店舗賃貸借契約書

　賃貸人○○○○（以下「甲」という。）と賃借人○○○○（以下「乙」という。）とは、本日次のとおり建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

　（賃貸借）

**第１条**　甲は乙に対し、別紙表示の建物（以下「本件建物」という。）を飲食店として賃貸し、乙はこれを借り受ける。

　（契約期間及び更新）

**第２条**　賃貸借の期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの２年間とする。

ただし、期間満了の際、当事者協議の上更新することができる。

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３条**　乙は、甲に対し、毎月末日限り翌月分の賃料を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。なお、振込手数料は乙の負担とする。

２　前項の賃料額が、物価の変動、公租公課の増減、周辺の地代相場や経済情勢の変化その他諸般の事情に照らして不相当となったときは、当事者は将来に向かってその増減を請求することができる。

　（付加使用料）

**第４条**　乙は、電気、ガス、水道料金等本件建物使用に必要な一切の費用を負担する。

　（造作）

**第５条**　乙は本件建物の使用を開始する前に、あらかじめ造作の設計図を甲に示し、書面による承諾を受けたのち造作の工事を始めなければならない。賃貸期間中に店舗の造作、模様替えをするときも同様とする。

２　乙は、前項の規定により造作等を設置した場合であっても、甲に対し、買い取りを請求することはできない。

　（無断譲渡・転貸の禁止）

**第６条**　乙は、本契約上の権利を譲渡し、又は本件建物を転貸（一部転貸を含む。）してはならない。

　（契約の解除）

**第７条**　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なくして、直ちにこの契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し甲の受けた損害を賠償しなければならない。

　(1)　第１条に定める用途と異なる用途に供したとき。

　(2)　賃料の支払を３か月以上延滞したとき。

　(3)　第６条に違反して賃借権の譲渡等をしたとき。

　(4)　営業名義人が乙以外の者となったとき。

　(5)　その他この契約の条項に違反し、甲の催告にもかかわらず相当期間内に是正しないとき。

　（修繕）

**第８条**　本件建物の主要構造部分についての修繕は甲がこれを行い、部分的な小修繕は乙が費用を負担して自ら行うものとする。ただし、乙の責めに帰すべき事由によりその修繕が必要となったときは、主要構造部分であっても、乙が費用を負担して自ら行うものとする。

　（期間内解約）

**第９条**　乙は、第２条の契約期間内であっても、３か月前の予告をもって本契約を解除することができる。

　（契約の消滅）

**第１０条**　本件建物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は、この契約は終了するものとする。

　（契約終了後の措置）

**第１１条**　この契約が終了したときは、乙は甲に対し、明渡料を請求せず、造作部分を取り外し、直ちに本件建物を原状に復した上で返還する。

２　乙が、前項の義務を履行しないときは、甲は、乙の費用負担で、本件建物を原状に復することができる。

３　乙が、契約終了後、なお本件建物を使用するか、占有を解かないときは、その日数に対し、賃料の３倍額に相当する違約金を、甲に対し、支払うとともに、甲の被った損害を賠償しなければならない。

　（敷金）

**第１２条**　乙は、甲に対し、この契約締結と同時に、敷金として○円を支払い、甲はこれを無利息で保管する。

２　甲は、乙がこの契約に基づく賃料その他の金銭債務の履行を怠ったときは、敷金をその債務の弁済に充当することができる。

３　甲は、この契約が終了し、乙が甲に対して本件建物を返還した際、前項の充当後なお残金がある場合には、乙に対して当該残金を返還する。

４　乙は、自己の債務の弁済に敷金を充当することを甲に請求することはできない。

　（規定外事項）

**第１３条**　甲及び乙は、誠実に、この契約を履行し、その解釈に争いが生じたとき、及び、この契約に定めがない事項の生じたときは、相互に、誠意を持って協議し、解決する。

　（管轄）

**第１４条**　この契約に関する紛争は、○裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

　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　㊞

物　件　の　表　示

　　物件名　　○○

　　所在　　　○○県○○市○町○丁目○○号室

　　家屋番号　◯◯

　　構造等　　鉄筋コンクリート造○階建て

　　床面積　　○○㎡