定 期 建 物 賃 貸 借 契 約 書 約 款

第１条（契約の締結）
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、以下の条項により借地借家法（以下「法」という）第３８条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結した。

第２条（使用目的）
１．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。
２．入居者は頭書（６）に記載のとおりとし、変更する場合は、予め文書によって甲の承諾を得なければならない。
３．乙は、本物件を暴力団事務所として使用してはならない。
４．乙は、本物件において、麻薬・覚せい剤・危険ドラッグ、その他これらに類する薬物の貯蔵・製造・販売・使用をしてはならない。

第３条（契約期間）
１．契約期間は、頭書（２）に記載するとおりとする。
２．本契約に基づく１ヶ月の単位は暦日によるものとする。
３．本契約は、第１項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。但し、甲及び乙は、第１８条に基づき本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という）を甲が承諾した場合、締結することができる。

第４条（賃料）
１．乙は、頭書（３）に記載する賃料等を甲に支払わなければならない。
２．乙が契約期間中に使用した水道光熱費が著しく高額の場合は、甲は超過相当額を乙に請求できるものとし、乙は甲からの請求があり次第直ちに支払うものとする。

第５条（賃料等の支払い）
１．乙は、頭書（３）に記載する賃料等を甲の指定する方法及び指定する期日迄に支払うものとする。この場合甲が金融機関への振込による支払いを指定したとき、振込み手数料は乙の負担とする。
２．乙は、甲に対する賃料等の支払いが期日よりも遅れたときは、期日の翌日から支払済みに至るまで年14.6%の遅延損害金（遅延利息）を未払金に付加して、甲に支払わなければならない。

第６条（禁止又は制限される行為）
１．乙は、本物件の全部または一部につき、賃貸借を譲渡し、または転貸してはならない。
２．乙は、本物件を届出済みの入居者以外の第三者を目的とした宿泊サービス（いわゆる民泊）の用に供してはならない。
３．乙は、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替え、また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。
４．冷蔵庫、洗濯機等、甲が既に設置してある家電品、家具、備品等と同等・類似のものを、乙は本物件内に持込み、設置してはならない。
５．乙は、本物件の使用にあたり、次に掲げる行為を行ってはならない。
一. 鉄砲、刀剣類または爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造または保管すること。
二. 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し、または備え付けること。
三. 排水管を腐食させるおそれが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、楽器等の演奏を行うこと。
五. 動物を飼育すること。
六. 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
七. 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。
６．乙は、本物件の使用に当たり、次の各号の一に該当する行為を行ってはならない。
一. 頭書（６）に記載する入居者に新たな同居人を追加すること。
二. 甲に通知することなく２週間以上継続して本物件を不在にすること。
三. 本物件を、第７条第１項一にいう反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
四. 本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
五. 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

第７条（反社会的勢力の排除）
１．乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。
一. 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者、又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
二. 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
三. 乙が法人の場合、反社会的勢力が法人の経営に実質的に関与していないこと。
四. 自ら又は第三者のために、反社会的勢力を利用しないこと。
五. 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
六. 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
ア　甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ　偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
２．乙は甲に対し、前項一から三及び第１０条第１項八、九の事項についての確認のため、甲が必要に応じて警察等関係諸機関に照会すること、及び、照会の際に本契約において知り得た乙の個人情報を関係諸機関に提供することを予め承諾する。

第８条（登記の禁止）
１．乙は、甲の書面による承諾なくして本物件所在地をもって、法人の本・支店所在地として登記してはならない。
２．乙が前項に違背したとき、本契約は何ら催告を要さず解除される。
３．乙が第１項に違背した事実が判明したときは、乙は直ちに登記を抹消するとともに、本契約の契約中はもとより、たとえ本契約が解約・解除後の判明であったとしても、甲に対し違約金として賃料６ヶ月分相当額を支払うものとする。
４．乙が第１項に違背して登記したことにより甲に損害が生じたときは、乙は甲に対し前項の違約金とは別途、その損害の全てを賠償しなければならない。

第９条（修繕）
１．甲は、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。また、以下に掲げる小修繕は契約開始日より１ヶ月間は甲の負担、１ヶ月を超えた場合は乙が自らの費用負担において行うものとする。
一. 畳表の取替え・裏返し
二. 障子紙の取替え
三. ふすま紙の張替え
四. 電球・蛍光灯の取替え
五. その他の費用が軽微な修繕
２．前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は予めその旨を乙に通知するものとし、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．第１項の規定に基づき乙が負担する修繕について、乙に代わり甲が修繕を行った場合は、甲の請求に基づき乙はその費用を甲に支払うものとする。

第１０条（契約の解除）
１．甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、催告なしに直ちにこの契約を解除することができる。
一. 賃料等の支払期日を３日以上遅延したとき。
二. 賃料等の支払いをしばしば遅延するなど、この契約について甲と乙との信頼関係を著しく損なったとき。
三. 賃料等が未払いのまま、本物件を７日以上不在にし、居住を継続する意思がないと認められるとき。
四. 第２条各項に違背したとき。
五. 第６条第１項、第２項、第３項に違背したとき。
六. 乙に破産、会社解散、会社更生、民事再生、競売、若しくは強制執行がなされたとき、または死亡したとき。
七. 入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により本物件に入居したとき。
八. 乙または入居者が反社会的集団（暴力団、暴走族、過激な政治活動集団等）の構成員、又はこれに準ずる者であるとき。
九. 乙または入居者が麻薬、覚醒剤等の密造、密売、使用その他刑法ならびに各刑罰法規に抵触するような行為をし、その他著しく信用を失墜させる行為があったとき。
十. 第７条第１項の確約に反する事実が判明したとき。
十一. 契約締結後に自ら又は乙の役員が反社会的勢力に該当したとき。
十二. 乙が第６条第６項三、四、五に掲げる行為を行った場合。
２．甲は、乙が次に掲げる遵守事項に違反した場合において、当該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６条第４項、第５項、第６項一、二に規定されたこと。
二. その他本契約書・付帯管理規則・使用規則に規定された遵守事項。

第１１条（中途解約）
１．乙は、甲に対して少なくとも１ヶ月前に書面により解約の申し入れを行うことにより本契約を中途解約することができる。
２．前項の規定にかかわらず、乙は、書面による解約の申し入れの日から１ヶ月分の賃料相当額を直ちに甲に支払うことにより、本契約を即日解約することができる。
３．本物件の所有者が甲ではない場合、甲と本物件所有者との賃貸借契約が終了したとき同時に本契約も終了するものとし、乙は契約終了に際し移転費用等一切の補償を甲に対し求めることができないことを予め承諾する。

第１２条（明渡し及び原状回復）
１．本契約が期間満了または第１１条による中途解約にて終了するときは、乙は明渡し日を事前に甲に通知したうえ、契約終了日までに本物件を明け渡さなければならない。
２．本契約が第１０条により解除となったときは、乙は直ちに本物件より退去、明け渡さなければならない。
また、乙が行うべき原状回復の内容及び方法について甲と協議しなければならない。
３．乙が本物件を明け渡した後、本物件に残置した物品等があるときは、その物品の所有権を乙が放棄したものとし、甲はこれを任意に処分することができ、乙は異議申し立てをすることはできない。尚、処分に要した費用は、乙の負担とし、乙は甲からの請求があり次第、直ちに支払うものとする。
４．保証金を預かっている場合の保証金の返還については、明渡しが完了したのち１ヶ月以内に保証金の全額を無利息にて乙に返還するものとする。但し甲は、本物件の滞納、原状回復に要する費用の未払い、その他本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を保証金から差し引くことができる。

第１３条（立入り）
１．甲は、本物件の構造の保全、その他本物件の管理上必要があるときは、予め乙に通知することにより、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．甲は、火災、天災地変、その他緊急の必要がある場合においては、予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入ったときは、立入り後その旨を乙に通知するものとする。
４．乙が２週間以上にわたり、甲に何らの通知なく不在となり、連絡不能の場合には、甲は本物件の管理、保全のため本物件内に立入ることができる。

第１４条（損害賠償）
１．乙の故意、過失又は怠慢により本物件または本物件共用部に汚損、破損、毀損、滅失、設備機器の故障等の損害を与えたとき、乙は直ちに原状に回復し、または甲に対し損害を賠償しなければならない。
２．本契約が、期間満了、第１１条による中途解約、または第１０条による契約解除により終了したにも拘らず、乙が本物件を明渡さないときは、本契約終了の翌日より明渡し完了に至るまでの間、日割賃料等の２倍額相当の明渡し遅延損害金、並びにこの間にその他甲が被った損害等一切を乙は賠償しなければならない。
３．当事者の責に帰さない天災地変、火災、盗難、その他の事由によって被った甲または乙の損害に対しては、互いに相手方に対してその責を負わないものとする。
４．乙と、本物件入居者または第三者との間に生じた諸問題は当事者間にて解決するものとし、甲はこれに一切関与せず、また当然その責めを負わないことを乙は予め承諾する。

第１５条（通知義務）
乙は次の各号の一に該当する場合、直ちに甲に通知しなければならない。
一. 乙の勤務先、氏名、電話番号等の変更があったとき。
二. 本物件を２週間以上不在とするとき。
三. 本物件に汚損、毀損、滅失、故障等が生じたとき。

第１６条（契約の終了）
１．天災地変、火災、朽廃その他の甲の責に帰すべきでない事由により本物件の通常の使用が不可能となったときは、本契約は当然に消滅する。
２．前項により本契約が消滅したときは、乙は甲に対し、立退き料・移転費用等名目の如何に拘らず一切の経済的・物理的請求をすることはできない。
３．乙が無断で本物件から退去したとき、または乙に賃借の意思がないと推断される状況のときは、甲は乙が第１１条により本契約の解約を申し入れて本物件から退去したものとして処理することができる。

第１７条（連帯保証人）
１．本契約の連帯保証人（以下「丙」という）が甲の指定する保証会社の場合、乙は再契約後も継続加入し、その保証を担保しなければならない。
２．丙が前項以外の場合、次の各号を乙及び丙は承諾するものとする。
一. 丙は本契約が終了に至る迄の間、甲に対し乙と連帯して、本契約上の債務を履行することを約し保証するものとする。

二. 乙及び丙は、本契約義務不履行の場合、金銭債務については甲より直ちに強制執行を受けても異議がないと承諾する。
三. 乙の甲に対する金銭債務の支払期日をしばしば遅延したときは、甲は乙に対して追加連帯保証人を請求することができ、乙は甲に対し承諾するものとする。
四. 甲が乙の連帯保証人としての保証能力がないと判断した場合、乙は甲の保証人資格基準を満たす追加連帯保証人を立てなければならない。
五. 丙は、本契約上の乙の甲に対する債務が継続するかぎりその責めに任ずる。

第１８条（再契約）
１．乙が本契約期間満了日の翌日以降も本物件を継続して使用することを希望するときは、満了日の７日前までに甲に対し再契約申込書を提出しなければならない。
２．甲は前項の再契約申込書を審査し、その可否を乙あてに速やかに通知するものとする。
３．乙の再契約希望を甲が承認したときは、乙は甲指定の期日までに必要な金員の支払いを完了し、且つ書面の手交を完了することにより再契約は成立する。
４．再契約をした場合は、第１２条の規定は適用しない。但し、甲、乙ともに、同条に規定する権利及び義務を再契約終了時に履行するものとする。

第１９条（動産の譲渡担保・担保権実行通知）
１．乙は、本契約から生じる一切の債務の担保とするため、本物件内の動産につき、甲を権利者とする譲渡担保権を設定し、甲に対して占有改定による引渡しを行う。
２．契約終了後、本契約から生じる乙の一切の債務を担保とするため、甲が前項の譲渡担保権実行の通知をした場合、本物件内の動産の所有権は甲に確定的に所有権が移動するものとし、乙は、甲の承諾がない限り、本物件内の動産を本物件外に搬出することができない。
３．乙は、前項により、債務の担保として甲に確定的に所有権が移転した動産について、甲が任意競売の方法により、動産を処分・換価し、換価物があった場合はその代金をもって乙の債務に充当することを異議なく承諾する。

第２０条（協議）
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。

第２１条（専属的合意管轄）
本契約に関連して甲乙間に生じる一切の紛争は、神奈川簡易裁判所または横浜地方裁判所を第１審の専属的合意管轄裁判所とする。

第２２条（不良顧客情報共有）
乙は、本契約書に規定する乙の義務を違反または怠った場合には、甲が加盟するネットワーク会員内にて、不良顧客として情報公開されることを承諾する。

第２３条（特約事項）
１．本物件の通信設備については無償サービスにつき、インターネット接続不具合や接続不良による損失やビジネスユースでの損害等が発生した場合、いかなる理由にせよ、乙は甲に対しその責を求めることはできない。
２．その他、本契約における特約事項は頭書記載のとおりとする。