

# 品川区立広町一丁目工場アパート 入居者募集のご案内

広町一丁目工場アパート3階・4階は、新規創業・第二創業者向けの賃貸オフィスです。

申し込みには対象事業制限がありますので、この「ご案内」をよくお読みの上、お申し込みください。

所在地	品川区広町1-5-28 4階
物件	鉄筋コンクリート4階建 403号室（各50.70平方メートル）
申込方法	次の書類を品川区地域産業振興課へ持参または 郵送してください。 (1) 申請書 (2) 会社案内または事業内容のわかる書類 (3) <法人>履歴事項全部証明書（発行から3か月以内のもの） <個人>住民票（発行から3か月以内のもの） (4) <法人>法人税の確定申告書および決算書（直近3期分） <個人>所得税の確定申告書および決算書（直近3期分） (5) <法人>法人事業税納税証明書および法人住民税証明書 <個人>個人事業税納税証明書、住民税納税証明書

## ◆募集する事務室の詳細

広町一丁目工場アパート〔事務室部分〕

所在地	募集する戸数	アクセス	月額使用料	構造
品川区広町 1丁目 5番28号	【4階】 403号室 (各50.70㎡)	京浜東北線 「大井町」 山手線ほか 「大崎」 徒歩10分	104,000円	鉄筋コンクリート4階建

＊面積は壁芯計算により算出しています。

＊使用料については、諸状況により変更する場合があります。

1. 各室に空調設備、ミニキッチン、トイレが付いています。
2. 室内の床は、フリーアクセスになっています。
3. インターネット回線は、各室までの引き込み工事が必要です。
4. 当建物の1・2階は工場となっています。工場から発する音等については、事前に現地で確認してください。

## ◆使用期間

この工場アパートの使用期間は、入居から2年以内です。ただし、区長が特に認めるときは、さらに2年を限度として4回までの更新が可能です。(最長10年)

※必ずしも更新をお約束するものではありません。

## ◆申込資格

この工場アパート〔事務室〕に入居できる方は、次の条件を満たしていることが必要です。

1. 原則として、事業内容が製造業・製造業関連産業、情報関連産業であること。
2. 個人または中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者で、次のいずれかに該当する者であること。
  - (1) 創業を予定または創業後概ね5年以内の企業または個人。
  - (2) 第二創業・新分野進出を計画している企業または個人。ただし、業態が当施設の仕様に適さない場合や、他の使用者の操業等に支障をきたす事業者は入居できません。
3. 使用料の支払能力を有すること。
4. 事業税および特別区民税または市町村民税（法人の場合は、法人都民税または法人市町村民税）を滞納していないこと。
5. 法人の場合は、みなし大企業でないこと。

## ◆入居までの流れ

- ①書類審査
- ②面接審査
- ③審査結果発表
- ④保証金の入金・入居 ※入居時期については、お問い合わせください。

## ◆入居者の選定および決定

提出された書類に基づき、書類審査を実施します。書類審査に合格された後、面接審査を実施します。審査内容は、入居申込者の業態・事業計画・財務状況等です。結果について、申込人に通知しますが、審査の内容に関するお問い合わせには一切お答えできませんので、ご了承ください。

## ◆保証金

保証金として、使用者が入居の際に次の金額を納入していただきます。

- 1. 使用期間が1年未満の場合…使用料1ヶ月分
- 2. 使用期間が1年以上の場合…使用料3ヶ月分

この保証金は、退去の際に未納の使用料および原状回復にかかる費用等を控除して返還します。なお、この保証金の返還に際しては、利子は付きません。

## ◆使用料以外に使用者が負担する経費

- 1. 入居および退去に要する経費
- 2. 使用者の責に帰すべき理由によって生じた修繕などに要する経費
- 3. 使用者が使用した電気、上下水道、電話等の使用料
- 4. 事業系ゴミの処理等に要する経費
- 5. 通常活動上の物品購入および取り付け工事費
- 6. その他区長が指定する費用および社会通念上使用者が負担すべき費用

## ◆禁止事項

次の行為は禁止されており、1つでも該当すると認めたときは、直ちに使用承認を取り消しますので、ご注意ください。

- 1. 事務室を転貸し、またはその使用权を譲渡すること。
- 2. 事務室を目的以外に使用すること。
- 3. 危険な行為や騒音、悪臭の発生その他近隣に迷惑となるような行為、衛生上有害な行為および建物に損害を与える行為をすること。
- 4. 建物の敷地内に危険物（区が承認したものを除く）および保全を害する物品等を

搬入すること。

5. その他、他人に迷惑がおよぶ行為をすること。

### ◆ 使用承認の取り消し

当施設の利用者が、次の行為に1つでも該当すると認めたときは、その使用承認を直ちに取り消し、明け渡していただきます。

1. 偽りまたは不正な手段により使用承認を受けたとき。
2. 正当な理由がなく、使用料を3ヶ月以上（使用期間が1年未満の場合は1ヶ月以上）滞納したとき。
3. 区長の承認を受けずに1ヶ月以上工場アパートを使用しないとき。
4. 当施設を故意または重大な過失により損傷したとき。
5. 破産および倒産したとき。
6. その他、区の指示に違反したとき。

### ◆ 駐車場

工場アパートに駐車場はございません。

※建物前に駐車スペースはありますが、荷物の搬出入用であり、常駐は不可です。

### ◆ 特記事項

1. 防音効果のある扉やサッシが取り付けられています。
2. 当施設の東側にJR東海道線・京浜東北線が走っており、列車運行時には騒音、振動が発生する場合があります。
3. 当施設の周辺は、工業地域のため工場が近接しており、作業時間によっては騒音が発生します。
4. 当施設の前面道路は、JR線の軌道敷の下にガードがあり、高さの制限が2.3mとなっていますので、制限を超える車両は百反トンネル方面のみの折り返し通行となります。
5. エレベーターは、工場利用者が1階から2階までの製品等の積み下ろしのために設置したもので、事務室を利用する方は使用できません。
6. 電気・水道の契約については、東京電力等と事務室分での一括契約となるため、各部屋の使用料に応じ按分したものを、別途請求いたします。
7. 申請書類等は返却いたしませんので、ご了承ください。

## ◆問い合わせ

品川区 地域振興部 地域産業振興課 創業・スタートアップ支援係

品川区西品川1-28-3中小企業センター内

電話番号 03-5498-6333