



不動産売買契約書

（所在地は記載事項に準ずる）

第1号物件	112番地	1層	43.00m	創裕株式会社	1/1
第2号物件	112番地	1層	40.40m	創裕株式会社	1/1
第3号物件	112番地	1層	40.00m	創裕株式会社	1/1

不動産売買契約書

第4号物件	112番地	3層	49.12m	創裕株式会社	1/1
第5号物件	112番地	3層	49.12m	創裕株式会社	1/1

第6号物件	112番地	地下1層		創裕株式会社	1/1
-------	-------	------	--	--------	-----

売主 創裕株式会社

買主 恒豊産業株式会社

第7号物件	112番地	3層	39.06m	創裕株式会社	1/1
-------	-------	----	--------	--------	-----

不動産売買契約書

別表1「本物件（登記簿記載事項による）」

本 土 地	所在		地番	地目	地積	名義人	持分	
	1	港区新橋五丁目		112番10	宅地	48.36㎡	創裕株式会社	1/1
	2	港区新橋五丁目		112番11	宅地	40.46㎡	創裕株式会社	1/1
	3	港区新橋五丁目		112番12	宅地	48.95㎡	創裕株式会社	1/1

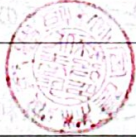
本 建 物 ①	所在	港区新橋五丁目 112番地10			名義人	持分
	家屋番号	112番10			創裕株式会社	1/1
	種類	工場 事務所				
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建				
	床面積	1階：40.12㎡ 2階：40.12㎡ 3階：40.12㎡ 4階：40.12㎡ 5階：40.12㎡				
	附属建物	なし				

本 建 物 ②	所在	港区新橋五丁目 112番地11			名義人	持分
	家屋番号	112番11の1			創裕株式会社	1/1
	種類	事務所 店舗				
	構造	鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造鉄板葺陸屋根地下1階 付5階建				
	床面積	1階：25.07㎡ 2階：31.71㎡ 3階：31.71㎡ 4階：31.71㎡ 5階：20.61㎡ 地下1階：30.36㎡				
	附属建物	なし				

本 建 物 ③	所在	港区新橋五丁目 112番地12			名義人	持分
	家屋番号	112番12			創裕株式会社	1/1
	種類	居宅				
	構造	軽量鉄骨造陸屋根3階建				
	床面積	1階：21.77㎡ 2階：37.20㎡ 3階：39.06㎡				
	附属建物	なし				

「特記事項」

無し



別表2「売買代金等」

売買代金（総額）	金1,250,000,000円
本建物代金の消費税等	金12,457,000円

内訳：土地代金：金1,112,972,000円

建物代金：金137,028,000円（消費税込み）

初回金（第2条）	金100,000,000円
中間金（第2条）	—円
残代金（第2条）	金1,150,000,000円

別表3「約定期日」

種類	期日
初回金（第2条）の支払	2026年02月12日
中間金（第2条）の支払	—
残代金（第2条）の支払	2026年08月31日
所有権移転日及び引渡し（第5条）	
確定測量図及び越境覚書交付日（第4条）	残代金と同一
明渡日（第7条）	引渡しと同一

別表4「特約事項」

- 第10条（本物件の維持管理責任）にかかわらず、以下に変更する。
本物件の維持・管理責任は、引渡し時をもって、甲から乙に移転する。
- 本契約約款にかかわらず、以下を追加する。
第31条（停止条件および白紙解約）
 - 本契約は、以下のいずれも成就することを停止条件（以下「停止条件」という。）とする。
 - 甲は、別表3残代金の支払日の14日前までに、臨時株主総会（Extraordinary General Meeting）を開催し、本契約の履行に必要な承認決議が有効に可決されること。
 - 甲は、別表3残代金の支払日の14日前までに、香港連合取引所（The Stock Exchange of Hong Kong Limited）の定める上場規則（Listing Rules）に基づく審査及び必要な公告等の手続きを完了させること。
 - 停止条件が成就しなかった場合、本契約は当然に白紙解約とする。その場合、甲及び乙は、相手方に債務不履行責任、違約金、及び損害賠償請求をしない。
- 前項の場合、甲は乙より受領済の金員がある場合、甲は乙に対し、無利息にて速やかに返還する。なお、本契約のために支出した印紙代その他の諸経費は、支出した各自の負担とする。
- 甲又は乙が停止条件の成就を故意または過失によって妨げた場合には、民法第130条の規定により条件は成就したものとみなすほか、第16条に基づき、相手方は当該違反行為によって生じた損害の賠償を請求できるものとする。
- 甲は、停止条件の成就に向け、善管注意義務をもって必要な諸手続きを行い、乙に対し、協力及び

情報提供を行う。

6. 停止条件に変更が生じたときは、甲は乙に対し、速やかに書面で通知し、互いに協議の上、別途当該変更に関する合意書を締結する。また、停止条件が成就したときは、その根拠資料（香港連合取引所適時開示（Public Announcement）、議事録、承認書または監査完了通知等）の写しを相手方に交付する。

第32条（契約使用言語及び法律適用）

この契約に用いる言語は日本語を正文とし、他のいかなる言語への翻訳は参考すぎないものとし、また、この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
以下余白。

創裕株式会社（以下「甲」という。）と恒豊産業株式会社（以下「乙」という。）とは、別表 1 に掲げる土地（以下「本土」という。）及び建物（以下「本建物」といい、本土及び本建物をあわせて「本物件」という。）について、次のとおり不動産売買契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（売買の目的、成立及び売買代金）

甲は乙に対し、本物件を別表 2 に掲げる売買代金（以下「売買代金」という。）で売り渡し、乙は、これを買受ける。

第 2 条（売買代金の支払方法及び支払期日）

- 乙は甲に対し、売買代金として、別表 2 に掲げる金員を別表 3 に掲げる期日に支払う。なお、乙は甲の指定する口座へ振込にて支払うものとし、振込に要する費用は乙の負担とする。
- 前項の初回金は証約手付の性質を有し、民法第 5 5 7 条に定める解約手付の性質を有しない。
- 第 1 項にかかわらず、乙は甲に対し、中間金を自己の判断により支払うことができる。
- 乙は、甲に対して、本契約に基づき支払われる金員に関する領収書の発行は行わず、当該支払いにかかる振込依頼書又は振込明細書（その控えを含む。）をもって領収書に替えることとする。

第 3 条（売買面積）

本物件に関する売買は別表 1 に掲げる登記簿記載面積によるものとし、後日実測の結果、登記簿記載面積と実測面積に差異が生じても、甲及び乙は、互いに売買代金の増減請求、その他何らの異議申し立てを行わない。なお、現在筆界特定にかかる調査が行われていて、その結果によって登記簿記載面積が職権により変更または更正される場合があるが、その場合でも、甲及び乙は、互いに売買代金の増減請求、その他何らの異議申し立てを行わない。

第 4 条（実測・境界確定等）

- 本契約成立後すみやかに、甲は、本物件と道路及び隣接する土地との確定測量を行い、その成果物原本一式を別表 3 に掲げる確定測量図及び越境覚書交付日までに乙に交付する。
- 本契約において、「確定測量」とは、次の各号に掲げる行為をいう。
 - 各境界を道路所有者及び隣接する土地所有者の立会いの下で確認する行為。
 - 境界標がない場合はこれを設置する行為。
 - 官民境界査定抄本及び隣接する全ての土地所有者の境界承諾書を取得する行為。
 - 本物件の実測図を完成させる行為。
 - 乙の指定する「通行および掘削の承諾書」を取得する行為。
 - 全ての境界にかかる越境状況図を作成する行為。
 - ⑥をもとに乙の指定する「越境覚書」を締結する行為。
- 本物件に隣接する土地からの被越境物、本物件から隣接する土地への越境物又はその両方がある場合、甲は、別表 3 に掲げる引渡日（以下「引渡日」という。）までに越境状態を解消させる。ただし、前項⑥及び⑦の書類原本を乙に交付することにより、甲の乙に対する越境解消義務に替えることができる。
- 本条に要する費用は、甲の負担とする。

第 5 条（所有権移転及び引渡し）

- 所有権は、甲が売買代金全額の支払いを受けたときに、乙または乙の指定する者（以下「乙指定者」という。）に移転する。ただし、乙指定者に対する所有権移転は、乙の指定、乙指定者の受益の意思表示及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転する。
- 甲は、乙又は乙指定者が甲に対してする本物件の所有権の移転を受ける旨の意思表示の受領権限を乙に与える。
- 甲は、乙又は乙指定者に対し、引渡日までに、現状有姿にて本物件を引渡す。ただし、本契約で別段の規定を定める場合は、その規定に従う。

第 6 条（登記手続）

- 甲は、売買代金全額の受領と同時に本物件につき、乙指定者を権利者とする所有権移転登記手続に必要な一切の書類を乙に交付し、乙指定者が行う当該手続に協力する。
- 本条の登記に要する費用は、乙指定者の負担とする。ただし、下記に要する費用は甲の負担とする。
 - 登記名義人である甲の住所、氏名の変更登記に要する費用
 - 登記識別情報又は権利証を紛失している場合の本人確認情報作成に要する費用

第 7 条（明渡し）

- 甲は、乙に対して、別表 3 に掲げる明渡日（以下「明渡日」という。）に本物件を明渡す。甲は、明渡日まで、本物件を無償で使用できる。
- 甲は、本物件を明渡し時まで、善良なる管理者の注意をもって維持管理する。
- 甲は、本物件を動産等（自己のものであるかを問わず、廃棄物等を含む。ただし、甲及び乙との間で別途合意したものを除く。）を収去した状態で乙に明渡す。なお、その処分費用は、甲の負担とする。
- 本物件が明渡日において甲から乙に明渡されることを担保するため、甲及び乙は、甲が明渡日までに本物件を乙に明渡すことを約諾する民事訴訟法第 2 7 5 条に規定する訴え提起前の和解を、乙を申立人、甲を相手方として、乙による初回金又は中間金の支払い後に遅滞なく、乙の指定する簡易裁判所に申し立て、これを成立させることができ、甲はこれに協力する。

第 8 条（賃貸借契約の解除）

- 本建物に賃借人が存する場合、甲は、引渡日までに、当該賃借人全件と賃貸借契約を解除（以下「解約合意」という。）する。
- 甲は、乙に対し、本建物につき賃借権及び占有権を主張する者が一切存在しない状態で乙に明渡す。
- 甲及び乙は、本契約締結後、賃借人と締結する解約合意条件を互いに協議し、決定する。
- 乙は、甲による解約合意が円滑に進むよう、支援又は協力する。
- 本建物が賃借人との解約合意書に記載された明渡日に賃借人から甲に明渡されることを担保するため、乙の求めがあった場合、甲及び賃借人は、賃借人が明渡日までに本建物を甲に明渡すことを約諾する民

事訴訟法第275条に規定する訴え提起前の和解を、甲を申立人、賃借人を相手方として、解約合意成立後に遅滞なく、甲の指定する簡易裁判所に申し立て、これを成立させる。

6. 前項にかかる費用は、乙の負担とする。

第9条（負担の除去、第三者の権利設定の禁止）

1. 本物件につき抵当権、質権、地役権、永小作権、賃借権、先取特権、又は、本物件における乙指定者の完全な所有権の行使を妨げる権利の設定及び未払金等の負担があるときは、その名目形式の如何を問わず、甲は、自己の責任と費用負担において、引渡日までにそれらの一切を除去抹消し、瑕疵のない完全な所有権を乙に移転する。
2. 甲は、本契約締結後、本物件につき抵当権、質権、地役権、永小作権、賃借権、先取特権等、第三者の権利の設定及び処分を行わない。

第10条（本物件の維持管理責任）

本物件の維持・管理責任は、明渡し時をもって、甲から乙に移転する。

第11条（契約書類原本等）

甲は、乙に対し、本物件に関する設計図書、検査済証、構造計算書、竣工・建築図書等の他、建築・消防その他関連法令に基づく官公庁に対する許認可関係書類、測量図面及び境界承諾書等、本物件に関して保有する全ての書類を引渡し時までに交付する。ただし、乙は、甲が前所有者から引き継いでいないものは、甲から乙へ交付できないことを了承する。

第12条（引渡し完了前の滅失・毀損等）

1. 甲及び乙は、本物件の引渡し前に、天災地変その他甲及び乙いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本土地が滅失又は毀損し、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できる。ただし、本土地が毀損し、その修復が可能なときは、甲は、その責任と負担において修復して本土地を乙に引渡すものとし、乙は、修復により本土地の引渡しが遅延したとしても、甲に対し、遅延損害金の請求その他一切の異議を申し立てない。
2. 前項にかかわらず、本土地が毀損し、その修復が著しく困難又はそれに過大な費用を要するときは、甲は、本契約を解除できる。また、当該毀損により乙が本契約の目的を達することができないときは、乙は、甲に通知することにより、本契約を当然に解除できる。
3. 前2項に基づき本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還する。
4. 第1項の同事由により本建物が滅失又は毀損した場合、本契約の効力には何ら影響を及ぼさず、甲及び乙は、本建物の滅失又は毀損を理由として、本契約の解除及び損害賠償請求はできない。
5. 前項の場合、甲は乙に対し、本建物の修復義務を負わない。

第13条（契約不適合責任等）

本契約で別に規定するものを除き、本物件が本契約の内容に適合しない状態でも、当該契約不適合について、甲は乙に対しその責任を負わない。

第14条（公租公課・収益及び負担の帰属）

1. 本土地及び建物に課せられる固定資産税・都市計画税その他の公租公課（以下「固定資産税等」という。）について、その宛名名義の如何にかかわらず、引渡日をもって区分し、当日までの分は甲が、翌日以降の分は乙が負担する。なお、公租公課の清算起算日は、引渡日が属する年の1月1日とする。
2. 本物件より生ずる収益及び電気、ガス、水道その他の付帯設備の使用料等について、その宛名名義の如何にかかわらず、引渡日が属する月の月末をもって区分し、当該月末までの分は甲が、翌日以降の分は乙が收受又は負担はする。なお、本契約において引渡日と明渡日が規定されている場合、いずれか遅い日を採用する。
3. 前項の清算において、清算されるべき収益又は諸負担のうち、前項の日においてその金額が未確定のものについて、清算金額が確定次第、すみやかに清算する。

第15条（甲の承諾・必要書類の提出）

1. 甲又は乙のいずれかが、本契約に関して相手方名義の願・届出・通知等を必要とするとき、その相手方はいつでもこれを作成して、当該書類を必要とする当事者に交付する。
2. 甲は乙に対し、本契約書にて予め、下記権限を委任する。
 - ① 本物件に関する評価証明書（公課証明書を含む。）取得に関する一切の権限。
 - ② 本物件に関するインフラ調査に関する一切の権限。
 - ③ 上記の他、官公庁における調査で乙が必要とする書類取得等に関する一切の権限。

第16条（契約不適合以外の債務不履行、違約金）

1. 甲又は乙いずれか一方が本契約に違背したときは、その相手方は一定の期間を定め催告をし、違背者がその期間内に債務を履行しない場合、直ちに本契約を解除できる。また、解除権の行使の有無にかかわらず、違背者は相手方に対して、別表2の売買代金（総額）の20%相当額を違約金として支払う。
2. 甲の違背により本契約が解除された場合、甲は受領済の金員を直ちに乙に返還するとともに、更に違約金を乙に支払う。
3. 乙の違背により本契約が解除された場合、甲は受領済の金員から違約金を差し引いた残額を無利息にて乙に返還する。ただし、受領済の金員が違約金相当額に満たない場合、乙はその差額分を甲に支払う。
4. 違背者は、違約金とは別に、相手方が被った損害を賠償しなければならない。
5. 第13条（契約不適合責任等）の規定の違背について、本条の適用はなく、同条の規定に従う。

第17条 (反社会的勢力の排除)

1. 甲及び乙は、以下の各号について表明し、保証する。
 - ① 自己又は自己の役員(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。)、重要な地位の使用人、これに準ずる顧問等、経営に実質的な影響力を有する株主等(以下「自己の役員等」という。))が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力団その他これらに準ずる者(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではなく、過去にも反社会的勢力でなかったこと、また今後もそのようなこととはないこと。
 - ② 自己、又は自己の役員等が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しておらず、また今後もそのようなこととはないこと。
 - ③ 自己、又は自己の役員等が、反社会的勢力を利用していないこと、また今後もそのようなこととはないこと。
 - ④ 自己、又は自己の役員等が、反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供給するなど、反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与していないこと、又は今後もしないこと。
 - ⑤ 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して、相手方及び相手方の役職員、株主、関係会社、親会社、顧客、取引先等の関係先等(以下「関係先等」という。))に対し、暴力的行為、詐術、脅迫的言辞を用いず、相手方及び相手方の関係先等の名誉や信用を毀損せず、相手方及び相手方の関係先等の業務を妨害しないこと。
2. 乙は、自己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。
3. 甲又は乙は、相手方が前項各号の一に反する場合、通知その他の手続を行うことなく直ちに本契約を解除することができ、これにより生じた損害の賠償を請求できる。
4. 甲又は乙は、前項の規定により本契約を解除した場合に、相手方に損害が生じても一切賠償責任を負わない。

第18条 (取引時確認)

所有権移転登記申請を司法書士に委任するにあたり、司法書士からの「犯罪による収益の移転防止に関する法律」第4条第1項による取引時確認の要請に応じなかったり、虚偽の申告等を行った場合には、相手方は本契約を解除できる。

第19条 (現状不変更)

甲は、本契約締結後、本物件につき法的及び物的にその現状を変更しない。ただし、本契約に基づく甲の義務履行としてなされる場合又は乙の事前の書面による承諾のある場合はこの限りではない。

第20条 (承継義務)

甲及び乙は、本契約に定める事項を、それぞれの承継人に対して承継させる義務を負う。

第21条 (機密保持)

甲及び乙は、本契約に関する協議又は交渉において知り得た事項(以下「秘密情報」という。)については、法令又は金融商品取引所規則等により開示を要する場合その他正当な理由がある場合を除き、第三者に開示しない。ただし、乙においては、必要な範囲において秘密情報を弁護士、税理士、公認会計士、司法書士その他の外部専門家に開示できるものとする。

第22条 (税法の適用)

甲及び乙は、本契約に定めるものを除き、本契約に関する一切の税法の適用及び課税について、各々の責任と負担により対処する。

第23条 (自己都合による契約解除の禁止)

甲及び乙は、本契約の定めによる場合を除き、自己の都合によって本契約を解除できない。

第24条 (完全合意)

本契約は、締結日現在における甲及び乙の一切の合意事項であり、本契約に明示的に定めていない限り、本契約締結に先立ち、甲及び乙間でなされた協議内容、合意事項あるいは一方当事者から相手方に提供された各種資料、申し入れ等は当事者間の合意を構成せず、法的拘束力を有しない。

第25条 (本契約の変更)

本契約は、甲及び乙の書面による合意によってのみ、変更できる。

第26条 (契約書印紙費用)

本契約書の印紙の負担は甲と乙の折半とする。甲、乙は各自が保有する本契約書にの負担においし法令所定の印紙を貼付する。

第27条 (連帯責任)

乙が乙指定者を指定することによって買主が複数となった場合、乙の各当事者は、本契約に基づく乙の義務について、甲に対し連帯して責任を負う。

第28条 (管轄裁判所)

本契約に関する一切の紛争は、第一審の専属的合意管轄裁判所を東京地方裁判所とする。

第29条 (特約事項の優先適用)

1. 本契約締結に際し、当事者間の合意に基づき、別表4に特約事項(以下「特約事項」という。)を定める。
2. 本契約書に定める条項と、特約事項との間に矛盾、抵触又は異なる定めがある場合、特約事項が本契約書条項に優先して適用され、本契約書は特約事項に従い修正される。

第30条 (規定外事項)

本契約に定めなき事項又は本契約につき解釈上疑義を生じる事項があるとき、民法その他の関係法令及び不動産取引慣行に従い、信義誠実を基本として甲及び乙は協議の上、決定する。

以上、甲、乙は、本契約書を二通作成し、各自通保有とする。

2026年2月12日

甲： 住所 東京都港区芝二丁目2番12号

社名 創裕株式会社
代表取締役 戴 進傑



印

乙： 住所 東京都港区新橋五丁目16番10号2F

社名 恒豊産業株式会社
代表取締役 陳 福云

