

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。

（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、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。

(産業用途特約)

第19条 乙は、本契約締結の翌日から5年間（以下「指定期日」という。）本物件を産業の用途に供することに、順守しなければならない。

- 2 前項にいう「産業用途」とは、日本標準産業分類で定義される産業活動に供される用途を指すが、次の各号に掲げる用途は、「産業用途」に該当しないものとする。

- (1) 専ら居住の用に供される住宅、共同住宅、寄宿舍又は宿泊施設
- (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営業の用に供する施設
- (4) その他、産業用途に該当しないと甲が合理的に判断する用途

- 3 乙は、用途制限期間中、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、前項の届出内容が産業用途に該当しないと判断したときは、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産業用途以外の用途に供したときは、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、本契約締結の翌日から指定期日満了の日まで、第三者に売買物件に関する所有権、質権、地上権、賃借権又は使用貸借による権利、その他の使用及び収益を

目的とする権利の設定又は移転をすることはできない。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) 相続、その他の一般承継により権利が移転する場合
- (2) 滞納処分、強制執行、民事執行法（昭和54年法律第4号）による競売により当該権利が移転する場合
- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）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、R C 門塀、R C 擁壁、植栽、境界標、案内板等

(以下余白)