

重要事項説明書

記入年月日	令和7年4月1日
記入者名	土屋文宏
所属・職名	事務課長

1 事業主体概要

名称	(ふりがな) いりょうほうじん なかやかくしかい 医療法人 中屋覚志会	
主たる事務所の所在地	〒 573-0121 大阪府枚方市津田北町三丁目30番1号	
連絡先	電話番号／FAX番号	TEL 072-858-8259 / FAX 072-858-8971
	メールアドレス	tuda-h@nakaya-kakushikai.jp
	ホームページアドレス	http:// _____ nakaya-kakushikai.jp
代表者（職名／氏名）	理事長 / 中村 雄策	
設立年月日	平成 14年12月10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) いりょうほうじんなかやかくしかい ゆうじあん 医療法人中屋覚志会 有慈庵	
届出・登録の区分	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	
有料老人ホームの類型	住宅型	
所在地	〒 573-0121 大阪府枚方市津田北町三丁目30番1号	
主な利用交通手段	JR学研都市線津田駅より京阪バス約10分 「津田病院前」下車	
連絡先	電話番号／FAX番号	TEL 072-800-1725 / FAX 072-800-1353
	メールアドレス	an.yuji201@gmail.com
	ホームページアドレス	http:// _____ nakaya-kakushikai.jp
管理者（職名／氏名）	施設長 / 中村 雄策	
事業開始日／届出受理日 又は登録日（登録番号）	平成 20年2月4日 / 平成 20年1月11日 (健高高第711号)	

3 建物概要

土地	権利形態	賃借権		抵当権	あり	契約の自動更新		あり	
	賃貸借契約の期間	令和 4年6月1日				～	令和	24年5月31日	
	面積	3,275.8 m ²							
建物	権利形態	所有権	抵当権	あり	契約の自動更新		なし		
	賃貸借契約の期間	～							
	延床面積	1,332.5 m ² （うち有料老人ホーム部分						859.0 m ² ）	
	竣工日	平成 19年12月5日			用途区分		有料老人ホーム		
	耐火構造	耐火建築物		その他の場合：					
	構造	鉄筋コンクリート造		その他の場合：					
	階数	3 階（地上 3 階、地階 0 階）							
	サ高住に登録している場合、登録基準への適合性								
居室の状況	総戸数	20 戸		届出又は登録をした室数				20 室	
	部屋タイプ	トイレ	洗面	浴室	台所	収納	面積	室数	備考（部屋タイプ、相部屋の定員数等）
	一般居室個室	○	○	×	×	×	19.60m ²	16	1名
	一般居室相部屋（夫婦・親族）	○	○	×	×	×	23.27m ²	4	2名
共用施設	共用トイレ	2 ヶ所		うち男女別の対応が可能なトイレ				0 ヶ所	
				うち車椅子等の対応が可能なトイレ				2 ヶ所	
	共用浴室	個室 1 ヶ所		ヶ所					
	共用浴室における介護浴槽	ヶ所			ヶ所			その他：	
	食堂	1 ヶ所		面積 63.8 m ²					
	入居者や家族が利用できる調理設備	なし							
	エレベーター	あり（車椅子対応） 1 ヶ所							
	廊下	中廊下 2.1 m		片廊下 m					
	汚物処理室	各階1ヶ所計2 ヶ所							
	緊急通報装置	居室	あり	トイレ	あり	浴室	あり	脱衣室	あり
		通報先 事務室		通報先から居室までの到着予定時間				1～2分	
	その他								
消防用設備等	消火器	あり	自動火災報知設備		あり	火災通報設備			あり
	スプリンクラー	あり	なしの場合（改善予定時期）						
	防火管理者	あり	消防計画		あり	避難訓練の年間回数		2 回	

4 サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針		医療法人中屋覚志会において運営する住宅型有料老人ホームは、入居者からの相談に応じ、心身の状況や置かれている環境等に応じて本人や家族の意向を基に見守りサービス、食事サービスが提供できることを目的とする。
サービスの提供内容に関する特色		津田病院に隣接しておりナースコールにより、24時間病院と連携を取っている。
サービスの種類	提供形態	委託業者名等
入浴、排せつ又は食事の介護	なし	
食事の提供	委託	1日3食、ナリコマフードより提供。
調理、洗濯、掃除等の家事の供与	なし	
健康管理の支援（供与）	自ら実施	状況に応じて津田病院医師の指導により対応。
状況把握・生活相談サービス	自ら実施	利用者の意向に応じて津田病院の生活相談員が対応。
提供内容		
サ高住の場合、常駐する者		
健康診断の定期検診	自ら実施	
	提供方法	年2回津田病院にて機会を設けます。
利用者の個別的な選択によるサービス		※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）
虐待防止		・虐待防止に関する責任者の選定をしています。（責任者：事務課長 土屋文宏） ・成年後見制度の利用の支援をします。 ・苦情解決体制を整えています。 ・従業員に対しての虐待防止を啓発・普及するための研修を行っています。 ・虐待を受けたと思われる入居者を発見した場合は、速やかに市町村に連絡します。
身体的拘束		・身体的拘束は原則禁止としており、三原則（切迫性・非代替性・一時性）に照らし、緊急やむを得ず身体的拘束を行う場合、津田病院での対応とする。入居者の身体状況に応じて、その方法、期間（最長で1ヶ月）を定め、それらを含む入居者の状況、行う理由を記録し、経過観察を行います。家族等へ説明を行い、同意をいただきます。（継続して行う場合は概ね1ヶ月毎行います。） 2週間に1回以上、ケース検討会議等を開催し、入居者の状態、身体拘束等の廃止及び改善取組等について検討します。 1ヶ月に1回以上、身体的拘束廃止委員会を開催し、施設全体で身体拘束等の廃止に取り組みます。 ・身体拘束等の適正化を図るため、次に掲げる措置を講じます。 ①身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を3ヶ月に1回以上開催するとともに、その結果について介護職員その他の従業者に周知徹底を図る。 ②身体的拘束等の適正化のための指針を整備する。 ③介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施する。
非常災害対策		・防火管理者を置き、非常災害対策に関する取り組みを行います。 ・非常災害対策の具体的な計画を立て関係機関への連携体制を整備し定期的に従業員に周知します。 ・年2回避難訓練を行います。（9月・10月）

（医療連携の内容）※治療費は自己負担

医療支援	救急車の手配、入退院の付き添い、通院介助	
	その他の場合：	
協力医療機関	名称	医療法人 中屋覚志会 津田病院
	住所	大阪府枚方市津田北町三丁目30番1号
	診療科目	内科、外科、整形外科、放射線科、リハビリテーション科等
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合
	名称	
	住所	
	診療科目	
新興感染症発生時に連携する医療機関	名称	
	医療機関の名称	医療法人中屋覚志会 津田病院（ホームから0.1km）
	医療機関の住所	大阪府枚方市津田北町3丁目30番1号
協力歯科医療機関	名称	岡田歯科医院
	住所	大阪府枚方市津田東町三丁目26番7号国際グランドハイツ101号
	協力内容	訪問診療、急変時の対応
		その他の場合

（入居後に居室を住み替える場合） 【住み替えを行っていない場合は省略】

入居後に居室を住み替える場合		その他		
		その他の場合 2人部屋から1人部屋へ		
判断基準の内容		入居者が2名で1名が死亡した場合		
手続の内容		契約書の変更。		
追加的費用の有無		なし	追加費用	
居室利用権の取扱い				
前払金償却の調整の有無		なし	調整後の内容	
従前の居室との仕様の変更	面積の増減	なし	変更の内容	
	便所の変更	なし	変更の内容	
	浴室の変更	なし	変更の内容	
	洗面所の変更	なし	変更の内容	
	台所の変更	なし	変更の内容	
	その他の変更	なし	変更の内容	

（入居に関する要件）

入居対象となる者	自立、要支援、要介護		
留意事項	65歳以上である者。		
契約の解除の内容	別添3を参照。		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	別添3を参照。	
	解約予告期間	90日間	
入居者からの解約予告期間	30 日		
体験入居	あり	内容	65歳以上の高齢者 平日：3,000円 土日祝：6,000円 宿泊代、食事代税込み
入居定員	24 人		
その他			

5 職員体制

(職種別の職員数)

	職員数（実人数）			兼務している職種名及び 人数
	合計			
		常勤	非常勤	
管理者	1名	1名		理事長1名
生活相談員	1名	1名		介護支援専門員1名
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士	1名	1名		管理栄養士1名
調理員				
事務員	1名	1名		総務事務1名
その他職員	1名	1名		施設設備1名

(資格を有している介護職員の人数)

	合計			備考
		常勤	非常勤	
介護支援専門員	1名	1名		

(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		
理学療法士		
作業療法士		
言語聴覚士		
柔道整復師		
あん摩マッサージ指圧師		

(夜勤を行う看護・介護職員等の人数)

夜勤帯の設定時間（ 17 時～ 8 時）		
	平均人数	最少時人数（宿直者・休憩者等を除く）
看護職員	人	人
介護職員	1 人	0 人
生活相談員	人	人
	人	人

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務					あり				
	業務に係る資格等		あり	資格等の名称		医師				
	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
前年度1年間の退職者数	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
に業務に応じ、 たに従事した 職員の経年 数	1年未満	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
	1年以上 3年未満	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
	3年以上 5年未満	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
	5年以上 10年未満	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇
	10年以上	〇	〇	1	〇	1	〇	〇	〇	〇
備考										
従業者の健康診断の実施状況			あり							

6 利用料金

（利用料金の支払い方法）

居住の権利形態		利用権方式	
利用料金の支払い方式		月払い方式	
		選択方式の内容 ※該当する方式を 全て選択	振込または振替
年齢に応じた金額設定		なし	
要介護状態に応じた金額設定		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		あり	
		内容：日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件	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て料金の改定を行う場合があります	
	手続き	運営懇談会で入居者等の同意得た上で所要の手続きを行います	

（代表的な利用料金のプラン）

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度		
	年齢		
居室の状況	部屋タイプ	一般居室個室	一般居室相部屋（夫婦・親族）
	床面積	19.60m ²	23.27m ²
	トイレ	あり	あり
	洗面	あり	あり
	浴室	なし	なし
	台所	なし	なし
	収納	なし	なし
入居時点で必要な費用			
月額費用の合計		133,100円	220,700円
家賃 保 サ 険 外 ビ ス 費 用 （ 介 護 ） 食費 管理費 状況把握及び生活相談サービス費 光熱水費		50,000円	60,000円
		55,600円	111,200円
		11,000円	22,000円
		0円	0円
		16,500円	27,500円
備考		※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。） ※プラン2の個室については、法人が必要であると認められる場合は2人部屋となります。諸般の理由により、1名の居住になった際も家賃は変更されません。 ※食事は1ヶ月が31日の場合です。詳細は「住宅型有料老人ホーム有慈庵 サービス一覧表」を参照してください。なお、上記表示金額は、消費税込みの表記です。	

（利用料金の算定根拠等）

家賃	地代、修繕費、損害保険料等を基礎とし近隣家賃を参照	
敷金	なし	
前払金	なし	
食費	給食業務委託契約に基づく実費相当額および厨房管理費	
管理費	施設の維持管理（備品・消耗品費、補修・管理業務・事務費・管理部門に係る人件費）	
状況把握及び生活相談サービス費	なし	
光熱水費	入居者が居室内外で使用する水道、電気の使用料及びこれに類する公共料金	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	(別添2)のとおり	
その他のサービス利用料		

（前払金の受領） ※前払金を受領していない場合は省略

想定居住期間（償却年月数）		
償却の開始日		
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）		
初期償却率（％）		
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先		

7 入居者の状況

(入居者の人数)

年齢別	65歳未満	0 人
	65歳以上75歳未満	1 人
	75歳以上85歳未満	5 人
	85歳以上	12 人
要介護度別	自立	3 人
	要支援1	1 人
	要支援2	0 人
	要介護1	1 人
	要介護2	2 人
	要介護3	3 人
	要介護4	4 人
	要介護5	3 人
	その他	0 人
入居期間別	6か月未満	9 人
	6か月以上1年未満	4 人
	1年以上5年未満	5 人
	5年以上10年未満	0 人
	10年以上	0 人
喀痰吸引の必要な人／経管栄養の必要な人		0 人 / 0 人
入居者数		18 人

(入居者の属性)

性別	男性	6 人		女性	12 人	
男女比率	男性	33 %		女性	67 %	
入居率	75 %		平均年齢	86 歳		平均要介護度

(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	0 人
	医療機関	0 人
	死亡者	1 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	0 人
		(解約事由の例)

8 苦情・事故・虐待等に関する体制

（利用者からの苦情・事故・虐待等に対する窓口等の状況）

窓口の名称（設置者）		医療法人中屋覚志会
電話番号 / F A X		TEL 072-858-8259 FAX 072-858-8971
対応している時間	平日	8:30～17:30
	土曜	—
	日曜・祝日	—
定休日		土日祝日、年末年始
窓口の名称(苦情)		医療法人中屋覚志会 有慈庵
電話番号 / F A X		TEL 072-800-1725 FAX 072-858-8971
対応している時間	平日	8:30～17:30
定休日		土日祝日、年末年始
窓口の名称（苦情）		枚方市 健康福祉部 介護認定給付課
電話番号 / F A X		TEL 072-841-1460 FAX 072-844-0315
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日、年末年始
窓口の名称（事故）		枚方市 健康福祉部 福祉指導監査課
電話番号 / F A X		TEL 072-841-1468 FAX 072-841-1322
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日、年末年始
窓口の名称（虐待）		枚方市 健康福祉部 健康福祉総合相談課
電話番号 / F A X		TEL 072-841-1401 FAX 072-841-5711
対応している時間	平日	9:00～17:30
定休日		土日祝日、年末年始

（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	加入先	東京海上日動株式会社
	加入内容	施設賠償保険
	その他	
賠償すべき事故が発生したときの対応	市町村、入居者の家族及び津田病院医師に連絡すると共に、必要な措置を講じます。また、損害すべき事故が発生した場合には損害を賠償します。	
事故対応及びその予防のための指針	あり	

(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	あり	ありの場合		
		実施日	週1回意見箱を確認。	
		結果の開示	あり	
			開示の方法	掲示板に掲示。
第三者による評価の実施状況	なし	ありの場合		
		実施日		
		評価機関名称		
		結果の開示		
			開示の方法	

9 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	入居希望者に交付
重要事項説明書の雛形	入居希望者に交付
管理規程	入居希望者に公開
事業収支計画書	入居希望者に公開
財務諸表の要旨	入居希望者に公開
財務諸表の原本	入居希望者に公開

10 その他

運営懇談会	あり	ありの場合	
		開催頻度	年 1 回
		構成員	
		なしの場合の代替措置の内容	
高齢者虐待防止のための取組の状況	あり	虐待防止対策検討委員会の定期的な開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期定期的な研修の実施	
	あり	担当者の配置	
身体的拘束の適正化等の取組の状況	あり	身体的拘束等適正化検討委員会の開催	
	あり	指針の整備	
	あり	定期的な研修の実施	
	なし	緊急やむを得ない場合に行う身体的拘束その他の入居者の行動を制限する行為（身体的拘束等）を行うこと	
		身体的拘束等を行う場合の態様及び時間、入居者の状況並びに緊急やむを得ない場合の理由の記録	なし
業務継続計画（BCP）の策定状況等	あり	感染症に関する業務継続計画	
	あり	災害に関する業務継続計画	
	あり	職員に対する周知の実施	
	あり	定期的な研修の実施	
	あり	定期的な訓練の実施	
	あり	定期的な業務継続計画の見直し	
提携ホームへの移行	あり	ありの場合の提携ホーム名	グループホームくすみ坂、グループホームくずは丘
個人情報の保護	・入居者の名簿及びサービスの帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス」を遵守し、適切な取り扱いに努めるものとします。 ・事業者及び職員は、サービス提供をするうえで知りえた入居者及び家族等の秘密を正当な理由なく、第三者に漏らしません。また、サービス提供契約完了後においても、上記の秘密を保持する。 ・事業者は、職員の退職後も上記の秘密を保持する雇用契約とする。 ・事業者は、サービス担当者会議等において入居者及び家族の個人情報を利用する場合は、あらかじめ文書にて入居者及び家族等の同意を得る。		
緊急時等における対応方法	・事故・災害及び急病・負傷が発生した場合は、入居者の家族等及び関係機関へ迅速に連絡を行い適切に対応する。（緊急連絡体制・事故対応マニュアル等に基づく） 例） ・病気、発熱（37.5度以上）、事故（骨折・縫合等）が発生した場合、連絡先（入居者が指定した者：家族・後見人）及びどのレベルで連絡するかを確認する。 ・連絡が取れない場合の連絡先及び対応についても確認する。 ・関係行政庁へ報告が必要な事故報告は、速やかに報告する。 ・賠償すべき問題が発生した場合、速やかに対応する。		
大阪府福祉のまちづくり条例に定める基準の適合性	適合	不適合の場合の内容	
枚方市有料老人ホーム設置運営指導指針「規模及び構造設備」に合致しない事項	なし		
合致しない事項がある場合の内容			

氏 名 :

印

(別添1) 事業主体が枚方市で実施する他の介護サービス

介護保険サービスの種類		事業所の名称	所在地
<居宅サービス>			
訪問介護	あり	医療法人中屋覚志会 訪問介護ステーション津田	枚方市田口山一丁目35番12号 山田池住宅12号棟407号室
訪問入浴介護	なし		
訪問看護	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
訪問リハビリテーション	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
居宅療養管理指導	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
通所介護	あり	医療法人中屋覚志会 よろこび庵	枚方市津田北町三丁目30番1号
通所リハビリテーション	なし		
短期入所生活介護	なし		
短期入所療養介護	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
特定施設入居者生活介護	なし		
福祉用具貸与	なし		
特定福祉用具販売	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	なし		
夜間対応型訪問介護	なし		
地域密着型通所介護	なし		
認知症対応型通所介護	なし		
小規模多機能型居宅介護	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	医療法人中屋覚志会 グループホームくみにみ坂	枚方市津田南町二丁目40番20号
		医療法人中屋覚志会 グループホームくずは丘	枚方市南楠葉二丁目25番3号
地域密着型特定施設入居者生活介護	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	なし		
居宅介護支援	あり	医療法人中屋覚志会 居宅介護支援事業所津田	枚方市津田北町三丁目30番1号
<介護予防サービス>			
介護予防訪問入浴介護	なし		
介護予防訪問看護	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
介護予防訪問リハビリテーション	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
介護予防居宅療養管理指導	あり	医療法人中屋覚志会 津田病院	枚方市津田北町三丁目30番1号
介護予防通所リハビリテーション	なし		
介護予防短期入所生活介護	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	医療法人中屋覚志会 津田介護医療院	枚方市津田北町三丁目30番1号
介護予防特定施設入居者生活介護	なし		
介護予防福祉用具貸与	なし		
特定介護予防福祉用具販売	なし		
<第1号事業>			
予防訪問事業	あり	医療法人中屋覚志会 訪問介護ステーション津田	枚方市田口山一丁目35番12号 山田池住宅12号棟407号室
予防通所事業	あり	医療法人中屋覚志会 よろこび庵	枚方市津田北町三丁目30番1号
<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	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	医療法人中屋覚志会 グループホームくみにみ坂	枚方市津田南町二丁目40番20号
		医療法人中屋覚志会 グループホームくずは丘	枚方市南楠葉二丁目25番3号
介護予防支援	なし		
<介護保険施設>			
介護老人福祉施設	なし		
介護老人保健施設	なし		
介護療養型医療施設	なし		
介護医療院	あり	医療法人中屋覚志会 津田介護医療院	枚方市津田北町三丁目30番1号

(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

		施設で実施するサービス(介護保険外サービス等)		備 考
			料金※(税込みの総額)	
介護サービス	食事介助	なし		
	排せつ介助・おむつ交換	なし		
	おむつ代	あり	実費	
	入浴(一般浴) 介助・清拭	あり	500円	都度料金
	特浴介助	なし		
	身辺介助(移動・着替え等)	なし		
	機能訓練	なし		
	通院介助	なし		
生活サービス	居室清掃	なし		
	リネン交換	なし		
	日常の洗濯	なし		
	居室配膳・下膳	なし		
	入居者の嗜好に応じた特別な食事	なし		
	おやつ	なし		
	理美容師による理美容サービス	あり	実費	
	買い物代行	なし		
	役所手続代行	なし		
	金銭・貯金管理	なし		
健康管理サービス	定期健康診断	あり	実費	年2回
	健康相談	あり	包含	
	生活指導・栄養指導	あり	包含	
	服薬支援	あり		
	生活リズムの記録(排便・睡眠等)	なし		
入退院のサービス	移送サービス	あり	包含	
	入退院時の同行	あり	包含	
	入院中の洗濯物交換・買い物	なし		
	入院中の見舞い訪問	なし		

※「あり」を選択したときは、各種サービスの費用が、月額サービスの費用に含まれる場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、1回当たりの金額など単位を明確にして入力する。

別添3 契約の解除

①入居者から行う解約措置

入居契約書第29条

- 1 入居者は、設置者に対し解約日の少なくとも30日前までに申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは設置者に対し所定の書面による解約届を提出するものとします。
- 2 入居者が書面による前項の手続きを経ずに退去した場合、設置者は、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、本契約が解約されたものとします。
- 3 入居者は、設置者の職員が次の各号のいずれかに該当した場合には、本契約を直ちに解除することができます。
 - ① 第43条（反社会的勢力の排除の確認）の確約に反する事実が判明したとき
 - ② 本契約締結後に設置者の職員が反社会的勢力に該当したとき

②事業者から行う解約措置

入居契約書第28条

- 1 設置者は、入居者に次の事由があり、かつ信頼関係を著しく害する場合には、本契約を解除することができます。
 - ① 入居に際し虚偽の説明を行う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、2か月以上遅滞したとき
 - ③ 第2条第4項（以下の事）の規定に違反したとき
 - ・居室の全部または一部の転貸
 - ・施設を利用する権利の譲渡
 - ・他の入居者が居住する居室との交換
 - ・その他、上記各号に類する行為等
 - ④ 第19条第1項または同第2項（禁止または制限される行為）の規定に違反したとき
 - ⑤ 入居者の行動が、他の入居者または設置者の職員の生命・身体・健康・財産（設置者の財産を含む）に危害を及ぼし、ないしは、その危害の切迫したおそれがあり、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 設置者は、入居者またはその家族・連帯保証人・身元引受人等による、設置者の職員や他の入居者等に対するハラスメントにより、入居者との信頼関係が著しく害され事業の継続に重大な支障が及んだときに、本契約を解除することがあります。
- 3 前2項の規定に基づく契約解除の場合、設置者は書面にて次の手続きを行います。
 - ① 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
 - ② 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
 - 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、その他関係者や関係機関と協議し、移転先の確保について協力する
- 4 1の⑤によって契約を解除する場合、設置者は前項に加えて次の手続きを書面にて行います。
 - ① 医師の意見を聴く
 - ② 一定の観察期間をおく
- 5 設置者は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約を直ちに解除することができます。
 - ① 第43条（反社会的勢力の排除の確認）の確約に反する事実が判明したとき
 - ② 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
- 6 設置者は、連帯保証人または身元引受人が本条第5項第一号または第二号のいずれかに該当する場合、各当事者との契約を直ちに解除することができます。
- 7 設置者は、前項において各当事者との契約を解除した場合、入居者に新たな連帯保証人または身元引受人の指定を求め、入居者がこれに応じないときは本契約を解除することができます。