

(4) 目的別施設

名 称	住宅型有料老人ホーム ハートケアサービス あずまし
施設の概要 及び 表示事項	類方:住宅型有料老人ホーム 居住の権利形態:利用権方式 利用料の支払い方式:月払い方式 入居時の要件:概ね 65 歳以上の要支援、要介護の方で 加齢により日常生活で介護の必要な方 介護保険:在宅サービス利用可 (介護が必要になった場合、介護保険で外部の居宅 サービスを利用できるホームです。) 居室区分:全室個室 その他
所在地	青森市篠田 3丁目 13-21
敷地概要(権利関係)	935.33 m ² 株式会社ハートケアサービス (抵当権あり)
建物概要(権利関係)	871.68 m ² 事業主体所有 (抵当権あり)
居室の概要	居室及び定員 居室 29 室(全個室)定員 29 名 A 13.25 m ² (20 室) B 13.46 m ² (8 室) C 13.04 m ² (1 室)
共用施設概要	食堂・浴室・談話室・洗濯室・洗面室・トイレ・駐車場

(5) 入居者が居住するタイプ

所在地	階 号室
間取り・タイプ	タイプ
居室面積	13.25 m ²
付属設備等	トイレ・洗面台・ナースコール・スプリンクラー・蓄熱暖房器 デジタルテレビ回線

(6) 入居に支払う費用

敷金	62,000円 (退去時、原状回復費等に利用)
家賃	31,000 円
管理費・共益費	10,000円
水道光熱費	11,000 円
総額	114,000 円

(7) 入居後に支払う費用の概要

日割り計算期日	令和 年 月 日
支払い方法	管理規程に定める
家賃相当額	31,000円
管理費・共益費及び使途	10,000円 事務管理部門の事務費、人件費、入居者に対する 日常生活支援サービス提供のための人件費、共用施設内の 石鹸、トイレトーパー、ゴミ収集等の 日常生活支援等に係る使用料及び維持管理費
水道光熱費及び使途	11,000円 共用施設内の電気料・水道料・光熱費
食費	49,500円（1日3食30日の場合）
その他	月払い費用及び使用料一覧表に示されています

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、青森市有料老人ホーム設置運営指導指針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施設を「利用権方式」で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、本契約の定めを承諾すると同時に事業者に対し、本契約に定める入居敷金の前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。

(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施設(以下「施設」という。)は重要事項説明書及び管理規程に定めるとおりとします。

(契約の締結)

- 第3条 入居者は、契約の終了がない限り、本契約の規定に従い、居住を目的として居室及び共同施設を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の所有権を有しません。
- 3 入居者は、第三者に対し次に掲げる行為を行うことは出来ません。
- 一、居室の全部又は一部転貸
 - 二、目的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又は処分

(各種サービス)

- 第4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、健康管理
 - 二、食事提供
 - 三、生活相談、助言
 - 四、生活サービス
 - 五、レクリエーション
 - 六、その他支援サービス
- 2 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、契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡。
 - 二、その他上記に類する行為又は処分。

(管理規程)

- 第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と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、居室及び定員。
 - 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の内容。
 - 三、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・診療科目等に表示し対応します。
 - 四、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の内容等を表示します。
- 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9条に定める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6条 事業者は、管理者その他必要な職員を配置して、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を運営します。

- 2 事業者は、以下の掲げる事項に関して帳簿を作成し、2年間保管します。
 - 一、敷金、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条に規定するサービスの内容
 - 三、緊急止むをえざ行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措置の内容
 - 六、第4条のサービスの内容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こととします。
 - 一、毎会計年度終了後に行う事業者の決算報告
 - 二、過去一年以内の時点における施設の運営状況、年間の入退去者数及び入居者の状況、要介護者、要支援者の状況、サービスの提供状況、管理費、食費等の収支状況、施設形態、職員の資格保有の状況

(地域との協力)

第7条 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、地方自治体の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8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、可能な限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ます。但し、費用は入居者負担とします。
- 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、定期報告等について、事業者とあらかじめ協議して委託します。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ます。
- 五、入居者は、緊急やむをえない場合を除き身体的拘束その他の行動を制限されることはありません。
- 六、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用備品をその居室内に持ち込むことができます。
- 七、入居者は、事業者及び事業者が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、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9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。

(苦情処理)

- 第10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出来ます。
- 2 事業者は、前項による苦情を受け付ける手続きを管理規程又はその他の文書であらかじめ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に基づく苦情申し立てに迅速かつ誠実に対応します。
 - 4 事業者は、入居者が苦情申し立て等を行ったことを理由として何らの不利益な扱いをすることはありません。

(秘密保持)

- 第11条 事業者は、事業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、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合等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。

(賠償責任)

- 第12条 事業者は、本契約に基づくサービス提供にあたって、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の賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は、重大な過失がある場合には、賠償額を減ずることがあります。
- 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。

第 2 章 提供されるサービス

(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、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助力します。

(食事)

第14条 事業者は、原則としてホーム内の食堂において毎日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)

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掲示板及び入居者に明示し、適切なサービスを提供します。

(その他の支援サービス)

第18条 ホームはこのほかにも施設において一般的に対応できるいろいろな支援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19条 入居者は、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。

(禁止または制限されるもの)

第20条 入居者は、施設の利用にあたり、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うことができません。

- 一、銃刀砲類、爆発物、発火物、有毒等の危険な物品等の搬入・使用・保管。
- 二、大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入又は備え付け。

- 三、テレビ、CD等の創作、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行為。
- 2 入居者は、施設の利用に当たり、事業者の承諾を得ることなく、次の号に掲げる行為を行うことができません。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、犬、猫、鳥等のペットを施設又はその敷地内で飼育すること。
 - 二、居室以外の共用施設内に物品を置くこと。
 - 三、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。
 - 四、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、敷地内に工作物を設置すること。
 - 五、管理規程、その他の文章において、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、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、この場合基本的考え方を管理規程その他の文章により定めることとします。
 - 一、入居者が一ヶ月以上不在にする場合の居室の保全、連絡方法、各種費用の支払いの支払い方法。
 - 二、入居者が第三者を付き添い・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。
 - 三、事業者が入居者と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項の規定に違反若しくは、従わず、事業者又は他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じる場合があります。

(修繕)

- 第21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。この場合において、入居者の故意又は、過失により必要に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、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22条 事業者は、施設の保全・衛生・防犯・防火・防災、その他の管理上の特に必要があるときには、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上がったときは、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。

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、施設の入居にあたって事業者に対し敷金及び利用料を支払うこととする。

(月払い使用料)

第24条 入居者は、管理規程に定める月払い費用及び使用料一覧表、別表8に記載する月払い使用料を支払うものとします。

(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、管理規程で定める食費を支払うものとします。

(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こととします。

- 一、入居者が居室で使用する、電話・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を支払うべき費用はあらかじめ説明します。

(費用の支払い方法)

第27条 事業者は、月払い利用料その他費用の支払い方法等について、管理規程等に必要な事項を定めることとします。

(費用の改定)

第28条 事業者は、月払い利用料等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できます。

- 2 事業者は、前項の費用改定にあたっては、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勘案し、第9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。

第5章 契約の終了

(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(事業者の契約解除)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(入居者からの解除)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た場合に、本契約を解除することがあります。

- 一、入居申し込み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、しばしば遅延したとき。
 - 三、第20条(禁止又は制限される行為の規定)に違反したとき。
 - 四、入居者の行動が、他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ入居者に対する通常の介護の方法ではこれを防止することができないとき。
 - 五、入居者が連続して1ヵ月を超えて病院又は診療所に入院(長期不在)すると見込まれる場合、もしくは入院(長期不在)したとき。
 - 六、医療機関への恒常的な入院加療を要するなど、当事業所において適切な介護サービスの提供が困難となったとき。
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続きによって行います。
- 一、契約解除の通告について90日の予告期間を置く。
 - 二、前項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、移転先の確保において協力する。
- 3 本条第1項第四号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加え次の各号の手続きを行う。
- 一、医師の意見を聞く。
 - 二、一定の観察期間を置く。

(入居者からの解除)

第31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出来ます。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 入居者と身元引受人等は、「契約の終了」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ない生じた居室の損耗を除き、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は協議するものとします。

(財産の取引等)

第33条 事業者は、第29条(契約の終了)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、本契約終了の翌日から起算して30日以内に入居者の所有物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、前項による取引期限を書面によって通知します。
- 4 事業者は、前項による取引期限が過ぎても、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出来ます。

(契約終了後の居室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、管理費相当額を事業者に支払うものとする。ただし、第29条第1項一号の規定に該当する場合は、第31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。

(精算)

第35条 本契約が死亡及び転居、退居等で終了した場合において、事業者並びに入居者双方に支払い債務が有る場合は、事業者は、債務の額や返還金の内訳を入居者及び身元引受人等に明示し、退居時精算して退居することとします。

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な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、入居者と連携して履行の責を負うと共に、身元引受人が管理規程に定めるところに従い、事業者と協議し、必要な時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を介護サービス事業者を通じて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。

(事業者へ通知を必要とする事項)

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その他の文章に規定された事業者へ通知する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39条(返還金受取人)に定める返還金受取人が死亡したとき。
- 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人制度による後見人、保佐人、補助人の審判があったとき又は破産の申し立て(自己申告含む)、強制執行・仮差し押さえ・仮処分・補助・競売・民事再生法等の申し立てを受け、若しくは申し立てをしたとき。
- 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38条 事業者は、身元引受人が前条第一号から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39条 当事業者は、入居一時金は発生しないが、食費や家賃が前払い方式のため死亡等に関わり、返還金が発生した場合、入居者は返還金受取人を1名定めることとします。

- 2 前項に規定する返還金受取人は、身元受取人がこれを兼ねることができます。
- 3 本条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。

第7章 その他

(入居契約時の手続き)

第40条 入居者から入居申し込みがなされ、事業者における入居審査を経

て、事業者の承諾がなされた後に、契約当事者間で入居契約が締結される。本契約締結後、入居者は事業者に対して、表題部に定める入居までに支払う費用を支払うものとします。

- 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の双方は、重要事項説明書の所定欄に署名押印して、それぞれを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、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等が必要となることを十分に説明することとします。また入居者が訪問介護事業者を選定する際は、施設は、周辺事業者を紹介するなど、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者を選択し、契約した場合においても入居者に対し不利益が生じるものでないことを十分に説明します。

(費用計算起算日の変更)

第41条 事業者又は入居者が、表題部に記載の起算日の変更を希望する場合はその旨を直ちに相手方の書面により通知し、協議を行うこととします。

(敷金の返還及び起算日前の解除)

第42条 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、入居者から受領済の敷金を入居者に対し全額無利息で返還することとします。

(誠意処理)

第43条 本契約に定め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、誠意をもって処理します。

(合意管轄)

第44条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じた場合、青森地方裁判所を持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予め合意します。

月払い費用及び使用料一覧表

項目	料 金
家 賃	月 額 31,000円
管 理 費・共 益 費	月 額 10,000円
水道光熱費	月 額 11,000円
食 費	日額 3食 1,500円 月額 49,500円 (※30日の場合) (朝食 550円)(昼食 550円)(夕食 550円) 治療食(日額)要相談 特別食(1食)要相談
暖房費	11月から3月までの5カ月間 7,700円
介護保険給付対象外費用	入居者の個人的な希望による、又は個人の選択的な個人介護サービスは「都度払い」となります。
公共料金等	共有施設の電気水道等の公共料金は共益費の中に含まれるがNHK及び有料テレビの料金は各自支払っていただきます。
電 話 料	個人の携帯電話は各自でお支払頂きます。
体験入居	一泊 4,000円(※食費別1食550円)
駐車場利用料	月額使用料1台 3,000円
その他	家電使用料(冷蔵庫・テレビ・在宅酸素発生器等)1家電につき500円/月、寝具レンタル料:1日77円

上記の説明を受け、確認の上、各事項について同意いたします。

説明年月日 年 月 日

説明者 署名 印

入居者 住所 _____

氏名 印

身元引受人 住所 _____

氏名 印