

入 札 公 告

令和 7 年 1 月 28 日
独立行政法人中小企業基盤整備機構
分任契約担当役
九州本部長 井上 貴

独立行政法人中小企業基盤整備機構(以下「中小機構」という。)及び福岡県が所有する不動産の売却について、次のとおり一般競争入札に付します。

1. 件 名 クリエイション・コア福岡不動産売却

2. 最低売却価格 金 385,000,000 円(土地建物一体価格)
(内訳)土地 297,220,000 円
建物 87,780,000 円

※建物にかかる消費税相当額 8,778,000 円を含めると以下のとおり
金 393,778,000 円(土地建物一体価格、消費税相当額を含む)
(内訳)土地 297,220,000 円
建物 96,558,000 円(消費税相当額を含む)

3. 売 主 独立行政法人中小企業基盤整備機構 理事長 宮川 正
福岡県知事 服部 誠太郎

4. 担当課(お問い合わせ先) 独立行政法人中小企業基盤整備機構 九州本部 企業支援部
支援推進課 (担当:永田、羽田野)
電話 092-263-0302 Fax: 092-263-0310
E-Mail: smrj-ccfukuoka@smrj.go.jp

5. 売却物件
(1)土地

所在	地番	地目	地積(㎡)		所有者
			公簿	実測	
筑紫野市上古賀三丁目	328番3	宅地	4070.64	4075.40	中小機構
	328番4	宅地	13.31	13.31	福岡県
	331番6	宅地	236.89	236.89	福岡県
	332番4	宅地	98.54	98.54	福岡県

(2)建物

所在	家屋 番号	棟 数	構 造	延床面積(㎡)		竣工 年月	所有 者
				1 階	2 階		
筑紫野市上 古賀三丁目	3 2 8 番3	1棟	鉄骨造陸屋 根 2 階建	1278.06	1261.66	H.13.2	中 小 機構

6. 入札参加手続き

(1)入札説明会の参加申込み

①入札説明会(現地見学会)

日程:令和 7 年 2 月 7 日(金)10:00~12:00

場所:クリエイション・コア福岡

福岡県筑紫野市上古賀三丁目2番16号 電話 092-929-2218

②入札説明会参加申込受付期間

令和 7 年 1 月 28 日(火)から令和 7 年 2 月 5 日(水) 17:00 まで

③申込方法

別添様式「入札説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、下記まで e-mail で提出すること。なお、e-mail 送信後に着信確認の電話連絡を必ず行うこと。

中小機構 九州本部 企業支援部 支援推進課(担当:永田、羽田野)

提出先アドレス:smrj-ccfukuoka@smrj.go.jp 電話番号:092-263-0302

④注意事項

入札説明会に参加しない者の入札参加は認められない。

(2)資料閲覧

入札説明会後、希望者に対して資料閲覧を行う。入札説明会参加申込書に希望の有無を記入すること。別日での閲覧を希望する者は希望日程を同申込書に別途記載すること。

①資料閲覧

場所:クリエイション・コア福岡

福岡県筑紫野市上古賀三丁目2番16号 電話 092-929-2218

②日程

令和 7 年 2 月 7 日(金)~2 月 14 日(金)

(3)質問書の受付及び回答

質問書の受付期間:令和 7 年 2 月 7 日(金)から 2 月 13 日(木)17: 00 まで(必着)

質問書に対する回答:令和 7 年 2 月 20 日(木)

(4)入札参加申込書の提出

入札参加希望者は、別添様式の「入札参加申込書」及び下記の添付書類を「4. 担当課」まで持参又は配達証明郵便により提出する。

入札参加申込の受付期間:令和7年2月7日(金)から2月25日(火)17:00まで(必着)

持参の場合は、事前に同担当課まで電話連絡を必ず行うこと。

入札参加申込書及び添付書類を提出しない者は、入札に参加できない。

(入札参加申込書の添付書類)

- ①法人登記簿謄本(現在事項全部証明書、発行日から3ヶ月以内)原本2部
- ②法人印鑑証明書(発行日から3ヶ月以内)原本2部
- ③法人決算書(直近2ヵ年分)1式
- ④法人概要資料(会社パンフレット等)1部
- ⑤法人役員一覧1部
- ⑥誓約書1部

7. 入札保証金の納付(福岡県所有物件のみ)

入札参加希望者は、福岡県所有物件についてのみ入札保証金の納付が必要となる。

①入札保証金の金額

金2,348,038円(土地の最低売却価格のうち福岡県所有物件相当額の100分の10の額)

②入札保証金の納付期間

令和7年2月7日(金)～令和7年3月7日(金)

※ 福岡県が入札保証金の納付期間最終日(令和7年3月7日(金))までに入札保証金の着金を確認できることが必要となる。

③入札保証金の納付方法

銀行振込により、入札参加希望者が金融機関にて事前に納付すること。

ア 振込先

振込先は、入札説明会で配布する資料に記載

イ 振込方法

銀行の窓口の利用……限度額なし。

銀行のATM(通帳・キャッシュカード)……限度額があるため、留意すること。

インターネットバンキングの利用……限度額があるため、留意すること。

※ 納付後の領収書(窓口:「振込金受取書」等、ATM:「ご利用控」等)、インターネットバンキング:「振込完了画面を印刷したもの」等は大切に保管すること。

ウ 振込手数料

入札参加希望者の負担

④入札保証金の返還

・落札者以外の入札保証金は、あらかじめ入札参加者の指定した金融機関の口座への振込により返還する。そのため、別添様式「保証金等払戻請求書」及び「債権者登録申出書」を作成するとともに、「納付後の領収書等の写し」と併せて入札日に提出すること。

・入札保証金を納付したものの、入札に参加しなかった場合は、入札保証金の返還手続きを行う。その場合も、入札保証金納付者の指定した金融機関の口座への振込により返還

するため、福岡県総務部財産活用課に連絡すること。

・入札保証金の返還に際しては、入札終了後、約2週間程度要する場合がある。

・入札保証金には利息は付かない。

⑤入札保証金に関するお問い合わせ先

福岡県総務部財産活用課公有財産係

福岡市博多区東公園7番7号(福岡県庁 南棟 9階 西側)

電話: 092-643-3088

E-Mail: kouyuzaisan@pref.fukuoka.lg.jp

8. 入札参加者の資格 要件、留意事項

(1)入札参加者の資格要件

次の①～⑤の全てを満たすこと。

①内国法人であること。

②独立行政法人 中小企業基盤整備機構契約事務取扱要領(要領16第29号)第2条及び第3条の規定に該当する者でないこと。要領については、当機構ホームページ参照。

<https://www.smrj.go.jp/procurement/bid/contract/index.html>

また、地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。

③独立行政法人中小企業基盤整備機構反社会的勢力対応規程(規程22第37号)第2条に規定する反社会的勢力に該当する者でないこと。規程については、当機構ホームページを参照。

<https://www.smrj.go.jp/org/policy/index.html>

また、次のいずれかに該当する者でないこと。

ア 個人又は法人の役員等が暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

イ 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

ウ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者

エ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

オ 独立行政法人中小企業基盤整備機構反社会的勢力対応規程(規程22第37号)第2条に規定する反社会的勢力に該当する者及び前記ア～エに該当する者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

④会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更正手続き開始の申立てがなされている者でないこと、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、いずれも手続き開始の決定を受けた者を除く。

⑤経営状況又は信用状況などが極端に悪化し適正な売買契約の履行が確保されないと認められる者でないこと。

(2)留意事項

①入札参加者は、入札説明書、物件概要書、不動産売買契約書、売却物件の現状、関係する

法令規制等を承知した上で入札に参加するものとする。なお、本物件については、不動産売買契約書において現在中小機構が行っている賃貸事業の5年間の継続等を条件としていることについて十分に理解されたい。

- ②不動産売買契約は、中小機構及び福岡県が定める不動産売買契約書によるものとし、買主は中小機構及び福岡県とそれぞれ不動産売買契約を締結する。土地及び建物の面積は、公簿面積によるものとし実測精算は行わない。売買契約締結後の条件交渉は行わない。ただし、契約書に記載されていない事項については、中小機構及び福岡県において定めることができるものとする。
- ③売却物件は、現状有姿にて引渡す。物件概要書等の記載内容が現状と相違しているときは、現状を優先する。
- ④中小機構及び福岡県は、売却物件について、買主に対して契約不適合責任を負わない。買主は、売却物件が種類、品質、数量、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関して契約の内容に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。
- ⑤売却物件を購入するにあたり金融機関の融資を利用する場合は、事前に金融機関と十分に相談したうえで入札に参加すること。
- ⑥落札者と売買契約締結者は、同一でなければならない。中間省略登記は認めない。
- ⑦売却物件を転売目的で購入しようとする者は、入札に参加できない。
- ⑧中小機構は、入札参加申込書及び添付書類の内容を確認し入札参加の適格性を判断する。そのため必要に応じ申込者へヒアリング及び資料要求等をする場合がある。中小機構が入札参加者として適さないと判断したときは、入札への参加を断り、すみやかに申込者へ連絡する。なお、入札に参加できなくなったとしても、中小機構及び福岡県は、申込に要した費用を負担しない。

9. 入札の日時、場所等

日 時：令和7年3月14日(金) 14時00分開始

場 所：クリエイション・コア福岡 会議室

福岡県筑紫野市上古賀三丁目2番16号 電話 092-929-2218

入札書等は、入札当日に入札場所へ持参する。(郵送では、受け付けない。)

(入札の際に持参する書類)

- ①入札書及び封筒
- ②委任状(代理人名による入札の場合のみ)
- ③入札保証金(福岡県所有物件分)の返還に必要な書類(落札者以外となった場合に使用)
 - ・保証金等払戻請求書
 - ・債権者登録申出書
 - ・納付後の領収書等の写し

10. 落札者の決定等

- (1)入札参加者が入札を行い、開札の結果、土地及び建物とも最低売却価格以上かつ合計金額が第1順位(最高額)の入札者を落札者とする。ただし、当該落札者の入札が無効となったときは、土地及び建物とも最低売却価格以上かつ合計金額が次順位の入札者を落札者とする。
- (2)入札金額が同額となり落札者となる者が複数いるときは、くじによって落札者を決定する。この場合、当該入札者のうち出席しない者又はくじを引かない者があるときは、入札事務に関係のない職員にくじを引かせるものとする。
- (3)中小機構が、落札者の経営状況又は信用状況等が極端に悪化し適正な契約の履行が確保されないと判断するに至ったときは、落札決定を取り消すものとする。

11. 売買契約締結、売買代金の支払い、売却物件の引渡し

- (1)落札者は、中小機構及び福岡県とそれぞれ不動産売買契約を締結する。売買代金は、次の①及び②の額を中小機構及び福岡県にそれぞれ支払うこととする。なお、不動産売買契約書に貼付する収入印紙(契約金額に応じた額)、その他契約締結及び履行に関し必要な一切の費用は各自の負担とする。

①中小機構へ支払う売買代金

「建物の入札金額(消費税相当額を含む)」及び「中小機構が所有する土地の地積比率(92.1%)に土地の入札金額を乗じた額」の合計額

②福岡県へ支払う売買代金

「福岡県が所有する土地の地積比率(7.9%)に土地の入札金額を乗じた額」

- (2)中小機構所有物件については、次のとおりとする。

①売買契約締結期限

中小機構は、内部手続きを経たうえで、落札者と協議して締結日を定め不動産売買契約を締結する。

②契約手付金の支払い

落札者は、売買契約締結後速やかに、手付金として、(1)①の中小機構へ支払う売買代金の10%を一括して、別途、中小機構の指定する銀行口座へ振込むものとする。なお、振込手数料は、落札者の負担とする。

③売買代金の支払い

中小機構所有物件の売買代金は、すでに納付されている契約手付金の額を無利息で充当し、その残額を全額一括払いとし、別途、中小機構が指定する銀行口座へ振込むものとする。なお、振込手数料は、落札者の負担とする。

④売却物件の引渡し

中小機構所有物件の引渡しは、その売買代金の全額を納付されたことを確認した後に行う。物件の引渡し日は令和7年9月30日とする。

- (3)福岡県所有物件については、次のとおりとする。

①売買契約締結期限

落札者は、令和7年3月26日(水)まで(落札日の翌日から起算して7日以内(県の休日を除く。))に不動産売買契約を締結する。落札者がこの期間内に契約を締結しないときは、福岡県所有物件についての落札は無効となる。その場合、入札保証金は返還しない。

②契約保証金の納付(入札保証金の充当)

既に納付済みの入札保証金については、落札者の申出により契約締結後に契約保証金に充当する。充当の手続きに必要な書類については、落札者決定後、落札者に対し送付する。

③売買代金の支払い

ア 納付方法及び納付期限

(1)②の福岡県所有物件の売買代金(下記の契約保証金の充当を行う場合には、契約保証金額を除いた代金)は、全額一括払いとし、福岡県が発行する納入通知書により、契約締結後20日以内に、福岡県が指定する銀行口座へ振り込むものとする。なお、振込手数料は、落札者の負担とする。

落札者がこの期限までに売買代金を完納しないとき、又は落札者が契約を破棄したときは契約を解除し、契約保証金は返還しない。

イ 契約保証金の売買代金への一部充当

(3)②で既に納付済みの契約保証金については、本人の申出により福岡県所有物件の売買代金の一部に充当する。充当の手続きに必要な書類については、落札者決定後、落札者に対し送付する。

④売却物件の引渡し

福岡県所有物件の引渡しは、その売買代金の全額を納付されたことを確認した後に行う。

12. 所有権移転登記、公租公課の精算

(1) 売却物件の所有権移転登記は、次のとおりとする。

なお、登録免許税、司法書士への委託費など登記に必要な費用は、買主の負担とする。

①中小機構所有物件

売買代金の支払後、引き渡し日までの間に買主が自らの負担により登記の手続きを行うものとする。

②福岡県所有物件

売買代金の支払及び物件引渡し後、福岡県が登記の手続きを行うものとする。

(2) 本物件にかかる公租公課について次のとおりとする。

①中小機構所有物件

本契約締結日の属する年の1月1日を算定のための基準日とし、本物件の引渡し日が属する月までの分は中小機構の負担とし、その翌月以降の分は買主の負担とする。中小機構は、買主の負担額を算定して買主へ請求し、買主は中小機構へ支払うものとする。

②福岡県所有物件

本物件の所有権移転の日の翌年(令和8年)以降分は、買主の負担とする。

13. その他

- (1)入札及び売買契約において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2)中小機構から交付した資料は、公表不可とし、入札以外の目的に使用してはならない。
入札終了後、複製を含む全ての資料を機構へ返却しなければならない。

14. お問い合わせ先

売却物件及び本入札に関する質問は、「4. 担当課」へお問合せください。

物件概要書

※本概要書は、「中小機構所有物件」に関する事項について記載したものです。

売却する物件の名称 クリエイション・コア福岡

1. 売却する物件

(1) 土地

所在	地番	地目	地積 (㎡)		所有者
			公簿	実測	
筑紫野市上古賀三丁目	328 番 3	宅地	4070.64	4075.40	中小機構

(2) 建物

所在	家屋 番号	棟 数	構 造	延床面積 (㎡)		竣工 年月	所有者
				1 階	2 階		
筑紫野市上古賀三丁目	328 番 3	1 棟	鉄骨造陸屋根 2 階建	1278.06	1261.66	H. 13. 2	中小機構

建物付属設備 構内引込柱、屋外キュービクル、電気線、分電盤、自動集中検針装置、電力メータ、照明器具、コンセント、インターホン、カードリーダ、電気錠開錠錠、電話線、テレビ共聴設備、機械警備用空配管設備、防犯カメラ、自動火災報知設備、電気給湯器、空冷ヒートポンプエアコン、ルームエアコン、天井換気扇、中間ダクトファン、給水管、排水管、ガス管水栓柱、流し台、自在水栓、電気温水器、洋風大便器、ストール小便器、洗面器、掃除流し、量水器、消火器、屋外灯等

付属物 構内道路（舗装、側溝等含む。）、駐車場舗装、側溝、ゴミ集積箱、フェンス、アルミ門扉、アルミ片引門扉、集水枡、RC門扉、RC擁壁、植栽、境界標、案内板等

2. 主な法規制

- ・都市計画区域 市街化区域 第一種住居地域
- ・建ぺい率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域

3. 敷地と道路

- ・不整形形状地の二方路
- ・敷地東側道路 幅員約6.4m 舗装公道（建築基準法第42条1項1号）
- ・敷地北側道路 幅員約7.2m 舗装公道（建築基準法第42条1項1号）

4. 上水道、下水道、雨水、電力、通信、ガスの整備状況

- ① 上水道 公営水道により供給。敷地北側道路下の水道本管から引込み。
- ② 下水道 公共下水道に排水。地北側道路下の下水管から排水。
- ③ 雨 水 各棟の雨水管を通じて敷地内にある雨水枡から市道内の集水枡を経由して下水本管へ排水す

る。

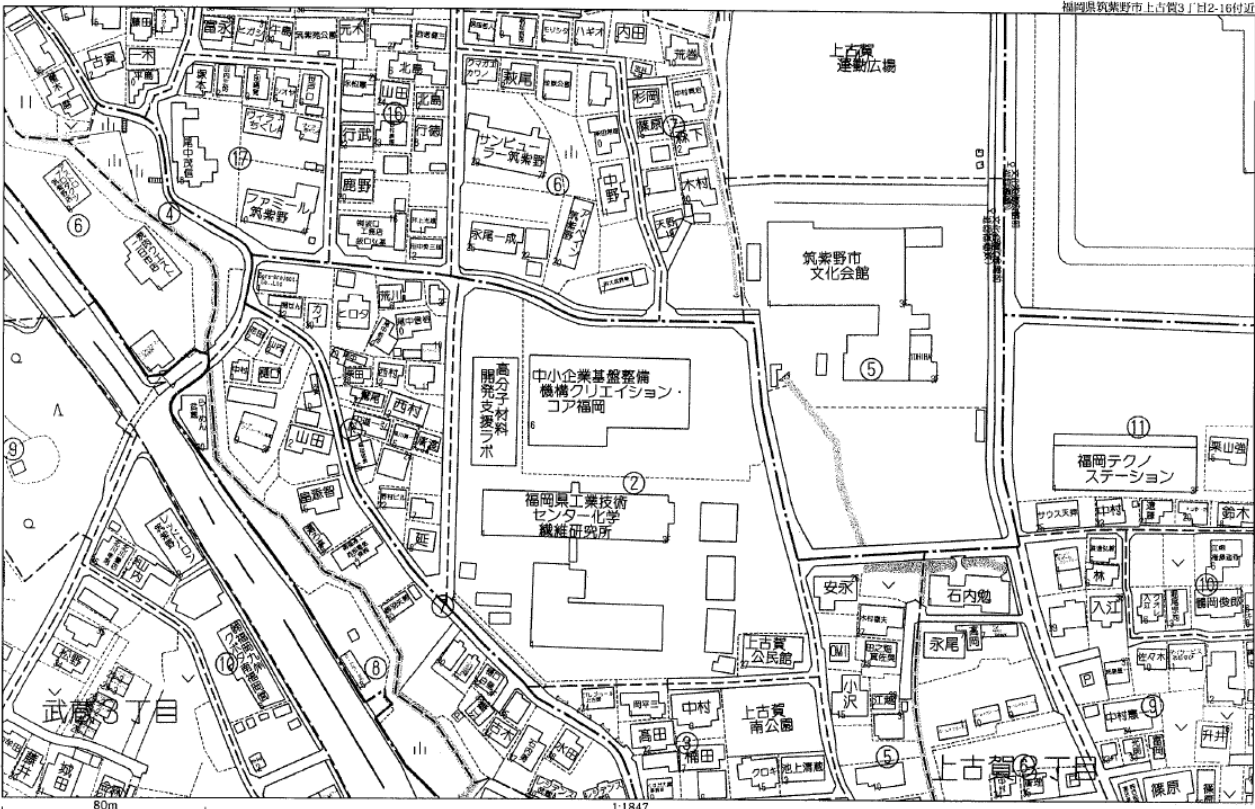
- ④ 電 力 令和7年3月末日まで鈴与電力株が電柱配線により供給。令和7年4月1日から令和7年9月末日までは、別途売主で電力供給契約を締結する。令和7年10月以降について、買主は新たに電力販売会社との契約が必要。
- ⑤ 通 信 NTT西日本が電柱配線により供給。
- ⑥ ガ ス 敷地内に都市ガスの引込管は埋設されているが、現状設備がないため利用できない。都市ガスを利用するには配管工事等の工事費用等が生じる。

5. その他

- ①売却する物件の建物、構築物、配管、設備等には、経年劣化、不具合等がある。物件は、現状有姿で引き渡すので、建物・設備等の点検、清掃、補修、更新等は、全て買主の負担となる。
- ②物件の詳細については、入札説明会で説明する重要事項説明書等によるものとする。

以上

(参考) クリエイション・コア福岡の位置図



物 件 概 要 書（令和6年12月調査）
※本概要書は、「福岡県所有物件」に関する事項について記載したものです。

（物件の表示）クリエイション・コア福岡敷地の一部

所在及び地番		地目	現況	公簿面積	実測面積	坪面積
筑紫野市上古賀三丁目328番4		宅地	植栽及び駐車場部分	13.31 ㎡	13.31 ㎡	約 4 坪
筑紫野市上古賀三丁目331番6		宅地	同上	236.89 ㎡	236.89 ㎡	約 71 坪
筑紫野市上古賀三丁目332番4		宅地	同上	98.54 ㎡	98.54 ㎡	約 29 坪
合計3筆				348.74 ㎡	348.74 ㎡	約 105 坪
接面道路幅員 及び接面状況		北側：幅員約7.0mの市道（接面道路との高低差が約50cmあります） 東側：幅員約6.1mの市道（接面道路との高低差が約50cmあります）				
法令等 に基づく 制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第1種住居地域	建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	高さ制限	－	最低敷地面積	－		
	その他	・建築基準法第22条区域 ・当該地は、都市計画施設（道路）の予定区域内（都市計画道路（路線名：杉塚上古賀線）の整備予定地）に所在しているため、下記のとおり都市計画法又は公有地拡大の推進に関する法律（公拡法）に基づく手続が必要となる場合がある。 ※当該地にかかる形で建築物を建築を行う場合は、都市計画法第53条許可申請が必要。 ※当該都市計画施設（道路）の予定区域を含む200㎡以上の土地を有償で譲渡しようとする場合は、公拡法に基づく届出が必要。				
文化財保護		周知の埋蔵文化財包蔵地外				
私道の負担等 に関する事項		私道負担	無	負担の内容		
		道路後退	無	負担の内容		
供給処理施設 の状況	種別	配管等の状況			電話番号	
	電気	接面道路配線	有	鈴与電力株式会社	054-665-8073	
	上水道	接面道路配管	有	筑紫野市上下水道工務課	092-923-1111	
	下水道	接面道路配管	有	筑紫野市上下水道工務課	092-923-1111	
	都市ガス	接面道路配管	有	筑紫ガス	092-923-3111	
交通機関 （道路距離）	鉄道	JR「天拝山」駅 物件南東方 約1.3km 徒歩17分				
	バス	西鉄バス「文化会館前」 物件東方 約300m 徒歩4分				
公共機関等 （直線距離）	市役所等	筑紫野市役所 物件北東方 約700m				
	小学校	筑紫野市立二日市小学校 物件北方 約1.1km				
	中学校	筑紫野立天拝中学校 物件南東方 約700m				
近隣の状況	戸建住宅に加え、比較的規模の大きな研究所、事業所等が建ち並ぶ地域					
特記事項						
(1) 物件の引渡しは現状のままとします。						
(2) 本物件の現況は、植栽及び駐車場部分となっています。						
(3) 本物件には、土地上に存在する道路側のブロック塀及びフェンス並びに樹木が含まれます。なお、当該ブロック塀及びフェンスは、隣接する土地（地番：328番3）と連続して道路沿いに設置されています。						
(4) 当該地は、都市計画施設（道路）の予定区域内（都市計画道路（路線名：杉塚上古賀線）の整備予定地）に所在しています。筑紫野市に確認したところ、当該都市計画道路については都市計画決定がなされていますが、事業認可時期（整備予定時期）は未定とのことです。 下記のとおり都市計画法又は公有地拡大の推進に関する法律（公拡法）に関する留意事項があります。詳細については、筑紫野市都市計画課（092-923-1111）にお問い合わせください。						
・当該地にかかる形で建築物の建築を行う場合は、建物の階数や構造に関する建築制限がかかり、都市計画法第53条許可申請が必要となります。						
・当該都市計画施設（道路）の予定区域を含む200㎡以上の土地を有償で譲渡（売買・交換・代物返済等の契約、予約等）しようとする場合は、公拡法に基づく届出が必要となります。						

※ 物件概要書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

※ 上記以外、土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査等は行っておりません。

県が関知していない土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等の調査費用、撤去費用等は買受人の負担となります。

不動産売買契約書（案）

売主 独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「甲」という。）と買主 株式会社●●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

- 第1条 甲は、別記に表示する土地、建物（以下、「本建物」という。）、設備及び付属物（以下、土地から附属物までの物件を併せて「本物件」という。）を売り渡し、乙は、これを買受ける。
- 2 乙は、第19条の定めるところに従って本物件を現在甲が行っている賃貸事業の用に供するものとする。

（売買代金）

- 第2条 本物件の売買代金は、金000,000,000円とする。
- （内訳）土地000,000,000円、建物00,000,000円
建物売買の消費税及び地方消費税相当額00,000,000円

（賃貸借契約の承継）

- 第2条の2 甲は、本建物を、現在別紙のとおり第三者に事業用建物として賃貸中であり、本契約の締結により、甲の有する賃貸借契約上の賃貸人たる地位を乙に承継する。
- 2 甲は乙に対し、本物件の引渡しと同時に、別紙の賃借人より預かり保管中の敷金及び令和○年○月分の賃料を引き渡す。なお、甲が賃貸中に発生した水道光熱費については、乙への引渡し後も甲が賃借人に対して請求し、受領する。
- 3 甲は、本物件を乙に引渡すことが決まった場合は、乙と連名で速やかにその旨を別紙の賃借人に対し通知するとともに、賃料を今後は乙に支払うべき旨を通知する。

（手付金）

- 第3条 乙は、甲に手付金として、本契約締結後すみやかに、第2条の売買代金の10%の金額（※売買代金確定後は金額を記載する。）を一括して甲の指定する金融機関の口座へ振込みにより支払う。なお、振込みに要する費用は、乙の負担とする。
- 2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息で充当する。

(売買代金の支払い)

第4条 乙は、甲乙協議によって決定する期日までに、第2条の売買代金から前条手付金を控除した金額の全額を、一括して甲の指定する金融機関の口座へ振込みにより支払う。なお、振込みに要する費用は、乙の負担とする。

(引渡し)

第5条 甲は、第2条の売買代金の受領後に、令和7(2025)年9月30日付けで、乙へ本物件を現状有姿で引渡し、乙は、現状有姿で引き取る。

2 前項の引渡し時には、甲と乙との間で別に定める引渡確認書を取り交わす。

3 本物件の売買対象面積は、本契約締結日現在の登記簿上の表示面積によるものとし、将来甲又は乙が実測した結果差異が生じたとしても、甲及び乙は、互いに売買代金の変更その他何らの請求をしないものとする。

4 甲は、本物件の不具合(設備の故障を含む)については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(所有権の移転及び登記等)

第6条 本物件の所有権は、前条第1項の引渡しが完了したときに、甲から乙へ移転するものとする。

2 本物件の所有権移転登記の申請手続きは、乙が自らの負担により行なうものとし、甲は、これに協力するものとする。

3 本物件の所有権移転登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

(引渡し完了前の滅失・毀損)

第7条 本契約締結から本物件の引渡し完了までに、天災地変その他甲乙いずれの責にも帰すことのできない事由により本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により通知して、本契約を解除することができるものとする。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、甲は、本物件を修補して乙に引渡すものとする。この場合、甲の修復行為によって引渡しが令和7(2025)年9月30日を超えても、乙は、甲に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 甲は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で

遅滞なく乙に返還しなければならない。

(付帯設備の引渡し)

第8条 甲は、別添「付帯設備表」に記したものを、本物件引渡しと同時に乙に引渡す。

2 甲は、前項の付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(公租公課の負担)

第9条 本物件にかかる公租公課は、本契約締結日の属する年の1月1日を算定のための基準日とし、本物件引渡し日が属する月までの分を甲の負担とし、その翌月以降分を乙の負担とする。

2 甲は、前項の乙の負担額を算定して乙へ請求し、乙は、甲へ支払う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第10条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項を準用する。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、民法第562条から第565条までにかかわらず、引き渡された本物件が契約不適合であっても、契約不適合を理由とする履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除権の行使等、甲に対する一切の契約不適合責任を追求することができないものとする。

(手付解除)

第12条 乙は、甲に支払済の手付金を放棄して、この契約を解除することができる。

2 前項による解除は、次の各号のいずれかが早く到来したとき以降は、できないものとする。

(1) 甲がこの契約の履行に着手したとき

(2) 第4条による甲乙協議によって決定する期日を経過したとき

(契約違反による解除等)

第13条 甲は、乙が本契約で定める債務を履行しないとき、相当の期間を定めて催告したうえ、本契約を解除することができる。

2 前項の契約解除がなされた場合、甲は、乙に対し売買代金の20%に相当する違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違

約金の請求はできないものとする。

- 3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 4 乙の債務不履行により甲が本契約を解除したときは、甲は、受領済の金員から違約金を控除した残額を無利息で乙に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、乙は、甲にその差額を支払うものとする。
- 5 乙が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続きをし、又は本物件を原状に復して返還をしなければならない。

(印紙の負担)

第14条 本契約に要する印紙代は、甲乙各自が負担する。

(諸規約の承継)

第15条 甲は、乙に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく甲の権利・義務を承継させ、乙はこれを承継する。

(規定外事項の協議義務)

第16条 本契約に定めのない事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲乙互いに誠意をもって協議し定めるものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第17条 甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(反社会的勢力の排除に関する特約)

第18条 甲及び乙は、その相手方に対し、次の各号を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役また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、本契約を締結するものではないこと。
- (4) 本物件の引渡し及び売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して本契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

- 2 甲乙の一方について、次の各号のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 - (1) 前項(1)又は(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - (2) 前項(3)の確約に反した契約をしたことが判明した場合
 - (3) 前項(4)の確約に反した行為をした場合
- 3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして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しないことを確約する。
- 4 甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- 5 第2項または前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として売買代金の20%相当額を支払うこととする。
- 6 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生ずる損害について、その相手方に対し、一切の請求をすることができない。
- 7 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合の解除及び違約金については、第2項、第4項、第5項及び前項の規定によるものとし、第13条第1項は適用しない。
- 8 乙が第3項の規定に違反し、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したと認められる場合において、甲が第4項の規定により本契約を解除するときは、乙は甲に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の20%相当額の違約金を制裁金として支払うこととする。

(特約条項)

- 第19条 乙は、現在甲が行っている賃貸事業を引渡し日の翌日から5年を経過するまで継続しなければならない。
- 2 乙は、甲の協力を得て本売買契約締結日時点の本物件における賃借人のうち、令和7(2025)年10月1日以降も入居継続を希望する賃借人との間で、同日付賃貸借契約を新たに締結しなければならない。この場合において、同年9月30日時点の賃貸借契約の条件等について、同年10月1日から2年の間は甲が現在締結している契約と同様のものにしなければならない。ただし、乙が賃借人の了承を得て賃料を増額する改定を行う場合には、同年10月1日から2年の間は本賃貸借契約締結時の賃料の12%まで、5年の間は24%までを上限とする。
 - 3 前2項に関わらず、乙は次の各号に定めるところに従い、本物件及び賃貸事業を、引渡し日の翌日から5年以内に、無償・有償を問わず、第三者に譲渡することができる。

- (1) 乙は、新たな取得者に対して、本契約引渡日の翌日から起算して5年を経過するまで事業を継続させる旨の特約を付して譲渡すること。
- (2) 前1号の特約には、前1項及び2項と同様の条件を付すること。
- (3) 乙は甲に対して、新たな取得者の氏名、住所及び電話番号をあらかじめ甲へ通知した上で、甲の書面による承諾を得ること。

本契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都港区虎ノ門三丁目5番1号
独立行政法人 中小企業基盤整備機構
理 事 長 宮川 正

乙

(別記)

物件表示

建物 名称	クリエイション・コア福岡						
土 地	所 在	福岡県筑紫野市上古賀三丁目			地 番	328 番 3	
	権 利	所有権	地 目	宅地	地 積	4070.64 m ² (登記面積)	
建 物	所 在	福岡県筑紫野市上古賀三丁目 328 番地 3					
	権 利	所有権	建築年月	平成 13 年 2 月新 築	種 類	研究所	
	棟 数	1 棟	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建			
	家屋番号	家屋番号	延床面積	建物最高高		室内天井高	
	延床面積	328 番 3	2539.72 m ²	9.235m		2.5m～3.5m	
	建物最高高						
	室内天井高						
利用現況	本物件は建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約に基づき 11 名の賃借人へ賃貸						

建物付属設備 構内引込柱、屋外キュービクル、電気線、分電盤、自動集中検針装置、電力メータ、照明器具、コンセント、インターホン、カードリーダ、電気錠開錠釦、電話線、テレビ共聴設備、機械警備用空配管設備、防犯カメラ、自動火災報知設備、電気給湯器、空冷ヒートポンプエアコン、ルームエアコン、天井換気扇、中間ダクトファン、給水管、排水管、ガスパ水栓柱、流し台、自在水栓、電気温水器、洋風大便器、ストール小便器、洗面器、掃除流し、量水器、消火器、屋外灯等

付属物 構内道路（舗装、側溝等含む。）、駐車場舗装、側溝、ゴミ集積箱、フェンス、アルミ門扉、アルミ片引門扉、集水桝、R C 門塀、R C 擁壁、植栽、境界標、案内板等

(以下余白)

県有財産売買契約書（案）

福岡県（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、物件の売買について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを受け取る。

2 乙は、売買物件について、甲が別途提供する物件の概要書及び別記特記事項を確認し、自らその調査を行い、それが契約の内容に適合するものであることを容認した上で、この契約を締結する。

（売買価格等）

第3条 乙は、売買物件の代金として、金 円を甲に支払う。

2 乙は、代金の全額を、この契約締結後20日（以下「納期限」という。）以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定金融機関、指定代理金融機関又は収納代理金融機関の本店又は支店に納付しなければならない。ただし、乙は、代金納付の際、次条に定める契約保証金を代金の一部に充当することができる。

（契約保証金）

第4条 甲は、乙が既に納付している入札保証金の全額を契約保証金に充当するものとする。

（遅滞損害金）

第5条 乙は、その責めに帰すべき理由により、納期限を過ぎても代金の全額を納付しようとするときは、納期限の翌日からその納付の日までの日数に応じ、その納付しなかった代金につき年14.6パーセントの割合で計算した金額を、遅滞損害金として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに納付しなければならない。

（条件）

第6条 乙は、県有財産売買契約締結の日から10年間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第7条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第8条 甲は、乙が納期限までに代金の全額を納付しない場合等、乙がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、解除により乙に損害があっても、甲は賠償の責めを負わない。

2 次に掲げる場合には、甲は、前項の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲は賠償の責めを負わない。

一 乙が甲に提出した誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。

二 債務の全部の履行が不能であるとき。

三 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

四 債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

五 乙が甲との信頼関係を破壊する行為を行ったと認められるとき。

六 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 乙は、甲がこの契約に定める事項に違反した場合において、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(違約金)

第9条 乙は、第6条に定める義務に違反したときは、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、第7条に定める義務に違反したときは、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 乙は、前条第1項の規定により契約が解除された場合、又は納期限までの間に契約解除の申出を行った場合は、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

4 乙は、前条第2項の規定により契約が解除された場合は、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。ただし、第1項の規定により違約金を支払った場合は、この限りでない。

5 前2項の場合において、甲は、契約保証金をもって違約金に充当することができる。

6 前各項に定める違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。なお、損害賠償額については、第13条の規定によるものとする。

(原状回復義務)

第10条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、乙は、甲の指示する期日までに、乙の負担において売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する売買物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金)

第11条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。

2 甲は、前項の規定により乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

第12条 乙は、甲が第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙が契約締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに売買物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(損害賠償)

第13条 第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したことによって甲に損害が生じた場合、又は甲から乙への所有権移転登記後に、乙の責めに帰すべき事由によって甲に損害が生じた場合において、その損害額が第9条の規定による違約金の金額を超えるときは、甲は、乙に対し当該超える金額について損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第1項又は第2項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 第8条第3項の規定によりこの契約を解除したことによって乙に損害が生じた場合において、乙は、甲に対し損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第3項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(所有権の移転及び費用負担)

第14条 売買物件の所有権は、乙が代金全額（遅滞損害金を含む。）を納付したときに甲から乙に移転するものとし、売買物件の所有権移転登記は乙の請求により甲が行う。

2 所有権の移転登記に要する費用その他この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、売買物件が種類、品質、数量、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関して契約の内容に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(協議)

第16条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上定める。

(裁判管轄)

第17条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡県庁所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

以下余自