

## 区画部分転貸借契約書

株式会社〇〇〇〇（以下甲という。）と\_\_\_\_\_（以下乙という。）とは、〇〇〇〇（以下「本店舗」という。）の店内における区画部分（以下「本区画」という。）の転貸借について、次の通り合意したので本転貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 1. （目的および遵守事項）

乙は下記の営業種目（以下「本業務」という。）を営むことを目的として、下記所在の本区画を甲から借り受けるものとする。本業務遂行に当たり、乙は甲の指示に従うものとする。また、本区画に乙が造作等を施す場合は、予め甲の承諾を得るものとする。

### 記

所在地：

建物名称： 〇〇〇

転貸床面積： \_\_\_㎡（約\_\_坪）

営業種目：

### 2. （本契約の契約期間）

- ① 本契約の契約期間は、\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日から\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日までの3年間とする。ただし、甲乙協議の上、本契約を同条件にて更新でき、その期間は甲乙協議の上決定する。
- ② 本契約の契約期間中であっても、経営不振その他やむを得ない事由により甲が本店舗を閉鎖したときは、本契約は当然に終了するものとする。甲は、乙に対し、これにより生じた損害を賠償する責を負わない。

### 3. （営業時間等）

- ① 本店舗の営業時間は、午前〇時から午後〇時までとし、乙は本業務について、甲の営業時間を遵守する。
- ② 本業務の営業は、原則年中無休とする。
- ③ 本店舗が休業する場合、本業務も同様に休業とする。

### 4. （賃料）

- ① 本区画に関する乙の甲に対する賃料は、月額\_\_\_\_\_円（消費税別途）とし、後記5に定める方法により支払うものとする。  
なお、1ヶ月に満たない期間の賃料はその月の日割計算とする。

- ② 賃料発生日は、営業開始日とする。
- ③ 賃料は、〇年経過毎に甲乙協議のうえ改定することができる。ただし、この期間中といえども、経済事情の変動、公租公課の変動、土地建物の価格の変動、近隣賃料の変動等の事情により本件賃料が不相当となったときは、甲又は乙は賃料の改定を請求することができる。
- ④ 乙が賃料の支払を遅延した場合、乙は甲に対して、遅延した賃料に対して年14%の割合の遅延損害金を支払わなければならない。

#### 5. (賃料支払方法)

- ① 乙は毎月月末までに、翌月分の賃料を甲の指定する銀行口座へ振り込むものとする。ただし、支払日が金融機関休業の場合には前日までに振り込むものとする。尚、振り込み手数料は乙の負担とする。

#### 6. (営業保証金)

- ① 乙は、甲に対して、本契約に基づく債務の履行を担保するため、営業保証金として、金〇〇〇〇円を本契約時に預託する。
- ② 営業保証金は無利息とする。
- ③ 甲は、乙に賃料等の未払い、損害賠償その他本契約に基づく債務の不履行があるときは、何らの催告なしに営業保証金の全部または一部をもってその弁済に充当することができる。この場合、乙は、充当の通知を受けた日から〇日以内に、充当された金額相当額を補填しなければならない。
- ④ 乙は、営業保証金をもって賃料その他の金銭債務と相殺することはできない。
- ⑤ 乙は、営業保証金に関する債権を第三者に譲渡し、又は債務の担保の用に供してはならない。
- ⑥ 営業保証金は、本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約が終了し、乙が本区画の原状回復その他の義務を完全に履行して明渡したときは乙の賃料、損害賠償その他の債務の額を控除した残額を乙に返還するものとする。
- ⑦ 甲は、前項の明渡し完了後、〇〇日以内に前項の残額を返還する。

#### 7. (諸費用の負担)

乙は本区画を善良なる管理者の注意をもって使用するとともに、次の諸費用を負担するものとする。

- ① 乙の営業のために要する電気・水道・ガス・電話等の費用
- ② 乙の営業に関する公租公課
- ③ 乙の営業のために甲が付加した設備・造作、乙が甲の承諾を得て設置した設備・造作に関する維持、補修費用
- ④ 廃棄物処理料、清掃衛生費、町会費等、駐車場使用負担分

#### 8. (使用上の遵守事項)

- ① 乙は本区画を本業務以外の目的に使用してはならない。
- ② 乙は、本区画について、第三者に対し、転借権を譲渡若しくは転貸し、又はその利用に供してはならない。

#### 9. (販売上の留意事項等)

- ① 乙は、本業務の売場周辺はたえず整理整頓しておくものとする。
- ② 乙は、本業務上取り扱う商品品目については甲の指示に従うものとする。
- ③ 乙は、本業務を乙の責任をもって十分に行い、万一、トラブルが発生した場合、乙の責任と費用負担を持ってすべて対処するものとする。
- ④ 乙は、本業務上、トラブルその他不可抗力により受けた損害の責任一切を負担するものとし、甲はその責を負わない。
- ⑤ 乙は、本業務を第三者に委託してはならない。
- ⑥ 乙は、〇〇〇の品位、信用、ブランドイメージ等を傷つけるような行為をしてはならない。また、服装、言葉遣い等についても同様の趣旨で十分に配慮するものとする。

#### 10. (途中解約)

甲及び乙は、それぞれ予め6ヶ月前までに相手方に書面にて通知することにより、本契約を解約することができる。ただし、乙が契約期間内に途中解約する場合は、賃料相当額6か月分を違約金として甲に支払って解約できるものとする。

#### 11. (解除)

乙に次の各号の一に該当する事実が生じたときは、甲は何ら催告することなく本契約を直ちに解除することができる。この場合、甲は、違約金として、乙より預託を受けた営業保証金の全額を没収できるものとする。また、甲は、これにより生じた損害の賠償を乙に請求できるものとする。

- ① 8に定める使用上の遵守事項に違反したとき
- ② 4に定める賃料の支払を怠り、その額が2か月分以上に達したとき
- ③ 7に定める費用の支払いを怠ったとき
- ④ 銀行取引停止処分を受けたとき
- ⑤ 会社整理、民事再生、破産、会社更生の申立がなされる等の信用を喪失する事由が発生したとき
- ⑥ その他本契約の定めに違反したとき

#### 12. (原状回復)

- ① 乙は、本契約が終了したときは、契約終了の日までに、乙が付加した造作、設備、

看板、什器、備品、商品等をすべて撤去し、本区画を引渡し時の原状に復して、甲に明渡さなければならない。

- ② 乙が前項の原状回復を行わないときは、甲は、乙の費用負担において、乙が残置した造作、設備、看板、什器、備品、商品等を撤去し、廃棄等の処分をすることができる。乙は、これに対して何ら異議を述べない。
- ③ 乙が第1項の期限までに原状回復をして本物件を明渡さない場合は、乙は本契約の終了の翌日から明渡し完了まで、賃料の倍額相当額を損害金として、前条の違約金とは別に、甲に対して支払わなければならない。この場合、甲が乙の明渡し遅延により、收受すべき賃料以外の損害を蒙ったときは、乙はこれをも賠償しなければならない。但し、原状回復について甲が特段の承諾を与えたものは、この限りではない。

### 13. (規定外事項)

本契約に定めなき事項または本契約の各条項に疑義が生じた場合は、甲乙誠意をもって協議の上解決するものとする。

### 14. (管轄の合意)

本契約に関する調停又は訴訟の手続は、甲の本社所在地を管轄する裁判所の管轄とする。

#### [特記事項]

- ① 電気については別メーターで管理し、甲から乙に請求する。
- ② 駐車場利用料（従業員用）は別途甲から乙に請求する。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙1通ずつこれを保持する。

年 月 日

甲

乙