

入居者から見る高齢者向け住宅契約のポイント

弁護士 高橋 智美

第1 高齢者向け住宅が増加している理由

第2 入居一時金問題

- 1 前払家賃かそれ以外（権利金、礼金、施設協力金）か。性質に注意。
- 2 サービス付き高齢者向け住宅の場合
- 3 高齢者住宅を短期間で退去するケースは意外とある
- 4 短期間での退去時にどれくらい返ってくるのかを契約書で確認
- 5 一時金返還をめぐるトラブルの現状、裁判例
- 6 一時金の保全措置

第3 契約書とは

- ・「ハンコは押したが内容を知らない」が通るか。
- ・条項に不満がある場合は、契約前に変更の交渉をするべき

第4 契約をめぐるトラブルの例

- 1 退去してほしいとの要求
 - ・賃貸借契約か利用権契約か
 - ・1ヶ月の賃料滞納で退去しなければならないか
 - ・賃貸人が自分で使いたいとの要求
 - ・迷惑なので退去してほしいとの要求
- 2 賃借人が退去を希望する場合、いつまでに申出なければならないか
- 3 賃料以外に負担する金額が曖昧
- 4 含まれるサービスの範囲は
- 5 原状回復をめぐる争い
- 6 連帯保証人、残置物引取人とは
- 7 書面化しないと「言った、言わない」の争いになる

第5 標準契約書の活用

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同建 長屋建 一戸建 その他	構造	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造	工事完了年	
				階建	年	
		戸数	戸	[大修繕等を ()年 実施]		
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	()LDK・DK・K /ワソルム/		
	面積	m ²				
	設備等	加齢対応構造等	有・無			
		台所 トイレ 洗面設備 浴室 シャワー 収納設備 給湯設備 コンロ 冷暖房設備 緊急通報設備 安否確認設備	有・無 有・無 有(水洗・非水洗・和式・洋式・ウォシュレット付)・無 有・無 有・無 有・無 有・無 有(電気・ガス)・無 有・無 有(トイレ・浴室・寝室)・無 有・無			
	使用可能電気容量	()アンペア				
	ガス	有(都市ガス・プロパンガス)・無				
	上水道	水道本管より直結・受水槽・井戸水				
	下水道	有(公共下水道・浄化槽)・無				
共用部分	設備等	談話室・居間	有()m ² ・無			
		食堂	有()m ² ・無			
		台所	有()m ² ・無			
		収納設備	有()m ² ・無			
		トイレ	有()m ² ・無			
		浴室	有()m ² ・無			
		エレベーター	有(人乗り)・無			
		緊急通報設備	有(設置場所：)・無			

附属施設	駐車場	含む・含まない	円/月
	自転車置場	含む・含まない	円/月
	物置	含む・含まない	円/月
	専用庭	含む・含まない	円/月
	ゲストルーム	含む・含まない	円/日
		含む・含まない	

(2) 契約の始期並びに契約の存続及び終了

始期	年	月	日	年	月間
終期	年	月	日		

(3) 賃料等

賃料	金額		支払い期限 当月・翌月 分を 毎月 日までに支払う
	円/月		
共益費	金額		<input type="checkbox"/> 振込み方式 <input type="checkbox"/> 口座自動振り替え方式 <input type="checkbox"/> 支払委託方式・収納会社名
	春期～秋期 円/月	冬期（暖房期間） 円/月	
共益費項目の内訳		金額	
		円/月	
		円/月	
		円/月	
		円/月	
		円/月	
		円/月	
共用部暖房費（ 月～ 月）		円/月	
一時金	名称	あり・なし	振り込む場合の貸主指定の振込み先 金融機関名・支店名
	賃料の（ ）ヶ月分相当額 または（ ）円		
敷金	あり・なし		当座・普通 口座番号 口座名義人
	賃料の（ ）ヶ月分相当額 または（ ）円		
専用利用	対象施設		持参払いの場合の持参先
附属施設利用料	（うち消費税等） 円/月 円		

電気料金	電力会社と直接契約
ガス料金	ガス会社と直接契約
上下水道料金	水道局と直接契約
灯油料金	管理者との直接契約（個別メーターによる）

火災保険等	名称・対象物	期間	金額 円
-------	--------	----	---------

(4) 状況把握（安否確認）サービスの内容等

サービス内容	() () () () () () ()						
サービスの提供方法	<table border="1"> <tr> <td>常駐する者及び時間帯</td> <td>名</td> <td>時～ 時</td> </tr> <tr> <td>常駐する者の不在時の対応及び時間帯</td> <td>(システム名)</td> <td>時～ 時</td> </tr> </table>	常駐する者及び時間帯	名	時～ 時	常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時～ 時
常駐する者及び時間帯	名	時～ 時					
常駐する者の不在時の対応及び時間帯	(システム名)	時～ 時					
サービス料金の支払い方法	<table border="1"> <tr> <td>額</td> <td>支払期限</td> </tr> </table>	額	支払期限				
額	支払期限						
毎月払い	<table border="1"> <tr> <td>円/月 (うち消費税等円)</td> <td>当月分・翌月分を毎月 日まで</td> </tr> </table>	円/月 (うち消費税等円)	当月分・翌月分を毎月 日まで				
円/月 (うち消費税等円)	当月分・翌月分を毎月 日まで						
支払方法	<input type="checkbox"/> 「賃料等」と振込み先は同じ <input type="checkbox"/> 「賃料等」と振込み先が異なる場合 振り込む場合の貸主指定の振込み先金融機関名・支店名 当座・普通 口座番号 口座名義人						
サービス受託事業者名	住所： 会社名： 電話番号： 代表者名： (本社) 住所： 受託事業内容：						

* サービス受託事業者が複数存在する場合には、上記の「サービス受託事業者名」欄を適宜追加するとともに、各事業者がどのサービスを請け負っているかを記載すること。

(5) 貸主及び管理人

貸主（甲）	住所： 会社名： 電話番号： 代表者名： （本社） 住所： 電話番号： サービス付き高齢者向け住宅の場合登録番号： 〔 〕知事 第 号
管理・運営者 (管理・運営会社)	住所： 会社名： 代表者名： 電話番号： 管理委託内容 <input type="checkbox"/> 集金業務（内容： ） <input type="checkbox"/> 契約・入居管理 <input type="checkbox"/> 更新 <input type="checkbox"/> 解約・明け渡し <input type="checkbox"/> 専有部分の設備等の修繕・維持管理等 <input type="checkbox"/> 共用部分の設備等の修繕・維持管理等 <input type="checkbox"/>

*管理者と運営者が異なる場合には、上記の「管理・運営者名」欄を適宜追加するとともに、各事業者がどの業務を請け負っているかを記載すること。

*貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

*建物の所有者	住所： 氏名（会社名）： 電話番号： 代表者名：
---------	-----------------------------------

(6) 借主及び同居人

	借主(乙)	同居人
	氏名 ・ 生年月日	氏名 年 月 日生
借主との続柄等		
氏名 年 月 日生		
借主との続柄等		
		氏名 年 月 日生
		借主との続柄等
		合計 人

*連帯保証人を定める場合は、以下の欄を追加すること。

*連帯保証人	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
--------	--------------------------------

*残置物引取人を定める場合は、以下の欄を追加すること。

*残置物引取人	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
---------	--------------------------------

*緊急連絡先となる者を定める場合は、以下の欄を追加すること。

*緊急連絡先となる者	氏名： 住所： 電話番号： 借主との関係：
------------	--------------------------------

1-2 札幌版 高齢者対応共同住宅 入居標準契約書（条文）
（普通建物賃貸借契約・状況把握サービス付）

本書における「連帯保証人」、「残置物引取人」、「緊急時の連絡先となる者」、「一時金」、「敷金」、「特約条項」等の項目（*印）は任意とし、設けない場合は適宜削除の上、使用してください。
また、条文でA、B併記しているものも、適用項目以外は削除の上、使用してください。

（契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書(1)に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により入居契約（普通建物賃貸借契約・状況把握サービス付き、以下「本契約」という。）を締結した。

- 2 建物の賃貸借が終了した場合には、状況把握（安否確認）サービスの提供も終了するものとする。
- 3 状況把握（安否確認）サービスの提供が終了した場合には、建物の賃貸借も終了するものとする。
ただし、乙の責によらない事由により状況把握（安否確認）サービスの提供が終了した場合には、乙は、建物の賃貸借の継続又は終了のいずれかを選択することができる。

（契約期間）

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

- 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。その際、建物の賃貸借契約を更新した場合には、状況把握（安否確認）サービスの提供契約も更新することとする。
- 3 甲及び乙の一方より、期間満了の1年前から6カ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で、本契約が自動的に更新されるものとする。

（使用目的）

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

（賃料）

第4条 乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

- 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 - 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合
 - 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合
 - 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。なお、階段・廊下等共用部分の暖房費として頭書（3）に記載の期間、費用を甲に支払うものとする。

2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。内訳については頭書（3）に記載する。

3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

* (一時金)

第6条 乙は、本契約時に頭書（3）の記載に従い一時金を甲に支払うものとする。

2 (A) 一時金が賃料の前払い金の場合には以下のとおりとする。

一 本項の前払いに係る賃料は、契約期間にわたる家賃の全部あるいは一部として次の算式により算定して得た額とする。

1 か月分の賃料の全部または一部 $\text{円} \times \text{契約期間月数}$

二 甲は、本項一に規定する契約期間月数が経過するまでの間に、乙が死亡し、乙の相続人との間でも契約が終了したとき又は本契約の解除若しくは解約の申入れがあったときは、遅滞なく、次の算式により算定して得た額を乙に返還しなければならない。

1 か月分の賃料の全部または一部 $\text{円} \div 30 \text{日} \times (\text{契約期間日数} - \text{現に経過した日数})$
ただし、乙の入居後3月が経過するまでの間に、乙が死亡し、乙の相続人との間でも契約が終了したとき又は本契約の解除若しくは解約の申し入れがあったときは、遅滞なく、次の算式により算定して得た額を乙に返還しなければならない。

本項一の規定により受領した前払いに係る賃料 - $(1 \text{ か月分の賃料の全部または一部} \text{円} \div 30 \text{日} \times \text{乙の入居日から、乙が死亡し、乙の相続人との間でも契約が終了したとき又は本契約の解除若しくは解約までの期間})$

三 甲は、前払い賃料の返済義務を負うこととなる場合に備えて以下の保全措置を講じなければならない。（「国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第14条の国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める措置、平成23年10月7日厚生労働省・国土交通省告示第3号」に準ずること）

〈具体的な保全措置〉

2 (B) 一時金が賃料に前払い金以外の「礼金」、「保証金」等の場合は以下のとおりとする。

一 本項の前払い金は、「〇〇金」とする。

※前払い金の返却のある場合

二 (A) 本項一の前払い金は、以下の定めにより甲より乙に全額あるいはその一部を返却する。

〈具体的な返却措置〉

※前払い金の返却のない場合

二 (B) 本項一の前払金は、本契約締結後は返却されない。

* (敷金)

第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。その際、返還する敷金に利息は付さなくとも良いものとする。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料及び共益費の滞納、原状回復に要する費用の未払いその他の本契約（建物の賃貸借に係る部分に限る。）から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

(状況把握（安否確認）サービスの内容・料金等)

第8条 甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活できる住まいの充実を図ることができるよう、状況把握（安否確認）サービスを提供し、乙は、状況把握（安否確認）サービスの提供対価として状況把握（安否確認）サービス料金を甲に支払うこととする。

2 甲は、乙に対し、頭書（4）の状況把握（安否確認）サービスを提供する。

3 乙は、頭書（4）の記載に従い、状況把握（安否確認）サービス料金を甲に支払わなければならない。

4 1か月に満たない期間の状況把握（安否確認）サービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。

5 甲及び乙は、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状況把握（安否確認）サービス料金が不相当となった場合には、協議の上、状況把握（安否確認）サービス料金を変更することができる。

6 甲及び状況把握（安否確認）サービスを提供する者は、状況把握（安否確認）サービスを提供する上で知り得た乙及びその家族等に関する秘密及び個人情報については、個人情報保護法を遵守してその保護に努め、乙又は第三者の生命、身体等に危険がある場合その他の正当な理由がある場合又は乙の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後において、第三者に漏らさないこととする。

7 甲は、状況把握（安否確認）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、身体又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。

8 甲は、状況把握（安否確認）サービスの提供に係る乙の苦情等に対し、誠実かつ迅速に対応するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

3 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

二 大型金庫その他の重量の大きな品物等を搬入し、又は備え付けること。

三 配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。

五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

4 乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。

二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。

三 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物(第9条3項の五に掲げる動物を除く)を飼育すること。

四 頭書(6)に記載する同居人にあらたな同居人を追加すること(本条第5項の一号又は二号に規定する場合を除く。)

5 乙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

一 頭書(6)に記載する同居人に新たな同居人として介護者を追加すること。

二 1ヶ月以上継続して本物件を留守にすること。

(修繕)

第10条 甲は、下表に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え
障子紙の張替え	給水栓の取替え
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、甲の承諾を得ることなく、本条1項の表に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 第8条第3項に規定する状況把握（安否確認）サービス料金支払義務
- 四 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第9条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲は、乙が、乙や同居人の年齢を偽って入居資格を有すると誤認させるなどの不正行為によって本物件に入居したときは、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第12条 乙は、甲に対して少なくとも1か月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料、共益費および状況把握（安否確認）サービス料金を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

(鍵の管理)

第13条 甲は本契約時に乙に本物件の鍵等を貸与し、乙はこれを本物件の甲への引き渡し時に甲に返却するものとする。なお、複製したものがあつた場合は、本数に関わりなく全て甲へ返却するものとする。

2 乙は鍵の保管および利用期間中に紛失、破損したときは、直ちに甲に連絡し、その指示によりこれを取り替える。なお取り替え修理等に要する費用は乙の負担とする。

(明渡し)

第14条 乙は、本契約が終了する日までに（第11条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法（次条に規定するものを除く。）について協議するものとする。

* (残置物の引取り等)

第15条 乙は、本契約が終了した場合において乙が残置物を引き取ることができない又は困難であるときに備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下「残置物引取人」という。）を定めることができる。

2 残置物引取人に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承諾を得て、新たな残置物引取人を定めることができる。

3 第1項の規定により残置物引取人を定めた場合にあつては、甲は、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了する旨を連絡するものとする。

4 乙又は残置物引取人は、本契約の終了から1ヶ月を経過する日までに、当該残置物を引き取らなければならない。

5 甲は、乙又は残置物引取人が、本契約の終了から1ヶ月を経過する日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すことができるものとする。この場合においては、当該引渡しの費用は乙負担とし、敷金から差し引くことができる。

6 甲は、甲の責めに帰すべき事由によらないで前項の残置物の引渡しをなし得ない場合又は、乙又は残置物引取人が当該残置物を受領しない場合若しくは受領し得ない場合には、乙又は残置物引取人が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

7 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあつては、本契約の終了から1ヶ月を経過したときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

(立入り)

第16条 甲は、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、本物件内に立ち入ることができる。

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の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、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、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

* (連帯保証)

第17条(A) 連帯保証人は、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。

※機関保証による債務保証を利用する場合

第17条(B) 乙は、別に定めるところにより、自らの賃料等及び状況把握（安否確認）サービス料金に係る債務を保証させるものとする。

* (緊急連絡先の指定)

第18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る。

- 2 緊急連絡先となる者に支障が生じた場合にあつては、乙は、甲に対し、直ちにその旨を通知しなければならない。この場合においては、乙は、甲の承認を得て、新たな緊急連絡先となる者を定めることができる。

(協議)

第19条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法、借地借家法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(契約対象)

第20条 本契約は、賃貸借ならびに状況把握（安否確認）サービスに関する契約であり、居住者が利用する介護保険サービスその他サービスの契約は、別に締結する。

(合意管轄)

第21条 本契約から生じる紛争については、本物件の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

* (特約条項)

第22条 本契約の特約については、下記のとおりとする。

例)

- ①賃料の増減額にスライドさせて敷金などを増減額させる場合、その内容
- ②談話室、食堂、浴室などの共用部分、駐車場、自転車置場、庭などの附属施設がある場合、その使用方法
- ③契約終了後の乙の不法な居住の継続に対し違約金を課す場合、その内容

下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件及び頭書（４）に記載する状況把握（安否確認）サービスの内容等について上記のとおり入居契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、記名押印の上、各自その１通を保有する。

年 月 日

貸主（甲） 住所
氏名 印

借主（乙） 住所
氏名 印

〔 ※ 連帯保証人を定める場合
連帯保証人 住所
氏名 印 〕

〔 ※ 残置物引取人を定める場合
残置物引取人 住所
氏名 印 〕

〔 ※ 緊急連絡先となる者を定める場合
緊急連絡先となる者
住所
氏名 印 〕

〔 ※ 媒介・代理業者がある場合
媒介 免許証番号〔 〕知事・国土交通大臣（ ）第 号
業者
代理 事務所所在地
商号（名称） 印
代表者氏名
宅地建物取引主任者 登録番号〔 〕知事 第 号
氏名 〕

2-1 札幌版 高齢者対応共同住宅 生活支援サービス標準契約書
重要事項説明書

1. 生活支援サービス提供事業者

事業者の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業者の名称	フリガナ		
事業者の所在地	(〒 -) 札幌市		
事業者の連絡先	電話番号		
	FAX 番号		
	ホームページアドレス	http://	
事業者の代表者名			

2. 住宅事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業主体の名称	法人等の種類	なし	あり :
	名称	フリガナ	
事業主体の主たる事務所の所在地	(〒 -)		
事業主体の連絡先	電話番号		
	FAX 番号		
	ホームページアドレス	なし あり http://	
事業主体の代表者の氏名及び職名	氏名		
	職名		
事業主体が行っている主な事業等			

3. 住宅概要

住宅の名称・所在地及び電話番号その他の連絡先			
住宅の名称	フリガナ		
住宅の所在地	(〒 -) 札幌市		
住宅の連絡先	電話番号		
	FAX 番号		
	ホームページアドレス	http://	
住宅の管理者名			
サービス付き高齢者向け住宅登録番号			
居住の契約方式	<input type="checkbox"/> 普通賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約		

4. 生活支援サービス（状況把握サービスを除く）の内容

生活支援サービスに関する運営方針等			
生活支援サービスの内容			
基本サービス		料金	(提供方法・提供者)
		円 /月額	
上記以外の生活支援サービス等			
サービスの種類	料金	(提供内容・方法・提供者)	

5. 生活支援サービス職員体制

生活支援サービス職員体制等			
生活支援サービス職員			
サービス種類ごとに業務に係る 人数を記載してください。	人数	委託先等	
夜間体制	常駐の (有・無)	委託先 ()	電話番号 ()

6. 月額利用料の請求及び支払方法

請求方法	
支払方法	

7. 生活支援サービス利用者からの苦情に対応する窓口等の状況

利用者からの苦情に対応する窓口等の状況			
窓口の名称			
電話番号			
対応している時間		平日	時 分～ 時 分
		土曜	時 分～ 時 分
		日曜	時 分～ 時 分
		祝日	時 分～ 時 分
定休日			
留意事項			
サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応			
具体的な対応			

8. 生活支援サービス利用に当たっての留意事項

9. 契約の解除内容等

入居者からの解約	
事業者からの解除	

10. 損害賠償責任保険の内容

損害賠償責任保険の加入状況	
<input type="checkbox"/> 無	
<input type="checkbox"/> 有	保険会社 () 会社)
	一保険事故に対する保険金支払い限度額 円
	(支払い額は保険会社の査定により決定されます)

説明年月日

平成 年 月 日

生活支援サービス提供にあたり、利用者に対して、契約書及び書面に基づいて重要な事項を説明しました。

事業者名

住 所

代表者

印

説明者

印

私は、契約書及び書面により、事業者から生活支援サービスについての重要な事項の説明を受けました。

利用者

氏 名

印

住 所

*連帯保証人

氏 名

印

住 所

電話番号

利用者との関係

2-2 札幌版 高齢者対応共同住宅 生活支援サービス標準契約書

本書における「連帯保証人」に関する条項、項目（*印）は任意とし、設けない場合は、適宜削除の上使用してください。また、○部分には適宜記入のうえ、利用してください。

○○○○[サービス提供事業者]（以下「甲」という）と□□□□[居住者氏名]（以下「乙」という）とは、賃貸借（高齢者対応共同住宅）の目的である建物「△△△△[住宅名（所在地）]」における乙に提供する生活支援サービス（高齢者の希望に応じて提供される介護保険適用外のサービス）について、次のとおり契約を締結する。

第1条（契約の目的）

甲は、乙に対し、乙が安全かつ安心して主体的に生活を継続できる住まいの充実をはかることができるよう、乙の希望に応じて、生活支援サービスを提供することを約し、乙は、生活支援サービスの対価として第4条のサービス料金を甲に支払うことを約する。

第2条（生活支援サービスの内容）

甲が乙に提供する生活支援サービスの内容は、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）に詳細を記載する。

第3条（サービス提供の記録）

- 1 甲は、乙の希望により提供する生活支援サービス（随時サービス）については、サービス終了時に、乙から書面によりサービス提供の確認を受ける。
- 2 甲は、サービスの提供に関する諸記録を作成し、契約終了後2年間保存する。
- 3 乙は、甲において、乙に関する第2項の諸記録を閲覧できる。

第4条（サービス料金等）

- 1 基本サービス料金は、月額 金 円（税込）とし、1か月に満たない期間のサービス料金は、1か月を30日として日割計算した額とする。
- 2 その他の生活支援サービスの料金については、別紙に記載した料金を基に月単位で計算する。

第5条（サービス料金の変更）

甲及び乙は、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が不相当になった場合には、甲乙協議の上で、利用料金を変更することができる。

第6条（サービス料金の支払）

- 1 第4条第1項の料金について、甲は請求書に明細を付して毎月〇日までに乙に請求し、乙は、毎月〇日までに甲へ〇〇〇の方法で支払う。
- 2 第4条第2項の料金について、甲は請求書に明細を付して毎月〇日までに乙に請求し、乙は、毎月〇日までに甲へ〇〇〇の方法で支払う。
- 3 甲は、乙から料金の支払を受けたときは、乙に領収書を発行する。

第7条（契約期間）

本契約の契約期間は、「入居標準契約書」と同一とし、△△△〔住宅名（所在地）〕における賃貸借契約が終了したとき又は乙が死亡したときは、本契約も終了する。

第8条（事業者からの契約解除）

- 1 甲は、乙の行動が他の居住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に、本契約を解除することができる。
- 2 前項の場合、事業者は次の手続を行う。
 - 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1か月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サービス利用料を3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もなお期間内に滞納額の全額の支払がないときは、この契約を解除することがある。

第9条（利用者からの中途解約）

乙は、甲に対して、1か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。

*第10条（連帯保証）

(A) 連帯保証人は、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。

※機関保証による債務保証を利用する場合

(B) 乙は、別に定めるところにより、自らの本契約から生じる債務を保証させるものとする。

第11条（秘密保持）

- 1 甲及びその従業者は、生活支援サービスを提供する上で知り得た乙、その家族等及び連帯保証人に関する秘密を第三者に漏らさないこととする。この守秘義務は、契約終了後も同様とする。
- 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する。

第12条（緊急時の対応等）

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又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、必要な措置を講ずる。

第13条（賠償責任）

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、身体又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。

第14条（相談・苦情対応）

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する。

第15条（重要事項説明確認）

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する。

第16条（本契約に定めのない事項）

- 1 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する。
- 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る。

第17条（合意管轄）

本契約に関して訴訟の必要が生じたときは、△△△△[住宅名（所在地）]の所在地を管轄する地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

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上、その1通を保有するものとします。

年 月 日

事業者 (甲)

<住所>

<氏名>

印

入居者 (乙)

<住所>

<氏名>

印

※ 連帯保証人をたてる場合
連帯保証人

<住所>

<氏名>

印

<電話番号>

<利用者との関係>