

FIS OFFISTERIA
Serviced Office at Sanjo Kawaramachi Kyoto

オフィステリア施設利用契約書

契約項目表

(1)提供者	株式会社クインテット (以下、「甲」という)		
(2)利用契約名義人	(以下、「乙」という)		
(3)施設	名 称:オフィステリア (以下、「本施設」という) 所在地: 京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目下丸屋町403番		
(4)利用オフィス	FIS御池ビル No.	(以下、「利用オフィス」という)	
(5)乙の事業内容			
(6)契約期間	～		
(7)オフィス利用料	(税込)		
(8)共益費	(税込)		
(9)施設利用料	(税込)		
(10)固定レンタル料	(税込)		
(11)固定サービス料	(税込)		
(12)標準月額料金	(税込)	(備考) (12)標準月額料金=(7)+(8)+(9)+(10)+(11)	
(13)入会金	(税込)		
(14)退去時清掃費	(税込)		
(15)初回請求額	(税込)	(16)入会金払込期日	
(17)利用開始予定日		(18)標準料金起算日	
(19)振込先	京都中央信用金庫 西院支店 普通預金 No.0983866 カ)クインテット		
(20)備考(特約条項)			

本契約締結を証するため、本通2通を作成し、甲乙記名押印の上、各一通を保有する。

20 年 月 日

甲：京都府京都市中京区河原町通二条下る二丁目下丸屋町403番地

株式会社クインテット

代表取締役 新井直枝

Ⓜ

乙：

Ⓜ

次頁以降契約書本文

本文

第1条 (本契約の目的)

本契約は、本施設及び甲が提供するサービスを円滑に実施するため作成し適用する。乙は本契約のほか、甲が別途定める本施設利用規約（以下、「施設利用規約」という）およびサービス利用規約（以下、「サービス利用規約」という）に同意の上、本施設及びサービスを利用するものとする。甲は自らの裁量に基づき施設利用規約またはサービス利用規約を変更する権利を有する。

第2条 (本契約の変更)

甲は本契約の内容を合理的範囲内において変更出来るものとし、当該本契約変更後においては、本施設の利用における甲と乙との関係は変更後の契約の内容によって規律されるものとする。なお、甲は、本契約を変更する際には、当該変更の効力が発生する相当程度以前から、変更内容を文書などにより乙に通知するものとする。

第3条 (本契約の性質)

甲及び乙は、本契約が施設利用契約であり、乙が甲及び第三者に対して利用オフィスの占有権・借家権・賃借権・その他通常の建物賃貸借契約によって発生するいかなる権利も主張することが出来ないことを確認する。

第4条 (利用オフィス)

1 乙は、本施設内における項目表(4)に記載のオフィスを利用できるものとする。但し、甲は乙の利用オフィスについて同程度の他のオフィスへ移動を求めることができることを予め乙は承諾する。この場合、甲は乙に対し事前に文書などにより事前に通知するものとする。
2 乙は、前項に定める利用オフィスの他、利用オフィスに付随する諸造作、諸設備、家具什器備品等及び本施設共同使用部分を、施設利用規約に基づき他の利用者と共同で善良なる管理者の注意をもって利用するものとする。

第5条 (利用契約名義人と利用登録者)

1 乙が個人である場合、当該個人が実際の利用者として登録（以下、登録された個人を「個人登録者」という）の上、本施設を利用することができるものとする。また、乙が法人やその他団体である場合、当該法人及びその他団体のうち、甲の承認を得て本施設の利用者として登録された者（以下、「法人登録者」といい、法人、その他団体に属する役職員であるものとする。ただし甲が特別に認めた場合においてはこの限りではない。なお法人登録者と個人登録者を総称して「利用登録者」というとともに、利用契約名義人及び利用登録者を総称して「利用契約名義人等」という）が本施設を利用できるものとする。
2 乙は、乙が本施設の利用者として登録した利用登録者の行為に責任を持ち、当該利用登録者が

甲または第三者に対し損害を与えないよう監督義務を負うものとする。なお、利用登録者の言動に関連して利用登録者が甲もしくは第三者に対し損害を与えた場合、乙は、その損害賠償義務について利用登録者と連帯して保証し、その損害の賠償の責を負うものとする。

第6条 (利用登録者の変更)

利用登録者に関して乙が甲に届け出た事項について変更が生じた場合、又は利用登録者の変更を希望する場合、乙はその旨をただちに甲に通知しなければならない。当該通知に起因して発生する甲の手續処理に関し、乙は速やかに協力しなければならない。当該通知及び甲における手續処理への協力を怠ったことにより乙に不利益な事由が発生した場合でも、甲は何ら責任を負わない。

第7条 (利用目的及び事業内容)

乙は利用オフィスを一時使用の事務所としてのみ利用するものとし、その事業内容は項目表(5)の通りとする。事業内容に変更がある場合、乙は予め甲に対して書面で報告しなければならない。甲はかかる変更の通知がないにもかかわらず乙の業種が項目表(5)と異なる場合、又は報告された変更の内容が本施設の利用に不適切と甲が判断した場合には、乙に対し何等の催告を要せず本契約を解除することが出来る。また、乙はいかなる場合においても本施設の名称「オフィステリア」を乙の事業に関係して使用することが出来ない。

第8条 (契約期間)

1 本契約の期間は項目表(6)の通り(以下、「本契約期間」という)とする。
2 本契約期間満了の3ヶ月前迄に乙から本契約の更新をしない旨の申し出がなく、甲が引き続き乙の施設利用を認める場合に限り、自動的に本契約期間と同じ期間、契約は更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とする。尚、契約更新時の標準月額料金は、更新時点において甲より提示される価格とする。
3 最短契約期間は3ヶ月間、最長契約期間は本契約期間を含め2年間とする。
4 前項に定める最長契約期間を満了した際は本契約は終了し、自動更新はしないものとする。

第9条 (会員資格の譲渡)

会員資格の全部又は一部を譲渡もしくは貸与することは出来ないものとする。

第10条 (入会金)

1 乙は入会金 165,000円(入会金：150,000円、消費税及び地方消費税：15,000円)を本契約前に甲が指定する口座に振り込まなければならない。甲は指定口座に振込金が確認された時点で金額を受領したものと認め、乙宛の領収書は発行しない。但し、特別な事情がある場合は、甲は領収書を発行する場合がある。

2 入会金は、オフィステリア入会時に要する初期費用であり、入会以後は発生しない。従って、本契約解除又は終了時に返金する性質のものではない。

第11条 (料金)

1 乙は、毎月項目表(12)に定める標準月額料金を甲に支払うものとする。

2 乙は、前項に定める標準月額料金のほか、本施設利用により発生する付随費用を負担するものとする。係る付随費用に関しては別途甲が定める価格表に基づくものとし、甲は価格表を自らの裁量に基づき変更する権利を有する。

3 甲は毎月10日までに翌月分の標準月額料金及び前月分の付随費用を乙に請求し、乙は毎月25日(25日が金融機関の休業日になる場合は、その前日)迄に項目表(19)に記載の銀行口座に現金にて支払うものとする。甲は振込をもって料金を領収したとみなし領収書は発行しない。但し、特別な事情がある時は、甲は領収書を発行することがある。

4 乙が項目表(4)記載のオフィスを移転及び増室する場合、又は利用登録者人数や電話対応サービス種別などの変更により、項目表(12)に記載の標準月額料金に変更があった場合、甲及び乙は本契約書の末尾に添付する契約変更追加事項及び特記事項に記載することにより、別途合意するものとする。

第12条 (消費税及び振込手数料)

乙は前条に定める標準月額料金及び付随費用に係る消費税等の諸税を負担し、これらの費用に加算して甲に支払う。また、振込に要する手数料に関しては乙の負担とする。

第13条 (料金の改定)

本契約期間中、公租公課の増減、諸物価、その他経済事情の著しい変動によりオフィス利用料・共益費・施設利用料・レンタル料・固定サービス料・付随費用等の額が不相応となったときは、甲乙協議の上これを改定できる。

第14条 (遅延損害金)

乙は本契約に基づく金銭債務についてその履行を遅延したときは、以下の各号に従って遅延損害金を支払わなければならない。

(1)遅延利率は14.6%とする。

(2)遅延損害金の計算方法は、以下の通りとする。

金銭債務×遅延利率÷365日×支払期日経過日数

第15条 (期間内解約)

乙は本契約期間中、本契約を解約しようとする場合は解約の日より3ヶ月前迄に甲に対し書面に

よりその予告をしなければならない。但し、3ヶ月分の標準月額料金と解約予告日の翌日から解約日までの本施設利用により発生する付随費用を支払うことにより即時解約できるものとする。

第16条 (契約の解除)

1 甲は、乙において次の各号の一つに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し何等の催告を要せず本契約を即時に解除することが出来るものとし、この場合乙は甲の被った損害を賠償するものとする。

(1)標準月額料及びその他の支払を1ヶ月以上滞納したとき

(2)前号を除く本契約の一つにでも違背したとき

(3)監督官庁より営業停止又は免許もしくは登録の取り消し処分を受けたとき

(4)合併によらないで解散したとき

(5)仮差押、仮処分、強制執行、競売等の申立、仮登記担保契約に関する法律第2条に定める通知、手形交換所の取引停止処分もしくは公租公課の滞納その他の滞納処分を受け、又はこれらの申立処分、通知を受くべき事由が生じたとき

(6)支払停止・支払不能もしくは債務超過の状態に陥り又は破産、会社更生手続及び民事再生手続の申立て、又はこれらの申立てを受け、もしくは自らこれらの申立てをしたとき

(7)甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき

(8)乙又は乙の代理人・使用人又は実質的に経営権を有するものが「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条に定義する暴力団、指定暴力団および指定暴力団連合、集团的または常習的に違法行為などを行うことを助長する恐れのある団体、およびこれらの団体に属している者、その他本施設の存する都道府県の暴力団排除条例に基づき暴力団排除の対象とされている団体または個人、ならびにこれらの者と取引または関係性を有する者であると判明したとき

(9)「組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律」に定める犯罪収益等隠匿および犯罪収益等收受を行い、もしくは行っている疑いのある者、またはこれらと取引のある者と判明した時

(10)「貸金業法」第24条第3項に定義する取立て制限者またはこれらに類する者と判明した時

(11)前(8)(9)(10)号のいずれかに該当する者を役員、従業員または親会社その他の関係会社として有する法人と判明したとき

(11)乙又はその代理人・使用人・請負人・訪問者・顧客・その他乙の関係者が本施設の通常の使用範囲を逸脱する行為を行ったとき

(12)犯罪行為に関連する行為もしくは不道徳・非倫理・公序良俗に違反するような行為を行い、あるいは幫助したとき

(13)利用オフィス及びその他付帯する施設、又は機材や共有部分を汚損、破損又は滅失したとき

(14)本契約第26条による届出等、甲に対する届出に虚偽があったとき

(15)本施設の内外を問わず、甲及び本施設の名誉が毀損されるような言動を行ったとき

(16)営業が不振であり、または営業の継続が困難であると客観的事実に基づき判断されるとき

(17)その他乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき

2 本契約締結後、前項により本契約が解除された場合、乙は違約金として標準月額料の3ヶ月分相当額及び解除までに発生した本施設利用に付随して発生した費用を甲に支払うものとする。

尚、甲が被った実損害がある場合は、甲は乙に対し上記違約金とは別に損害賠償額を請求できるものとする。

第17条 (天災地変その他不可抗力)

1 天災地変その他不可抗力により、本施設の全部又は一部が滅失もしくは毀損して使用が不可能になった場合、本契約は終了する。この場合、乙は契約終了日までの標準月額料金及び本施設利用に付随して発生した費用を甲に支払うものとする。

2 前項により甲又は乙が被った損害については相手方は何等の責も負わない。

3 本契約第8条第3項に定める最長契約期間をもって本契約は終了する。

第18条 (明け渡し)

1 原因の如何を問わず本契約が終了したときは、乙は次の各号の定めに従い利用オフィスを明け渡すこととする。

(1)乙は期間の満了、解約、解除その他の理由により本契約が終了する場合、利用オフィス内に持ち込んだ乙所有の物品一切を自己の費用をもって撤去するものとする。

(2)契約終了と同時に乙が明け渡しを履行しない場合は、甲は任意に乙の所有物品を処分することが出来る。

(3)乙は利用オフィスの明け渡しに際し、その事由、名目如何に拘らず移転料、立退料、営業権の権利金等一切の請求を甲に対して行わないものとする。

(4)乙が本契約終了と同時に利用オフィスを明け渡さない場合は、乙は本契約終了の翌日から明け渡し完了に至るまでの標準月額料相当額(日割計算)の倍額の賠償金及び明け渡し遅延により甲が被った損害を賠償しなければならない。

(5)前号の定めに加え甲の再三の要求にも拘らず乙が明け渡しに応じない場合、甲は乙のセキュリティカードの利用を停止し、本施設内への立ち入りを阻止できるものとする。この場合、乙が被った被害については甲は何等の責も負わない。

(6)乙は本施設住所を自己の本店住所及び支店所在地として使用している場合はその使用を停止し、商業登記簿に記載の際は移転登記するものとする。

2 前項の場合又は乙の事由により利用オフィスを変更する場合、乙は利用オフィスの清掃費用として項目表(14)記載の金額を支払うものとする。但し、利用オフィスの損耗の度合いが通常の使用を逸脱するものであると認められる場合は、甲乙協議の上、合理的な金額を決定し乙がこれを負担する。

3 甲及び乙は本契約の終了時、1ヶ月を期間とするバーチャルオフィス契約を締結するものとする。但し、甲又は乙において第16条に定める事項が生じている場合はこの限りでない。

第19条 (再契約)

1 乙は本契約第8条第3項に定める最長契約期間満了後、再契約の意思がある場合は、契約期間満了の1ヶ月前迄に甲に通知するものとする。

2 甲及び乙は、前項の通知に基づき再契約に関する協議を行い、合意に至った場合は再契約するものとする。

3 前項の場合、標準月額料金及び本施設利用に付随して発生する費用については、その時点で甲が定める金額を採用するものとする。

4 再契約を締結した場合には、本契約終了に拘らず、第18条の規定は適用しない。但し、乙は、本契約第18条に定める義務を再契約終了時に履行するものとする。

第20条 (セキュリティカード)

1 甲は、本契約締結後速やかに、セキュリティカードを乙に貸与する。

2 乙は、乙自身が利用登録した利用登録者に対しセキュリティカードを貸与する以外に、第三者にセキュリティカードを交付・貸与等することはできないものとする。

3 利用登録者以外の第三者がセキュリティカードをもって本施設を利用した場合、本施設の利用料などを含むすべての責任及び債務は、当該セキュリティカードの貸与を受けた乙のほか、利用登録者も乙と連帯して負うものとする。

4 利用契約名義人等は、次の各号の一つに該当する行為又は事実があった場合、甲に対し速やかにセキュリティカードを返却しなければならない。

(1)本契約が解約、解除されたとき

(2)利用契約名義人等に変更が生じたとき

(3)上記以外で甲がセキュリティカードの返却を求めたとき

5 利用契約名義人などが、セキュリティカードを紛失もしくは盗難された場合には、直ちに甲に届け出るとともに、所定のセキュリティカード再発行手続きを行うものとする。この場合、別に定めるセキュリティカード再発行手数料を甲に支払うものとする。

第21条 (禁止事項)

乙は次に掲げる行為をしてはならない。但し、事前に書面による甲の承諾を得たときは本条を適用しない場合がある。

(1)理由の如何を問わず、利用オフィスを第三者に利用・専有させること

(2)利用オフィス内に他人を同居させること

(3)利用オフィスに第三者の在室名義を表示すること

(4)本施設又は本建物内に汚物・爆発物・引火の恐れのあるもの・その他危険物を持ち込むこと

- (5)本施設内又は利用オフィス内に人を宿泊させる又は動物を飼育すること
- (6)本施設内において、小売行為・暴力団活動・宗教活動・風俗関係事業・公序良俗に反する事業及びこれらに係る活動を行うこと
- (7)乙の事業遂行にあたり法令違反となる行為
- (8)本施設の品位を損なう行為
- (9)本施設内の備品・付属品及び調度品を含む改装・変更・専有すること
- (10)本施設及び建物の他の利用者の迷惑又は事業の妨げになると甲が判断する行為
- (11)甲、他の利用者又は第三者の知的財産権・肖像権・プライバシーの権利・名誉その他の権利又は利益を侵害する行為
- (12)甲の事業の妨げになると甲が判断する行為
- (13)指定場所以外での喫煙行為
- (14)建物周辺・外壁及び窓から垂れ幕・旗・館内ポスター・看板等の掲示をする行為
- (15)他人名義での電話を架設する行為
- (16)その他本契約及び本施設利用規約、サービス利用規約に違背する一切の行為

第22条 (施設の制限)

乙は、次の行為をするときは、予め甲の書面による承諾を得なければならない。また、係る行為に関する費用は全て乙の負担とする。

- (1)利用オフィス内に各種回線の設置・情報端末もしくは通信設備の接続を行うこと
- (2)その他本施設利用規約に定める承諾事項

第23条 (乙の損害賠償義務)

乙又はその代理人・使用人・請負人・訪問者・顧客その他乙の関係者の故意又は過失により、本施設もしくは建物又はそれらの諸造作もしくは諸設備を毀損した場合、あるいは甲又は他の利用者等の第三者の身体・財産に損害を与えた場合には、乙は直ちにその旨を甲に通知し、これによって生じた甲の一切の損害を甲に対して賠償しなければならない。

第24条 (免責)

甲は、次の各号に定める事項により乙が被った損害については何等の責も負わない。

- (1)地震・洪水等の天災地変あるいは暴動・労働争議・その他の不可抗力により生じた損害
- (2)甲の故意・過失によらない火災・盗難・諸設備の故障に起因して生じた損害
- (3)電気・水道・電話及び電気通信設備等の供給制限又は停止による損害
- (4)本施設内のインターネット回線及びLAN回線の利用に起因して生じた乙の損害
- (5)甲の提供するサービスを通じて生じた乙の損害で甲が善意無過失の場合
- (6)その他、甲の責に帰す事の出来ない事由による一切の損害

第25条 (商号不使用等解除)

乙は、本契約書に記載された商号又は事前に甲による合意を受けた商号によってのみ、本施設を利用することが出来る。甲は、乙からかかる変更の通知がないにもかかわらず乙の商号が項目表(2)と異なる場合、又は報告された変更の内容が本施設の利用に不適切と甲が判断した場合には、乙に対し何等の催告を要せず本契約を解除することが出来る。

第26条 (通知義務)

1 乙は本契約締結後、商号・代表者・営業目的・資本金等商業登記事項及びその他、重要な変更があった場合には直ちにその旨を甲に対し書面で通知しなければならない。

2 甲から要求があったときは、乙は定期的またはその都度、本施設などの利用、維持管理状況を明らかにする一切の書類を甲に速やかに提出しなければならない

第27条 (立入権)

甲又は甲の指定する者は、定期的なオフィスの利用状況の確認、並びに本施設の保全・衛生・防犯等、本施設管理上の処置を講ずるため、利用オフィスへ立入ることが出来る。尚、甲は予め乙に対し利用オフィスへの入室を通知するよう努めるものとする。

第28条 (守秘義務)

甲及び乙は本契約及び本契約履行に関して知り得た事項を、法律上又は関係諸官庁により要求された場合を除き、相手方の同意を得ることなく第三者に開示してはならない。但し、弁護士・会計士・税理士等、甲又は乙が予め守秘義務契約を締結した第三者に対しては開示することができる。

第29条 (個人情報)

1 甲は、本契約の履行に際して知り得た個人情報について、第三者に開示及び盗用の禁止又は漏洩・滅失・毀損・改竄の防止、あるいは本契約を遂行する目的以外に利用されないように適切な処置をとる義務を負う。

2 甲は乙の個人情報を、本契約を遂行する目的及び甲の提供するサービスの向上及び新商品の開発の目的に限り使用できるものとする。

3 甲は、乙の個人情報を公務員・弁護士・会計士・税理士等、法律上守秘義務を負うものに対して開示する合理的必要が生じた場合には、開示に先立ちその旨を乙に報告するものとする。搜索・差押等、法律上の強制力を伴う回答が義務付けられている開示であり開示に先立つ報告が行えなかった場合には、甲は開示後直ちに乙に報告をするものとする。

第30条 (工事等による施設利用中止)

将来、消防法等の改正・監督官公庁の行政指導その他の事由、又は本施設の設備等の維持管理に

必要な大幅な修理・変更・改修工事等を甲が行うことにより、乙は利用オフィスおよび本施設、本施設の共用使用部分の全部または一部が使用できない場合があることを予め了承するものとする。なお、この場合、乙は甲に対し、名目の如何を問わず金銭その他一切の請求をしないものとする。

第31条 (無条件解除)

1 第17条に定めるほか、本施設もしくは本施設の全部または一部が滅失もしくは毀損し、またはその他甲の責によらない事由により、乙の本施設の利用の開始もしくは継続が不可能もしくは困難になったときは、甲は本契約を無条件で直ちに解除することが出来るものとする。

2 前項の場合、甲または甲の関係者は、乙が被った損害についてなんら責任を負わないものとし、乙は理由のいかんを問わず、甲及び甲の関係者に対して異議の申立て、補償、賠償等一切の請求を行わないものとする。

第32条 (地位継承)

甲は、本契約に基づき有する運営会社としての権利・義務・地位の全部または一部を第三者に継承させることが出来るものとし、乙はこれを予め異議なく承諾するものとする。

第33条 (裁判所管轄)

本契約から生ずる権利義務に関し、争いが生じたときは京都地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第34条 (準拠法)

本契約については日本国法を準拠法とする。

第35条 (協議事項)

本契約に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、その都度甲及び乙誠意をもって協議し、その解決にあたるものとする。

契約変更追加事項及び特記事項 承諾履歴

期日	承諾印 (甲)	変更追加内容及び特記内容	承諾印 (乙)

以上