

## 生活支援サービス契約書

小田急不動産株式会社(以下、「甲」という。)と入居者 (以下、「乙」という。)とは、甲乙間において 2021 年 月 日付で締結した後記物件(以下、「本物件」という。)に関する建物賃貸借契約(以下、「原契約」という。)に基づき、本物件において甲が乙および乙の同居人(以下、「丙」という。)に生活支援サービスを行うことについて、以下のとおり生活支援サービス契約(以下、「本契約」という。)を締結する。

### (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、生活支援サービスとして、サービス付き高齢者向け住宅における基本サービス(以下、「基本サービス」という。)を提供するとともに、乙の希望に応じて、食事サービスを提供するものとする。

### (生活支援サービスの内容)

第2条 甲が乙に提供する基本サービスおよび食事サービスの内容は、別に定める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 甲および乙は、本契約および重要事項説明書の内容を遵守するものとする。

### (サービス料金等)

第3条 基本サービスの料金は、次のとおりとし、乙は甲に対し、第7条に定める方法で支払うものとする。

なお、乙に丙がいる場合、次の2人入居記載のサービス料金を乙が支払うことにより丙も甲が提供する基本サービスを受けることができる。

|          |      |    |              |
|----------|------|----|--------------|
| 基本サービス料金 | 1人入居 | 月額 | 49,500 円(税込) |
|          | 2人入居 | 月額 | ----- 円(税込)  |

2 食事サービスの料金は、重要事項説明書に記載された料金に基づくものとし、乙は甲に対し、第7条に定める方法で支払うものとする。なお、乙に丙がいる場合、乙が重要事項記載の食事サービス料金を支払うことにより同居者も甲が提供する食事サービスを受けることができる。

3 前各項に定める各費用においては、長期外泊、入院等で一定期間居住せず、サービスを利用できない状況であっても、免除・減額は一切行わないものとする。

### (業務委託)

第4条 甲は、第2条に定める基本サービスおよび食事サービスを甲の指定する者に委託するものとし、乙はそれをあらかじめ承諾する。

### (サービス提供の記録)

第5条 甲は、乙に提供する基本サービスおよび食事サービスについて、次のとおり取り扱うものとする。

(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、基本サービスおよび食事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年間保存するものとする。

(2) 甲は、乙からの請求があった場合は前項に定める基本サービスおよび食事サービスの提供に関する諸記録を開示するものとする。

### (サービス料金、内容等の変更)

第6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利用料金およびサービス内容が不相当になった場合、第2条および第3条で定めるサービス料金、内容等を変更することができる(ただし、甲は乙に対する説明および協議を行うものとする)。

### (サービス料金等の支払い)

第7条 乙は甲に対し、第3条で定めるサービス料金等について、以下のとおり支払うものとする。

(1) 基本サービスの料金について、乙は、翌月分を当月末日までに甲の指定する口座へ振込または口座自動振替で支払うものとする。なお、月々の基本サービス料の請求書および領収証を発行しない。

(2) 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当月分を翌月1日から10営業日までに乙に請求し、乙は、翌月末日までに甲の指定する口座へ振込または口座自動振替で支払うものとする。なお、当月分の支払が翌月末日までになされなかった場合、支払がなされるまで甲は乙に対し食事サービスを提供しない。

(3) 乙は、乙が依頼した食事サービスをキャンセルした場合、名目の如何を問わず、甲への金銭の支払業務が発生した場合には、その実費相当額について支払うものとする。

(4) 契約開始月または終了月において、その日数が1ヶ月に満たない場合、乙は、サービス料金等について、当該月の日数を分母とする日割計算により算出した金額を甲に支払うものとする。なお、円単位未満の端数は切り上げる。

(5) サービス料金等の支払いに要する費用は、乙が負担するものとする。

#### (貸室への立入り)

第8条 乙は、甲または甲の指定するものが、乙の貸室内からの緊急を知らせる発報の確認等により、緊急事態が発生していると合理的に判断をした場合には、甲または甲が指定する者が乙の事前承諾無く乙の貸室内に立入ることについて承諾する。

#### (債務延滞損害金)

第9条 乙が基本サービス料金、食事サービス料金その他の債務の支払いを延滞したときは、甲は延滞金額に対して年14.6%の割合による損害金を乙に対して請求することができる。

#### (契約期間)

第10条 本契約の契約期間は、 から までとする。ただし、事由の如何を問わず原契約が終了した場合および乙が死亡したときは、本契約も当然に終了する。

2 契約期間満了日の1ヶ月前までに、乙または乙の代理人から書面による契約解除の申し出がない場合、本契約は同一条件で2年間更新されるものとし、以後同様とする。

#### (契約解除)

第11条 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社会通念上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 前項に定める契約の解除を行う場合、甲はあらかじめ次の手続を行うものとする。

- (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1ヶ月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。

3 甲は、乙が正当な理由なく甲に支払うべき第3条で定めるサービス料金等を2ヶ月以上滞納した場合、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。

#### (解約の申し入れ)

第12条 乙は、甲に対して、1ヶ月以上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る。

#### (債務の弁済)

第13条 乙が債務の履行を怠った場合、原契約第6条(敷金)の定めに基づき、甲はその債務を乙に何らの通知催告なく債務の弁済に充当することができるものとする。

#### (秘密保持)

第14条 甲は、生活支援サービスを提供する上で知り得た乙、丙およびその家族等に関する秘密を第三者に漏洩してはならない。この守秘義務は、契約終了後も継続するものとする。

2 前項の定めに関わらず、乙または丙の個人情報を第三者へ開示する場合、甲は本人の同意を得るものとする。ただし、法令上公開または開示する必要がある場合、官公庁より照会を受けた場合、または甲が契約の履行に必要とする場合など正当な事由がある場合はその限りではない。

3 甲は、乙、丙およびその家族等の個人情報に関する取扱いについて、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)および物件所在地における個人情報保護に関する条例(東京都:東京都個人情報保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)、神奈川県:神奈川県個人情報保護条例(平成2年神奈川県条例第6号))を遵守するものとする。

#### (連帯保証)

第15条 連帯保証人(以下、「丁」という。)は、本契約により乙が甲に対して負担すべき一切の債務につき、乙と連帯して保証し、その履行の責を負うものとする。なお、本契約が更新された場合も同様とする。

2 前項の丁の負担は、記(署)名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3 乙は、丁が死亡その他の事由により連帯保証人としての責を負えない場合、または甲が丁を連帯保証人として不適当と認めた場合は、甲の請求に従い直ちに他の連帯保証人を立てなければならない。

#### (緊急時の対応等)

第16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、甲が別に定める緊急時マニュアルに基づき対応し、必要な措置を講じるものとする。

#### (権利・義務の譲渡等の禁止)

第17条 乙は、本契約により生じる権利または義務を第三者に譲渡し、または質権その他の担保の目的に供してはならない。

#### (免責事項)

第18条 甲は、乙が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

1 天災地変等不可抗力による損害

2 甲の責めに帰することができない火災、盗難等の事故の発生による損害

3 甲が善良なる管理者の注意をもってサービス提供業務を行ったにもかかわらず生じた設備等の故障による損害

4 前各号に定めるもののほか、甲の責めに帰することができない事由による損害

#### (消費税および地方消費税)

第19条 本契約および本契約に付随する契約における課税対象項目に課税される消費税および地方消費税(以下、「消費税等」という。)は乙の負担とする。なお、その消費税等の税率が変更されたときは乙が支払う消費税等相当額は、当該税率変更後の税率により算出する。

#### (賠償責任)

第20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するものとする。

#### (相談・苦情対応)

第21条 甲は窓口を設置し、乙からの相談、生活支援サービスに係る要望、苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

#### (重要事項説明確認)

第22条 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ものとする。

#### (規定外事項)

第23条 本契約に定めのない事項または契約条項の解釈に疑義を生じた場合は、甲乙誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

#### (準拠法および言語)

第24条 本契約は、日本法を準拠法とし、日本法に従い解釈される。また、本契約については、日本語で作成されたものを正本とする。

#### (合意管轄)

第25条 本契約に関し、甲乙間に紛争を生じたときは、東京地方裁判所または東京簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

#### (入居者数の変更)

第26条 甲および乙は、丙が死亡等で本物件に戻るができなくなった等の理由で、乙が1人入居となった場合、基本サービスの料金を1人利用時の料金へ変更するものとする。

2 前項の事項が発生した場合、乙はその旨を直ちに甲へ通知するものとする。

(同居人への周知義務)

第27条 乙は、丙に本契約および重要事項説明書の内容を周知し、遵守させなければならないものとし、本契約に基づく乙の義務は、丙にも当然に及び、その責は乙が負うものとする。

本契約の成立を証するため、甲乙および丙は本契約を締結し、また甲および丁は上記の条項により乙の債務について保証契約を締結したことを証するため、本書3通を作成し、甲乙丙丁記(署)名押印のうえ、甲乙丁が各1通を保有するものとする。

2021年 月 日

甲

<住所> 東京都渋谷区初台一丁目47番1号  
<氏名> 小田急不動産株式会社  
賃貸事業本部長 幸川 靖 印

乙(入居者)

<住所>

<氏名>

印

丙(同居人)

<住所>

<氏名>

印

丁(連帯保証人)

<住所>

<氏名>

印

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 極度額 | 円 | 本契約開始時賃料・共益費・基本サービス料金(税込)<br>合計の24か月分相当額 |
|-----|---|--|

記

【本物件の表示】

所在地 東京都世田谷区宮坂二丁目11番13号  
名称 小田急のサービス付き高齢者向け住宅 レオーダ経堂  
構造 鉄筋コンクリート造  
地上5階建  
階 号室 m<sup>2</sup>

以上