

有料老人ホーム入居契約書

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

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・代表者名：株式会社脳リハビリネットワーク 代表取締役 清水孝俊 住所 静岡県浜松市西区志都呂1丁目5番20号

(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36条に定める)	入居者1の身元引受人： 氏名： _____ 住所： _____ 入居者2の身元引受人： 氏名： _____ 住所： _____
返還金受取人 (本契約第39条に定める)	入居者の返還金受取人：

	氏名： _____ 住所：
契約当事者以外の同居の第三者 (本契約第41条に定める)	氏名： _____ (男・女) (明治・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もとめる)	1. 氏名： _____ 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	リフレッシュライフ志都呂
施設の類型及び表示事項	住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態： 利用権方式 利用料の支払方式： 選択制 一部前払い・一部月払い方式 月払い方式 入居時の要件： 要介護状態にある方 居室区分： 全室個室
開設年月日	平成 22 年 6 月 1 日
所在地	〒432-8069 静岡県浜松市西区志都呂1丁目5番20号
敷地概要 (権利関係)	2148.01 m ² 事業主体： 株式会社脳リハビリネットワーク 土地所有者： 株式会社斎藤マルシ 二藤住宅有限会社
建物概要 (権利関係)	延べ床面積 1261.05 m ² 鉄骨造 4 階建 1 階 2 階部分 645.56 m ² (当施設分) 3 階 4 階部分 615.6 m ² (グループホーム) 建物所有者： 株式会社斎藤マルシ 二藤住宅有限会社

	竣工 平成 16 年 9 月 1 日
居室の概要	・一般居室：13 室（全個室）13 名 12.96 m ²
共用施設概要	食堂（多目的ホール）・事務所（フロント）・ホワイエ・健康管理室・相談室・調理室・集合物置・共同個浴

(5) 入居者が居住する居室（表題部記載の契約締結日現在）

居室番号	第 室		
間取り	個室	居室面積	12.96 m ²
付属設備等	緊急通報装置・テレビ回線		

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居一時金	一括払い 380 万円（家賃月払い方式の場合 不要）		
用途及び算定根拠	・入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、終身にわたって受領する家賃相当費用・地代・建築費・借入利息等を基礎とし、家賃相場及び、想定居住期間を勘案して算出		
支払方法	事業者に対して以下の方法で支払う 380 万円 令和 年 月 日 支払先：浜松信用金庫三方原支店 普通 0708784 名義：株式会社脳リハビリネットワーク		
入居一時金にかかる想定居住期間（以下「入居金償却期間」という）	120 ヲ月（10 年）		
入居金償却期間の起算日	令和 年 月 日		
入居一時金にかかる考え方	入居金償却期間	男女各 80 歳の平均余命期間等を勘案して入居期間を想定し、入居金の償却期間を決定する。	
	返還対象分及び一時金返還債務の保全方法	<ul style="list-style-type: none"> ・入居金償却期間内に施設を使用するための費用の前受け分として、入居一時金の 80%相当額を受け取り、無利息の預り金とします。 ・本契約に基づく利用月毎に、事業者は預り金より当該月の施設使用の費用を徴収します。 ・一時金の返還債務の保全措置については、入居金基金制度を利用します。 	
	非返還対象分	想定居住期間を越えて契約が継続する場合に備えて受領として、入居一時金の 20%相当額をただちに事業者は取得します。	

	返還金の算定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・入居金償却期間内の場合 入居一時金×80%÷償却期間の日数× 契約終了日から償却期間満了日までの日数 ・入居金償却期間を超える場合 返還金はなく、入居金の追加徴収は行いません。
	短期解約特例の場合の1日当り利用料	本契約第45条に規定する目的施設の1日当りの利用料は、 <u>2,082</u> 円です。
消費税		税法に則り消費税は非課税

(7) 入居後に支払う月額利用料の概要 (表題部記載の契約締結日現在)

月額利用料		
日割り計算で支払われる費用についての計算期日		令和 年 月 日
支払い方法		管理規程に定める
内訳	家賃	月額定額 30,000 円<非課税> (入居一時金一括支払いの場合 不要)
	健康管理費	月額定額 37,714 円<税込> 34,286 円<税抜>
	用途	健康管理費は主に次のものに充当 専門スタッフの person 費・自分史製作の指導・脳リハビリプログラム提供料、またプログラムに関する機材、備品費用、文化教養費、地域交流費、健康相談費用等。
	食費	61,680 円<税込> (30日分の場合) 56,370 円<税抜> 食材費、栄養士その他食事部門の person 費、設備・備品代等 (調理具・食器等) 食事代 一日 2,056 円<税込> 1,879 円<税抜> (※1食当たり 朝 583 円 昼 648 円 夜 648 円<税抜>) 食事した食数の累積による
	水道光熱費	※施設管理費に含む
	施設管理費	月額定額 80,667 円<税込> 73,334 円 <税抜>
	用途	施設管理費は主に次のものに充当 事務管理部門の person 費及び事務費、入居者に対する日常生活支援サービス等に係る person 費、一般居室等の維持・管理費、施設の共用部分にかかる維持・管理費や光熱費等、施設警備・防犯にかかる費用。
	消費税	税法に則り消費税を負担 (※金額は税込・税抜併記)

	その他	各一般居室で使用する電話代、インターネット使用料、駐車場、物置の使用料等、入居者の希望により提供した個人的サービス等の費用は各戸・各人で別途負担
--	-----	--

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、浜松市有料老人ホーム設置運営指導要綱及び社団法人全国有料老人ホーム協会が定める倫理綱領を遵守し、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で自立生活を維持しながら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、本契約に定める入居一時金の前払い若しくは月額家賃の支払いと各種サービスの提供に係る費用の支払いに同意します。

(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。

(目的施設の利用権)

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、本契約の規定に従い入居一時金を前払いして、居住を目的として、目的施設を第1条の利用権利の期間中、利用することができます。

- 2 入居者は、目的施設を利用することができますが、所有権は有しません。
- 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 目的施設を利用する権利の譲渡
 - ③ 他の利用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

(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。

- ① 健康管理
 - ② 食事の提供
 - ③ 生活相談・助言
 - ④ 生活サービス
 - ⑤ レクリエーション・芸術指導（合唱、演奏等）
 - ⑥ 脳リハビリプログラム
 - ⑦ 医療顧問による定期的な認知症予防指導、定期健康診断
 - ⑧ 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、医療行為はいたしません。
- 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。
- 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の譲渡
 - ② 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。
- ① 居室及び入居者の定員
 - ② 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
 - 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・負傷の場合の具体的対応方法、及び、定期的に行われる訓練等の内容等
- 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（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を聞いた上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、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、2年間保存します。
- ① 一時金、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の内容
 - ③ 医療顧問による脳機能検査及び、定期健康診断の検査、結果記録

- 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条のサービスの提供により、入居者に事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
 - ⑥ 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
- 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 毎会計年度終了後4ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の報告
 - ② 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を含む入居者の状況、一時金返還債務の保全状況、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・職員の資格保有の状況等
- 4 事業者は、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。

(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。
- ① 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る
 - ② 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ない。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
 - ③ 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
 - ④ 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者へ委託する場合には、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
 - ⑤ 入居者は、施設での運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室に持ち込むことができる
 - ⑥ 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、いつでも事業者へ直接申し出ることができるとともに、公益社団法人全国有料老人ホーム協会その他の機関、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、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 入居者が、要支援又は要介護状態になった場合の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または、入居者側に故意又は重大な過失がある場合を除き、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。
- 2 事業者は、前項の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)

- 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1回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
- ② 医師（医療顧問）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ともに、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、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う。

（食事）

第13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食事を提供します。

- ① 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
 - ② 事業者は、栄養士その他の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
- 2 入居者は、居室にある調理設備を利用して自ら調理すること（以下本項において「自炊」という。）ができます。ただし、事業者は、入居者の自炊が衛生上または健康上相当でない場合は、医師等の意見を聴いて、入居者の自炊を制限し、若しくは中止するよう入居者に対し要請することができるものとします。

（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範囲での入居者の生活必需品の購入、代金の立替払
- ② 身元引受人等への連絡
- ③ 小口の金銭管理等
- ④ 入居者と同行の上での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
- ⑤ 本目的施設は介護保険指定特定施設ではないため、入居者が介護保険給付を受ける場合は、外部の介護保険サービスをご利用いただきます。

(レクリエーション等)

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運動等のレクリエーションを提供します。

- ① 事業者がホーム内において一般的に対応できる、運動等のレクリエーションの内容
ア・寝たきり予防の運動全般
イ・合唱・演奏・絵画・手工芸等の芸術全般

(脳リハビリプログラムの実践)

第 17 条 金子満雄医師が開発した金子式脳リハビリシステムに基づき、次の認知症予防のための脳リハビリプログラムを行う

- ① 脳機能検査を行う
- ② 脳活性化のための脳リハビリプログラムを行う
- ③ 健康診断を定期的に行う

(その他の支援サービス)

第 18 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

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、目的施設又はその施設内において、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を搬入・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 排水管その他を腐食させるおそ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あたえる
 - ⑤ 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
- 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。

- ① 観賞用の小鳥、魚や犬、猫等の動物を目的施設又はその施設内で飼育すること
 - 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置くこと
 - 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こと
 - ④ 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こと
 - ⑤ 管理規程において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行うこと
- 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
 - ② 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その負担方法
 - ③ 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。

(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。
 - 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 窓ガラスの取り替え
 - イ じゅうたん、カーテン等の張り替え
 - 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
 - ② その他軽微な修繕の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

(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なうことができます。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報告することとします。

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) 記載の入居一時金若しくは月額の家賃を支払うものとします。

(月額利用料)

- 第 24 条 入居者は、事業者に対して、表題部 (7) に記載する月額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。
- ① 月額利用料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 (全般)
 - イ 第 12 条第 1 項に関して利用料に含まれる費用 (健康管理)
 - ウ 第 13 条に関して利用料に含まれる費用 (食費)
 - エ 第 15 条に関して利用料に含まれる費用 (諸手続、代行)
 - オ 第 16 条に関して利用料に含まれる費用 (レクリエーション)
 - カ 第 17 条に関して利用料に含まれる費用 (脳リハビリ)
 - キ 第 18 条に関して利用料に含まれる費用 (支援)
 - ク その他月払いの利用料として徴収される費用
 - ② 月額利用料の支払方法
 - 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 利用料の支払が当月分か翌月分かの考え方
 - ウ 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
 - エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の期間

- 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日として日割計算した額とします。

(食費)

第25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、事業者が管理規定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、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

① 食費に含まれる費用の内容や考え方

② 食費の支払方法

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

(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。

① 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料

② 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1号、第2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。

(費用の改定)

第27条 事業者は、第24条及び第25条の費用並びに第26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条に定める運営懇談会の意見を聞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。

① 入居者が死亡したとき（入居者が2名の場合は両者とも死亡したとき）

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

(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。

- 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、しばしば遅滞するとき
 - 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 90 日の予告期間をおく
 - ② 全号の通告に先立ち、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 医師及び医療顧問の意見を聞く
 - ② 一定の観察期間をおく

(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 30 日目をもって、本契約は解約されたものと判断します。

(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がその費用の負担で行う原状回復の

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、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 1 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。

(返還金の算出及び一時金返還債務の保全、居室の住替え)

- 第 34 条 表題部記載の入居一時金 380 万円の返還金の算出にあたっては、償却期間を 10 年 (120 ヶ月) とする次の算式により行います。

$$\text{入居一時金} \times 80\% \div \text{償却期間の日数} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの日数}$$

- 2 事業者は、表題部記載の入居一時金の 20% 相当分については、入居時に取得します。また、同日から表題部記載の償却期間が起算され、各月の償却額は当該月の施設の利用率として事業者に帰属します。
- 3 事業者は、償却期間の 10 年以内に契約終了した入居者に対し、前項の返還金を契約終了日の翌日から起算して 90 日以内に返還します。
- 4 事業者は、前項に基づく返還金支払時に、次の各号に定める者に返還金を支払うものとし、入居者はこれにあらかじめ同意します。
 - ① 返還金支払時に入居者が生存する場合には、その入居者
 - ② 返還金支払時に入居者が生存しない場合には、第 39 条に基づいて入居者の定める返還金受取人
- 5 本条第 1 項の算出に際しては、表題部記載の起算日及び契約終了日を、日割で計算し、返還金は無利息とします。
- 6 事業者は、入居期間中の各月末における入居者の表題部記載の入居一時金を産出する場合にも、本条の規定を準用するものとします。

- 7 事業者は、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度を利用して、老人福祉法第 29 条第 7 項に定める一時金の返還債務の保全措置を行います。基金が保証する金額は 400 万円です。
- 8 月額家賃の支払いの方式の入居者は本条の規定は該当しません。

(精算)

第 35 条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第 6 章 身元引受人、返還金受取人

(身元引受人)

- 第 36 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 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ます。身元引受人の入居者と連帯して履行の責を負う極度額は月額利用料の 3 ヶ月分を限度とする。
 - 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 事業者は必要な場合には、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こととします。

(事業者に通知を必要とする場合)

- 第 37 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。
- ① 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
 - ② 身元引受人又は第 39 条に定める返還金受取人が死亡したとき
 - 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、若しくは申立てをしたとき
 - ④ 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

(身元引受人の変更)

第 38 条 事業者は、身元引受人が前条第 2 号ないし第 3 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要求することがあります。

2 入居者は、前項に規定する要求を受けた場合には、身元引受人をたてるものとします。

(返還金受取人)

第 39 条 入居者は、第 34 条に規定する返還金の受取人 1 名を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。

(入居途中の契約当事者の追加)

第 40 条 入居者が本契約締結時又は入居後単身にて居住している場合に、入居者は、事業者に対して、追加の契約当事者（以下「追加入居者」という。）を申し立てることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

2 追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスを享受し、直接本契約に定める義務を負います。また、入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。

3 事業者が追加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について、別に追加契約を文書にて締結することとします。

① 追加入居者の有する権利及び負うべき義務の内容

② 追加入居者の入居に際して支払うべき費用の額とその内容（返還金の考え方を含む）

③ 追加入居者の入居により支払うべき第 24 条から第 26 条に規定する費用の額とその考え方

④ 追加入居者の契約終了よりも先に第 28 条により入居者の契約が終了した場合の返還金の考え方

(契約当事者以外の第三者の同居)

第 41 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、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あります。

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こととします。

① 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び管理費

② 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

③ 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定

④ 定められた同居の期間中といえども、本契約第 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

第7章 その他

(入居契約締結時の手続き)

第42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、表題部に定める入居時までには支払う費用を支払うものとします。

- 2 事業者は、本契約締結時に際し、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。
- 3 事業者は、入居者との間で、社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保障制度に関連する「有料老人ホーム入居契約追加特約書」を別途締結します。事業者は、入居者に対して、事業者の基金拠出金の支払い義務及び入居者が受ける保証の内容等について十分な説明を行います。
- 4 追加特約書の締結後、事業者は、前項記載の協会との間で入居者を被保険者とする保証委託契約を締結します。保証事由発生の場合に、入居者に支払われる400万円の保証は、老人福祉法第29条第7項に規定された一時金返還債務の保全措置となります。

(費用計算起算日の変更)

第43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。

(入居金償却期間の起算日前の解除)

第44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。この場合、事業者は、入居者に対して受領済みの入居一時金を全額無利息で返還します。

- 2 入居者は、表題部記載の契約締結日から15日以降入居金償却期間の起算日の前日までに、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。この場合、事業者は、入居者に対して、受領済みの入居一時金を全額無利息で返還します。
- 3 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、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。
 - ① 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金償却期間の起算日前に判明したとき
 - ② 正当な理由がなく入居金償却期間の起算日までに表題部記載の入居一時金を支払わ

なかったとき

(3月以内の契約終了)

- 第45条 入居金償却期間の起算日から3月以内において、本契約第30条に基づく入居者の解約の申し出がなされた場合は、本契約第34条の規定にかかわらず、居室明け渡し日までの本契約第2条に定める目的施設の利用の対価として、短期解約特例の場合の1日あたりの利用料(1日あたり2,082円)及び日割り計算に基づく本契約第24条から第26条に定める費用及び第31条に定める原状回復費用を事業者に支払うことで契約を終了できるものとします。事業者は当該費用の支払い及び居室の明け渡しを受けた後3月以内に、受領済みの入居一時金の全額を無利息で入居者に返還することとします。
- 2 入居金償却期間の起算日から3月以内において、本契約第28条第一号に定める入居者の死亡による契約終了の場合は、本契約第34条の規定にかかわらず、受領済みの入居一時金の全額から居室明け渡し日までの本契約第2条に定める目的施設の利用の対価として、短期解約特例の場合の1日あたりの利用料(1日あたり2,082円)及び日割り計算に基づく第24条から第26条に定める費用及び第31条に定める原状回復費用等を差し引いた上で、居室の明け渡しを受けた後3月以内にその差引残額を無利息で返還することとします。

(誠意処理)

- 第46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47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、静岡地方裁判所をもって第一審管轄裁判とすることを、事業者並びに入居者は予め合意します。

令和 年 月 日

入居者

身元引受人

事業者

静岡県浜松市西区志都呂一丁目5番20号
株式会社脳リハビリネットワーク
代表取締役 清水 孝俊 ⑩

有料老人ホーム入居契約書

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

入居者名	入居者 氏名： _____ 印 (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・代表者名：株式会社脳リハビリネットワーク 代表取締役 清水孝俊 住所 静岡県浜松市西区志都呂1丁目5番20号 ㊞

(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36条に定める)	入居者1の身元引受人： 氏名： _____ 印 住所： 入居者2の身元引受人： 氏名： _____ 印 住所：
返還金受取人 (本契約第39条に定める)	入居者の返還金受取人：

	二藤住宅有限会社 竣工 平成 16 年 9 月 1 日
居室の概要	・一般居室：13 室（全個室）13 名 12.96 m ²
共用施設概要	食堂（多目的ホール）・事務所（フロント）・ホワイエ・健康管理室・相談室・調理室・集合物置・共同個浴

(5) 入居者が居住する居室（表題部記載の契約締結日現在）

居室番号	第 室		
間取り	個室	居室面積	12.96 m ²
付属設備等	緊急通報装置・テレビ回線		

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居一時金	一括払い 190 万円（家賃月払い方式の場合 不要）	
用途及び算定根拠	・入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、終身にわたって受領する家賃相当費用・地代・建築費・借入利息等を基礎とし、家賃相場及び、想定居住期間を勘案して算出	
支払方法	事業者に対して以下の方法で支払う 190 万円 令和 年 月 日 支払先：浜松信用金庫三方原支店 普通 0708784 名義：株式会社脳リハビリネットワーク	
入居一時金にかかる想定居住期間（以下「入居金償却期間」という）	60 ヲ月（5 年）	
入居金償却期間の起算日	令和 年 月 日	
入居一時金にかかる考え方	入居金償却期間	男女各 90 歳の平均余命期間等を勘案して入居期間を想定し、入居金の償却期間を決定する。
	返還対象分及び一時金返還債務の保全方法	・入居金償却期間内に施設を使用するための費用の前受け分として、入居一時金の 80%相当額を受け取り、無利息の預り金とします。 ・本契約に基づく利用月毎に、事業者は預り金より当該月の施設使用の費用を徴収します。 ・一時金の返還債務の保全措置については、入居金基金制度を利用します。
	非返還対象分	想定居住期間を越えて契約が継続する場合に備えて受領して、入居一時金の 20%相当額をただちに事業者は取得し

		ます。
	返還金の算定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・入居金償却期間内の場合 入居一時金×80%÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 ・入居金償却期間を超える場合 返還金はなく、入居金の追加徴収は行いません。
	短期解約特例の場合の1日当り利用料	本契約第45条に規定する目的施設の1日当りの利用料は、 <u>2,082</u> 円です。
消費税		税法に則り消費税は非課税

(7) 入居後に支払う月額利用料の概要 (表題部記載の契約締結日現在)

月額利用料		
日割り計算で支払われる費用についての計算期日		令和 年 月 日
支払い方法		管理規程に定める
内 訳	家賃	月額定額 30,000円<非課税> (入居一時金一括支払いの場合 不要)
	健康管理費	月額定額 37,714円<税込> 34,286円<税抜>
	用途	健康管理費は主に次のものに充当 専門スタッフの人件費・自分史製作の指導・脳リハビリプログラム提供料、またプログラムに関する機材、備品費用、文化教養費、地域交流費、健康相談費用等。
	食費	61,680円<税込> (30日分の場合) 56,370円<税抜> 食材費、栄養士その他食事部門の人件費、設備・備品代等 (調理具・食器等) 食事代 一日 2,056円<税込> 1,879円<税抜> (※1食当たり 朝 583円 昼 648円 夜 648円<税抜>) 食事した食数の累積による
	水道光熱費	※施設管理費に含む
	施設管理費	月額定額 80,667円<税込> 73,334円<税抜>
	用途	施設管理費は主に次のものに充当 事務管理部門の人件費及び事務費、入居者に対する日常生活支援サービス等に係る人件費、一般居室等の維持・管理費、施設の共用部分にかかる維持・管理費や光熱費等、施設警備・防犯にかかる費用。
消費税	税法に則り消費税を負担 (※金額は税込・税抜併記)	

	その他	各一般居室で使用する電話代、インターネット使用料、駐車場、物置の使用料等、入居者の希望により提供した個人的サービス等の費用は各戸・各人で別途負担
--	-----	--

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、浜松市有料老人ホーム設置運営指導要綱及び社団法人全国有料老人ホーム協会が定める倫理綱領を遵守し、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で自立生活を維持しながら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、本契約に定める入居一時金の前払い若しくは月額家賃の支払いと各種サービスの提供に係る費用の支払いに同意します。

(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。

(目的施設の利用権)

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、本契約の規定に従い入居一時金を前払いして、居住を目的として、目的施設を第 1 条の利用権利の期間中、利用することができます。

- 2 入居者は、目的施設を利用することができますが、所有権は有しません。
- 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 目的施設を利用する権利の譲渡
 - ③ 他の利用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

(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。

- ① 健康管理
 - ② 食事の提供
 - ③ 生活相談・助言
 - ④ 生活サービス
 - ⑤ レクリエーション・芸術指導（合唱、演奏等）
 - ⑥ 脳リハビリプログラム
 - ⑦ 医療顧問による定期的な認知症予防指導、定期健康診断
 - ⑧ 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、医療行為はいたしません。
- 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。
- 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の譲渡
 - ② 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。
- ① 居室及び入居者の定員
 - ② 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
 - 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・負傷の場合の具体的対応方法、及び、定期的に行われる訓練等の内容等
- 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（運営懇談会）に定める運営懇談会の意見を聞いた上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、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、2 年間保存します。
- ① 一時金、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の内容
 - ③ 医療顧問による脳機能検査及び、定期健康診断の検査、結果記録

- 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 条のサービスの提供により、入居者に事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
 - ⑥ 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
- 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 毎会計年度終了後 4 ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の報告
 - ② 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を含む入居者の状況、一時金返還債務の保全状況、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・職員の資格保有の状況等
- 4 事業者は、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。

(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。

- ① 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る
- ② 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。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
- ③ 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
- ④ 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者へ委託する場合には、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へ求めることができる
- ⑤ 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に持ち込むことができる
- ⑥ 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、いつでも事業者へ直接申し出ることができるとともに、公益社団法人全国有料老人ホーム協会その他の機関、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、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 入居者が、要支援又は要介護状態になった場合の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または、入居者側に故意又は重大な過失がある場合を除き、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。

2 事業者は、前項の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)

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1回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
- ② 医師（医療顧問）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ともに、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、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う。

（食事）

第13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食事を提供します。

- ① 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
 - ② 事業者は、栄養士その他の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
- 2 入居者は、居室にある調理設備を利用して自ら調理すること（以下本項において「自炊」という。）ができます。ただし、事業者は、入居者の自炊が衛生上または健康上相当でない場合は、医師等の意見を聴いて、入居者の自炊を制限し、若しくは中止するよう入居者に対し要請することができるものとします。

（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範囲での入居者の生活必需品の購入、代金の立替払
- ② 身元引受人等への連絡
- ③ 小口の金銭管理等
- ④ 入居者と同行の上での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
- ⑤ 本目的施設は介護保険指定特定施設ではないため、入居者が介護保険給付を受ける

場合は、外部の介護保険サービスをご利用いただきます。

(レクリエーション等)

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運動等のレクリエーションを提供します。

- ① 事業者がホーム内において一般的に対応できる、運動等のレクリエーションの内容
ア・寝たきり予防の運動全般
イ・合唱・演奏・絵画・手工芸等の芸術全般

(脳リハビリプログラムの実践)

第17条 金子満雄医師が開発した金子式脳リハビリシステムに基づき、次の認知症予防のための脳リハビリプログラムを行う

- ① 脳機能検査を行う
- ② 脳活性化のための脳リハビリプログラムを行う
- ③ 健康診断を定期的に行う

(その他の支援サービス)

第18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

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、目的施設又はその施設内において、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を搬入・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 排水管その他を腐食させるおそ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あたえる
- ⑤ 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

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。

- ① 観賞用の小鳥、魚や犬、猫等の動物を目的施設又はその施設内で飼育すること
 - 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置くこと
 - 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こと
 - ④ 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こと
 - ⑤ 管理規程において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行うこと
- 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 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
 - ② 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その負担方法
 - ③ 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。

(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。
 - 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 窓ガラスの取り替え
 - イ じゅうたん、カーテン等の張り替え
 - 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
 - ② その他軽微な修繕の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

(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なうことができます。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報告することとします。

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) 記載の入居一時金若しくは月額の家賃を支払うものとします。

(月額利用料)

- 第 24 条 入居者は、事業者に対して、表題部 (7) に記載する月額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。
- ① 月額利用料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 (全般)
 - イ 第 12 条第 1 項に関して利用料に含まれる費用 (健康管理)
 - ウ 第 13 条に関して利用料に含まれる費用 (食費)
 - エ 第 15 条に関して利用料に含まれる費用 (諸手続、代行)
 - オ 第 16 条に関して利用料に含まれる費用 (レクリエーション)
 - カ 第 17 条に関して利用料に含まれる費用 (脳リハビリ)
 - キ 第 18 条に関して利用料に含まれる費用 (支援)
 - ク その他月払いの利用料として徴収される費用
- ② 月額利用料の支払方法
- 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 利用料の支払が当月分か翌月分かの考え方
 - ウ 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

エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の期間

- 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日として日割計算した額とします。

(食費)

第25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、事業者が管理規定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、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

① 食費に含まれる費用の内容や考え方

② 食費の支払方法

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

(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。

① 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料

② 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1号、第2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。

(費用の改定)

第27条 事業者は、第24条及び第25条の費用並びに第26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条に定める運営懇談会の意見を聞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。

① 入居者が死亡したとき (入居者が2名の場合は両者とも死亡したとき)

- 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

(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。

- 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、しばしば遅滞するとき
 - 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 90 日の予告期間をおく
 - ② 全号の通告に先立ち、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 医師及び医療顧問の意見を聞く
 - ② 一定の観察期間をおく

(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 30 日目をもって、本契約は解約されたものと判断します。

(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がその費用の負担で行う原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、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 1 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。

(返還金の算出及び一時金返還債務の保全、居室の住替え)

- 第 34 条 表題部記載の入居一時金 190 万円の返還金の算出にあたっては、償却期間を 5 年 (60 ヶ月) とする次の算式により行います。

$$\frac{\text{入居一時金} \times 80\%}{\text{償却期間の日数}} \times \text{契約終了日から償却期間満了日までの日数}$$

- 2 事業者は、表題部記載の入居一時金の 20% 相当分については、入居時に取得します。また、同日から表題部記載の償却期間が起算され、各月の償却額は当該月の施設の利用料として事業者に帰属します。
- 3 事業者は、償却期間の 5 年以内に契約終了した入居者に対し、前項の返還金を契約終了日の翌日から起算して 90 日以内に返還します。
- 4 事業者は、前項に基づく返還金支払時に、次の各号に定める者に返還金を支払うものとし、入居者はこれにあらかじめ同意します。
 - ① 返還金支払時に入居者が生存する場合には、その入居者
 - ② 返還金支払時に入居者が生存しない場合には、第 39 条に基づいて入居者の定める返還金受取人
- 5 本条第 1 項の算出に際しては、表題部記載の起算日及び契約終了日を、日割で計算し、返還金は無利息とします。
- 6 事業者は、入居期間中の各月末における入居者の表題部記載の入居一時金を産出する場

合にも、本条の規定を準用するものとします。

- 7 事業者は、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度を利用して、老人福祉法第 29 条第 7 項に定める一時金の返還債務の保全措置を行います。基金が保証する金額は 400 万円です。
- 8 月額家賃の支払いの方式の入居者は本条の規定は該当しません。

(精算)

第 35 条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払義務がある場合には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第 6 章 身元引受人、返還金受取人

(身元引受人)

- 第 36 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 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ます。身元引受人の入居者と連帯して履行の責を負う極度額は月額利用料の 3 ヶ月分を限度とする。
 - 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 事業者は必要な場合には、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こととします。

(事業者に通知を必要とする場合)

第 37 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。

- ① 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- ② 身元引受人又は第 39 条に定める返還金受取人が死亡したとき
- 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、若しくは申立てをしたとき
- ④ 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

(身元引受人の変更)

- 第 38 条 事業者は、身元引受人が前条第 2 号ないし第 3 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要求することがあります。
- 2 入居者は、前項に規定する要求を受けた場合には、身元引受人をたてるものとします。

(返還金受取人)

- 第 39 条 入居者は、第 34 条に規定する返還金の受取人 1 名を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。

(入居途中の契約当事者の追加)

- 第 40 条 入居者が本契約締結時又は入居後単身にて居住している場合に、入居者は、事業者に対して、追加の契約当事者（以下「追加入居者」という。）を申し立てることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。
- 2 追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスを楽しみ、直接本契約に定める義務を負います。また、入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。
- 3 事業者が追加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について、別に追加契約を文書にて締結することとします。
- ① 追加入居者の有する権利及び負うべき義務の内容
 - ② 追加入居者の入居に際して支払うべき費用の額とその内容（返還金の考え方を含む）
 - ③ 追加入居者の入居により支払うべき第 24 条から第 26 条に規定する費用の額とその考え方
 - ④ 追加入居者の契約終了よりも先に第 28 条により入居者の契約が終了した場合の返還金の考え方

(契約当事者以外の第三者の同居)

- 第 41 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、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あります。
- 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こととします。
- ① 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び管理費
 - ② 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
 - ③ 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定

- ④ 定められた同居の期間中といえども、本契約第 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

第 7 章 その他

(入居契約締結時の手続き)

- 第 42 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、表題部に定める入居時まで支払う費用を支払うものとします。
- 2 事業者は、本契約締結時に際し、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。
- 3 事業者は、入居者との間で、社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保障制度に関連する「有料老人ホーム入居契約追加特約書」を別途締結します。事業者は、入居者に対して、事業者の基金拠出金の支払い義務及び入居者が受ける保証の内容等について十分な説明を行います。
- 4 追加特約書の締結後、事業者は、前項記載の協会との間で入居者を被保険者とする保証委託契約を締結します。保証事由発生の場合に、入居者に支払われる 400 万円の保証は、老人福祉法第 29 条第 7 項に規定された一時金返還債務の保全措置となります。

(費用計算起算日の変更)

- 第 43 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。

(入居金償却期間の起算日前の解除)

- 第 44 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へ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、事業者は、入居者に対して受領済みの入居一時金を全額無利息で返還します。
- 2 入居者は、表題部記載の契約締結日から 15 日以降入居金償却期間の起算日の前日までに、書面によって事業者へ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、事業者は、入居者に対して、受領済みの入居一時金を全額無利息で返還します。
- 3 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、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。
- ① 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

ていることが入居金償却期間の起算日前に判明したとき

- ② 正当な理由がなく入居金償却期間の起算日までに表題部記載の入居一時金を支払わなかったとき

(3 月以内の契約終了)

第 45 条 入居金償却期間の起算日から 3 月以内において、本契約第 30 条に基づく入居者の解約の申し出がなされた場合は、本契約第 34 条の規定にかかわらず、居室明け渡し日までの本契約第 2 条に定める目的施設の利用の対価として、短期解約特例の場合の 1 日あたりの利用料 (1 日あたり 2,082 円) 及び日割り計算に基づく本契約第 24 条から第 26 条に定める費用及び第 31 条に定める原状回復費用を事業者を支払うことで契約を終了できるものとします。事業者は当該費用の支払い及び居室の明け渡しを受けた後 3 月以内に、受領済みの入居一時金の全額を無利息で入居者に返還することとします。

- 2 入居金償却期間の起算日から 3 月以内において、本契約第 28 条第一号に定める入居者の死亡による契約終了の場合は、本契約第 34 条の規定にかかわらず、受領済みの入居一時金の全額から居室明け渡し日までの本契約第 2 条に定める目的施設の利用の対価として、短期解約特例の場合の 1 日あたりの利用料 (1 日あたり 2,082 円) 及び日割り計算に基づく第 24 条から第 26 条に定める費用及び第 31 条に定める原状回復費用等を差し引いた上で、居室の明け渡しを受けた後 3 月以内にその差引残額を無利息で返還することとします。

(誠意処理)

第 46 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 47 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、静岡地方裁判所をもって第一審管轄裁判とすることを、事業者並びに入居者は予め合意します。

令和 年 月 日

入居者

印

身元引受人

印

事業者

静岡県浜松市西区志都呂一丁目5番20号
株式会社脳リハビリネットワーク
代表取締役 清水 孝俊

印

重要事項説明書

記入年月日	令和5年11月1日
記入者名	清水俊之介
所属・職名	本部事務局

1. 事業主体概要

種類	個人/法人	
	※法人の場合、その種類	株式会社
名称	(ふりがな) のうりはびりねっとわーく 脳リハビリネットワーク	
主たる事務所の所在地	〒432-8069 浜松市西区志都呂 1-5-20	
連絡先	電話番号	053-449-6900
	FAX番号	053-449-6902
	ホームページアドレス	http://www.nouriha.jp
代表者	氏名	清水 孝俊
	職名	代表取締役
設立年月日	平成15年7月24日	
主な実施事業	※別添1 (別に実施する介護サービス一覧表)	

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな) ゆうりょうろうじんほーむりふれっしゅらいふしとろ 有料老人ホーム リフレッシュライフ志都呂	
所在地	〒432-8069 浜松市西区志都呂 1-5-20	
主な利用交通手段	最寄駅	J R 浜松駅
	交通手段と所要時間	JR 浜松駅から 28km 遠鉄バス 宇布見・山崎行き (約 30 分) バス停 西見寺入口より徒歩 1 分 (100m) 自動車利用の場合 東名浜松西インターより車で 25 分
連絡先	電話番号	053-449-6900

	FAX番号	053-449-6902
	ホームページアドレス	http://www.nouriha.jp
管理者	氏名	渥美三枝子
	職名	所長
建物の竣工日		平成15年9月1日
有料老人ホーム事業の開始日		平成22年6月1日

(類型)【表示事項】

1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合）
2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合）
③ 住宅型
4 健康型

3. 建物概要

土地	敷地面積	1,288 m ²	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		② 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	1 あり ② なし
		契約期間	① あり (平成16年9月1日～令和11年8月31日) 2 なし
契約の自動更新	① あり 2 なし		
建物	延床面積	全体	1261.05 m ²
		うち、老人ホーム部分	645.45 m ²
	耐火構造	① 耐火建築物 ② 準耐火建築物 ③ その他（別棟の浴室棟）	
	構造	1 鉄筋コンクリート造 ② 鉄骨造 3 木造 4 その他（ ）	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物	
② 事業者が賃借する建物			
抵当権の設定		1 あり ② なし	
	契約期間	① あり (平成16年9月1日～令和11年8月31日) 2 なし	

		契約の自動更新	① あり 2 なし			
居室の状況	居室区分 【表示事項】	① 全室個室				
		2 相部屋あり				
		最少	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有/Ⓜ	有/Ⓜ	12.96 m ²	13	一般居室個室
	タイプ2	有/無	有/無	m ²		
	タイプ3	有/無	有/無	m ²		
	タイプ4	有/無	有/無	m ²		
	タイプ5	有/無	有/無	m ²		
	タイプ6	有/無	有/無	m ²		
	タイプ7	有/無	有/無	m ²		
タイプ8	有/無	有/無	m ²			
タイプ9	有/無	有/無	m ²			
タイプ10	有/無	有/無	m ²			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における 便房	6ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房	3ヶ所		
			うち車椅子等の対応が可能な便房	1ヶ所		
	共用浴室	1ヶ所	個室	ヶ所		
			大浴場	1ヶ所		
	共用浴室における 介護浴槽	0ヶ所	チェアー浴	ヶ所		
			リフト浴	ヶ所		
			ストレッチャー浴	ヶ所		
その他()			ヶ所			
食堂	① あり 2 なし					
入居者や家族が利用できる調理設備	① あり 2 なし					
エレベーター	1 あり(車椅子対応) ② あり(ストレッチャー対応) 3 あり(上記1・2に該当しない) 4 なし					
消防用設備 等	消火器	① あり 2 なし				
	自動火災報知設備	① あり 2 なし				
	火災通報設備	① あり 2 なし				
	スプリンクラー	① あり 2 なし				

	防火管理者	① あり	2 なし
	防災計画	① あり	2 なし
その他			

4. サービスの内容

(全体の方針)

運営に関する方針	(1) リフレッシュライフ志都呂は、早期認知症高齢者の認知症状態の安定改善のための脳リハビリプログラムをより高度で最適な形態で提供致します。 (2) 御入居者の人格を尊厳したサービスを行います。 (3) 職員は、御入居者に対し高度な脳リハビリプログラムを提供するために、自己啓発し、研鑽を積み、質的向上を目指します。
サービスの提供内容に関する特色	平成 15 年より認知症の予防・維持・改善に取り組んできた実績をもとにサービスを提供
入浴、排せつ又は食事の介護	① 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	① 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	① 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	① 自ら実施 2 委託 3 なし

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可	① 救急車の手配 ② 入退院の付き添い ③ 通院介助 4 その他 ()		
協力医療機関	1	名称	浜松医療センター
		住所	浜松市中区富塚町 328
		診療科目	総合診療科、呼吸器科、消化器科、循環器科、血液科、感染科、腎臓・こう原病科、内分泌科、精神科、神経内科、小児科、新生児科、皮膚科、画像診断科、放射線治療科、透析療法科、外科、呼吸器外科、高齢者脳神経科、脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、形成外科、小児外科、泌尿器科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科、麻酔科、歯科口腔外科。
		協力内容	年 1 回の健康診断の実施及び上記診療科目におい

			て当施設のご入居者への医療行為・健康維持に協力する。(医療費その他の費用は御入居者の自己負担となります。)
	2	名称	高橋内科医院
		住所	浜松市西区志都呂 2-22-10
		診療科目	内科、循環器科、小児科、放射線科
		協力内容	年 1 回の健康診断の実施及び上記診療科目において当施設のご入居者への医療行為・健康維持に協力する。(医療費その他の費用は御入居者の自己負担となります。)
	3	名称	加藤内科クリニック
		住所	浜松市西区入野町 16100-1
		診療科目	内科、消化器内科
		協力内容	年 1 回の健康診断の実施及び上記診療科目において当施設のご入居者への医療行為・健康維持に協力する。(医療費その他の費用は御入居者の自己負担となります。)
協力歯科医療 機関	1	名称	大石歯科
		住所	浜松市西区入野町 16100-2
		協力内容	記診療科目において当施設のご入居者への医療行為・健康維持に協力する。(医療費その他の費用は御入居者の自己負担となります。)
	2	名称	本田歯科クリニック
		住所	浜松市南区頭陀寺町 358-2
		協力内容	記診療科目において当施設のご入居者への医療行為・健康維持に協力する。(医療費その他の費用は御入居者の自己負担となります。)

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり ② なし
	要支援の者	1 あり ② なし
	要介護の者	① あり 2 なし
留意事項	<p>○御入居者の条件</p> <p>原則として満 60 歳以上の方。</p> <p>健康保険に加入の方 (扶養家族でも可)。</p> <p>リフレッシュライフ志都呂の理念を、ご理解ご同意いただける方で脳リハビリネットワークが認めた方。</p>	

	<p>○身元引受人等の条件・義務等 身元引受人を御一人定めていただきます。 （身元引受人がいない場合は任意後見制度の利用による入居についてご相談ください）御入居の費用のお支払い等については連帯して責任を負うと共に、入居契約が解約された時には、御入居者を引き取ることになります。</p>	
契約の解除の内容	<p>①御入居者が逝去された場合 ②御入居者から契約解除が行われた場合 ③業者から入居契約書の解除要件により契約解除が行われた場合。</p>	
事業主体から解約を求める場合	解約条項	<ul style="list-style-type: none"> ・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御入居したとき ・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 ・契約書第 20 条の施設利用にあたり禁止されている規定に違反したとき ・御入居者の行動が、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
	解約予告期間	3ヶ月
入居者からの解約予告期間	1ヶ月	
体験入居の内容	<p>① あり（内容：<u>日程</u> 原則、平日の宿泊で、期間は1泊2日 <u>費用</u> 宿泊費・1泊1名 4,978円〈税込〉4,526円〈税抜〉 三食付き</p>	
	<p>2 なし</p>	
入居定員	13人	
その他		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）	常勤換算人数
--	----------	--------

	合計			※1※2
		常勤	非常勤	
管理者	1		1	
生活相談員	3		3	
直接処遇職員	10		10	
介護職員	8		8	
看護職員	2		2	
機能訓練指導員	2		2	
計画作成担当者				
栄養士	1	1		
調理員	3	2		
事務員				
その他職員				
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

(資格を有している介護職員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士	4		4
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者	1		4
介護支援専門員	1		1

(資格を有している機能訓練指導員の人数)

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師	2		2
理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			

あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (17時30分～ 8時30分)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	0人	0人
介護職員	1人	1人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務		① あり 2 なし							
	業務に係る資格等		① あり							
			資格等の名称	看護師						
		2 なし								
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の採用者数			2							
前年度1年間の退職者数			1							
応じた職員 の人数 業務に従事した 経験年数に	1年未満			2						
	1年以上			1						
	3年未満									
	3年以上			1		1				
	5年未満									
	5年以上			1		1				
	10年未満									
10年以上		2		3		3		2		
従業者の健康診断の実施状況				① あり 2 なし						
従業者の研修、資質向上のための取組状況				① あり 2 なし						

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態	① 利用権方式
【表示事項】	2 建物賃貸借方式

		3 終身建物賃貸借方式
利用料金の支払い方式 【表示事項】		1 全額前払い方式
		2 一部前払い・一部月払い方式
		3 月払い方式
		④ 選択方式 ※該当する方式を全て選択
年齢に応じた金額設定		1 あり ② なし
要介護状態に応じた金額設定		1 あり ② なし
入院等による不在時における 利用料金（月払い）の取扱い		1 減額なし 2 日割り計算で減額 ③ 不在期間が 30 日以上の場合に限り、日割り計算で減額
利用料金の改定	条件	料金の改定にあたっては、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換算する
	手続き	運営懇談会の意見を聞いたうえで改定する。改定にあたっては入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2	
入居者の状況	要介護度	介護2	介護2	
	年齢	80歳	80歳	
居室の状況	床面積	12.96㎡	12.96㎡	
	便所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
	浴室	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
	台所	1 有 ② 無	1 有 ② 無	
入居時点で 必要な費用	前払金	3,800,000円	円	
	敷金	円	円	
月額費用の合計		180,061円(税込)	210,061円(税込)	
家賃		円	30,000円(非課税)	
サービス費用	特定施設入居者生活介護 ^{※1} の費用		円	
	介護保険外 ^{※2}	食費	61,680円(税込) 56,370円(税抜)	61,680円(税込) 56,370円(税抜)
		施設管理費	80,667円(税込) 73,334円(税抜)	80,667円(税込) 73,334円(税抜)
		健康管理費	37,714円(税込) 34,286円(税抜)	37,714円(税込) 34,286円(税抜)

	介護費用	円	円
	光熱水費	円	円
	その他	円	円

※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。
 ※2 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない）

(利用料金の算定根拠)

費目	算定根拠
家賃	入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、終身にわたって受領する家賃相当費用・地代・建築費・借入利息等を基礎とし、家賃相場及び、想定居住期間を勘案して算出
敷金（入居一時金）	家賃の120ヶ月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	<p>施設管理費 管理部門の人件費及び事務費、入居者に対する日常生活支援サービス等に係る人件費、一般居室の維持・管理費、一般居室で使用する水道・電気・ガス等の使用料、施設の共用部分にかかる維持・管理費や光熱費、施設警備・防犯にかかる費用。</p> <p>健康管理費 認知症予防のための職員・インストラクター・脳機能リハビリテーションスタッフ等の人件費、プログラムを実施するためのコンピューター運用費、機材・備品等の使用に要する費用、健康相談・健康管理等にかかる費用</p>
食費	食材費、栄養士その他食事部門の人件費、設備・備品代等（調理具・食器等）に充当させていただきます。 食事代 一日 2,056 円<税込> 一日 1,879 円（※1食当たり 朝 583 円 昼 648 円 夜 648 円<税抜>）
光熱水費	管理費に含む
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	その他に、各一般居室で使用する電話代、インターネット使用料等御入居者の希望により提供した個人的サービス等の費用は各戸・各人でご負担頂きます。

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠	入居者が居住する居室及び入居者が利用する共用施設等の費用として、終身にわたって受領する家賃相当費用・地代・建築費・借入利息等を基礎とし、家賃相場及び、想定居住期間を勘案して算出	
想定居住期間（償却年月数）	120ヶ月	
償却の開始日	入居日	
想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額（初期償却額）	760,000円	
初期償却率	20%	
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	入居金償却期間の起算日から3月以内において、本契約第30条に基づく入居者の解約の申し出がなされた場合は、本契約第34条の規定にかかわらず、居室明け渡し日までの本契約第2条に定める目的施設の利用の対価として、短期解約特例の場合の1日あたりの利用料（1日あたり2,082円）及び日割り計算に基づく本契約第24条から第26条に定める費用及び第31条に定める原状回復費用を事業者に支払うことで契約を終了できるものとします。
	入居後3月を超えた契約終了	<ul style="list-style-type: none"> ・入居金償却期間内に施設を使用するための費用の前受け分として、入居一時金の80%相当額を受け取り、無利息の預り金とします。本契約に基づく利用月毎に、事業者は預り金より当該月の施設使用の費用を徴収します。想定居住期間を越えて契約が継続する場合に備えて受領する額として、入居一時金の20%相当額をただちに事業者は取得します。 ・入居金償却期間内の場合 入居一時金×80%÷償却期間の日数×契約終了日から償却期間満了日までの日数 ・入居金償却期間を超える場合 返還金はなく、入居金の追加徴収は行いません。
前払金の	1 連帯保証を行う銀行等の名称	

保全先	2	信託契約を行う信託会社等の名称	
	3	保証保険を行う保険会社の名称	
	④	全国有料老人ホーム協会	
	5	その他（名称： _____）	

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

（入居者の人数）

性別	男性		1人
	女性		12人
年齢別	65歳未満		0人
	65歳以上 75歳未満		0人
	75歳以上 85歳未満		3人
	85歳以上		10人
要介護度別	自立		0人
	要支援1		0人
	要支援2		0人
	要介護1		5人
	要介護2		4人
	要介護3		3人
	要介護4		1人
	要介護5		0人
入居期間別	6ヶ月未満		1人
	6ヶ月以上 1年未満		0人
	1年以上 5年未満		9人
	5年以上 10年未満		2人
	10年以上 15年未満		1人
	15年以上		0人

（入居者の属性）

平均年齢		88.5歳
入居者数の合計		13人
入居率※		100%
※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者に含む。		

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	0人
	社会福祉施設	1人
	医療機関	0人
	死亡者	0人
	その他	0人
生前解約の状況	施設側の申し出	0人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	5人
		(解約事由の例) 頻繁な介護が必要になったため

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称①		リフレッシュライフ志都呂 苦情窓口 (苦情処理担当者を定め体制を整備してあります。御入居者様からの苦情内容には守秘義務を課し、速やかに対応し、苦情の申出による差別的な待遇は一切行いません。)
電話番号		053-449-6900
対応している時間	平日	9:00~17:00
	土曜	9:00~17:00
	日曜・祝日	9:00~17:00
定休日		なし

窓口の名称②		公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
電話番号		03-3272-3781
対応している時間	平日	10:00~16:00
	土曜	-
	日曜・祝日	-
定休日		土、日、祝日

窓口の名称③		浜松市西区 長寿保険課
電話番号		053-597-1119
対応している時間	平日	8:30~17:15
	土曜	-

	日曜・祝日	-
定休日		土、日、祝日

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	① あり	(その内容) あいおいニッセイ同和損害保険 施設総合保険に加入。
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	① あり	(その内容) 施設総合保険の規程に沿って基本全額賠償を行う。
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	① あり	2 なし

(利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等)

利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況	1 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	② なし		
第三者による評価の実施状況	① あり	実施日	平成 25 年 2 月 24 日
		評価機関名称	公益財団法人 全国有料老人ホーム協会
		結果の開示	① あり 2 なし
	2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 ② 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	① 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付

	3 公開していない
--	-----------

10. その他

運営懇談会	① あり	(開催頻度) 年 2 回
	2 なし	
	1 代替措置あり	(内容)
	2 代替措置なし	
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名:) ② なし	
有料老人ホーム設置時の老人 福祉法第 29 条第 1 項に規定 する届出	① あり 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の 居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要	
高齢者の居住の安定確保に関 する法律第 5 条第 1 項に規定 するサービス付き高齢者向け 住宅の登録	1 あり ② なし	
有料老人ホーム設置運営指導 指針「5.規模及び構造設備」 に合致しない事項	① あり 2 なし	
合致しない事項がある場合 の内容	既存施設のため居室面積に合致しない。(基準 13 m ² に対し、12.96 m ²) 別棟の浴室棟は耐火・準耐火建築物ではない。	
「6. 既存建築物等の活用 の場合等の特例」への適合 性	① 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない	
有料老人ホーム設置運営指導 指針の不適合事項	1 あり ② なし	
不適合事項がある場合の内 容		

添付書類：別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)

別添 2 (個別選択による介護サービス一覧表)

※ _____ 様

説明年月日 令和 年 月 日

説明者署名_____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし	デイサービスセンター きらり	浜松市西区志都呂1-5-20
			脳リフレッシュサロン 志都呂	浜松市西区志都呂1-5-12
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし	脳リフレッシュサロン 志都呂	浜松市西区志都呂1-5-12
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし	ねんりんはうす西都台	浜松市西区志都呂1-5-20
			ねんりんはうす佐鳴湖	浜松市中区富塚町2884-4
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし	居宅介護支援事業所 ねんりんはうす	浜松市西区志都呂1-5-12
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問介護	あり	なし		
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	あり	なし	デイサービスセンター きらり	浜松市西区志都呂1-5-20
			脳リフレッシュサロン 志都呂	浜松市西区志都呂1-5-12
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		

介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
＜地域密着型介護予防サービス＞				
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし	ねんりんは うす西都台	浜松市西区志都呂1-5-20
			ねんりんは うす佐鳴湖	浜松市中区富塚町2884-4
介護予防支援	あり	なし	居宅介護支 援事業所 ねんりんは うす	浜松市西区志都呂1-5-12
＜介護保険施設＞				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		

別添2 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無	個別の利用料で、実施するサービス			備考
	包含※2	都度※2	料金※3	
介護サービス				なし
食事介助	あり	○		
排泄介助・おむつ交換	あり	○		
おむつ代			※	※種類・サイズによる 税抜
入浴（一般浴）介助・清拭	あり	○	30分 1,000円	
特浴介助	あり	○		
身辺介助（移動・着替え等）	あり	○		
機能訓練	あり	○		
通院介助	あり	○	30分 500円	※原則、協力医療機関対象 税抜
生活サービス				
居室清掃	あり	○		特別な居室清掃は別途要費用
リネン交換	あり	○		
日常の洗濯	あり	○		
居室配膳・下膳	あり	○		
入居者の嗜好に応じた特別な食事	あり	○		
おやつ	あり	○		
理美容師による理美容サービス	あり	○		美容院を紹介、無料で送迎 日用品の配達提携業者有
買い物代行	あり	○		
役所手続き代行	あり	○		
金銭・貯金管理	あり	○		原則ご入居者自己管理
健康管理サービス				
定期健康診断	あり	○		※年1回以上 協力医療機関で実施
健康相談	あり	○		
生活指導・栄養指導	あり	○		
服薬支援	あり	○		
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	あり	○		
入退院時・入院中のサービス				
移送サービス	あり	○	30分 500円	※原則、協力医療機関対象
入退院時の同行	あり	○		
入院中の洗濯物交換・買い物	あり	○	30分 500円	※原則、協力医療機関対象
入院中の見舞い訪問	あり	○	30分 500円	※原則、協力医療機関対象

※1：利用者の所得等に依りて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に包含される場合と、サービスの利用の都度払いによる場合に依りて、いずれかの欄に○を記入する。※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

