

管 理 規 程

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、介護保険法、その他関係法令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、次に掲げるサービスを入居者に対し提供します。

- 一 表題部記載の目的施設の利用
- 二 その他本契約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、本契約に定める費用を支払うことに同意します。

(目的施設の表示)

第 2 条 入居者が居住する居室（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、表題部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 26 条（契約の終了）第一号以外には、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、共用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、第三者に対して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の転貸
 - 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、次に掲げる各種のサービスを提供します。

- 一 健康管理
- 二 食事の提供
- 三 生活相談、助言
- 四 生活サービス
- 五 レクリエーション
- 六 その他の支援サービス

2 事業者は、入居者の為に、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、介護サービスとしての治療行為は行いません。なお、医療を受けるに当たって医療に要する費用は、医療保険の給付対象とならない費用を含めてすべて入居者の負担となります。

- 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出来ません。
 - 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

(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て、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うとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行います。

2 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。

- 一 毎会計年度終了後4か月以内に行う事業者の前年決算の報告
- 二 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況、年間の入退去者数及び入居期間の分布状況を含む入居者の状況、要介護者等の状況、サービスの提供状況、管理費・食費等の収支状況、施設全体の職員数・人員配置・職員の資格保有の状況等

(金銭管理)

第6条 事業者は、その入居期間中に限り、入居者等の申し入れ及び同意により、入居者の金銭管理を行うことができるものとする。

2 前項の規定により事業者が入居者の金銭管理を行うときは、個人ごとに現金出納帳を作成し、入居者本人および家族等に毎月管理状況を報告するものとする。

(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限り尊重される
- 二 入居者は、希望すれば自己に関する健康の記録(ただし医師が管理する診療記録は除く)を閲覧することが出来るが、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
- 三 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他専門家といつでも相談することが出来る。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、あらかじめその管理方法について入居者及び事業者は協議するとともに、入居者はいつでもその管理状況の報告を事業者に求めることが出来る
- 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限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことが出来る
- 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出来るとともに、国民健康保険団体連合会その他の機関、行政機関に対して申し出ることが出来る

(苦情処理)

第8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、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9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、不可抗力による場合を除き、入居者に対して事業者加入の保険により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。

(秘密保持)

第 10 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、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。

第 2 章 提供されるサービス

(健康管理)

第 11 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、入居者が健康を維持するよう助力します。

- 一 入居者が 1 年に 2 回以上の定期健康診断を受ける機会を設ける
- 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 協力医療機関を定める
- 四 入居者が病、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、医療機関との連絡・紹介・受診手続き・通院介助等の協力を行う

(食事)

第 12 条 事業者は、次に掲げる食事を提供します。

- 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

(生活相談、助言)

第 13 条 事業者は、次に掲げる相談や助言を行います。

- 一 事業者が、一般的に対応や照会が出来る相談や助言
- 二 専門的な相談や助言のために事業者が入居者に紹介出来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について説明する

(生活サービス)

第 14 条 事業者は、次に掲げる各種の生活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、代金の立替払い、公租公課等の納付の代行、官公署への届出や手続きの代行等
- 二 身元引受人等への連絡

(レクリエーション等)

第 15 条 事業者は、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
- 二 事業者が紹介出来るホーム外のレクリエーション等の概要と、これを利用する場合の費用の概要については、随時目的施設内の所定の場所に掲示します

(その他の支援サービス)

第16条 事業者は、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です

第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第17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18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は行うことは出来ません。

一 鉄砲刀剣類、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与える

五 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑を掛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出来ません。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 観賞用の小鳥、魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の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 その他の文書において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う

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。

一 入居者が1か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、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19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、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

を拒否することが出来ません。

- 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は、入居者の負担です。
 - ア 畳表の取り替え、裏返し
 - イ 窓ガラスの取り替え
 - ウ じゅうたん、カーテン等の取り替え
 - エ ふすま紙、障子の紙等の張り替え
- 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うことが出来るか否かの定め

(居室への立ち入り)

- 第20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出来ます。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出来ません。
- 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出来るものとします。この場合、事業者は入居者の不在時に居室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。

第4章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

第21条 入居者が、入居前に支払う費用はありません。

(月払いの利用料)

- 第22条 入居者は、事業者に対して表題部(6)に記載する月払いの利用料を支払うものとします。
- 2 事業者は、前項の月払いの利用料を定めるにあたり、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5条(施設の管理・運営)に関して利用料に含まれる費用
 - イ 第11条(健康管理)に関して利用料に含まれる費用
 - ウ 第13条(生活相談、助言)に関して利用料に含まれる費用
 - エ 第14条(生活サービス)に関して利用料に含まれる費用
 - オ 第15条(レクリエーション等)に関して利用料に含まれる費用
 - カ 第16条(その他支援サービス)に関して利用料に含まれる費用
 - キ 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30日として日割計算した額とします。

(食費)

- 第23条 入居者は、第12条(食事)により事業者から提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が定める食費を支払うものとします。
- 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
- イ 事業者から入居者への請求内訳は、毎月の利用料と一緒に送付する

(その他の費用)

- 第 24 条 事業者は、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、前項の一号から三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 25 条 事業者は、第 22 条（月払いの利用料）及び第 23 条（食費）の費用並びに第 24 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 事業者が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、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 26 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 27 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 28 条（入居者からの解約）に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

- 第 27 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は、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に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を正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
 - 三 第 18 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方法ではこれを防止することが出来ないとき
- 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 30 日の予告期間をおく。
 - 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、入居者も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、事業者は前項に加えて次の各号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

(入居者からの解除)

第 28 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。

(明け渡し及び原状回復)

第 29 条 入居者と身元引受人等は、第 26 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協議するものとします。

(財産の引取等)

第 30 条 事業者は、第 26 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告します。

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、入居者又入居者の相続人その他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出来るものとします。

(契約の終了後の居室の使用に伴う実費積算)

第 31 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等を事業者に支払うものとします。ただし、第 26 条（契約の終了）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 6 章 身元引受人

(身元引受人)

第 32 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出来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。

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の遺体及び遺留金品の引き受けを行います。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第 33 条 入居者又は身元引受人は、次ぎに掲げる事項を含め規程その他の文書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・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 34 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。

第 7 章 その他

(入居契約締結時の手続き)

第 35 条 入居希望者から申込がなされ、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。

- 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上で契約を締結出来るように、十分な時間的余裕をもって、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。

(費用の計算起算日の変更)

第 36 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。

(90 日以内の契約終了)

第 37 条 入居日から 90 日以内において、本契約第 31 条に基づく入居者の解約の申し出がなされた場合又は入居者の死亡により契約が終了した場合には、居室明け渡し日までの目的施設の利用等の対価として、日割計算に基づく第 22 条(月払いの利用料)から第 24 条(その他の費用)に定める費用を事業者へ支払うことで契約を終了出来るものとします。

(誠意処理)

第 38 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 39 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、事業所所在地の所管の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予め合意します。