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、当事者は本契約書２通を作成し、記名捺印の上、各自その１通を保有します。

# 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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 利用入居者名<br>（以下「入居者」） | 氏名 | | ㊞ | 性別 | 男・女 |
| | 生年月日 | 明治・大正・昭和　　年　　月　　日生 | | | |
| 目的施設設置事業者名<br>（以下「事業者」） | 所在地：兵庫県三田市横山町１７番１３号<br>名　称：社会福祉法人三翠会　サンヒルズ八景１番館<br>職氏名：　館長　　日浦　勝栄　　㊞ | | | | |

（３）上記（２）「契約当事者」以外の関係者の表示

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 身元引受人<br>（本契約第３５条） | 氏名 | | ㊞ | |
| | 住所 | | | |
| | 連絡先 | 自宅 | | 入居者との関係 |
| | | 携帯 | | |
| 返還金受取人<br>（本契約第３８条） | 氏名 | | ㊞ | |
| | 住所 | | | |
| | 連絡先 | 自宅 | | 入居者との関係 |
| | | 携帯 | | |

（４）目的施設（表題部記載の契約締結日現在）

| | |
|---|---|
| 施　設　名　称 | サンヒルズ八景１番館 |
| 施　設　の　類　型<br>及　び<br>表　示　事　項 | 有料老人ホーム類型：介護付き有料老人ホーム<br>居住の権利形態：利用権方式<br>利用料支払方式：月払方式（指定口座自動振込）<br>入居時の要件：要支援、要介護<br>居室区分：全室個室 |
| 介護保険の指定居宅<br>サービスの指定 | 特定施設入居者生活介護<br>兵庫県指定：２８７１２０１３５２<br>介護予防特定施設入居者生活介護<br>兵庫県指定：２８７１２０１３５２ |
| 開　設　年　月　日 | 平成　２７年　１月１５日 |
| 所　在　地 | 〒669-1534　兵庫県三田市横山町 17 番 13 号 |
| 敷地概要（権利関係） | 10,395 ㎡　事業主体：所有 |
| 建物概要（権利関係） | 延床面積　4,253 ㎡　鉄筋コンクリート造地上 3 階建<br>事業主体：所有<br>竣工：平成 26 年 12 月 31 日 |
| 居　室　の　概　要 | 居室 98 室（全室個室）　定員 98 人<br>居室面積：最多 20.64 ㎡（18.54 ㎡～21.61 ㎡） |
| 共　用　施　設　概　要 | 食堂兼機能訓練室、キッチン、大浴室、機械浴室、個浴室、便所、洗面設備、洗濯室兼汚物処理室、エレベーター |

（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　２　[3]　階　　３１２号室 | | |
| タ　イ　プ | 東　西　[南]　北　向き　　~~庭付　テラス付~~ | | |
| 居　室　面　積 | ２０.６４㎡ | ~~庭・テラス~~ | ㎡ |
| 附　属　設　備　等 | トイレ、洗面、ベッド、緊急通報装置、テレビ回線、照明、<br>エアコン | | |

（６）入居までに支払う費用の内容

| | | |
|---|---|---|
| 敷　金 | | 一律１００，０００円 |
| | 使途及び算定根拠 | 使途：居室の原状回復費用（退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還）<br>根拠：一律100,000円 |
| | 支　払　方　法 | 振込方法<br>支払先　金融機関：中兵庫信用金庫　新三田支店<br>口座番号：普通　口座番号：０７２０２２２<br>口座名義：社会福祉法人三翠会<br>理事長　上西　真一 |

（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 | | |
| 発生時期 | | 入居日から |
| 支払方法 | | 毎月支払い<br>□　振込方法<br>支払先　金融機関：中兵庫信用金庫　新三田支店<br>口座番号：普通　口座番号：０７２０２２２<br>口座名義：社会福祉法人三翠会<br>理事長　上西　真一<br>■　支払委託方式（収納会社名：リコーリース株式会社）<br>翌月、20 日（土、日、祝日の場合は次営業日）に入居者の指定する金融口座から自動振替 |
| 家賃相当額 | | ５８，０００円 |
| | 支払い | 支払期限は、次月分を毎月、末日までとします。<br>※月の途中での入居及び退居（入院や外泊を除く）は、入居日及び居室の明け渡し日を起算に、１か月を３０日として日割り計算をします。 |
| 管理費 | | ５１，７００円（税込） |
| | 使　途 | 共用部分の水光熱費及び維持管理・修繕費<br>事務管理部門の人件費・事務費 |
| | 支払い | 支払期限は、次月分を毎月、末日までとします。<br>※月の途中での入居及び退居（入院や外泊を除く）は、入居日及び居室の明け渡し日を起算に、１か月を３０日として日割り計算をします。 |
| 食　費 | | ５６，７００円（１か月３０日の場合　税込）<br>１食当りの金額<br>朝食：486 円　昼食：702 円　夕食：702 円（税込） |

| | | |
|---|---|---|
| | | ※キャンセルは前日の 15：00 迄の受付です。翌月上記の１食当りの金額を翌月精算します。<br>追加は２日前の 15：00 迄の受付です。翌月上記の１食当りの金額を請求します。 |
| | 光熱水費 | 居室内電気代：実費　（３４／ｋＷ　税込） |
| | 介護保険給付対象外費用（原則都度払いですが、月単位にまとめて徴収することがあります。） | 入居者の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） |
| 消費税 | | 税法に則り消費税を負担（注：金額は総額表示とします。） |

# 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、兵庫県サービス付高齢者向け住宅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、本契約に定める費用の支払に同意します。

（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。

（利用権）

第３条　入居者は、本契約第２８条第一号の他は、同条第二号又は第三号に基づく契約の終了がない限り、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。

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　介護（要支援者又は要介護者に対しては、「特定施設入居者生活介護等」の提供を含む。）

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支援は行いますが、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　目的施設の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

四　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

五　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条に定める運営懇談会の意見を聴いたうえで行うものとします。

**（施設の管理、運営、報告及び地域との協力）**

第６条　事業者は、管理者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　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

四　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　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とった処置の内容

六　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、入居者に対し、本契約第８条で定める運営懇談会において、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か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　年間の入退居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・要介護者の状況

ウ　サービスの提供状況

エ　管理費・食費等の収支状況

オ　施設全体の職員数・人員配置・勤務形態の状況

カ　職員の資格保有の状況

キ　その他目的施設の管理・運営状況

4　事業者は、施設の運営とサービスの提供にあたっては、入居者の外出の機会を確保し、入居者の家族、地域及び地域住民との交流を図り、家族、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。

（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、或いは、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、個人情報が保護される

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かぎり尊重される

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、入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の書面による同意がないかぎり閲覧させることはない

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されることはない

五　入居者は、自らの意志と選択に基づき、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
ただし、その費用は入居者が負担する

七　入居者が目的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、定期的報告等について、事業者とあらかじめ協議をして委託する
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

八　入居者は、緊急やむをえない場合をのぞき、本人の書面による同意なくして身体的拘束その他行動の自由を制限されることはない

九　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等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申し出ることができるとともに、外部機関や行政機関に対して苦情の解決を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等に対する連絡方法

（苦情処理）

第９条　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、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賠償額を減ずることがあります。

２　事業者は、事故の状況及び事故に際してとった処置等について記録をします。

（秘密保持と個人情報の保護）

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等、正当な理由がある場合又は入居者の事前の書面による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

（介護等）

第１２条　事業者は、介護保険給付対象サービスを除き、事業者が提供する介護（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、本契約書管理規程及び重要事項説明書等において明確に示し、それに基づいて、入居者に対し次の第一号に掲げる介護等を提供します。

一　入居者に提供する介護等の具体的内容

ア　介護等を提供する場合の心身の状態

イ　提供する入浴・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具体的内容

ウ　上記の提供サービスに関わる詳細の内容及び費用

二　介護等を提供する場所

三　介護等を提供する看護・介護職員等の配置状況

四　夜間の看護及び介護体制、及び医療機関との協力内容

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、前項の場所を変更する場合は、次の各号に掲げるすべての手続きを書面で行うものとします。

一　事業者の指定する医師の意見を聴く

二　入居者及びその家族又は身元引受人の意思を確認する

４　事業者は、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書面で行うものとします。

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　住み替え後の居室概要、費用負担の増減等又は費用調整の有無、提供する介護等の変更内容について、入居者及び身元引受人等に説明を行う。

三　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及び介護予防特定施設入居者生活介護の提供を受ける場合は、別に定める特定施設入居者生活介護利用契約及び介護予防特定施設入居者生活介護利用契約を入居者と締結します。

（健康管理）

第１３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　入居者が定期健康診断を受ける機会を設ける。

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、その具体的協力内容を文書で定める。

四　入居者が罹病、負傷者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・受診手続き・通院介助等の協力を行う。

（食事）

第１４条　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、それに基づいて入居者に食事を提供します

一　事業者は原則として目的施設内の食堂等において、毎日入居者に１日３食の食事を提供する体制を整え、入居者に食事を提供する

二　事業者は、栄養管理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の指示が有る場合には、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、提供した実数に応じた費用を徴収します。

（生活相談、助言）

第１５条　事業者は、次の各号に掲げる生活相談、助言について、管理規程等に定め、それに基づいて入居者の生活全般に関する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

（生活サービス）

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、それに基づいて入居者に各種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、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　身元引受人等への連絡

（レクリエーション等）

第１７条　事業者は、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。

（その他の支援サービス）

第１８条　事業者は、詳細を管理規程等に定め、前条までのサービス以外のその他の支援サービスを提供します。

# 第３章　使用上の注意

（使用上の注意）

第１９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２０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恐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　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

六　目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供する

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　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

二　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

三　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

四　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。

一　入居者が１か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　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。

（修繕）

第２１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。

一　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　窓ガラスの取り替え

イ　床材、カーテン等の取り替え

ウ　壁紙、建材シート等の張り替え

エ　照明器具の取り替え

オ　電球、蛍光灯の取り替え

カ　洗面台の取り替え

キ　居室内トイレの取り替え

ク　エアコンの取り替え

ケ　ベッド及びベッド関連備品の取り替え

コ　福祉用具の取り替え

二　その他の軽微な修繕の内容と修繕費用の負担についての定め

三　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

（居室への立ち入り）

第２２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２３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）記載の費用を支払うものとします。

（月払いの利用料）

第２４条　入居者は、事業者に対して、表題部（７）に記載する月払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、前項の月払い利用料に関して、管理規程で次の各号に掲げる事項の詳細を明記します。

一　管理費として徴収される具体的内容

二　月払い介護保険給付対象外費用が徴収される場合の、提供されるサービスに関する具体的内容

三　前号までの費用に含まれない費用として別途に月払いで徴収される場合の具体的内容

四　前号までの各号の月払いの利用料の支払方法

ア　利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方

イ　利用料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

２　利用料に含まれる費用について、１か月に満たない期間の費用は、１か月を 30 日として日割計算をした額とします。

（食費）

第２５条　入居者は、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

（その他の費用）

第２６条　事業者は、管理規程において、次に掲げる事項等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水道・電気・電話等の使用料

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の内訳を送付するもとします。

（費用の改定）

第２７条　事業者は、月払い利用料等、入居者が支払うべき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、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

（契約の終了）

第２８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　入居者が第３０条に基づき解約を行ったとき。

（事業者からの契約解除）

第２９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、しばしば遅滞するとき。

三　第３条第４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　事業者は入居者またはその身元引受人ないしご家族、その他関係者の行動が、他の入居者または従業者の生命・身体・健康に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常の介助方法ではこれを防止できることができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、本契約を解除することがあります。

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。

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。

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４４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

（入居者からの解約）

第３０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。

３　入居者は、事業者又はその役員が次の各号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４４条の各号の確約に反する事実が判明したとき

二　本契約締結後に事業者又は役員が反社会的勢力に該当したとき

（明け渡し及び原状回復）

第３１条　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すこととします。

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の費用負担で行う原状回復に関し、次の各号について協議を行うこととします。

一　原状回復の内容について

二　費用の決定方法について

三　原状回復の実施日時について

四　費用の支払い方法について

（財産の引取等）

第３２条　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、前項による引取期限を、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及び身元引受人、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。

（敷金及び前払い家賃相当額や管理費の返還）

第３４条　事業者は、居室の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を無利息で入居者に返還します。また、家賃相当額及び管理費の１か月に満たない日数分を、1か月 30 日として日割り計算をして返還します。ただし、居室の明け渡し時に、家賃相当額や管理費、原状回復に要する費用の債務がある場合には、その額を敷金から差し引くことができるものとします。

２　事業者は、返還金から差し引く債務がある場合には、債務の額の内訳を利用者に明示しなければなりません。

## 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１名を定めるものとします。

２　身元引受人は入居者の本契約に起因する債務に関する連帯保証人としての義務を負うものとします。

３　身元引受人は、入居者と連帯して、本契約から生じる入居者の債務を負担するものとします。

４　前項の身元引受人の負担は、極度額１２０万円を限度とします。

５　身元引受人が負担する債務の元本は、入居者が死亡したときに、確定するものとします。

６　身元引受人の請求があった時は、事業者は、身元引受人に対し、遅延なく、利用料等の支払い状況や滞納金の額、損害賠償の額等、入居者の全ての債務の額等に関する情報を提供します。

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ます。

８　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、第３４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捺印をします。

１０　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、管理規程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。

五　入居者又は身元引受人が破産の申立て（自己申立を含む）、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生等の手続開始の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

（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、第三号又は第五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。

（返還金受取人）

第３８条　入居者は、第３４条に規定する返還金の受取人を１人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同居）

第３９条　入居者は、入居者以外の第三者（以下「同居者」という。）を緊急対応、看取りのため、一時的に入居者の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事が出来ます。

# 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。本契約締結後、入居者は、事業者に対し、入居時までに支払う費用を支払うものとします。

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、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、目的施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護等の指定を受けた介護付き有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、要支援、要介護状態の入居者に対して、特定施設入居者生活介護利用契約及び介護予防特定施設入居者生活介護利用契約の内容について、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、入居日の他、各種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、両者で協議し書面により合意するものとします。

（入居日前の解約）

第４２条　入居者は、表題部記載の入居日前であれば、書面によって事業者に通知する事により、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敷金及び前払い家賃相当額、管理費の全額を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。

２　事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、第２９条の定めに関わらず、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。

一　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

二　正当な理由なく所定の期日までに表題部記載の敷金や前払い家賃相当額、管理費を支払わなかったとき

（成年後見人制度の利用）

第４３条　入居者は、第３５条、第３７条及び第３８条の規定に関わらず、財産管理又は特定施設入居者生活介護等の選択に関し、自らの行為能力の低下又は自らの意志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又は目的施設が所在する地域の市町村と連携して、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３６条第三号に定める事項を通知するものとし、入居者及び成年後見人は、第 35 条及び第 38 条に定める事項について身元引受人又は返還金受取人と協議を行うものとします。

（反社会的勢力の排除の確認）

第４４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（業務を執行する理事、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

（誠意処理）

第４５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。

（合意管轄）

第４６条　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、神戸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。