

リアンレーヴ世田谷

サービス付き高齢者向け住宅 入居契約書

株式会社 木下の介護

サービス付き高齢者向け住宅
リアンレーヴ世田谷 入居契約書(主表)

契約年月日	年 月 日		入居予定年月日	年 月 日	
			実際の入居年月日	年 月 日	
目的施設	名称	リアンレーヴ世田谷			
	所在地	東京都世田谷区上用賀一丁目26番20号			
	建物規模・構造	鉄筋コンクリート造 地上3階建			
	専用居室	号室 (個室 定員 1名)			
共用施設	リビング・ダイニング兼機能訓練室、応接・相談室、エントランスホール、談話コーナー、カフェコーナー、コンロコーナー、理美容室、大浴室、個浴室、機械浴室、健康管理室、洗面設備、トイレ				
施設の類型及び表示事項	類型	サービス付き高齢者向け住宅(一般型特定施設入居者生活介護)			
	居住権利形態	利用権方式			
	利用料支払方式	選択方式			
	入居時の要件	要介護			
	介護保険	東京都指定特定施設入居者生活介護(1371216670)			
	居室区分	全室個室			
	介護にかかわる職員体制	入居者様:直接処遇職員(介護職員・看護職員) =2.5:1			
提携ホームの利用料等	_____				
契約条件	内訳	前払金	2,400,000円		
		入居時償却金	0円		
		均等償却金	40,000円		
	月額利用料	施設利用費	88,000円/月	※月額利用料等は、甲の定める期日までに支払うこと。 ※月額利用料等は、甲の定める方法で支払うこと。 ※食費は欠食した分を管理規程に定める金額に基づき差し引きます。 ※食費、厨房管理費及び上乗せ介護費用は30日の場合	
		管理共益費	70,000円/月		
		食費	31,500円/人		
		厨房管理費	37,500円/人		
上乗せ介護費用(要介護のみ)	33,000円/人				
(特記事項)					
・特定施設入居者生活介護を利用されない場合は、「リアンレーヴ世田谷」管理規程に定める基本サービス費33,000円を負担し、自立者においては、希望により自立生活サポート費198,000円を別途負担する。					

施設設置者(甲)	
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号新宿アイランドタワー29階
名称	株式会社 木下の介護
	代表取締役 佐久間 大介
入居者(乙)	
(1)	
住所	_____
氏名	_____ 印
入居者(1)の成年後見人・任意後見受任者名	_____ 印
(2)	
住所	_____
氏名	_____ 印
入居者(2)の成年後見人・任意後見受任者名	_____ 印
乙の連帯保証人(代筆不可)	
住所	_____
氏名	_____ 実印
連帯保証の極度額	_____ 2,000,000円
乙の連帯保証会社	
住所	_____
名称	_____ 実印
乙の身元引受人(1) (乙(2)の身元引受人を兼ねる場合は、こちらにのみ署名捺印ください)	
住所	_____
氏名	_____ 実印
乙の身元引受人(2) (乙(1)の身元引受人を複数設定する場合も、こちらに署名捺印ください)	
住所	_____
氏名	_____ 実印
乙の返還金受取人	
住所	_____
氏名	_____ 印

リアンレーヴ世田谷
入居契約書

第1章 総則

第1条（目的）

株式会社木下の介護（以下「甲」という。）は、入居者（以下「乙」という。）に対し、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）、老人福祉法、介護保険法、その他関係法令、東京都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、乙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いたします。

一 主表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 乙は、本契約に定める事項を承認して、甲に対し、第25条に定める前払い金（前払いプラン選択の場合）と各種サービスの提供に関わる第26条から第28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せん。
- 3 本契約の履行中、甲は乙が当該目的施設を利用しながら、介護保険法及びその他の法令（以下「介護保険法令等」という。）に定める「指定特定施設入居者生活介護」（以下「特定施設入居者生活介護」という。）を選択する場合には、甲は、別途乙と特定施設入居者生活介護の契約を締結し、サービスを提供します。
- 4 乙が前項に規定する契約を締結しない場合には、甲は、別に定める重要事項説明書及び管理規程の「介護サービス等の一覧表」に基づき、乙にサービスを提供します。

第2条（目的施設の表示）

乙が入居する居室（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、主表に定めるとおりとします。

第3条（目的施設の終身利用契約）

乙は、前払いプラン又は月払いプランの選択により、主表に定める前払い金及び月払いの利用料等を支払う場合は、本契約第31条各号に基づく契約の終了がない限り、本契約に従い、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 乙は、居室及び共用施設の全部又は一部についての所有権を取得することはできません。
- 3 乙は、長期不在又は長期入院中においても、本契約に規定する費用を支払うことにより居室及び共用施設を終身にわたって利用及び、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。

- 4 乙は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行なうことはできません。
 - 一 居室の全部又は一部の転貸
 - 二 居室及び共用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 その他前三号の全部又はいずれかに類する行為又は処分

第4条（各種サービス）

甲は、乙に対して、前条に定める利用権に付帯する権利として、必須サービスである状況把握、生活相談、緊急時対応に加えて次に掲げる各種サービスを提供します。

- 一 介護（要介護者に対しては、「特定施設入居者生活介護」の契約を結んだ場合、そのサービスの提供を含む。）
 - 二 健康管理
 - 三 食事の提供
 - 四 生活サービス
 - 五 レクリエーション
 - 六 その他の支援サービス（「介護サービス等の一覧表」に基づき、個別の選択・要望による）
- 2 乙は前項六号にある「介護サービス等の一覧表」にあるサービスを選択し、その対価を支払うことで個別のサービスを受けることができます。
 - 3 甲は、乙のために、医師に対する往診の依頼、通院の付添いや入院の手続き代行等受療の援助は行ないますが、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乙等の負担となります。
 - 4 乙等は、第三者に対して、次に掲げる行為を行な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

第5条（管理規程）

甲は、本契約を補完するものとして管理規程「リアンレーヴ世田谷管理規程」（以下「管理規程」という。）を作成し、甲と乙、連帯保証人及び身元引受人（以下「乙等」という。）は、これを契約内容とすることに合意します。

- 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 入居者の定員及び居室数
 - 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・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法、及び、定期的に行われる訓練等の内容
- 3 甲は、以下のいずれかに該当する場合、管理規程の内容を変更することができます。
この場合、甲は本契約第 8 条（運営懇談会）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。
- 一 管理規程の変更が、入居者の一般の利益に適合するとき
 - 二 管理規程の変更が、本契約の目的に反せず、かつ、変更の必要性及び変更後の内容の相当性、その他の変更に係る事情に照らして合理的なものであるとき

第 6 条（施設の管理・運営・報告及び地域との協力）

甲は、施設長その他必要な職員を配置して、本契約に定める各種サービスを提供し、乙のために必要な諸業務を処理して施設の運営を行なうとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行ないます。

- 2 甲は、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、甲が管理規程に定める月額の利用料（以下「月額利用料」という。）その他乙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拘束の態様、理由、時間、その際の乙の心身の状況
 - 四 第 4 条のサービスの提供に関して生じた乙等の苦情の内容
 - 五 第 4 条のサービスの提供により、乙に事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容及び対応の記録
 - 六 第 4 条のサービスの提供を他の事業者へ委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約の内容及びその実施状況
 - 七 修繕及び改修の実施状況の記録
 - 八 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項
- 3 甲は、乙に対し、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 ヶ月以内に行なう事業者の前年度決算報告
 - 二 過去 1 年以内の時点における目的施設の運営状況、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、要介護者の状況、サービスの提供状況、管理共益費・食費等の収支状況、施設全体の職員数・人員配置・勤務形態・職員の資格保有の状況等
- 4 甲は、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、地方自治体を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）

乙は、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。乙は、これらの権利を行使することにより、甲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 乙は、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 乙は、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 乙及び身元引受人は、希望すれば乙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。また、乙及び身元引受人以外の者がその閲覧を要求しても、乙及び身元引受人の同意がないかぎり閲覧させることはない。
- 四 乙の写真、身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、乙及び身元引受人の意思に反して外部に公開されることはない。
- 五 乙は、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、その費用は乙が負担する。
- 六 乙は、緊急やむを得ない場合をのぞき、身体的拘束その他行動を制限されることはない。

第8条（運営懇談会）

甲は、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 甲は、前項の運営懇談会について、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 会の構成メンバーの詳細
 - 二 外部からの運営への点検に資する、甲側関係者及び乙以外の第三者的立場にある構成メンバーの有無
 - 三 要介護状態等にある乙の身元引受人に対する連絡方法等

第9条（苦情処理）

乙等は、甲及び甲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 甲は、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、乙等からの苦情申立に迅速かつ誠実に対応し適切な解決に努めます。
- 3 甲は、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、乙等からの苦情申立に迅速かつ誠実に対応します。
- 4 甲は、乙等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。

第10条（事故対応及び賠償責任）

甲は、本契約に基づくサービスの提供にあたっては、事故発生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、職員の研修を定期的に行なうとともに、万一、事故が発生し乙の生命・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、速やかに乙の家族、身元引受人及び地方自治体の関係部署に連絡を行ないます。

- 2 前項の事故が不可抗力による場合を除き、事業者に故意又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ないます。ただし、乙側に故意又は重大な過失がある場合にはこの限りではありません。
- 3 甲は、第1項の事故の状況及び事故に際して行った処置等について記録します。

第11条（秘密保持と個人情報の保護）

甲は、業務上で知り得た乙等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、乙又は第三者の生命、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乙等の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（介護）

甲は、乙が要介護認定者である場合には、甲乙間で別途締結する「特定施設入居者生活介護」利用契約に基づいて、乙の居室又はその他の施設内共用部に於いて、介護サービス（以下「介護等」という）を受けることができます。

- 2 甲は、目的施設で提供する「介護等」の具体的な内容、提供する場所、提供する看護・介護職員等に関する詳細を本契約書、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、乙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な内容
 - 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な内容
 - 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
- 3 甲は、乙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。
- 4 甲は、本条第2項の提供すべき介護等の内容に基づき、第3項の介護等の提供の場所の変更を行なう場合は、次の各号に掲げる手続きのすべて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 甲の指定する医師の意見を聴く
 - 二 乙の意思を確認する
 - 三 乙の身元引受人等の意見を聴く
- 5 甲は、介護居室への住み替え等、居室の住み替えを行なう場合には、前項に加えて次の各号に掲げるすべての手続きを行ないます。それぞれの手続きは書面にて確認します。
- 一 緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設ける
 - 二 乙の権利や月額利用費等に関し本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の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、提供する介護等の変更内容等について乙等に説明を行なう
 - 三 乙等の同意を得る
- 6 乙が本契約締結後に自立又は要支援状態と認定された場合には、乙が甲に生活サポート費、自立生活サポート費（希望により自立のみ）を支払うことにより、本条に基づく介護等サービスを受けることができます。入居中の要介護認定に関わる詳細は「管理規程」の「要介護入居者が入居後に自立又は要支援状態になった場合の細則」に定めるものとします。
- 7 前項の要介護認定の必要性の判断は、甲が甲の指定する医師の意見を聴いて行なうものとします。
- 8 甲は前項の判断に際し、乙の意見を確認し、かつ乙の身元引受人の意見を聴くものとします。

第13条（健康管理）

甲は、協力医療機関及び協力歯科医療機関の協力を得て、乙の健康相談及び健康診断等を行い、乙の日常の健康状態に留意すると同時に乙が健康を維持するよう助力します。

- 一 甲は、乙が1年に2回以上の定期健康診断を受ける機会を提供する。
- 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 協力医療機関及び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 乙が罹病、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、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等の協力を行なう。

第14条（食事）

甲は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて乙に食事を提供します。

- 一 甲は、原則として目的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、毎日乙に1日3食の食事を提供する。
- 二 乙は、甲に3日前までに届け出ることにより、前項の食事を1日につき1食若し

くは2食とし、又は3食とも食事の提供を受けないことができる。欠食分の食費は、各食事の単価に基づき差し引くものとする。

三 甲は、甲が指定する医師又は乙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ものとし、費用については、各食事単価を超える額を実費で徴収する。

四 甲は食事の調理業務を業務委託契約に基づき、外部業者に委託するものとする。

第15条（生活サービス）

甲は、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の各種の生活サービスを提供します。

一 甲が一般的に対応できる、乙の生活必需品の購入、代金の立替支払い公租公課等の納付の代行等の内容

二 身元引受人等への連絡

2 第1項の各号において発生する費用が管理共益費に含まれない場合は、管理規程等において乙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（レクリエーション等）

甲は、運動、娯楽等のレクリエーションへの参加及び自主的なこれらの諸活動に対し、乙にその便宜を提供するとともに積極的に協力します。

2 費用が発生するレクリエーション等に関しては乙等に事前に相談し、参加は任意とします。

第17条（その他の支援サービス）

甲は乙に対して、第12条から第16条までに定めるサービスに含まれる以外のサービスで、乙等の希望に応じ、甲が定める「介護サービス等の一覧表」にある費用を乙が甲に支払うことで、一般的に対応できるその他支援サービスを提供します。

第3章 使用上の注意

第18条（使用上の注意）

乙は、居室及び共用施設並びに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。万が一、乙が居室及び共用施設内において汚損、破損又は滅失してしまった場合は速やかに甲に届け出ることとします。

第19条（禁止又は制限される行為）

乙は、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な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おそれのある液体等を搬入・使用・保管する。
 - 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。
 - 五 動植物を飼育又は餌付けする。
 - 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 乙は、目的施設の利用にあたり、甲の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行なうことはできません。また、甲は、承諾後に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 居室内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・広告等の活動を行なう。
 - 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、敷地内において工作物を設置する。
 - 四 管理規程等において、甲がその承諾を必要と定めるその他の行為を行なう。
- 3 乙は、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甲と協議を行うこととします。甲は、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 乙が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 乙の身元引受人等が面会等の目的で居室内又は共用施設に滞在する場合の考え方。
 - 三 甲が乙との事前協議を必要と定めるその他の事項。
- 4 乙が、第1項から第3項の規定に違反もしくは従わず、甲又は、他の入居者等の第三者に損害を与えた場合は、甲又は、当該の第三者に対して損害賠償責任が生じることがあります。

第20条（小修理、取替え）

小修理、取替えの費用又は、乙の責に帰すべき事故等による居室及び共用部分の補修等の費用については、乙の負担とします。但し、通常の使用による劣化等、設計、施工に起因する補修、改修についてはこの限りではありません。

第21条（修繕、造作、模様替え等）

- 甲は、乙が目的施設を利用するために必要な修繕を行ないます。この場合において乙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、乙が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行なう場合には、甲はあらかじめその旨を乙に通知することとします。この場合において、乙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 乙の希望により居室内の造作・模様替え等を行なう場合は、甲の承諾を得た上で書面によりその旨を提出するものとします。
 - 4 居室内の造作・模様替え等にかかる費用については乙の負担とします。
 - 5 造作・模様替え等を施す場合であっても、乙等は退去時に甲に対して買い取り請求権及び金銭等の請求を行わないものとします。

第22条（原状回復の義務）

- 乙は居室、共用施設及び備品（前条に基づく造作・模様替え等を含む）について乙の責により汚損、破損、著しく滅失し、甲が運営に支障をきたすと判断した場合は、乙等に連絡、同意をとった上で、直ちに乙の費用により原状に復するものとします。但し、通常の利用による劣化等に関してはこの限りではありません。
- 2 居室、共用施設及び備品について汚損、破損、もしくは滅失した原因が乙等の関係者による場合も前項と同様とします。
 - 3 乙は本契約が第32条又は第33条の規定により解除された場合又は第31条第1号の規定により契約が終了した場合において、乙の居室を甲に明け渡すときは第1項と同様とします。
 - 4 乙は第24条の規定により居室を変更し、乙の変更前の居室を甲に明け渡すときも、第1項と同様とします。

第23条（居室の立ち入り）

- 甲は、入居者の安否確認、目的施設等の保全、衛生管理、防犯、防火、防災、その他管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙及び身元引受人の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行なうことができます。この場合、乙及び身元引受人が正当な理由がある場合を除き、甲の立ち入りを拒否することはできません。
- 2 甲は、火災、災害その他により乙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、あらかじめ乙及び身元引受人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、甲は乙の不在時に居室内に立ち入ったときは、立ち入り後、その理由と経過を乙及び身元引受人に通知することとします。

第24条（居室の変更）

甲は、より適切な介護サービスの提供の必要性等、介護上等の理由、その他やむを得ない事由が生じた場合、主治医の意見を聴き、一定の観察期間を設けた上で、乙等と同

意書を交わし、居室を変更できるものとします。

- 2 乙等は居室移動願いを提出し、甲の承諾を得ることで居室を移動できるものとします。
- 3 本条第 1 項及び第 2 項に伴い前払金がある場合は前払金償却額、月額利用費等に差額が生じた場合は、管理規程第 14 項 13 号に基づくものとします。
- 4 本条第 1 項及び第 2 項により居室を変更した場合、居室の利用権は変更後の居室に移るものとし、変更前の居室の利用権は消滅するものとします。

第 4 章 費用の負担

第 2 5 条（入居までに支払う費用及び算定根拠）

乙は、目的施設への入居にあたって、前払いプランを選択した場合、甲に対して、入居までに主表記載の前払金を支払うものとします。前払金の詳細は、管理規程の別表④-1「費用及び利用料の一覧表」において示しています。

- 2 目的施設では、施設利用費（家賃相当額）の支払い方式について月払い方式と前払い方式を採用しています。

前払い方式は、厚生労働省・国土交通省事務連絡（平成 23 年 11 月 22 日付）で明示されているとおり「終身にわたって受領すべき施設利用費（家賃相当額）の全部又は一部を前払金として一括して受領するもの」で、その算定の基礎についても、同指導指針に定める次の考え方に拠っています。

$$\left[\begin{array}{l} \text{前払金の額} \\ \text{前払金の額} \end{array} = (1 \text{ ヶ月分の施設利用費 (家賃相当額の一部)} \times \text{想定居住期間 (月数)}) \right]$$

- 3 上記のうち、「想定居住期間」の具体的な算定方法は、厚生労働省・国土交通省事務連絡（平成 23 年 11 月 22 日付）で示した以下の考え方に拠ります。

- 一 「想定居住期間」確率的に入居者のうち概ね 50%の方が入居し続けることが予想される期間

当施設の試算結果

対象者 : 自立・要支援・要介護者

想定居住期間 : 5 年 (60 ヶ月)

- 4 甲はりそな銀行の信託方式により、高齢者住まい法第 7 条第 1 項第 8 号に定める前払金の返還債務の保全措置をおこないます。

第 2 6 条（月額利用料）

乙は、主表記載の月額の利用料（以下「月額利用料」という。）を毎月甲に支払うものとします。月額利用料を甲が指定する金融機関口座から引き落とす場合は、翌月分の請求金額を当月 27 日（但し、休日の場合は翌営業日）に引き落とします。甲が指定する金融機関口座に振り込む場合は、翌月分を当月 25 日（但し、休日の場合は翌営業日）まで

に翌月分の請求金額を甲の請求に基づき甲に振り込むものとします。但し、月額利用料のうち厨房管理費、食費、上乗せ介護費用、生活サポート費（要支援者及び自立者）、自立生活サポート費（希望により自立者のみ）については、当月分の請求金額を翌月 27 日（休日の場合は翌営業日）に引落とし、または翌月 25 日（休日の場合は翌営業日）までに振込みいただきます。その詳細については管理規程に定めます。

2 甲は、前項の月額利用料を定めるにあたり、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

一 管理共益費（光熱水費を含む）として徴収される具体的内容

光熱水費は、共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料及び各居室の光熱水費とする。なお、各居室の光熱水費は概算額とし、建物全体にかかる光熱水費から事務所、共同利用設備で使用する光熱水費を除いた額を住戸数で除した額とする。

二 月払い介護保険給付対象外費用が徴収される場合の第 12 条第 1 項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光熱水費、その他月払いの利用料又は都度払い利用料として徴収される費用の具体的内容

四 前号までの各号の月払いの利用料の支払方法

ア 長期不在の場合、利用料の減額の有無及びそれについての考え方

イ 利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方

ウ 利用料の支払時期と支払方法

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 27 条（食費、厨房管理費）

乙は、第 14 条により甲から食事の提供を受けた場合には、甲に対して、甲が管理規程で定める食費、厨房管理費を支払うものとします。

2 サービス付き高齢者向け住宅における食費、厨房管理費（飲食料品の提供の対価）に係る消費税については、1 食 640 円以下、1 日累計額 1,920 円に達するまでは、軽減税率（8%）の対象となります。当施設では、軽減税率の対象となる飲食料品の提供にあたるかを、前項に規定する食費（朝食・昼食・夕食）及び厨房管理費において判定いたします。それ以外の飲食料品の提供は軽減税率の対象外とします。

2 甲は、前項の食費、厨房管理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、厨房管理費の支払い方法

ア 食費を前月分の喫食実績により徴収するかどうかの考え方

イ 毎月の食費の支払時期と支払方法

三 軽減税率判定の結果

第28条（その他の費用）

甲は、管理規程において、次に掲げる事項を含む各種の費用が乙の負担となるのか等の詳細を明記するものとします。

- 一 乙が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料
 - 二 乙が各種の共用施設を利用する場合の利用料
 - 三 その他あらかじめ甲が定めた「介護サービス等の一覧表」に基づき、乙の希望により甲が提供した各サービスの利用料
- 2 甲は、前項の第一号から第三号までの各号の費用のうち、乙が実際に負担する必要性が生じた場合は、その費用負担の内訳を送付するものとします。

第29条（長期の不在）

乙がその居室に1ヶ月間以上にわたって不在とする場合には、乙等は甲に対して、予めその旨及び連絡先、居室の保全方法を「長期不在届」に記載し、届出るものとします。

- 2 乙は、乙の長期不在中の月額料金については施設利用費（家賃相当額）、管理共益費、厨房管理費を通常通り甲に支払うものとします。
- 3 乙は、乙の長期不在中の前払いプラン選択による前払金の償却は通常通り、当該月の居室及び共用施設の施設利用費（家賃相当額）として甲が取得します。

第30条（費用の改定）

甲は、第25条から第28条までの費用を改定することがあります。

- 2 甲は、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、甲は乙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31条（契約の終了）

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 乙が死亡したとき
- 二 甲が第32条に基づき契約の解除を通知し、予告期間が満了したとき
- 三 乙が第33条に基づき契約の解約又は解除をしたとき

第32条（甲からの契約解除）

甲は、乙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 入居申込書等に虚偽の事実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、3ヶ月遅滞するとき
 - 三 第3条第4項の規定に違反したとき
 - 四 第19条の規定に違反したとき
 - 五 乙の行動が、他の入居者及びその関係者又は従業員の心身に危害を及ぼし、又は、危害を受ける切迫した恐れがあり、かつサービス付き高齢者向け住宅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
 - 六 甲は、乙等による、甲の従業員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、甲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3ヶ月の予告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立ち、乙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、乙の転居先の有無について確認し、移転先がない場合には乙や身元引受人等、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項第五号によって契約を解除する場合には、甲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せん。
- 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく
- 4 甲は、乙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50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19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33条（乙からの解約または契約解除）

- 乙は、甲に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行なうことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは甲の定める解約届を甲に提出するものとします。
- 2 乙が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、甲が乙の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、本契約は解約されたものと推定します。
- 3 乙は、甲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50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34条（明け渡し及び原状回復）

乙又は身元引受人等は、第31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 乙又は身元引受人等は、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第22条に基づき居室を原状回復することとします。
- 3 乙等並びに甲は、前項の規定に基づき乙の費用負担で行な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、協議するものとします。

第35条（財産の引き取り等）

甲は、第31条による本契約の終了後における乙の所有物等を、善良なる管理者の注意をもって保管し、乙又は身元引受人等にその旨を連絡します。

- 2 乙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10日以内に、乙の所有物等を引き取るものとします。ただし、甲は状況によりこの期限を延長することがあります。
- 3 甲は、乙又は身元引受人等に対して、前項による引取期限を文書により通知します。
- 4 甲は、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乙又は乙の相続人その他の継承人がその所有権等を放棄したものとみなし、甲において乙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。

第36条（契約終了後の居室の使用に伴う実費精算）

乙は、契約終了日までに居室を甲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月額利用料相当額を甲に支払うものとします。ただし、第31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37条（前払金の償却及び返還金）

主表記載の前払金の償却及び返還金の算出にあたっては、厚生労働省・国土交通省の事務連絡（平成23年11月22日付）で示された算定方法に基づき次の算式により行ないます。又、想定居住期間（以下「償却期間」という。）を第25条に基づき5年（60ヶ月）と定めております。

$$\text{返還金} = (\text{前払金}) \div (\text{償却期間}) \times (\text{償却期間} - \text{経過月数})$$

但し、入退去月については均等償却する1ヶ月分の施設利用費を1ヶ月30日として日割計算します。算出される日額は小数点以下切捨てとします。

- 2 甲は、主表記載の前払金は入居日から償却期間が起算され、各月の償却額は当該月の1日をもって施設利用費（家賃相当額）として甲が取得します。

- 3 甲は、第 1 項の返還金を契約終了日の翌日から起算して 3 ヶ月以内に無利息にて返還します。
- 4 甲は、前項に基づく返還金支払時に、第 42 条に定める返還金受取人に返還金を支払うものとし、乙等はこれらにあらかじめ同意します。
- 5 甲は、入居期間中の各月末における乙の主表記載の前払金の未償却残高を算出する場合にも、本条の規定を準用するものとします。
- 6 甲は、りそな銀行の信託方式により高齢者住まい法第 7 条第 1 項第 8 号に定める前払い金の返還債務の保全措置を行いません。保証する金額は未償却額又は最大 500 万円です。

第 38 条 (精算)

- 甲は、本契約が終了した場合において、乙の甲に対する支払債務がある場合には、前条に定める返還金を債務等の支払に充てるものとします。この場合には、甲は返還金から差し引く債務の額の内訳を乙等に明示します。債務とは月額利用料の未払い分や第 34 条に定める乙の居室の明け渡しの際に行われる原状回復費用等があります。甲は、債務が返還金を上回った場合は、上回った金額を乙等に内容を説明し、同意を得て乙等より実費で徴収します。
- 2 甲は、本契約が終了した場合において、第 26 条により既に受領している費用がある場合、本契約終了月は日割り計算をし、本契約終了月の実利用日数分を受領し、残りは第 42 条に定める返還金受取人に返還するものとします。
 - 3 本条第 1 項による精算の後、なお返還金がある場合は、第 42 条に定める返還金受取人に返還するものとします。

第 6 章 連帯保証人等

第 39 条 (連帯保証人)

- 乙は、連帯保証人を定めるものとします。
- 2 前項の連帯保証人は、本契約の履行及び本契約に基づく乙の甲に対する債務について、乙と連帯して履行の責を負うものとします。
 - 3 連帯保証人の負担は、本契約書の主表に記載する極度額を限度とします。
 - 4 連帯保証人が負担する債務の元本は、乙が死亡したときに確定するものとします。ただし甲は、当該確定前であっても債務の支払いを求めることができます。
 - 5 連帯保証人の請求があったときは、甲は、連帯保証人に対し遅滞なく月払い利用料の支払状況や滞納金の額・損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければなりません。
 - 6 第 1 項の連帯保証人に代えて連帯保証会社を定めた場合は、連帯保証会社は乙と連帯して、本契約から生じる乙の金銭債務を履行する責任を負うものとします。
 - 7 前項の債務保証の内容については別に定めるものとし、乙及び甲は本入居契約と同時

に当該債務保証を利用するために必要な手続きをとるものとします。

第40条（身元引受人）

乙は、身元引受人を定めるものとします。

- 2 前項に定める身元引受人は、甲と相談の上、必要なときは乙の身柄を引き取るものとします。
- 3 甲は乙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 甲は、乙が要支援又は要介護状態等にある場合には、乙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 身元引受人は乙が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行なうこととします。
- 6 乙に成年後見人等がいる場合、甲の判断で身元引受人を兼ねることができるものとします。
- 7 身元引受人は、連帯保証人又は返還金受取人を兼ねることができます。

第41条（連帯保証人の変更）

甲は、連帯保証人が乙と連帯して債務の履行を続けることに支障が生じた場合又は甲がそう判断した場合、甲は、第39条に定める連帯保証人を新たに乙等に請求するものとします。

- 2 乙等は、前項に規定する請求を受けた場合には、新たに連帯保証人を立てるものとします。

第42条（返還金受取人）

乙は、第37条、第38条において発生する返還金を受け取る返還金受取人1名を定めるものとします。

- 2 返還金受取人は、連帯保証人又は身元引受人がこれを兼ねることができます。

第43条（甲に通知を必要とする事項）

乙等は、次に掲げる事項を含め、管理規程その他の文書に規定された甲に通知する必要がある場合には、その内容を遅滞なく甲に通知し承認を得るものとします。

- 一 乙、連帯保証人、身元引受人、返還金受取人の氏名が変更したとき
- 二 乙、連帯保証人、身元引受人、返還金受取人が死亡したとき
- 三 乙、連帯保証人、身元引受人、返還金受取人について、法令等に基づく成年後見制度による後見・保佐・補助の開始の審判があったとき
- 四 乙が「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 乙等が破産の申立て（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
- 2 前項各号に規定する通知が連帯保証人、身元引受人、返還金受取人の変更を伴う場合は、別途甲へ書面にて届出を行い、承認を得るものとします。

第7章 その他

第44条（入居契約締結時の手続き）

- 入居を申し込もうとする者は、甲が定める様式により、入居契約の申し込みを行なうものとし、申込人と甲との間で入居契約を書面でもって締結したときに、当該入居契約は成立するものとします。入居しようとする者に成年後見人、保佐人、補助人（以下「成年後見人等」という。）又は任意後見人が選任されている場合は、当該成年後見人等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、乙は甲に対し所定の期日までに必要な費用を支払うものとします。
 - 3 甲は、本契約締結に際し、乙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ないます。説明を行った者及び説明を受けた乙の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名して、それぞれがこれを保管することとします。
 - 4 甲は、乙が入居時点で介護を必要とするかどうかに関わらず、特定施設入居者生活介護利用契約の内容について、十分な説明を行ないます。

第45条（費用計算起算日の変更）

甲又は乙が、主表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46条（入居日前の解約）

- 乙は、主表記載の契約締結日から14日以内の期間内において、第33条の定めに関わらず、書面によって甲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。この場合、甲は乙に対して受領済みの費用がある場合には全額無利息で返還します。
- 2 乙は、主表記載の契約締結日より15日目から入居の前日までの期間内において、第33条の定めに関わらず、書面によって甲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。この場合、甲は、乙に対して受領済みの費用がある場合には全額無利息で返還します。ただし、甲は乙に対して、甲において発生した費用の実費を徴収します。
 - 3 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときには、本契約を解除することができます。この場合、甲は、乙に対して、甲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起算日前に判明したとき

二 正当な理由がなく主表記載の費用等を支払わなかったとき

第47条（短期解約特例）

入居の起算日から3ヶ月以内において、甲に対して解約届をもって解約の申し出がなされた場合又は死亡した場合、甲は、第37条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乙に返金します。

(返還金) = (前払金) - (1ヶ月分の償却額) ÷ 30日 × (入居日から起算して契約解除等された日までの日数)

- 一 甲は、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 甲は、返金する費用から、1日当たりの利用料として、入居日から契約終了日（以下「入居期間」という。）までの日割の額及び第34条に定める原状回復費用を差し引いて、居室の明け渡し日後3ヶ月以内に、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。
- 三 甲は、第26条から第28条にかかる月払いの利用料について、入居期間中の額を請求するものとします。

第48条（成年後見制度の利用）

乙は、第39条、第40条及び第42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の選択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 甲は、家族及び身元引受人又は目的施設が所在する地域の市区町村長と連携して、乙の負担において、成年後見人等の選任等に協力するものとします。
- 3 乙は、成年後見人が選任された場合は、速やかに甲に対して第43条第三号に定める事項を通知するものとします。

第49条（貴重品の持ち込みについて）

乙等は、目的施設に現金、貴重品類（以下「貴重品類」という。）を持ち込まないこととします。

- 2 万が一、乙等が、貴重品類を目的施設に持ち込んだ場合、甲は貴重品類の紛失・トラブル等の問題には一切責任を負わないものとします。

第50条（反社会的勢力の排除）

甲および乙は、それぞれ自己が下記の各号の一に該当しないこと、および今後もこれに該当する行為を行わないことを表明・保証し、相手方が各号の一に該当したとき、または該当していたことが判明したときは、別段の催告を要せず即時入居契約および当該入居契約に付随する契約（以下総称して、「入居契約等」という。）の全部または一部を

解除することができる。

- 一 暴力団、暴力団構成員、暴力団関係企業もしくは関係者、総会屋、その他の反社会的勢力（以下、「反社会的勢力」という。）であること、または反社会的勢力であったこと。
 - 二 役員または実質的に経営を支配する者が反社会的勢力であること、または反社会的勢力であったこと。
 - 三 親会社、子会社（いずれも会社法の定義による、以下同じ。）または入居契約等の履行のために再委託する第三者が前二号のいずれかに該当すること。
- 2 甲および乙は、相手方が入居契約等の履行に関連して下記の各号の一に該当したときは、別段の催告を要せず即時入居契約等の全部または一部を解除することができる。
- 一 相手方に対して脅迫的な言動をすること、もしくは暴力を用いること、または相手方の名誉・信用を毀損する行為を行なうこと。
 - 二 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害すること。
 - 三 相手方に対して指針が排除の対象とする不当要求をすること。
 - 四 反社会的勢力である第三者をして前三号の行為を行わせること。
 - 五 自らまたはその役員もしくは実質的に経営を支配する者が反社会的勢力への資金提供を行なう等、その活動を助長する行為を行なうこと。
 - 六 親会社、子会社または入居契約等の履行のために再委託する第三者が前五号のいずれかに該当する行為を行なうこと。

第51条（反社会的勢力の排除に伴う損害賠償）

甲および乙は、前条により入居契約等を解除されたことを理由として、相手方に対し、損害の賠償を請求することができない。

- 2 前条第1項または第2項各号に定める行為により損害を被った当事者は、相手方に対し、その損害の賠償を請求することができる。

第52条（誠意処理）

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、甲並びに乙等は相互に協議し、誠意をもって処理することとします。

第53条（合意管轄）

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、目的施設所在地の裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、甲及び乙等は予め合意します。