いきいきホーム みんなの樹 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，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。

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

入居者名	入居者① 氏名：　　印 （男・女　　年　　月　　日生まれ）
	入居者② 氏名：　　印 （男・女　　年　　月　　日生まれ）
施設設置事業者名	法人名・代表者名：株式会社みんなの樹 代表取締役　鬼塚　大作　　印 所在地：志布志市志布志町安楽2320番地25

（３）契約当事者以外の関係者

身元引受人	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 （返還金の設定がある場合）	入居者の返還金受取人 氏名：　　印 住所：
契約立会人等の第三者 （該当者がある場合）	氏名：　　印 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	いきいきホーム みんなの樹
類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	居住の権利形態：利用権方式 利用料の支払い方式：月払い方式 入居時の要件：要支援１・２、要介護１～５ 介護保険：在宅サービス利用可

	（介護が必要となった場合，介護保険の在宅サービスを利用するホームです。） 居室区分：
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

（５）入居者が居住する居室

階層・居室番号等	１階，第　　号室，一般居室
間取り・タイプ	個室タイプ
居室面積	１３．２４㎡　１３．２６㎡　　１４．１７㎡
ベランダ面積	㎡
付属設備等	洗面所、エアコン設備、スプリンクラー

（６）入居までに支払う費用の内容

一時金の内容	名　称		金　額	万円
使途及び算定根拠				
支払い方法	事業者に対して以下の方法で支払う。 第１回（　　）　　円（令和　年　月　日） 第２回（　　）　　円（令和　年　月　日）			
入居一時金の償却期間	ヶ月 （　　年）			
入居金償却期間の起算日	年　月　日			
償却部分・非返還対象分・返還債務の保全方法等の考え方	添付の重要事項説明書のとおり。			
消費税				

（７）入居後に支払う費用の概要

月払いの利用料		円
日割り計算で支払われる費用についての計算の起算日		年　月　日
支払い方法		管理規程に定める
	管理費	月額　18,000　円
	食費	約50,700円／月（1日3食で30日の場合）おやつ代月５００円
	光熱水費	月額　12,900円（冷暖房費含む）
	家賃相当額	月額　24,000円
	その他	3,000円程度　（寝具等）
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（家賃相当額は除く）		税法に則り消費税を負担。表示金額は総額表示。

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，鹿児島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，入居者に対し当該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。

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28条第一項の他は，同条第29　号及び第一項及び第30条第一項に基づく契約の終了がない限り，本契約の規定に従い，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，長期不在又は入院中においても，施設の利用権を保有します。
　ただし、長期不在（１ヶ月以上）されると、利用権を失います。

４　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　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　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手続き代行等，医療を受けるため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。

３　入居者は，次に掲げる行為を行うことはできません。

一　本契約に基づく各種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，本契約を補完す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，事業者は運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

（施設の管理，運営，報告）
第５条　事業者は，施設長その他必要な職員を配置し，施設の維持管理を行うとともに，入居者の日常生活支援のために必要な各種サービスを提供します。
2　事業者は，次の事項に係る帳簿を作成し，２年間保存します。
一　一時金，月額利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
二　入居者に提供したサービスの内容
三　緊急やむを得ず行った身体拘束の記録
四　サービスの提供等により生じた入居者及びその家族等からの苦情の内容
五　サービスの提供等により生じた事故の状況及び処置の内容
六　サービスの提供を他の事業者に委託した場合の当該事業者の名称，所在地，契約の内容及び実施状況
3　事業者は，本契約第８条で定める運営懇談会において，入居者又はその家族に対し，次に掲げる事項を報告するものとします。
一　毎会計年度完了後４ヶ月以内に行う事業者の前年度決算の状況
二　過去１年以内の時点における施設の運営状況，年間の入退去者数等の入居者の状況，一時金の保全状況，施設の収支状況，職員の数及び資格保有状況等

（地域との協力）
第６条　事業者は，施設の運営にあたっては，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７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のぞ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。

（運営懇談会）
第８条　事業者は，施設の運営等に関して，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，運営懇談会について，管理規程等に必要な事項を定めるものとします。

（苦情処理）
第９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。

（事故対応及び賠償責任）
第 10 条　事業者は，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うとともに，万が一，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るとともに速やかに入居者の家族，身元引受人及び自治体の関係部署に連絡を行います。
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ある場合には，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。
３　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 11 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等から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

（介護等）
第 12 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管理規程及び重要事項説明書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　入居者及びその身元引受人等の意見を聴く
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 13 条　事業者は，入居者の日常の健康状態に留意し，管理規程及び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。

（食事）

第 14 条　事業者は，原則として施設内の食堂等において，１日３食の食事を提供できる体制を整え，入居者に食事を提供します。

（生活相談，助言）

第 15 条　事業者は，入居者からの一般的に対応や照会が可能な相談や助言を受け，入居者の生活全般に関する諸問題の解決に努めます。

（生活サービス）

第 16 条　事業者は，提供する生活サービスについて管理規程及び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。

（レクリエーション等）

第 17 条　事業者は，施設内において一般的に行うことができる運動・娯楽等のレクリエーション及び施設が実施するイベント等について，利用又は参加する場合の料金等の内容を管理規程及び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 18 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。

（禁止又は制限される行為）

第 19 条　入居者は，施設の利用にあたり，次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，保管すること。

二　大型の金庫，その他重量の大きな物品等を搬入し，又は備え付けること。

三　排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流すこと。

四　テレビ等の操作，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こと。

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こと。

２　入居者は施設の利用にあたり，事業者の承諾を得ることなく，次に掲げる行為を行うことはできません。また，事業者は既に承諾した行為であっても，他の入居者等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　観賞用の小鳥，魚等を飼育すること。

二　犬，猫等の動物を施設又は敷地内で飼育すること。

三　居室及びあらかじめ定められた場所以外の共用施設及び施設内に物品を置くこと。

四　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。
五　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。
六　その他，事業者がその承諾を必要として管理規程等に定める行為を行うこと。
3　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い方法
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い方法
三　事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項
4　入居者は、入居にあたって次のことを留意し、利用するものとします
一　本建物や設備に損害を与える危険性のある一切の行為をしない事
二　入居者は、賃借人として室内及び設置物の使用には十分注意し、清潔に保つ事。
三　原則として本建物内は、禁煙とします。
四　原則として本建物内は、禁酒とします。
五　時々、窓を開放し通風を行い、長時間の閉塞によるカビ・結露・害虫の発生防止に努める事
六　入居者同士のトラブル・近隣とのトラブルは避け、お互い譲り合って生活し、万一トラブルが発生した場合はその解決に向けて協力する事。又再発防止に努める事
七　水道光熱費については、省エネに努める事。管理人の判断により、別途料金を頂く場合もあります。
八　居室内に生もの等の食べ物を置かない事。腐敗し異臭等がある場合は、管理人の判断により、処分する場合もあります。
九　入居者同士がお互い、気持ちよく過ごして頂くためにも、テレビやラジオや電話等の音量には気をつける事。管理人の判断により、引き上げて頂く場合もあります。
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が生じることがあります。

（修繕）
第 20 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，管理規程等に定めることとします。

（居室への立ち入り）
第 21 条　事業者は，施設の保全，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，財産に重大な支障をきたす

緊急のおそれがある場合には，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，事業者は入居者の不在時に立ち入ったときは，立ち入り後，速やかにその理由と経過を入居者に書面で報告するものとします。

第　４　章　費用の負担

（入居までに支払う費用）
第 22 条　入居者は，施設の入居にあたって，本書に定める費用を事業者に支払うものとします。

（月払い利用料）
第 23 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。
２　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，日割り計算した額とします。

（食費）
第 24 条　入居者は，事業者から食事の提供を受けた場合には，本書に定める食費を支払うものとします。

（その他の費用）
第 25 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，光熱水費，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。

（費用の支払い方法等）
第 26 条　事業者は，月払い利用料その他費用の支払い方法，支払時期及び計算方法等について，管理規程等に必要な事項を定めることとします。

（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，施設が所在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 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。（入居者が一室２名の場合は，両者とも死亡したとき）
二　事業者が第２９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，そのことにより本契約を将来にわたって維持することが社会通念状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　第19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60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と協議し，移転先の確保に協力する。

３　本条１項第四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

４　事業者は，入居者及び身元引受人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　本契約第２９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

（入居者からの解除）

第 30 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。

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，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　本契約第３０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

（明け渡し及び原状回復）

第 31 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。

２　入居者等は，居室明け渡しの場合，通常の使用に伴い生じた居室の消耗を除き，原状回復することとします。

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」（平成２３年８月国土交通省住宅局）を参考にして，協議するものとします。

（財産の引き取り等）

第 32 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等は，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 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 28 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。

（精算）

第 34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は，前条の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　身元引受人及び返還金受取人等

（身元引受人）

第 35 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，定めなくと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。（極度額　　１２０万　　）

３　事業者は，入居者の生活に関して，必要に応じ，身元引受人と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とるものとします。

（事業者に通知を必要とする事項）

第 36 条　入居者及び家族若しくは身元引受人は，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が必要な事項が生じた場合は，その事実を遅滞なく事業者に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　身元引受人又は返還金の受取人が死亡した場合

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　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た場合

（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。

（入居途中の契約当事者の追加）

第 38 条　入居者が契約後若しくは既に入居している場合に，入居者は事業者に対して，契約当事者の追加を申し出ることができます。ただし，事業者は申し出を拒否することができるものとします。

2　追加入居者は，施設の利用及び各種サービスを享受し，直接に本契約に定める義務を負います。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認する場合には，入居者及び事業者は協議の上，必要な事項について，別に追加契約を文書により締結するものとします。

（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を付き添い，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，事業者はその申し出を拒否することができるものとします。

2　事業者が契約当事者以外の第三者の同居を承諾する場合は，入居者及び事業者は協議の上，必要な事項について，別に文書にて確認するものとします。

第 7 章　その他

（入居契約時の手続き）

第 40 条　入居を申し込もうとする者は，事業者が定める様式により，入居契約の申込みを行うものとし，申込人と事業者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，入居契約書を締結することができます。

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押印して，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，入居者が要支援，要介護となった場合において施設における介護保険法に基づく介護サービスは行わず，同サービスが必要となった場合には，入居者が個々に訪問介護事業者等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。

５　事業者は，入居時に入居一時金を徴する場合，老人福祉法に基づく保全措置を行うか，若しくは鹿児島県有料老人ホーム設置運営指導指針に基づき保全措置を行うことについて努力することとします。

（費用計算起算日の変更）

第 41 条　事業者又は入居者が，表題部に記載の各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り通知し，協議を行うこととします。

（入居日前の解約）

第 42 条　入居者は，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金を全額無利息で返還します。

２　入居者は，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金を全額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。

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。

一　入居審査等に関する書類における重要な不実記載等，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

二　正当な理由がなく入居金償却期間の起算日までに入居金を支払わなかったとき

（短期解約特例）

第 43 条　入居者が入居日の翌日から３月以内において，事業者に対して解約届をもって解約を行った場合は，事業者は，第３４条の規定にかかわらず，次の第二号及び第三号に掲げる要領に従って，受領済みの入居一時金及び介護等一時金（非返還部分の額を含む。）を入居者に返還します。

一　事業者は，予告期間を設定することによって，３月の期間を短縮することはありません。

二　入居者は，入居日から起算して契約が解約された日までの日数の目的施設の利用料として，１日当たり（３０００円），日割り計算に基づく月額利用料及び第３１条に定める原状回復費用を事業者に支払うものとします。

三　前号の場合，事業者は，受領済みの入居一時金の全額（非返還部分の額を含む。）から前号に規定する入居者の負担額を差し引いた上で，その差引残額を居室の明け渡しを受け

た後９０日以内に，無利息で入居者に返還することとします。

２　入居者が入居日の翌日から３月以内に死亡して契約終了となった場合は，事業者は第３４条の規定にかかわらず，次の第一号及び第二号に掲げる要領に従って，受領済みの入居一時金（非返還部分の額を含む。）を入居者に返還します。

一　この場合，入居者は，入居日から起算して契約終了となった日までの日数の目的施設の利用料として，１日当たり（３０００円），日割り計算に基づく月額利用料及び第３１条に定める原状回復費用を事業者に支払うものとします。

二　前号の支払いにおいて，事業者は，受領済みの入居一時金（非返還部分の額を含む。）から前号の入居者の負担額を差し引いた上で，その差引残額を居室の明け渡しを受けた後９０日以内に無利息で返還することとします。

（成年後見制度の利用）

第44条　入居者は，第３６条，第３８条及び第３９条の規定に関わらず，財産管理又は介護保険サービスの選択等に関し自らの判断能力の低下又は自らの判断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長等と連携して，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３７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３６条及び第３９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45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（業務を執行する社員，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 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，鹿児島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。