別紙２

fabbit レンタルオフィス利用契約約款

当社が定める「fabbit 会員規約」第３条に定める会員の内、レンタルオフィスの利用が当社、当社の運営委託先企業及び当社フランチャイジー（以下総称して「当社等」といいます。）より認められた個人又は法人（以下「レンタルオフィス利用者」という。）は、当社等との間に、以下の契約約款（以下「本約款」という。）で定める事項を内容とする fabbit レンタルオフィス利用契約（以下「利用契約」という。）が成立する。なお、この利用契約はホテルの宿泊契約と商取引上同等の性格のものであり、オフィス全体は引き続き当社等の占有及び管理下にあるものとする。レンタルオフィス利用者は、利用契約により、オフィスに関連して、居住権、賃借権、その他の不動産上のいかなる権利も発生するものではないことを承諾するものとする。

第１条（契約の目的）

当社等は、fabbit 利用申込書（以下「申込書」という。）内容に記載する施設（以下「本施設」という。）について、申込者によるサービス利用を認め、申込者は、オフィスサービスの利用にあたって本約款で定める事項を遵守する。

第２条（契約期間）

1. 当社等及びレンタルオフィス利用者は、申込書に記載された期間を利用契約の契約期間とする。
2. 前項の定めにかかわらず、レンタルオフィス利用者が契約満了日の３か月前までに利用契約の更新希望について申し出て、当社等がこれに応じた場合、利用契約は更新することができる。なお、レンタルオフィス利用者の更新希望の申し出は、当社等所定の書面（以下、「更新希望確認書」という。）を用いることとし、当社等は、契約満了日の４か月前頃、レンタルオフィス利用者に対して更新希望確認書を送付し、レンタルオフィス利用者は、契約満了日の３か月前までに当社等に返送しなければならないものとする。
3. レンタルオフィス利用者が、契約満了日の３か月前までに当社等に対して更新希望確認書を返送しない場合、当社等はレンタルオフィス利用者が更新を拒絶したものとみなすことができる。
4. レンタルオフィス利用者は、前項の更新の際には、当社等に対して、更新料２万円（別途消費税）を支払う。
5. 利用契約更新後の利用料金は、その時点の市場価格を基準とし、契約の更新日から変更される場合があることをレンタルオフィス利用者は予め承諾するものとする。なお、利用料金の変更がある場合、当社等は、更新希望確認書に変更後の利用料金を記載してレンタルオフィス利用者に送付するものとする。
6. 当社等又はレンタルオフィス利用者が契約期間中に利用契約を解約しようとするときは、３か月前までに相手方に対して、書面によりその予告をしなければならない。但し、レンタルオフィス利用者は予告にかえて３か月分の利用料金相当額の金額を支払い即時解約することができる（解約時は日割計算を行わないものとする。）。

第３条（利用目的）

レンタルオフィス利用者は、本施設を「事務所」として利用するものとする。

第４条（本物件）

1. レンタルオフィス利用者は、本施設の内、fabbit利用申込書に記載するオフィス（以下、「本物件」という。）を利用することができる。
2. 当社等は、面積が著しく減少しないことを条件として、レンタルオフィス利用者が利用することができる対象部分を変更する権利を有するものとする。

第５条（利用料金）

1. 本物件の利用料金は、fabbit利用申込書の内容の通りとする。
2. １か月に満たない期間の利用料金は、当該月の日数の日割計算によるものとし、1円未満の端数は切り捨てるものとする。
3. レンタルオフィス利用者は当社等に対し、翌月分の利用料金を毎月末日までに、レンタルオフィス利用者又はレンタルオフィス利用者の代表者名義によるクレジットカードを使用し、下記のfabbit会員ページにて支払うものとする。但し、当社等がクレジットカードによる支払方法と異なる支払方法を許可した場合には、許可された支払方法によるものとする。

   【fabbit会員ページ】

   https://mypage.fabbit.co.jp/login
4. 本条第１項に定める利用料金には、本物件の水光熱費、照明等の維持に要する費用を含むものとする。
5. 利用料金が、物価の上昇、土地建物に対する公租公課の増加その他経済情勢の変動などによって不相当となったときは、当社等は契約期間内であっても、利用料金を増額することができる。

第６条（現況有姿の引渡し）

当社等は、本物件を現況有姿にてレンタルオフィス利用者に引き渡すものとし、レンタルオフィス利用者は当社等に対して引渡時点における本物件の品質又は状態を理由として、利用契約上の責任を追及することはできないものとする。

第７条（費用の負担）

レンタルオフィス利用者は当社に、別途定める当社等所有の機器・備品等を使用した場合、使用分の料金を支払うものとする。但し、エントランス・受付・休憩室及びその他共用部の使用料及びその使用によって生じる水道光熱費は第５条の利用料金に含まれるものとする。

第８条（保証金、事務手数料）

1. レンタルオフィス利用者は当社等に対し、保証金を預け入れることを要しない。但し、第31条第7項の場合を除くものとする。
2. レンタルオフィス利用者は当社等に事務手数料として別途賃料１か月相当分の金額を利用契約の締結と同時に支払うものとする。

第９条（反社会的勢力ではないことの確約）

レンタルオフィス利用者は、次の各号に定める事項を確約する。

(1)自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2)レンタルオフィス利用者が法人の場合、自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

(3)反社会的勢力に自己の名義を利用させ、利用契約を締結するものではないこと。

(4)自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ⅰ）当社等に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。

ⅱ）偽計又は威力を用いて当社等の業務を妨害し又は信用を毀損する行為。

第１０条（禁止又は制限される行為）

1. レンタルオフィス利用者は次の行為をしてはならず、また、レンタルオフィス利用者の使用人・顧客・訪問者その他の関係者（以下、総称して「使用人等」という。）にさせてはならない。

(1)本約款に基づく権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、又は担保に供すること。

(2)本物件の全部又は一部につき、賃貸又は使用貸借に供すること。

(3)本物件の全部又は一部を他人の事務所等に使用し、室内等に第三者を同居させ、若しくは第三者名義の在室表記をすること。

(4)室内に居住又は宿泊すること。

(5)他人の名義で電話を架設すること。

(6)レンタルオフィス利用者の代表者・代表取締役・取締役の変更、営業譲渡、合併その他の形式により利用権の譲渡と同様の結果を生じさせること。

(7)本物件を損壊させる等、本物件の保全に害となる行為をすること。

(8)本物件内に発火、爆発、振動、臭気、騒音のおそれのある物品、動物等を持ち込み又は使用、製造すること。

(9)当社等又は本物件の他の施設利用者等に騒音等の迷惑となる行為その他、当社等が不当と認める行為をすること。

(10)本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。

(11)本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。

(12)本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。

2. レンタルオフィス利用者は、本物件又は本施設の共用部分の使用にあたり、当社等の書面による事前承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行なってはならない。

(1)本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替（軽微なものは除く。）又は本物件の敷地内における工作物の設置を行うこと。

(2)階段・廊下等共用部分へ物品を設置すること。

(3)階段・廊下等共用部分（専有部分の掲示可能箇所を除く）へ看板・ポスター等の広告物を掲示すること。

第１１条（造作・設備の新設等）

1. レンタルオフィス利用者が次の行為をしようとするときは、予め当社等の書面による事前承諾を得るものとする。但し、これに関する設計及び工事等については、当社等又は当社等の指定する者に発注するものとし、その設計及び工事等に要する費用はすべてレンタルオフィス利用者の負担とする。

(1)間仕切・内装その他の造作の新設・付加及び変更。

(2)電気・ガス・水道・電話等の配管・配線又は設備・機器の新設・付加及び変更（但し、軽微なものは除く。）。

(3)金庫・電子計算機その他重量物・かさ高物又は電気容量の大きい機器の搬入・設置・増設。

(4)看板・広告設備の設置及び商号・商標の記入等。

(5)本物件出入口扉の鍵の取替。

2. レンタルオフィス利用者が新設・付加した造作・設備等に賦課される不動産取得税・固定資産税等の公租公課は宛名・名義の如何にかかわらずレンタルオフィス利用者の負担とし、当社等又は本物件の所有者が分離手続等を行う場合は、レンタルオフィス利用者はこれに必要となる書類を提出するものとする。また分離がなされず、当社等名義で一体となって課税された場合は、当社等が公正妥当な方法により税額を按分して、書面によりレンタルオフィス利用者に請求するものとする。レンタルオフィス利用者は当社等が指定する期日までに、当社等に上記請求額を支払うものとする。

3. レンタルオフィス利用者が新設・付加した造作・設備等の維持管理にかかる費用は、レンタルオフィス利用者の負担とする。
4. 本条第１項による造作・設備等の新設・付加等の工事の後、かかる状態が建築基準法、消防法その他関連法規に適合しないことが明らかになったときは、レンタルオフィス利用者はすみやかに自らの責任と負担において是正のための工事を行うものとする。

第１２条（登記事項の通知）
レンタルオフィス利用者の商号、代表者、所在地、営業目的その他の商業登記事項に重要な変更があったときは、レンタルオフィス利用者は書面をもって速やかに当社等に通知しなければならない。

第１３条（レンタルオフィス利用者の管理義務）
1. レンタルオフィス利用者は、本物件及び共用部分を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
2. レンタルオフィス利用者は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
3. レンタルオフィス利用者は、管理規約・使用細則等（名称を問わない）を遵守するとともに、当社等が本物件管理上必要な事項をレンタルオフィス利用者に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
4. 契約締結と同時に当社等は、レンタルオフィス利用者宛に入居に必要な本物件の鍵類を貸与する。レンタルオフィス利用者は、これらの鍵類を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、レンタルオフィス利用者は、直ちに当社等に連絡のうえ、当社等が新たに設置した鍵類の交付を受けるものとする。但し、新たな鍵類の設置費用はレンタルオフィス利用者の負担とする。
5. レンタルオフィス利用者は、鍵類の追加設置、交換、複製を当社等の承諾なく行なってはならない。

第１４条（契約期間中の修繕）
1. 当社等は、本条第３項の場合を除き、本物件の維持管理のために必要な修繕を行わなければならない。但し、レンタルオフィス利用者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、レンタルオフィス利用者が負担しなければならない。
2. 前項の規定に基づき当社等が修繕を行う場合は、当社等は、予め、その旨をレンタルオフィス利用者に通知しなければならない。この場合において、レンタルオフィス利用者は、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。
3. 本物件内に破損箇所が生じたとき、レンタルオフィス利用者は、当社等に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて当社等に損害が生じたときはこれを賠償する。

第１５条（損害賠償）
1. レンタルオフィス利用者又はその使用人等が故意又は過失により本物件若しくは本施設の共用部分等を破損し、又は他の本物件施設利用者等第三者の身体・財産に損害を与えたときは、レンタルオフィス利用者は直ちにその旨を当社等に通知し、当社等若しくは本物件の所有者又は第三者に与えた損害を賠償しなければならない。
2. 本施設の他の施設利用者等、第三者の作為又は不作為によってレンタルオフィス利用者が蒙った損害については、レンタルオフィス利用者は当社等に対し何ら請求しないものとする。
3. 当社等が故意又は過失によりレンタルオフィス利用者又はその使用人等に損害を与えたときは、当社等はレンタルオフィス利用者又はその使用人等に与えた損害を賠償しなければならない。

第１６条（契約の解除）

1. 当社等は、レンタルオフィス利用者が次の各号の一に該当した場合は通知・催告等をすることなく利用契約を解除することができる。
   (1)レンタルオフィス利用者が利用料金又は第７条の費用その他レンタルオフィス利用者の負担すべき費用の支払いを1か月以上怠ったとき。
   (2)レンタルオフィス利用者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を1か月以上怠ったとき。
   (3)本物件を第３条記載の利用目的以外で利用したとき。
   (4)入居時に、レンタルオフィス利用者について告げた事実に重大な虚偽があったことが判明したとき。
   (5)銀行取引停止処分・仮差押・差押・仮処分・強制執行等を受け、又は破産・民事再生・会社更生・特別清算の申立てがあったとき。
   (6)解散し、又は他に合併されたとき。
   (7)その他著しくレンタルオフィス利用者の信用を失墜させる事実があったとき。
   (8)レンタルオフィス利用者又はレンタルオフィス利用者の役員が暴力団、その他暴力的集団の構成員、又はこれに準ずる者と判明したとき。
   (9)当社等の書面による事前承諾なく、2か月以上本物件を使用しないとき。
   (10)資産・信用・組織・営業目的その他事業に重大な変動が生じ、又は営業譲渡・合併その他会社の実態に変更があり、当社等が利用契約の継続しがたくなったとき。
   (11)前各号に準ずる事由により当社等が利用契約の継続しがたくなったとき。
   (12)レンタルオフィス利用者が本約款及びその他当社等が定めた規則に違背する行為をし、当社等が相当の期間を定めてレンタルオフィス利用者に是正を勧告したにもかかわらず、レンタルオフィス利用者が期間内に是正しないとき。
2. 前項により利用契約が解除された場合、レンタルオフィス利用者は利用契約残存期間分の利用料金相当額を当社等に支払うものとする。但し、当社等のレンタルオフィス利用者に対する損害賠償の請求を妨げないものとする。

第１７条（明渡し）

1. 利用期間の満了、解約、解除その他の事由により、利用契約が終了したときは、レンタルオフィス利用者は、次の各号の定めるところにより、本物件を明渡すものとする。
   (1)レンタルオフィス利用者は、レンタルオフィス利用者の費用により新設又は付加した諸造作、設備等及びレンタルオフィス利用者所有の備品等をレンタルオフィス利用者の費用負担により撤去するとともに、レンタルオフィス利用者による本物件の変更箇所及び汚損、損傷箇所をレンタルオフィス利用者の費用負担により修復し、本物件を当社等に明渡す。但し、利用契約の終了日前に、レンタルオフィス利用者間に異なる合意がなされたときは、その合意に従うものとする。
   (2)レンタルオフィス利用者は、明渡しの際、通常の使用により生じる程度を超える汚損、異臭等が認められる場合、乙は甲が請求する清掃費を負担することについて予め承諾する。
   (3)利用契約終了時（終了原因の如何を問わない。）に、本物件内又は本施設内に残置されたレンタルオフィス利用者の所有物があるときは、レンタルオフィス利用者がその時点でこれを放棄したものとみなし、当社等は、これを任意に処分し、その処分に要した費用をレンタルオフィス利用者に請求することができる。
   (4)レンタルオフィス利用者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵（複製した鍵があれば複製全部を含む。）を当社等に返還しなければならない。
2. 利用契約終了と同時に、レンタルオフィス利用者が本物件を明渡さないときは、レンタルオフィス利用者は、利用契約終了の翌日から明渡しが完了するまでの利用料金相当額の倍額を当社等に支払わなければならない。

なお、この場合でも当社等の損害賠償の請求を妨げない。

第１８条（移転料・造作買取等の請求禁止）
レンタルオフィス利用者は、本物件明渡しに際し、その事由・名目の如何にかかわらず、レンタルオフィス利用者が支出した必要費・有益費の償還請求、移転料・立退料・権利金・営業保証・のれん代等の請求、レンタルオフィス利用者が新設・付加した造作等の買取りその他一切の請求をすることができない。

第１９条（立入り）
1. 当社等は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上の必要があるときは、あらかじめレンタルオフィス利用者に通知し、本物件に立ち入ることができる。
2. レンタルオフィス利用者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく当社等の立入りを拒否することはできない。
3. 利用契約終了後において本物件を利用しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、当社等及び物件の確認をする者は、あらかじめレンタルオフィス利用者の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
4. 当社等は、火災による延焼を防止する必要がある場合、その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめレンタルオフィス利用者に通知することなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、当社等は、レンタルオフィス利用者の不在時に立ち入ったときは、その旨をレンタルオフィス利用者に遅滞なく通知しなければならない。

第２０条（当社等の通知義務）
当社等は次の各号の一に該当するときは直ちにその旨を書面によってレンタルオフィス利用者に通知しなければならない。
(1)利用料金料等支払い方法の変更。

第２１条（延滞損害金）
レンタルオフィス利用者は、利用契約より生じる金銭債務の支払いを遅滞したときは、年（365日あたり）14.6％の割合による延滞損害金を支払うものとする。

第２２条（不可抗力による契約の終了）
天災地変その他の当社等又はレンタルオフィス利用者の責に帰することのできない事由により、本物件の全部又は一部が滅失若しくは破損して利用契約の目的を達することが不可能となった場合には、利用契約は当然に終了するものとする。

第２３条（当社等の免責事項）
1. 天災地変・火災・盗難・偶発的事故その他の当社等の責に帰することのできない事由によりレンタルオフィス利用者が蒙った損害に対して、当社等はその責を負わない。
2. 当社等の責に帰することのできない事由による事故又は本建物の維持管理に必要な修理・変更・改造工事による共用部分若しくは本物件の一部使用停止に関して、当社等はその責を負わない。また工事の実施についてレンタルオフィス利用者は当社等に協力するものとする。
3. レンタルオフィス利用者と他のレンタルオフィス利用者又は第三者との間に生じた紛争については、レンタルオフィス利用者が自らの責任で解決し、当社等はかかる紛争に関して一切関与せず、責任を負わないものと

する。

4. レンタルオフィス利用者は、本物件の利用にあたり、自らの財産を自己の責任において管理するものとし、財産の盗難、紛失、破損その他レンタルオフィス利用者に生じた損害について、当社等は一切の責任を負わないものとする。
5. レンタルオフィス利用者は本物件（設備若しくは備品を含む。）の使用その他本施設の利用及び自らの保有する情報の管理を自己の責任と費用において行うものとし、第三者による本物件（設備若しくは備品を含む。）の毀損、情報の漏洩、データの消失、その他レンタルオフィス利用者に生じた損害について、当社等は一切の責任を負わないものとする。

第２４条（当社等の代行）

当社等は利用契約に関する業務の一部又は全部を当社等が適当と認める者に委託又は請け負わせることができる。

第２５条（消費税及び地方消費税）

利用料金その他の課税対象（以下、「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税はレンタルオフィス利用者の負担とし、レンタルオフィス利用者は当社等が各課税対象項目に適用される税率に従い算出し請求する金額を各課税対象項目の金員に付加して支払うものとする。

第２６条（保険）

1. レンタルオフィス利用者は、利用契約期間中において、第15条第1項に基づく損害の賠償に備え、レンタルオフィス利用者の費用負担にて適切な保険に加入するものとし、当該保険にて担保される事由については、当該保険にて補填するものとする。
2. レンタルオフィス利用者は、前項に基づき加入した保険証書の写しの提出を当社等より求められた場合には、速やかに当社等に提出するものとする。

第２７条（守秘義務）

1. レンタルオフィス利用者は当社等の書面による事前承諾を得ることなく、公表されているものを除き、利用契約の内容を他人に提示・漏洩してはならない。
2. レンタルオフィス利用者が前項に違反したことによって当社等に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければならない。

第２８条（規約の遵守等）

1. レンタルオフィス利用者は当社等が定める規則を遵守するものとする。
2. 本約款と前項の規則との間に矛盾・抵触する規定がある場合には、本約款の規定が優先するものとする。

第２９条（準拠法）

本約款は日本語をもって正文とし、本約款の解釈及び履行に関する一切の事項の準拠法は日本国法とする。

第３０条（専属的合意管轄裁判所）

本約款に関し会員と当社等の間で紛争が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第３１条（特約事項）

1. レンタルオフィス利用者は、利用契約が、本施設の所有者又は賃貸人と当社等との間の（定期）建物賃貸借契約等（以下、「原賃貸借契約等」という。）の存続を基礎とした契約であることを予め確認し、理由の如何を問わず当社等と本施設の所有者又は賃貸人との原賃貸借契約等が終了した場合、利用契約も当然に終了するものとする。
2. レンタルオフィス利用者は、原賃貸借契約等に基づく賃貸借期間の範囲内において、利用契約期間満了日の翌日を始期とする新たなレンタルオフィス利用契約を締結することができる。但しこの場合、利用契約有効期間の満了日の３か月前までにレンタルオフィス利用者が当社等に書面にて通知することを要する。
3. レンタルオフィス利用者は、利用契約により、当社等、本施設の所有者及び賃貸人との間に賃借権が一切発生しないことを予め確認する。
4. レンタルオフィス利用者は、当社等の書面による事前承諾がない限り、本物件を改造、造作設備の新設、模様替え等利用部分の原状を変更することができない。なお、原状変更が許される場合であっても本施設全体の調和を考慮し、当社等の承諾の範囲内かつ当社等の立ち合いのもとでのみ原状を変更することができるものとする。
5. 当社等は、本施設及び本物件の保全、衛生、防犯、救護並びに検査その他管理上、当社等が必要と判断した時は、レンタルオフィス利用者に事前の通知をすることなくその利用部分に立入り、これを点検し適宜の処置を講ずることができるものとする。
6. 施設上の事情、法令等の改正その他の事由により、レンタルオフィス利用者が利用している本物件を変更する必要があると当社等が判断した場合、レンタルオフィス利用者は当社等の指示に従うものとし、場合によっては異なる物件へ移動することがあることを予め承諾するものとする。
7. レンタルオフィス利用者は、当社等の事前承諾を得ないかぎり、当社等提供の住所をレンタルオフィス利用者の登記上住所として使用することはできないものとする。レンタルオフィス利用者が、当社等の事前承諾を得た上で、当社等提供の住所をレンタルオフィス利用者の登記上住所として利用する場合、レンタルオフィス利用者は、保証金として以下の金額を当社等に預託するものとする。

   賃料1か月分の保証金
8. レンタルオフィス利用者は、利用契約の終了（利用契約終了の理由を問わない。）時から１か月以内に、当該登記の抹消手続を完了させるとともに、当社等による検証及び確認のため、抹消手続完了後の商業登記簿謄本を当社等に提出しなければならないものとする。レンタルオフィス利用者がこれに違反した場合、前項の保証金は没収されるものとし、加えてレンタルオフィス利用者は当社等に対し、当該違反が解消されるまでの間、利用料金相当額の倍額を当社等に支払わなければならない。
9. 当社等は、前項の検証及び確認が終了後、レンタルオフィス利用者に対し、第７項の保証金を遅滞なく返還するものとする。
10. 将来、消防法等の改正、監督官庁の行政指導その他の事由又はレンタルオフィスの設備等に大幅な変更、増改築等を必要とする場合、レンタルオフィス利用者は当社等の指示に異議なく従うものとする。

2025年5月1日制定
2025年11月1日改定
2026 年 8 月 28 日最終改定
以上