

入居契約書

住宅型有料老人ホーム
『ふふ倶楽部東帷子』

株式会社ケアサポート jiji

住宅型有料老人ホーム 「ふふ倶楽部東帷子」

(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
入 居 日	令和 年 月 日

(2) 契約当事者の表示

利用入居者名	(以下「入居者」という) 入居者 氏名：_____ 印 (明治・大正・昭和・平成 年 月 日生まれ) (男性・女性)
目的施設設置事業者名 所在地 事業主体 代表者名	(以下「事業者」という) 岐阜県美濃加茂市本郷四丁目9番15号 株式会社ケアサポート j i j i 代表取締役 太田 弥生

(3) 上記(2)以外の関係者の表示

身元引受人 (本契約第33条1項に定める)	氏 名：_____ 印 住 所：_____
極度額 (本契約第33条2項に定める)	身元引受人は事業者に対する債務について、 極度額は50万円とする。
契約当事者以外の同居の第三者 (本契約第36条に定める)	氏 名：_____ 印 (男・女) (大正・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・身元引受人・家族 (具体的に) 生活支援員・その他 (具体的に) 2. 氏 名：_____ 印 住 所：_____ 入居者との間柄： 配偶者・身元引受人・家族 (具体的に) 生活支援員・その他 (具体的に)

(4) 目的施設（表題部記載の契約締結日現在）

施設名称	住宅型有料老人ホーム ふふ倶楽部東帷子
施設の種類 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 利用料の支払い方式 : 月払い方式 入居時の要件 : 入居時要介護、難病指定等 介護保険 : 在宅サービス利用可 居室区分 : 個室・多床室
開設年月日	令和 6 年 4 月 1 7 日
所在地	〒509-0256 岐阜県可児市東帷子宇前田 2373 番 1
敷地概要（権利関係）	682.61 m ² 権（年）
建物概要（権利関係）	延べ床面積 182.59 m ² 所有者：株式会社ケアサポート j i j i 竣工 令和 6 年 4 月 1 1 日
居室 （一般居室・介護居室）、 一時介護室の概要	<ul style="list-style-type: none"> 居室 一般居室個室 2 室（面積：16.22 m²） 一般居室相部屋 1 0 室（面積：64.14 m²） ※介護を必要とする場合は、一般居室で介護サービスを実施するため介護居室、一時介護室は設けません。
共用施設概要	食堂兼居間、浴室、脱衣室、洗濯室、駐車場

(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	1 階
居室面積	182.59 m ²

(6) 入居までに支払う費用の内容

事務手数料	50,000 円（消費税別）
-------	----------------

(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 （第 2 2 条～第 2 4 条）	総額 87,000 円（消費税別） 個室の場合
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 3,000 円（非課税） 用途： （第 2 2 条第 2 項一号） <ul style="list-style-type: none"> 共用施設等の維持・管理等に係る経費 共用施設の光熱水費 備品、トイレトペーパー等の消耗品、有料のゴミ収集等の使用料 入居者の事務管理に係る人件費等の経費 厨房管理費
	食費（第 2 3 条） 月額 35,000 円（消費税別） （食費は月の日数に関係なく同一料金となります）

介護保険給付の対象外費用（第22条第2項二号）	月額での費用はありませんが、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24条第1項一号、二号）	月額 3,000円（消費税別） 居室内の光熱水費用（共用施設の光熱水費は除く）
家賃 （第22条第2項三号）	月額 45,000円（非課税）
その他 （第24条第1項三号）	・介護用品費は別途実費負担 ・介護用ベッド利用料月額 1,000円（非課税）
消費税	家賃、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。

月払いの利用料 （第22条～第24条）	総額 74,000円（消費税別） 相部屋の場合	
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 3,000円（非課税）
	用途： （第22条第2項一号）	・共用施設等の維持・管理等に係る経費 ・共用施設の光熱水費 ・備品、トイレトペーパー等の消耗品、有料のゴミ収集等の使用料 ・入居者の事務管理に係る人件費等の経費 ・厨房管理費
	食費（第23条）	月額 35,000円（消費税別） （食費は月の日数に関係なく同一料金となります）
	介護保険給付の対象外費用（第22条第2項二号）	月額での費用はありませんが、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24条第1項一号、二号）	月額 3,000円（消費税別） 居室内の光熱水費用（共用施設の光熱水費は除く）
	家賃 （第22条第2項三号）	月額 32,000円（非課税）
	その他 （第24条第1項三号）	・介護用品費は別途実費負担。 ・介護用ベッド利用料月額 1000円（非課税）
消費税	家賃、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。	

－ 契 約 条 項 －

表題部記載当事者間において、以下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、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。

第1章 総則

（目的）

第1条 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提供します。

- 一 表題部記載の目的施設の利用
 - 二 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事業者を支払うことに同意します。

（目的施設の表示）

第2条 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。

（目的施設の終身利用契約）

第3条 入居者は、本契約第26条（契約の終了）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の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。
 - 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、老人福祉法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 施設利用
 - 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受療の援助は行いますが、治療行為は行いません。なお、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。
 - 一 入居者の定員又は居室数
 - 二 本契約に基づく各種サービスの内容及びその費用負担の詳細
 - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関との協力内容、当該協力医療機関の診療科目等

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、老人福祉法等及び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（運営懇談会）の意見を聴いた上で行うものとします。

（施設の管理・運営・報告）

第6条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、本契約に基づくサービスその他入居者のために必要な諸業務を処理するとともに、建物及び附帯施設の維持管理を行います。

2 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 1年以内の時点における目的施設の、運営状況、入居者の状況・要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支の内容、職員の人員配置等についての状況

（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全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。

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かぎり尊重される。

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かぎり閲覧させることはない。

また、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 入居者は、緊急でやむをえない場合をのぞき、身体的拘束を受けたり、精神抑制剤を投与されることはない。

五 入居者は、施設で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をその居室内に持ち込むことができる。

六 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行政機関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、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、いつでも事業者に対して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を、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がなされた場合、対応する責任者を定め、迅速かつ誠実に必要な対応を行います。

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当たって、万が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、入居者側に重大な過失がある場合にはその限りにおいて賠償額を減額する事があります。

(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、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。

- 一 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
- 二 協力医療機関を定めるとともに、その具体的協力関係の内容を文書で定める
- 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

(食事)

第13条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を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。

- 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、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

(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その他の文書に定め、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

(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は、入居者負担となる
- 二 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について入居者の申し出があった場合代行する。その際の費用は入居者負担となる。

(レクリエーション)

第15-1条 事業者は、次に掲げる事項の詳細を管理規定その他の文章に定め、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する。

- 一 事業者は、文化・余暇利用活動や運動・娯楽等のレクリエーションに関する生活支援を行う。
- 二 事業者が紹介できる、ホーム外のレクリエーション等を施設内の掲示板に配布する。その際参加費は入居者負担となる。

(その他の支援サービス)

第16条 事業者は、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サービス以外の支援サービスを提供することができます。

第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第17条 入居者は、居室及び共用施設並びに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。

(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搬入、又は備え付けること
 - 三 配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 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
 - 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植物以外の犬、猫等の動物や植物を目的施設又はその敷地内で飼育すること（要相談）
 - 二 居室及びあらかじめ管理規程その他の文書において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、敷地内における工作物の設置
 - 五 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
- 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その他の文書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
 - ア 居室の保全
家賃・管理費・所定の費用をお支払い頂く場合は、居室を保全することができます。
3ヶ月以上経過する場合はご相談させていただきます。施設は、不在中希望により空室管理を行います。(換気、防災・防犯チェック)
 - イ 連絡方法
長期不在にする場合に**本契約書内様式2**にて、届出のあった連絡先にご連絡させていただきます。
 - ウ 各種費用の支払いとその負担
 - a 管理費、光熱水費については、不在になられた日より30日間は1ヶ月分の管理費・光熱水費が発生します。不在から30日経過後は、1日につき100円/日(税別)を返金いたします。
 - b 食費については、6日前までに申し出があった場合食費を止める日より(3食とも摂取されない場合1日単位1130円(税別))にて返還いたします。一食のみ欠食は昼・夜450円(税別)朝は、230円(税別)返還いたします。

- c 家賃については、居室保全される場合には、全額負担となります。
- d その他の経費
介護保険外利用希望による個人負担額について、洗濯代（5,000円／月（税別）希望者のみ）全額入居者負担となる。布団カバーやシーツ、枕カバーの交換は実費負担となります。

- 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に宿泊させる場合は、**本契約書内様式7の届を行うものとする**。費用は、一泊（1,000円／回）（税別）食費 朝食 300円／1食 昼食 500円／1食 夕食 500円／1食。宿泊者は1名とする。
- 三 その他事業者が入居者と事前協議を必要と定める事項が生じた場合、その都度協議を申し出対応する。

（修繕）

第19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ものとします。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。
 - 一 以下の修繕が事業者負担となります。但し、入居者の故意及び過失によって起きた場合は入居者負担となる。
 - ア 窓ガラスの取り替え
 - イ カーテン等の取り替え
 - ウ 電球、蛍光灯の取り替え
 - エ 給水栓の取り替え
 - オ 排水栓の取り替え
 - 二 その他軽微な修繕の内容と修繕費用の負担については、相談のうえ定めることとする。（入居者の故意による場合は入居者負担となります。）
 - 三 居室の模様替えについては、入居者は事業者の承諾のうえ行うものとする。その際の費用は入居者負担とし、同契約書内様式1の届を行うものとする。
 - 四 退去時における、修繕費は実費精算とする。

（居室への立入り）

- 第20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21条 入居者は、目的施設への入居にあたり、事業者に対して入居までに支払う費用として、事務手数料 50,000円（消費税別）を支払うものとします。

（月額の利用料）

第22条 入居者は、事業者に対して、事業者が定める月額の利用料を支払うものとします。

2 事業者は、前項の月額の利用料を定めるにあたり、管理規程その他の文書（当該入居契約書含む）で次に掲げる事項の内容を明記するものとします。

- 一 月額の利用料により徴収される費用は、家賃、管理費、食事等となる。
 - ア 第6条第1項（施設の管理・運営）に関しては、共用施設等の維持・管理、光熱費、一般

事務、生活サービス等に係る人件費、備品、消耗品等。

- イ 第12条（健康管理）に関して利用料は、往診（実費）定期健康診断（実費）。健康管理に関しては、個人別健康管理、医師・看護師により健康情報の継続的管理（無料）。健康相談に関しては、看護師が相談に応じる（無料）慢性疾患管理に関して、入居者の慢性疾患については、その状況に応じて個別に対応する（実費）
 - ウ 第14条（生活相談・助言）に関して利用料は、入居者の相談に応じて対応となる。
 - エ 第15条（生活サービス）に関して利用料は、外部業者の取扱（無料）、代行（1時間2,000円（税別）、書類作成等の援助（1時間2,000円（税別））、居室清掃は、週2回（無料）行い、年1回の大掃除（無料）となる。
 - オ 第15-1条（レクレーション）に関して利用料は、その都度に応じた費用負担が発生する場合がある。
 - カ 16条（その他の支援サービス）に関して利用料は、理美容費（実費）など。
 - キ 入居者が長期不在の場合に利用料の減額の有無及びそれについての考え方
- 二 月額の利用料の支払方法
- ア 利用料の支払いは、家賃・管理費は、翌月分を引き落とし、食費・その他費用に関しては当月分を翌月に引落します。
 - イ 利用料の支払いは、毎月月末に締め、指定銀行・郵便局の場合は翌月の27日に引き落としになります。
 - ウ 事業者から入居者への請求内容の送付時期は、月末に締め、翌月15日までに送付いたします。
- 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。

（食費）

- 第23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、管理規程その他の文書（当該入居契約書含む）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、管理規程その他の文書（当該入居契約書含む）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
 - ア 食費は1日3食 1ヶ月35,000円（税別）となります。（食費は月の日数に関係なく同一料金となります）
 - イ 食費は1日に1食もお召し上がりにならない場合は頂きません。6日前までに申出があった場合食事を止めることが可能です（1日当たりの食費 1,130円（税別））
 - 二 食費の支払方法
 - ア 食費は翌月の支払いとなります。事業者から入居者への請求は、月末に締め、翌月の15日までに請求書を送付します。
 - イ 食費の支払いは締め日の翌月に指定銀行・郵便局により引き落としとなります。

（光熱水費及びその他の費用）

- 第24条** 事業者は、管理規程その他の文書（当該入居契約書含む）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。
- 一 入居者が居室で使用する光熱水費。（共用施設の光熱水費は除きます。）
 - 二 共用施設等の維持・管理のための費用は管理費に含まれています。
 - 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費用は、別途定めるものとする。

（費用の改定）

- 第25条** 事業者は、第22条（月額の利用料）及び第23条（食費）の費用並びに入居者が事業者を支払うべき第24条（その他の費用）の費用の額を改定することができます。
- 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。

- 一 入居者が死亡したとき
- 二 事業者が第27条（事業者の契約解除）に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第28条（入居者からの解約）に基づき解約をおこなったとき

(事業者からの契約解除)

第27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、本契約を解除することができます。

- 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 月額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（目的施設の終身利用契約）第3項の規定に違反したとき
 - 四 第18条（禁止又は制限される行為）の規定に違反したとき
 - 五 入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護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、事業者は次の各号の手続きによって行うものとします
- 一 契約解除の通告について30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項五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うものとします。
- 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40条（反社会的勢力の排除の確認）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18条（禁止又は制限される行為）第1項六号から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28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。解約の申し入れにあたっては、本契約書に定める様式3によるものとします。

- 2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退居した場合には、事業者が入居者の退居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。

(明け渡し及び原状回復)

第29条 入居者又は身元引受人等は、第26条（契約の終了）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ものとします。

- 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は、室内消毒クリーニング40,000円（税別）、カーテン交換20,000円（税別）となります。通常の使用に伴い生じた居室の損耗を除く壁面、床面、備品等の著しい損傷については事業所積算の上、入居者が現状回復するものとする。

(財産の引取等)

- 第30条** 事業者は、第26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、前項による引き取り期限を書面によって通知します。
 - 4 事業者は、前項による引き取り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、事業者は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31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26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。

(精算)

- 第32条** 第27条(事業者からの契約解除)により本契約が終了した場合において、入居者が、すでに実施されたサービスに対する利用料金支払い義務その他事業者に対する義務を負担した時は、契約終了日から1週間以内に清算するものとします。その際、1ヶ月に満たない期間のサービスに関する利用料金の支払額については、第22条(月額の利用料)第3項を準用する。

第6章 身元引受人、返還金受取人

(身元引受人)

- 第33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 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ものとします。

(事業者に通知を必要とする事項)

- 第34条** 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含める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、その内容を遅滞なく事業者に通知するよう努めるものとします。
- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名または身元引受人の住所・連絡先が変更したとき
 - 二 身元引受人が死亡したとき
 - 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(本契約書内様式5-1)
 - 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(本契約書内様式5-2)

(身元引受人の変更)

- 第35条** 事業者は、身元引受人が前条第一項二号ないし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できます。
- 2 入居者は、前項に規定する請求を受けた場合には、本契約書内様式4を提出し、身元引受人を立てるものとします。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第36条 入居者は、表題部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、入居者の居室内に居住させようとする場合には、**本契約書内様式6の届で出を行い**、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できます。

- 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ものとします。
 - 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)

第37条 事業者に対する入居者の申込みがなされ、入居基準等による審査を経て事業者の承諾がなされた後、契約当事者は入居契約を締結するものとします。

- 2 事業者は、入居者との本契約締結に際し、契約内容を入居者が十分理解した上で契約を締結できるよう十分な時間的余裕を持って、別に定める重要事項説明書に基づいて説明を行い、説明を行った者の署名及び説明を受けた旨の入居者の確認を文書にて取り交わし、それぞれ捺印してこれを保管するものとします。

(費用計算起算日の変更)

第38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。

(入居前の解除)

第39条 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に通知することにより、本契約を解除することができます。

- 2 入居者は、表題部記載の契約締結日から15日以降入居の前日までに、書面によって事業者に通知することにより、本契約を解除することができます。
- 3 事業者は、入居者が入居審査等に関する書類における重大な不実記載等、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は、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。

(反社会的勢力の排除の確認)

第40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

(協議事項)

第41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42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、目的施設の所在地を管轄する裁

判所を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。

居室の様様替えを行う場合（入居契約書第19条3項3号）	様式1
長期間不在する場合（入居契約書第18条3項一号イ）	様式2
入居者契約書第28条に基づく通知を行う場合	様式3
身元引受人の変更等を行う場合（入居契約書第35条2項）	様式4
法定代理人の選任等を行う場合（入居契約書第34条三・四号）	様式5-1, 5-2
契約当事者以外の第三者が同居する場合（入居契約書第36条1項）	様式6
来訪者が施設に宿泊しようとする場合（入居契約書第18条3項二号）	様式7

居室修繕同意届

令和 年 月 日

入居契約書第 19 条第 3 項三号に基づき、本修繕にかかる費用に関しては、
入居者負担とすることに同意します。

入居者氏名	
身元引受人	(続柄)
修繕箇所	
修繕日時	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日

◎修繕理由

氏名 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

外 泊 届

令和 年 月 日

入居契約書第 18 条第 3 項一号イに基づき、下記のとおり、外泊希望致します。

入居者氏名	
外泊先氏名	(続柄)
外泊先住所	
連絡先	(氏名)
外泊予定期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日

◎外泊理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

解 約 届

令和 年 月 日

入居契約書第 28 条に基づき、下記のとおり、解約致します。

入居者氏名	
身元引受人氏名	(続柄)
解約日	令和 年 月 日

◎解約理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

身元引受人届

令和 年 月 日

入居契約書第 35 条第 2 項に基づき、下記のとおり、身元引受人の変更を致します。

入居者氏名	
前身元引受人氏名	(続柄)
新身元引受人氏名	(続柄)
変更日	令和 年 月 日

◎変更理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

任 意 後 見 人 解 任 届

令和 年 月 日

入居契約書第 34 条第三号に基づき、下記のとおり、後見人を解任致します。

入居者氏名	
後見人氏名	(続柄)
届出日	令和 年 月 日

◎解任理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

任 意 後 見 人 選 任 届

令和 年 月 日

入居契約書第 34 条第四号に基づき、下記のとおり、後見人を選任致します。

入居者氏名	
後見人氏名	(続柄)
届出日	令和 年 月 日

◎選任理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

同 居 届

令和 年 月 日

入居契約書第36条第1項に基づき、下記のとおり、後見人を選任致します。

入居者氏名	
同居者氏名	
入居者との続柄	
同居予定期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日

◎同居理由

氏名 _____ 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印

来 訪 者 宿 泊 届

令和 年 月 日

入居契約書第18条第3項二号に基づき、下記のとおり、宿泊希望を致します。

入居者氏名	
宿泊者氏名	
入居者との続柄	
宿泊予定期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日

◎宿泊理由

氏名 印

【事務処理欄】

届出受理 (年 月 日)

受付者印	管理者印