

「住宅型有料老人ホーム さくらの家 日本橋」
入居契約書

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。

(1) 契約の開始年月日

契 約 締 結 日	年 月 日
入 居 予 定 日	年 月 日

(2) 契約当事者の表示

入 居 者 名	契約者 氏名 _____ 入居者 氏名 _____
目的施設設置事業者名 (以下「事業者」という)	事業者 株式会社プラスディー 大阪府大阪市平野区喜連2丁目5-63シンコービル4A号 代表取締役 堂阪 宜雄

(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37条に定める)	氏名 _____ 住所 _____
連帯保証人	氏名 _____ 住所 _____
返還金受取人 (本契約第40条に定める)	氏名 _____ 住所 _____
代筆者 <u>入居者名を入居者が記入 できない際に代筆したもの</u>	氏名 _____ 住所 _____
契約立会人等の第三者	氏名 _____ 住所 _____ 入居者との間柄 (配偶者・身元引受人・家族・生活支援員・ その他 _____)

(4) 目的施設(表題部記載の契約締結日現在)

施設名称	住宅型有料老人ホーム
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:賃貸借 利用料支払方式:月払い方式 入居時の要件 :要支援1~2、要介護1~5 介護居室部分 :各居室(1人部屋) 介護にかかわる職員体制 :
開設年月	2022年1月1日
所在	大阪市浪速区日本橋東1丁目2番12号
権利関係	所有者:有限会社大雄地所
事業主体	株式会社プラスディー
居室	<居室及び定員> 居室 18室(全個室) 定員 20名 居室面積 13.50㎡
共用施設概要	洗濯室・脱衣室・浴場、談話室・ダイニングルーム、受付フロント、トイレ、汚物処理コーナー、駐車・駐輪場等

(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	____ 階 ____ 号室
居室面積	16 m ²
付属設備等	テレビ回線、エアコン、照明 緊急通報装置、

(6) 入居までに支払う費用の内容

入居時費用	敷金・当月日割り分・次月前払い分	
用途及び算定根拠	入居敷金: 120,000円	
	90日以内の契約解除の場合、敷金は全額返還します。 ただし、故意・過失による損耗の原状回復費用がある場合は別途請求します。	
支払方法	事業者に対して第1回 請求分 ____ 年 ____ 月 ____ 日までに窓口で支払う	
返還金	返還対象分	入居敷金: 120,000円
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(表題部記載の契約締結日現在)

月払いの利用料	106,230円(税込み)	
日割計算で支払われる費用についての計算起算日		
支払方法	管理規程に定める	
内 訳	家賃	月額 40,000円(非課税)
	共益費	月額 10,000円(非課税) 居室の公共料金(光熱費)、共用部公共料金(光熱費)・清掃費
	管理費	月額 10,450円(税込み) 建物メンテナンス・エレベーター保守点検
	食費	月額 45,780円(税込)(1日3食で30日の場合)1人の場合 朝518円(税込)×30食 昼490円(税込)×30食 夜518円(税込)×30食
	光熱費	共益費に含む
	介護サービスの利用料	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)
	その他	介護用品費は別途実費負担。
消費税	税法に則り消費税を負担。(金額は総額表示)	

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、大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守し、本契約の定めに従い、入居者に対し次の各号に掲げる目的施設を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、本契約に定める入居一時金と各種サービスの提供に係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)(5)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29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居住を目的として、目的施設を利用することができます。

- 2 入居者は、目的施設の全部又は一部について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。
ただし、3ヶ月以上の長期不在又は入院においてはこの限りではありません。
- 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・相続
 - 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 食事の提供
- 二 生活相談、助言
- 三 健康管理
- 四 介護サービス(介護サービス一覧表に基づいて提供する。)
- 五 レクリエーション
- 六 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、入院の手続き代行等の援助は行いますが、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。

(管理規程)

第5条 事業者は、本契約の詳細等を規程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 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
- 二 事故・災害、及び、定期的に行われる訓練に関する事項

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で報告を行うものとします。

(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な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ないます。

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。

- 一 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
- 二 入居者に提供した本契約第4条に規程するサービスの内容
- 三 緊急止むを得ず行な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 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
- 五 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
- 六 第4条のサービスの提供を他の事業者に委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約の内容及びその実施状況

3 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や、差別的待遇を受けることはありません。

- 一 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
- 二 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もの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
- 三 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家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
- 四 入居者が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
- 五 入居者は、緊急止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
- 六 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
- 七 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、大阪府高齢介護室施設課等の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する意見交換、並びに収支報告の場として運営懇談会を年2回開催します。

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。

- 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、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
- 三 構成メンバーに対する懇談会開催の連絡方法等

3 事業者は、入居者に対し、次に掲げる事項を運営懇談会にて報告するものとします。

- 一 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、年間の入退去者数、要支援者・要介護者の状況、サービスの提供状況、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

(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な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賠償を行ないます。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には損害賠償を行いません。なお、補償の範囲は事業者が加入する損害補償額を限度とします。

2 事業者は、前項の事故の状況及び事故に際して採った処置等について記録をします。

(秘密保持)

第11条 事業者は、業務上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など正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

(介護)

第12条 事業者は、入居者の希望により、入居者の費用において、事業者が別途定める介護サービスを提供します。この介護サービスは、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提供します。

(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1年に2回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
- 二 協力医療機関を定めるとともに、その具体的協力内容を定める
- 三 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、医療機関との連携・紹介・受診手続・通院介助等の協力を行なう

(食事)

第14条 事業者は、食事の提供にあたり、次に掲げる体制を整える。

- 一 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
- 二 事業者は、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を担当する医師の特別の指示がある場合には、別途入居者の費用負担により特別の食事を提供する

(生活相談、助言)

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の生活全般に関する諸問題について相談や助言を行ないます。

- 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並びに有料老人ホームが提供するサービスの一覧表(重説別添2)に定め、それに基づいて入居者に各種の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、官公庁等への届出や手続の代行等の内容
- 二 身元引受人等への連絡

(レクリエーション)

第17条 事業者は、次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運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

- 一 事業者がホーム内において一般的に対応できる、運動・娯楽等のレクリエーションの内容

(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。

- 一 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

(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、その本来の用途にしたがって、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なうことができません。

- 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、その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける
- 三 配水管その他を腐食させるおそ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あたえる
- 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。

- 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な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 動物を目的施設又はその敷地内で飼育する
 - 二 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
 - 三 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
 - 四 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
 - 五 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なう
- 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なうこととします。事業者は、この場合の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、連絡方法、各種費用の支払とその負担方法
 - 二 入居者が第三者を一時的に付添・看護等の目的で居室内に居住させる場合の、各種費用の支払とその負担方法
 - 三 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、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。
- 5 入居者は、自身の過失による事故、または建物所有者、入居者等の第三者へ損害を与えた場合の補償のため、個人賠償保険付きの家財の火災保険に加入するものとする。

(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ないます。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なう場合は、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項の規程にかかわらず、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 内装クロスを取り替え
 - イ フローリングを取り替え
 - ウ 窓ガラスを取り替え
 - エ 電球、蛍光灯を取り替え
 - オ カーテンを取り替え
 - カ 給水栓を取り替え
 - キ トイレ便座を取り替え
 - 二 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
 - 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な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ができません。
- 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。

(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日の3日前までに表題部(6)記載の敷金及び当月、翌月の前払い利用料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)に記載する月払いの利用料を支払うものとします。その詳細については、管理規程に定めます。

- 2 事業者は、前項の月払いの利用料を定めるにあたり、管理規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。
 - 一 月払いの利用料により徴収される費用の具体的内容や考え方
 - ア 第12条に関する利用料に含まれる費用
 - イ 第13条に関して利用料に含まれる費用
 - ウ 第14条に関して利用料に含まれる費用
 - エ 第15条に関して利用料に含まれる費用
 - オ 第16条に関して利用料に含まれる費用
 - カ 第17条に関して利用料に含まれる費用
 - キ 第18条に関して利用料に含まれる費用
 - ク その他月払いの利用料として徴収される費用
 - 二 月払いの利用料の支払い方法
 - 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時期
- 3 本条に定める費用について、1か月に満たない期間の費用は、1か月をその月の日数で日割計算した額とします。退去時においては1か月前に届出した場合については、同様に日割計算することとします。

(食費)

第25条 入居者は、第14条により事業者から食事の提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理規程で定めた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。
 - 一 食費に含まれる費用の内容や考え方
 - 二 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
 - 三 キャンセルは、5日前の12:00までをお願いします。

(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。

- 一 入居者が居室で使用する水道・電気・冷暖房等の使用料
 - 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費用のうち、入居者が事業者に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。

(遅延損害金)

第28条 入居者は、本契約から生じる金銭債務(家賃、管理費等)の支払いを遅延したときは、年利14%の遅延損害金を支払わなければならない。

(契約の終了)

第29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30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31条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第30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いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき、又は2ヶ月以上滞納したとき
 - 三 第20条の規定に違反したとき
 - 四 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
 - 五 第37条の規定に基づき相当の理由なく、身元引受人を定められないとき
 - 六 共同生活の秩序を乱す行為があったとき
- 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を行います。
- 一 契約解除の通告について30日の予告期間をおく。ただし、自傷他害行為やその他の危険行為、著しい迷惑行動がある場合はこの限りではない。
 - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 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

(入居者からの解約)

第31条 入居者は、事業者に対して、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します。

(明け渡し及び原状回復)

第32条 入居者又は身元引受人等は、第29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、前項の居室の明け渡しの場合に、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、前項の規定により行な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33条 事業者は、第29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、契約の終了日まで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、前項による引取期限を通知します。

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34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家賃及び管理費等相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第29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。

(返還金)

第35条 事業者は、入居前及び入居から90日以内に契約が終了した場合には、表題部記載(6)の入居敷金から、故意、過失による損耗の原状回復費用を差し引いた額を60日以内に返還します。

2 事業者は、前1項の返還金支払時に、次の各号に定める者に返還金を支払うものとします。

- 一 返還金支払時に入居者が生存する場合には、その入居者
- 二 返還金支払時に入居者が生存しない場合には、第40条に基づいて入居者の定める返還金受取人

(精算)

第36条 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債務がある場合には、入居者及び身元引受人は契約終了日から1ヶ月以内に表題部記載の口座に振込むものとします。

(身元引受人)

第37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、事業者が管理規定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。

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、入居者が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。

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受けを行うこととします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第38条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含める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へ通知するよう努めるものとします。

- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- 二 身元引受人又は第40条に定める返還金受取人が死亡のとき
- 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

(身元引受人の変更)

第39条 事業者は、身元引受人が前条第二号ないし第三号の規定に該当する場合には、入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

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

(返還金受取人)

第40条 入居者は、第35条に規定する返還金受取人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。

(契約当事者以外の第三者の同居)

第41条 入居者は、病状の悪化等一時的に付添、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できます。

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。

- 一 同居の期間の定め
- 二 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び内容
- 三 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
- 四 同居の期間中、目的施設内において遵守すべき管理規定その他の諸規定
- 五 定められた同居の期間中といえども、本契約第29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

(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を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うえ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。説明を行な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。

(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、協議を行なうこととします。

(入居前の解除)

第44条 入居者は、表題部記載の契約締結日から入居日までに、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敷金を返還します。ただし、すでに現状回復が必要な箇所が発生している場合はその費用を相殺することとします。

(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 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、大阪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。