

「旭川ここはれて」定期建物賃貸借契約書

賃貸人株式会社ここはれて（以下「甲」という。）と賃借人●●（以下「乙」という。）は、甲が所有する店舗について、以下のとおり、定期建物賃貸借契約を締結した（以下「本契約」という。）。

（契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、別紙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。

（契約期間）

第2条 契約期間は、令和3年●月●日から令和6年●月●日に記載する3年間とする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲及び乙は、協議の上、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。）をすることができる。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

（使用目的等）

第3条 乙は、飲食店舗及び物販店舗のみを目的として本物件を使用しなければならないが、飲食店舗の場合は保健所に対する営業許可申請、食品衛生責任者の届出等を行うこととし、開業前に甲に対し営業許可証等証明書の原本を提示するとともに、写しを一部交付することとする。

2 乙は、本物件において利用する厨房機器、什器備品を自己負担で準備することとする。ただし、重量や使用電力との関係で、乙は甲に対し事前に書面による承諾を得なければならない。

3 乙は、内装設計及びサイン工事について、他店舗とのバランスを考慮するため、甲に対し事前に書面による承諾を得なければならない。

(賃料及び共益費)

第4条 乙は、本物件の賃料及び共益費18万7500円を、翌月分を当月●日までに甲の指定する銀行口座(●●銀行●●支店・普通預金口座・口座番号●●・口座名義人●●)に支払わなければならない。ただし、振込手数料は乙の負担とする。

2 1か月に満たない期間の賃料及び共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又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

二 土地又は建物の価格の上昇又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

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

5 甲は、キャッシュレス決済システム、ネットワークシステム、オンライン販売システム、デリバリー販売システム及びこれらのレイアウト、設定及び配置を甲の費用負担で行い、乙は、甲の設定・設置した上記システム等を利用しなければならない。乙は、キャッシュレス端末使用料として、税別月額売上の3.5パーセントを翌月末日までに甲の指定する1項の口座に支払わなければならない。

(光熱水費その他使用料)

第5条 乙は、本物件で使用する電気、ガス、上下水道、ガス、電話・通信費、冷暖房空調費、ゴミ処理費を自ら支払うこととする。ただし、契約に関する手続は甲が代行する。

(反社会的勢力の排除)

第6条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、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 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。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

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 偽計若しく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 乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、反社会的勢力に賃

借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(運営規則)

第7条 甲は、本契約に関する細部を規定するため運営規則を定め、その場合には、各契約当事者は、本契約と一体をなすものとして当該運営規則を遵守するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、改造又は模様替を行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第9条 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。この場合の修繕に要する費用については、乙の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。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 乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。

4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

5 乙は、本物件に係るグリストラップ・グリスフィルター清掃、殺虫殺鼠、防火管理点検報告の義務を負うとともにその費用を負担するものとする。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

一 第4条第1項及び5項に規定する賃料、共益費及びキャッシュレス決済端末使用料支払義務

二 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反

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3条1項に規定する本物件の使用目的遵守義務

二 第8条各項に規定する義務

三 その他本契約書に規定する乙の義務

3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

一 第6条第1項各号の確約に反する事実が判明した場合

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合

4 甲は、乙が第6条第2項に規定する義務に違反した場合、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第11条 乙は、契約した残月数分の賃料相当額を支払わなければ、本契約を解約することができない。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 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、それが乙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、甲及び乙は、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乙が賃借をした目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第13条 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場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第14条 乙は、本契約が終了する日(甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6月を経過した日)までに(第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに)、本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

3 店舗運営委託契約の満了、解約、解除その他の事由により本契約が満了した時は、乙

は、本物件に設置した造作、その他設備を自己の負担をもって撤去し、別紙工事区分に基づくA工事終了時の状態に復して甲に明け渡すものとする。

4 本契約終了時まで、乙が前3項の原状回復工事を行わなかった場合、甲は乙の費用負担により前3項の工事を行う事が出来る。

5 本契約終了時に、本物件内または本件建物内に残置された乙の所有物があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はそれを任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することが出来る。

6 乙が明渡し時に残置した乙の所有物について、乙はその所有権を放棄し、甲は残置物を自由に処分することができる。

(立入り等)

第15条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、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 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじ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、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

(運営上の責任及び付保)

第16条 乙は、営業店舗の運営に関し将来的に発生するおそれのある損害賠償責任等を担保するため、甲が指定する内容の損害保険契約に自己の負担で加入し、保険証券等当該保険契約締結を証する書面を甲に提出するものとする。

2 乙は、営業店舗の運営に関し、第三者との間で事故又は紛争が発生した場合、速やかに甲に報告するとともに、自己の責任と費用（損害賠償金等の支払いを含む。）において解決するものとする。

(再契約)

第17条 甲は、再契約の意向があるときは、第2条第3項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとする。

2 再契約をした場合は、第14条の規定は適用しない。

(協議)

第18条 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。

(合意管轄)

第19条 甲及び乙は、本契約に関して紛争が生じた場合には、旭川地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

本契約締結の証として、本契約書2通を作成し、甲乙相互に記名捺印の上、各1通を保有することとする。

令和3年●月●日

甲：

乙：