

基本サービス等提供契約書

NTTアーバンバリューサポート株式会社（以下「甲」という）と借主 ●● ●● （以下「乙」という）とは、甲乙間で 年 月 日付締結した終身建物賃貸借契約（以下「原契約」という）の目的物である建物「ウェリスオリーブ新小岩」（以下「本建物」という）において甲が乙に提供する基本サービス及びオプションサービス（以下「基本サービス等」という）について、原契約第34条（2）に基づき、次のとおり契約（以下「本契約」という）を締結する。

第1条（目的）

甲は、乙及び同居人（以下「入居者」という）に対し基本サービス等を提供することを約し、乙は、基本サービス等の対価として第3条のサービス料金を甲に支払うことを約する。

第2条（基本サービス等）

甲が入居者に提供する「基本サービス」は次の各号のとおりとし、サービス内容の詳細は添付別紙に記載する。

- （1）コンシェルジュサービス
- （2）見守り・緊急時対応サービス
- （3）生活支援サービス
- （4）生活相談サービス
- （5）健康管理サービス

2 甲は入居者に次の「オプションサービス」を受ける機会を与えるものとする。入居者は「オプションサービス」を利用する場合は、サービス提供事業者と別途契約書を締結するものとする。「オプションサービス」は次の各号のとおりとし、サービス内容の詳細は添付別紙に記載する。

- （1）食事サービス
- （2）利便サービス

3 甲は基本サービスの提供にあたって、その一部または全部を甲が指定する者（以下「指定委託者」という）に委託することができるものとする。

第3条（サービス料金）

基本サービス料金は、次のとおりとする。なお、支払い時期・方法については、原契約第5条（賃料等の支払い）を準用する。

	1人入居の場合	2人入居の場合	3人入居の場合
月額料金	30,000円（税抜）	50,000円（税抜）	60,000円（税抜）
	33,000円（税込）	55,000円（税込）	66,000円（税込）

- 2 オプションサービス料金は、添付別紙のとおりとし、支払時期・方法については、サービス提供事業者と締結する契約書の取り決めによるものとする。
- 3 基本サービス料金については原契約の解約日まで生じるものとする。
- 4 同条第1項に記載の基本サービス料金は、病院への入院等を含む長期不在時においても、生じるものとする。
- 5 乙もしくは乙の同居人の死亡、退去等により、基本サービスの利用人数に変更が生じた場合は、変更日（死亡の場合においては、死亡日の翌日）から、変更後の利用人数の月額料金を適用することとする。

第4条（サービス料金の改定）

甲又はサービス提供事業者は、経済事情、サービス内容の変更又はサービス料金が不相当となった場合には、甲乙協議の上で、料金を変更することができる。

第5条（連帯保証人）

連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。

- 2 前項の丙の負担する極度額は、基本サービス料金24か月分を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。
- 4 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、基本サービス料金の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

第6条（有効期間）

本契約の有効期間は、原契約と同一とし、事由の如何を問わず原契約が終了したときは、本契約も終了する。

第7条（秘密保持）

甲及び甲が指定するサービス提供事業者（コンシェルジュサービスにてご紹介した店舗、事業者等は除く）は、基本サービス等を提供する上で知り得た入居者に関する秘密を第三者に漏らさないこととし、基本サービス等の提供業務に従事するすべての職員に対し周知徹底をするものとする。なお、この守秘義務は本契約終了後も同様とする。

- 2 第1項の定めにかかわらず、入居者の個人情報を第三者に提供する必要がある場合は、必要の都度、本人の同意を得るものとする。ただし、緊急時等でやむを得ない場合はこの限りでないものとする。

第8条（相談・苦情対応）

甲は窓口を設置し、乙の相談、基本サービス等に係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

第9条（免責）

甲が行う本建物の修理もしくは改造等の工事等により生ずる基本サービス等の低下又は一部利用停止もしくは利用上の制約等により生じた損害については、甲はその責を負わない。

第10条（協議事項）

本契約に定めのない事項及び本契約の解釈について疑義を生じた事項については、甲乙誠実に協議して解決する。

以上、本契約締結の証として本書 2 通を作成し、甲、乙及び連帯保証人・身元引受人が各署(記)名・押印のうえ、甲乙各自 1 通ずつ保有する。

年 月 日

甲) 住 所 東京都港区芝浦三丁目 4 番 1 号
社 名 NTTアーバンバリューサポート株式会社
代表者名 首都圏第二事業部長 神山 雅教 印

乙) 住 所
氏 名 印

連帯保証人 丙) 住 所
氏 名 印

身元引受人 住 所
氏 名 印

説明者 ●● ●●

《別紙》

サービス内容の詳細（第2条）は以下のとおり。

1. 基本サービス（基本サービス料金に含まれるサービス）

（1）コンシェルジュサービス

項目	内容
サービスカウンター 受付時間	○9:00～17:00 ※但し、日曜日・祝日 9:00～12:00 はコンシェルジュへの申し送りとなります。
サービスカウンター 対応	○ポーターサービス（重い荷物等を部屋までお届け）を行います。 ○宅配便発送集配、受け取り（入居者不在時）を行います。 ○来訪者等への対応を行います。 ○食事サービスの申込み受付を行います。 ○併設の介護事業所によるサポートサービス（ルームクリーニング、各種同行サービス等）の申込み受付を行います。 ○各種サービス取次ぎ・紹介（クリーニング、タクシー手配、ケータリング、理美容、レンタカー、その他問い合わせに対応）を行います。 ○共用施設の利用申込み受付を行います。

（2）見守り・緊急時対応サービス

項目	内容
見守り	○毎日のゴミ回収時（8:00～10:00）に、ご入居者にお声かけを行います。 ※但し、管理事務室の掲示盤で不在表示されている住戸については実施致しません。 ○体調が優れない、健康不安のあるご入居者には、状態が改善されるまでの間、お声かけの頻度を増やします。
建物巡回	○不審者の侵入防止、事故予防、建物の安全管理のため、定期的（2回/日）に建物内を巡回します。
緊急時対応	○スタッフが24時間の常駐体制で対応します。 ○急病、体調急変時にはスタッフがかけつけ、状況により消防署等と連絡をとり、適切な対応に努めます。 ○状況に応じ、病院への付き添いやAED操作を行います。 ○容態の変化や事件・事故などが発生した場合には、速やかに家族等への連絡を行います。 ○災害時等には、館内放送し、避難誘導等の対応を行います。 ○緊急呼出しボタンが発報された場合、またはエレベーター非常ボタンが押された場合、スタッフ又は提携警備会社がかけつけ、機械の異常信号の原因を確認するとともに、必要に応じて関係機関及び家族等への連絡を行います。但し、直接、病人、けが人に対し医療、介護、搬送の処置を行うことはできません。 ○火災や停電等が発生した場合、設備機器が自動的に異常を察知し提携警備会社がかけつけ、機械の異常信号の原因を確認するとともに、必要に応じて関係機関及び家族等への連絡を行います。但し、直接、病人、けが人に対し医療、介護、搬送の処置を行うことはできません。

設備機器による見守り	○各住戸内にライフリズムセンサーを設置しています。ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入すると、12時間以上、監視範囲内で人や物の動きが感知されない場合、管理事務所及び警備監視センターに異常信号を発信します。 ※入居者が在室中にも拘らず、ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入していない場合、ライフリズムセンサーは機能せず、警備監視センターは異常信号を受信できないため、これに起因する入居者の一切の事故・損害について、貸主及び指定委託者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 ※ライフリズムセンサーの監視範囲内に動物(ペット等)がいる場合、及び動作する物が設置されている場合、ライフリズムセンサーがそれらの動きを感知し、警備監視センターへライフリズムの異常信号が送信されない場合があります。これによる入居者の一切の事故・損害について、貸主及び指定委託者は損害賠償等の責任を負わないものとします。 ○住戸内のライフリズムセンサーにタブレットキーを抜き挿しすることにより、管理事務室の掲示盤で入居者の在室の確認を行います。 ※在室の確認は、緊急時対応のために行いますので、予めご了承ください。 ※管理事務室の掲示盤で不在表示されている住戸については、見守りサービスにおけるゴミ回収時のお声がけを実施致しません。 ※入居者が在室中にも拘らず、ライフリズムホルダーにタブレットキーを挿入していない場合、掲示盤で在室の確認できないため、これによる入居者の一切の事故・損害について、貸主及び指定委託者は損害賠償等の責任を負わないものとします。
------------	--

(3) 生活支援サービス

項目	内容
日常生活サポート	○住戸内の電球切れの交換を行います。 ※電球代は入居者の実費負担となります。 ○住戸内の小修繕(水漏れ、詰まり等)を行います。 ※原因、修繕内容によっては入居者の実費負担となる場合があります。 ○住戸内の設備機器および共用施設の設備の取り扱いなどについてお困りの時はご説明に伺います。(特殊な機器は除く) ○住戸内のエアコン、レンジフード、浴室乾燥機のフィルター清掃を定期的に行います。 ○荷物の入れ替え(トランクルーム)、部屋の模様替えの手伝いを行います。 ※簡単な手伝いに限らせていただきます。 ○体調不良時に買物代行を行います。(近隣店舗に限る)
レクリエーション、イベントの実施・支援	○年2回のレクリエーション・イベントを企画し開催します。 ○レクリエーション、文化活動、親睦会等を行われる際は、ご依頼によりお手伝いをします。
地域情報の提供	○地域の行事やイベント情報を掲示板等でお知らせします。 ○地域の観光マップや無料情報誌をサービスカウンターに常備します。
ゴミ回収	○各住戸まで毎日ゴミ回収に伺います。
長期不在中の住戸管理	○簡単な住戸管理(防災・防犯のチェック、簡易清掃、封水対策)を行います。※植栽、動物等の世話、管理は行なえません。また、貴重品は入居者の自己管理とします。

(4) 生活相談サービス

項目	内容
日常相談	○日常生活一般の相談は、コンシェルジュ及び支配人が行います。 ○専門的な内容の相談は、相談内容に応じた専門相談機関等を紹介します。
健康相談	○医療職が定期的（月1回）に来館し、健康相談を行います。（予約制） ○健康介護に関する疑問や悩み、医療機関や介護施設に関する情報の提供を24時間受付体制の電話（フリーダイヤル）により対応します。
介護相談	○併設の介護事業所による介護相談について随時予約取次をします。 ○介護保険事業者の紹介を行います。 ○必要に応じ、介護施設運営事業者を紹介します。

2. オプションサービス

(1) 食事サービス

項目	内容	基本料金
朝食	○軽食メニュー（飲物とパンをセット）を提供します。（予約不要）	300 円（税抜） 324 円（税込）
昼食	○麺類等の提供を行います。（予約不要）	600 円（税抜） 660 円（税込）
夕食	○管理栄養士が高齢者の健康に配慮し作成した献立による定食メニューを提供します。（予約制）	737 円（税抜） 810 円（税込）
提供場所	○場所 1階食堂	
提供時間	○時間 朝 8:15～9:00 / 昼 12:00～13:00 / 夕 18:00～19:30	

※その他のメニューを提供する場合があります。（料金は別途提示）

(2) 利便サービス

項目	内容	料金
サービス カウンター対応	○FAX送受信サービスを代行します。	送受信共 1枚 20 円（税込）
	○コピーサービスを行います。	白黒1枚 10 円、 カラー1枚 50 円（税込）
	○各種立替金サービス（切手、はがきなど）を提供します。	各々実費を立て替え