

[参考資料 3]

ウメ・ジャパン株式会社への申入れ前と申入れ後の契約条項 比較表

申入れの趣旨—使用停止を求める条項	
申し入れ前の条項	申入れ後の条項
1 (賠償責任) 第 31 条 2 その他介護中における甲の責による怪我等の損害賠償は、ホーム加入の損害賠償保険の範囲内にて行う。	使用停止し、条項を削除
2 (甲の契約解除) 第 33 条 甲は、乙が次の各号の 1 又は 2 以上に該当し、かつ、そのことがこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものである場合には、乙に対し、 <u>14</u> 日間以上の予告期間を置いて、この契約の解除を通告することができるものとする。	(甲の契約解除) 第 33 条 甲は、乙が次の各号の 1 又は 2 以上に該当し、かつ、そのことがこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものである場合には、乙に対し、 <u>90</u> 日間以上の予告期間を置いて、この契約の解除を通告することができるものとする。 <u>ただし、甲が通告を行うに際しては、担当医師の意見を聞くことや、一定の観察期間を置くことなどの配慮を行う。</u>
二 管理費その他の費用の支払いを 2 ヶ月以上遅滞するとき	二 管理費その他の費用の支払いが遅滞期間 <u>2 ヶ月を超え、その後も支払い遅滞状態を解消することが困難であると認められるとき</u>
六 乙が心身の事由 (重度の認知症等) により、その行動が他の入居者の生活又は健康に重大な影響を及ぼし団体生活の継続が困難なとき	六 <u>乙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</u>
	(七号を新設) <u>乙の主治医の判断等により、医療的な側面から、常時医療行為が必要になるなど、ホームでの生活継続が困難なとき</u>

	<p>2 乙は、前項の規定により甲がこの契約の解除を通告した場合には、その予告期間満了後、遅滞なくその居室を明け渡すものとする。</p>	<p>2 乙は、前項の規定により甲がこの契約の解除を通告した場合には、その予告期間満了後、遅滞なくその居室を明け渡すものとする。<u>ただし、予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先が無い場合は、関係者と協議し移転先の確保について協力する。</u></p>
	<p>3 甲は、乙に対し、第1項による契約の解除通告をするに先だって<u>必要のある場合は、乙及びこの身元引受人に弁明の機会を設けるものとする。</u></p>	<p>3 甲は、乙に対し、契約の解除通告をするに先立ち、入居者及び身元引受人に弁明の機会を設けるものとする。</p>
<p>3</p>	<p>(返還金) 第37条 第33条(甲の契約解除)又は第34条(乙の契約解除)の規定により、この契約が解除され、予告期間が満了した場合は、契約の締結から予告期間の満了までの期間が<u>7年未満の場合には</u>、乙に返還金算式による返還金を返還する。ただし、契約により期間の設定が他の種類の期間に設定された場合は、その契約の期間に従うものとする。第2、第3項においても同様のものとする。</p>	<p>(返還金) 第37条 <u>乙は、入居に際して、初期償却設定のある入居契約方式と、初期償却設定のない入居契約方式のどちらかを選択し、入居契約ができるものとする。</u></p>
		<p>2 (新設) 第33条(甲の契約解除)又は第34条(乙の契約解除)の規定により、この契約が解除され、予告期間が満了した場合は、契約の締結から予告期間の満了までの期間が<u>表記の償却期間未満の場合には</u>、乙に、返還金算式による返還金を返還する。</p>

<p>3 前第1項及び第2項の返還金は、次の算式により算出するものとする。但し、入居期間が表題の償却期間を超えた場合は、返還金はないものとする。</p> <p>[通常返還金算式]  <math>(入居金の85\%) \div 84ヶ月 \times (84ヶ月 - 入居在籍月数)</math>  ※上記の返還金の金額の端数千円未満は、切り上げて千円とする。</p> <p>[年齢等による返還金算式]  <math>(入居金の表題部初期償却率) \div 表題部償却期間 \times (表題部償却期間 - 入居在籍月数)</math>  ※上記の返還金の金額の端数千円未満は、切り上げて千円とする。</p>	<p>4 前第2項及び第3項の返還金は、次の算式により算出するものとする。但し、入居期間が表題の償却期間を超えた場合は、返還金はないものとする。</p> <p>①[初期償却を有する返還金算式]  <math>(返還金) = ((入居一時金 - 入居一時金 \times 表題部初期償却率) - ((入居一時金 - 入居一時金 \times 表題部初期償却率) \div 表題部償却期間 \times 入居在籍月数))</math></p> <p>②[初期償却の無い返還金算式]  <math>(返還金) = 入居一時金 - (入居一時金 \div 表題部償却期間 \times 入居在籍月数)</math></p>
<p>4 (乙等による入居開始可能年月日前解除)</p> <p>第39条 乙は、表記の入居開始可能年月日前にこの契約を解除する場合には、書面によって甲に通知するとともに申込金(50万円)を除いた既払い金金額の全額の返還を請求できるものとする。但し、金利の支払いは求めないものとする。</p>	<p>(乙等による入居開始可能年月日前解除)</p> <p>第39条 乙は、表記の入居開始可能年月日前にこの契約を解除する場合には、書面によって甲に通知するとともに、既払い金金額の全額の返還を請求できるものとする。但し、金利の支払いは求めないものとする。</p>

【参考資料4】

申入れの趣旨—改善・是正を求める条項	
申し入れ前の条項	申入れ後改善・是正された条項
<p>(賠償責任) 第 31 条 天災、事変その他の不可抗力により乙が受けた損害、災難については、甲は一切の賠償責任を負わない。</p>	<p>(賠償責任) 第 31 条 <u>本契約期間中に、甲が行うサービスの提供にあたって、乙の身体に損害を与えたときは、速やかにその損害の賠償を行う。ただし、天災、事変その他の不可抗力により乙が受けた損害、災難に関しては、甲は一切の賠償責任を負わない。</u></p>
<p>第 37 条関連 (入居金償却期間の起算日から 90 日以内の契約終了の場合は入居金を全額返還する規定がない。)</p>	<p>(新設) 第 37 条 9 項を追加 <u>乙の入居一時金償却期間の起算日から 90 日以内の契約終了の場合は、甲は入居一時金を全額返還する。</u> <u>甲は、その際、当該居室の原状回復のためのクリーニング費用 (ただし、通常の使用に伴って生じた居室の損耗を除く。)、また当該居室を利用した家賃相当額として適正な金額を請求できるものとする。</u></p>
<p>第 37 条 (返還金) 第 33 条(甲の契約解除)又は第 34 条 (乙の契約解除)の規定により、この契約が解除され、予告期間が満了した場合は、契約の締結から予告期間の満了までの期間が <u>7 年未満の場合には、乙に返還金算式による返還金を返還する。ただし、契約により期間の設定が他の種類の期間に設定された場合は、その契約の期間に従うものとする。(略)</u> 3 項 [通常返還金算式] (入居金の 85%) ÷ 84 ヶ月 × (84 ヶ月 - 入居在籍月数)</p>	<p>(注) 契約条項に記載せずに、「スカイテラス伊東ご年齢・タイプ別入居一時金料金表」の中で、「※償却期間はご年齢・性別の平均余命を勘案して設定します。」と明記。</p>

[参考資料 5]

スカイテラス伊東 ご年齢別・タイプ別入居一時金料金表の改善				
申し入れ前の記載			申し入れ後の記載	
通常価格 75歳以下	初期償却	15%	初期償却 例 70歳	無し
	償却期間	84ヶ月	償却期間 例	168ヶ月
割引価格 76歳～91 歳以上	初期償却	30%	初期償却	5%
	償却期間	78ヶ月～48ヶ月	償却期間	ご年齢性別による
表外	※居室の利用権取得のための費用です。		※（削除）	
			※（新設）償却期間はご年齢・性別の平均余命を勘案して設定します。	