

一時使用賃貸借契約書

Lease Agreement for Temporary Use

第1条 (居室の一時使用賃貸及びサービス)

Article 1 (Lease of Premises for Temporary Use and Services)

1. 甲は、本契約に基づき乙に対して居室を次項に規定するとおり一時使用を目的として賃貸するものとし、これに付随して、乙に対し、以下の各号に定めるサービス（以下「本サービス」といいます。）を提供します。

Uninest shall lease the Premises to Student, for the purpose of the temporary use as provided in the following paragraph, pursuant to this Agreement and render the services, which shall accompany such lease, as set forth in the following Items (hereinafter referred to as the “Services”) to Student:

- (1) 乙の居住スペースとして、居室の使用を許諾すること
to grant the use of the Premises as Student’s residential space;
- (2) 居室における什器備品（但し、寝具類、リネン類、シーツ、ティッシュペーパー、トイレトペーパー等乙又は他の利用者により持ち込まれた備品等を除きます。）の使用を許諾すること
to grant the use of furniture, fixtures and equipment in the Premises (excludes those brought in by Student or other users such as bedding, linen, sheets, kettles, pots, pans, utensils, tissue paper or toilet paper);
- (3) 共用キッチンスペース、リビングエリア、自習室、ゲームルーム、フィットネススペースその他甲の定める共用スペース（以下総称して「共用スペース」といいます。）及び共用スペースにおけるテレビ、冷蔵庫、洗濯機、乾燥機、フィットネス機器その他甲の定める共用設備（以下総称して「共用設備」といいます。）の一時的な使用を許諾すること
to grant the temporary use of communal kitchen, living area, study room, games room, fitness space and other common spaces specified by Uninest (hereinafter collectively referred to as the “Common Use Area”) and television, refrigerator, washing machine, clothes dryer, fitness equipment and other facilities specified by Uninest (hereinafter collectively referred to as the “Common Use Facilities”); and
- (4) Wi-Fi インターネットアクセス、郵便受取代行サービス、コンシェルジュサービスその他甲の定める付帯サービスを提供すること
to provide the Wi-Fi internet connection, post and parcel service, concierge service or other incidental services specified by Uninest.

2. 甲及び乙は、本契約に基づく居室の賃貸及び本サービスの提供が、乙が契約要項(2)記載の学校における学生としての身分を有することを条件として、契約要項(6)記載の契約期間に限り、学生寮としての一時的な使用を目的としたものであり、本契約に基づく居室の賃貸が、借地借家法（平成3年法律第90号）（その後の改正を含みます。以下同じ。）第40条の適用を受ける一時使用目的の建物の賃貸借であることを確認します。

Uninest and Student hereby confirm that the lease of the Premises and the provision of the Services pursuant to this Agreement shall be for the purpose of temporary use as student dormitory only for the Term set forth in Row (6) of the Schedule and on the condition that Students has the status as a

student of the School designated in Row (2) of the Schedule, and that the lease of the Premises pursuant to this Agreement shall be a building lease for the purpose of temporary use to which Article 40 of the Act on Land and Building Leases (Law No. 90 of 1991) (as amended; hereinafter the same) shall be applied.

3. 甲及び乙は、本契約締結時における、本建物の所有者が三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「所有者」といいます。）であり、甲は所有者から本建物の賃借を受けていることを確認します。

Uninest and Student hereby confirm that as of the execution date of this Agreement, Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation (hereinafter referred to as the “Owner”) owns the Building and Uninest leases the Building from the Owner.

第2条（申込み）

Article 2 (Application)

1. 乙は、本契約に基づく居室の賃貸及び本サービスの提供を希望するときは、本契約の内容に同意のうえ、契約要項(5)記載の礼金を甲に支払うとともに、甲の定める様式及び内容の書面又は電磁的方法により、甲に対して申し込むものとします。本契約に基づく居室の賃貸及び本サービスの提供の申込みにあたり、乙は、自らが暴力団その他反社会的団体の構成員若しくはその関係者（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）にあたらぬことを表明し、また、将来にわたり反社会的勢力とならぬことを確約します。

If Student wishes for the lease of the Premises and the provision of the Services pursuant to this Agreement, Student shall, upon consent to the terms and conditions of this Agreement, apply to Uninest in writing or by electronic means in the manner and contents specified by Uninest, as well as shall pay Uninest the key money prescribed in Row (5) of the Schedule. When Student applies for the lease of the Premises and the provision of the Services pursuant to this Agreement, Student represents that it is not a member or related person of antisocial groups such as gangsters (hereinafter referred to as the “Antisocial Power”) and covenants that it will not become an Antisocial Power in the future.

2. 甲は、甲の完全な裁量により、乙の申込みを受諾するか否かを決定し、その結果を甲所定の方法により乙に通知します。なお、甲は、申込みを承諾しない場合であっても、乙に対してその理由を通知する義務を負わず、乙はこれに異議を述べることができないものとします。

Uninest shall, at its absolute discretion, determine whether to accept Student’s application or not and shall inform Student of the result in the manner prescribed by Uninest. Even if Uninest does not accept Student’s application, Uninest shall not be obliged to inform Student of reason of non-acceptance, to which Student shall not raise an objection.

3. 甲が第1項の乙の申込みを受諾した場合、乙は、遅くとも契約期間の開始日までに、甲の指定する方法により、本契約を締結します。

If Uninest accepts Student’s application under Paragraph 1, then Student shall, on or prior to the commencement date of the Term, execute this Agreement by the method designated by Uninest.

4. 乙が甲に支払済の礼金は、甲が乙の申込みを受諾するか否かにかかわらず、また事由の如何を問わず返還されないものとします（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（その後の改正を含みます。）等の適用法令に基づき返還が強制される場合を除きます。）。

The key money paid by Student to Uninest shall not be refunded regardless of whether Uninest accepts Student’s application or not and for any reasons whatsoever unless the refund is mandatory

under applicable laws including Real Estate Brokerage Act (Law No. 176 of 1952; as amended).

第3条 (居室)

Article 3 (Premises)

1. 甲は、その単独の裁量により、契約要項(4)記載の部屋タイプの中で、乙が使用する居室を指定するものとし、かかる居室(次項又は第3項の規定に従い居室が変更された場合には、当該変更後の居室)が、本契約に基づく賃貸の対象物件となるものとします。

Uninest shall, at its sole discretion, designate the Premises to be used by Student among from those the room type of which is prescribed in Row (4) of the Schedule, and such Premises (if the Premises are changed pursuant to the following paragraph or Paragraph 3, the Premises after such change) shall be the premises subject to the lease pursuant to this Agreement.

2. 甲は、契約期間内であっても、甲が必要とみなした場合、本建物内の別の居室(異なる部屋タイプの居室を含みます。)を乙の使用すべき居室として指定することができるものとし、乙はこれに異議なく従うものとします。但し、賃料が増額となる居室の変更の場合には乙の承諾を条件とします。

Even during the term of this Agreement, Uninest may, if it deems necessary, designate the other premises in the Building (including those the room type of which is different) as the Premises to be used by Student, and Student shall follow such designation without objection; provided, however, that if the Rent is to be increased due to change in the Premises, Student's consent is required.

3. 乙は、契約期間内であっても、予め甲の同意を得たうえで、乙の使用する居室を本建物内の別の居室に変更(部屋タイプの変更を含みます。)することができます。この場合、乙は甲に対し、居室変更手数料として金 20,000 円(消費税込)を支払います。

Even during the term of this Agreement, Student may, upon obtaining prior consent of Uninest, change the Premises used by Student to the other premises in the Building (including those the room type of which is different). In such a case, Student shall pay Uninest JPY 20,000 (including consumption tax) as the Room Swap Fee.

4. 前二項の居室の変更に伴い賃料が変更となる場合、変更日までに変更日の属する週の週額賃料の差額を精算するとともに、翌週以降に支払う賃料を変更後の額とします。

If the Rent is revised due to change in the Premises pursuant to either of the preceding two Paragraphs, then the balance of the weekly Rent for the week of the change date shall be settled by such change date between Uninest and Student, and the weekly Rent payable in the following week and thereafter shall be the changed amount.

5. 乙は、居室を居住の用途としてのみ使用し、その他の目的に使用してはなりません。

Student shall use the Premises solely as residential facilities and shall not use the Premises for other purposes.

第4条 (契約期間)

Article 4 (Term)

1. 契約期間は契約要項(6)記載のとおりとします。

The term of this Agreement (hereinafter referred to as the "Term") shall be as set forth in Row (6) of the Schedule.

2. 本契約は、前項に定める契約期間の満了により終了します。但し、乙は、乙が契約要項(2)記載の学校の学生としての身分を有することその他甲の定める要件を充足することを条件として、契約期間満了の4週間前までに契約期間を延長することを申し込むことができ、以降も同様とします（なお、延長期間における賃料の額は、当該延長期間の開始前に甲が定める額とします。）。

This Agreement shall terminate upon the expiration of the Term set forth in the preceding Paragraph; provided, however, that Student may apply to Uninest not later than four 4weeks prior to the expiration of the Term for extension of the Term on the condition that requirements set forth by Uninest such as Student has a status as a student of the School designated in Row (2) of the Schedule are met, and the same shall apply thereafter. (The Rent for the extended Term shall be determined by Uninest prior to expiration of the original Term.)

3. 前項但書の申込みについては、第2条の定めを準用します。

The provisions of Article 2 shall apply to the application referred to in the proviso of the preceding Paragraph *mutatis mutandis*.

4. 第2項但書に基づく本契約の延長は、借地借家法第40条の適用を受ける一時使用目的の建物の賃貸借としての本契約に基づく居室の賃貸の性質に何らの影響も与えないものとします。

The extension of the Term pursuant to the proviso of Paragraph 2 shall not affect in any way the nature of the lease of the Premises under this Agreement as a building lease for the purpose of temporary use to which Article 40 of the Act on Land and Building Leases shall be applied.

第5条（賃料等）

Article 5 (Rent, Etc.)

1. 賃料は契約要項(7)記載のとおりとします。

The Rent under this Agreement shall be as set forth in Row (7) of the Schedule.

2. 当初の契約期間中、賃料の改定は行わないものとします。

The Rent shall not be revised during the initial Term.

第6条（支払方法）

Article 6 (Payment)

1. 乙は、賃料、礼金、居室変更手数料その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金員を、契約要項(8)記載の支払手段により、下記に従って支払います。なお、口座振替の場合の振替手数料その他支払に要する一切の費用は乙の負担とします。

Student shall pay Uninest the Rent, the key money, the Room Swap Fee and any other money payable under this Agreement, by the Payment Method prescribed in Row (8) of the Schedule in accordance with the following Items. The costs for the bank remittance (in the case of a bank transfer) and any other expenses incurred for payment hereunder shall be borne by Student:

- (1) 賃料及び礼金は、契約要項(9)の支払スケジュールに従って支払うものとします。

The Rent and the key money shall be paid in accordance with the Payment Schedule set out in Row (9) of the Schedule; and

- (2) 居室変更手数料その他の金員については、別途本契約において定める場合を除き、甲の請求により、甲の指定する日までに支払うものとします。

The Room Swap Fee and any other money payable under this Agreement shall, unless otherwise

provided for in this Agreement, be paid on or before the date designated by Uninest upon demand.

2. 乙は、前項の支払債務を、乙が甲に対して有する債権（必要費償還請求権を含みますが、これに限られません。）をもって相殺することはできないものとします。

Student may not offset the payment obligation under the preceding Paragraph by the claims that Student holds against Uninest including, but not limited to, the reimburse claims arising from the expenditure of the necessary expenses.

3. 甲は事前に乙に対して書面による通知により、契約要項(9)記載の支払スケジュールを修正することができます。

Upon prior written notice to Student, Uninest may, in its sole discretion, revise the Payment Schedule set out in Row (9) of the Schedule.

第7条（禁止事項）

Article 7 (Prohibited Acts)

1. 乙は、本契約に基づく居室の賃貸及び本サービスの全部又は一部について、甲の事前の書面による承諾なく、賃借権又は使用权を譲渡もしくは転貸し、又は再許諾してはならず、その他本契約に基づく権利を第三者に譲渡し、又は担保に供するなどの処分行為をしてはなりません。

Student shall not, without prior written approval of Uninest, assign, sublease or sublicense the leasehold or the right to use with respect to the lease of the Premises and the Services pursuant to this Agreement in whole or in part, nor assign to a third party, place as security or otherwise dispose of, any rights hereunder.

2. 乙は、次の行為をしてはなりません。

Student shall not take any of the following actions:

- (1) 甲の事前の書面による承諾なく、居室の全部若しくは一部を第三者に使用させ、又は第三者を同居させること
to permit a third party to use or co-occupy the Premises in whole or in part without written approval by Uninest;
- (2) 本建物に危険物、重量物又は不潔、悪臭等により他人の迷惑となる物品を搬入すること
to bring dangerous goods, heavy goods, or filthy or odorous materials that may cause nuisance to third parties;
- (3) 本建物の共用スペースに乙の什器、物品等を置くこと
to put any apparatus or belongings of Student in the Common Use Area of the Building;
- (4) 居室に反社会的勢力を任意に立入らせ、又は居室をこれらの者のために使用させること
to permit Antisocial Power to freely enter the Premises or permit them use the Premises;
- (5) 甲に通知せずに居室を引続き1ヶ月以上使用しないこと
to fail to use the Premises more than one month without notifying Uninest;
- (6) 居室内又は本建物内の共用スペースにおいて喫煙をすること
to smoke in the Premises or in the Common Use Area of the Building; or
- (7) その他甲又は本建物の他の使用者に迷惑となる又は損害を及ぼすような一切の行為
to take any actions that may cause nuisance or damage to Uninest or other users in the Building.

第8条 (善管注意義務)

Article 8 (Due Care of Prudent Manager)

乙は、居室、共用スペース及び共用設備を善良な管理者の注意をもって使用し、かつ本建物の他の使用者、近隣等に迷惑をかけない方法により使用しなければなりません。

Student shall use the Premises as well as the Common Use Area and the Common Use Facilities with due care of a prudent manager and shall not cause nuisance to other users in the Building or to neighbors.

第9条 (損害賠償責任)

Article 9 (Compensation for Damages)

乙又はその関係者が故意又は過失により甲又は本建物の他の使用者その他の第三者に損害を与えたときは、乙は直ちに甲にその旨通知するとともに、相手方の蒙った損害を連帯して賠償するものとします。

If Student, or any persons related to Student causes damage to Uninest, other users in the Building or any other third parties through willful conduct or negligence, Student shall immediately notify Uninest to that effect and shall jointly and severally compensate the damage incurred by any persons.

第10条 (館内規則)

Article 10 (Dormitory Rules)

乙は、甲が別途定める本建物の館内規則その他の諸規則 (以下総称して「館内規則」といいます。) を遵守しなければなりません。

Student shall comply with the dormitory rules and other regulations separately set forth by Uninest (hereinafter collectively referred to as the "Dormitory Rules").

第11条 (通知義務)

Article 11 (Duty of Notices)

乙は、次の各号の一に該当するときは、直ちに書面により甲に通知します。

Student shall promptly notify to Uninest in writing for the following changes:

- (1) 乙の氏名、国籍その他の身分上の事項に変更があったとき
any change in name, nationality or other descriptions in the status of Student;
- (2) 乙の在留資格又は学生の身分に変動があったとき
any change in Student's resident status or student status; or
- (3) 甲から通知が要請された事項その他本契約に重大な影響を及ぼす事項が生じたとき
any matters about which Uninest requires to inform, or any other matters that may have a significant effect on this Agreement.

第12条 (立入り)

Article 12 (Entry)

1. 甲又は甲の指定する者は、本建物若しくは居室の保守管理上必要なとき、又は後継の使用者募集に際し必要なときは、事前に乙に通知のうえ居室に立ち入り、必要があればこれに適宜の処置を講ずることができるものとします。但し、乙への通知ができないとき、非常の場合、又は甲が乙に支障を及ぼすおそれがないと認めたときは、事前の通知を要せず居室に立ち入り、適宜の処置を講ずることができるものとしま

す。なお、この場合甲は事後すみやかに乙に報告するものとします。

Uninest or its designee may, when necessary for maintenance or management of the Building or the Premises or for solicitation of successor user, enter the Premises with prior notice to Student and take, if necessary, appropriate measures. If Uninest is unable to give prior notice to Student in the case of emergency, or if Uninest finds that there would be no impeding of Student's activity, then Uninest may enter the Premises without prior notice to Student and take appropriate measures; provided, however, that Uninest shall report to Student immediately after entering the Premises.

2. 前項により甲又は甲の指定する者が居室に立ち入る場合、乙はこれに協力しなければなりません。

If Uninest or its designee enters the Premises pursuant to the preceding Paragraph, Student shall cooperate with such action.

第13条 (修繕等)

Article 13 (Repair, Etc.)

1. 居室又は本建物の諸造作、諸設備に修理を要する箇所が生じたとき又は生じるおそれがあるときは、乙は速やかに甲に通知しなければなりません。

When the fixtures or the facilities of the Premises or the Building needs to be repaired or is likely to need to be repaired, Student shall promptly notify Uninest of such effect.

2. 甲が本建物の維持保全上必要と認めた修理は、甲がその費用を負担して実施します。

Uninest shall carry out the repair works at its expense when it finds it necessary for the maintenance and preservation of the Building.

3. 前項の規定に拘わらず、乙の責に帰すべき事由により生じた居室、居室内什器備品、共用スペース又は共用設備の毀損等の修理は乙がその費用を負担するものとし、甲の定めるところにより甲の指定する者が修理を行ないます。

Notwithstanding the preceding Paragraph, Student shall bear the cost of the repair of damage to the Premises, furniture, fixtures or equipment in the Premises, the Common Use Area or the Common Use Facilities caused by reasons attributable to Student, which shall be carried out by Uninest or its designated contractor pursuant to the rules established by Uninest.

第14条 (保険)

Article 14 (Insurance)

乙は、甲が要求したときは、契約期間中の天災、火災、盗難等による損害及び第三者の損害を賠償する責任を填補する、甲の指定する内容の保険に加入及び維持し、その保険証券の写しを甲に提出します。

Student shall, upon Uninest's request, effect and maintain an insurance policy covering damage from natural disaster, fire, theft, etc. and liability for compensation to third parties for damage during the Term, the content of which shall be designated by Uninest, and shall deliver a copy of the insurance certificate to Uninest.

第15条 (免責)

Article 15 (Disclaimer)

1. 甲は、甲の故意又は重過失によらない火災、盗難、本建物の諸設備の故障、労働争議等により乙に生じた

損害等について、その責を負いません。

Uninest shall not be responsible for any damages caused to Student due to fire, theft, labor dispute, any malfunctioning of facilities in the Building or any other events which is not caused by willful misconduct or gross negligence of Uninest.

2. 甲が行う本建物若しくは付属設備の修理、改造等の工事又は本建物若しくは付属設備の保守点検による居室の使用制限、共用スペース又は共用設備の使用制限又は停止、その他本契約に基づく居室の賃貸又は本サービスの提供の停止、中断等により乙が損害を被った場合であっても、甲はその責を負いません。

Uninest shall have no responsibility for any damages caused to Student due to repairs or modification of the Building or the incidental facilities, restriction on or suspension of use of the Premises or the Common Use Area or the Common Use Facilities due to maintenance or inspection work for the Building or the incidental facilities to be carried out by Uninest, or suspension or interruption of the lease of the Premises or the provision of the Services pursuant to this Agreement.

3. 本サービスの一環として甲が提供するフィットネススペース及び機器の利用に関し、乙は、当該フィットネススペース及び機器の利用に関連する全てのリスクを引受けるものとし、乙による当該フィットネススペース及び機器の利用中の事故について、甲が一切責任を負わないことに同意します。

With respect to use of fitness space and/or equipment provided by Uninest as a part of the Services, Student shall assume all risks associated with her/his use of such fitness space and/or equipment, and Student agrees that Uninest shall not assume any liability for any accident which may occur during use of such fitness space and/or equipment by Student.

第16条 (遅延損害金)

Article 16 (Interest for Arrears)

乙が本契約にもとづく債務の支払を遅滞したときは、甲は遅滞金額に対して年14.6%相当の割合による損害金(年365日として日割計算によります。)を乙に請求することができます。但し、乙は当該遅延損害金の支払により第18条に定める甲の契約解除権の行使を免れるものではありません。

If Student fails to pay the indebtedness when due under this Agreement, Uninest may require Student to pay the interest for arrears at the rate of 14.6% per annum (365 days per annum); provided, however, that the payment of such interest shall not deprive Uninest of its right to terminate this Agreement pursuant to Article 18 of this Agreement.

第17条 (解約)

Article 17 (Cancellation)

1. 乙は、本契約に基づく居室の賃貸及び本サービスの提供が学生寮としての使用を目的としたものであり、契約期間中に本契約が終了したとしても後継の使用者を見つけることが困難であることを認識しています。従って、乙は、契約期間中において、甲の事前の書面による承諾なく、本契約を解約することはできません。

Student acknowledges that the lease of the Premises and the provision of the Services pursuant to this Agreement shall be rendered for the purpose of use as student dormitory and it is difficult for Uninest to find a successor user if this Agreement is terminated during the Term. Accordingly, Student may not cancel this Agreement during the Term without prior written approval of Uninest.

2. 前項にかかわらず、乙がやむを得ない事由により契約期間中に本契約の解約を求めた場合、乙は以下の各号に従わなくてはならない。
 - (1) 途中解約をする日の4週間前までに書面で甲に通知すること
 - (2) 賃料、礼金その他本契約に基づき乙が甲に支払済の金員の返還を請求できないこと
 - (3) 途中解約違約金として、賃料の5週間分相当額を支払うこと
 - (4) 途中解約違約金として、短縮された期間に本来支払うべき賃料との差額相当額(長期割引相当額)を支払うこと

Notwithstanding the preceding Paragraph, if Student wishes to cancel this Agreement due to unavoidable circumstances during the Term, Student must:

- (1) provide written notice to Uninest at least four (4) weeks before the cancellation date;
- (2) not request a refund of the key money and any other money already paid by Student to Uninest under this Agreement;
- (3) pay to Uninest an amount equal to five (5) weeks Rent; and
- (4) pay to Uninest an amount equal to the difference between the Rent paid for the shortened term versus the Rent the Student should have paid had they originally contracted for that shortened term.

第18条 (解除)

Article 18 (Termination)

1. 甲は、次の各号の一に該当するときは、何らの催告なしに本契約を解除することができます。

If any of the events occurs, Uninest may terminate this Agreement without any notification to the Student:

- (1) 乙が賃料その他の債務の支払いを遅滞し、未払額が賃料の8週間分以上に達したとき
If Student fails to pay the Rent or other monetary obligations, and the entire outstanding and unpaid amount reaches the equivalent of 8 weeks' Rent or more;
- (2) 乙が本契約、本契約に付随して締結した契約の条項又は館内規則等の一に違反し、相当の期間を定めた催告後なお当該違反が治癒されるとき
If Student breaches any of the provisions in this Agreement, any of the agreements incidental thereto or the Dormitory Rules, and Student does not remedy such breach within a reasonable period given in the peremptory notice from Uninest;
- (3) 乙が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始を申立て、又は申し立てられたとき
If a petition in bankruptcy or commencement of civil rehabilitation procedures or similar insolvency procedures is filed by or against Student;
- (4) 乙が強制執行、保全処分又は滞納処分を受けたとき
If Student has been subject to compulsory execution, preservative restraining order or disposition of delinquency;
- (5) 乙法令違反等により社会的な信用を失ったとき
If Student loses its social reputation due to violation of laws, etc.;
- (6) 乙が契約要項(2)記載の学校の学生としての身分を失ったとき、又は当該学校における留学の在留資

格を失ったとき

If Student loses the status as a student of the School designated in Row (2) of the Schedule or “collage student” status of residence in the said School;

- (7) 乙が満 35 歳以上となったとき

If Student reaches 35 years of age or older;

- (8) 乙若しくはその関係者が、反社会的勢力であることが判明したとき、又は反社会的勢力との取引関係にあることが判明したとき

If Student or any person related to Student is identified as an Antisocial Power or is identified to have transaction with an Antisocial Power; or

- (9) その他乙に甲との信頼関係を破壊するような行為のあったとき

If Student commits any act causing Student to substantially damage the relationship of mutual trust with Uninest.

2. 前項により本契約が契約期間内に解除された場合、乙は、契約期間の満了日までの期間の未払賃料相当額を違約金として直ちに甲に支払わなければなりません。但し、甲が損害を被ったときは、甲は違約金とは別途乙に対し当該損害の賠償を請求することができます。

If this Agreement has been terminated by Uninest pursuant to the preceding Paragraph during the Term, Student shall immediately pay Uninest the amount equivalent to the unpaid Rent for the period until the expiration date of the Term as a penalty. In addition to the penalty, Uninest may claim compensation for any damage and loss incurred by Uninest against Student.

第19条 (居室の明渡し)

Article 19 (Vacation of the Premises)

契約期間の満了、解約、解除その他の事由により本契約が終了する場合、乙は以下の定めに従って居室を原状に復して甲に明渡しものとします。

Upon the termination of this Agreement for expiration of the Term, cancellation by Student or termination by Uninest or for any reasons whatsoever, Student shall restore the Premises to their original conditions and shall vacate the Premises, pursuant to the following provisions:

- (1) 乙は、乙所有の備品等を乙の費用をもって収去し、居室を原状に復して甲に明け渡しものとします。但し、当該原状回復工事については、甲又は甲の指定する者に依頼するものとし、その工事に要する費用は乙の負担とします。

Student shall vacate the Premises after restoring them to their original condition, by removing at Student's expense any and all articles belonging to Student; provided, however, that Student shall contract the above restoration work with Uninest or a contractor designated by Uninest, and shall bear the cost for such restoration work.

- (2) 本契約終了と同時に乙が居室を明け渡さないときは、乙は本契約終了の日の翌日から明渡し完了に至るまでの期間における賃料の倍額相当額の損害金を甲に支払い、かつ明渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければなりません。

If Student fails to vacate the Premises upon termination of this Agreement, Student shall pay to Uninest damages in an amount equivalent to double the Rent for the period from the day following the termination of this Agreement until the Premises have been completely vacated and, in addition, shall compensate Uninest for all damage incurred as a result of the delay in

vacating.

- (3) 乙が第 1 号に従って居室の原状回復の処置をとらなかったときは、甲は乙の負担において居室を原状に復し、乙が残置した物品等があるときは、その所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分することができるものとし、乙はこれに異議を述べることができません。この場合、甲による物品等の処分が完了した日をもって、居室の明渡しがあったものとみなします。

If Student fails to restore the Premises upon the termination of this Agreement pursuant to Item (1) above, Uninest may restore the Premises to their original condition at Student's expense, and may dispose of the remaining articles in the Premises assuming that Student has waived its ownership thereof, to which Student may not raise an objection. Vacation of the Premises is deemed completed on the day when all such disposition by Uninest is completed.

- (4) 乙は、居室の明渡しに際して、乙の支出した必要費又は有益費の償還請求、内装造作諸設備等の買取り請求、移転料、立退料その他名目の如何を問わず一切の金員の請求をすることができません。

In vacating the Premises, Student shall not make any claims whatsoever against Uninest, regardless of the types and nature, such as demands to return any necessary costs or useful expenses paid by Student, demands to purchase fixtures or equipment or demands to pay moving costs or vacation costs.

第20条 (不可抗力による契約の終了)

Article 20 (Termination of this Agreement due to Force Majeure)

1. 天災地変その他当事者の責によらない事由により、本建物の全部又は一部が滅失若しくは破損して本契約の目的を達することが不可能となった場合、本契約は自動的に終了します。

In the case the whole or a part of the Building is lost or damaged by a natural disaster, any Force Majeure event or other reason not attributable to the parties hereto and it becomes impossible to achieve the purpose of this Agreement, this Agreement shall be automatically terminated.

2. 前項により乙が蒙った損害については、甲はその責を負いません。

With regards to the damage that Student suffers from the reasons stipulated in the preceding Paragraph, Uninest shall not be liable to them.

第21条 (連帯保証)

Article 21 (Joint and Several Obligations)

連帯保証人は、本契約及びこれに付随して締結した契約に基づき乙が甲に対して負担する一切の債務につき、借主と連帯して履行する責を負います。

Joint Guarantor shall be jointly and severally liable with Student for the performance of any and all of Student's obligations arising under this Agreement and any other incidental agreements.

1. 連帯保証人の住所、氏名その他の身分上の事項に重要な変更があったときは、乙及び連帯保証人は、書面をもって遅滞なく甲に通知するものとします。

If the address, name or any other significant matters in the status of Joint Guarantor is altered, Student and Joint Guarantor shall, without delay, notify Uninest of such alteration in writing.

2. 連帯保証人に第18条第1項第3号から第5号まで若しくは第8号のいずれかの事由が生じたとき、死亡により不存在となったとき、又は甲が連帯保証人について保証能力を失ったと判断して乙に通知したときは、

乙は直ちに他の連帯保証人を選任し、甲の承諾を得なければなりません。

If any of the events provided for in Article 18, Paragraph 1, Items 3 through 5 or 8 occurs to Joint Guarantor, if Joint Guarantor should cease to exist due to death, or if Uninest notifies Student that Joint Guarantor is deemed to have been lost its ability as a guarantor, Student shall immediately nominate another Joint Guarantor and obtain Uninest's approval thereof.

第22条 (準拠法)

Article 22 (Governing Law)

本契約は日本法を準拠法とし、かつ、同法に従い解釈されます。

This Agreement shall be governed by, and interpreted in accordance with, the laws of Japan.

第23条 (管轄裁判所)

Article 23 (Jurisdiction)

甲及び乙は、本契約に関して紛争が生じたときは、東京地方裁判所を専属の管轄裁判所とすることに合意します。

Uninest and Student agree that the Tokyo District Court shall have exclusive jurisdiction with regard to any dispute in connection with this Agreement.

第24条 (その他)

Article 24 (Miscellaneous)

本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に疑義を生じた事項については、民法その他の法令及び慣習に従い、甲乙誠意をもって協議し解決を図るものとします。

With respect to matters not provided for herein or any doubts regarding the interpretation of this Agreement, Uninest and Student shall consult with each other in good faith to resolve such matters in compliance with the Civil Code and other relevant laws and regulations and in accordance with general and customary practice.

第25条 (特約)

Article 25 (Special Provision)

甲及び乙は、以下の各事項を確認及び合意する。

Uninest and Student acknowledge and agree as follows:

- (1) 本契約は、借地借家法第40条に定める一時使用目的の賃貸借契約（転貸借契約）であること。

This Agreement is a lease agreement (a sub-lease agreement) for the purpose of temporary use as set forth in Article 40 of the Act on Land and Building Leases.

- (2) 本建物が信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「信託受託者」という。）が所有する信託物件であること。

The Building is trust property owned by Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation (the "Trustee") as a trustee.

- (3) 甲及び乙の間の本契約は転貸借であり、転貸借契約上の義務は甲のみが負い、信託受託者は乙に対して何らの義務も負わないこと。

This Agreement between Uninest and Student is a sub-lease agreement, all of the obligations under

this Agreement shall be assumed by Uninest, and no obligations toward Student shall be assumed by the Trustee.

- (4) 乙は、本契約が終了した場合、信託受託者又は信託受託者の指定する第三者が本契約に係る転貸人たる地位を承継し、甲は免責されることを承諾する。

Student hereby approves that upon termination or expiration of this Agreement, the status of sub-lessor under this Agreement will be transferred to the Trustee or a third party designated by the Trustee and Uninest will be released from its obligations under this Agreement.

- (5) 乙は、住所、氏名などの個人情報甲が本建物の信託受託者（所有者）に開示することを承諾する。

Student hereby consents to the disclosure by Uninest of Student's address, name and other individual information to the Trustee as the owner of the Building.

- (6) 乙は、下記第(i)号に定義する暴力団等反社会的勢力との関係又は関与の事実がないことを誓約する。なお、暴力団等反社会的勢力との関係又は関与の事実には、下記第(ii)号に掲げる場合を含むものとするが、これに限られない。

Student agrees and covenants that it has not been related to or been involved with Anti-Social Forces as defined in item (i) below. The fact of having a relationship with or being involved with Anti-Social Forces includes the cases listed in item (ii) below.

- (i) 暴力団等反社会的勢力

Anti-Social Forces

- (a) 暴力団、暴力団員又はこれらに準ずる者

groups the members of which (including members of a sub-group of which) may encourage violent acts, etc. collectively or habitually (*boryokudan*: "Organized Crime Group"), individuals who are members of an Organized Crime Group (*boryokudan-in*) or entities or individuals similar thereto;

- (b) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けている者

entities or individuals to which any disposition was made under the Act on Regulation of Organizations Which Have Committed Indiscriminate Mass Murder or their members;

- (c) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等收受を行い又は行っている疑いのある者

entities or individuals who conceal and accept criminal proceeds as prescribed in the Act for Punishment of Organized Crimes, Control of Crime Proceeds and Other Matters or are suspected to engage in these acts;

- (d) 貸金業法第 24 条第 3 項に定義される取立て制限者

entities or individuals who are restricted from collecting debts under Article 24, paragraph 3 of the Money Lending Business Act;

- (e) 公益に反し社会的に批判を受ける事業を営んでいる者

entities or individuals who engage in business that is contrary to the public interest and is publicly criticized; and

- (f) 市民社会の秩序や安全に脅威を与え健全な経済活動や社会の発展を妨げている者

entities or individuals who pose a threat to the safety and order of civil society and hinder the healthy economic activities and progress of society.

(ii) 暴力団等反社会的勢力との関係又は関与の事実

Fact of being in a relationship with or involved with Anti-Social Forces

(a) 乙の関係者（乙、その役員等、乙の関連会社、その役員等を含む。以下同じ。）が暴力団等反社会的勢力であること。

any affiliate of Student (including Student, its officers, its affiliates, and officers of its affiliates; the same shall apply hereinafter) is an Anti-Social Force;

(b) 暴力団等反社会的勢力が乙の関係者の経営に関与していること。

an Anti-Social Force engage in the business of any affiliate of Student;

(c) 乙の関係者が暴力団等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暴力団等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。

any affiliate of Student cooperates with or is involved with the maintenance or operation of Anti-Social Forces through the funding of Anti-Social Forces or other actions;

(d) 乙の関係者が暴力団等反社会的勢力と交流を持っていること。

any affiliate of Student has a relationship with Anti-Social Forces;

(e) 乙が、反社会的勢力に自己の名義を利用して、本契約を締結すること。

Student enters into this Agreement by allowing Anti-Social Forces to use its name; or

(f) 乙が、居室を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。

Student provides the Premises to an Anti-Social Force for use as an office or base of activity.

(7) 乙は、以下の行為を行わないものとする。

Student shall not conduct the following:

(i) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項（但し、第(8)号のうち事前に甲の承諾を得たものを除く。）に定義される風俗営業又は同法律第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業のために居室を利用すること。

use the Premises for an entertainment and amusement business defined in Article 2, paragraph 1 (except for the business specified in item (8) and approved by Uniest in advance) of the Act Regulating Adult Entertainment Business, etc. or a business specializing in entertainment of a sexual nature defined in Article 2, paragraph 5 of the same act;

(ii) 有害物質、爆発物その他の危険物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をするために居室を利用すること。

use the Premises for reservation, preservation, refinement, transportation, processing, manufacturing, preparation, ejection, dumping, removal or other disposition or disposal of harmful materials, explosive materials or other hazardous materials; or

(iii) 暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて信託受託者若しくは甲の信用を毀損し、又は信託受託者若しくは甲の業務を妨害する行為、を行うこと。

make violent demands, make unjustifiable demands exceeding legal responsibility, use intimidating words and behavior or use violence in relation to a transaction or conduct any act that damages the public credibility or the operations of the Trustee or Uniest by spreading false information or using fraudulent or forcible measures.

以上