出店契約書

　株式会社○○百貨店（以下「甲」という。）と株式会社○○（以下「乙」という。）とは、本日、甲が経営する◯◯デパート◯◯店への乙の出店につき、以下のとおり出店契約（以下「本契約」という。）を締結する。

**第１**　場　所　等

　（契約成立）

**第１条**　甲は、乙が下記場所（以下「営業場所」という。）において営業することを認め、乙は、本契約上の義務を履行することを約する。

記

　　◯市◯区◯町◯丁目◯番◯号所在

　　◯◯デパート◯◯店　店舗内　◯階　◯㎡（別紙図面斜線部分（略））

（使用目的）

**第２条**　乙は、営業場所を自己の紳士服売場のみに使用し、営業業種及び種目は甲の定めるところによる。ただし、経済事情の極度の変化などにより、あらかじめ甲に申し出ての書面による承諾を得た場合には、これを変更することができる。

２　乙は、営業場所内に居住宿泊をし、又は何人をも居住宿泊させてはならない。

（契約期間）

**第３条**　本契約の期間は令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの１年間とする。ただし、甲乙協議により合意した場合には、更新することができる。

２　前項ただし書により更新した場合には、新たに契約書を作成するものとする。

３　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。

**第２**　営業料

（営業料）

**第４条**　乙は、甲に対し、営業料として、１か月の売上総額の◯％相当額の歩合金を支払うものとする。

２　乙は、甲に対し、営業料として、前項の歩合金のほかに１か月金◯円の固定営業料を支払うものとする。

３　第１項の歩合金の計算基礎となる売上総額には、現金販売、クレジットカード販売、割賦、売掛販売その他営業場所に係る顧客からの注文による収入等一切の売上（以下「売上金等」という。）を含める。ただし、配送料、消費税等の預り金は含まない。

４　契約期間が１か月未満の場合又は第５条により営業料に増減のあったときは、当該月総日数に応じた日割計算とする。

（営業料の変更）

**第５条**　甲は、公租公課等建物所有者への甲の支払賃料の変動及び経済情勢の変化その他諸般の事情に照らして営業料の改定を行うことができる。

（売上金等の取扱い）

**第６条**　乙は営業場所における売上金等の総額を全てレジスターに登録し、毎日指定する時刻にその合計額を算出し、甲の指定する時までに甲の指定する方法で甲に報告し、甲の確認を得た後、売上金等の総額を甲に入金しなければならない。ただし、割賦、売掛販売等直ちに入金できないものについては、入金が可能になった時点で直ちに入金するものとし、クレジットカード販売については別途その取扱いについて定めるものとする。

２　甲の収納した売上金等には利息は付けないものとする。

３　レジスターは甲の指定するものを使用することとする。

４　レジスターの設置場所が甲より営業場所内に指定されたとき、又はレジスターを直接甲が管理しようとするときは、乙はこれに従わなければならない。

（売上金等の精算）

**第７条**　甲は、売上金等の総額を毎月末日に締め切り、売上金等のうち、第６条第１項により現実に甲に入金されたもののうちから第４条の営業料、第１１条の甲の行う実費計算に基づく乙負担の経費その他乙が甲に支払うべき金額を全て控除し、その残額を翌月末日までに乙に支払う。支払は乙の指定する銀行口座に振り込むものとし、振込に要する費用は、乙の負担とする。

２　甲は、前項に規定する支払日より前であっても、本契約に基づく乙の甲に対する債務があるときは、第６条第１項により預託を受けた売上金等とその債務を対当額で相殺することができる。

**第３**保証金

（保証金）

**第８条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、本契約に基づく乙の債務を担保するために保証金として金○円を預託し、甲はこれを無利息で保管する。

２　乙は、前項の保証金を預託していることを理由として、売上金等の預託、営業料、諸経費等の支払いその他本契約に基づく甲に対する債務の履行を遅滞してはならない。

３　乙が営業料等の支払を遅滞した場合は、甲は、乙に対し、何ら催告なしに第１項の保証金の全部又は一部をその弁済に充当することができる。

（保証金の額の変更）

**第９条**　前条第３項の場合若しくは甲が経済情勢の変動、乙の取引状況その他に鑑み必要と認めて保証金の増額を請求した場合又は営業場所の変更のため保証金の額に不足が生じた場合は、乙は、◯日以内にこれを補充する。

（保証金の返還）

**第１０条**　保証金は契約期間中甲が預かり、本契約が終了したときは、乙が甲に対し営業場所を明渡した後６か月以内に、乙が甲に対して負担する一切の債務を控除した残額を、甲は乙に対し預り証と引換えに返還する。

２　契約が更新された場合には、従前の保証金は何らの意思表示を要することなく、当然に更新された後の契約の保証金の全部又は一部となる。

**第４**　経費の分担

（経費の分担）

**第１１条**　乙は、次に掲げる費用につき、毎月、甲が別途計算の上指示する額を負担する。

　(1)　共益費

　(2)　個別費

　(3)　駐車場維持費

　(4)　その他営業活動に必要な費用

２　前項に定めるほか、乙は、甲が支出する統一宣伝広告費のうち甲規定の配分方式により計算された一部負担額を負担するものとし、第７条に定める支払日に甲に支払うものとする。開店前の統一宣伝広告費の一部負担については別に定める配分方式により乙が負担する。

３　乙は、営業場所の営業に関する一切の個別の宣伝、広告看板、掲示等については、甲が別に定める規定に基づきあらかじめ甲の承諾を得て乙の負担にて行う。

（内装等）

**第１２条**　乙は乙の営業場所に、甲の営業方針及び諸規定並びに営業場所の建築設備上の条件に従い、重機、造作、設備、内装等を付加するものとし、別途甲の定める管理規程に基づき、あらかじめ設計図、仕様書等を甲に提出し、文書による甲の承諾を得た上、甲の指定する会社に注文し施工するものとする。

２　乙は、乙の営業場所を移転若しくは変更し、又は什器、造作、設備、内装等を新設、増設、変更、撤去し、若しくは建築設備に著しい影響を及ぼす機器の新設、増設、変更、修理を行う場合も、前項の手続に従うものとする。

３　前二項に係る設計料、造作費、設備費、内装費、工事管理費、修理費等は全て乙の負担とする。

４　前三項により付加された造作、設備、内装等のうち建物の躯体構造物と分離困難な部分については、その所有権は契約終了時において甲又は建物所有者に帰属するものとする。ただし、その部分に係る不動産所得税、固定資産税等の公租公課は全て乙が負担する。

５　甲の営業計画上若しくは乙の営業内容等に鑑みて不適切な部分が生じた場合、又は関係法令の公布、施行若しくは改正、若しくは関係官庁の指導等により不適格部分が生じた場合には、甲は、乙の什器、造作、設備、内装等の新設、増設、変更、撤去を乙に指示できるものとし、乙は速やかに乙の負担において甲の指示に従い工事を行うものとする。

**第５**　営業の管理

（乙の義務）

**第１３条**　乙の営業は、甲において管理することができるものとし、乙は、甲の顧客サービス本位を基本とする経営理念を充分理解し、甲の営業方針及び諸規程に従い、その信用を損なわぬよう最善の注意を払って誠実に営業を行うことを誓約する。

２　乙は常に関係法令を遵守し、関係官庁からの取締り、照会等について全責任を負うものとする。

３　甲は、いつでも乙に対し、業務処理、労務管理、経理内容、営業状態等を監査するため、これらに関し報告を求め、又はこれらに関係のある全帳簿、記録等の提示を求めることができる。

４　営業場所の使用方法、乙の商品の内容、品質等については、甲が管理し得るものとし、その販売方法、価格、顧客の苦情への対処、労務管理等につき、甲の指示がある場合は乙はこれに従う。

５　第３項による監査の結果、乙の支払うべき営業料が乙が実際に支払った金員を超える場合には、乙はその不足額に監査に要した費用を加えて直ちに甲に支払う。

６　甲は、乙に対し、１５日間の予告期間をおいて前項の支払いを請求することができ、乙が予告期間内に支払わなかった場合には、この契約を解除することができる。

７　乙は、その従業員が甲の営業方針及び諸規程に違反することがないように厳重に監督するものとし、甲の要求があったときは直ちに営業場所で勤務する従業員を変更する。

（禁止事項）

**第１４条**　乙は、次の各号の一に掲げる行為をしてはならない。

　(1)　営業場所の全部若しくは一部を譲渡、賃貸し、若しくは同居、共同経営、使用貸借その他名義のいかんにかかわらず第三者に使用させ、又は担保に供すること。

　(2)　営業権その他名義のいかんを問わず本契約上の権利を第三者に譲渡すること。

　(3)　第６条第１項の売上金等若しくは第８条の保証金の返還請求権を譲渡若しくは担保に供すること又は営業場所内にある乙所有の商品、設備、什器等を担保に供すること。

　(4)　甲の指定する場所及び方法以外の場所又は方法で商号、店名その他の表示、広告をすること。

　(5)　甲の書面による承諾を得ないで営業場所を変更し、又は設備、造作、什器、内装等を新設若しくは変更し、若しくは機器を設置、増設、変更、修理すること。

　(6)　理由のいかんを問わず、甲の指定する日、時間以外に営業の全部若しくは一部を休止し又は店舗の全部若しくは一部を閉鎖すること。

　(7)　乙が、本契約の内容及び本契約に係る義務の履行に伴い乙が入手する甲の経営方法、顧客情報等の営業上の情報その他甲に関する全ての情報を第三者に漏洩すること。

（届出義務及び承認）

**第１５条**　乙は、出店するにつき、あらかじめ営業場所に係る責任者を甲に届け出て、その承認を受けるものとする。変更するときも同様とする。

**２　乙は、次の各号に該当するときは、あらかじめ甲にその旨を届け出て、甲の承認を受けるものとする。**

　(1)　代表者、商号又は店名を変更するとき。

　(2)　定款を変更するとき。

　(3)　会社組織又は会社の支配権に影響を及ぼす役員の変更を行うとき。

　(4)　資本構成に重大な変更を生ずるとき。

　(5)　本店の所在地を変更するとき。

　(6)　他に出店するとき。

（書類提出義務）

**第１６条**　乙は、本契約締結の際及び第３条による契約更新の際その他甲の必要に応じ甲が求めた際には、次の書類を甲に提出する。

　(1)　法人の場合には登記簿謄本又は登記事項証明書、会社経歴書、印鑑証明書、直近事業年度の法人税納税証明書、貸借対照表、損益計算書、営業報告書

　(2)　個人の場合は住民票及び印鑑登録証明書

　(3)　その他甲の必要とする書類及び諸官庁の要請に基づき提出すべき書類

（損害保険）

**第１７条**　乙は、営業場所内の乙の所有に係る商品及び什器備品等につき火災、盗難その他の事故による損害を填補するため次の保険に加入する。乙は、甲指定の時期に、被保険金額を甲に申し出て、甲が他の出店者分と一括して甲名義をもって保険会社と保険契約を行うこととし、その保険料を、乙は甲に支払い、甲が一括して保険会社に支払うものとする。

　(1)　火災保険（設備造作、什器備品、商品等）

　(2)　休業補償保険（填補６か月）

　(3)　製造物賠償責任保険

（保守）

**第１８条**　乙は、営業場所及び共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用し、保守するものとする。

２　乙又は乙の顧客、従業員、取引先その他乙に関係する第三者が甲又は第三者に対し損害を与えたときは、乙は、甲又は第三者の被った損害の全てを直ちに填補し甲に何らの迷惑を及ぼさないものとする。

３　営業場所又は建物の共用部分に甲が修繕を要し、又は災害予防上必要とする措置をとるべき箇所が生じたときは、乙は速やかにこれを甲に通知し、甲又は乙はそれぞれの所有区分に応じてそれぞれの負担で修繕する。

（契約の終了）

**第１９条**　天災、火災その他の事故によって営業場所の大部分が滅失又は毀損し契約の目的を達し得ない場合には、この契約は終了する。

（免責事項）

**第２０条**　甲は、甲の故意又は重大な過失に基づかない火災、盗難その他の事故又は諸設備の故障等による損害については乙に対しその責任を負わない。甲の故意又は重大な過失の立証責任は乙にあるものとする。

２　乙が第１８条第３項に定める通知を怠った場合には、甲は通知を怠ったことに起因する損害につき責任を負わない。

３　甲が行う建物の補修又は改造等の工事のため、その工事期間中、乙が営業の全部又は一部を中止しなければならない事態が生じても、乙は甲に対し損害賠償等一切の請求をしない。

（立入権）

**第２１条**甲は、営業場所の調査その他必要がある場合には、乙の営業場所内に立ち入ることができる。

**第６**　契約解除等

（反社会的勢力の排除）

**第２２条**　乙及び連帯保証人は、甲に対し、自らが、次の各号に該当する者（以下「反社会的勢力」という。）ではないことを表明し、これを保証するとともに、将来にわたって反社会的勢力にならないことを確約する。

　(1)　暴力団

　(2)　暴力団員（暴力団員でなくなった日から５年以内の者を含む）

　(3)　暴力団準構成員

　(4)　暴力団関係企業

　(5)　総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等

　(6)　その他前各号に準ずる者

２　乙及び連帯保証人は、甲に対し、自ら又は第三者を利用して、次の各号に該当する行為を行わないことを確約する。

　(1)　暴力的な要求行為

　(2)　法的な責任を超えた不当な要求行為

　(3)　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

　(4)　偽計又は威力を用いて甲の信用を毀損し、又はその業務を妨害する行為

　(5)　反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する行為

　(6)　反社会的勢力を不当に利用する行為

　(7)　反社会的勢力を自らの運営、経営に関与させる行為

　(8)　反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を持つ行為

　(9)　その他前各号に準ずる行為

（営業場所の変更等）

**第２３条**　乙は、次の各号の一に該当する場合、営業場所の全部若しくは一部を明渡し、又は、面積、位置、若しくは形状を変更することをあらかじめ了承し、全部明渡し要請のときは本契約は当然解約され、一部明渡し、面積等変更要請のときは契約継続の可否につき、甲乙協議して決定する。以上いずれの場合も乙は甲に対して営業上その他何らの補償等の請求をしない。

　(1)　都道府県又は市町村の都市計画事業の必要その他これに準ずる公共的理由に基づくとき。

　(2)　甲がその営業計画上の事情その他やむを得ない事情により指示したとき。

（解約の申入れ）

**第２４条**　第３条の契約期間又は更新された契約期間の満了前に解約しようとするときは、甲又は乙は、書面をもって６か月前までに相手方にその予告をする。

（契約の解除）

**第２５条**　乙が次の各号の一に該当するときは、甲は何らの催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

　(1)　本契約の条項の一又は本契約に基づく諸規程に違反したとき。

　(2)　甲から営業場所の一部の明渡し又は面積、位置若しくは形状の変更を求められ、これを拒否したとき。

　(3)　支払停止の状態に陥り、又は破産、民事再生、会社更生その他これらに類する倒産手続の申立てを受け、若しくは自ら申立てをしたとき。

　(4)　仮差押え、差押え、仮処分、強制執行、競売、滞納処分等の申立てを受けたとき。

　(5)　法人である乙が解散したとき、他の法人と合併したとき、又は個人である乙が死亡したとき。

　(6)　国税に関する犯則の嫌疑若しくはこれによる処分を受け、又は營業の許認可等につき主務官公署より取消処分を受けたとき。

　(7)　後見、補佐、補助の開始の審判を受けたとき。

　(8)　乙又は乙の代表者、役員が刑罰に処せられたとき。

　(9)　甲の名誉、信用を傷つける等の不信行為があったとき。

　(10)　営業場所における乙の従業員等による怠業又は同盟罷業等により甲又は他の營業者に支障を与えたとき。

　(11)　その他甲が本契約の継続が困難であると認めるべき事情が生じたとき。

２　前項５号の場合、乙の承継人より契約の継続を申し出て甲が承継を適当と認めたときは、名義変更その他の手続によりこれを承継する。

（違約金）

**第２６条**　乙が第２５条第１項の各号の一に該当し本契約が解除されたとき、乙は甲に対し第２７条第２項第５号の明渡遅延損害金のほか第８条第１項の保証金の１０％相当額又は最高の歩合金月額の５倍相当額のいずれか高額の金額を違約金として支払う。

（営業場所の返還）

**第２７条**　乙は、原因のいかんを問わず本契約が終了した場合は、甲に対して一切の異議を申し立てることなく甲の指示に従い、速やかに営業場所を原状に回復して甲に返還する。

２　前項の原状回復は、次の各号に定めるところに従って処理する。

　(1)　乙は、５日間以内に設備造作、什器、商品等一切を乙の費用で撤去する。

　(2)　乙は、前号の期間内に原状に回復しないときは、甲が乙の費用負担で原状回復を実行しても乙は異議がないものとする。この場合において、乙は甲に対して速やかに原状回復に要した費用を支払うものとする。

　(3)　乙は、有益費、必要費、移転費その他名目のいかんを問わず甲に対して何らの金銭上の請求をしないものとする。

　(4)　乙の残置物は、甲が希望する場合には、甲が無償でこれを取得することができる。

　(5)　乙は、第１号の期間が経過した後は、明渡し完了に至るまでの間、一日につき、損害金として直近１年間の最高の歩合金月額の２倍相当額の３０分の１を甲に支払う。

３　本契約上乙に課された義務のうち本契約終了後も存続し得るものは本契約の終了後も全て存続するものとする。

**第７**　雑則

（連帯保証）

**第２８条**　連帯保証人は、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。

２　連帯保証人は、第３条により契約期間が更新されたときは引き続き乙と連帯して保証の責を負う。

３　甲において連帯保証人の信用が減退したと認め、その変更を乙に請求したときは、乙は直ちに新たな連帯保証人を立てる。

（債務の履行）

**第２９条**　乙が本契約に定める乙の債務を期日までに履行しないときは、期日の翌日より年１４％の遅延損害金を甲に支払う。

２　本契約に定める乙の債務の履行場所は、全て甲の本店営業所又は甲の指定する場所とする。

（契約に定めのない事項）

**第３０条**　本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定する。

（公正証書作成等）

**第３１条**　本契約につき、甲が請求したときはいつでも、乙は乙の費用で本契約を即時強制執行認諾文言付きの公正証書とすることを約する。

（管轄）

**第３２条**　甲と乙は、本契約について争いが生じたときは、〇地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

（契約締結の費用）

**第３３条**　本契約締結の費用は、甲乙折半して負担する。

　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　○　○　○　○　㊞