

定期建物賃貸借予約契約書(案)

甲	株式会社名古屋交通開発機構
乙	株式会社〇〇

要覧			
番号	項目	内容	
(1)	賃貸借物件	所在地	名古屋市中村区名駅三丁目 14 番 15 号先
		名称	名駅地下街 第〇号店舗
		契約面積	〇〇〇.〇〇㎡ (〇〇. 〇〇坪)
(2)	予約証拠金	金額	金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
		預託方法	定期建物賃貸借予約契約締結後甲の指定する日までに全額
(3)	定期建物賃貸借契約締結期限	2026年〇月〇〇日	
(4)	定期建物賃貸借予約契約にかかる特約事項	なし	

甲と乙は、甲が運営・管理する上記「要覧」(以下「要覧」という。)記載の賃貸借物件(以下「本賃貸借物件」という。)を、甲が乙に賃貸することを目的とする定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)の締結に向け、下記条項に基づき定期建物賃貸借予約契約(以下「本予約契約」という。)を締結する。

(本契約の予約)

第1条 甲と乙とは、将来の本契約の締結に向け、本契約に規定される以下の各号に定める事項を十分承知し、遵守すべきことを理解し、本予約契約を締結する。

- 甲及び乙は、名古屋市高速度鉄道の駅に付設する地下街としての公共的使命を充分認識し、協調の精神をもって業務の運営に当たるとともに、その品位と信用の保持に努め、顧客に対しては、よりよいサービスの提供を心がけ、快適な市民の憩いの場としての良好な環境の確保に努め、もって地域社会の繁栄に寄与するものとする。
- 乙は前号の目的達成のため甲の定める諸規程及び指示事項を遵守するほか次の事項に留意しなければならない。
 - 経営の近代化、高度化、施設の清潔及び美観の保持に努めること。
 - 風俗を害し、または地下街店舗としての品位を害する恐れのある物品の取引、掲示その他これらに類する行為をしないこと。
 - 地下街の安全確保のために防災設備の維持管理に努めること。
- 乙は本賃貸借物件の面積、位置形状については、将来、名古屋市の指示または甲の施設の異動等により必要を生じたときは、甲の指示により、その面積、位置形状を変更しなければならないもの

とし、その変更については何らの異議を申し出ないものとする。

- (4) 乙の営業が、名古屋市の上野の事業の遂行または名駅地下街の店舗の営業に支障を及ぼすと認められた場合、その他法令または公益上必要があると認められた場合は、甲は乙に対して、営業の種類またはその営業方法の変更その他の指示をすることができ、乙は当該指示に従う。
- (5) 本賃貸借物件の計画・面積等については、今後の工事・手続き等による設計変更等により変動することがある。

(本契約の締結)

第2条 甲及び乙は、別紙「契約合意事項」(以下「契約合意事項」という。)に基づき、乙が本賃貸借物件内の出店場所(以下「出店場所」という。)に出店するため、要覧(3)記載の本契約締結期限までに、本予約契約の趣旨に則り契約内容を協議し確定させた上で、別途本契約を締結する。

- 2 前条第1項第5号により出店場所の面積が増減した場合には、当該面積に応じて契約合意事項記載の内容等について、甲乙協議して決定する。
- 3 契約合意事項に記載のない事項について、協議が必要となった場合には、本契約締結時までに甲乙協議の上決定するものとする。
- 4 本予約契約は、本契約締結と同時にその効力を失う。

(予約証拠金)

第3条 乙は、本予約契約の成立を証するため、要覧記載の予約証拠金(以下「予約証拠金」という。)を甲の指定する方法により、甲の指定する日までに甲に預託する。なお、予約証拠金の性質は、第3項に定めるところによる。

- 2 予約証拠金は、無利息とする。
- 3 予約証拠金は、本予約契約の成立を証するとともに第6条及び第7条に規定する違約手付としての性質を有するものとし、解約手付としての性質を有しないものとする。
- 4 予約証拠金は、本契約締結時にその全額を本契約に規定する敷金に充当する。
- 5 乙が第1項に定める期日までに予約証拠金を預託せず、甲の催告にもかかわらず同期日から30日を経過したときは、甲は本予約契約を解除できるものとする。
- 6 甲が第6条又は第7条の規定に基づき本予約契約を解除した場合、予約証拠金は、第6条又は第7条に定める乙の違約金の弁済に充当する。
- 7 第8条第1項の規定により本予約契約が終了した場合において、乙の責に帰する事由がないときは、甲は、乙に予約証拠金を返還する。

(本予約契約の解約)

第4条 甲は、本予約契約に基づく解除のほか、本予約契約を解約することができない。

- 2 乙は、本予約契約を解約することができない。

(禁止事項)

第5条 乙は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。

- (1) 本予約契約に基づく権利義務若しくは地位の一部または全部を、第三者に譲渡または担保の用に供すること。
- (2) 本賃貸借物件の全部または一部を第三者に転貸し、または使用あるいは管理させ、もしくは経営を委任し、もしくは共同経営する旨を合意すること。
- (3) 乙が第三者に対し、甲と本契約が締結されたと誤認させる行為をすること。
- (4) 乙の商業登記簿上の本店所在地を本賃貸借物件の所在地にすること。

(5) 甲の書面による承諾なく、甲の商号、商標、その他の甲を示す標章を使用すること。

(本予約契約解除)

第6条 乙において、次の各号の一に該当する事実が生じたときは、甲は乙に対し、何らの通知催告を要しないで、直ちにこの契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し、予約証拠金相当額を違約金として支払わなければならない。なお、甲の損害額が違約金相当額を上回るときは、乙は甲に対して当該上回る額を賠償しなければならない。乙は、これについて、甲に対して、異議の申立または損害賠償その他の請求をすることができないものとする。

- (1) 正当の理由なく本予約契約に基づく義務を履行しないとき、または履行に当たり甲の指示に従わず、甲の職務の執行を妨げたとき。
- (2) 故意に甲の設備に損害を与えたとき。
- (3) 破産、会社更生、民事再生、仮差押、仮処分等の申立があったとき、または債務の支払いに関し強制執行をうけ、もしくは関係機関から営業の取消処分をうける等著しく営業上の信用を失墜したと認められるに至ったとき。
- (4) 廃業または解散したとき。
- (5) 他の法人との合併、法人の分割等により、本予約契約の継続が適当でないと甲が認めたとき。
- (6) 甲が必要資料として乙に提出を求めた書類を提出せず、または、乙が虚偽の事実を記載したとき。
- (7) 地下街の信用を失墜させ、または秩序を害すると認められる行為をし、その他甲の名誉・信用を損なう行為があると認められるとき。
- (8) 公序良俗違反、虚偽表示、不当表示その他これに類する行為により、地下街の信用を低下させると甲が判断したとき。
- (9) 手形、小切手の不渡りもしくは支払停止、銀行取引停止処分があったとき。
- (10) 第5条の規定に反したとき。
- (11) その他本予約契約の各条項に違背したとき。

(反社会的勢力の排除)

第7条 乙は、自ら、自らの株主・役員その他自社を実質的に所有し、若しくは支配するものが、現在、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、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者に該当しないことを表明・保証する。万一、乙が当該表明・保証に反した場合は、直ちに本予約契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し、予約証拠金相当額を違約金として支払わなければならない。なお、甲の損害額が違約金相当額を上回るときは、乙は甲に対して当該上回る額を賠償しなければならない。乙は、これについて、甲に対して、異議の申立または損害賠償その他の請求をすることができないものとする。

(特別の事由による賃料減額及び契約終了)

第8条 天変地異(地震並びに津波、洪水、暴風雨及びこれらに伴う浸水)、火災等その他甲の責に帰することのできない事由により、本賃貸借物件の全部が滅失または毀損して、本契約の存続が不可能とみられるに至ったときは、本予約契約は当然終了する。

2 本賃貸借物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責に

帰すべき事由によらないときは、甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。

(不可抗力による損害と責任)

第9条 天変地異(地震並びに津波、洪水、暴風雨及びこれらに伴う浸水)、火災、盗難等その他甲の責に帰することのできない事由により乙に生じた損害に対しては、甲はその責を負わないものとする。

(守秘義務)

第10条 甲及び乙は、本予約契約上の事項並びに本予約契約に関し知り得た相手方の情報(以下「機密情報」という。)を善良なる管理者の注意義務をもって保持し、第三者に示唆・漏洩してはならない。守秘義務の取り扱いは本予約契約終了後も同様とする。なお、甲が本賃貸借物件の竣工・開業に向け必要な限りにおいて、機密情報ならびに乙の個人情報について第三者に対しその情報を提供することを、乙は予め同意する。

(合意管轄裁判所)

第11条 本予約契約に関する訴訟については、甲の本社所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

(特約事項等)

第12条 本予約契約に定めのない事項または本予約契約に関し疑義を生じたときは、甲乙協議の上決定する。

本予約契約締結の証として本書2通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名捺印のうえ、甲乙各1通を保有する。

2025年〇月〇〇日

甲

乙

【別紙】

契約合意事項				
番号	項目	内容		
(1)	出店場所	本賃貸借物件	契約面積	〇〇〇.〇〇㎡ (〇〇. 〇〇坪) ※別添図面赤色部分
			工事区分	別添工事区分表に基づき施工する
(2)	営業内容	店名	〇〇〇〇〇〇	
		営業業種	〇〇〇〇〇〇	
		営業時間	本契約及び地下鉄地下街管理規程において定める。	
(3)	賃貸借期間	契約形態	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約	
		引渡日	2026年〇月〇〇日を予定するが、別途甲が指定するものとする。 ※引渡日以前に、仮引渡日を甲が設定する場合あり	
		営業開始日	別途甲が指定する。	
		満了日	20〇〇年3月31日 (予定)	
(4)	賃料	賃料 (月額) は、次の固定賃料と歩合賃料の合計とする。 (消費税・地方消費税別途加算)		
		① 固定賃料 月額金〇〇〇,〇〇〇円 (一坪あたり〇〇,〇〇〇円)		
		② 歩合賃料 月額売上高が金〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を超過した金額に対して 〇〇%の係数を乗じて得た額		
		賃料の起算日は営業開始日とする 賃料の改定は行わない ※借地借家法第32条の適用はないものとする。		
(5)	敷金	金額	金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	
		預託方法	予約証拠金の充当 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 (敷金総額の2分の1)	
			本契約締結時 (2026年〇月〇〇日) 金 円 (敷金総額の2分の1)	
(6)	共益費	金額	月額金〇〇〇, 〇〇〇円 (一坪あたり13,200円) (消費税・地方消費税別途加算)	

(7)	諸費用	<p>① 営業開始までに要する費用</p> <p>乙は、甲または甲の指定する者に対し、甲の指定する日までに、甲が別に定めるところにより、以下の費用（全て消費税・地方消費税別途加算）を支払わなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装工事費 ・内装工事監理費 ・現場協力金 <hr/> <p>② 本賃貸借物件の引渡以降に要する費用</p> <p>乙は、乙の本賃貸借物件使用によって発生した以下の費用を、引渡日以降(コについては、営業開始日以降)毎月、甲の指定する日までに、甲または甲の指定する者に対し支払う。</p> <p>ア 共益費：金〇〇, 〇〇〇円</p> <p>イ 専用費（本賃貸借物件に係る専用部分における電力料金、上下水道料金及び廃棄物処理費その他の専用部分の使用に伴う諸費用(共益費に係るものを除く。)</p> <p>ウ 乙が設置した店舗用施設器具の修繕等の費用</p> <p>エ 乙が設置した営業用設備に課せられる公租公課</p> <p>オ 特殊防災機器及び防火対象物の法定点検費用</p> <p>カ 殺鼠殺虫作業費</p> <p>キ 時間外空調換気費及び乙が設置した補助冷房装置に係る冷水費</p> <p>ク 甲において施した冷暖房、その他の設備及び甲が名古屋市より借り受けまたは共用を認められた換気、通風、排水その他の施設の清掃費</p> <p>ケ その他甲乙の協議により乙が負担すべきものとされた経費</p> <p>コ 販売促進活動費・E S活動費 : 月額金〇〇, 〇〇〇円</p>
(8)	本契約に係る特約事項	<p>特約事項が必要な場合には、本契約において甲及び乙協議の上で定める。</p>