

# 有料老人ホーム入居契約書

## プライエボーリ優花里

署名をもって印の代替えとする。署名は真正の意味を示す物とします。

### 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	入居者 氏名： _____ ( 男・女 ) ( 明治・大正・昭和 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・代表者：社会福祉法人 恵仁会 理事長 池田志保子 住所：鹿児島県鹿屋市下祓川町 1800 番地

#### (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35条に定める)	入居者の身元引受人 氏名： _____ 住所： _____
------------------------	-------------------------------------

#### (4) 目的施設(表題部記載の契約締結日現在)

施設名称	プライエボーリ 優花里
施設の類型及び表示事項	介護付有料老人ホーム 居住の権利形態： 利用権方式 利用料支払い方法： 月払い方式 入居時の要件： 入居時要介護(鹿屋市の被保険者) 介護保険： 地域密着型特定施設入居者生活介護 介護居室区分： 全室個室 介護に関わる職員体制： 2.4:1以上
介護保険の 指定居宅サービス等の指定	鹿屋市 4690300191号 平成23年6月24日地域密着型特定施設入居者生活介護
開設年月日	平成23年7月1日
所 在 地	鹿児島県鹿屋市花岡町 6265 番地

敷地概要（権利関係）	敷地面積 2992.15 m <sup>2</sup> （社会福祉法人 恵仁会 所有）
建物概要（権利関係）	述べ床面積 992.01 m <sup>2</sup> 木造平屋建て 準耐火 社会福祉法人 恵仁会 所有 竣工 平成19年1月30日
居室概要	● 居室及び定員 ・ 一般居室 21 部屋 Aタイプ:13.00 m <sup>2</sup> トイレ付 Bタイプ:13.02 m <sup>2</sup> トイレ無
共用施設概要	食堂、一般浴室、特殊浴室、機能訓練室（食堂兼用）、 健康管理室、相談室、リビング（談話コーナー兼用）

(5) 入居者が居住する居室（表記部記載の契約締結日現在）

居室番号	号室（タイプ）
居室面積	Aタイプ:13.00 m <sup>2</sup> トイレ付 Bタイプ:13.02 m <sup>2</sup> トイレ無
付属設備等	洗面所・緊急通報装置・トイレ(有15・無6)・冷暖房・テレビ回線

(6) 入居までに支払う費用の内容

※ 入居一時金はありません

(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	
日割り計算で支払われる費用についての計算起日	令和 年 月 日
支払い方法	管理規程に定める
管理費	月額 46,000 円（月途中の入居で日割りの場合 日額 1,500 円）
用途	事務管理部門の人件費・事務費・共用施設の維持管理費
食費	1,500 円/日（朝 350 円・昼 550 円・夕 600 円）
介護保険給付対象外費用（原則都度払いであるが、月単位にまとめて徴収することがある）	入居者が個人的な希望及び個別選択的な個別介護サービスの利用料（介護サービス等の一覧表「別途利用料を徴収して実施するサービス」に対応した利用料）
家賃相当額	月額 Aタイプ：46,500 円（日割りの場合 日額 1,550 円） Bタイプ：43,500 円（日割りの場合 日額 1,450 円）
その他	介護用品費は別途実費負担。
介護保険に係わる利用料及び利用者負担分	介護保険法令等による利用料及び利用者負担分については、別途、特定施設入居者生活介護利用契約書に規定されています。
消費税	税法に則り消費税を負担（金額は総額表示とすること。）

## 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、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利用する権利を与え各種サービスを提供します。
  - ① 表題部(4)記載の目的施設の利用
  - ② 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、本契約に定める各種サービスの提供に係る費用の支払いに同意します。
- 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「地域密着型特定施設入居者生活介護」(以下「指定特定施設入居者介護等」という。)を受けるに至った場合は、介護保険法令等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)

- 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)に定めるとおりとします。

### 第3条 (利用権)

- 1 入居者は、本契約第28条及び第29条並びに第30条に基づく契約終了がない限り、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、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。
- 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。
  - ① 居室の全部又は一部の転貸
  - ② 目的施設の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)

- 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、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、「指定地域密着型特定施設入居者生活介護」の提供を含む)
  - ② 健康管理
  - ③ 食事の提供
  - ④ 生活相談、助言
  - ⑤ 生活サービス
  - ⑥ レクリエーション

⑦ その他の支援サービス

- 2 事業者は、入居者の為に、医師に対する往診の依頼、通院の付き添いや入院の手続き代行等、受療の援助を行います。緊急時を除く他科受診に関してはご家族でお願い致します。介護サービスとしての治療行為は行いません。なお、医療を受けるにあたって医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象にならない費用を含めて全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ができません。
  - 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)

- 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・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他、当該各号の項目を含んだものとします。
  - ① 居室数及び入居者の定員
  - 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
  - ④ 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合は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条に定める運営推進会議の意見を聴いた上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共に本契約に定める各種サービスを提供し、入居者の為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。
  - ① 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に関する内容
  - ③ 緊急止むを得ず行った身体拘束の状態、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条のサービス提供により、入居者に事故が発生した場合の状況及び処置の内容
  - ⑥ 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 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、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・職員の資格保有状況等
- 4 事業者は、施設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、連携に努めると共に、地方自治体が発行する相談又は苦情処理等の事業に協力するように努めます。

## 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、事業者から不利益な取扱いや差別的待遇を受けることはありません。
- 2 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ます。
- 3 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ありません。
- 4 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ありません。
- 5 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、入居者が負担します。
- 6 入居者は、緊急やむを得ない場合を除き、身体拘束その他行動を制限されることはありません。
- 7 入居者は、施設での運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具備品をその居室内に持ち込むことができます。
- 8 入居者は、事業者又は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申し出ることができると共にその他の機関や行政機関に対して申し出ることができます。

## 第8条 (運営推進会議)

- 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推進会議を設置します。
- 2 事業者は、前項の運営推進会議について、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。
  - ①会議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)

- 1 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かの不利益な取り扱いをすることはありません。

## 第10条（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、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共に、故意または重過失の場合に限り入居者に対して損害賠償を行います。
- 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。
- 3 安全管理対策  
安全管理委員会を3ヵ月に1回以上あるいは必要時に開催し、当施設の安全対策を協議・検討いたします。協議内容については、記録を整備いたします。なお、利用者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに市町村、利用者及び身元保証人又は後見人等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じます。また、事故の状況及び事故に際して執った処置については、記録を整備します。事業者は、サービスを提供するにあたって、事業者の責任と認められる事由によって利用者に損害を与えた場合には、速やかに利用者の損害を賠償します。

## 第11条（秘密保持）

- 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、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は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。
- 2 記録物を交付するためには、個人情報に関する開示請求書の提出をして頂きます。尚、交付物に関しては実費負担して頂きます。

## 第2章提供されるサービス

### 第12条（介護）

- 1 事業者は、提供する介護（以下「介護等」という）の具体的な内容、介護等を提供する場所、介護等を提供する職員等については、本契約書、管理規程及び重要事項説明書等において示し、それに基づいて、入居者に対し介護等を提供します。
  - ①入居者に提供される介護等の具体的な内容
    - ア 介護等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、その他日常生活上の支援又は世話、機能訓練及び療養上の世話の内容
  - ②入居者に介護等を提供される場所
  - ③入居者に介護等を提供する介護職員・看護職員等の職員の配置状況
  - 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等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、居室を変更し介護等を行う場合は、次の各号に掲げる全ての手続きを取るものとします。それぞれの手続きは、書面にて確認します。

- 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入居者の身元引受人等の意見を聴く
- 4 事業者は、居室住み替え等により、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全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、「地域密着型特定施設入居者生活介護」サービスの提供を受けるにあたり、入居者と別に定める地域密着型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法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（健康観察）

- 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。
- 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。※希望者のみ
  - ②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
  - ③協力医療機関・協力歯科医療機関を定めると共に、その具体的協力内容を文書で定める
  - ④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に、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続き・通院介助等の協力を行う。

### 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。
- ①事業者は、原則ホーム内の食堂において、入居者に1日3食の食事を提供する体制を整えます。
  - ②事業者は、業者に委託して栄養士その他食事の提供に必要な職員を配置する
  - ③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な食事を提供する

### 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。
- ①事業者が、一般的に対応や照会ができる相談や助言
  - ②専門的な相談や助言の為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

### 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。
  - ①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
  - ②身元引受人等への連絡
  - ③金銭管理に関しては一切行わない事とする

### 第17条（レクリエーション）

- 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。
  - ①事業者がホーム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
  - ②事業者が紹介できるホーム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

### 第18条（その他の支援サービス）

- 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事業者がホーム内において一般的に対応できるその他の支援内容

## 第3章 使用上の注意

### 第19条（使用上の注意）

- 1 入居者は、目的施設及び敷地内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持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。
  - ①銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等の搬入・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配水管その他を腐食させる恐れのある液体等を流す
  - 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与える
  - ⑤猛獣・毒蛇等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ができません。又、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事があります。
  - ①鑑賞用の小鳥、魚類であって、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
  - 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おく



- 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・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。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。
- ①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方法とその負担額
  - 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
  - ③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責任が生ずることがあります。

## 第21条（修繕）

- 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、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等に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 窓ガラスの取替え
    - イ じゅうたん、カーテン等の取替え
    - ウ 電球、蛍光灯の取替え
    - エ 給水栓の取替え
    - オ 排水栓の取替え
  - ②その他軽微な修繕内容と修繕費用の負担についての定め
  - ③前二号のそれぞれの修繕を、入居者が事業者の承諾なく行うことができるか否かの定め
- 4 入居者は、居室内に修繕を要する箇所を発見した場合は、事業者にその旨を通知し必要について協議するものとします。
- 5 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、事業者が正当な理由なく修繕を実施しない場合は、入居者は自ら修繕を行うことができます。この場合の修繕に関する費用については、第1項に準ずるものとします。

## 第22条（居室への立ち入り）

- 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ができ

ません。

- 2 事業者は、火災、災害その他による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

### 第23条 (月払いの利用料)

- 1 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、管理規程において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条第1項に関する利用料を介護保険給付以外に受ける場合の基本的考え方と利用料に含まれる費用
    - ウ 第13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 第17条に関して利用料に含まれる費用
    - キ 第18条に関して利用料に含まれる費用
    - ク 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 利用料の支払が当月分か翌月分かの考え方
    - イ 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
    - ウ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期
- 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。

### 第24条 (食費)

- 1 入居者は、第14条により事業者から食事の提供を受けた場合には、事業者に対して管理規程に定める費用を支払うものとします。食費の費用を定めるにあたり、事業者は管理規程において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 食費の支払い方法
    - 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

### 第25条 (その他の費用)

- 1 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・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利用料
  - 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 (一部滅失等による賃料の減額等)

- 1 居室の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが入居者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとします。この場合において、事業者と入居者は、減額の程度期間その他必要な事項について協議するものとします。
- 2 居室の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは入居者が契約をした目的を達することができないときは、入居者は本契約を解除することができるものとします。

### 第27条 (費用の改定)

- 1 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条に定める運営推進会議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。
  - ① 入居者が死亡し、居室の私物の持ち出しが完了したとき
  - ② 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
  - ③ 入居者が第30条に基づき解約を行ったとき
  - ④ 以下における行為(その他「著しい迷惑行為」)を行いカスタマーハラスメントと認めた場合
    - 1) 身体的暴力  
スタッフを含む他者への身体的な力を使って危害を及ぼす行為(職員が回避したため危害を免れたケースを含む)

## 2) 精神的暴力

職員個人の尊厳や人格を言葉や態度によって傷つけたり、おとしめたりする行為

## 3) セクシュアルハラスメント

意に添わない性的誘いかけ、好意的態度の要求等、性的ないやがらせ行為

### 第29条（事業者からの契約解除）

- 1 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。
  - 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、2か月以上滞納したとき
  - ③ 第20条の規定に違反したとき
  - ④ 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、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 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。
  - ① 契約解除の通告について30日の予告期間をおく
  - ② 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
  - 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。
  - ① 医師の意見を聴く
  - ② 一定の観察期間をおく

### 第30条（入居者からの解除）

- 1 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、本契約を解除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除届を事業者に届け出るものとします。
- 2 入居者が前項の解除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14日目をもって、本契約は解除されたものとします。

### 第31条（明け渡し及び原状回復）

- 1 入居者と身元引受人等は、第28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及び経年変化を除き、居室を原状回復することとします。ただし、入居者の責め（認知症及び精神疾患の影響によるものは除く）に帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しな

いものとしてします。

- 3 入居者並びに事業者は、明け渡し時において、前項の規定及び契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、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、協議するものとしてします。

### 第32条（財産の引取等）

- 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14日以内に、入居者の所有物等を引き取るものとしてします。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、前項による引取期限を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することができるものとしてします。

### 第33条（契約終了後の居室使用に伴う実費計算）

- 1 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てします。ただし、第28条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6章 身元引受人等

### 第34条（身元引受人）

- 1 入居者は、身元引受人を定めるものとしてします。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てします。
- 3 前項の債務について身元引受人の負担は、利用料金の12ヶ月相当である極度額 4,000,000円 を限度としてします。
- 4 身元引受人が負担する債務の元本は、本契約終了時に確定するものとしてします。
- 5 身元引受人から入居者の債務に関する請求があったときは、事業者は身元引受人に対し、遅滞なく、利用料等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額に関する情報を提供します。
- 6 入居者に判断能力がない場合は、事業者は必要に応じて身元引受人へ生活上の意思決定の判断を確認します。
- 7 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てします。
- 8 事業者は、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。

- 9 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。
- 10 前項までの他、入居者の身上に関する必要な措置を行うものとします。

### 第35条（事業者へ通知を必要とする事項）

- 1 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された事業者への通知の必要性が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者へ通知します。
  - 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、若しくは申立てしたとき
  - ④ 入居者が「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たとき

### 第36条（身元引受人の変更）

- 1 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は、身元引受人を立てるものとします。

## 第7章 その他

### 第37条（入居契約締結時の手続き）

- 1 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。
- 2 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、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。

### 第38条（費用計算起算日の変更）

- 1 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。

### 第39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、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40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、鹿児島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。

#### 第41条 (特約条項)

1 第40条までの規定以外に本契約における特約は下記の通りとし、入居者の負担とすることに合意します。

① 【トイレあり居室】

退去時のルームクリーニング（室内清掃、トイレ清掃、エアコン清掃等）は、入居者負担とする。なお、当該費用の上限は30,000円とする。

② 【トイレなし居室】

退去時のルームクリーニング（室内清掃、エアコン清掃等）は、入居者負担とする。なお、当該費用の上限は25,000円とする。

#### 第42条 (各種対策)

① 感染症や非常災害対策

感染症や災害が発生しても必要なサービスを継続的に提供していくため、実効性の高い対策をとることができるよう、感染症ならびに周辺地域において想定される、火災・震災・風水害その他非常災害に関する計画を策定し、計画の概要を施設に掲示するとともに、地域との連携に努めます。

- ・ 防災設備 自動通報装置、スプリンクラー、消火器、消火栓等、避難器具
- ・ 感染症発生シミュレーション訓練、防災訓練 各年2回以上

② 高齢者虐待防止及び身体的拘束適正化対策

高齢者虐待防止及び身体的拘束適正化検討委員会を3ヵ月に1回以上あるいは必要時に開催し、当施設の虐待発生防止ならびに身体的拘束の状況を協議・検討し、廃止へ向けた取り組みを行います。協議内容については、記録を整備し職員へ周知いたします。また職員に対して、高齢者虐待防止の基礎的内容の適切な知識を普及・啓発するために、年に2回以上の研修を行います。事業者は、利用者又は他の利用者の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、利用者に対し隔離、身体的拘束、薬剤投与その他の方法により利用者の行動を制限しません。

③ 感染症対策

感染症対策委員会を3ヵ月に1回以上あるいは必要時に開催します。感染対策委員会では、感染症に対する予防対策を討議・検討し、感染源の隔絶、除去及び感染経路の遮断に取り組み、安全な生活環境の構築に努めます。

#### 附則

この契約書は、平成23年7月1日より施行する

この契約書は、平成24年4月1日より施行する

この契約書は、平成27年4月1日より施行する

この契約書は、平成30年4月1日より施行する

この契約書は、令和1年10月1日より施行する

この契約書は、令和2年4月1日より施行する

この契約書は、令和3年4月1日より施行する

この契約書は、令和4年4月1日より施行する