

サービス提供契約書

(契約条件表)

入居者 (賃借人)				
同居者				
サービス事業者 (賃貸人)		東京建物シニアライフサポート株式会社		
建 物 (本物件)	名 称	コーシャハイム千歳烏山 サービス付き高齢者向け住宅 11号棟		
	所 在 地	東京都世田谷区南烏山6丁目12番11号		
貸 室	住戸番号	号室		
契約期間		から賃貸借契約終了日まで		
サービス内容 および サービス料金	基本 サービス	内 容	サービス提供契約重要事項説明書 「4. サービスの内容 基本サービス」記載の通り	
		料 金	1人入居	月額 33,000 円 (消費税等別)
			2人入居	月額 48,000 円 (消費税等別)
	オプション サービス	内 容	サービス提供契約重要事項説明書 「4. サービスの内容 上記以外のサービス等 (オプションサービス)」記載の通り	
料 金		有料となるオプションサービスを利用した場合、 各種サービスに応じた料金が発生します		
極度額		基本サービス費の12カ月分 (消費税等含む) (保証会社利用の場合、極度額の適用はありません)		

入居者 (以下「甲」という)、サービス事業者(以下「乙」という)、および甲の連帯保証人とは、甲乙間で締結の終身建物賃貸借契約 (以下「賃貸借契約」という) に基づき、甲が貸室に居住するに当たり、乙または乙の指定する第三者の提供するサービス提供契約重要事項説明書記載の基本サービス、オプションサービス (以下個別には各々「基本サービス」・「オプションサービス」といい、総称して「サービス」という) を受けることについて、サービス提供契約 (以下「本契約」という) を次のとおり締結する。

(目的)

第1条 乙は、甲のニーズに合わせて総合的に日常生活をサポートする第3条に定めるサービスを甲に提供するものとする。

2. 本契約は、賃貸借契約が終了した場合には理由の如何を問わず本契約も当然に終了することを甲・乙共に確認する。

3. 甲は、乙との間で終身建物賃貸借契約を別途締結するものとする。

(契約期間)

第2条 本契約の期間は、契約条件表記載の始期日から賃貸借契約終了日までとする。

2. 賃貸借契約書第22条第8項および同第27条第1項に基づき、貸室明渡しが猶予されている期間および同居者（借入者の配偶者または満60歳以上の親族である場合に限る）が一時居住している期間は、当該同居者はサービス料金を支払うことにより第3条第2項に規定する基本サービスを受けることができる。

(サービス内容およびサービス料金)

第3条 乙が本契約に基づき提供するサービスは、サービス提供契約重要事項説明書記載の基本サービスおよびオプションサービスの2種類からなり、各々の内容は契約条件表記載のとおりとする。

2. 甲に同居者がいる場合、甲が契約条件表2人入居欄記載のサービス料金を支払うことにより、同居者に対しても乙が提供する基本サービス・オプションサービスを受けることができる。

3. 前条2項の場合、同項に該当する同居者は、サービス料金を支払うものとする。

4. 甲が、本契約期間内に長期旅行、入院等で貸室に一定期間居住せず、サービスを利用できない状況にあっても、基本サービス費およびオプションサービス費の免除、減額は一切行わないものとする。ただし、オプションサービスで別紙に定めるキャンセル期限までに申し出があった場合は、乙はその費用を徴収しないものとする。

5. 甲が賃貸借契約の締結による入居または賃貸借契約終了に伴い退去することにより、1カ月未満の基本サービス費が発生した場合には1カ月を30日として日割り計算するものとする。

(支払方法)

第4条 甲は、基本サービス費の翌月分を賃貸借契約に基づく賃料および管理費と同時に毎月末日までに、口座振替により乙または乙が指定する者に支払うものとする。

2. 甲は、オプションサービスを利用し発生したオプションサービス費については、乙または乙の指定する者より毎月20日までに請求のあった分について、当月末日までに、乙または乙が指定する者に支払うものとする。ただし、賃貸借契約終了に伴い、本契約が終了する場合には、甲は未払いのオプションサービス費については契約終了日までに支払うものとする。

3. 甲は、前二項以外の費用については、乙またはそれぞれの役務の提供者の請求する金額を、各々指定する方法により支払うものとする。

(損害金)

第5条 甲が基本サービス費、オプションサービス費その他の債務の支払いを延滞したときは、乙は延滞金額に対して年14.6%の割合による損害金を甲に対して請求することができる。

2. 乙は甲に対し、サービス費滞納等、甲の責に帰すべき事由に基づき発生した通知、支払督促、訴訟、強制執行その他法的手続のために乙が支出した費用（弁護士費用を含む）相当損害額を請求することができる。

（契約の解除）

第6条 甲が、第3条に定めるサービス費または甲が負担すべき費用の全部または一部の支払いを3カ月以上延滞したとき、乙は通知・催告することなく本契約を解除することができる。

（第三者への委託）

第7条 乙は、本契約に基づくサービス提供業務（以下「サービス提供業務」という）の一部または全部を、第三者に委託する（委託された第三者を、以下「サービス提供事業者」という）ことができる。

2. サービス提供事業者は、サービス提供業務の一部を第三者に再委託することができるものとする。

3. 乙は、乙の判断に基づきサービス提供事業者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甲に対し書面にて通知または掲示し、甲に知らせるものとする。

4. 乙は、前項のサービス提供事業者の変更に伴い、甲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。

（キャンセル等に伴う実費負担）

第8条 甲は、甲が依頼したサービス（食事提供等）をキャンセルした場合、名目の如何を問わず、乙またはサービス提供事業者等への金銭の支払義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。

（共用部等の使用）

第9条 乙およびサービス提供事業者は、サービス提供業務を行うため、本物件の集会室等の共用部（以下「共用部等」という）を使用することができる。

（善管注意義務）

第10条 乙は、善良なる管理者の注意をもってサービス提供業務を行うものとする。

（貸室への立入り）

第11条 甲は、乙または乙の指定する者がサービス提供業務を行うために、予め甲の承諾を受けた上で、甲の貸室内に立入ることについて承諾する。

2. 甲は、乙または乙の指定する者が、甲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、乙または乙が指定する者が甲の事前承諾無く甲の貸室内に立入ることについて承諾する。

（サービス内容の変更等）

第12条 乙は、経済情勢・入居者数の大幅な変動その他の事由により、第3条に定めるサー

ビスを提供することが困難になった場合には、甲乙協議の上、サービス内容の変更またはサービス費の改定を行うことができるものとする。

(乙の責任)

第13条 乙、またはその従業員、使用人、関係人等が、故意または過失により本物件または甲あるいは第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(権利・義務の譲渡等の禁止)

第14条 甲は、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15条 乙は、甲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乙の責めに帰することが出来ない火災、盗難等の事故の発生による損害
- ③乙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、乙の責めに帰することが出来ない事由による損害

(連帯保証人)

第16条 甲は、本契約の締結にあたり連帯保証人を最低1名定めなければならない。

連帯保証人は本契約に基づく甲の債務を甲と連帯して履行する責に任ずるものとする。

2. 連帯保証人が乙の認める連帯保証人としての資格を失ったときは、甲は直ちに他の連帯保証人を選定し、乙の承諾を得なければならない。
3. 連帯保証人の住所・氏名・商号・代表者その他の商業登記事項または身分上の事項に重要な変更があったときおよびその連絡先に変更があったときは、甲およびその連帯保証人は、書面をもって遅滞なく乙に通知するものとする。
4. 連帯保証人の負担は、契約条件表記載の極度額を限度とする。ただし、連帯保証人が法人である場合を除く。
5. 甲が保証会社を利用する場合には、甲は甲の乙に対する債務を保証するため、乙が承認する保証会社（以下「保証会社」という）との間で乙が承認する内容に基づく保証委託契約を締結したうえ、保証会社を本契約に基づく甲の連帯保証人として付さなければならない。

(消費税および地方消費税)

第17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）は甲の負担とする。なお、その消費税等の税率が変更されたときは甲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。

(外出の制限)

第18条 甲、同居者または他の利用者等の生命または身体を保護するため緊急やむを得ない

場合、乙または乙の指定するサービス提供事業者は、甲または同居者、家族、身元引受人、連帯保証人、主治医、援助者等と協議の上、甲または同居者の外出を制限することがある。ただし、乙または乙の指定するサービス提供事業者は、甲、同居者または身元引受人や連帯保証人や家族等に外出制限の目的等を十分説明した上で、外出制限に関する同意書をあらかじめ交わした場合に限り、外出を制限することができるものとする。

(個人情報の取扱および契約内容の提示に関する同意)

第19条 甲およびその連帯保証人は、乙および本物件または貸室の所有者が甲およびその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) 貸室または本物件を対象とする売買（信託受益権の売買含む）、信託設定・変更および廃止、不動産特定共同事業法に基づく商品の組成および営業、資金調達、ならびにその検討、賃貸借・管理等の取引に関する契約の履行、情報・サービスの提供。
- (2) 前号の目的を達成するために必要な範囲内で、貸室または本物件の購入希望者（購入に際して助言・代理等を行う者を含む）、信託受託者、取引に関与する宅地建物取引業者または第二種金融商品取引業者、資金調達先、乙の関係会社に対して行う提供（それらの者による前号の目的の範囲内での利用を含む）
- (3) 乙の商品・情報・サービス提供に関する郵便物、電話、電子メールによる案内（アンケートの依頼を含む）
- (4) 乙および本物件または貸室の所有者の顧客動向分析または商品開発のための調査分析。
- (5) 本物件でサービス提供を行う為に必要となる情報のサービス提供事業者への提供。
- (6) 本物件でサービス提供を行う為に必要となる情報のサービス提供事業者から第7条に定める再委託先または介護施設、その他関係機関への提供（緊急時に緊急カード記載の情報等を救急隊員・医療機関に提供することを含む）

2. 甲は、法令または官公庁の行政指導その他乙が必要と認める場合、本物件または貸室の所有者等およびその予定者ならびにそれらが指定する者からの要請があった場合には、乙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。

(誠実義務)

第20条 甲および乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2. 本契約に定めのない事項もしくは疑義を生じた事項については、甲および乙は、誠意を持ってこれを協議し解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

以上

甲、乙、および甲の連帯保証人は、この契約の証として本契約書2通を作成し、それぞれ全員が記名捺印の上、甲乙が各自その1通を保有する。

(西暦) 年 月 日

甲 住 所 _____

氏 名 _____ 実印

甲の同居者 住 所 _____

氏 名 _____ 実印

乙の指定する保証会社利用の場合は、別途締結する「保証委託契約」をもって連帯保証があるものとします。

連帯保証人 住 所 _____

氏 名 _____ 実印

連帯保証人 住 所 _____

氏 名 _____ 実印

乙 住 所 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
氏 名 東京建物シニアライフサポート株式会社
代表取締役社長 加藤 久利 印