

住宅型間借り式有料老人ホームプラン・ダ・ムール入居契約書

標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、その証として、本書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

(1) 契約の開始年月日

契約締結日	平成 年 月 日
入居予定日	平成 年 月 日

(2) 契約当事者

入居者名	氏名 : 印 (男・女 年 月 日生)
施設設置事業者名	法人名・代表者名 : 株式会社 誠心 代表取締役 吉松 泰子 所在地 : 福岡県太宰府市五条二丁目18-45

(3) 契約当事者以外の関係者

身元引受人	氏名 : 印 住所 : 電話番号: 入居者との間柄 :
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	氏名 : 住所 : 入居者との間柄 :

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

名称	プラン・ダ・ムール
類型	住宅型間借り有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態 : 賃貸方式 入居時の要件 : 要介護 4, 5認定者 介護保険 : 在宅サービス利用 (介護保険の在宅サービスを利用するホームです。) 介護居室区分 : 全室間借り
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(6) 入居までに支払う費用の内容

契約金	総額 50 万円
使途及び算定根拠	居室、その他共用施設の維持修繕のための費用、及び介護費の補填に使用
支払方法	一時金方式(90日以内の退去の場合、全額返金致します。)
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	134,500 円
日割り計算で支払われる費用 についての計算起日	年 月 日
支払方法	当月分家賃は毎月25日支払い
家賃相当額	月額 10,000 円
管理費	月額 94,500 円 (4,500円の消費税を含む)
共益費	月額 30,000 円
食費	30,000 円 (食事を摂られる方のみ)
その他月払いの利用料にかかる 考え方	添付の重要事項説明書のとおり。
消費税	税法に則り消費税を負担。表示価格は総額表示。

第 1 章 総 則

(目的)

- 第 1 条 事業者は、入居者に対し、老人福祉法その他関係法令、福岡県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各種サービスを提供します。
- 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いに同意します。

(利用権)

- 第 2 条 入居者は、本契約第 20 条第 1 号及び第 2 号に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い入居一時金等を前払いして、当該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、施設の全部又は一部について、その所有権を有しません。
- 3 入居者は、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 その他上記各号に類する行為等

(各種サービス)

- 第 3 条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。
- 一 介護（介護保険給付対象サービスは除く。）
 - 二 健康管理
 - 三 生活相談、助言
 - 四 生活サービス
 - 五 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援助は行いますが、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、すべて入居者の負担となります。
- 3 入居者は、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 4 条 事業者は、本契約に係る施設の管理規程を作成し、入居者及び事業者は、これを遵守するものとします。

- 2 前項の管理規程は、本契約に定める事項のほか、次の各号の項目を含んだものとします。
 - 一 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
 - 三 入居者が医療を要する場合の対応及び協力医療機関の概要
 - 四 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の具体的な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で、事業者において改定することができるものとします。ただし、事業者は家族会の意見を聴いた上で行うものとします。

(地域との協力)

第5条 事業者は、施設の運営にあたっては、地域及び地域住民との交流を図るとともに地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に係る業務に協力することとします。

(入居者の権利)

- 第6条 入居者は、提供されるサービスについて、次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り扱いや差別的な待遇を受けることはありません。
- 一 可能なかぎりのプライバシーの尊重
 - 二 個人情報の保護
 - 三 入居者自らが選ぶ医師、弁護士、その他の専門家といつでも相談等することができます。ただし、それにより生じた費用は入居者が負担するものとします。
 - 四 緊急やむを得ない場合を除いた身体拘束その他の行動を制限されることはありません。
 - 五 施設の運営に支障がない限り、入居者個人の衣類や家具等備品を居室内に持ち込むことができます。
 - 六 事業者及び提供するサービスに対する苦情をいつでも事業者、行政機関等に対して申し出ることができます。

(苦情処理)

- 第7条 入居者は、事業者及び提供するサービスに対する苦情を申し立てることができます。
- 2 事業者は、苦情受付の手続き及び記録方法について管理規程等で定め、迅速かつ誠実に対応するとともに適切な解決に努めます。
 - 3 事業者は、入居者が苦情申立を行ったことを理由に何らの不利益な扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第8条 事業者は、サービスの提供にあたって、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が生じた場合は、直ちに必要な措置を講じ、不可抗力による場合を除き、速やかに入居者に対して必要な損害賠償を行います。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じることがあります。

2 事業者は、事故の状況及びその処置等について記録をします。

(秘密保持)

第9条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族の個人情報について、個人情報保護法を遵守し、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からの事前の同意がある場合を除いて、契約期間中、契約終了後にかかわらず第三者に漏らすことはありません。

第2章

(介護等)

第10条 事業者は、提供するサービスの具体的な内容、提供する場所及び職員等について重要事項説明書等において明示します。

2 事業者は、入居者に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、提供する場所を施設内において変更する場合があります。

3 前項の変更を行う場合、次の手続きを書面にて行うものとします。

- 一 事業者の指定する医師の意見を聴取する
- 二 入居者及びその家族の意見を聴取する

4 事業者は、居室の住み替えにより入居者の権利や利用料金等に重大な変更が生じる場合は、前項の手続きとあわせ、次に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 住み替え後の居室の概要、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
- 三 入居者同意を得る。ただし、入居者が自ら判断できない状況にある場合にあっては、身元引受人等の同意を得る。

(健康管理)

第11条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意し、重要事項説明書等に定めたサービスを提供し、入居者が健康を維持するように助力します。

(生活相談、助言)

第12条 事業者は、提供する生活サービスについて重要事項説明書等に明示し、適切な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13条 入居者は施設及び敷地等の利用に関し、その本来の用途に従って、善良の管理者の注意をもって利用するものとします。

2 入居者は施設の利用にあたり、次の事項についてあらかじめ事業者と協議することとします。事業者は、基本的な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ヶ月以上居室を不在にする場合の居室の保全、連絡の方法、費用の負担及び支払方法

二 入居者が付き添い、介助、看護等の目的で家族及び第三者を居室内に居住させる場合の費用の負担及び支払方法

三 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項

4 入居者が前各号の規定に違反等し、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合、事業者又は当該第三者に対して損害賠償責任を生じることがあります。

(修繕)

第14条 事業者は、入居者が施設を利用するために必要な修繕を行います。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入居者に通知します。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はできません。

3 前2項の規定にかかわらず、居室内の軽微な修繕に係る費用負担等について、管理規定等に定めることとします。

第4章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

第15条 入居者は、施設の入居にあたって、本書に定める、入居までに支払うべき契約金その他の費用を事業所に支払うものとします。介護一時金は、90日以内の退去の際は全額返金するものとします。

(月払い利用料)

第 16 条 入居者は、事業者に対して本書に定める月払いの利用料を支払うものとします。

本条に定める費用について、1ヶ月の満たない期間の費用は、日割りした額とします。

(その他の費用)

第 17 条 事業者は、入居までに支払う費用及び月払い利用料のほか、光熱費、冷暖房費、共用施設を利用した場合の利用料、入居者の希望により提供した各種サービスの利用料等について、入居者の負担となるか等を重要事項説明書等に明記するものとします。

(費用の支払い方法)

第 18 条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規定等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

第 19 条 事業者は、月払い利用料等入居者が支払うべき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、施設が所存する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上で改定するものとします。

3 入居者が支払うべき費用を改定する場合は、あらかじめ事業者は入居者及び身元引受人等に通知します。

第 5 章 契約の終了

(契約の終了)

第 20 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 21 条に基づき解除を勧告し、予告期間が満了したとき。
- 三 入居者が第 22 条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第 21 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いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
- 三 入居者の行動が、他の入居者又は職員の生命に危害を及ぼし、又はその危害の切迫

したおそれがあり、かつ施設における通常の接遇方法等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、事業者は次の各号に掲げる手続きを書面で行います。
 - 一 契約解除の通告について 90 日の勧告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立って入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除勧告の予告期間中に入居者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と協議し、移転先の確保に協力する。
- 3 本条第 1 項第三号によって契約を解除する場合は、事業者は前項のほか、書面にて次の手続きを行います。
 - 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく

(入居者からの解除)

- 第 22 条 入居者は、事業者に対して 30 日前に解除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。解除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せず居室を退去した場合、事業者が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、本契約は解除されたものとします。

第 23 条 入居者及び身元引受人等は、本契約が終了した場合、直ちに居室を明け渡すこととします。

- 3 入居者等並びに事業者は、前項の入居者等が負担して行う現状回復の内容及び方法について協議するものとします。

(財産の引取り等)

- 第 24 条 事業者は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は、本契約終了後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。
 - 3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項の引き取り期限を書面により通知します。
 - 4 事業者は、引き取り期限経過後に残置された所有物等について、入居者及び身元引受人等がその所有権を放棄したものとみなし、入居者又は身元引受人等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 25 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ければならない。明け渡さない場合、入居者は契約終了日の翌日から起算し、明け渡し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 20 条第 1 号に該当する場合は、前条第 2 項に定める所有物等の引き取り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

(身元引受人)

第 27 条 入居者は、身元引受人をあらかじめ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あると認められる場合には、定めなくてもよいこととします。

- 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及び協議等に努めなければならない。
- 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に遺体及び遺留金品を引き取るものとします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第 28 条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規定に規定された事業者への通知が必要な事項が発生した場合は、遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更した場合
- 二 身元引受人が死亡した場合
- 三 入居者若しくは身元引受人について、成年後見人制度による後見人、補佐人、補助人の審判があった場合、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場合
- 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場合

(身元引受人の変更)

第 29 条 事業者は、身元引受人が前条第二号又は第三号の規定に該当することとなった場合には、入居者に対して新たな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、前項の請求を受けた場合には、身元引受人を新たに定めるものとします。

第7章 その他

(入居契約時の手続き)

第30条 入居者等から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経て、事業者の承諾がなされた後に契約当事者間で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て、表題部に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。申し込み時に払い込んだ申込金等がある場合には、これを契約金等入居までに支払う費用に充当することとします。

2 事業者は、本契約の締結に際し、入居者等が契約内容を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、重要事項説明書に基づき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等の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれが保管することとします。

3 事業者は、本施設が介護保険法に基づく、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型間借り有料老人ホームであることを入居者等に理解させ、入居者が個々に訪問介護事業所、訪問看護事業所と契約を締結することなどが必要となることを十分に説明します。

また、入居者が訪問介護事業所等を選定する際は、施設は、周辺事業者等を紹介するなど協力するものとします。

4 事業者は、訪問介護事業所等を施設に併設若しくは隣接して設置している場合において、入居者が他の訪問介護事業所を選択し、契約した場合においても入居者に対して不利益が生じるものではないことを十分に説明します。

(誠意処理)

第31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協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第32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、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並びに入居者はあらかじめ合意します。