

川崎市アジア起業家村構想推進事業の拠点施設の定期建物賃貸借契約書

川崎市を甲として、 を乙として、甲乙間において、川崎市アジア起業家村構想推進事業の拠点施設への入居に関する要綱(以下「要綱」という。)第6条の定めるところにより、第1条記載のJFE都市開発株式会社(以下「施設所有者」という。)所有の建物を乙に転賃貸することについて、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という)を次のとおり締結した。

(入居施設)

第1条 甲は、乙に対し、乙が本契約の履行を条件として、施設所有者が所有し、甲が本事業目的のため借り受けている次の施設(以下「本施設」という。)を、乙に賃貸し、乙はこれを承諾のうえ賃借する。

- (1) 施設の表示 神奈川県川崎市川崎区南渡田町1番1号
- (2) 名 称 K S P - T H I N K ()
- (3) 面 積 m²

(目的及び目的外使用の禁止)

第2条 甲が認める乙の使用目的は、アジア起業家村構想推進事業とする。

- 2 本施設を、前2項に定める目的以外の用途に使用してはならない。

(設置物件)

第3条 乙は第2条に定める本施設の使用目的の為、施設所有者が認める場合には、本施設に乙所有にかかる物件(以下「乙所有物件」という)を設置することができる。

- 2 乙は、乙所有物件の設置に際しては相当期間前に、その設計仕様書・図書及びその他施設所有者が必要と認める関係書類を施設所有者及び甲に提出した後、自己の費用と責任においてこれを設置する。
- 3 乙は、乙所有物件の設置が完了したときは、速やかにその旨を施設所有者及び甲に対し文書をもって報告する。

(賃貸借期間)

第4条 本建物の賃貸借期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新は行わない。
- 3 甲は第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間(以下「通知期間」という)に、乙に対し期間の満了により本契約に基づく賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。再契約の意向がある時は、甲及び乙はその旨を付して相手方に通知するものとする。
- 4 第3項の規定にかかわらず、法令の施行・改廃、行政処分、その他不可抗力等、甲乙いずれの責にも帰さない事由により本建物の使用が不可能になった場合は、本契約は終了する。

(賃料自己負担分及び支払い方法)

第5条 本施設の賃料自己負担分(以下「自己負担分」という。)は、要綱第8条の規定により、「K

SP-THINK」の賃貸料に要綱別表2に定める基準（別表）を乗じた金額とする。なお、乙の最初の入居日は平成 年 月 日である。

ただし、賃貸借期間が1か月に満たない場合の自己負担分は、日割計算によるものとする。

- 2 甲は、毎月自己負担分を乙に請求し、乙は前月末日までにその月分を甲に納付しなければならない。
- 3 乙は、自己負担分を納期限までに納入しないときは、甲の請求により、納期限の翌日から納入する日までの日数に応じ、年14.6%の割合（但し365日、日割計算とする）による金額を延滞金として甲に納付しなければならない。
- 4 甲は、公租公課等の増減が著しい場合は、甲乙協議のうえ、第1項の賃料を改定できるものとする。

（電気等使用料）

第6条 第5条に規定する自己負担分のほか、乙が本施設において使用する電気等使用料、電話及び通信等の経費は、乙が各請求者に支払うものとする。

（公租公課）

第7条 本建物に対する固定資産税・都市計画税は、施設所有者がこれを負担する。

- 2 本建物に対する事業所税は、乙がこれを負担する。
- 3 本物件に乙が付加した乙所有の財産に付加される公租公課は、すべて乙の負担とする。

（管理責任）

第8条 乙は、本施設を常に善良なる管理者の注意をもって使用管理するとともに、形質を変更する等の行為をしてはならない。

- 2 乙は、本物件内の壁・天井・床等に関する修繕（塗装替を含む）、乙が設置した造作物、設備の修繕、及び本物件の使用に必要な建具類・ガラス・蛍光灯・その他付属品等の修繕及び取替えは乙の負担とする。

（諸規則の遵守）

第9条 乙は、本施設の使用・管理に当たっては、防災・公害防止・安全衛生・防犯、及び環境の整備保全等を行うとともに、諸法令、施設所有者の諸規則、施設所有者及び甲が必要とする指示を遵守しなければならない。

（防災保安・安全上の責任）

第10条 乙または乙の関係者は、使用管理する本施設における防災保安・安全上の一切の責任を負うものとする。

（報告・立ち入り）

第11条 施設所有者及び甲は、いつでも本施設の使用・管理状況に関し乙に報告を求め、又は本施設に立ち入り調査することができる。この場合、乙は所定の報告を行い、又は施設所有者及び甲の立ち入り調査に協力しなければならない。

(増築・改造等の取扱い)

第12条 施設所有者及び甲が本施設に係る補修・改造等を行う場合は、乙はこれに協力しなければならない。

2 乙は、乙所有物件及び本施設につき、増築・改造・移設・模様替え等の変更を行うことができない。なお、模様替えの範囲は別途施設所有者が定める規則によるものとする。

3 前2項にかかわらず、施設所有者及び甲が乙の所有物件につき、事前に書面をもって乙から説明を受け、特に改造等の必要を認めた場合には、乙は第3条第2項及び第3項の手続きに従うものとする。

(禁止事項)

第13条 乙は、次の行為をしてはならない。

- (1) 本施設内にある乙所有の物件を、第三者に担保として提供すること。
- (2) 本施設内に居住又は宿泊し、あるいは従業員その他の者を宿泊させること。
- (3) 敷地内又は本施設内に、重量物、危険物、不潔悪臭、その他他人の迷惑となる物品を持ち込むこと。
- (4) 施設所有者及び甲の書面による承諾を得ないで、敷地内又は本施設内に、看板、掲示板、広告、標識等を設置すること。
- (5) その他、第9条に定める諸規則に違反する行為

(譲渡、転貸等の禁止)

第14条 乙は、本契約に基づく本施設に関する契約上の地位の一部又は全部を、理由のいかんを問わず第三者に譲渡・転貸し、若しくは承継させ、あるいは担保に供することができない。

(届出義務)

第15条 乙は、次の各号の一に該当する事実が発生したときは、施設所有者及び甲に対し、遅滞なくその旨を書面をもって届け出なければならない。

- (1) 代表者の変更があったとき
- (2) 住所又は本店所在地を変更したとき
- (3) 会社の組織を変更したとき
- (4) 資本構成に重大な変更があったとき
- (5) 名称の如何に関わらず乙を代表し賃貸借部分を使用する者の変更があったとき
- (6) その他、甲に本契約上利害の生ずる一切の事項

(乙の所有物件の登記・処分等の制限)

第16条 乙は、乙が本物件内に造作及び設置した乙の所有物について、保存登記等の一切の登記・登録をすることができない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次の各号のいずれかの一に該当したときには、乙に対し事前に通知・催告することなく、無条件で本契約を解除することができる。

- (1) 本契約に違反したとき
- (2) 解散したとき
- (3) 手形不渡処分を受けるなど、支払停止の状態に陥ったとき。又は銀行等金融機関との取引が停止されたとき
- (4) 仮差押・差押もしくは競売の申請、又は破産・民事再生・会社整理開始もしくは会社更生手続き開始の申立があったとき、又は清算に入ったとき
- (5) 租税公課を滞納して督促を受けたとき、又は保全差押を受けたとき
- (6) 第5条に定める賃料自己負担分を2か月以上滞納したとき
- (7) その他本契約を継続するにあたり、重大な支障があると認めるとき。

(乙からの契約途中解約)

第17条の2 乙が契約期間の満了前に、本契約を解除する場合は、その3月前までに、書面によりその理由を添えて甲に申し出なければならない。

- 2 解約までの期間が3月に満たない場合は、乙は、当該期日までに相当する期間の第5条に規定する自己負担分を甲に支払わなければならない。

(原状回復)

第18条 本契約が期間満了、解約、解除、その他の理由により終了する場合は、乙は、本契約終了日までに、乙の費用負担により新設・付加した諸造作・設備等および乙所有の備品等を乙の費用をもって撤去する。また、乙は本物件の天井・壁・床等の破損・損耗および本物件・諸造作・設備等の乙の特別な使用方法に伴う変更・破損・故障・損耗を修復し、本物件を原状に回復して甲に明け渡す。なお、原状回復工事は施設所有者及び甲の監理の下、施設所有者及び甲の指定する業者に発注するものとする。

- 2 乙が甲の指定した相当期間内に賃貸借部分の原状回復を完了しないときは、甲は、乙の費用負担において、任意にその原状回復工事を代行することができる。その場合、甲は賃貸借部分内外に存する乙所有の物は、乙が権利放棄したものとみなし、任意にこれらを処分することができる。
- 3 乙は、原状回復、明け渡しに関して、その事由・名目にかかわらず本物件・諸造作・設備等に支出した諸費用の償還または移転料、立退料等一切の請求をしないものとする。また、本物件内または建物内に乙の費用をもって設置した諸造作、設備等の買い取りを甲に請求しないものとする。但し、乙が甲の承諾を得て設置した設備について、甲乙協議の上、甲が無償で引き取ることができるものとする。
- 4 乙が、原状回復、明け渡しを遅滞したとき、乙は、本条第1項の期日後明け渡し完了に至るまでの間1日につき、損害金として、月額賃料の15分の1を支払うほか、遅滞のため甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(迷惑行為等の禁止と賠償)

第19条 乙は、本施設を含む敷地内において、紛争等施設所有者又は甲に迷惑のかかる一切の行為を入居者に行わないものとし、万一紛争等が生じた場合、乙は自己の責任と負担により解決・処理し、甲に対して一切迷惑又は損害を及ぼさない。

- 2 乙は、乙又は乙の従業員等が本施設の使用に関し、施設所有者の従業員又は甲及びその他の第

三者に迷惑又は損害を与えた場合は、自己の責任と負担により解決・処理し、施設所有者又は甲に対して一切迷惑又は損害を及ぼさない。

- 3 前1項及び前2項の場合、施設所有者、甲もしくは甲の従業員又は第三者に迷惑・損害を与えたときは、乙はその賠償の責を負う。

(損害賠償)

第20条 乙又は乙の従業員等が本施設の使用に関し、施設所有者又は甲に損害を与えた場合、又は本契約の解除・終了に伴い乙の責に帰すべき事由により施設所有者又は甲が損害を受けた場合は、施設所有者又は甲は乙に対しその賠償を請求することができる。

- 2 乙は、施設所有者又は甲から前項による請求があった場合、施設所有者又は甲の指定する期限までに、その損害を賠償しなければならない。

- 3 乙が前2項の賠償を当該期限までに履行しないときは、施設所有者又は甲は、乙に対し、当該期限の翌日から履行完了の日まで、年14.6パーセントの割合で計算した金額(100円未満の端数があるとき、又は当該金額が500円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。)を延滞料として納付しなければならない。

(遅延損害金)

第21条 乙が第18条4項及び第20条第2項の賠償を当該期限までに履行しないときは、甲は乙に、当該期日の翌日から完済に至る日までの債務額に対し、年14.6%の割合(但し365日、日割計算とする。)による金額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(守秘義務)

第22条 甲又は乙は、本契約にて知り得た情報を第三者に漏洩してはならない。

(協議事項)

第23条 甲及び乙は、信義誠実をもって本契約を履行し、本契約に関し疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項に関しては、甲乙協議のうえ解決する。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、記名押印のうえ甲乙各々1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 川 崎 市
川崎市長

乙