APPENDIX　　第１章

札幌版　高齢者対応共同住宅　標準契約書
（利用者・事業者向け）

高齢者対応共同住宅向けに「入居標準契約書」と「生活支援サービス標準契約書」を
利用者ならびに事業者双方に提案します。

Ⅰ　「札幌版　高齢者対応共同住宅　標準契約書」の考え方

Ⅱ　札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書

Ⅲ　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

Ⅰ　「札幌版　高齢者対応共同住宅　標準契約書」の考え方

高齢者向け住宅において入居者本人が高齢であることから、個別の契約書の内容についての判断が難しい方がおられることは容易に想像できます。また、事業者側でも個人事業として運営しているなど、高齢者向け住宅として適切な契約書を入手しづらい方もおられるようです。

「住居」と「サービス」に関し、入居者と事業者の双方に公平、かつ適切な標準契約書の必要性は高いものと考えられます。

また、本報告書本編第４章の「Ⅱ　登録基準」において、契約に関する基準も設けています。

このため、札幌・住まいるアップセンターでは、本報告書本編第４章の「Ⅱ　登録基準」に適合する「札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書」と「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」を作成し、提示することとしました。

事業者には、札幌、北海道における地域性にも配慮した契約書とし、また利用者側（入居者本人、ケアマネジャーや医療相談員など）には、本契約書によらない場合でも解説書を利用し、標準契約書との違いを見極めることによりその契約書が片務の契約となっていないかの判断の助けとなることも想定しています。

本標準契約書が広く活用されることを願っています。

Ⅱ　札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書

Ⅱ－１　「札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書」の概要

１. 趣旨

「サービス付き高齢者向け住宅」に登録がされない（基準に満たない、あるいは意図的に登録をしない）が、高齢者を入居対象とする共同住宅・下宿等（以下「高齢者対応共同住宅」と称する）について、「札幌市高齢者対応共同住宅　情報公表制度（案）」（別紙「登録基準」等を参照のこと）を提示するにあたり、当該登録基準に合致する標準的な契約書を示すこととします。本標準契約書を使用することで、事業者・利用者双方の公平性が図られるとともに、利用者が最低限保護される契約となることを目指しています。

作成にあたっては、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」や東京都都市整備局で運営する「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」で示す「標準賃貸借契約書」、高齢者専用賃貸事業者協会（現「サービス付き高齢者向け住宅協会」）の「建物賃貸借契約書」、さらに「サービス付き高齢者向け住宅」の「参考とすべき入居契約書（普通建物賃貸借契約）」を参照しました。

「登録基準」において、状況把握（安否確認）サービスを必須とすることから、「サービス付き高齢者向け住宅」の「参考とすべき入居契約書」にならい、賃貸借契約を主とし、状況把握（安否確認）サービスを従とし、一体となった契約書として示すこととします。また、状況把握（安否確認）サービス以外の生活支援サービスについては、別に「生活支援サービス標準契約書」を定めます。

なお、「サービ付き高齢者向け住宅」の「参考とすべき入居契約書（普通建物賃貸借契約）」を利用すればそのまま「札幌版　高齢者対応共同住宅　建物賃貸標準契約書」の各条項の内容を満足する関係であることを申し添えます。

「札幌市高齢者対応共同住宅　情報公表制度（案）」に登録をする事業者にあっては、必ずしも本標準契約書通りである必要はありませんが、「登録基準」を斟酌し、本標準契約書の活用がなされることを期待しています。

２. 構成

頭書・契約書本文・解説から構成し、契約形態として最も一般的と思われる「普通建物賃貸借契約・毎月払い」について示すものです。なお、一時金のある場合や、連帯保証人、残置物引取人、緊急連絡先となる者を設定される場合も提示をしています。これらの項目は、必要に応じて削除して利用できるよう配慮しています。

3. 概要

①頭書

・（３）賃料等

「登録基準」に基づき、共益費に含まれる項目、ならびにその対価の表示の項目を設けています。これにより、一般的にこれまでは、含まれる内容が不明瞭な共益費の内容を入居者に示し、対価が妥当であるかの判断、比較がし易いようにしています。また、北海道では一般的な「共用部の冬季暖房費」についても金額と徴収期間を明示することとしました。

・（４）状況把握（安否確認）サービスの内容等

提供されるサービスの内容および提供方法等について、詳細に記入を求めることとし、入居者に十分な判断材料が提供されるよう考慮しました。さらに本サービスが住宅の貸主以外によって提供されるケースも想定されるため、サービスの受託事業者を明示することとしました。

②契約の締結、契約の期間（第1条、第2条）

・賃貸借と状況把握（安否確認）サービスのいずれか一方が終了した場合には他方も終了することを明記します。ただし、入居者の責によらない事由により状況把握（安否確認）サービスが終了した場合、入居者は、賃貸借の継続または終了のいずれかを選択することができることとします。

③共益費（第5条）

・頭書の通り、共益費に含まれる内訳ならびに、冬季暖房費の明示を記載しています。

④一時金の算定の基礎（第6条）

・本項目は任意項目です。

・家賃全額または一部の前払い金としての一時金を徴収する場合

　１．算定根拠ならびに、返還の算定式を明示します。

　２．「高齢者住まい法」に準拠し、保全措置を講ずることも明示します。

・「礼金」、「保証金」としての一時金を徴収する場合

　１．一時金の名称、返却はありか、一括償却の別、返却する場合の算定方式を明示します。

⑤状況把握（安否確認）サービスの内容、料金等（第8条）

・サービスの内容、提供方法、料金、受託事業者名に加え、登録事業者の遵守事項（個人情報保護義務、損害賠償、入居者からの苦情等への対応）を定めます。

⑥残置物引取人、緊急連絡先となる者（第15条、第18条）

・入居者が高齢であることを鑑み、入居者は、あらかじめ、残置物引取人や緊急連絡先となる者を定めることができることとします。

Ⅱ－２　　札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書（頭書）

（普通建物賃貸借契約・状況把握サービス付）

（１）賃貸借の目的物

<table>
<tr><td rowspan="4">建物の名称・所在地等</td><td>名　称</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">建て方</td><td rowspan="3">共同建
長屋建
一戸建
その他</td><td rowspan="2">構造</td><td>木造
鉄骨造
鉄筋コンクリート造</td><td>工事完了年</td></tr>
<tr><td>階建</td><td rowspan="2">年
［大修繕等を
（　　）年
実　　施］</td></tr>
<tr><td>戸数</td><td>戸</td></tr>
<tr><td rowspan="4">住戸部分</td><td>住戸番号</td><td>号室</td><td>間取り</td><td colspan="2">（　　）LDK・DK・K ／ﾜﾝﾙｰﾑ／</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td colspan="4">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">設備等</td><td colspan="2">加齢対応構造等
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</td><td colspan="2">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・無
有（電気・ガス）・無
有・無
有（トイレ・浴室・寝室）・無
有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用可能電気容量
ガス
上水道
下水道</td><td colspan="2">（　　）アンペア
有（都市ガス・プロパンガス）・無
水道本管より直結・受水槽・井戸水
有（公共下水道・浄化槽）・無</td></tr>
<tr><td>共用部分</td><td>設備等</td><td colspan="2">談話室・居間
食　　堂
台　　所
収納設備
トイレ
浴　　室
エレベーター
緊急通報設備</td><td colspan="2">有（　　）㎡・無
有（　　）㎡・無
有（　　）㎡・無
有（　　）㎡・無
有（　　）㎡・無
有（　　）㎡・無
有（　　人乗り）・無
有（設置場所：　　）・無</td></tr>
</table>

附 属 施 設	駐車場 自転車置場 物置 専用庭 ゲストルーム	含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない 含む・含まない	円/月 円/月 円/月 円/月 円/日

（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 円/月		支払い期限　当月・翌月　　分を 毎月　　日までに支払う □振込み方式 □口座自動振り替え方式 □支払委託方式・収納会社名
共益費	金額		
	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		当座・普通 口座番号 口座名義人
敷金	あり・なし		
	賃料の（　　）ヶ月分相当額 または（　　）円		
専用利用 附属施設利用料	対象施設		持参払いの場合の持参先
	円/月 （うち消費税等　　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	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	額	支払期限	
毎月払い	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	□「賃料等」と振込み先は同じ		
	□「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 □集金業務（内容：　　） □契約・入居管理　□更新　□解約・明け渡し □専有部分の設備等の修繕・維持管理等 □共用部分の設備等の修繕・維持管理等 □

＊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

<table>
<tr><td rowspan="4">氏名
・
生　年　月　日</td><td>借　主（乙）</td><td>同　居　人</td></tr>
<tr><td rowspan="3">氏名

年　　月　　日生</td><td>氏名

年　　月　　日生

借主との続柄等</td></tr>
<tr><td>氏名

年　　月　　日生

借主との続柄等</td></tr>
<tr><td>氏名

年　　月　　日生

借主との続柄等</td></tr>
<tr><td></td><td>合計　　人</td></tr>
</table>

＊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：

Ⅱ－３　　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　　円×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　　円÷３０日×(契約期間日数－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か月分の賃料の全部または一部　　円÷３０日×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工規則第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）　本項一の前払い金は、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、甲の責めに帰する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、複製したものがある場合は、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っては、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っては、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っては、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っては、本契約の終了から１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

Ⅱ－4　　札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書（頭書解説）
（普通建物賃貸借契約・状況把握サービス付）

■契約書名
契約書が利用権契約ではなく「賃貸借契約」や「入居契約」であることを明示してください。

（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	構造	木造 鉄骨造 鉄筋コンクリート造
			階建	
			戸数	戸
				工事完了年 年 ［大修繕等を （　　）年 実　施］
住戸部分	住戸番号	号室	間取り	（　　）LDK・DK・K ／ﾜﾝﾙｰﾑ／
	面　積	㎡		

■住戸
契約の対象となる専用部分が明確になっていなければなりません。契約対象の住戸番号を明記してください。

住戸部分	設備等	加齢対応構造等　有・無
		台所　有・無
		トイレ　有（水洗・非水洗・和式・洋式・ウォシュレット付）・無
		洗面設備　有・無
		浴室　有・無
		シャワー　有・無
		収納設備　有・無
		給湯設備　有・無
		コンロ　有（電気・ガス）・無
		冷暖房設備　有・無
		緊急通報設備　有（トイレ・浴室・寝室）・無
		安否確認設備　有・無
		使用可能電気容量　（
		ガス　有（都市
		上水道　水道本管
		下水道　有（公共
共用部分	設備等	談話室・居間　有（
		食　堂　有（
		台　所　有（
		収納設備　有（　　）㎡・無
		トイレ　有（　　）㎡・無
		浴　室　有（　　）㎡・無
		エレベーター　有（　　人乗り）・無
		緊急通報設備　有（設置場所：　　）・無

■共用部分に関する事項
他の居住者と共同で利用する共用部分について、その有無と内容を明記します。共用部分の使用料は、基本的には家賃または共益費に含まれるものと考えられますが、独自の費用負担方式をとる場合は、使い方や使用料の考え方を明示してください。本標準契約書に記載以外の設備等がある場合は、適宜、項目を追記してください。

附 属 施 設	駐車場 自転車置場 物置 専用庭 ゲストルーム	含む・含 含む・含 含む・含 含む 含む・含 含む・含まない

■附属施設に関する事項
附属施設とは、駐車場や駐輪場等の特定の個人が専有して利用するもので、家賃や共益費とは別に個別の使用料が発生するものをいいます。本標準契約書に記載以外の附属施設がある場合は適宜、項目を追記してください。

（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	

■契約期間
契約期間の始期と終期を記載します。

（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
共益費	春期～秋期 円	
共益費項目の内訳		
		円/月
		円/月
		円/月
		円/月
		円/月
共用部暖房費（　　月～　　月）		
一時金	賃料の　　か月分 または（　　）円	
敷金	賃料の　　か月分 または（　　）円	当座・普通 口座番号
専用利用 附属施設利用料	対象施設 （　　）	持参払いの場合の持参先

■賃料
賃料には、介護サービスや生活支援サービス等の対価は含まれていないことを説明してください。サービスについては、入居とは別の契約に基づいて提供されることになります。また、賃料は毎月支払う方式が一般的ですが、契約期間中の家賃の一部または全額を前払いするものがあり、選べる場合もあります。前払いをする場合は、その金額の算定方法と返還金、および保全措置について説明してください。

■共益費
共益費に含まれる項目とその金額を明示してください。また共用部に冬季暖房費を徴収する場合は期間と金額も記載してください。春期～秋期、冬季の共益費に合計額も記載してください。

■その他一時金
入居時に支払う費用として、敷金以外の一時金を徴収する場合は、その一時金の名目や用途、途中退去時等の返還の有無について説明するとともに、返還がある場合はその計算方法も説明してください。

■敷金
敷金は、借主の債務の担保としての預入金です。退去時の返還方法について説明をしてください。

■専用利用附属施設利用料
月額利用料の定めのある付属施設のうち、利用する施設の名称と月額利用料の合計額を記入してください。

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	
灯油料金	

■各種光熱水道料金
種別ごとの契約先を記載します。定額で共益費として徴収の場合は「共益費項目の内訳」欄に記載してください。

火災保険等	名称・対象物	期間	金額

■火災保険等
火災保険や家財保険等の加入を入居条件とする場合は、保険の詳細及び金額を記載してください。複数ある場合は欄を適宜、項目を増やし記載してください。

（４）状況把握（安否確認）サービスの

サービス内容	（ （ （ （ （ （		）
サービスの提供方法	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	額	支払期限	
毎月払い	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	□「賃料等」と振込み先は同じ		
	□「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：		

■状況把握（安否確認）サービス
入居者に提供するサービス内容を具体的に記載し、説明してください。また、サービスの提供者と提供時間帯を明示し、機器による通報で提供する場合は、その時間帯とシステム（方法）を明示してください。

＊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 □集金業務（内容：　　） □契約・入居管理　□更新　□解約・明け渡し □専有部分の設備等の修繕・維持管理等 □共用部分の設備等の修繕・維持管理等 □

■管理・運営人
具体的な業務の範囲を記載してください。また建物の管理者と住宅の運営者が異なる場合は、欄を増やし、それぞれについて記載してください。

＊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：

■建物の所有者
貸主が建物の所有者でない場合、建物の所有者も明示してください。

（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	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：

■連帯保証人、残置物引取人、緊急連絡先となる者
これらはいずれも、必ず定めなければ入居できない性格のものではないことに留意してください。

Ⅱ－５　　札幌版 高齢者対応 共同住宅 入居標準契約書（条文解説）
（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。

入居標準契約書解説は、本標準契約書の性格、内容を明らかにすること等により、本標準契約書が実際に利用される場合の的確な指針となることをねらいとして作成したものです。

全般関係

①「札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書」は、別に定める「札幌市　高齢者対応共同住宅　情報公表制度（案）（以下「情報公表制度」と称する）」において求める登録基準を満たす共同住宅のための標準的なひな形として作成したものです。本標準契約書の使用により「情報公表制度登録基準」に合致した高齢者対応共同住宅の契約書となるため、活用を期待しています。当事者の合意により、本標準契約書をそのまま使用するほか、合理的な範囲で必要に応じて修正を加えて使用してください。

②入居契約は、地域慣行、物件の構造や管理の多様性等により、個々具体的なケースで契約内容が異なりうるものです。本標準契約書は、入居契約において最低限定めなければならないと考えられる事項について、合理的な内容を持たせるべく規定したものです。このため、より具体的、かつ詳細な契約関係については、特約による補充のケースも想定し、本標準契約書では第２２条において特約条項の欄を設けています。

③住宅内で提供されるサービスについては、別項において「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（以下「生活サービス標準契約書」と称する）」を提示しているが、「状況把握（安否確認）サービス」については、「情報公表制度」において登録基準に含めることとしているため、本標準契約書においては「建物賃貸借契約」に「状況把握（安否確認）サービス」を統合した契約書とし、「状況把握（安否確認）サービス」以外の生活支援サービス提供契約のみ、別契約とする形式を採用しています。

（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。

①第１項では、建物の賃貸借と状況把握（安否確認）サービスが一体の契約であることを明記するとともに、賃貸借の目的物を明確化してください。
②第２項及び第３項では建物の賃貸借と状況把握（安否確認）サービスの提供のいずれか一方が終了した場合には、他方も終了することを明記しています。ただし書き部分は、④によります。
③第３項については、賃貸人からの解約には正当事由が必要であり、通常の賃貸借契約に係る債務不履行を理由とした契約解除が成立するか否かと同様に、
　１．特約の内容や義務違反に照らし、債務不履行に該当すると言えるか否か
　２．信頼関係破壊の法理に照らし、解除が認められるかを勘案する
ことで、司法において判断されることに留意が必要です。
④入居者の責によらない事由により状況把握（安否確認）サービスが提供されない場合における入居者の居住の安定確保（賃貸借部分の継続）のため、第３項ただし書きを規定している。なお、状況把握（安否確認）サービスの提供が終了した場合において、入居者が建物の賃貸借の継続を選択したときは、本契約を変更し、入居者は状況把握（安否確認）サービス料金支払義務を負わない等とする必要があります。

（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。

① 契約の始期（入居予定日）及び終期を明確化するとともに、事業者と入居者の協議により更新できる旨を記載していること。なお、事業者は、契約の始期において、建物が完成しているなど、入居者が入居可能な状態にしておく必要があります。
② 契約期間については、入居者が高齢者であることに鑑み、入居者の状況等に応じ、２年間を超える期間を定めることが望ましいといえます。
③入居契約締結後における入居者の急な入院など入居者のやむを得ない事情により入居契約に定めた契約の始期（入居予定日）に入居することが困難になった場合には、事業者の同意を得て、契約期間の始期（入居予定日）を延期することが可能です。
④ 正当の事由があると認められる場合でなければ、事業者から契約の更新を拒否することはできません。

（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。

①本契約は居住を目的とし、他の用途に供することはできないことを明示します。

（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

①当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者間双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものですが、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 32 条の適用を排除するものではありません。
② 賃料の改定に当たっては、登録事業者及び入居者の間において、当該改定についての協議が調う必要があり、協議が調わなければ、賃料の改定は行われず、入居者は従前の賃料の支払い義務を依然として負うこととなります。
③普通建物賃貸借契約の場合、賃料の増減額請求権は排除できない（ただし、一定の期間増額しない旨の特約は有効です）ため、事業者は将来的に減額請求をされる可能性があることに注意する必要があります。
④ 賃料の改定に係る特約を定める場合は、本条に関する記載要領を参考に、第３項に替えて記載することとします。

（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。

①共益費の定義及び共益費を徴収できることを明らかにしています。共益費は、賃貸住宅の共用部分の維持管理に必要な費用として入居者（賃借人）が事業者（賃貸人）に支払うものであり、状況把握（安否確認）サービスに関係する費用を計上してはなりません。
②北海道という地域性から一般的な共用部分の冬季暖房費についても追記しています。

＊（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　　円×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　　円÷３０日×(契約期間日数－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か月分の賃料の全部または一部　　円÷３０日×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工規則第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)　一時金が賃料の前払い金以外の「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）　本項一の前払い金は、本契約締結後は返却されない。

①前払い賃料等の一時金がある場合

１．算定の基礎、事業者が返還債務を負うことになる場合における当該返還債務の金額の算定方法、必要な保全措置を明示してください。返金の算定式を入居後３カ月以内と以上に分けているのは、厚生労働省・国土交通省の事務連絡として平成２３年１１月２２日に出された「サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払い金の算定の基礎および返還債務の金額の算定方法の明示について」に、準拠しているためです。なお、告示で定める保全措置の例として以下などがあります。

例１：銀行、信託会社、信用金庫等の金融機関との間において、事業者が賃料等の前払金の返済債務を連帯保証することの委託契約を締結する。

例２：保険事業者との間において、保全金額につき賃料等の前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結する。

②「礼金」、「保証金」等の一時金がある場合
１．その一時金の名称を明記すると共に、返却するものか一括償却するのか、その資金の性格を明らかにするとともに、返却する場合は算定方式を明示してください。
２．資金の額や償却方法によっては「有料老人ホーム」の届け出が必要になり、注意が必要です。
３．賃料の１か月を超えるような「礼金」等は好ましくないと言えます。

＊（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。

① 敷金は、賃貸借契約に係るすべての債務の担保であり、賃料債務だけでなく、原状回復債務、残置物の処分費用に係る債務等の担保としての機能もあります。したがって、賃料等の前払いをする場合にも、賃料債務以外の債務の担保の機能については他の場合と同様に必要となると考えられます。
② 敷金から債務の額を差し引く場合には、事業者（賃貸人）は、差し引く債務の額の内訳を入居者（賃借人）に明示する必要があります。

（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、甲の責めに帰する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。

① 入居者の一定期間の入院等に伴う状況把握（安否確認）サービス料金の考え方（割引き等）については、その状況に応じて個別に対応することが望ましいと言えます。
② 第６項は、事業者及び状況把握・生活相談サービスを提供する者の個人情報保護義務を規定しています。入居者の事前の同意については、事前同意書を作成し、以下の例のように、使用する目的、使用する者、使用する情報（氏名、心身の状況、家族構成等）等を限定的に明示した上で同意を得ておくことが望ましいと言えます。
（具体例）
・入居者の医療上緊急の必要性がある場合、医療機関に対し、入居者の心身の状況に関する情報を提供すること。
・円滑にサービスを提供するために、介護支援専門員に対し、入居者の心身の状況に関する情報を提供すること。
③第８に関しては、入居者から相談、苦情等があった場合に迅速に対応できるよう、窓口を設置し、入居者の視点に立ち、誠意をもって対応・解決に当たることが重要です。また、記録のため帳簿を用意し、一定期間（２年程度）保存することが望ましいと言えます。

（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。

① 入居者が禁止又は制限される行為の範囲を具体的に明らかにしています。
② 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者が入居者となるものであるため、終身建物賃貸借標準契約書と同様に、賃借権の譲渡又は転貸を禁止しています。

（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。

① 登録事業者には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方、入居者には故意・過失の場合にのみ修繕義務が生じることを規定しています。
② 軽微かつ経年変化により劣化しやすい部位については表を作成し、入居者が事業者の承諾なしに、任意に修繕ができることとします。

（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。

① 登録事業者からの契約解除事由を具体的に明らかにしています。
② 第１項中の「相当の期間」とは、入居者が同項各号に掲げる義務を履行するに当たり、通常必要とされる期間をいいます。
③入居者の病院への入院や心身の状況の変化により、居住部分の変更や契約の解除を行うことはできません。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りではありません。

（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。

① 入居者に有利な特約の効力は否定されないため、通常の建物賃貸借契約において一般化している入居者の中途解約権（特別な事情を要せず、30 日前までに解約の申入れを行うか、30 日分の賃料及び状況把握（安否確認）サービス料金を支払うことにより、入居者から解約できる権利）を規定しています。

（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、複製したものがある場合は、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。

① 居室の鍵は入居中に限り、入居者に貸与されることを明示し、退去時には正しく返却されるべきことを規定しています。
② 居室に鍵を設置していない場合は、賃貸住宅とはいえず、有料老人ホームと判定される可能性があることに注意してください。

（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っては、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。

① 明渡し時の原状回復義務は、通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定しています。
② 事業者は、入居者が高齢者であることに鑑み、入居者が死亡し、入居者の相続人との間でも契約が終了した場合における明渡し時の対応や残置物の処分の方法等を想定しておくことが望ましいと言えます。

＊（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っては、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っては、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っては、本契約の終了から１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。

① 本条は、残置物に係る原状回復の内容及び方法について定めたものです。

② 入居者が死亡した場合において、入居者に相続人があることが明らかでないときは、相続財産は法人となり（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 951 条）、登録事業者が残置物の処分を行うためには、民法第 952 条に基づき、家庭裁判所に申し立て、選任された相続財産の管理人に対し、当該残置物を引き渡す必要が生じえます。 また、入居者が死亡した場合において、入居者に複数の相続人があるときは、いずれの者に残置物を引き渡すかについて争いが生じる可能性があります。 このような懸念を解消するため、入居者が高齢者であることに鑑み、入居者は、あらかじめ残置物引取人を定めることができることとします。

③ 残置物引取人を定めるかどうかは、入居者の意思によるものであり、定めない場合には入居できないという性格のものではありません。

④ 第６項又は第７項については、あらかじめ入居者が残置物に関する所有権を放棄することを契約において合意していることをもって、事業者は、当該残置物を処分し、その費用を敷金から差し引くことができることとしています。 ただし、現金、預金、貴重品等高価な物品については、土地所有権の放棄が認められなかった判例を考慮すれば、当該規定があることをもって所有権が放棄されたとまでは確定されないことに留意する必要があります。 なお、入居者が死亡し、入居者に相続人があることが明らかでない場合におい残置物が現金、預金、貴重品等高価な物品であるとき等における事業者の対応としては、

・自治体の福祉部局へ相談すること
・自ら相続人を探すこと
・上記の財産を供託すること
・②のとおり、家庭裁判所に申し立て、選任された相続財産の管理人に対し、上記の財産を引き渡すこと

が考えられる。
⑤ 残置物引取人と入居者の相続人との関係を明らかにするため、例えば、入居者があらかじめ遺言を作成したり、あらかじめ入居者と残置物引取人との間で、残置物に関して死因贈与契約を結んでおく等の対応をしておくことが考えられます。
⑥ 頭書に、残置物引取人の氏名、住所、入居者との関係等を記載し、署名してもらうことが望ましいと言えます。

（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。

① 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者が入居していることから、第４項において、登録事業者が入居者の承諾を事前に得ることなく賃貸住宅に立ち入ることができる要件を具体的に記載しています。

＊（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。

① 入居者の債務について連帯保証人を設定する場合について保証機関を利用する場合についても規定し、必要に応じ削除し、利用されることを想定しています。
② 連帯保証人を定めるかどうかは、事業者と入居者の合意によるものであり、定めない場合には入居できないという性格のものではありません。

＊（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。

① 本条は、入居者が高齢者であることに鑑み、入居者は、病気、死亡等に備えて、事業者からの連絡、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ことを規定しています。
② 緊急連絡先となる者を定めるかどうかは、入居者の意思によるものであり、定めない場合には入居できないという性格のものではありません。

③ 頭書に、緊急連絡先となる者の氏名、住所、入居者との関係等を記載し、記名してもらうことが望ましいと言えます。

（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。

① 本契約書に疑義を生じた場合に、事業者と入居者双方が常識的に協議により解決すべきことを規定しています。

（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。

① 本契約では状況把握（安否確認）サービスのみを含み、介護サービスはもとより、その他の生活支援サービスは別契約となることを規定しています。

（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。

① 事業者と入居者との紛争が生じた場合は、双方の利便性を鑑み、建物の所在地の裁判所にて処理されるべきことを規定しています。

＊（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

① 本契約に係る共同住宅において特に定める条項がある場合に本条において記することを規定しています。
② 特約条項を定める場合においては、事業者と入居者との公平性に留意し、定めることが肝要です。

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。

■記名
記名の前に、貸主に契約書の本文の内容について十分説明し、疑義が生じないようにしてください。

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

■緊急時の連絡先（任意事項）
不測の事態が起きた時など、緊急時に連絡を取る身内の連絡先を記載します。

※　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　　印

Ⅲ　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

Ⅲ－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」の概要

１. 趣旨

別に示す「札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書」同様に、「札幌市高齢者対応共同住宅情報公表制度（案）」（別紙「登録基準」等を参照のこと）を提示するにあたり、高齢者が住み続ける上で大変重要な各種生活支援サービスについて、当該登録基準に合致する標準的な契約書を示すこととします。本標準契約書を使用することで、事業者・利用者双方にとりバランスが取れるとともに、利用者にとって従来、わかりづらかった提供サービスの内容について明示された契約となることを目指しています。

作成にあたっては、東京都都市整備局で運営する「東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度」で示す「生活支援サービスモデル契約書」をベースとし、高齢者専用賃貸事業者協会（現「サービス付き高齢者向け住宅協会」）の「生活支援サービス契約書」も参照しました。

「札幌市高齢者対応共同住宅　情報公表制度（案）」に登録をする事業者にあっては、「札幌版　高齢者対応共同住宅　入居標準契約書」と合わせ、本標準契約書の活用がされることを期待しています。

２. 構成

重要事項説明書・契約書本文・解説から構成する。なお、必要に応じて削除して利用できるよう、連帯保証人が設定される場合も提示をしています。

３. 概要

①重要事項説明書

・４．生活支援サービス（状況把握サービスを除く）の内容

「緊急時の対応」や「相談・助言等」の基本サービス（「状況把握（安否確認）サービス」は入居契約書に含めています）と「食事」、「住戸清掃などの家事サービス」、「付き添い・送迎」、「健康管理」などの付加サービスについて料金・内容・提供者について明示することとしました。

・５．生活支援サービス職員体制

提供されるサービスごとの人員の詳細について記入を求めることとし、入居者に十分な判断材料が提供されるよう考慮しました。また、各サービスが、住宅の貸主以外の委託先により提供されるケースが多いことが想定されるため、サービスの委託先を明示することとしました。さらに、夜間の職員体制についても明示することとしました。

・７．生活支援サービス利用者からの苦情に対する窓口等の状況
提供サービスについて、苦情がある場合の窓口をあらかじめ明示し、苦情の解消に誠意を持ってあたることを求めました。
・８．生活支援サービス利用に当たっての留意事項
生活支援サービス利用にあたり利用者が守るべきルール等についてあらかじめ記載を求めました。
・重要事項説明書ならびに契約書の説明
「札幌市高齢者対応共同住宅　情報公表制度（案）　登録基準」に基づき、サービス内容や料金について重要事項説明書ならびに契約書の書面による説明がされたことを事業者、利用者双方の署名により確認することを求めました。

②第2条（生活支援サービスの内容）
・生活支援サービスの詳細については、重要事項説明書に記載することを明記します。

③第3条（サービス提供の記録）
・サービス終了時に利用者の確認を受けるとともに、その記録を一定年限保存し、利用者は希望により閲覧できることを明示します。

④第7条（契約期間）
・本契約と「入居契約」の契約期間は一体であることを明示します。

⑤第8条（事業者からの契約解除）、第9条（利用者からの中途解約）
・契約解除が可能な場合を事業者、利用者それぞれに明示します。

⑥第11条（秘密保持）
・事業者やその従業員に、利用者やその家族等に関する情報の守秘義務があることを明示するとともに、当事者の同意のもとに他に情報提供ができることを明示します。

Ⅲ－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
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		□普通賃貸借契約　　□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		
	□　無	
	□　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

Ⅲ－３　　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（条文）

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○日までに乙に請求し、乙は、毎月○日までに甲へ○○○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○日までに乙に請求　　し、乙は、毎月○日までに甲へ○○○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、かつ通常の生活支援方法では、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。

＊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、甲の責めに帰する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＞

Ⅲ－４　　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　（　重要事項説明書解説　）

１．生活支援サービス提供事業者

高齢者の希望に応じて提供される介護保険適用外サービス提供事業者を記載してください。

生活支援サービス提供事業者が複数になる場合は、全てを記載してください。

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

居住者と入居契約を取り交わす事業者を記載します。

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 札幌〇〇〇株式会社	フリガナ サッポロ〇〇カブシキカイシャ
	事業主体の主たる事務所の所在地	（〒　　－　　） 札幌市中央区△△△	
	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	〇〇〇〇
		職名	代表取締役
事業主体が行っている主な事業等			

当該事業者の運営する、他の事業についても記載してください。（定款の目的に定めた事業、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		□普通賃貸借契約　　□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

・提供するサービスにより、どの程度の生活支援まで対応可能なのかを中心に記載してください。
・生活支援サービスの運営においての特徴について、記載してください。
・各サービスを選んでもらうときのポイントについて記載してください。
例）・車椅子の方でも、個人の有する能力を応じ、自立して日常生活を営むことが出来るように支援します。

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）
基本サービスの内容を実態に即して正確に詳細を記載してください。		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）
(例)食事の提供サービス	○○○円/月	食費は月単位での請求となります。 食費：月額○○○円（30 日の場合）[朝食○○○円、夕食○○○円] 朝食は○時～○時まで。夕食は○時～○時まで。1階の食堂で提供します。 キャンセル、変更等は提供される日の前日○○時までにお知らせ下さい。 食事は、本住宅の厨房に専属の調理員により調理いたします。 （提供会社　　）
	○○○円/1食	居室までの配膳、下膳をいたします。
(例)住戸内の清掃サービス××　　1 回 30 分	○○○円/	居室内の清掃を行います。 （換気扇、エアコン等電子機器については、別途業者をご案内します）
(例)付添・送迎	○○○円/15分	病院や買い物の送迎、付き添いを行います。 （事前にお申し込みください）
(例)健康管理サービス		（提携医療機関名） （所在地） 健康相談や健康診断等の健康管理サービスを提供する場合は、提携医療機関名（診療科目等含）も記載してください。
(例)郵便、宅配物のお預かり	無　料	ご不在時に管理人室にてお荷物を一時お預かり致します。 御帰宅しましたら、居室までお届け致します。
(例)地域交流の案内	無　料	町内会・老人会イベント等の案内を随時行います。
(例)サークル活動紹介	無　料	合唱、陶芸等のサークル活動の紹介や開催を随時行います。

・介護保険サービスの訪問介護と生活支援サービスは明確に区別されて提供される必要があります。同一事業者が両方を提供する場合でも、契約者は別に締結し、サービス提供の際、スタッフがエプロンや名札を変える等明らかに区分をして提供する事が望ましいと言えます。
・事前に請求金額が明確になる場合は、合計金額を記載できる形式をとる事が望ましいと言えます。

５．生活支援サービス職員体制

生活支援サービスを委託により提供する場合には、委託先の事業者名を記載してください。夜間体制が機械警備等の場合は警備会社等の委託先について記載してください。

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
	(例)基本サービススタッフ	○人	株式会社○○○○
	(例)介護スタッフ	○人～○人	株式会社○○○○
	(例)調理スタッフ	○人～○人	株式会社○○○○
夜間体制　　常駐の　（　有　・　無　）		○人	委託先　（　○○警備会社） 電話番号（　　）

６．月額利用料の請求及び支払方法

請求方法
(例)毎月○日に請求書を発行し、入居者様に送付します。 ・基本サービス・・・・ ・オプションサービス・・・
支払方法
(例)毎月○日に支払請求分をお支払いただきます。

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

入居者が生活支援サービスに関して、相談や要望等を話すことが出来る、窓口を設け体制等を詳細に記載してください。外部の苦情処理機関（消費者センター等）についても明記してください。

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			

苦情を申し出たことにより、居住者が不利益を被ることのないよう留意する旨を記載してください。

８．生活支援サービス利用に当たっての留意事項

外出・帰宅・訪問等		
	住宅正面玄関は、オートロックとなっております。 長期外泊時は、管理人へご連絡ください。	各生活支援サービスごとに、必要な留意事項を記載してください。
共用施設の利用について		
	（例）浴室	入浴介助サービスを受ける場合は、共用浴室の利用時間を事前にお知らせください。
	（例）共用キッチン	共用キッチンの利用希望については、予約表に記載ください。
ゴミ処理について		
	（例）見守りサービスとして、ゴミ出しサービスを行っています。毎週〇曜日の朝〇時に各住戸にお伺いします。	

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		
	□　無	
	□　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

Ⅲ－５　　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（条文解説）

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。

・この契約は、居住者と事業者の双方に、債権又は債務の関係が生じる契約であることを記載してください。

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。

・基本サービスとその他の生活支援サービスを明確に分けて示してください。
・提供するサービスの種類、内容及び提供方法について、「生活支援サービス重要事項説明書」のとおり実施することを示してください。
・生活支援サービスが誰によって、どのように提供されるかを示してください。
・生活支援サービス（随時サービス）や食事の提供など、居住者の選択により提供を行うため変動要素の大きい事項については、「契約書別紙」を用いても構いません。
この場合、本条は『生活支援サービス等は、契約書別紙により、詳細は生活支援サービス重要事項説明書』と　記載してください。
なお、「契約書別紙」も契約書の一部であるため、別紙のなかに定められている事項が守られない場合は、契約不履行となりますので留意してください。

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。

・居住者の選択により提供する生活支援サービスについては、利用希望と利用状況のわかる書類を作成し、請求時に確認できるようにしてください。
・サービスがいつ、どのように提供されるのかを記録として残してください。

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。

・別紙とは、サービスの料金表を示しています。

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。

・料金変更を行う場合は、変更の理由や算定根拠等について、事前に居住者に説明してください。

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。

・具体的な支払方法についても明確にしてください。
（例　口座振替払・現金振込払・現金払等）
・随時のサービスを利用した場合の支払い方法も明記してください。
・月途中の解約の場合の料金の算定方法についても明記してください。

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。

・本契約の期間は「入居標準契約書」の期間に合わせその旨を明示してください。
・契約の終了（契約の解除、解約による場合を含む。）に当たって、事業者は適切に清算を行い、居住者及びその家族に対して、清算の内容を十分に説明してください。

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、かつ通常の生活支援方法では、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。

・事業者からの解除の定めです。解除の申し出を行う場合には、居住者及びその家族等の理解が得られるよう理由を文書と併せて説明することや、転居先を探すのに十分な予告期間を設けることを留意してください。
・身元引受人等がいる場合は、身元引受人等の意思確認を行ってください。

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。

＊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乙の債務を保証させるものとする。

・契約締結に当たり、連帯保証人、身元保証人、身元引受人等を必要とする場合は、それぞれの責務等について契約書上で明記し、十分説明した上で、連帯保証人等の意思確認を行ってから、契約締結してください。

・契約締結に当たり連帯保証人等を必要とする場合であっても、連帯保証人等がいないケースについては、柔軟な対応ができるよう努めてください。

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。

・居住者及びその家族及び連帯保証人等の個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成１５年法律第５７号）及び札幌市個人情報保護条例（平成１６年条例第３５号）を遵守することを示してください。

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。

・緊急時の関係者への連絡、サービスの提供を行う事業者の取るべき措置についての定めです。事業者は、契約時に居住者の家族等の緊急連絡先の把握に努めて下さい。また、サービス提供事業者として、緊急事態の対応マニュアルを作成し、整えておくようにしてください。

第１３条（賠償責任）

甲は、生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰する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、乙対してその損害を賠償する。

・通常の賠償責任を定めたものです。

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。

・相談、苦情等があった場合には迅速に対応ができるよう窓口を設置し、居住者の視点に立ち、誠意を持って対応・解決に当たることが重要です。
苦情を申し立てる機関を重要事項説明書に記載してください。

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。

・サービス提供事業者は、契約を締結するに当たり、居住者及びその家族、連帯保証人等に重要事項の説明をしてください。説明をしたかどうか、重要事項説明書上で確認してください。

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＞

・事業者欄には、代表名を記名、押印して下さい。