

「スマイラス聖蹟桜ヶ丘」生活支援サービス契約書

京王ウェルシィステージ株式会社（以下「甲」といいます。）と 様（以下「乙」といいます。）とは、賃貸借の目的である建物スマイラス聖蹟桜ヶ丘（東京都多摩市関戸一丁目2番地11）（以下「本物件」といいます。）における乙に提供する生活支援サービスについて、次のとおり契約を締結します。

（契約の目的）

第1条 甲は、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できるよう、乙に対し、サービス付き高齢者向け住宅における基本サービス（状況把握、生活相談、緊急時対応サービスを指すものとし、必須サービスとします。）を提供するとともに、乙の希望に応じて、その他の選択サービス（以下基本サービスと総称して「生活支援サービス」といいます。）を提供することを約し、乙は、その対価として第4条に定めるサービス料金等を甲に支払うことを約します。

（生活支援サービスの内容）

第2条 甲が乙に提供する生活支援サービスの内容の詳細は、生活支援サービス重要事項説明書（以下「重要事項説明書」といいます。）に記載します。

（サービス提供の記録）

第3条 甲は、乙の希望により提供する選択サービスについては、月毎にその提供の実績を、翌月15日までに、乙に対し書面により提示します。

- 1 甲は、高齢者の居住の安定確保に関する法律第19条の規定に基づき、サービスの提供に関する諸記録を作成し、各事業年度終了後2年間保存します。
- 2 乙は、甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できます。

（サービス料金等）

第4条 基本サービス料金は、月額金51,700円（税込）とし、厨房維持運営費として月額金6,600円（税込）を含みます。

- 1 厨房維持運営費は、食事契約の締結及び喫食の有無に係らず発生するものとし、ただし、乙が明らかに食事を経口摂取できないと甲において判断した場合はこの限りではありません。
- 2 1ヵ月に満たない期間の基本サービス料金については、1ヵ月を30日として日割計算した額とします。
- 3 乙が2名の場合、基本サービス料金は、月額金76,450円（税込）とし、厨房維持運営費として月額金9,350円（税込）を含みます。
- 4 選択サービスの料金については、重要事項説明書に記載した料金を基に月単位で計算します。

- 5 本条のサービス料金等にかかる消費税等は、本契約締結時の消費税法および地方税法に基づき計算されています。したがって、乙は、法律の改正により税率が変更された場合、変更後の税率に基づき算出した消費税等を負担するものとします。

(サービス料金等の変更)

- 第5条 甲は、消費者物価指数、雇用情勢、その他の経済事情の変動により第4条第1項から第5項に定めるサービス料金等（以下「サービス料金等」といいます。）が不相当になった場合には、甲乙協議のうえで、サービス料金等を変更することができます。
- 2 甲は、本物件、附帯施設・設備または本物件の敷地に改良を施した場合には、甲乙協議のうえで、サービス料金等を変更することができます。

(サービス料金等の支払)

- 第6条 サービス料金等について、甲は、請求書に明細を付したうえで、当月分を翌月15日までに乙に請求し、乙は、乙が指定する金融機関の銀行口座から、当月分を翌月27日（金融機関が休日の場合は翌営業日）に自動引落しにより支払うものとします。
- 2 乙が月途中で本契約を解除した場合、1ヵ月を30日として日割り計算の方法により甲が精算します。
- 3 乙が2名の場合、以下の1名（以下「代表者」といいます。）を乙の代表とします。この場合、2名分のサービス料金等は、代表者が一括して支払うものとします。
- <代表者>

(有効期間)

- 第7条 本契約の有効期間は、本契約成立の日から2年とします。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、本契約は終了するものとします。
- 一 事由の如何を問わず本物件における賃貸借契約が終了したとき
 - 二 乙（2名の場合は2名とも）が死亡したとき
 - 三 甲が第8条に基づき解除を行ったとき
 - 四 乙が第9条に基づき解約を行ったとき
- 2 甲及び乙は、乙の心身の状態や他の賃借人等との関係性等を総合的に勘案し、協議のうえ、本契約を更新することができます。その際、生活支援サービスを更新した場合には、別に締結した建物の賃貸借契約の契約も更新することとします。
- 3 甲及び乙は、前項の更新時には書面にて契約を締結するものとし、契約内容に変更がある場合には、契約内容の主要な変更点等について予め当事者間で確認するものとします。
- 4 第1項に定める契約期間満了までに、甲乙のいずれからも書面による更新拒絶の申し出がなく、かつ、何らかの事由により、前項の書面による契約が締結されなかった場合、本契約は、自動的に同一の期間・同一の内容で更新され、以後も同様とします。
- 5 前項の場合において、甲及び乙は改めて書面による契約を締結することに努め、契約内容に変更がある場合には、前項による更新日まで遡及して適用するものとします。

(事業者からの契約解除)

第8条 甲は、乙の行動が他の入居者または本物件のスタッフ（以下「スタッフ」といいます。）の生命・身体に危害を及ぼす恐れがあり、かつ通常的生活支援方法では、これを防止することができず、本契約を将来にわたって継続することが社会通念上著しく困難であると考えられる場合に、本契約を解除することができます。

2 前項の場合、事業者は次の手続を行います。

① 一定の観察期間をおくこと。

② 主治医及び生活支援サービス提供スタッフ等の意見を聴くこと。

③ 契約解除の通告について30日の予告期間をおくこと。

④ 前号の通告に先立ち、乙本人の意思を確認すること。なお、乙の意思を確認することが困難と認められる場合は、第16条に定める身元引受人の意思を聴くものとする。

3 甲は、乙が正当な理由なく甲に支払うべきサービス利用料を3ヵ月以上滞納した場合において、乙に対し、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、なお期間内に滞納額の全額の支払いがないときは、この契約を解除することがあります。

(利用者からの中途解約)

第9条 乙は、甲に対して、30日の予告期間をおいて文書で通知することにより、本契約を解約することができます。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、30日分の基本サービス料金を甲に支払うことにより直ちに契約を解約することができます。

(秘密保持)

第10条 甲及びそのスタッフは、生活支援サービスを提供するうえで知り得た乙及びその家族等に関する秘密を第三者に漏らしません。この守秘義務は、契約終了後も同様とします。

2 前項の定めに関わらず、乙の個人情報を提供する必要がある場合は、必要の都度、乙の同意を得るものとします。

3 入居者及びその家族等の個人情報に関する取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び東京都個人情報の保護に関する条例（平成2年東京都条例第113号）を遵守します。

(緊急時の対応等)

第11条 甲は、生活支援サービスを利用している乙に緊急な事態が生じた場合または必要があると判断した場合は、緊急時マニュアルに応じて対応し、必要な措置を講じます。

2 前項の定めにより、甲が必要に応じて居室へ立ち入ることにつき、乙は予め同意するものとします。

(賠償責任)

第12条 甲は、生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体または財産に損害を及ぼした場合は、乙に対してその損害を賠償をします。

2 甲は、乙の予測できない急激な体調の変化または不測の事態の変化に起因して発生した

事故に関しては、責任を負わないものとします。

- 3 第1項の定めに関わらず、甲は、乙または乙の家族に故意または過失がある場合には、賠償責任を負わないこと、または、賠償額を減ずることがあります。
- 4 甲と乙は、天災、地震、火災、盗難その他の不可抗力により相手方の被った損害に関しては、責任を負わないものとします。

(相談・苦情対応)

第13条 甲は窓口を設置し、乙の相談、生活支援サービス事業に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応します。

(重要事項説明確認)

第14条 契約の締結に当たり、甲は乙に対し、別に作成する重要事項説明書に基づき重要な事項の説明を行い、乙はその内容を了承したものとします。

(連帯保証人)

第15条 乙は、本契約締結時に連帯保証人を定めるものとします。

- 2 連帯保証人は、甲に対し、乙の甲に対する本契約に基づくすべての債務について、乙と連帯して保証するものとします。
- 3 前項の連帯保証人の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
- 4 乙の意思能力に欠けているまたは著しい低下がある場合には、乙は、連帯保証人を代理人として、本契約について乙がする一切の行為を代理する権限を委任したものとします。
- 5 連帯保証人は、本契約に関する事項や、住宅の運営管理等に関する事項に関して、乙の家族その他の関係者間において異なる意見・要望等がある場合は、責任をもってこれを調整し統一したうえで、必要に応じて甲に書面にて通知するものとします。
- 6 連帯保証人において、本契約上の連帯保証人としての義務の履行が不可能または著しく支障をきたす事由が生じた場合、乙は、新たな連帯保証人を選定し、甲に通知しなければなりません。甲が新たな連帯保証人の選定に合意する場合、書面にて連帯保証人の変更を確認するものとします。
- 7 連帯保証人は、本契約締結後に住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を甲に届出るものとします。
- 8 連帯保証人は、第16条で定める身元引受人を兼ねることができます。
- 9 連帯保証人は、第17条で定める緊急連絡先となる者を兼ねることができます。

(身元引受人)

第16条 乙は、本契約締結時に身元引受人を定めるものとします。

- 2 身元引受人は、乙の意思並びに乙の心身の状態及び生活の状況に配慮し、本契約に関連して乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できるように必要な協力を行うものとします。
- 3 身元引受人は、介護保険サービスの利用、治療、入院の手配など、乙が本物件で生活するうえで必要な協力を行うものとします。

- 4 身元引受人は、次の各号に定める場合には、乙の意思並びに乙の心身の状態及び生活の状況に配慮し、必要な保健医療サービス、介護保険サービスの利用や介護施設等への転居など、乙及び甲並びに連帯保証人とともに乙の生活の改善に取り組むものとします。
- 一 乙の意思能力に欠けているまたは著しい低下があり、甲において生活支援サービスの提供を継続することが困難な場合
 - 二 乙の心身状態の変化により、他の入居者へ迷惑となる行動が発覚した場合または予測される場合
 - 三 乙の心身状態の変化により、乙が本物件で生活を継続することが、乙の生命・身体・財産に著しい支障、損害を発生させることが発覚した場合または予測される場合
 - 四 その他、乙の本物件における安心かつ健康的な生活の継続に支障が生じた一切の場合
- 5 身元引受人は、第8条第2項に定める乙の意思確認が困難であると認められる場合には、乙に代わり意思を述べるものとします。
- 6 本契約が終了する場合には、身元引受人は乙の身柄を引き取るものとします。乙が死亡した場合の身柄についても同様とします。
- 7 身元引受人において、本契約上の身元引受人としての義務の履行が不可能または著しく支障をきたす事由が生じた場合、乙は、新たな身元引受人を選定し、甲に通知しなければなりません。甲が新たな身元引受人の選定に合意する場合、書面にて身元引受人の変更を確認するものとします。
- 8 身元引受人は、本契約締結後に住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を甲に届出るものとします。
- 9 身元引受人は、第15条で定める連帯保証人を兼ねることができます。
- 10 身元引受人は、第17条で定める緊急連絡先となる者を兼ねることができます。

(緊急連絡先となる者)

- 第17条 乙は、乙の病気、死亡等に備えて、甲からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として、緊急連絡先となる者を定めることができます。
- 2 緊急連絡先となる者において、本契約上の緊急連絡先としての義務の履行が不可能または著しく支障をきたす事由が生じた場合、乙は、新たな緊急連絡先となる者を選定し、甲に通知しなければなりません。甲が新たな緊急連絡先となる者の選定に合意する場合、書面にて緊急連絡先となる者の変更を確認するものとします。
- 3 緊急連絡先となる者は、第15条で定める連帯保証人を兼ねることができます。
- 4 緊急連絡先となる者は、第16条で定める身元引受人を兼ねることができます。

(遅延損害金)

- 第18条 乙は、第4条に定めるサービス料金等の支払いを怠ったときには、支払期日の翌日から支払日まで年14.6%の割合による遅延損害金を甲に支払わなければなりません。

(生活支援サービス契約から生じる全ての債務の担保)

- 第19条 生活支援サービス契約から生じる全ての債務の担保については、別途契約を締結する賃貸借契約の第6条(敷金)に定めるものとする。

(乙が2名の場合)

第20条 乙が2名の場合においては、各々が本契約に基づく義務を遵守し、本契約に基づく債務を連帯して負担します。

2 乙は、甲が2名入居可能と定めた居室において、別の入居者を追加する場合には、事前に甲に届け出て、本契約の当事者の追加について甲の承諾を得なければなりません。当事者の追加は、書面により行うものとします。なお、この場合であっても、第7条第1項に定める契約期間が変更されるものではありません。

3 乙が2名の場合、いずれか1名の当事者が退去する場合は事前に、死亡した場合には速やかに、他方の当事者（以下「入居継続者」といいます。）は、甲に書面にて届け出るものとします。この場合、本契約は入居継続者のみを契約当事者として継続し、第4条に定めるサービス利用料等は、退去日または死亡日の翌日から1名分の金額に変更されます。

(本契約に定めのない事項)

第21条 甲及び乙は、信義誠実をもってこの契約を履行するものとします。

2 この契約に定めのない事項については、甲及び乙が誠意を持って協議のうえ定めます。

(合意管轄)

第22条 本契約から生じる紛争については、東京地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

前記の契約を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙記名押印のうえ、その1通を保有するものとします。

年 月 日

甲 住所 東京都多摩市関戸一丁目9番地1
事業者名 京王ウェルシィステージ株式会社
代表者名 代表取締役 岩村 和昭 印
電話番号 042-337-3351

乙 住所
氏名 印
電話番号

乙2 住所
氏名 印
電話番号

〔 連帯保証人 住所
氏名 印
電話番号
(法人の場合は 極度額 円
記載不要) 算定根拠：基本サービス料金の24ヵ月分
1名の場合：1,240,800円、2名の場合：1,834,800円 〕

〔 身元引受人 住所
氏名 印
電話番号 〕

〔 緊急連絡先 住所
氏名 印
電話番号 〕

※媒介・代理業者がある場合

〔 媒介 免許証番号 [神奈川県] 知事(4)第26620号 登録年月日 令和4年12月5日
事務所所在地 神奈川県横浜市西区高島二丁目18番1号
商号 神奈川ロイヤル株式会社
代表者氏名 代表取締役 木島 寛 印
宅地建物取引士 登録番号 [] 知事 第 号
氏名 印 〕

