

店舗賃貸借契約書

賃貸人 山田太郎（以下、「甲」という。）と、賃借人 鈴木一郎（以下、「乙」という。）及び連帯保証人佐藤 花子（以下、「丙」という。）とは、次の通り店舗賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条 甲は次に表示の甲の所有に係る店舗（以下、「本件店舗」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

店舗の表示

所在地：東京都港区虎ノ門1-2-334

構造：重量鉄骨造陸屋根地上3階建のうち2階201号室

床面積：50平方メートル

第2条 賃貸借期間は2024年7月1日から5か年とする。但し、期間満了前6か月前に甲又は乙が相手方に対し、本契約の終了若しくは更新拒絶、又は、条件若しくは内容等の変更に関する文書による意思表示がない限り、本契約と同一内容、同一条件をもって、更に5年間本契約を継続するものとする。その後も同様とする。

2 本契約を更新する場合、乙は、甲に対し、更新料として、賃料の3か月分を支払うものとする。

第3条 賃料は月額金250,000円也とし、乙は毎月31日までに翌月分を甲の指定する銀行口座に送金して支払うものとする。ただし、1か月未満の賃貸借期間が生じた場合は日割り計算とする。なお、送金に要する手数料は乙負担とする。

2 甲は経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の家賃との比較等によりその賃料が不相当となったときは、賃料の増額をすることができるものとする。

第4条 乙は甲に対する敷金を金750,000円也と定め、本件店舗の引渡日に預託する。

2 敷金は乙の本契約の履行を担保するものとし、乙が債務の支払いを怠ったときは、甲はその一部又は全部をもってその弁済に充てることが出来る。ただし、乙はこの敷金をもって、乙が甲に対して負担する義務の相殺を主張することは出来ない。

3 本契約が終了し、乙が本件店舗を甲に引き渡したとき、甲は30日以内に預かり中の敷金を無利息で乙に返還する。

第5条 乙は本件店舗を甲が予め認めた店舗の目的のみに使用するものとする。

第6条 乙は事前に書面による甲の承諾が無ければ次の行為をしてはならない。

- (1) 第5条に定めた目的以外の使用をすること。
- (2) 第三者に本件店舗の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、担保に供し、又は転貸すること。
- (3) 大規模な増改築をし、又は本件店舗の資産価値を減少させるような行為をすること。
- (4) 近隣の迷惑になること。
- (5) 本件店舗の維持保全を害するおそれのある重量物、危険物の搬入及び他の賃借人又は第三者に迷惑を及ぼすこと
- (6) その他甲が通知した注意事項に反すること。

第7条 甲は乙に対し、下記の範囲において、乙が自由な措置を取ることが出来るようにここに承諾を与える。

- (1) 営業上の必要のため、本件店舗の資産価値を減少させない範囲で、建物の一部改装改造をし、又は諸設備を施すこと。ただし、乙は甲に予めその旨を通知するものとする。
- (2) 本件店舗の内装部分について乙は、随時変更、模様替えをすることが出来る。また本件店舗に適宜、看板・ネオン灯、その他の広告装飾設備（屋上の広告塔を含む）をすること。
- (3) 本件店舗を乙の店舗内の出店者及び関連会社らに使用させること。

第8条 乙につき、次の場合の一つに該当する事由があったときは、甲は、何ら通知催告を要することなく直ちに本契約を解除できる。

- (1) ○か月分以上賃料が滞納されたとき。
- (2) 乙につき、本契約における甲及び乙との間の信頼関係を著しく害する行為があったとき。
- (3) 本契約に基づく賃借権の他への譲渡、担保設定、転貸又はこれらに準ずる行為があったとき。
- (4) その他本契約に違反したとき。

第9条 本件店舗で使用する電気・ガス・上下水道・清掃・電話等の費用は、全額乙が負担する。

第10条 本契約が終了したときは、乙は自己の施工部分、什器、備品及び資材等を自己の費用で一切撤去し、経年劣化及び通常の使用に伴い生じた損耗を除き、原状に回復して甲に返還しなければならない。

- 2 乙による本件店舗の返還に際し、本件店舗内に残した物については、甲が任意で処分することができる。この場合の不要は乙の負担とする。

第11条 丙は、乙の甲に対する本契約上の債務について保証し、乙と連帯してその債務を履行する。

- 2 前項の丙の負担の極度額は、金1,000,000円を限度とする。
- 3 丙が負担する債務の原本は、次の各号の一に該当する場合には、確定する。
 - (1) 丙の財産について、金銭債権についての強制執行又は担保権の実行の申立てがなされたとき。
 - (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。
- 4 乙は、民法465条の10第1項各号の事項に関する情報を丙に提供したこと及びこの情報が真実であることを表明し保証する。
- 5 乙は、甲が民法第458条の2又は第458条の3に基づいて丙に対し情報提供を行うことに関して異議を留めないものとする。
- 6 丙が連帯保証人として不適当であると甲が認めたときは、乙が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らない。

第12条 甲、乙及び丙は、次の各号のいずれか一にも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを表明し、保証する。

- (1) 自ら又は自らの役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等その他これらに準じる者（以下総称して「暴力団員等」という）であること。
 - (2) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - (3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - (4) 自ら若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
 - (5) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
 - (6) 自らの役員又は自らの経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- 2 甲、乙及び丙は、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれか一にでも該当する行為を行わないことを保証する。
 - (1) 暴力的な又は法的な責任を超えた不当な要求行為

- (2) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(3) 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(4) その他前各号に準ずる行為
- 3 甲、乙及び丙は、他当事者が前二項に違反した場合は、通知又は催告等何らの手続を要しないで直ちに本契約を解除することができる。
- 4 甲、乙及び丙は、前項の規定により本契約を解除した場合、違反当事者に損害が生じても、その賠償責任を負わない。


第13条 本契約の有効性、解釈及び履行については、日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。


第14条 本契約に関し、当事者間に紛争が生じたときは、甲の住所地为管轄する裁判所を第1審の管轄裁判所とすることを予め合意する。

第15条 本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じた場合については、甲、乙及び丙は誠意をもって協議し、解決を図る。

上記の通り本契約が成立したことを証し、本書3通を作成し、甲乙丙各自記名押印の上、各1通を保有する。

2024年 1 月 6 日

甲【住所】 東京都港区六本木2-8-9
【氏名】 山田 太郎 

乙【住所】 東京都中央区銀座9-5
【氏名】 株式会社サンプル
代表取締役 鈴木一郎 

丙【住所】 東京都足立区六町1-30
【氏名】 佐藤 花子 