

(様式 7-1)

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター
製品開発支援ラボ 賃貸借契約書

賃貸人 地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター
賃借人 _____

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター製品開発支援ラボ設置に関する要綱(以下「要綱」という。)に定める製品開発支援ラボの賃貸借について、次のとおり賃貸借契約(以下「この契約」という。)を締結する。

(賃貸借室)

第1条 賃貸人は、賃借人に対し要綱別表2及び3に定める「製品開発支援ラボ〇〇〇号室(〇〇系 面積〇〇.〇〇㎡)」(以下「ラボ」という。)を賃貸する。

(利用目的)

第2条 賃借人は、ラボを製品開発・技術開発の目的に利用するものとし、その他の目的に利用してはならない。また、製品開発・技術開発の内容は安全が確保でき、賃貸人において安全性を確認できるものに限る。

(賃貸借期間及び利用時間)

第3条 賃貸借期間は、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日(以下「始期日」という。)から〇〇〇〇年〇〇月〇〇日までとする。なお、天変地異・火災その他賃貸人の責に帰すことのできない事由によりラボの利用が困難になった場合は、賃貸人は賃借人に対しすみやかに報告し、始期日の変更を文書により通知することができ、賃借人はこれに対して何等異議を申し立てない。

2 ラボの利用時間は地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター(以下「都産技研」という。)の業務日に関わらず通年 24 時間利用することができるものとする。

3 この契約は、借地借家法第 38 条第 1 項に定める定期建物賃貸借契約であり、第 1 項に規定する賃貸借期間の満了により終了し、更新しない。ただし、賃貸人は賃借人と協議のうえ、この契約の期間の満了日の翌日を始期日とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」という。)を締結することができる。

4 賃借人は、賃貸人がこの契約締結前に、賃借人に対し、借地借家法第 38 条第 2 項に定める書面を交付して、前項の点を説明したことを確認する。

5 賃貸人は、第 1 項に規定する賃貸借期間の満了の 6 ヶ月前までに賃借人に対し、この賃貸借期間の満了により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。但し、賃貸人が期間満

了の6ヶ月前を経過後に賃借人に対し期間の満了により賃貸借の終了をする旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借が終了する。

6 賃借人が、再契約を希望する場合は、再契約申請書を都産技研理事長に提出して承認を得なければならない。

- (1) 再契約申請書は、賃貸借期間満了日の3ヶ月前までに提出する。
- (2) 当初の賃貸借期間を3年以内とする。その後2年を上限とする再契約を行うことができる。
- (3) 前号の再契約後、3年を上限とする再契約を行うことができる。
- (4) 賃貸借期間は連続して8年を超えることができない。

(開発状況報告書の提出義務)

第4条 賃借人は、この契約期間中、都産技研理事長に対して、次の事項について年2回提出しなければならない。

- (1) 賃貸借期間中の開発状況報告書
- (2) 賃貸借期間中の開発製品の販売状況(販売数、売上金額、その他都産技研の定める事項)
- (3) 最新の決算書

ただし、賃借人の決算期がこの契約終了後になる場合については、賃貸借期間が含まれる決算書を提出しなければならない。

2 賃借人は、この契約終了後5年間、賃貸人の要請に応じて、賃貸借期間中に開発した製品の販売状況について、都産技研理事長に対し報告書を提出しなければならない。

3 都産技研は、本条により賃借人から取得した情報を、次の目的の範囲において利用するものとし、賃借人はこれを異議なく承諾する。

- (1) 製品開発支援ラボの運営管理
- (2) 製品開発支援実績の把握

(ラボマネージャー)

第5条 賃貸人は、製品開発支援ラボの管理運営を支援し入居者の利便性向上を目的にラボマネージャーを設置し、賃借人はこれを活用することができる。ただし、ラボマネージャーの活用可能時間、方法等については賃貸人の定める規則、指示等に従う。

(化学実験室・試作加工室の利用)

第6条 賃借人が、化学実験室あるいは試作加工室を利用する際は、利用方法、持ち込む物品・危険物・毒劇物等について、事前にラボマネージャーと協議しなければならない。

(期間内解約)

第7条 この契約期間中にこれを解約するときには、賃貸人又は賃借人は利用を中止する3ヶ月前までに相手方に書面をもって通知しなければならない。

2 賃借人が、この契約期間中にこれを解約するにあたっては、原則としてラボの利用を中止する日の3ヶ月前までに解約届(様式9)を都産技研理事長へ提出しなければならない。

3 解約届を提出した日から利用を中止する月の末日までの期間が3ヶ月に満たない場合には、賃借人は、賃貸人に対し、解約届を提出した月を含む3ヶ月分の賃貸料及び共益費を支払うものとする。

(賃借料)

第8条 賃借料については要綱別表3に定める額とする。敷金・保証金、駐車場利用料金は、設定しない。

(共益費)

第9条 賃借人は、共用部分(外構、エントランスホール、エレベーター、階段及びこれらの付属物)の維持管理費及びラボ内の保守費用(ただし、これらにかかる電気料金・水道・下水道料金・ガス料金は除く)として共益費月額を別途負担する。共益費の額については要綱別表3に定める。また、本部の化学系ラボは、共益費に含めて要綱別表3に定める特別管理費及び付帯設備費を負担する。

(付加使用料)

第10条 賃借人は、次に定めるラボの付加使用料を負担する。

(1) 付加使用料の内容

付加使用料は、ラボで使用する電気料金、水道・下水道料金及びガス料金とする。

(2) 付加使用料の積算と納入期間

賃貸人の設置するメーターによって積算された額に従い、賃貸人が算定した額により、1ヶ月分を納入する。

(賃借料、共益費及び付加使用料の改定)

第11条 賃貸人は、物価の変動、公共料金の変動、その他管理経費の増加等により、賃借料、共益費及び付加使用料が不相当となった場合はこれを改定することができる。

(賃借料、共益費及び付加使用料の支払方法)

第12条 賃借人は、次に定める方法により賃借料、共益費及び付加使用料を支払う。なお、振り込み手数料は賃借人の負担とする。

(1) 賃借人は、当月分の賃借料と共益費について前月末日(ただし、末日が銀行休業日の場合は、末日以前の最終営業日)までに、賃貸人の指定する銀行口座に振込み支払うものとする。

(2) 賃借人は、付加使用料について賃貸人が算定した金額を1ヶ月ごとに、翌月末日までに賃貸人の指定する銀行口座に振込み支払うものとする。

(賃借料、共益費及び付加使用料の還付)

第13条 既に納付した賃借料、共益費及び付加使用料は還付しない。ただし、「地方独立行政法人東京都立産業技術研究センターの料金を定める規程」第7条第1項第四号又は第五号に該当する場合はこの限りではない。

(禁止行為)

第14条 賃借人は、次の行為をしてはならない。

- (1) ラボの全部又は一部につき賃借権を譲渡し、権利の売買又は担保に供すること
- (2) 第三者に製品開発・技術開発業務の全部又は重要な一部を委託すること
- (3) ラボの全部又は一部につき第三者に転貸借若しくは利用貸借させること、及び名目の如何に拘わらずこれを管理させること
- (4) 東京都暴力団排除条例(平成23年東京都条例第54号)第2条第4号に規定する暴力団関係者である者、総会屋、社会運動・政治活動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反社会的勢力のためにラボを利用し、またはこれらの者をラボに出入りさせること
- (5) この契約に基づく権利を第三者に譲渡し、又は担保に供すること
- (6) 賃貸人の書面による承諾なしにラボ内に第三者を同居させること、又は賃借人以外の在室者名義を表示すること
- (7) 賃貸人が指定した場所以外に、看板、掲示板、広告標識等を設置又は掲出すること
- (8) 賃貸人の承諾なしに、ラボ内に有害物質、危険物、高圧ガス、重量物、動物、その他他人の迷惑となる物品を搬入すること
- (9) ラボ内に居住すること
- (10) 都産技研の事業運営及び他の賃借人の迷惑となる行為、その他ラボを含むこの建物に損害を及ぼすような行為をすること
- (11) 他人名義の電話を架設すること
- (12) ラボ内において、製品開発・技術開発以外の業務を行うこと。また、賃貸人による安全性の確認のされていない製品開発・技術開発を行うこと
- (13) 共用部分に物品を置き又は賃貸人の書面による許可なく動物を飼育すること
- (14) 国際条約若しくは国内法令に違反すること
- (15) 公序良俗に反する製品(当該製品に用いられる部品を含む。)の製造準備・製造・改良・修理・開発等を行うこと

(情報公開への同意及び協力義務)

第15条 賃借人は、この契約期間中、都産技研ウェブサイト上の製品開発支援ラボの紹介ウェブページにおける企業名及び事業紹介の公開並びに既存製品等の画像掲載に同意しなければな

らない。また、同ウェブページ上での企業ウェブサイトの URL の公開についても協力しなければならない。

2 賃借人は、都産技研発行の年報での企業名、事業紹介及び契約期間の公開に協力しなければならない。

3 賃借人は、この契約期間終了後も、第 1 項について同様の協力を行う。

(防火防災管理業務への協力義務)

第16条 賃借人は、都産技研本部が防火対象物に指定されており、事業所としての防火・防災管理義務があることを確認し、次に定める方法により防火・防災管理業務への協力を行う。

- (1) 防火管理者及び防災管理者が賃借人へ委託する業務
- (2) 配布される消防計画の遵守
- (3) 消防訓練・防災訓練への参加
- (4) 各種点検への協力
- (5) その他賃借人の定める細則、指示の遵守

(造作・設備等の変更)

第17条 賃借人が、ラボの造作・設備等の新設・付加・除去・変更を行おうとするときは、あらかじめ書面による賃借人の承諾を得なければならない。なお、これに要する費用は一切賃借人の負担とする。

2 前項の工事を賃借人が実施する場合は、その内容・方法等につき賃借人と密に協議・検討を行い、その都度賃借人の書面による承諾を得なければならない。

3 賃借人が、賃借人の承諾なく工事を行ったとき又は承諾を得た内容・方法等と異なる工事がなされたとき、賃借人は、当該工事を中止し、または既に工事が行われた部分につき賃借人の費用負担により撤去することができる。

4 賃借人の承諾した造作・備品等であっても、監督機関、行政官庁等の命令、指示、指導等がなされた場合、賃借人は、賃借人に対し、撤去を求めることができる。この場合の撤去費用は、賃借人の費用負担を原則とし、賃借人と賃借人と協議の上定めるものとする。

(ラボの修繕)

第18条 賃借人は、賃借人がラボを利用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、賃借人の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用、及び第 17 条により賃借人が新設・付加・変更した造作・設備等の修正に要する費用は、賃借人が負担しなければならない。

2 賃借人が、修繕を行う場合、賃借人は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

(損害の賠償)

第19条 賃借人又はその代理者・使用人・請負人その他関係者が、故意又は過失によって貸貸人並びに他の賃借人その他第三者の身体・財産等に損害を与えた場合は、賃借人が一切これを賠償しなければならない。

(免責)

第20条 次に定める損害が賃借人に生じた場合、理由の如何を問わず貸貸人は賃借人に対しその責を負わない。

- (1) ラボを利用することによって、賃借人が期待した研究開発成果が得られなかったとき
- (2) 天変地異・火災その他不可抗力等貸貸人の責に帰すことのできない事由によって生じた損害
- (3) 貸貸人が建物管理者として維持管理上通常払うべき程度の注意を払ったにも拘らず、この建物の設備に起因又は関連して発生した損害
- (4) 盗難等第三者の行為による損害
- (5) 賃借人が他の賃借人と関連して蒙った損害
- (6) その他、貸貸人の故意過失に基づかない事由により生じた損害

(立入り点検等)

第21条 貸貸人は、この建物又はラボの安全・保守・管理運営上必要がある場合は、あらかじめ賃借人に通知した上でラボ内に立入り、これを点検し、適宜の措置を講ずることができる。

2 前項の賃借人のラボへの立入りにおいて、防火又は防災上等の点検のために、緊急又は非常の場合で賃借人にあらかじめ通知できないときは、通知を要しないものとする。なお、この場合、貸貸人は事後すみやかに賃借人に報告する。

3 貸貸人から、報告書の内容や開発の進捗状況等の確認のためにラボ内の視察を求められたときは、賃借人はこれに応じなければならない。

(善管注意義務)

第22条 賃借人は、ラボ及び共用部分を善良な管理者の注意をもって利用しなければならない。

2 賃借人は、その使用人及び出入人等に対しても前項を遵守させなければならない。

(都産技研規則等の遵守)

第23条 賃借人は、この建物の利用に関する都産技研規則等を遵守しなければならない。なお、都産技研規則等に改訂があった場合も同様とする。

(利用状況審査)

第24条 貸貸人は、第4条の報告や第21条の立入り点検などに基づき、利用状況等に関する確認のため、賃借人に審査会への出席を求めることができる。

2 賃借人は、前項により審査会への出席を求められた場合には、利用状況及び成果について誠実に説明しなければならない。

(届出内容の変更)

第25条 賃借人は、次の事項が生じる場合、賃貸人に対し、事前に書面による変更届出を行い、賃貸人の承諾を得なければならない。

- (1) 法人の代表者、商号、定款、資本構成等を変更する場合
- (2) 法人の住所又は本店所在地を変更する場合
- (3) ラボを利用する従業員を変更する場合
- (4) 個人の賃借人が法人を設立する場合
- (5) ラボに荷重物、危険物を持ち込む場合
- (6) ラボの周囲に看板、掲示板、広告、標識、注意書き等を設置、貼付、記入する場合
- (7) 開発する製品・技術の内容を変更する場合

(契約の消滅)

第26条 天変地異・火災その他不可抗力等による賃貸人の責に帰することのできない事由によりこの建物の全部又は一部が滅失若しくは破損してラボの利用が不可能となった場合には、この契約は当然終了する。

(契約の解除)

第27条 賃借人が、次の各号のいずれかに該当する場合は、賃貸人は何等の催告なしにこの契約を解除することができる。なお、この場合、賃貸人が受けた損害について、賃借人に対してその損害の賠償を請求することができる。

- (1) 賃借料その他の債務を1ヶ月以上にわたって支払わなかったとき
- (2) ラボを第2条の目的以外に利用したとき
- (3) 都産技研の業務運営に支障があると認められたとき
- (4) 他の賃借人に著しい妨害を与えたとき
- (5) この契約の各条項のいずれかに違反したとき
- (6) この建物の利用に関する都産技研規則等に抵触したとき
- (7) ラボの利用頻度が低く製品開発・技術開発の行為が認められないとき
- (8) 賃借人又は賃借人の役員若しくは従業員が、東京都暴力団排除条例(平成23年東京都条例第54号)第2条第4号に規定する暴力団関係者である者、総会屋、社会運動・政治活動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反社会的勢力に該当するとき
- (9) 賃借人又は賃借人の役員・従業員もしくは賃借人との契約に基づいてラボを使用する者が、外国為替及び外国貿易法並びに関係法令・通達・ガイドライン等(安全保障貿易管理制度や「みなし輸出」管理を含む)に違反したとき

(10) 申請書、報告書など都産技研が提出を求める書面において事実と異なる記載又は報告を行ったとき

(11) 要綱の定める利用者の要件を欠く状況となったとき

(原状回復及び明渡し義務)

第28条 賃借人は、この契約の終了日までに、ラボに設置した造作その他の設備及び賃借人所有の物件を、賃借人の費用をもって撤収し、ラボを原状回復(再契約をした場合であっても、初回の契約時の状態を原状とし、通常損耗についても賃借人の負担とする。)しなければならない。

2 前項において、賃借人が遅滞なく原状回復の処置をとらなかつたときは、賃貸人は賃借人の費用負担において原状回復の処置をとることができるものとし、賃借人はこれに異議を申し立てることができないものとする。

3 この契約の終了と同時に賃借人がラボを明け渡さないときは、賃借人はこの契約が終了した日の翌日から明渡し完了に至るまでの賃借料相当額の倍額の損害金及び共益費及び付加使用料等の諸費用を賃貸人に支払い、かつ、明渡し遅延により賃貸人が受けた損害を賠償しなければならない。

(保険の加入)

第29条 賃借人は、賃貸借期間中、ラボ内の資産に対し、火災、盗難その他事故による損害を補填するため、必要な損害保険に加入することを推奨する。

(残置物の撤収)

第30条 この契約の終了時に賃借人がラボに残置した物件(以下「残置物」という。)があるとき、賃貸人は賃借人が残置物の所有権を放棄したものとみなし、任意に残置物を処分することができる。この際に要した費用は賃借人が負担する。

2 残置物に第三者の所有物が存する場合、賃貸人が任意に残置物を処分することにより生じた第三者の損害等の一切は賃借人が負担するものとし、賃貸人に迷惑をかけないものとする。

(造作買取請求権の放棄)

第31条 賃借人は、ラボに自己の費用をもって設置した造作・設備等の買取りを請求することはできない。

(造作等に伴う諸経費)

第32条 ラボ又はこの建物の内外に設置した賃借人所有の造作・設備等に係る保守管理費等は賃借人の負担とする。

(管轄裁判所)

第33条 この契約に関し、貸貸人・借借人間に紛争が生じた場合、管轄裁判所は、貸貸人の住所を管轄区域とする地方裁判所とする。

(規定外事項)

第34条 この契約に定めのない事項及びこの契約に定める各条項の解釈に疑義が生じたときは、ラボ設置の本旨に基づいて、貸貸人・借借人が相互に誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

この契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、貸貸人・借借人の記名・押印の上、各々その 1 通を保有する。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

貸貸人 東京都江東区青海 2-4-10
地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター
理事長 印

借借人 _____

_____ 印