

入札公告

令和8年3月11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。

なお、本物件は、産業振興の観点から、落札者において当該不動産を事業用途に供することを条件として売却するものであり、当該条件は不動産売買契約において契約締結日の翌日から5年間としています。

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 304,825,000円(土地建物一体価格)
(内訳)土地 237,096,000円
建物 67,729,000円

※建物にかかる消費税相当額 6,772,900円を含めると以下のとおり
金 311,597,900円(土地建物一体価格、消費税相当額を含む)
(内訳)土地 237,096,000円
建物 74,501,900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: 稲田、烏山)
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(m ²)		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(m ²)		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 8 年 3 月 25 日(水)10:30~12:00

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 8 年 3 月 11 日(水)から令和 8 年 3 月 24 日(火) 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:稲田、烏山)

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

入札説明会后、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 8 年 3 月 25 日(水)~4 月 7 日(火)

(3)質問書の受付及び回答

質問書の受付期間:令和 8 年 3 月 25 日(水)から 4 月 7 日(火)17: 00 まで(必着)

質問書に対する回答:令和 8 年 4 月 15 日(水)

(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8年3月25日(水)から4月22日(水)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3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1,770,000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8年3月25日(水)～令和8年4月30日(木)

※ 福岡県が入札保証金の納付期間最終日(令和8年4月30日(木))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

①銀行振り込みによる納付(原則)

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

②現金もしくは銀行振出の小切手を福岡県へ直接持参することによる納付

※ 銀行振出の小切手は、福岡県手形交換所加盟の金融機関が振り出し、振出日より5日以内のもので、「受取人」は持参人払いとしたものに限ります。

③郵便為替による納付(発行日から起算して175日を経過していないものに限りです。)

(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①～⑥の全てを満たすこと。

- ①内国法人であり、かつ、事業用の用途に供して使用すると認められる者。
- 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。
- ⑥宗教法人、政治団体、又はこれらに準ずる団体でないこと。

(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、本物件は不動産売買契約書において、事業用途として引渡日の翌日から5年間継続して利用する義務が課されていることを、十分に理解し、これを承諾した上で入札に参加すること。
- 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8年5月12日(火) 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。なお、入札金額は千円を最小単位として記載すること。

(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最低売却価格比率(92.5%)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最低売却価格比率(7.5%)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9年3月31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8年5月21日(木)まで(落札決定を通知した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

売買代金の支払及び物件引渡し後、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9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、カードリーダー、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。

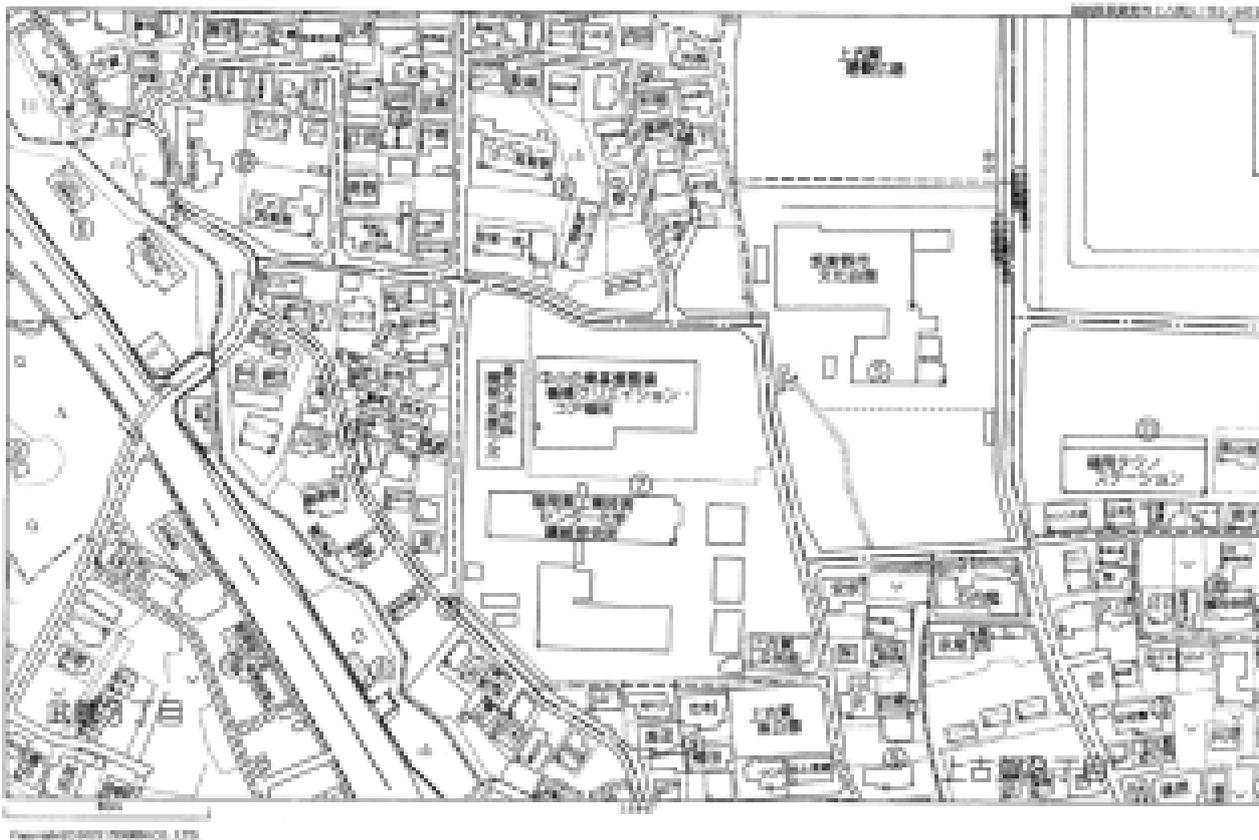
- ④ 電 力 令和8年3月末日まで日本エネルギー総合システム株式会社が電柱配線により供給。令和8年4月1日から令和9年3月末日までは、別途売主で電力供給契約を締結する。
- ⑤ 通 信 NTT西日本が電柱配線により供給。
- ⑥ ガ ス 敷地内に都市ガスの引込管は埋設されているが、現状設備がないため利用できない。都市ガスを利用するには配管工事等の工事費用等が生じる。

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



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（以下「本土地」という。）、建物（以下、「本建物」という。）、設備及び付属物（以下、本土地から付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。

（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

（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9（2027）年3月31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又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9（2027）年3月31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、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、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項又は第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項又は第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%相当額の違約罰を制裁金として支払うこととする。

(事業用用途特約)

第19条 乙は、引渡日の翌日から5年間（以下「用途制限期間」という。）、自ら本建物を事業用の用途に供して使用するか、第三者に賃貸し第三者をして事業用の用途に供して使用させなければならない。ただし、乙は、本建物を取り壊して本土地上に新たな建物を建築し、自ら新たな建物を事業用の用途に供して使用するか、第三者に賃貸して事業用の用途に供して使用させることを妨げない。

2 前項の定めにかかわらず、乙及び第三者は、本建物又は新たな建物（以下これらを併せて「本件建物」という。）を、次の各号に掲げる用途に供することができない。

- (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は宿泊施設その他の居住用建物
- (2) 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする施設
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業を行うための施設
- (4) 前各号に定めるもののほか、乙又は第三者の行為が、公共の福祉に適合しない、公序良俗に反するなど、本契約締結の趣旨に著しく反すると甲が合理的に判断する用途

3 乙は、用途制限期間中において本物件の利用形態又は利用内容を変更するときは、あらかじめその内容を書面により甲に届け出なければならない。

4 甲は、前項の届出内容が第1項又は第2項の定め反すると判断したときは、乙に対し、相当期間を定めて是正を求めることができる。

5 乙が正当な理由なく前項の是正に応じないとき、又は第1項の規定に違反して本物件を事業用の用途以外の用途に供したり、第2項の規定に違反した行為を行ったときは、甲は、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

6 前項により本契約が解除された場合、乙は、甲に対し、違約金として売買代金の20%に相当する額を支払うものとする。

7 甲は、第5項による解除と同時に、売買代金（消費税相当額を含まない。）と同

額を対価として、本物件を買い戻すことができるものとする。

8 乙は、引渡日の翌日から用途制限期間満了の日まで、第三者に本件建物に関する所有権の移転、並びに質権、地上権、賃借権又は使用貸借による権利その他の使用収益を目的とする権利の設定をすることができない。ただし、次の各号に該当する場合及びあらかじめ甲の承認を受けた場合はこの限りでない。

- (1) 本件建物の賃貸による賃借権の設定
- (2) 相続、合併、その他の一般承継により権利が移転する場合
- (3) 国税徴収法による滞納処分、民事執行法による強制執行、担保権実行としての競売により所有権が移転する場合
- (4) 土地収用法その他の法律により収用され、又は使用される場合

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	クリエーション・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、カードリーダー、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、ガスパ管水栓柱、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、集水桝、RC門塀、RC擁壁、植栽、境界標、案内板等

(以下余白)