



FST-A
敷金一括
返還

建物賃貸借契約書

店名		該当条文	[Redacted]
賃貸借物件の表示	所在地(地番)	第2条 第26条	愛媛県西条市氷見字新屋敷境1982番2, 1983番1, 1984番1, 1984番2, 1985番1
	住居表示		
	家屋番号		
	種類・地目		鉄骨造 1階建 地目: 宅地
	床面積		平方メートル
	敷地面積		4,040.00平方メートル
引渡予定日	第3条	平成 年 月 日	
賃貸借期間	第6条	開店日より満15年間	
賃料等	賃料(月額)	第7条	金1,100,000円也(消費税別途)
	支払期日	第7条	毎月末日迄に翌月分を支払う
	賃料改訂	第8条	賃料起算日より3年間据え置き、以後3年経過毎に、近隣の建物との賃料の比較、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮して、甲・乙協議の上改訂
賃料・敷金・保証金の振込先	第7条 第9条 第10条		[Redacted]

敷金	第9条	金6,600,000円也 [敷金の受渡し] 第1回目 本契約締結後21日以内の金融機関営業日 金6,600,000円也	
保証金	第10条	金15,000,000円也 本契約締結後21日以内の金融機関営業日	
保証金の返済方法	第10条	甲は、店舗の開店日の属する月の末日を初回とし合計180回にわたり乙が同日付にて甲に支払う賃料のうちの対当額と毎月相殺することにより保証金を乙に返済するものとする。 尚、返済額は、次のように定める。	
		初回 返済1回×金143,000円=金143,000円 2回目以降毎月 返済179回×金83,000円=金14,857,000円 合計 返済180回 金15,000,000円	
予告期間	更新	第6条	甲は期間満了の6ヵ月前まで、乙は3ヵ月前まで
	期間中解約	第18条	乙は6ヵ月前の予告、または6ヵ月前の予告に代えて3ヵ月分の賃料を支払い即時解約
契約締結日		平成 6年 7月 22日	
賃貸人の連絡先		[Redacted]	
特記事項			<ul style="list-style-type: none"> 乙が第18条の中途解約を行う場合、第10条3項の租し書きの定めにかかわらず保証金のうち未返還分につきその返還請求権を放棄するものとします。 第6条の賃貸借期間中に公共事業によって第2条の地積減少があったとしても減少面積が230平方メートル以内であれば賃料の減額は行わないものとする。

■■■■ (以下、「甲」という)と■■■■ (以下、「乙」という)とは、甲・乙間において表記記載の建物(以下、「本建物」という)(添付図面赤枠部分)に関し、次の通り建物賃貸借契約(以下、「本契約」という)を締結し、その証として本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上、各1通を保有します。

平成 16年 7月 22日

甲	住所	■■■■
	氏名	■■■■
乙	住所	■■■■
	氏名	■■■■

第1条(目的)

- 甲は、本建物(本記載の付帯設備等を含む)を建築の上、乙に対して賃貸し、乙は、これを賃借します。
2. 乙は、本建物を店舗及び事務所として使用します。

第2条(本建物の表示及び仕様)

- 甲及び乙は、本建物の表示及び仕様は、表記の通りとします。
2. 甲は、本建物の仕様等について乙の希望に従うものとし、本建物の工事業者については、乙と協議の上決定するものとします。

第3条(引き渡し)

- 甲は、本建物を表記の記載日(以下、「引渡日」という)までに完成させた上、乙に引き渡します。
2. 乙は、前項の引渡日前であっても本建物内に立ち入り、開店準備工事等のために本建物を無償で使用することができるものとします。
3. 本建物の内装工事の設計仕様及び施工業者は、乙の指定する者となります。

第4条(転貸)

- 乙は、乙のフランチャイジー及び乙の関連会社に、本建物を転貸することができるものとし、甲は、予めこれを承諾します。

第5条(善管義務)

- 乙(乙の転借人も含む)は、本建物を善良なる使用者の注意をもって使用するものとします。

第6条(賃貸借期間)

- 甲及び乙は、賃貸借期間を表記の通りとします。
- 但し、甲及び乙は期間満了に際し、表記更新予告期間内に相手方に対し、書面による意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一条件をもって更に5年間更新されるものとし、以後も同様とします。

第7条(賃料等)

- 甲及び乙は、本建物の賃料等は、表記の通りとし、乙は表記支払期日までに甲に対し、毎月分賃料等を表記の振込先へ振り込み支払います。
- 但し、本契約期間が、1ヵ月に満たない場合は、日割計算とします。
2. 甲及び乙は、賃料等の起算日を店舗の開店日とします。

第8条 (賃料の改訂)

甲及び乙は、表記に記載の通り賃料を改訂するものとします。

第9条 (敷金)

敷金は表記の通りと定め、乙は甲に預託します。

敷金の受け渡しは表記の通りと定め、乙は、表記の振込先に振り込むものとします。

2. 甲は、敷金には利息を付さないものとします。
3. 本契約が原因の如何を問わず終了したときは、直ちに甲は、乙に対し、敷金のうち乙の債務弁済に充てた残額を返還します。
4. 甲が前項に拘わらず下記の一つでも該当した場合、乙は第1項に規定する敷金全額に満るまで甲に支払う賃料を充当し、対等に相殺することができるものとします。
 - (1) 手形、小切手の不渡り及び銀行取引停止を受けたとき
 - (2) 第三者より差押、仮差押、仮処分、競売の申し立てがあったとき、または公租公課による滞納処分の調査を受けたとき
 - (3) 破産、民事再生、会社整理、会社更生の申し立てがあったときまたは清算に入ったとき。

第10条 (保証金)

保証金は表記の通りと定め、乙は甲に預託します。

保証金の受け渡しは表記の通りとし、表記の振込先に振り込むものとします。

2. 甲は、保証金には利息を付さないものとします。
3. 甲は、表記の通り保証金を返済するものとします。

但し、本契約が原因の如何を問わず終了したときは、甲は、期限の利益を喪失し、直ちに保証金全額を乙に返済するものとします。
4. 甲は、前項に拘わらず下記の一つでも該当した場合、乙の催告を要さず当然期限の利益を喪失し、直ちに保証金全額を乙に返済するものとします。

記

- (1) 保証金の返済を2回怠ったとき
- (2) 手形、小切手の不渡及び銀行取引停止処分を受けたとき
- (3) 第三者より差押、仮差押、仮処分、競売の申し立てがあったとき、または公租公課による滞納処分の調査を受けたとき
- (4) 破産、民事再生、会社整理、会社更生の申し立てがあったとき、または清算に入ったとき
- (5) 本契約に著しく違反したとき

第11条 (建築費の負担)

甲は、本建物の主要構造、付帯設備の一部、外構工事費用等及び建築申請に要する費用等について負担します。

2. 乙は、内装、付帯設備の一部及び空調設備に要する費用等について負担します。

第12条 (経費区分)

甲及び乙は、経費区分については次の通りとします。

- (1) 甲の負担するもの
甲所有の本建物（付帯設備・備品等を含む）の公租公課、修繕・取替費用
- (2) 乙の負担するもの
 - (i) 電気料、水道料、ガス料、清掃費用その他通常の店舗及び事務所運営に要する費用（但し、蛍光灯の取替費用、自動ドア及び空調設備の保守・修繕費用は、上記通常運営費用に含まれるものとします）
 - (ii) 乙所有の付帯設備・什器備品等の公租公課、修繕・取替費用
 - (iii) 外構部分の修繕費用
 - (iv) 下水道事業受益者負担費用（公共団体が行った下水道事業一例えば、本管の建設や汚水耕の撤去等）について受益者が負担すべき建設費の一部

第13条 (原状変更)

乙は、本建物に営業上必要な設備または造作を設けることができるものとし、甲はこれに関し予め承諾します。

但し、本建物の耐用年数に重大な影響を与える如き原状変更は、甲の承認を得なければならないものとします。

第14条 (本建物敷地の使用等)

甲及び乙は、本建物敷地（添付図面赤斜線部分）が、賃貸借契約上、本建物と不可分一体なものとして、乙が自由に利用できるものであることを相互に確認し、甲は、本建物敷地において、乙以外の第三者に対して一切の利用を許諾しないことを約するものとします。

2. 乙（乙の転借人も含む）は、前項の趣旨から本建物敷地及び本建物上に、サインポール、袖看板、放送設備、その他広告宣伝に必要な施設及びフェンス・専用駐車場である旨の表示等、乙の営業上必要な施設・表示・設備・機器等を別段の対価なくして自由に設置することができるものとし、乙は甲に事前に通知することとします。
3. 乙は、本建物敷地に設置した各種施設等の工作物により、第三者が被害を被った場合、全て乙の責任と費用負担の下に解決し、甲に何らの責任及び費用の負担をさせないものとします。

4. 第1項に違反し、乙の単独専有を阻害した場合、甲は、乙に対し、1ヶ月あたりその時点における1ヶ月分の賃料相当額を損害金として支払います。但し、期間が1ヶ月に満たない場合は、日割計算とします。
なお、乙の被った損害が前項に定める損害金を超過する場合は、乙は甲に対して、その損害の賠償請求ができるものとします。
5. 甲は、本契約期間中、本建物周辺50.0m以内に乙と競合する同業態のコンビニエンス・ストア、弁当屋、ミニスーパー等を入居させないものとします。

第15条（立入点検）

甲は、本建物の保全、衛生、防火、その他本建物の管理上必要と認めるときは、予め乙に通知した上で本建物内に立入りこれを点検し、適宜の措置を講ずることができるものとします。

但し、非常の場合、甲は、乙に通知せず本建物内に立ち入ることができますが、事後直ちにその旨を乙に報告するものとします。

第16条（本契約の解除）

乙において、下記各号の一つでも該当する事由が生じたときは、甲は乙に催告の上、本契約を解除することができるものとします。

- (1) 賃料の支払を2ヵ月以上延滞したとき
 - (2) 本契約に著しく違反したとき
2. 甲において、下記に該当する事由が生じたときは、乙は甲に催告の上、本契約を解除することができるものとします。
 - (1) 本契約に著しく違反したとき

第17条（その他事由による解除）

乙は、建築基準法、消防法、その他の関係諸法規によるその許可条件または許可遅延等が原因で、本建物の賃借目的が達せられない場合には、甲に通知の上、本契約を解除することができるものとします。

2. 前項により乙が本契約を解除した場合、甲はすでに預託金の敷金及び保証金を、甲・乙協議の上、契約解除までに甲が負担した費用を控除し、取り決めた期日までに乙に返済するものとします。

第18条（期間中解約）

乙は、表記の記載に従い、本契約を解約できるものとします。但し、開店日より5年間は解約できないものとする。

第19条（原状回復及び明け渡し）

本契約が期間満了、解約、解除等により終了したとき、乙は、期日までに本建物に設置した乙所有の物件（付帯設備・什器備品等）を、乙の費用をもって撤去することにより、本建物を甲に明け渡すものとし、本建物敷地もその性格上、使用済有姿のまま甲に返還するものとします。但し、乙は、原状回復の責は負わないものとします。

2. 前項の乙所有の物件のうち、撤去にあたり本建物を著しく毀損するもの等については、甲・乙協議の上、撤去せずに残置することができるものとし、乙はその所有権を放棄するものとします。

第20条（遅延利息）

甲及び乙は、本契約より生ずる金銭債務不履行があった場合は、日歩5銭の割合の遅延利息を付した金員を、相手方に支払うものとします。

第21条（保険）

甲は、本建物完成後直ちに、時価相当額の損害保険を付保しなければならないものとします。

尚、甲は、上記の損害保険について、本契約期間中は廃止することなく継続しなければならないものとします。

第22条（修復及び損害賠償）

本建物が乙の責により毀損、滅失した場合、乙は、その損害に対し、甲に損害賠償しなければならないものとします。

但し、前条の損害保険で補填される範囲は、免責されるものとします。

2. 本建物が甲の原因で毀損、滅失した場合、甲は、すみやかに甲の費用をもって、本建物を修復しなければならないものとします。

第23条（地元調整）

甲は、乙が事業活動を営むことについて、近隣住民、地元商業者団体等との調整に協力するものとします。

第24条（機密保持）

甲及び乙は、本契約に関する事項について、相手方の承諾がない限り、第三者に漏洩しないことを確約します。

第25条（承諾事項）

甲は、乙（乙の転借人も含む）の営業に関し、所轄諸官庁の許認可を要する場合、貸借人として乙の許認可申請に同意します。

第26条 (地目変更登記と建物登記)

甲は、本建物が建設される土地の地目が宅地・雑種地以外の場合、また本建物の表示登記がなされていない場合は、店舗の開店日から3ヵ月を経過するまでに、宅地への地目変更登記、建物表示登記をそれぞれ完了させるものとします。

第27条 (費用の負担)

本契約作成に要する費用 (印紙代等) は、甲・乙折半して負担するものとします。

第28条 (通知義務)

甲及び乙は、その地位に変動のある場合もしくは代表者、商号、及び所在地を変更したときは、相手方に対し遅滞なくその旨を通知しなければならないものとします。

第29条 (管轄裁判所)

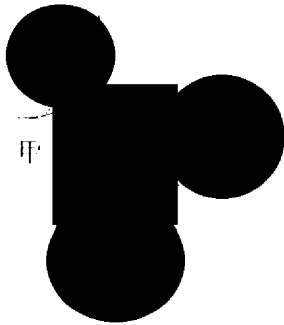
甲及び乙は、本契約上の紛争については、管轄裁判所を東京地方裁判所とすることに双方合意します。

第30条 (未規定事項)

甲及び乙は、本契約に規定のない事項については、双方誠意をもって協議の上、これを定めるものとします。

付帯設備一覧表

付帯設備名	
(1)	衛生設備 給水設備 排水設備
(2)	電気設備 動力・幹線設備 誘導灯設備



賃貸人の地位譲渡に関する覚書

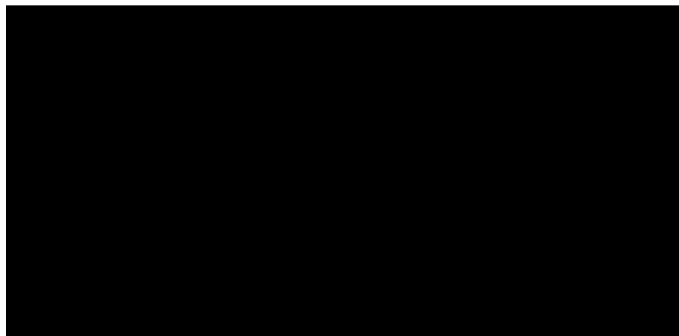
()

(以下、「甲」という) と (以下、「乙」という) 及び (以下、「丙」という) は、甲・乙間で平成16年7月22日付締結した「建物賃貸借契約」(以下、「原契約」という) に基づく賃貸人の地位を甲が丙に譲渡するにあたり、下記の通り「賃貸人の地位譲渡に関する覚書」(以下、「本覚書」という) を締結します。

記

1. 賃貸借物件の所在地 愛媛県西条市米見字新屋敷境 1982 番 2, 1983 番 1, 1984 番 1, 1984 番 2, 1985 番 1 (添付図面赤枠・赤斜線部分)
2. 甲は、平成17年2月1日付をもって、賃貸人の地位を丙に譲渡します。
3. 譲渡にあたり、丙は甲の乙に対する権利、義務、債権及び債務の一切を譲り受けるものとし、乙はこれを承諾します。
4. 乙は丙に対し、原契約第7条に基づく賃料を平成17年2月1日分より丙の指定する次の預金口座に、振込み支払います。

[振込先]



5. 丙は、乙が前項の日付までの賃料については、従前の預金口座に振込み支払うことに同意します。

168461

商号・代表者・住所・() 変更届
([REDACTED])

平成28年3月17日

[REDACTED] 御中

住 所 [REDACTED]

氏 名 [REDACTED]

当方は、下記の事項につき変更しましたので、貴社との間で平成16年7月22日付締結した「建物賃貸借契約」に基づき、届出致します。

記

[変更内容]

変更事項	<input type="checkbox"/> 商号 <input type="checkbox"/> 代表者 <input checked="" type="checkbox"/> 住所 <input type="checkbox"/> その他 ()
変 更 前	[REDACTED]
変 更 後	[REDACTED]

賃料改訂に関する覚書

([REDACTED])

[REDACTED] (以下、「甲」という) と [REDACTED] (以下、「乙」という) とは、平成16年7月22日付締結した「建物賃貸借契約書」(以下、「原契約」という) に基づく賃料の改訂に関し、下記の通り「賃料改訂に関する覚書」(以下、「本覚書」という) を締結します。

記

1. 賃貸借物件の所在地 愛媛県西条市氷見字新屋敷境1982番2、1983番1、1984番1、1984番2、1985番1
2. 甲及び乙は、原契約第7条で定める賃料が現在金1,100,000円也であることを双方確認します。
3. 甲及び乙は、前項の賃料を据置くことに同意します。
4. 甲及び乙は、前項の賃料起算日が平成29年9月1日であり、次回の賃料改訂予定日を平成32年9月1日とすることを双方確認します。
5. 本覚書に定めのない事項については原契約に定める通りとします。

以上、本覚書成立の証として本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上、各1通を保有します。

平成 29 年 8 月 8 日

甲 住 所

氏 名

乙 住 所

氏 名

[REDACTED]

[REDACTED]

