アパート貸室賃貸借契約書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、本日次のとおりアパート貸室賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

　（賃貸借目的物）

**第１条**　甲はその所有に属する下記貸室（以下「本件貸室」という。）を本契約書に定める条件に従い乙に対し賃貸するものとする。

記

　　○○県○○市○町○丁目○○番◯◯号所在

　　木造瓦葺２階建○○荘　◯階◯◯◯号室

　（使用目的）

**第２条**　本件貸室の使用目的は居住用とし、乙は本件貸室を他の目的に使用してはならない。

　（契約期間及び更新）

**第３条**　賃貸借の期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの満◯年間とする。ただし、期間満了３か月前までに甲乙双方から賃貸借を終了させる旨の申出のないときは、期間満了の日の翌日から更に◯年間同一の条件で賃貸借契約は更新されるものとする。

２　更新した場合には、乙は、甲に対し、合意更新、法定更新を問わず、更新料として賃料１か月分の金員を支払う。

（賃料）

**第４条**　賃料は１か月金◯◯円也とし、乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分を甲の指定する口座に送金して支払うものとする。ただし、期間が１か月に満たない部分については１か月を３０日として日割計算する。

（賃料の改定）

**第５条**　前項の賃料は、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増減若しくはその価格の高低若しくは物価の高低等経済事情の変動により又は近隣建物の賃料に比して不相当になったときは、これを増減することができるものとする。

（附加使用料）

**第６条**　乙は本件貸室を含む建物に係る諸税公課を除き、電気、ガス、水道、電話の料金等使用に必要な一切の費用を負担する。ただし、個別のメーターを設置しない場合は、甲の請求に基づき支払う。

２　乙は、前項のほか、別途に定める共同使用に伴う諸経費、管理費、清掃費等を負担する。

３　前二項の費用の支払は、賃料と同時に同方法でするものとする。

（敷金）

**第７条**　敷金は第４条の賃料の◯か月分とし、乙は、本契約締結と同時に、金○円也を甲に提供する。

２　敷金は無利息とし、第５条により賃料が増額されたときは、乙は直ちにその賃料の◯か月分に達するまで敷金の追加差入れを行う。

３　乙は敷金返還請求権をもって賃料その他の甲に対する債務と相殺することができないのみならず、敷金返還請求権を売買譲渡し、又は担保に提供することができない。

（善管注意義務及び禁止事項）

**第８条**　乙は本件貸室を第２条に定める目的に従い善良な管理者の注意をもって使用収益するものとし、次の行為はこれを禁止する。

　(1)　本件貸室内外及び近隣における自転車、バイク若しくは自転車の駐車又は駐輪

　(2)　動物を本件貸室内外で飼育し、又は搬入すること。

　(3)　本件貸室内外において建物に損害を与えるおそれのある行為、又は近隣に迷惑、妨害となるような行為、その他汚物、爆発物、引火のおそれのある物の貯蔵等共同生活を害する一切の行為

（書面による承諾を要する行為）

**第９条**　乙は、甲の書面による承諾なくして次の行為をすることができない。

　(1)　本件貸室の一部又は全部につき賃借権を譲渡し、又は転貸すること。

　(2)　名義のいかんを問わず事実において他人をして本件貸室を使用させること。

　(3)　本件貸室の改築、増築その他本件貸室の原状に変更を来すような模様替えをすること。

　(4)　電燈の増設、移転、電話の引込架設、給排水、ガス及び空気等の設備の新設、増設、移転、変更等をすること。

　(5)　出入口扉の錠、鍵の取替え

２　甲の承諾を得て前項の行為をする場合は、いずれの行為も費用は乙の負担とする。

（修理）

**第１０条**　本件貸室又は造作設備の維持保全に必要な修理箇所が生じたときは、乙は、速やかに、その旨甲に通知しなければならない。

２　甲が乙より前項の通知を受けたときは、調査の上、甲の費用において必要な範囲で修理を行い、乙の本件貸室の使用に支障を来さないよう心掛けるものとする。ただし、乙又はその家族その他の関係人の故意又は過失に基づく事由による修理の場合は、第１２条の定めに従い、乙がその費用を負担する。

（賃貸借目的物の点検）

**第１１条**甲は、本件貸室の保全、諸造作・設備等の点検、修理、改造、衛生防犯、防火、救護等その維持、管理、運営上必要あるときは、本件貸室内に立ち入り、又は、その内外を随時巡視することができるものとし、乙はこれに協力するものとする。

（損害賠償）

**第１２条**　乙又はその家族その他の関係人の故意又は過失により本件貸室、諸設備、造作等に損害を与えたときは、乙は遅滞なくその旨を甲に通知し、甲の指定に従い直ちに自己の費用をもってその修繕をし、又はその損害を賠償しなければならない。ただし、天災地変、類焼、盗難その他当事者の責めに帰すべからざる事由によって被った甲又は乙の損害に対しては、各相手方はその責めを負わないものとする。

（契約の解除）

**第１３条**　乙において次の各号の一に該当する行為があったときは、甲は何らの通知催告を要せず、本契約を解除することができる。

　(1)　本契約第４条の賃料又は第６条の諸費用の支払を２か月分以上遅滞したとき。

　(2)　公序良俗に反する行為があったとき。

　(3)　その他本契約条項に違反したとき。

（解約の申入れ）

**第１４条**　本賃貸借期間内において乙が解除する場合は、その３か月以上前に甲に通知し、又は３か月分の賃料相当額を支払うものとする。

（契約の終了）

**第１５条**　本賃貸借契約は次の各号の原因に基づき終了するものとする。

　(1)　賃貸借期間が満了し、更新されなかったとき。

　(2)　解約申入れの効力が生じたとき。

　(3)　解除されたとき。

　(4)　賃借権の放棄、本件貸室からの退去、乙の所在不明等の事情があったとき。

　(5)　本件貸室が火災その他の天災により大破又は滅失したとき。

（明渡し）

**第１６条**　乙は、本契約が終了したときは、直ちに本件貸室を甲に明け渡すものとし、立退料、移転料、その他何らの名義をもってするも甲に対し金銭上の要求をしないものとする。

２　前項の場合において、乙が本件貸室の明渡しを怠ったときは、乙は甲に対し、明け渡すべき日の翌日から本件貸室の明渡し済みに至るまで、その時の賃料の２倍に相当する損害金を支払うとともに、明渡不履行期間中に甲が被った一切の損害を負担しなければならない。

（明渡しの際の履行事項）

**第１７条**　乙は、明渡しの際は、甲の立会いのもと本件貸室内にある全物件を搬出し、乙のした造作加工を撤去の上原状に復して明け渡すものとする。

２　乙は、明渡し後、残置した物件があるときは、その所有権を放棄し、また、原状回復未了の造作加工部分があるときは、甲において任意に乙の費用をもって回復措置をするも異議ないものとし、甲に対し、当該残置物件の処分及び原状回復措置費用について直ちに支払うものとする。ただし、甲があらかじめ書面をもって承認した物件の残置及び原状未回復部分についてはこの限りではない。

（敷金の返還）

**第１８条**　乙が甲に本件貸室の明渡しを完了したときは、甲は１０日以内に敷金を乙に返還する。ただし、賃料、諸費用、損害金その他乙が本契約において甲に対して負担する債務の未払があるときは、甲は敷金からこれらを控除することができる。

（連帯保証人）

**第１９条**　連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、以下のとおり、極度額の範囲において、本契約に基づく乙の一切の債務を履行する責めに任ずる。

　(1)　対象となる債務　本件債務（賃料、延滞賃料に対する遅延損害金、原状回復義務違反に基づく損害賠償金等従たる債務を含む一切の債務）

　(2)　極度額　　　　　金〇〇円

　(3)　元本確定事由　　①　丙の財産について、強制執行又は担保権の実行が申し立てられ、当該手続が開始されたとき。

　　　　　　　　　　　②　丙が破産手続開始の決定を受けたとき。

　　　　　　　　　　　③　乙又は丙が死亡したとき。

（規定外事項）

**第２０条**　本契約に定めなき事項については甲乙双方協議の上、誠意をもって処理するように努めるものとする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　連帯保証人

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　○　○　○　○　㊞