普通建物賃貸借契約書（入寮契約書）【法人会員】

乾汽船株式会社（以下「甲」という。）と●●株式会社（以下「乙」という。）は、末尾記載の建物（以下「本物件」という。）の貸室について、以下のとおり、賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（本物件の理念）

第1条　乙は、本物件が共同生活を前提とした居住施設であることを確認し、乙及び乙が賃借する貸室の利用者は、本物件が掲げる「矜恃」、「自主」及び「挨拶」の理念（以下あわせて「理念」という。）を尊重することを約する。

2　乙は、理念の持続的実現には、乙を含む本物件の全ての賃借人及び利用者が相互に協力する必要があることを予め確認し、甲の行う協力要請に対し真摯に対応することを約する。

3　甲は、乙を含む全ての賃借人に対し、本物件の賃借人名を開示することができる。甲及び乙は、かかる開示の結果、本物件の賃借人名が本物件の賃借人間で共有されることを確認する。

4　甲は、本物件の賃借を検討する者に対し、口頭の方法により、本物件の賃借人名を開示することができる。

5　甲及び乙は、相手方の書面による承諾を得た場合、乙が本物件を賃借している事実を公表できるものとする。尚、甲及び乙は、合理的な理由がある場合はかかる承諾を拒絶することができる。

6　甲及び乙は、本契約が転貸借契約であり、本契約上の義務（敷金・保証金返還債務を含む。）は甲のみが負い、本物件の所有者は、乙に対して何らの義務も負わないことを確認する。

7　乙は、甲が、本物件の所有者に対し、乙の情報（名称、住所地等を含む。）を開示することを予め承諾する。

（利用責任）

第2条　乙は、乙が借り受けた貸室（以下「本件貸室」という。）を、別紙 1 貸室利用手続（今後甲が改定・変更するものを含み、以下「貸室利用手続」という。）の定めに従い予め甲に届け出た入居者（以下「利用者」という。）を、1ヶ月を超える期間居住させる目的で利用することができる。

2　乙は、利用者をして、本件貸室及び利用者が利用することが認められている共用施設その他本物件に付帯する施設、設備、備品等を、その本来の用法に従い善良な管理者の注意をもって使用させる。

3　乙は、利用者をして、本契約、法令、理念及び甲が別途定める規則（今後

甲が改定・変更するものを含み、以下「規則」という。）を遵守させる。

4　乙は、利用者が本契約、法令、理念及び規則を遵守しない場合、又は他の入居者に迷惑をかけ、若しくはかけるおそれがある場合は、甲の請求により、利用者への注意を行うものとし、必要に応じて利用者を本件貸室から退去させるなど適切な措置を講じなければならない。

（本契約の主たる内容）

第3条　甲は、本契約期間中、乙に対し、貸室利用手続の定めに従い、本物件のうち 50 室を上限として、乙の希望に応じた数の貸室を賃貸し、乙はこれを借り受ける。ただし乙は、貸室の残個数の不足や貸室利用手続の定め等により、乙の希望する貸室数が確保されない場合があることを予め了承する。

2　乙は、本契約期間中、前項の範囲で利用する貸室数を増減し、又は貸室を変更することを希望するときは、貸室利用手続の定めに従う。

3　甲は、本契約期間中、甲の管理又は運営上必要があると認める場合、乙に対して所定のフォームによる事前の通知を行った上で、本件貸室を本物件のその他の貸室に変更することができる。

4　（意図的に削除）

5　（意図的に削除）

（賃料）

第4条　本件貸室の賃料は 1 室あたり月額 10 万 5,000 円とし、共益料は 1 室あたり月額 10,000 円とする。

2　前項の共益料には、共用施設（1 階、2 階から 8 階までのリビング等）、共用の廊下、階段、及びエレベーター等（以下「共用部」という）の維持管理に必要な費用、インターネットの使用に係る費用並びに月島食堂利用に係る回数券が含まれる。また、本物件における電気料、ガス料、上下水道料の内、基本料金及び共用部の費用として 1,500 円/月・室をこれに含む。尚、月額共益料 10,000 円のうち、月島食堂利用に係る回数券の費用は 3,000 円（課税対象外）とする。

3　乙は、甲に対し、毎月末日までに、翌月 1 日の午前 0 時における利用予定貸室数に応じた、翌月分の賃料及び共益料（以下「賃料等」という。）を、別紙 3 に定める銀行口座に振り込む方法により支払う。但し、振込手数料は乙の負担とする。

4　前項による翌月分の賃料等を支払うべき日の後に乙の利用する貸室数が増減したとしても、乙が支払うべき当該月の賃料等は前項の金額とするものとし、翌月の利用日数に応じた日割計算は行わないものとする。

（賃料等の改定）

第5条　甲は、本契約期間中であっても、次の各号に該当する場合には、賃料等を改定することができる。

(1)　土地若しくは建物の価格の上昇また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

(2)　土地若しく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

(3)　本物件に関する維持管理費等の増減により、共益料が不相当となった場合

（賃貸借期間及び契約の更新）

第6条　本契約の期間は●年●月●日から2年間とする。

2　甲及び乙が本契約期間満了日の1年前から6か月前までの間に、相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないとき、本契約は同一の条件で2年間更新されるものとし、以後も同様とする。

（保証金）

第7条　乙は、本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を担保するため、本契約締結後遅滞なく保証金として300万円を別紙3に定める銀行口座に振り込む方法により甲に預託する。甲は、保証金に対して利息を付さない。

2　甲は、乙が、本契約に基づく金銭債務の支払を怠った場合、いつでも保証金をこれに充当することができる。かかる充当がなされた場合、乙は、甲に対し、直ちに保証金の不足額を預託しなければならない。

3　甲は、本契約が終了した場合、乙の甲に対する一切の債務に保証金を充当し、その残金を速やかに乙に対し返還する。

4　乙は、保証金をもって、賃料等その他甲に対する債務との相殺をすることはできない。

5　乙は、保証金に関する債権を第三者に譲渡し又は担保の用に供することはできない。

（諸費用等）

第8条　乙は、本物件における電気料、ガス料、上下水道料のうち、第4条第2項に記載の費用を除く費用を水光熱料として負担するものとし、甲に対し、毎月末日までに、翌月1日の午前0時における利用予定貸室数に応じた水光熱料を、別紙3に定める銀行口座に振り込む方法により支払う。かかる

翌月分の水光熱料を支払うべき日の後に乙の利用する貸室数が増減したとしても、乙が支払うべき水光熱料は変更しないものとし、翌月の利用日数に応じた日割計算は行わないものとする。

2　前項の水光熱料は、別紙2水光熱料の算定方法（今後甲が改定・変更するものを含む。）の定めに従って算定し、改定するものとする。

3　乙は、第4条第1項に記載の共益料又は本条第1項に記載の水光熱料を、利用者をして支払わせる場合、事務手数料として本件貸室 1 室あたり月額 500 円（税抜）を、甲に対し、別紙 3 に定める銀行口座に振り込む方法により支払う。

4　乙は、前項の場合、利用者をして共益料又は水光熱料を支払わせる旨を第12条にて使用する書面により、あらかじめ、甲に届け出なければならない。

5　前項の届出にもかかわらず、利用者が第4条第1項の共益料、本条第1項の水光熱料又は本条第3項の事務手数料を期限までに支払わなかった場合、乙は、甲に対して、ただちにこれらの未払金額を、別紙3に定める銀行口座に振り込む方法により支払う。

（修繕負担）

第9条　本件貸室の造作、設備の破損又は故障等により、修繕を要する場合、乙は速やかに甲に通知しなければならない。

2　前項の修繕のうち、乙の責に帰すべき事由により生じた修繕の費用は乙が負担する。

（立入点検）

第10条　甲又は甲により指定された者は、本件貸室の設備等の清掃、点検及び修理等本物件の管理、運営又は警備上の必要がある場合、予め乙又は利用者に通知のうえ（火災、事故等緊急の場合はこの限りではない）本件貸室内に立入り、適宜適切な措置をとることができ、乙及び利用者は甲の措置に協力しなければならない。この場合、甲の措置により生じる利用者の生活上の支障、騒音、振動等に対し、乙及び利用者は、迷惑料及び賃料等の減額その他名目の如何にかかわらず一切の金員を請求しない。

（監視カメラ映像の確認）

第11条　甲は、本物件に設置された監視カメラ（本物件内に常設されるカメラで、画像表示、録画のために必要な関連機器で構成されたものをいう。以下同じ。）により撮影・記録した映像（記録媒体に保存された映像も含み「映像」という。以下同じ。）について、次の各号に該当するときは、事実確認のため映像

を確認することができる。

(1)　甲が、警察その他の捜査機関から照会を受けた場合に、本物件の管理者として情報提供が必要と判断したとき。

(2)　本契約、法令、理念及び規則に違反した行為、本物件におけるコミュニティの秩序を毀損するおそれがある行為、又は当該行為があった可能性があることを甲が知ったとき。

2　乙は、甲が前項の措置を取る場合があることについて承諾するとともに、本物件の利用者に対し、周知徹底を図るものとする。

3　甲が第1条第1項各号に該当する事実を確認できた場合、甲は乙に対して当該情報を提供し、乙は第2条第4項に基づき、利用者に対して適切な措置を講じなくてはならない。

（代理人の届出）

第12条　乙は、本契約の履行に関し代理人を選任する場合は、あらかじめ、代理させる事務を特定し書面によって甲に届け出なければならない。

（乙の通知義務）

第13条　次の各号の一に該当する場合には、乙は直ちに書面で甲にその旨を通知しなければならない。

(1)　乙の商号又は氏名、所在地又は住所、連絡先、その他組織上の重要な変更が生じたとき。

(2)　本件貸室のセキュリティカード等を紛失したとき。

(3)　利用者が本契約期間中に1ヶ月以上継続して不在にする予定があるとき。

（禁止行為）

第14条　乙は、次の各号の行為をしてはならない。

(1)　利用者に住居目的で本件貸室を使用させる目的以外の目的で本件貸室を使用すること。

(2)　定められた目的以外の目的で利用者をして共用施設を使用させること。

(3)　甲の許可なく本件貸室内外に鍵を設置すること。

(4)　甲の許可なく本件貸室に造作を施すこと。

(5)　本件貸室の全部又は一部を甲に無断で第三者に転貸し又は第三者に使用させること。

(6)　規則その他甲又は本物件の管理者が管理上定めた事項に違反すること。

(7)　本物件の他の入居者に危険又は迷惑を及ぼすこと。

(8)　本件貸室で犬、猫、鳥類その他の動物を飼育すること。

(9)　本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し又は担保に供すること。

（反社会的勢力の排除）

第15条　甲及び乙は、相手方に対し、自ら（乙の場合は利用者を含む。）が第１号に定義する反社会的勢力との関係及び反社会的勢力の関与の事実がないことを表明し保証する。なお、反社会的勢力との関係及び反社会的勢力の関与の事実には、次の各号に掲げる場合を含むがこれらに限られないものとする。

(1)　自ら又は自らの役員（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、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「反社会的勢力」と総称する。）であること。

(2)　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約の締結をするものであること。

(3)　反社会的勢力が自ら又は役員の経営に関与していること。

(4)　自ら又は役員が反社会的勢力に資金提供その他の行為を行うことを通じて反社会的勢力の維持若しくは運営に協力若しくは関与していること。

(5)　自ら又は役員が反社会的勢力とともに社会的に批判を受ける事業を営んでいること。

(6)　自ら又は第三者を利用して、次の行為をすること。

ア　相手方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相手方の業務を妨害し又は信用を毀損する行為。

2　甲又は乙が次の各号の一に該当する場合、相手方は何らの通知又は催告をすることなく、本契約を即時に解除することができるほか、これにより生じた損害の賠償を請求することができる。

(1)　第１項の表明・保証事項に反する事実が判明したとき。

(2)　本契約締結後に第１項の表明・保証事項に反することとなったとき。

（契約の解除）

第16条　甲は、次の各号の一に該当した場合、催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

(1)　乙について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算またはこれらに類する倒産手続の申立てがあったとき。

(2)　乙が支払不能となり、又は乙について支払停止があったとき。

(3)　乙の財産に対して差押、仮差押、仮処分、競売等の申立てがあり、又は乙が滞納処分その他の強制執行を受けたとき。

(4)　乙が甲又は本物件の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

(5)　乙が本契約、規則その他本契約に関連して定められる覚書等のいずれかの条項に違反し、甲が催告するも相当の期間内にかかる違反が是正されないとき。

（中途解約）

第17条　乙は、本契約期間中であっても、甲に対して3か月前までに書面による通知をすることにより本契約を解約することができる。

2　甲は、本契約期間中であっても、乙に対して6か月前までに書面による通知をすることにより、本契約を解約することができる。

3　前二項の申入れは、相手方の書面による承諾なくしてこれを撤回又は取り消すことができない。

（契約の当然終了）

第18条　火災、地震その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により、本物件の全部又は重要な一部が滅失若しくは毀損し、本契約の目的を達成することができないとき、本契約は当然に終了する。

2　前項の場合、甲は、乙に対し、終了事由の如何を問わず、一切の責任を負わない。

（明渡し）

第19条　事由のいかんを問わず本契約が終了したときは、乙は直ちに本件貸室の全てについて、本件貸室内に付加された造作、設備その他甲の所有に属さない動産を乙の費用をもって撤去し、原状に復したうえ、甲に明け渡す。貸室利用手続の定めに従い本件貸室の利用が終了（変更による利用の終了を含む。以下同じ。）したときの当該貸室の明渡しについても同様とする。

2　前項の明渡し後、甲は、乙又は利用者の故意若しくは過失又は通常の用法以外の用法による毀損若しくは損耗について、乙の負担において原状回復措置をとることができる。

3　前項の場合、乙が本件貸室内に残置した動産については、乙は所有権を放棄し、甲が任意で処分することについて乙は一切異議を述べない。利用者が本件貸室内に残置した動産については、乙は当該利用者をして所有権を放棄させ、甲が任意で処分することについて一切異議を述べさせない。

4　乙は本件貸室の明渡しに際して、造作その他の設備の買取請求及び移転費

用、立退費用その他名目の如何を問わず一切の金銭請求を行わない。

5　第１項の明渡しがなされない場合、乙は契約終了日（貸室利用手続の定めに従い本件貸室の利用が終了する場合は当該利用終了日）の翌日から本件貸室の明渡しに至るまで、損害賠償として、明渡し未了の本件貸室毎に、当該貸室の賃料の２倍相当額の金員を甲に支払う。

6　前項にかかわらず、甲が前項の損害賠償額を超える損害を被った場合、乙は、その全損害を賠償しなければならない。

（損害賠償）

第20条　乙又は利用者が、故意又は過失により本物件の他の入居者又は本物件若しくは本件貸室に損害を与えたときは、乙は速やかにその旨を甲に連絡し、かつ甲の請求に従って直ちに原状回復又は損害賠償をしなければならない。

（遅延損害金）

第21条　乙が、賃料等その他本契約にもとづく債務の履行を遅滞したとき、乙は遅延金額に対する年 14%（365 日の日割計算による）の割合による遅延損害金を甲に支払う。

（管轄合意）

第22条　甲及び乙は、本契約に関する紛争が生じた場合は、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。

（協議）

第23条　甲及び乙は、本契約に定めのない事項又は本契約の内容に関し疑義が生じた場合、誠実に協議するものとする。

（以下余白）

以上、甲及び乙は、本契約の証として本契約書２通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各１通を保有する。

●年●月●日

（賃貸人）【甲】

（賃借人）【乙】

＜建物の表示＞

建物名称：月島荘

所 在 地：東京都中央区月島三丁目 26 番 4 号

建物用途：寄宿舎

構造規模：RC 造　地上 8 階/地下 1 階

総 室 数：644 室

敷地面積：6,647.62 ㎡

延床面積：23,423.64 ㎡

（以下余白）