

ラポールケア市川・新田

入居契約書  
(一部前払い方式)

株式会社 フジケア



# ラポールケア市川・新田 入居契約書

## 目 次

(題目)	(頁)
表題部	
(1) 契約の開始年月日	5
(2) 契約当事者の表示	5
(3) 契約当事者以外の関係者の表示	6
(4) 目的施設	7
(5) 入居者が居住する居室	7
(6) 入居までに支払う費用の内容と支払方法	8
(7) 入居後に支払う費用の概要	10
第1章 総則	
(目 的)	第1条 11
(目的施設の表示)	第2条 11
(目的施設の利用契約)	第3条 11
(各種サービス)	第4条 12
(管理規程)	第5条 13
(施設の管理・運営・報告及び地域との協力)	第6条 13
(入居者の権利)	第7条 14
(運営連絡会)	第8条 15
(苦情処理)	第9条 15
(事故対応及び賠償責任)	第10条 15
(秘密保持と個人情報の保護)	第11条 16
第2章 提供されるサービス	
(生活支援サービス等)	第12条 16
(健康管理)	第13条 17
(食 事)	第14条 18
(生活相談・助言)	第15条 18
(有償サービス)	第16条 18
(レクリエーション等)	第17条 18
(その他の支援サービス)	第18条 19

第3章 使用上の注意		
(使用上の注意)	第 19 条	19
(禁止又は制限される行為)	第 20 条	19
(修繕、模様替え等)	第 21 条	21
(居室への立入り)	第 22 条	21
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	22
(月払いの利用料)	第 24 条	23
(食 費)	第 25 条	24
(その他の費用)	第 26 条	24
(費用の改定)	第 27 条	24
第5章 契約の終了		
(契約の終了)	第 28 条	25
(事業者からの契約解除)	第 29 条	25
(入居者からの解約)	第 30 条	26
(明渡し及び原状回復)	第 31 条	26
(財産の引取り等)	第 32 条	27
(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)	第 33 条	27
(前払金の償却及び返還金)	第 34 条	27
(精 算)	第 35 条	28
第6章 身元引受人兼連帯保証人、返還金受取人等		
(身元引受人兼連帯保証人)	第 36 条	28
(事業者に通知を必要とする事項)	第 37 条	29
(身元引受人兼連帯保証人の変更)	第 38 条	29
(返還金受取人)	第 39 条	30
(入居途中の契約当事者の追加)	第 40 条	30
(契約当事者以外の第三者の同居)	第 41 条	30
第7章 その他		
(入居契約締結時の手続き及び情報開示)	第 42 条	31
(費用計算起算日の変更)	第 43 条	32
(入居日前の解約)	第 44 条	32
(短期解約特例)	第 45 条	33

(成年後見制度の利用)	第 46 条 . . . . .	33
(反社会的勢力の排除の確認)	第 47 条 . . . . .	33
(誠意処理)	第 48 条 . . . . .	34
(合意管轄)	第 49 条 . . . . .	34
(消費税)	第 50 条 . . . . .	34
入居契約書附則	. . . . .	35





(3) (2)契約当事者の表示以外の関係者の表示

<p>身元引受人 兼 連帯保証人 (本契約第 36 条に定め る)</p>	<p>身元引受人兼連帯保証人</p> <p>住所： _____ _____</p> <p>氏名： _____ ⑩</p>
<p>身元引受人 兼 連帯保証人 (本契約第 36 条に定め る)</p>	<p>身元引受人兼連帯保証人</p> <p>住所： _____ _____</p> <p>氏名： _____ ⑩</p>
<p>返還金受取人 (本契約第 39 条に定め る)</p>	<p>返還金受取人</p> <p>住所： _____ _____</p> <p>氏名： _____ ⑩</p>

(4)目的施設 (表題部記載の契約締結日現在)

<p>施設名称</p>	<p>ラポールケア市川・新田</p>
<p>施設の類型 及び 表示事項</p>	<p>類 型 : 住宅型有料老人ホーム          居住の権利形態 : 利用権方式          利用料の支払い方式 : 選択方式 (一部前払い・月払い)          入居時の要件 : 自立・要支援・要介護          介護保険 : 在宅サービス利用可          居室区分 : 全室個室</p>

開設年月日	平成 27 年 4 月 1 日
所在地・電話番号	〒272-0035 千葉県市川市新田 3-5-17 TEL 047-370-0111 FAX 047-370-3115
敷地概要	978.79 m <sup>2</sup> (借地)
建物概要(権利関係)	延床面積 1675.95 m <sup>2</sup> (うち有料老人ホーム部分 1657.05 m <sup>2</sup> ) 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上 3 階建て 竣 工 平成 26 年 12 月 31 日 建物の権利 賃貸借(所有者：株式会社 牧野建物)
居室の概要	一般居室：総 41 室 (全個室) 最多 18.75 m <sup>2</sup> (18.75 m <sup>2</sup> ~ 21.00 m <sup>2</sup> )
共用施設概要	〔屋内〕 食堂兼機能訓練室、デイリビング、 カンファレンス室、個別浴室、介護浴室、洗濯室(各階)、ト イレ 〔屋外〕 駐輪場(有料)
緊急通報装置等 緊急連絡 安否確認	共用の個室浴室、各室の洋室、住戸および共用のトイレに は緊急通報装置を設置。食堂にて喫食の状況からも安否確 認。

(5)入居者が居住する居室

部屋タイプ	[       ] タイプ
階層・居室番号	[       ] 階       [       ] 号室
居室面積	[       ] m <sup>2</sup>
付属設備等	トイレ・洗面台・エアコン・カーテン・照明器具・ TV 配線有り・外線電話回線有り

(6)入居までに支払う費用の内容と支払方法

一部前払金	
一部前払金の金額	・金額：4,500,000 円
一部前払金の支払時期	入居契約締結後、入居日までに銀行振込をすることとします。 (入居日が入居契約締結から 2 週間を超える場合は 2 週間以内に銀行振込をすることとします。)
使 途 及 び 算 定 根 拠 前払金 償却期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使 途： 前払金は、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てまいります。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無い金品に該当しません。</li> <li>・ 内 訳： 土地、建物の賃借料等</li> <li>・ 算定根拠： 前払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。</li> <li>・ 償却期間：84 ヶ月(7 年)毎月均等償却</li> </ul>
前払金償却の起算日	・ 本表題部記載の入居日の翌日から起算します。
非返還対象分及び前払金返還債務の保全方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、「想定居住期間 7 年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前払金の非返還対象分(前払金に占める割合は 12%)とします。</li> <li>※非返還額の事業者への帰属時期は、税法に則り、前払金の償却起算日とします。</li> <li>・ 老人福祉法上求められる前払金の返還債務の保全措置としては、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度を利用して保全措置とします。</li> </ul>

	<p>返還金の算定方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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次の計算式により返還します。</li> </ul> <p>&lt;計算式&gt;  前払金×88%÷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</p>
	<p>短期解約特例の場合の1日当たり利用料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（入居日の翌日から平成 年 月 日まで）の間に契約が解除または死亡により終了する場合に対応します。</li> <li>・本契約における目的施設の1日当たりの利用料は1,571円です。これは前払金のうち返還対象部分を1ヶ月30日として償却月数で割り返した額です。</li> <li>・前払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。</li> </ul>
	<p>消費税</p>	<p>税法に則り消費税は非課税</p>

(7)入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料：基本総額 199,500 円(別途消費税)		
日割り計算で支払われる費用についての計算起算日		年 月 日
支払方法		管理規程に定める
内 訳	管理費	月額 75,000 円(別途消費税)
	使 途	入居者が居住する居室内及び共用部分の水道光熱費。 (入居者が居住する居室内の電話代、テレビの受信料等は別途実費負担) 生活支援サービスを提供する職員の人件費。一時的な介護等のサービスを提供する人件費。日常の健康管理費、年 2 回の定期健康診断を受ける機会を設ける費用。
	食 費 経管栄養による通常の食事が取れない方の食費は頂きません。	毎月ごとに個別に利用料金を精算 54,500 円(別途消費税)/月(1 日 3 食で 30 日の場合) ※食事基本料として朝食+厨房維持費で毎月 20,000 円(別途消費税)を含む。 一食当たり(昼食 500 円、夕食 650 円/各別途消費税)
	介護保険対象外費用	管理費に含まれる生活支援該当部分を超える個人的な希望および個別選択的介護サービスの利用を希望の場合は有料 (30 分 1,500 円/別途消費税) ※介護サービス等の一覧表参照
	生活サポート費(自立・要支援の方)	介護予防体操を週 2 回、管理費に含まれる以外の浴室清掃を行う職員の人件費 21,600 円(別途消費税)/月
	家賃相当額	各室 70,000 円/月
	その他費用負担	介護消耗品費用、介護用品費用は別途実費負担
	改定ルール	人件費、物価の変動等に基づき、運営連絡会、入居者集会の意見を聴いて決定
	介護保険に係わる利用料及び利用者負担分	介護保険に係わる利用料及び利用者負担分については在宅サービスの利用となり、別途在宅サービスの利用契約書に規定されています。
消 費 税	税法に則り消費税の負担があります。 ※管理費、生活サポート費、食費等には消費税が課税されます。	

## 第1章 総則

### 第1条 (目的)

1. 事業者は入居者に対し、老人福祉法、介護保険法、その他関係法令等、千葉県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が定める倫理綱領を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し、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 入居者が表題部(4)記載の目的施設を利用すること
  - 二 本契約第4条に定める各種サービス
2. 入居者または入居者契約者は、本契約の定めを承認すると同時に、事業者に対し、本契約で定める前払金の前払いと各種サービスの提供に係わる第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。

### 第2条 (目的施設の表示)

1. 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」という。)は、表題部(4)及び表題部(5)に定めるとおりとします。

### 第3条 (目的施設の利用契約)

1. 入居者または入居者契約者は、表題部(6)の前払金を前払いして本契約を締結し、入居日以降契約期間中、表題部(7)の月払いの利用料を支払うことにより、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. 入居者または入居者契約者は、目的施設の全部又は一部についての所有権を有せず、取得することはできません。
3. 本契約は、第28条に定める事由により終了します。
4. 入居者は、要支援又は要介護認定を受け、介護保険給付対象の居宅サービスを受けるに至った場合は、当該目的施設における入居を継続しながら、介護保険法令等で定める指定居宅サービス事業所及び指定居宅サービスを選択してそれを利用することができます。
5. 入居者は、契約期間中、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権利を失うことはありません。

6. 入居者または入居契約者は、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 居室の全部または一部の転貸
  - 二 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 その他前号の全部またはいずれかに類する行為又は処分

#### 第4条 (各種サービス)

1. 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介護保険法令等及び本契約に基づいて、次に掲げる各種サービスを提供します。
  - 一 入居者の緊急入院又は怪我、突発的又は一時的な疾病等への生活支援サービス
  - 二 入居者の個人的な希望又は選択による生活支援サービス
  - 三 入居者が要支援又は要介護の認定を受け、当該目的施設における入居を継続しながら、地域の指定居宅サービス事業所を選択して当該事業所の提供サービスを利用しようとする場合、当該指定居宅サービス事業所等に関する情報の提供及び地域包括支援センター等に関する情報等の提供並びにこれら事業所及び諸機関との連絡・支援等の便宜の提供
  - 四 健康管理
  - 五 食事の提供
  - 六 生活相談、助言
  - 七 生活支援サービス
  - 八 レクリエーション
  - 九 その他の日常生活支援サービス
2. 事業者は、入居者の為に、医師に対する往診の依頼、通院の付添や入院の手続き代行等受療の援助は行いますが、治療行為は原則行いません。ただし、管理規程に別に定める行為についての範囲において援助を行います。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、差額ベット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または入居契約者の負担となります。
3. 入居者または入居契約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 その他前号に類する行為又は処分

## 第5条 (管理規程)

1. 事業者は、本契約の詳細等を規定する管理規程を作成し、入居者または入居契約者は及び事業者は、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 目的施設の居室数及び入居者の定員
  - 二 入居者または入居契約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及び協力医療機関及び協力歯科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。この場合、事業者は、本契約第8条に定める運営連絡会の意見を聴いたうえで行うものとします。

## 第6条 (施設の管理・運営・報告及び地域との協力)

1. 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、5年間保存します。
  - 一 前払金、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的拘束の態様、理由、時間その際の入居の心身の状況
  - 四 第4条のサービスの提供に関して生じた入居者及びその家族からの苦情の内容
  - 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にあっては、その状況及び事故に際して採って処置の内容
  - 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条で定める運営連絡会等において、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

- 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 前払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、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が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)

1. 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限り尊重される
  - 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が、入居者以外の者は入居者の同意がある場合にのみ閲覧することができる
  - 四 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、外部の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。但し、その費用は入居者自身が負担する
  - 七 入居者が施設内で日常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、定期的な報告等について、事業者とあらかじめ協議して委託する。入居者、成年後見人又は身元引受人兼連帯保証人は、定期的報告の他にいつでもその金銭管理状況の報告を事業者を求めることができる。

- 八 入居者は、生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、本人の書面による同意なくして身体的拘束その他行動を制限されることはない
- 九 入居者は、目的施設内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又は公益社団法人全国有料老人ホーム協会その他の機関、行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができる

#### 第8条 (運営連絡会)

- 1. 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を設置します。
- 2. 事業者は、前項の運営連絡会について、管理規程等に次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとします。
  - 一 運営連絡会の構成メンバー
  - 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兼連帯保証人等に対する連絡方法等

#### 第9条 (苦情処理)

- 1. 入居者は、事業者及び本契約に基づき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することができます。
- 2. 事業者は、前項による入居者からの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項に基づく苦情申し立てがなされた場合、対応する責任者を定め、迅速かつ誠実に対応します。
- 4. 事業者は、入居者が苦情申し立て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 (事故対応及び賠償責任)

- 1. 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、従業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、身元引受人兼連帯保証人およ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、事業者が故意また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、入居者側に故意また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行った処置について記録します。

#### 第11条（秘密保持と個人情報の保護）

1. 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、個人情報保護に関する法律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書面による事前の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12条（生活支援サービス等）

1. 事業者は、次の各号に掲げる事項について、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、入居者に対して、第一号に掲げる生活支援サービス等を提供します。
  - 一 入居者に提供される生活支援サービス等の具体的内容
    - ア 生活支援サービス等が提供される場合の心身の状況
    - イ 生活支援サービス等として提供される入浴、排せつ、食事の介助、その他日常生活上の支援の内容
    - ウ 上記サービスに係る費用
  - 二 生活支援サービス等が提供される場所
  - 三 生活支援サービス等を提供する場合の看護・介護職員等の配置状況
  - 四 医療機関等との協力体制及び協力内容

2. 事業者は、入居者に対し、より適切なサービスを提供するため必要と判断する場合には、本契約に基づく生活支援サービス等の提供の場所を目的施設内において変更する（以下、「居室の住み替え」という）場合があります。
3. 事業者は、前項の判断を行う場合には、次の各号に掲げる手続き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 入居者の意思を確認する
  - 三 入居者の成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等の意見を聴く
4. 事業者は、前第2項の判断により、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 居室の住み替え後の居室及び契約上の権利変動の有無、居室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、生活支援サービス等の変更内容について、入居者、入居契約者、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等に説明を行う
  - 三 入居者又は成年後見人の同意を得る

### 第13条（健康管理）

1. 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、その具体的な協力関係の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通院治療又は入院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の提供を行う
2. 前項の各号に係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。

#### 第14条（食 事）

1. 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な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、朝食を含む食事基本料及び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、食事基本料と昼夕及び特別食を提供した実数に応じた費用を徴収します。

#### 第15条（生活相談・助言）

1. 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
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。

#### 第16条（生活サービス）

1. 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 身元引受人兼連帯保証人等への連絡
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。

#### 第17条（レクリエーション等）

1. 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、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
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または入居契約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 (その他の支援サービス)

1. 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程に定め、それに基づいて本契約に定める第 12 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 事業者が目的施設内において一般的に対応できるその他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は、入居者または入居契約者が負担する費用の内訳と費用の額

### 第 3 章 使用上の注意

#### 第 19 条 (使用上の注意)

1. 入居者は、目的施設及び敷地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 20 条 (禁止又は制限される行為)

1. 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・保管すること
  - 二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、設置すること
  - 三 排水管その他を腐食させる恐れのある液体等を流すこと
  - 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 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること
  - 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こと
  - 八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、または反復継続して反社会的勢力を出入りさせること
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 観賞用の小鳥、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こと
  - 二 居室及びあらかじめ管理規程等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こと
  - 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こと
  - 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こと
  - 五 敷地内において駆動補助機能付き自転車及び原動機付自転車やバイクを保有しようとする事
  - 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こと
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、この場合の基本的考え方を管理規程等により定めることとします。
- 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居住させる場合の、各種費用の支払いとその負担方法(入居契約書附則第4号)
  - 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こと
4. 入居者が第1項から第3項の規定に違反若しくは従わず、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。

## 第 21 条（修繕、模様替え等）

1. 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、契約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契約者に通知することとします。この場合において、契約者および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 次に掲げる修繕費用の負担の定め
    - ア 電球、蛍光管の取替え
    - イ 給水栓の取替え
    - ウ 排水栓の取替え
    - エ 畳表の取替え、裏返し
    - オ 障子紙等の張替え
    - カ ふすま紙の張替え
  - 二 その他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 一号及び前号のそれぞれの修繕を、入居者または入居契約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. 入居者または入居契約者はその居室について造作、模様替え、補修・改善等をするときは、事業者に対し、あらかじめ書面によりその内容を届け出て、事業者の承認を得ることとします。その費用は契約者の負担とします。また、入居者または入居契約者は居室以外の施設について造作、模様替えをすることはできません。
5. 入居契約者または入居者の身元引受人兼連帯保証人は、入居者が故意あるいは過失により目的施設及びその備品を汚損、破損、もしくは滅失したとき、又は事業者が無断でその居室の現状を変更したときは、直ちに原状に復するか、事業者の定める代価を支払うこととします。

## 第 22 条（居室への立入り）

1. 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、あらかじめ入居者または入居契約者の承諾を得て、居室内への立入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者または契約者は正当な理由がある場合を除き、事業者の立

入りを拒否することはできません。

2. 事業者は、火災、災害、入居者の心身の状態の急変その他により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、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立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入ったときは、立入り後、その理由と経過を入居者または契約者に通知することとします。

## 第4章 費用の負担

### 第23条（入居までに支払う費用と返還債務の保全）

1. 入居者または入居契約者は、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)記載の前払金を支払うものとします。
2. 事業者は、契約者に対して、前払金の使途等を表題部(6)に明示し、その算定根拠及び算定方法を別途書面にて示します。
3. 事業者は、老人福祉法第29条第7項で定められた前払金の返還債務の保全を、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が行う入居者生活保証制度による保証契約をもって行います。保証事由の発生と保証すべき額等については当該制度の業務方法書、本契約追加契約書及び保証約款の定めに従います。
4. 契約者は、居室を明け渡すまでの間、前払金の返還金をもって利用料その他の債務と相殺することはできません。
5. 事業者は、当該居室の明渡しがあったときは、明け渡し後6ヶ月以内に前払金の返還金の全額を無利息で契約者に返還します。ただし、当該居室の明渡し時に、月額利用料等の滞納、第31条に定める原状回復に要する費用の未払いその他の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を返還金から差し引くことができます。
6. 前項ただし書の場合には、事業者は、返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者または入居契約者に明示します。

## 第 24 条 (月払いの利用料)

1. 入居者または入居契約者は、入居にあたって事業者の前条に定める入居前払金の支払いを行った上、表題部(7)に記載す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、管理規程等に定めます。

家賃相当額、管理費、生活サポート費、食事基本料については翌月分を当月 25 日迄に、又、喫食における食費(昼食・夕食)については毎月末締めとし、翌月 25 日迄に自動振替の方法により事業者を支払うものとします。
2. 事業者は、前項の月払い利用料に関して、表題部(7)又は管理規程の詳細を明記します。
  - 一 管理費及び生活サポート費として徴収する具体的内容
  - 二 第 12 条第 1 項第一号に掲げる生活支援サービス等に関する具体的内容及びその費用
  - 三 月払い家賃相当額の額とその算定根拠
  - 四 前号までの費用に含まれない費用として別途に徴収する場合のその他の月払い利用料又は都度払い利用料の具体的内容
  - 五 前号までの各号の利用料の支払い方法
    - ア 長期不在の場合の利用料の減額の有無
    - イ 利用料の支払いが当月分か、翌月分の前払かの別
    - ウ 利用料の支払い日と支払方法
    - エ 事業者から入居者への請求内容の送付時期
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 日として日割り計算した額とします。
4. 入居者が居室で使用する電話料・テレビ受信料及び入居者の希望により事業者又は第三者から受けた個人的サービスの費用等は入居者または入居契約者の負担とし、約定に従い各々の支払先に支払うものとします。
5. 前項の電話料については基本料金及び使用料を所管の電話局に対し、各々支払うものとします。

入居者が事業者から受ける個人的サービスの各料金は、管理規程記載のとおりとします。
6. 入居者が診療、治療等を受けた費用で、公費又は健康保険等で給付される以外の費用は入居者または入居契約者の負担とします。
7. 管理費、生活サポート費、食費及び第 2 項のうち、事業者を支払うべき費用の支払い方法については事業者が別途(入居契約書附則第 5 号)定

めます。

#### 第 25 条（食 費）

1. 入居者または入居契約者は、入居者が第 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、事業者が管理規程等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 毎月の食費の支払い方法
    - 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

#### 第 26 条（その他の費用）

1. 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または入居契約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。

#### 第 27 条（費用の改定）

1. 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、第 6 条第 3 項の目的施設の決算報告並びに運営状況と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 条に定める運営連絡会並びに入居者集会等で入居者の意見を聴いたうえで行うものとします。
3. 本条第 1 項の改定にあたっては、事業者は、入居者または入居契約者及び身元引受人兼連帯保証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)

1. 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条に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
  - 三 入居者または入居契約者が第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)

1. 事業者は、入居者または入居契約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6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、自傷又は他の入居者又は従業員生命、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、かつ住宅型有料老人ホームにおける善良なる管理者の注意と日常生活支援方法、及び地域の指定居宅サービス事業所との連携等の便宜の提供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、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証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入居契約者、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等、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. 事業者は入居者または入居契約者、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、前項までの定めにかかわらず、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

#### 第 30 条（入居者または入居契約者からの解約）

1. 入居者または入居契約者は、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届け出るものとします。
2. 入居者または入居契約者が前項の解約届を提出しないで入居者が退去した場合には、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 日目を以て、本契約は解約されたものと推定します。
3. 入居者または入居契約者は、事業者又はその役員が次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 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

#### 第 31 条（明渡し及び原状回復）

1. 入居者、入居契約者、成年後見人又は身元引受人兼連帯保証人等は、第 28 条により本契約が終了した場合には、速やかに居室を明け渡すこととします。
2. 前項の入居者等は、前項に定める居室明渡しを行う場合に、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こととします。
3. 入居者等並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者または入居契約者と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「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、事前に協議するものとします。

### 第 32 条 (財産の引取り等)

1. 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持って保管し、入居者、入居契約者または身元引受人兼連帯保証人等にその旨を連絡します。
2. 入居者または入居契約者及び身元引受人兼連帯保証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兼連帯保証人等に対して、前項による引取り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、入居者、入居契約者または入居者の相続人及び身元引受人兼連帯保証人等、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または入居契約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)

1. 入居者および入居契約者が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 1 項第一号の規定に該当する場合は、前条第 2 項に規定する明渡し期限を本条に言う契約終了日とみなします。

### 第 34 条 (前払金の償却及び返還金)

1. 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 償却日は入居日の翌日とします。
  - 二 償却方法は表題部(6)で示す方法で行います。
2. 事業者は、契約終了の場合は、表題部(6)に記載する前払金返還金を、第 23 条第 5 項及び第 6 項の定めに従って返還します。
3. 本条第 1 項の算出に際して返還金の金額に千円未満の端数がある場合には、各々千円に切り上げるものとします。
4. 事業者は、表題部(7)及び第 24 条に定めた月払い利用料等の受け取り分に関して契約終了による返還債務が生じる場合、その返還金を契約終了日の翌日から 90 日以内に遅滞なく無利息で返還します。
5. 前項の返還金は、入居者が生存している場合は入居者または入居契約者、或いは成年後見人に、生存していない場合には、返還金受取人に返還し

ます。

### 第 35 条 (精 算)

1. 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者または入居契約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。返還金で不足のある場合は、入居者、入居契約者、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等は直ちに事業者に対してその不足分を支払うこととします。事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者、入居契約者、成年後見人及び身元引受人兼連帯保証人等に明示します。

## 第 6 章 身元引受人兼連帯保証人、返還金受取人等

### 第 36 条 (身元引受人兼連帯保証人)

1. 入居者または入居契約者は、身元引受人兼連帯保証人を定めるものとします。ただし、身元引受人兼連帯保証人を定めることができない相当の理由があり、事業者が認めたる場合はこの限りではありません。
2. 前項の身元引受人兼連帯保証人は、本契約に基づく入居者または入居契約者の事業者に対する債務について、入居者または入居契約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、入居者の生活全般、介護・医療等において必要な場合には、身元引受人兼連帯保証人への連絡・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兼連帯保証人に連絡するものとします。
5. 身元引受人兼連帯保証人は、第 34 条第 5 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. 身元引受人兼連帯保証人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品、居室の残置物の引き受けを行うものとします。
7. 第 28 条第 1 項第一号の事由により本契約が終了した場合において、入居者の身元引受人兼連帯保証人に連絡がつかない場合、又はこの連絡にもかかわらず入居者の身元引受人兼連帯保証人が身柄の引取りに応じ

ない場合は、事業者は入居者の身柄の保全上必要な措置をとるとともに事業者の指定する医師と協議したうえで、所轄行政庁に届け出て必要な手続きをした後、身柄を荼毘に付する等仮葬儀を行います。仮葬儀後1ヶ月の期間をおいて尚、入居者の身元引受人兼連帯保証人が引取りに応じない場合は、事業者の指定する寺院等に合祀します。この項の実施のために必要とした費用については第33条を適用します。

### 第37条（事業者へ通知を必要とする事項）

1. 入居者または入居契約者及び家族若しくは身元引受人兼連帯保証人は、次に掲げる事項を含め管理規程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、その事実、内容及び氏名を遅滞なく事業者へ通知するものとします。
  - 一 入居者または入居契約者若しくは身元引受人兼連帯保証人の氏名が変更されたとき
  - 二 身元引受人兼連帯保証人及び第39条に定める返還金受取人が死亡したとき
  - 三 入居者または入居契約者若しくは身元引受人兼連帯保証人について、法令等に基づく成年後見人制度による後見人・保佐人・補助人の審判があつたとき、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 入居者または入居契約者が「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 入居者または入居契約者に対する不在中の連絡、若しくは入居者が不在中の居室管理等を必要とする外泊のとき

### 第38条（身元引受人兼連帯保証人の変更）

1. 事業者は、身元引受人兼連帯保証人が前条第二号、第三号の規定に該当する場合には、入居者または入居契約者に対して新たに身元引受人兼連帯保証人を定めることを請求することができます。
2. 入居者または入居契約者は、前項に規定する請求を受けた場合には、遅

滞なく身元引受人兼連帯保証人を立てるものとします。

#### 第 39 条（返還金受取人）

1. 入居者または入居契約者は、第 34 条に規定する前払金の返還債務の返還を行なうにあたり、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兼連帯保証人がこれを兼ねることができます。
3. 入居者または入居契約者は、第 1 項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合、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. 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、又は事業者が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、身元引受人兼連帯保証人の申出により、身元引受人兼連帯保証人を第 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。
5. 入居者または入居契約者は前各項の定めにかかわらず、返還金受取人を定めなかった場合、公正証書遺言を作成するものとします。

#### 第 40 条（入居途中の契約当事者の追加）

1. 入居者または入居契約者により本契約締結時または入居後に事業者に対して、追加の契約当事者を申し出ることがあっても、事業者はこの申し出を拒否します。

#### 第 41 条（契約当事者以外の第三者の同居）

1. 入居者または入居契約者は、表題部(2)記載の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、入居者を居室内に居住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承諾しないことがあります。
2. 前項において、事業者が入居者または入居契約者の申し出を承諾する場合には、入居者または入居契約者と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 同居の期間中、入居者または入居契約者が負担する割増管理費等の額及びその内容
  - 二 同居の期間中、入居者または入居契約者が負担する同居者の食費の額とその内容
  - 三 同居の期間中、目的施設において遵守すべき管理規程その他の諸規

定

3. 定められた同居の期間中といえども第 28 条に基づき本契約が終了した場合は、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

### 第 42 条 (入居契約締結時の手続き及び情報開示)

1. 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書を書面により締結したときに、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、入居者または入居契約者は、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、これを前払金の全部又は一部、もしくは表題部(7)記載の最初の月の月払い家賃相当額の全部又はそ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、入居者または入居契約者が契約内容を十分理解したうえ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、書面により前払金の算定根拠を説明し、かつ家賃相当額の算定根拠を示し、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、
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、訪問介護等介護保険の指定居宅サービスの内容及び提供方法について、入居者または入居契約者に十分な説明を行います。
5. 事業者は、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度を利用しようとする場合、入居者、入居契約者と「有料老人ホーム入居契約追加特約書」(以下「追加特約書」という。)を締結します。
6. 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、事業者

に拠出金の支払い義務があること及び入居者は同協会から直接保証を受けることができること等について、入居者に十分な説明を行います。

7. 追加特約書を締結後、事業者は、速やかに同協会との間で入居者を被保険者とする保証委託契約を締結します。保証委託契約成立後、入居者宛保証状が作成され、当該保証状は直接入居者に送られます。入居者はこれを終身にわたり保管します。
8. 事業者又は目的施設について、追加特約書で定める保証事由が発生した場合、追加特約書及び保証約款の規定に従って、同協会から直接入居者に保証金が支払われます。

#### 第 43 条（費用計算起算日の変更）

1. 事業者又は入居者または入居契約者が、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、両方で協議し書面により合意するものとします。

#### 第 44 条（入居日前の解約）

1. 入居者または入居契約者は、契約締結日から 14 日以内であれば第 30 条の定めにかかわらず、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、入居者に対して受領済みの前払金及び申込金又は前納月額家賃相当額を全額無利息で返還します。
2. 入居者または入居契約者は、契約締結日から 15 日以降、入居日の前日までの期間内において、第 30 条の定めにかかわらず、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、入居者または入居契約者に対して受領済みの前払金及び申込金又は前納月額家賃相当額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、入居者または入居契約者が次の各号に掲げるいずれかに該当するときは、第 29 条の定めにかかわらず、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者または入居契約者に対し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等、不正な手段で入居しようとしていること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

#### 第 45 条 (短期解約特例)

1. 入居者または入居契約者が表題部(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または入居契約者に返金します。
  - 一 事業者は予告期間を設定することによって 3 ヶ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 日当たり利用料に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。)までの日数を乗じた額、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。

#### 第 46 条 (成年後見制度の利用)

1. 入居者または入居契約者は、第 36 条、第 38 条及び第 39 条の定めにかかわらず、財産管理又は介護保険の指定居宅サービスの利用等に関し、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兼連帯保証人又は目的施設が所在する地域の市町村等と連携して、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. 入居者または入居契約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、入居者または入居契約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兼連帯保証人又は返還金受取人と協議するものとします。

#### 第 47 条 (反社会的勢力の排除の確認)

1. 事業者と入居者または入居契約者は、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もの又は構成員(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。)又は身元引受人兼連帯保証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はないこと
- 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 48 条 (誠意処理)

- 1. 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相互に協議し、誠意を持って処理することとします。

#### 第 49 条 (合意管轄)

- 1. 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専属的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。

#### 第 50 条 (消費税)

- 1. 入居契約書及び管理規程等に記載する諸経費(管理費、生活サポート費、食費、その他課税対象諸費用)に加算される消費税は入居者または入居契約者が負担するものとします。

## 入居契約書附則

### 目 次

附則 第1号	前払金の金額及び償却	.....	36
附則 第2号	入居金の返還金	.....	37
附則 第3号	居室の標準設備表	.....	38
附則 第4号	第三者の同居の規約	.....	39
附則 第5号	管理費、生活サポート費及び食費等の月額	.....	40
附則 第6号	消費税	.....	42
附則 卷末	介護サービス等の一覧表		

## 入居契約書 附則第1号

### 前払金の金額及び償却

1. 入居契約書「表題部」(6)号の前払金の金額及び償却は下記によります。  
(ただし、平成27年3月現在)

#### ① 前払金の金額

- ア 施設延べ床面積に近隣相場坪単価をかけて施設家賃相当額を算出。  
イ 施設家賃相当額を戸数分で割り、1戸あたりの家賃相当額を算出  
ウ 1戸あたりの家賃相当額117,000円の内、70,000円を月払いの利用料とし、残りの47,000円を前払金の償却とすることとした  
エ 入居からの※想定余命期間9年(108ヶ月)に前払金徴収家賃相当額をかけて前払金を算出。  
※ 想定余命期間9年：要介護者の入居時平均年齢を男女85歳、男性比13%と想定し、想定入居期間7年、居住期間を超えて契約が継続する期間を2年と想定  
オ 近傍既設老人ホームと比較し、前払金を450万円と決定した。

#### <試算式>

- ア 施設延床面積506.97坪×9,462円(月額家賃坪単価)=4,797,000円  
(施設月額家賃相当額)  
イ 施設月額家賃相当額4,797,000円÷41戸=117,000円(1戸あたりの月額家賃相当額)  
ウ 117,000円=70,000円(月額家賃相当額の月払いの利用料)+47,000円  
(前払金償却月額)  
エ 47,000円(前払金償却月額)×入居からの想定余命期間108ヶ月(9年)=5,076,000円  
オ 5,076,000円>4,500,000円 → 4,500,000円

#### ② 前払金の償却

想定余命期間を9年とし、想定入居期間7年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前払金に占める非返還分の割合を12%として償却起算日において償却し、残りを想定入居期間7年で月割り均等償却する。

以上

## 入居金の返還金

1. 入居契約書第34条の前払金の返還金については以下のとおりに金額及び返還方法を定めます。

### ① 返還金の額

- ・前払金の内、非返還分を除いた部分を償却期間の日数で割り、償却の日割り単価を算出し、契約終了日から償却期間満了までの日数応じる額を返還金の額とします。

前払金×88%÷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

※ 償却期間満了日を超える場合、前払金の返還金はありません。

### ② 返還金の返還方法

入居契約書第28条による入居契約終了の場合、入居契約書第34条及び第23条第5項及び第6項に基づき、入居者または入居契約者或いは成年後見人もしくは入居契約書第39条に定める返還金受取人に返還金を返還するものとし、その返還方法について入居者または入居契約者、或いは成年後見人もしくは返還金受取人と協議いたします。

以上

入居契約書 附則第3号

居室の標準設備表

各居室に次の標準設備が設置済みです。  
ご使用に際しては説明書を充分読んだ上でご使用下さい。

設置部分	標準設備名
電気容量	30A
玄関	物入
廊下	なし
洗面所・トイレ	洗面化粧台、便器（温水洗浄便座付き）、緊急コール
キッチン	なし
浴室	なし
居室	クローゼット、緊急コール(兼施設内放送用スピーカー)、冷暖房機、照明器具、電話及びテレビ用アウトレット、火災報知器、カーテン
洗濯室	なし
パイプスペース	各配管類

※ベランダについて、火災などの緊急時には避難通路となりますので、物干しざお等の物を置かないで下さい。

尚、詳しくはパンフレット図面集をご参照下さい。

## 入居契約書 附則第4号

### 第三者の同居の規約

1. 入居契約書第20条第3項第二号及び第41条による第三者の同居(以下「同居者」という。)について、事業者が承諾する同居人とは入居者の生活補助を目的とする家族、親戚の方または看護師、介護人、家政婦、お手伝いの方等で居室に長期にわたり滞在する人をいいます。
2. 同居者は1名とし、年齢、性別の制限はありません。
3. 入居者または入居契約者は入居者の同居人の管理費として月額7,500円を事業者にお支払いいただきます。食費は入居者と同額とします。
4. 同居者は健康管理及び生活支援サービス等を受けることはできませんが、共用施設の利用、食事サービス等については入居者と同様のサービスを受けることができます。
5. 同居者の同居日数が1ヵ月未満の場合は、管理費、食費とも日割り計算とし、同居日より末日迄の相当額を前払いによりお支払いいただきます。翌月分よりは、入居者と同様の方法によるものとします。
6. 同居者の管理規程の遵守、退去の義務については各々入居契約書に基づく入居者または入居契約者の責任と同様の責任を負うものとします。
7. 同居者の同居期間が3ヶ月を超すごとに、所定の書式による事業者の承諾を改めて得ていただくものとします。
8. 第5項の日割り計算の日額は次の金額によるものとします。

(ただし、平成27年3月現在)

管理費	日額 250円×日数	月額 7,500円
食費	食事基本料(朝食及び厨房維持費)	666円(別途消費税)
	昼食 500円(別途消費税)・夕食	650円(別途消費税)
	日額	1,816円(別途消費税)

9. 第3項及び第8項に表示した費用の金額は、入居契約時の金額です。従って、入居契約書第26条(費用の改定)に基づき、費用の改定が行われた場合は、改定後の料金をお支払いいただきます。

以上

## 入居契約書 附則第5号

### 管理費、生活サポート費及び食費等の月額

入居契約書「表題部」(7)「入居後に支払う費用」のうち管理費、生活サポート費及び食費の月額は以下によるものとします。

(ただし、平成27年3月現在)

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 1. 管理費月額               | 2. 生活サポート費月額             |
| 全居室とも次の金額です。           | 自立・要支援の方対象の金額です。         |
| ア：自立・要支援・<br>要介護1又は2の方 | 入居 月額 21,600円<br>(別途消費税) |
| 月額 75,000円 (別途消費税)     |                          |
| イ：要介護3の方               |                          |
| 月額 51,000円 (別途消費税)     |                          |
| ウ：要介護4又は5の方            |                          |
| 月額 25,000円 (別途消費税)     |                          |

※介護度に変更が生じた場合、介護度変更による管理費変更願ひご提出の翌月引き落とし分(翌々月利用料)より管理費・生活サポート費を変更させていただきます。

3. 食費月額
- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 1人に付き | 54,500円(別途消費税)(ただし、1ヵ月30日の場合) |
| 内訳単価  | 食事基本料(朝食含む)1ヵ月 20,000円(別途消費税) |
| 昼食    | 1食500円(別途消費税)                 |
| 夕食    | 1食650円(別途消費税)                 |

#### 4. その他

##### (1) 駐輪場使用料金

1台につき月額500円(別途消費税)

#### 5. 管理費、生活サポート費、食費等のお支払い

- (1) 管理費、生活サポート費、食費等は管理規程第12項の規定に従って所定の期日までにお支払い下さい。
- (2) 管理費は入居者が長期外泊、入院等における生活介護期間等の場合においても規定額をお支払いいただきます。
- (3) 食事を摂らなかった場合は、管理規程第12項及び別表Ⅳ-3等による

手続きに従って精算を致します。食費の月額、1日～末日迄の基本料金及び食数×単価により算出した総額が当月分の食費金額となります。

なお、食事の取り止めは前日の12時迄に、所定の届出書に必要事項をご記入の上、フロントまでお申込ください。

- (4) 第1項から第3項に表示した費用の金額は入居契約時の金額です。従って入居契約書第27条（費用の改定）に基づき費用の改定が行われた場合は改定後の料金をお支払いいただきます。
- (5) 入居契約書第41条による第三者の同居については、入居契約書附則第4号により管理費及び食費等のお支払いをしていただきます。

以上

## 消 費 税

1. 各費用に課税される消費税

入居者または入居契約者は管理費、生活サポート費、食費、有償サービス等の費用にかかる消費税については各費用の支払い時に各費用に消費税を加算して事業者を支払うものとします。消費税額は次の計算式により算出されます。

消費税額＝各費用×消費税率（ただし、1円未満は切り捨てとします。）

2. 身元引受人兼連帯保証人の義務

入居者の身元引受人兼連帯保証人は、この号に定めるところの入居者の義務について入居者と連帯してその履行の責を負うこととなります。

3. 改正

事業者は、事業者の消費税納付義務を円滑に実施するために必要な細則を定め、もしくは消費税に関する法令の改定に準じて本号記載の内容を改正することができるものとします。

以上