

造作等譲渡契約書

医療法人社団メディカルフロンティア（以下、「甲」という。）と株式会社 ZENBIT（以下、「乙」という。）は、第 1 条に記載の本物件内に所在する造作等の動産を目的物とした売買（以下、「本件売買」という。）に関し、以下のとおり契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（本物件）

- 1 本契約において、「本物件」とは、以下の場所をいう。

【本物件】

旧 TCB 西梅田院（所在地：〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田 2 丁目 1-2 1 レイズウメダビル 8F）

- 2 甲は、本契約の締結に先立ち、本物件の貸主より本件売買に関する承諾を得るものとする。

第 2 条（目的物）

- 1 甲は乙に対し、別紙記載の造作等（以下、「本件目的物」という。）を譲渡する。
- 2 甲及び乙は、本件目的物の中にリース品・レンタル品等、甲の所有に属さないものがないことを確認する。
- 3 甲及び乙は、本契約締結後も、甲の承諾を得て、本件目的物の追加または除外をすることができる。

第 3 条（譲渡代金）

- 1 本件目的物の譲渡金額は 1 円（税込）とする。
- 2 乙は、前項の代金を、本件目的物引渡日までに、甲指定の銀行口座に振込みの方法により支払うものとする。なお、振込手数料は乙の負担とする。

第 4 条（所有権移転の時期）

本件目的物の所有権は、契約日と同時に甲から乙に移転する。

第 5 条（引渡し）

甲は乙に対し、本件目的物を現状有姿の状態で引き渡すものとする。

引渡日：契約日

引渡場所：本物件において

第 6 条（契約不適合責任）

甲は、本件目的物の引渡し後に発見された契約の内容に適合しない部分について、一切の責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物に関する修補、代替物及び不足分の引渡し、代金減額、損害賠償その他一切の請求ができないものとする。ただし、甲が故意に本件目的物の内容や状態を偽り、これにより乙の目的が達成できない場合においては、この限りではない。

第 7 条（危険負担）

本契約締結後、本件目的物の引渡しまでの間に生じた滅失毀損またはその他の損害は、乙の故意または過失によるものを除き甲の負担とし、引渡し後に生じた滅失毀損またはその他の損害は甲の故意または過失によるものを除き乙の負担とする。

第 8 条（甲の免責）

乙は、本物件及び引渡し後の本件目的物の使用について甲が何らの責任を負うものではな

いことを確認し、本件目的物の使用に関して第三者との間で紛争が生じた場合は、自己の費用と責任でこれを解決するものとする。

第9条（契約の解除）

- 1 甲又は乙は、相手方が本契約に違反し、催告後相当期間が経過してもなお是正されない場合には、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- 2 甲又は乙は、相手方が次の各号の一に該当する場合、何らの催告なしに直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。
 - (1) 監督官庁による営業許可取消し、停止その他行政処分があったとき
 - (2) 支払不能若しくは支払停止又は手形若しくは小切手が不渡りとなったとき
 - (3) 破産手続開始、民事再生手続開始又は会社更生手続開始の申立てがあったとき
 - (4) 仮差押え、仮処分、強制執行又は競売の申立てがあったとき
 - (5) 公租公課の滞納処分を受けたとき
 - (6) 手形交換所の取引停止の処分を受けたとき
 - (7) 財産状態が悪化し、又は悪化するおそれがあると認められる相当の事由があるとき
 - (8) 解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき
 - (9) その他本契約を継続し難い重大な事由が生じたとき
- 3 前二項に基づき本契約が解除された場合、解除者は、本契約の解除によって生じる損害の賠償を被解除者に対して請求することができるものとし、被解除者は解除による損害の賠償を解除者に請求することができないものとする。

第10条（損害賠償）

甲及び乙は、本契約に違反し、もしくは故意又は過失により相手方に損害を与えたときは当該損害を賠償する責任を負う。

第11条（反社会的勢力の排除）

- 1 甲及び乙は、現在又は過去5年以内において、自己又は自己の役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下「反社会的勢力」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、且つ将来にわたっても該当しないことを確約する。
 - (1) 反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (3) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること
 - (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
 - (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること
- 2 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。
 - (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
- 3 甲又は乙が、第1項の規定に基づく表明・確約に違反し、又は前項各号のいずれかに該当する行為をした場合には、相手方は即時に本契約を解除し、これにより損害を被つ

た場合には当該損害の賠償を請求することができるものとする。

第12条（協議）

本契約に定めのない事項、または本契約の解釈に疑義が生じた事項については、双方誠意をもって協議の上解決する。

第13条（合意管轄）

本契約に関する一切の紛争については、訴額に応じ、東京簡易裁判所又は東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第14条（特約）

- 1 本契約は、本契約における対象事項に関する売主及び買主の最終的かつ完全な合意を構成するものであり、かかる対象事項に関する本契約締結日までの両当事者間の一切の契約、合意、約定その他の約束（書面によると口頭によるとを問わない。また基本合意書を含む。）は、本契約に別段の定めある場合を除き、本契約締結をもって失効する。
- 2 乙の都合により、契約日以降に本契約が解除された場合に、甲は、当該事由に基づき自己が負担することとなる本物件貸主に対する費用（賃料、共益費、損害金、違約金等、その他一切の費用をいう。）を乙に請求することができる。
- 3 本件売買に関して、甲から乙に引き継がれる債権債務はないものとする。ただし、貸主に対して、乙が原状回復の義務を負うものとする。
- 4 本物件にかかる甲の賃貸借契約の終了は 2025 年 4 月 30 日（以下、「終了日」という）、乙が新たに締結する本物件賃貸人との賃貸借契約の開始日は 2025 年 5 月 1 日（以下、「開始日」という）であり、賃料は終了日までは甲が負担し、開始日からは乙が負担することを甲乙は確認した。
- 5 乙による新工事を原因として、貸主から甲に対し損害金が発生した場合には、本条 2 項の規定を準用する。
- 6 乙は、本件目的物に関し、契約日以降に発生する故障・損傷等に対して補修費用を請求しないものとし、本件目的物の保守や修理については乙が責任を負うものとする。甲は契約日後の補修や修理に関して一切の責任を負わないことを甲乙は確認した。

以上

本契約締結を証するため本書 2 通を作成し、甲乙が記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

年 月 日

甲 福島県福島市置賜町 1-29 佐平ビル
医療法人社団メディカルフロンティア
理事長 寺西 宏王

乙 大阪府大阪市中央区南本町 3 丁目 4-7
株式会社 ZENBIT
代表取締役 高山 善次

【別紙】

本件目的物は以下の物とする。

- ・引渡日時点で院内に残置している院内什器設備一式
- ・引渡日時点での賃貸部分における内装一式

以上