

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の概要

平成 23 年 10 月（平成 30 年 3 月、令和 4 年 4 月改訂）

1. 趣旨

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に当たっては、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供が付された賃貸借契約であることが最低限必要であることから、

- ・賃貸住宅標準契約書や終身建物賃貸借標準契約書を踏まえつつ、
- ・賃貸借契約を主とし、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に関する契約を従として一体となった契約書を示すこととする。

	賃貸借契約	状況把握・生活相談サービス提供契約	状況把握・生活相談サービス以外のサービス提供契約
参考契約書		○	○
従前の契約書	○		○

2. 構成

頭書・契約書・解説から構成し、登録事業者が採用する賃貸借契約形態と債務保証の形態に応じ、様式（4パターン）を使用する。

賃貸借契約形態	債務保証の形態
普通建物賃貸借契約（期間の定めがある契約） 終身建物賃貸借契約 ※利用権契約については、解説において留意事項を示す。	連帯保証人型 家賃債務保証型

3. 概要

① 契約の締結、契約期間（第1条、第2条）

- ・賃貸借と状況把握・生活相談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する。ただし、入居者の責によらない事由により状況把握・生活相談サービスの提供が終了した場合には、入居者は、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。
- ・入居者は、入居可能な状態になっていることを前提として、契約期間の始期（入居予定日）に入居することとする。ただし、契約締結後における入居者の急な入院などやむを得ない理由があるときは、登録事業者の同意を得て、契約期間の始期（入居予定日）を延期することができる。

② 家賃等の前払金の算定の基礎（第4条）

- ・普通建物賃貸借契約・全部前払いの場合
1か月分の賃料×契約期間月数
- ・終身建物賃貸借契約・全部前払いの場合
1ヶ月分の賃料×乙の想定居住月数＋〔想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備えて甲が受領する額〕
※終身建物賃貸借標準契約書と同内容を規定する。

③ 状況把握・生活相談サービスの内容、料金等（第7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）を定める。

④ 残置物の処理、緊急連絡先となる者（第17条、第21条）

- ・入居者が高齢者であることに鑑み、入居者は、あらかじめ、残置物の処理に関する委任契約^(※1)を締結することや、緊急連絡先となる者^(※2)を定めることができる。ただし、これらの対応を実施するかどうかは、入居者の意思によるものであり、実施しない場合には入居できないという性格のものではない。

(※1) 入居者が死亡した場合に、残置物を円滑に処理することを目的に、入居者が推定相続人や居住支援法人、社会福祉法人等と、入居契約とは別に委任契約を締結しておくもの

(※2) 入居者の病気、死亡等に備えて、登録事業者からの連絡、相談等に応じ、適切な対応を行う者として指名しておくもの

1 参考とすべき入居契約書（普通建物賃貸借契約・連帯保証人型）

2 参考とすべき入居契約書（普通建物賃貸借契約・家賃債務保証型）

3 参考とすべき入居契約書（終身建物賃貸借契約・連帯保証人型）

4 参考とすべき入居契約書（終身建物賃貸借契約・家賃債務保証型）

(参考1)

残置物の処理等に関するモデル契約条項

(参考2)

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書コメント

(参考3)

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約の登録基準適合性に関するチェックリスト