

れをするものとする。

借主は本契約期間中、敷金をもって賃料等本契約に基づく借主の債務弁済に充当することはできない。

貸主は本契約が終了し、借主が第2条による本物件の明渡しを完了したときは、速やかに敷金を借主に返還するものとする。但し、本物件の明渡し時に、賃料等の滞納、第2条に規定する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借主の債務の不履行が存在する場合には、貸主は当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。

貸主は本契約またはこれと関連して締結された契約もしくは覚書等に基づき、借主が負担すべき債務を敷金より任意に充当することができる。

貸主が貸主たる地位を他の第三者（以下「新貸主」という。）に承継させるときは、本条の規定により貸主に差し入れられた敷金は、借主が貸主に対して賃料債務等の残債務を負っているときは、それらに当然充当され、残額を敷金として新貸主に承継させるものとする。

借主は敷金に関する債権を他に譲渡、質入することはできない。

第10条（鍵等の取扱）
（1）貸主は借主に本契約（五）に記載の鍵等（カードキーその他錠錠器具の一切をいう。以下同じ）を貸与する。

（2）借主は、貸主に無断で鍵等の追加設置・変更・交換・複製をしてはならない。
（3）賃貸借期間の満了、解除、解約、その他の事由により本契約が終了したときは、借主は第（1）項の鍵等（貸主の許諾により複製したものを含む）を速やかに貸主に返還しなければならない。
（4）借主は第（1）項の鍵等の紛失・盗難があった場合、借主の過失の有無に関わらず、作成・交換等の費用としてシングルロックキーの場合は25,000円（税別）、ダブルロックキーの場合は35,000円（税別）、カードキーの場合は5,500円（税別）、それ以外の鍵等に対しては貸主の請求した費用を貸主に支払うものとする。

第11条（使用細則等の遵守）
（1）借主は本物件内において観賞用魚類以外の動物を飼育してはならない。
（2）借主は本物件の管理規約、使用細則等を遵守し、他の入居者に危険もしくは迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

第12条（付属設備の維持管理）
借主は本物件内の冷暖房、給湯、厨房設備等を善良なる管理者の注意をもって使用しなければならない。通常のメンテナンスは借主において、貸主の指定する業者に連絡して行い、その費用は借主の負担とする。

第13条（修繕）
（1）借主は、本物件につき修繕の必要を生じ、又は修繕の必要が生じるおそれがあるときは、速やかに貸主に通知するものとする。
（2）前項の通知により貸主が必要と認め修繕は、貸主がその費用を負担して実施するものとする。ただし、借主の責に帰すべき事由により必要となった修繕については、借主がその費用を負担するものとする。
（3）借主は、自己の責任と費用負担で修繕を行う場合であっても、あらかじめ貸主に通知し承諾を得るものと、修繕の方法、施工業者等につき貸主の指示があるときは、これに従うものとする。

第14条（禁止行為）
（1）借主は、貸主の書面による承諾を得ることなく、事由の如何を問わず第三者に本物件の質借権を譲渡し、または本物件の全部もしくは一部を他に転貸（同居、共同使用、その他これに準ずる一切の行為を含む）してはならない。
（2）借主は、借主以外の者の名義を本物件及び本物件附近に表示してはならない。また、借主が法人の場合は、その役員員である入居者の氏名以外の者の名義を表示してはならない。
（3）借主は、金銭授受の目的をもって、または反復継続して、居住者として届け出た者以外の者を宿泊させる等のいわゆる民泊行為を行ってはならない
（4）借主はあらかじめ貸主の書面による承諾を得ないで本物件に対する修理、改造、模様替え等原状を変更する一切の行為をしてはならない。

第15条（本物件への立入点検）
（1）貸主は本物件の諸造作設備の点検、修理および清掃その他管理業務遂行上必要が生じたときは、あらかじめ借主に通知のうえ本物件内に入り、これを点検し、必要とあれば借主に適当な措置を求めまたは自らその措置を講ずることができる。但し、火災、盗難、ペットの飼育、転貸使用、その他緊急やむを得ない場合及び貸主が緊急時やむを得ないと判断した場合にはあらかじめ通知することを必要としない。
（2）貸主は借主より解約通知を受領した後明渡し迄の間、借主に連絡のうえ下記目的のため本物件内に立ち入ることができる。
本物件を質借しようとするものを案内するため。
解約に伴う諸費用算出のため。

第16条（損害賠償）
（1）借主はその家族、使用人もしくはその訪問者が故意または過失により本物件および敷地内建物、施設などに破壊、故障その他の損害を生ぜしめたときは、遡滞なくその旨を貸主に連絡し、貸主より請求のあり次第直ちに貸主の蒙った一切の損害を賠償しなければならない。
（2）天災地変、火災、盗難その他の貸主の責によらない事由に基づく事故により生じた借主の損害については貸主は一切その賠償の責を負わないものとする。

第17条（契約の終了）
（1）本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなったときには、これによって終了する。
（2）前項の事由が貸主の責によらないものであるときは、貸主は借主の蒙った損害については、何らの責を負わないものとし、借主は事由、名目の如何を問わず貸主に対して金銭その他一切の請求をすることはできない。
（3）第（1）項の事由が借主(その家族、使用人もしくはその訪問者を含む)の責によるものであるときは、借主は、貸主に対し、貸主の蒙った一切の損害を賠償しなければならない。

第18条（一部滅失等による賃料の減額等）
（1）本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが借主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、貸主及び借主は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。
（2）本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは借主が質借をした目的を達することができないときは、借主は、本契約を解除することができる。

第19条（契約の解除）
借主が下記各号の一つにでも該当するときは、貸主は借主に対して何らの通知催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。
賃料等の支払いを1ヶ月以上遅滞したとき。

第14条に定める無断譲渡、無断転貸、民泊その他の禁止行為を行ったとき。
借主が入居申込書に虚偽の申告をしたとき、または入居申込書の同居者の欄に記載されていない者を無断で同居させたとき。
自己破産あるいは手形・小切手の不渡り、または破産・民事再生、会社更生、もしくは特別清算の申し立てを受けるような事態が生じるとき。
解散または死亡したとき。

本物件を第2条に定める使用目的以外の用途で使用したとき、または使用目的が居住用であるにもかかわらず事務所として商業登記したとき。
正当な理由なく引続き30日以上本物件を使用しないとき。
本契約またはこれと関連して締結された契約もしくは覚書等の各条項に定める事項に違反したとき。

借主（その家族および同居人を含む）が暴力行為その他公序良俗に反する団体、組織に加入し、もしくはこれらの構成員、同調者等に加担して貸主もしくは、他の入居者に不安、不快の念を抱かせ、または迷惑を及ぼすようなことをしたとき。
他の入居者等に対し、不安・不快の念を抱かせる行為等を行い、再三の停止要求にもかかわらず従わない場合。

第20条（反社会的勢力の排除）
借主が下記各号の一にでも該当するときは、貸主は何らの催告を要せず本契約を解除することができる。借主は本物件を直ちに明け渡さなければならない。この場合、貸主は借主の事前の承諾を得ることなく、電気・水道等の供給停止、本物件の施設装置の交換等、借主の本物件の使用を停止する措置をとることができることを借主は予め了解した。
借主が暴力団その他暴力的集団の構成員もしくは同準構成員等(以下「反社会的勢力」という。)であることが判明したとき。

本物件内、共用部分等反社会的勢力であることを感知させる名札、名称、看板、紋紋、提灯等を物件に掲示したとき。
本物件に反社会的勢力を居住させたとき。
本物件、本件建物内に反復継続して反社会的勢力を入り出させたとき。
本物件、共用部分その他本物件建物の周辺において、借主または関係者が暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物破壊、損壊、監禁、凶器準備集合、賭博、売春、覚醒剤、拳銃不法所持等の犯罪を行ったとき。
本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、反社会的勢力の威力を背景に粗野な態度、言動によって、本物件の入居者及び管理者、本件建物への出入者、近隣住民等に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

第21条（解約の申入れ）
（1）貸主は6ヶ月、借主は1ヶ月以上の予告期間において、書面にてその相手方に通知することにより本契約を解約することができる。この場合本契約は予告期間の満了日をもって終了する。
（2）借主は、前項予告に代えて、1ヶ月分の賃料相当額を支払って即解約することができる。
（3）借主は契約終了まで、本物件を使用すると否にかかわらず賃料等の支払いならびに本契約の一切の義務を履行しなければならない。
（4）借主が貸主に対して為した解約の通知は、貸主の承諾を得ないでこれを変更、撤回および取消することはできない。
（5）借主は本契約締結後、賃貸借開始まで間は賃料の2ヶ月分相当額を相手方に支払うことにより本契約を解約することができる。この場合、貸主は遡滞なく受領済の賃料、礼金、敷金等を無利息にて借主に返還するものとする。

第22条（本物件の明渡し）
（1）賃貸借期間の満了、解除、解約、その他の事由により本契約が終了したときは借主は本物件を下記要領で原状に回復して直ちに鍵を貸主に返却し明渡さなければならない。
借主は通常の使用に伴い生じた本物件の消耗および経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならない。但し、自然災害等借主の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

貸主および借主は、本契約時において、本契約に係る明渡し時の原状回復について別紙「原状回復等要領」の記載によることを確認した。
原状回復工事は貸主の指定する業者にて実施するものとする。
借主の費用で付加した諸造作設備および借主の所有にかかわる物品は借主の費用をもって撤去して本物件およびその諸造作設備を原状に回復するものとする。
（2）本契約が終了したにも関わらず借主が本物件を明渡さない場合は、貸主は借主の費用負担において本物件を原状に回復し、借主の残置した物品についてはこれを貸主に無償で譲渡したものととして随時撤去・任意処分することができるものとする。この場合、貸主は要した費用を借主に請求できるものとする。借主はこれに対して如何なる異議をも申し立てることができない。

第23条（明渡し遅延による損害賠償）
借主が本契約終了日迄に本物件を明渡さないときは、借主は終了日の翌日から明渡しの完了日まで第4条に定める賃料等相当額の倍額を支払うほか、第7条に定める諸料金、諸費用を支払うものとする。但し、上記規定にかかわらず借主は明渡し遅延により別段に貸主が蒙った損害を賠償する責は免れない。

第24条（立退料等の請求禁止）
借主は解約、解除、期間満了等本契約の終了により本物件を明渡す場合において造作の買取り、立退料、移転料等名目の如何を問わず貸主に対して金銭その他一切の請求をしないものとする。

第25条（損害金）
借主が賃料その他本契約に基づいて負担する一切の債務についてその支払いを遅延したときは、貸主は延滞金員に対して年利14.6％の割合による損害金を付加して請求することができる。

第26条（通知義務）
借主および連帯保証人は入居申込書・契約書の内容に重大な影響を及ぼす事由が生じた場合には遡滞なく書面に貸主に通知し、承諾を得るものとする。

第27条（承諾の方法）
本契約に関する貸主から借主への承諾はすべて書面による承諾でなければその効力がないものとする。

第28条（連帯保証人）
（1）連帯保証人は本契約に基づく借主の債務を保証し、借主と連帯して債務を履行する責を負うものとする。尚、本契約更新後も同様とする。
（2）前項の連帯保証人の負担は、本契約（三）に記載する極額を限度とする。
（3）連帯保証人が負担する債務の元本は、下記の場合に確定するものとする。
借主又は連帯保証人が死亡したとき。
債権者が連帯保証人の財産について強制執行または担保権の実行を申し立てたとき。
連帯保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。

（4）連帯保証人に対し強制執行手続、担保権実行手続または破産手続が開始された場合、連帯保証人が死亡その他の事由により欠けたとき、その他連帯保証人として不適当と貸主が認めたときは、借主は貸主の請求に従い直ちに他の連帯保証人を選任し、貸主の承認を得なければならない。
（5）借主は、連帯保証人が死亡その他の事由により欠けた場合、連帯保証人に対し強制執行手続、担保権実行手続または破産手続が開始された場合は遡滞なく貸主に対して届出するものとする。
（6）連帯保証人の請求があったときは、貸主は連帯保証人に対し、遡滞なく賃料及び管理費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、借主の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

第29条（貸主の連帯保証人に対する履行請求の効力）
貸主の連帯保証人に対する履行請求の効力は、借主にも及ぶものとする。

第30条（家賃債務保証業者の提供する保証）
本契約（四）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者の提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、貸主および借主は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続きを取らなければならない。

第31条（借主の修繕負担）
入居中、借主の責によらない修繕のうち、借主が負担する修繕は下記内容とする。
畳の取り替え、裏返し。
電球・蛍光灯・電池等の取り替え。
障子紙の取り替え、襖紙の取り替え。
給水栓、排水栓の取り替え。
蛇口のバックン類の取り替え（消耗品の取り替え）。
風呂場等のゴム栓、鎖の取り替え。
その他費用が軽微な修繕（網戸、シャワーホース、洗濯機置台等）。

第32条（火災保険）
（1）借主は、本物件において火災保険（借家人賠償特約付）に加入し、本契約が終了するまで継続して付保すること。
（2）借主は前項の火災保険に未加入・未更新の場合、発生した損害金は借主の負担とする。

第33条（本契約に関する紛争）
本契約について紛争を生じたときは東京地方裁判所または東京簡易裁判所をもって管轄裁判所とすることを貸主、借主、連帯保証人はあらかじめ合意する。

第34条（協議事項）
本契約に定めのない事項については、民法・その他の法令・不動産の取引慣習にならひ貸主・借主互いに誠意をもって協議するものとする。