

生活支援サービス契約書

株式会社大京（以下「甲」という。）、〇〇 〇〇（以下「乙」という。）および株式会社ツクイ（以下「丁」という。）とは、賃貸借の目的である建物「かがやきの季中野南台（所在地：東京都中野区南台三丁目46番5号）」（以下「本物件」という。）において甲および丁が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（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（契約の目的）

- 1 甲は、本物件に関する甲乙間の建物賃貸借契約（以下「本件建物賃貸借契約」という。）に基づき本物件に入居する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いて建物賃貸借契約と不可分に提供されるサービス（以下「基本サービス」という。）を提供する。
- 2 甲は、乙の希望に応じて食事サービス（以下「基本サービス」と合わせて「本件生活支援サービス」という。）を提供する。
- 3 乙は、本件生活支援サービスの対価として第5条に定めるサービス料金を甲に支払う。

第2条（第三者への委託）

- 1 甲は、本契約に基づく本件生活支援サービスの提供業務（以下「サービス提供業務」という。）を、丁に委託するものとする。
- 2 丁は、サービス提供業務を第三者に再委託できないものとする。
- 3 甲は、甲の判断に基づき丁を変更することができるものとする。ただし、変更する場合にはその旨を乙に対し書面にて通知または掲示し、乙に知らせるものとする。
- 4 甲は、前項の丁を変更する場合、乙に生活上不便を生じないように、速やかな引継ぎが行われるよう努めるものとする。

第3条（生活支援サービスの内容）

- 1 甲が、乙に提供する本件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」という。）に記載するものとする。
- 2 本件生活支援サービスには医療サービス及び介護サービスは含まれておらず、乙はこれらのサービスを受ける場合、乙が自ら選択した事業者と別途契約するものとする。

第4条（サービス提供の記録）

- 1 甲は、食事サービスについて、月毎の提供の実績を翌月21日までに乙に対し書面により発行し、確認を受けることとする。
- 2 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、本件生活支援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年間保存する。
- 3 乙は、甲において、乙に関する前項の諸記録を閲覧できるものとする。

第5条（サービス料金等）

- 1 乙は、基本サービスの料金として月額50,926円（税抜き）、5,092円（税額）、合計56,018円（税込）を甲に支払う。なお、税額は消費税率等に変更があった場合は変更となる。
- 2 1ヶ月に満たない期間の基本サービスの料金は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。
- 3 食事サービスの料金は、重要事項説明書に記載した金額を基に月単位で計算し、甲は乙に対して利用料を請求し、乙は利用料を甲に支払うものとする。

- 4 乙が本契約期間内に入院等で一定期間居住せず、本件生活支援サービスを利用できない状況にあっても、基本サービスの料金の免除、減額は行わない。ただし、食事サービスは重要事項説明書に定めるキャンセル期限までに申し出があった場合は、その料金を徴収しないものとする。

第6条（サービス料金の変更）

- 1 甲は、物価、人件費その他の経済事情の変動等を勘案し、利用料金が不相当になった場合には、本件生活支援サービスの料金を変更することができる。
- 2 甲および丁は、本件生活支援サービスの料金に変更が生じた場合には、事前にその内容を乙に通知する。

第7条（サービス料金の支払）

- 1 第5条第1項に定める基本サービスの料金について、甲は請求書に明細を付して翌月21日までに乙に請求書を発行し請求を行い、乙は、翌月27日までに甲に口座引落しの方法で支払う。
- 2 第5条第3項に定める食事サービスの料金について、甲は請求書に明細を付して翌月21日までに乙に請求書を発行し請求を行い、乙は、翌月27日までに甲に口座引落しの方法で支払う。
- 3 乙が途中で基本サービスを解除した場合、1か月を30日として日割り計算の方法により甲が精算する。ただし、1円以下の端数は切り捨てるものとする。
- 4 甲は、乙から本件生活支援サービスの料金の支払を受けたときは、乙に領収書を発行する。

第8条（契約期間）

- 1 本契約は、契約成立の日から2年とする。なお、本契約は本件建物賃貸借契約と不可分一体とし本件建物賃貸借契約が終了したときに終了する。
- 2 本契約は、乙が死亡したときは、終了する。
- 3 甲および乙は、本件建物賃貸借契約と別に、本契約のみを終了させることはできない。
- 4 本契約期間満了の1ヶ月前までに甲乙いずれかの書面による終了の申し出がない場合は、本契約は自動的に2年間更新するものとし、以後も同様とする。

第9条（事業者からの契約解除）

- 1 甲は、乙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著しく困難であると考えられる場合、本契約を解除することができる。
- 2 前項の場合、甲および丁は次の手続を行う。
 - ① 一定の観察期間をおくこと。
 - ② 主治医およ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、入居者本人の意思を確認すること。
- 3 甲は、乙が正当な理由なく甲に支払うべき本件生活支援サービスの料金を2か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、本契約を解除することができる。

第10条（利用者からの中途解約）

- 1 乙は、甲に対して、1ヶ月の予告期間に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るものとする。
- 2 前項の取り決めに関わらず解約日の取扱いについて、甲乙協議のうえ決定する。

第11条（秘密保持）

- 1 乙は、甲が本件生活支援サービスを提供するために必要な個人情報等を甲に提供するものとし、また、甲が丁と情報を共有することを了承するものとする。
- 2 甲および丁は、本件生活支援サービスを提供する上で知り得た乙およびその家族、連帯保証人に関する秘密および個人情報については、「個人情報の保護に関する法律」を遵守してその保護に努め、乙または第三者の生命、身体等に危険がある場合その他正当な理由がある場合または乙の事前の同意がある場合を除いて、契約中および契約終了後において、第三者に開示しないものとする。
- 3 乙およびその家族、連帯保証人は、甲が乙およびその家族、連帯保証人の個人情報を次の利用目的のために利用することに同意する。
 - ① 甲の商品・情報・サービス提供業務に関する郵便物、電話、電子メールによる案内（アンケートの依頼を含む。）
 - ② 甲の顧客分析または商品開発のための調査分析。
 - ③ 本物件でサービス提供業務を行うために必要となる情報の丁への提供。
 - ④ 本物件でサービス提供業務を行うために必要となる情報の丁から介護施設、その他関係機関への提供（緊急時に個人情報を救急隊員・医療機関に提供することを含む。）
- 4 乙は、法令または官公庁の行政指導その他甲が必要と認める場合、甲が必要に応じて本契約内容を提示することをあらかじめ承諾する。

第12条（貸室への立入り）

- 1 甲および丁は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本件建物賃貸借契約による乙の貸室（以下「貸室」という。）内に立入ることができる。
- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲および丁の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約期間中、本物件への賃貸入居を検討する者が内覧をするときは、甲および内覧をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、貸室内に立入ることができる。
- 4 甲および丁は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸室内に立入ることができる。この場合において、甲および丁は、乙の不在時に立入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

第13条（緊急時の対応等）

甲および丁は、乙に突発的な事故、体調の急変等の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、必要な措置を講じる。

第14条（賠償責任）

- 1 甲は、本件生活支援サービスの提供にあたり、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に損害が発生した場合には、乙に対して当該損害の賠償をする。ただし、乙に過失がある場合には、賠償額を減することができる。
- 2 甲は、本件生活支援サービスの提供にあたり、合理的な範囲内で最善の努力を尽くすものとするが、不可抗力による事故等、第三者の責めに帰すべき事由、その他甲にとって合理的な管理の及ばない事由により、乙の生命、身体又は財産に損害が生じた場合には、甲はその責任を負わないものとする。
- 3 甲が第2条に基づき本件生活支援サービスを丁に委託して、乙に提供する場合については第1項に規定する損害の賠償責任は丁が負うものとする。
- 4 前3項にかかわらず甲は本物件の管理者としての責任を負うものとする。

第15条（相談・苦情対応）

甲および丁は窓口を設置し、乙の相談、本件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する。

第16条（連帯保証人）

- 1 乙は本契約締結時に連帯保証人（以下「丙」という。）を定めるものとする。
- 2 丙は乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。
本契約が更新された場合においても、同様とする。
- 3 前項の丙の負担は、記名押印欄に記載する極度額を限度とします。
- 4 乙は、当該連帯保証人が前項の債務を履行するのに支障が生じたときは、直ちに甲にその旨を届け出るとともに、甲の承認を得て新たに連帯保証人を定めるものとする。
- 5 次に掲げる場合には、丙が負担する債務の元本は確定するものとします。
 - (1)債権者が、丙の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。
 - (2)丙が破産手続開始の決定を受けたとき。
 - (3)乙又は丙が死亡したとき。
- 6 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、生活支援サービス費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りません。なお、情報の提供は甲の指定する方法により、丙は甲が指定する情報の提供方法に従うものとする。
- 7 丙は、氏名、住所、電話番号等の重要な事項を変更したときは、直ちにその旨を甲に届けるものとする。

第17条（緊急連絡先の指定）

- 1 乙は、乙の病気、死亡等に備えて、甲および丁からの連絡、相談に応じ、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ものとする。
- 2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあっては、乙は甲に対し直ちにその旨を通知しなければならない。この場合において、乙は甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となるものを定めることができる。
- 3 乙および緊急連絡先となる者は、緊急連絡先の住所・電話番号を変更したときは、直ちにその旨を甲に届けるものとする。

第18条（重要事項説明確認）

本契約の締結に当たり、甲は乙に対し、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。

第19条（本契約に定めのない事項）

- 1 甲乙および丁は、信義誠実をもってこの契約を履行するものとする。
- 2 この契約に定めのない事項については、甲乙および丁は誠意を持って協議のうえ定めるものとする。

第20条（合意管轄）

本契約に関して訴訟の必要が生じた場合は、東京地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

第21条（反社会的勢力の排除）

1 甲、乙、丙および丁は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- ④ 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、本物件を反社会的勢力の事務所、その他の活動の拠点に供しないこと。
- ⑤ 本物件または本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、または威勢を示すことにより、付近の住民または通行人に不安を覚えさせないこと。
- ⑥ 本物件に反社会的勢力を居住させ、または反復継続して反社会的勢力を出入させないこと。

2 甲、乙および丁は、相手方が前項に違反していると合理的に判断した場合は、相手方に対して何らの通知、催告を要せず本契約を解除することができる。

条文以上

第22条（特約条項）

乙が丙として、債務保証会社を選定した場合には、第16条第3項及び第5項は適用しない。

前記の契約を証するため、本書4通を作成し、甲、乙、丙および丁が記名押印の上、その1通を保有するものとします。

〇〇〇〇/〇/〇

甲（登録事業者） 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番13号
株式会社 大京
開発事業部長 清田 衛 印

乙（契約者）

<住所>

<氏名>

印

乙の法定代理人または署名代行者

<住所>

<氏名>

印

丙（連帯保証人） 特約条項による債務保証会社

<住所>

<氏名>

印

<極度額> (基本サービス費の12か月相当) 金672,216円

丁（サービス提供者） 神奈川県横浜市港南区上大岡西1丁目6番1号
株式会社ツクイ
代表取締役 高畠 毅
株式会社ツクイ
運営責任者 印

乙の緊急連絡先

<住所>

<氏名>

<電話番号>
