

## 店舗賃貸借契約書

賃貸人〇〇〇〇（以下「甲」という）と賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という）とは、次の通り店舗賃貸借契約を締結する。

### （賃貸借）

第1条 甲は乙に対し、別紙記載の甲の所有に係る店舗（以下「本件店舗」という）を賃貸し、乙はこれを賃借する。

コメント [a1]: 契約の目的物を特定します。

### （賃貸借期間）

第2条 賃貸借期間は平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日までの〇年間とする。ただし、期間満了の際、当事者協議の上、引き続き〇年間更新されるものとし、以後も同様とする。

コメント [a2]: 契約期間が1年未満だと「期間の定めのない賃貸借」とみなされ、いつでもどちらからでも解約の申入れができることとなります。

### （使用目的）

第3条 乙は、本件店舗を〇〇〇店舗としてのみ使用し、その他の目的には使用しないものとする。

コメント [a3]: 協議が調わないときは、法定更新が行われることになるので、「協議が調わないときは、本契約は終了するものとする」とする約定にすると、借地借家法所定の法定更新を排除するものとして無効となります。

### （賃料）

第4条 賃料は月額金〇〇〇〇円とし、乙は毎月末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。振込手数料は、乙の負担とする。

コメント [a4]: 使用目的によっては、賃貸借中の人の出入り、汚損の程度などが異なってきます。

### （賃料の改定）

第5条 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。

コメント [a5]: 賃料の振込期日と振込み方法について定めます。

### （敷金）

第4条 乙は、甲の書面による承諾をもって、本契約の履行を担保するため、敷金として金〇〇〇〇円を甲に預託するものとする。本敷金は無利息とし、賃貸借終了による本件店舗の明渡と同時にこれを乙に返還するものとする。ただし、延滞賃料又は乙の責めに帰すべき損害金があるときは、これを控除してその残額を返還することができる。乙は、賃貸借期間中は敷金をもって賃料に充当することはできないものとする。

コメント [a6]: 借地借家法第32条にもある賃料の増額請求ができる場合を契約書に盛り込んであります。

コメント [a7]: 敷金の取り扱いについて、定めます。

(造作)

**第6条** 乙は、本件店舗を改装することができるものとするが、本件店舗の柱、屋根、土台、壁等の主要部分に変更を加えることはできないものとする。

(修繕)

**第7条** 甲は、本件建物の主要構造部分についての修繕を行い、乙は、部分的な小修繕を費用を負担して自ら行うものとする。

**コメント [a8]:** 賃貸物件の修繕義務は賃貸人が負います。貸主が行うべき修繕を実施せず借主に損害が生じた場合は、借主は損害賠償を請求できます。

(譲渡・転貸の禁止)

**第8条** 乙は、甲の書面による承諾なくして本契約上の権利を譲渡し、または、本件店舗を転貸（一部転貸を含む。）してはならない。

**コメント [a9]:** 社会的通念条相当と認められる程度の小修繕費を賃借人が負担する特約。これがないと民法の規定により貸主に修繕義務が生じます。

(解除)

**第9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) 3か月分以上賃料が滞納されたとき。
- (2) 本件店舗を第3条に定める用途と異なる用途に供したとき。
- (3) 書面による承諾なくして本件店舗を転貸（一部転貸を含む。）し、賃借権を譲渡し、第三者に占有を移転または占有名義を変更したとき。
- (4) 営業名義人が乙以外の者となったとき。
- (5) その他本契約に違反したとき

**コメント [a10]:** 両当事者間の信頼関係を継続しがたいと認められるに足る場合に可能となる、借家人の債務不履行による解除に関する規定です。

(期間内解約)

**第10条** 乙は、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。

**コメント [a11]:** 借家人の側から解約するために必要な予告期間を定めます。

(契約の消滅)

**第11条** 都市計画等により建物が収去される場合は、本契約は当然消滅するものとする。

(損害金)

**第12条** 乙が、賃貸借終了後本件店舗の明渡をしないときは、以後明渡済みに至るまでの賃料相当額の2倍の損害金を支払うものとする。

(公租公課、付加使用料)

**第13条** 本件店舗に関する公租公課及び電気、水道、ガス等の使用料は、全額乙が負担する。

(明渡)

第14条 乙は、本契約終了による明渡に際しては、明渡料を請求せず、造作部分を取り外し、本件店舗を賃貸借成立当時の原状に復した上で、甲に完全に明渡すものとする。

コメント [a12]: 有益費償還請求権、造作買取請求権を放棄することを定めます。

(信義則)

第15条 甲及び乙は、誠実にこの契約各条項を履行するものとし、この契約に定めのない事項の生じたとき、及びこの契約各事項の解釈について疑義を生じたときは、甲乙相互に誠意をもって協議解決するものとする。

(裁判管轄)

第16条 前条の協議にもかかわらず生じた本契約に関する紛争については、甲の住所地を管轄する裁判所を第一審の管轄裁判所とする。以上、本契約成立の証として、本書を二通作成し、甲乙は記名捺印のうえ、それぞれ一通を保管する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(甲) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇 印

(乙) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇番〇号  
氏名 〇〇〇〇 印

コメント [a13]: 契約書作成の日付を定めます。

コメント [a14]: 氏名と共に契約の当事者を特定するための情報です。

コメント [a15]: 契約の当事者を特定します。押印は実印が望ましいですが、認印でも契約の成否に関係ありません。

別紙

本件店舗の表示

所 在	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇番〇号
家屋番号	〇〇〇番〇〇の〇
構 造	〇〇造〇〇葺〇階建
床 面 積	〇〇〇.〇〇平方メートル