおりとします。

第3条（終身利用権）

入居者は、本契約第27条（契約の終了）第1号以外には、同条第2号又は第3号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、居室及び共用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所有権を有しません。
- 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。
 - ① 居室の全部又は一部の転貸
 - ② 目的施設を利用する権利の譲渡
 - ③ 他の入居者が居住する居室との交換
 - ④ その他上記各号に類する行為又は処分

第4条（各種サービス）

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。

- ① 介護（要介護者に対しては「特定施設入居者生活介護」、要支援者に対しては「介護予防特定施設入居者生活介護」の提供を含む）
- ② 食事の提供
- ③ 生活相談、助言

- ④ 生活サービス
 - ⑤ 健康管理（健康診断年2回）
 - ⑥ レクリエーション
 - ⑦ 要介護認定入居者に対しては、重要事項説明書別添の介護サービス等の一覧表記載のサービスを提供します。
- 2 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。
- ① 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
 - ② その他上記に類する行為又は処分

第5条（管理規程）

事業者は、本契約に付随するものとして管理規程を定め、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。
- ① 入居者の定員及び居室数
 - ② 本契約に定める各種サービス内容及びその費用負担の内訳
 - ③ 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
 - ④ 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できるものとします。この場合、事業者は、本契約第8条（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで行うものとします。

第6条（施設管理・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諸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、2年間保存します。
- ① 入居金、利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
 - ② 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
 - ③ 緊急止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
 - ④ 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
 - ⑤ 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

- ⑥ 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。
- ① 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
 - ② 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、入居金返還債務の保全状況、要支援者・要介護者等の状況、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あたっては、地域及び地域住民と交流を図り、地域との連携を努めるとともに、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。

第7条（入居者の権利）

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、事業者から差別的待遇を受けることはありません。

- ① 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
- ② 入居者は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録を閲覧することは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。
- ③ 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。
- ④ 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、あらかじめその管理方法について入居者及び事業者は協議するとともに、入居者はいつでもその管理状況の報告を事業者へ求めることができる。
- ⑤ 入居者は、緊急やむをえない場合をのぞき、身体的拘束その他行動を制限されることはない。
- ⑥ 入居者は、施設での運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室に持ち込むことができる。
- ⑦ 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、その他の機関、行政機関に対して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、管理規程又はその他の文書によって、次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとします。

- ① 会の構成メンバーの詳細
- ② 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
- ③ 要介護状態等にある入居者の身元引受人等に対する連絡方法等

第9条（苦情処理）

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、前項による苦情を受け付ける手続き及び記録方法等について、管理規程又はその他の文書で定め、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、本条第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。

第10条（賠償責任）

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、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賠償額を減ずることがあります。

第11条（秘密保持）

事業者は、業務上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、入居者又は第三者の生命、身体的に危険がある場合など不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

第12条（介護）

事業者は、提供される介護予防又は介護の具体的な内容、介護が行われる場所、介護を提供する職員等について基準を作成し、それに基づいて、入居者に対し介護を提供します。

- ① 提供される介護の具体的内容（自立・要介護によって内容が変わりますので別添「介護サービス一覧表等」で確認してください。
 - ア 介護が提供される場合の心身の状態
 - イ 提供される入浴・排泄・食事等の介護、その他日常生活の支援または世話、機能訓練及び療養上の世話の内容
 - ウ 個別機能訓練の実施及びその内容
 - ② 介護が提供される場所
 - ③ 介護を提供する介護職員・看護職員等の配置状況
 - ④ 夜間の看護体制
- 2 事業者は、入居者に対してより適切な介護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項及び前項の判断を行い、静養室において介護を行う場合は、次に掲げる手続きをとるものとする。それぞれの手続きは書面にて確認します。
- ① 医師の意見を聴く
 - ② 入居者の意思を確認する
 - ③ 入居者の身元引受人等の意見を聴く
- 4 事業者は、介護居室への住み替え等、居室の住み替えにより、入居者の権利や利用料金等に関し本契約に重大な変更が生じる場合は、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。
- ① 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
 - ② 住み替え後の居室及び介護等の内容、権利の変動、占有面積の変更に伴う費用の負担の増減等について入居者及び身元引受人等に説明を行う
 - ③ 入居者の同意を得る
- 5 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」「介護予防特定施設入居者生活介護」サービスの提供を受けるにいたった場合には、入居者と別に定める特定施設入居者生活介護利用契約を締結することにより、前1項から4項の事項及びその他の事項に関して介護保険上必要な利用者及び事業者の権利義務を明確にします。

第13条（健康管理）

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その他の文書に定め、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。

- ① 入居者が1年に2回の定期健康診断を受ける機会を設ける
- ② 看護師による健康相談

- ③ 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
- ④ 負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関・協力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、医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等の協力を行う。

第14条（食事）

事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 事業者は、入居者の治療を担当する医師の特別な指示がある場合には、その指示により特別な食事を提供する。（特別食別料金）

第15条（生活相談、助言）

事業者は、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。

- ① 事業者が、一般的に対応や照会ができる相談や助言
- ② 入居者が専門的な相談や助言を求めたい場合、事業者ができる限り専門家や専門機関を紹介する。（入居者負担）

第16条（生活サービス）

事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規定その他の文書に定め、それに基づいて入居者に各種の生活サービスを提供する。

- ① 事業者が一般的に対応できる、入居者の生活必需品の買い物代行、役所等手続き代行
- ② 身元引受人等への連絡

第17条（その他の支援サービス）

事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書に定め、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。

- ① 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
- ② その他、状況や環境に応じて適宜勘案されるもので、事業者と入居者の合意によるもの。

第3章 使用上の注意

第18条（使用上の注意）

入居者は、居室及び共用施設並びに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する。

第19条（禁止又は制限される行為）

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。

- ① 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
 - ② 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
 - ③ 排水管その他を腐食させるおそれのある液体を流す
 - ④ 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あたえる
 - ⑤ 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
- 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。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。
- ① 観賞用の魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない生き物
 - ② 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
 - ③ 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
 - ④ 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、敷地内における工作物を設置する
 - ⑤ 管理規程その他の文書において、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。事業者は、この場合の基本的な考え方を管理規程その他の文書により定めることとします。
- ① 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、各種保養の支払とその負担方法
 - ② 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は、事業者又は当該の第三者に対して損害賠償が

生ずることがあります。

第20条（修繕）

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絶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について、事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規程その他の文書により定めることとします。

① 以下の修繕が入居者の負担となるか、事業者の負担となるかの定め

ア クロスの張り替え

イ フローリングの張り替え

ウ 窓ガラスの取替え

エ カーテン等の取替え

オ 電球、蛍光灯の取替え

カ 給水栓の取替え

キ 排水栓の取替え

② その他軽微な修繕の内容と修繕費用の定め

③ 前二項のそれぞれの修繕を、入居者が事業者の承諾なく行なうことができるか否かの定め

第21条（居室への立ち入り）

事業者の介護職員、看護職員は、介護の必要のある入居者の居室に自由に立ち入ることができる。

2 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なうことができます。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。

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に入ったときは、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

第22条（入居までに支払う費用）

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）記載の入居金を支払うものとします。

第23条（月払いの利用料）

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。その詳細については、管理規程に定めます。

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

① 月払いの利用料により徴収される費用の具体的な内容や考え方

ア 第6条1項（施設の管理・運営）に関して利用料に含まれる費用

イ 第12条（介護）に関する利用料介護保険給付以外に受け取る場合の基本的な考え方と利用料に含まれる費用

ウ 第13条（健康管理）に関して利用料に含まれる費用

エ 第15条（生活相談、助言）に関して利用料に含まれる費用

オ 第16条（生活サービス）に関して含まれる費用

カ 第17条（その他の支援サービス）に関して利用料に含まれる費用

キ その他月払いの利用料として徴収される費用

② 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の内訳の送付時期

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

第24条（食費）

入居者は、第14条（食事）により事業者から提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理規程その他の文書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、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

① 食費に含まれる費用の内容や考え方

② 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なのかの考え方
- ウ 事業者から入居者への請求の内訳の送付時期

第25条（その他の費用）

事業者は、管理規程において、次に掲げる事項を含む各種の費用が入居者の負担となるのか等の詳細を明記するものとします。

- ① 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・冷暖房等の使用料
 - ② 入居者が各種の共用施設を利用する場合の使用料
 - ③ 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、前項の一号から三号までの費用のうち、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。

第26条（費用の改定）

事業者は、第23条（月払いの利用料）及び第24条（食費）の費用並びに第25条（その他の費用）の額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

第27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。

- ① 入居者が死亡したとき（入居者が2名の場合は両者とも死亡したとき）
- ② 事業者が第28条（事業者からの契約解除）に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
- ③ 入居者が第29条（入居者からの解約）に基づき解約をおこなったとき

第28条（事業者からの契約解除）

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的通念上著しく困難と認められる場合に、本契約を解除することがあります。

- ① 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

- ② 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅延するとき
 - ③ 第19条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき
 - ④ 入居者の行動が、他の入居者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、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によって行います。
- ① 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
 - ② 前号の通知に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - ③ 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項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手続きを行います。
- ① 医師の意見を聴く
 - ② 一定の観察期間をおく

第29条（入居者からの解約）

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なうことにより、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届け出るものとします。

- 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。

第30条（明け渡し及び原状回復）

入居者と身元引受人等は、第27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。

第31条（財産の引取等）

事業者は、第27条（契約の終了）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、前項による取引期限を書面によって通知します。
- 4 事業者は、前項による取引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適宜処分できるものとします。

第32条（契約終了後の居室の使用に伴う実費計算）

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、契約終了日から起算して、明け渡しの日までの管理費・家賃相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第27条（契約の終了）第一号の規定に該当する場合は、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。

第33条（返還金・未償却残額の算出及び入居金返還債務の保全）

表題部記載の入居金□□□,□□□円、即時償却金□□□,□□□円、償却期間を□□ヶ月間とする次の算式により行います。

$(\text{入居金} - \text{即時償却金}) \times (\text{□□ヶ月} - \text{利用月数}) / \text{□□ヶ月}$

- 2 事業者は、表題部記載の入居金のうち□□□,□□□円については、入居日をもって取得します。また、同日から表題部記載の償却期間が起算されます。
- 3 事業者は、前項の返還金を契約終了日の翌日から起算して180日以内に返還します。
- 4 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。
 - ① 返還金支払時に入居者が生存する場合には、その入居者
 - ② 返還金支払時に入居者が生存しない場合には、第38条に基づいて入居者の定める返還金受取人
- 5 本条第1項の算出に際しては、表題部記載の起算日及び契約終了日が属する月は、それぞれ日割り計算ではなく1ヶ月として計算し、返還金は無利息とします。
- 6 事業者は、入居期間中の各月末における入居者の表題部記載の入居金残高を算出する場合にも、本条の規定を準用するものとします。

第34条（清算）

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

第35条（身元引受人）

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、入居者が要介護状態等にある場合には、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。

第36条（事業者に通知を必要とする事項）

入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め管理規程その他の文書に規定された事業者に通知する必要が発生した場合には、その内容を遅延なく事業者に通知するように努めるものとします。

- ① 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- ② 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
- ③ 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见人・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
- ④ 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

第37条（身元引受人の変更）

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、身元引受人を立てるものとします。

第38条（返還金受取人）

入居者は、第33条（返還金及び残額の算出）に規定する返還金受取人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。

第39条（入居途中の契約当事者の追加）

入居者が本契約締結時又は入居後単身にて居住している場合に、入居者は、事業者に対して、追加の契約当事者（以下「追加入居者」という。）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。（夫婦・親族以外の場合）

- 2 追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスを享受し、直接本契約に定める義務を負います。また、入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。
- 3 事業者が追加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について、別に追加契約を文書にて締結することとします。
 - ① 追加入居者の有する権利及び負うべき義務の内容
 - ② 追加入居者の入居に際して支払うべき費用の額とその内容
 - ③ 追加入居者の入居により支払うべき第23条から第25条に規定する費用の額とその考え方
 - ④ 追加入居者の契約終了よりも先に第27条により入居者の契約が終了した場合の返還金の考え方

第7章 その他

第40条（入居契約時の手続き）

入居者から申込みがなされ、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。入居者は、事業者に対し、表題部に定める入居時まで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入居金に充当することとします。

- 2 事業者は、本契約に際し、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、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 入居者が、本契約締結時に第12条（介護）第4項に規定する特定施設入居者生活介護・介護予防特定施設入居者生活介護の利用契約書締結しない場合には、事業者は、その後入居者が要介護状態になった時の対応について十分な説明を行います。

第41条（費用計算起算日の変更）

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、協議をおこなうものとします。

第42条（入居金償却期間の起算日前の解除）

入居者は、表題部記載の契約締結日から14日以内であれば、書面によって事業者へ通知することにより、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みの入居金を全額無利息で返還します。

- 2 入居者は、表題部記載の契約締結日から15日以降入居金償却期間の起算日の前日までに、書面によって事業者へ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、受領済みの入居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、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、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、事業者において発生した費用の実費を徴収します。
 - ① 入居審査等に関する書類における重要な不実記載等、不当な手段で入居しようとしていることが入居金償却期間の起算日前に判明したとき
 - ② 正当な理由がなく入居金償却期間の起算日までに表題部記載の入居金を支払わなかったとき

第43条（90日以内の契約終了及び契約解除）

入居者は、表題部記載の契約締結日から90日以内において、入居者の死亡により契約の終了及び入居者の正当な理由により契約解除した場合には、本契約第334条の規定にかかわらず、居室明け渡し日までの目的施設の利用等の対価として、1日当たり10,500円の利用料及び日割り計算に基づく第23条（月払いの利用料）から第25条（その他の費用）、第30条（明け渡し及び現状回復）に定める費用を事業者へ支払うことで契約を終了できるものとします。事業者は当該費用の支払及び居室の明け渡しを受けた後90日以内に、受領済みの入居金を全額無利息で入居者に返還することとします。

- 2 入居金償却期間の起算日から90日以内において、本契約第27条第1号に定める入居者の死亡による契約終了の場合は、本契約第33条の規定にかかわらず、受

領済みの入居金及び月払いの利用料等の全額から、居室明渡し日までの本契約第2条に定める目的施設の利用対価として、1日当たり10,500、日割り計算に基づく第23条から第25条に定める原状回復費用等を差し引いた上で、居室の明渡しを受けた後180日以内にその差引残額を無利息で返還することとします。

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。

第45条（合意管轄）

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、千葉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予め合意します。