

不動産管理処分信託受益権＜名古屋・プライムオフィス＞  
信託契約（譲渡制限付）

（信託契約番号 No. 100002a1014）

2025 年 11 月 21 日

委託者兼当初受益者 エスティ 18 合同会社

受 託 者 オ ル タ ナ 信 託 株 式 会 社

受益者代理人 鶴巻 暁

## < 目次 >

第 1 章	総則 .....	1
第 1 条	信託の目的 .....	1
第 2 条	定義 .....	1
第 2 章	信託の設定、信託財産 .....	8
第 3 条	信託の設定 .....	8
第 4 条	信託財産 .....	8
第 5 条	信託財産の管理等 .....	9
第 3 章	委託者 .....	9
第 6 条	委託者の権利・義務等 .....	9
第 7 条	委託者の地位の譲渡 .....	9
第 4 章	受益者 .....	10
第 8 条	受益者 .....	10
第 9 条	受託者の行為の差止請求 .....	10
第 10 条	一般受益者の義務 .....	10
第 11 条	受益者代理人 .....	10
第 12 条	受益者への通知等 .....	12
第 13 条	受益者の意思決定 .....	12
第 5 章	表明保証・契約不適合責任 .....	12
第 14 条	委託者の本不動産信託受益権に係る表明・保証 .....	12
第 15 条	委託者の表明・保証 .....	17
第 16 条	受託者の表明・保証 .....	19
第 16 条の 2	受益者代理人の表明・保証 .....	20
第 17 条	契約不適合責任 .....	21
第 6 章	受益権 .....	21
第 18 条	受益権の種類及び内容 .....	21
第 19 条	受益証券の発行等 .....	22
第 20 条	ローン受益権の償還 .....	22
第 21 条	一般受益権の取得申込勧誘等 .....	22
第 22 条	受益権の譲渡 .....	23
第 23 条	一般受益権の譲渡に係る手続 .....	23
第 24 条	受益権の質入等の禁止 .....	25
第 25 条	受益権原簿 .....	25
第 26 条	受益権原簿記載事項 .....	25
第 27 条	受益権原簿の備置き及び閲覧等 .....	25

第7章	信託事務	26
第28条	信託期間	26
第29条	信託財産の管理及び運用	26
第30条	本不動産信託受益権の売却	27
第31条	借入等	27
第32条	信託事務の委託	28
第33条	指図等の方法	29
第34条	信託口座等	29
第34条の2	自己取引等	30
第35条	競合取引	31
第36条	訴訟等への対応	31
第37条	損失の危険等	31
第38条	アセットマネジャーの交代	32
第8章	信託の計算	33
第39条	信託の会計	33
第40条	信託計算期日、信託計算期間及び計算書	33
第41条	信託収益	34
第41条の2	信託収益	34
第42条	信託費用	34
第43条	信託報酬	36
第44条	損益の帰属及び分配金	36
第45条	権利確定日の設定	37
第46条	信託財産の状況の報告	38
第47条	受託者による消費税等の相当額の支払い	38
第9章	契約の変更等	38
第48条	契約変更等	38
第49条	受益権買取請求	39
第10章	信託の終了及び解除	40
第50条	信託の終了及び解除事由	40
第51条	終了事由の通知	42
第52条	信託の清算職務	42
第53条	本不動産信託受益権の売却等	42
第54条	信託終了日の処理	43
第55条	最終信託配当及び元本の償還	44
第56条	最終計算	45
第11章	受託者の辞任・解任	46
第57条	受託者の辞任	46

第 58 条 受託者の解任 .....	46
第 12 章 雑則 .....	46
第 59 条 信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等 .....	46
第 60 条 税務手続 .....	46
第 61 条 課税に係る情報 .....	47
第 62 条 公告 .....	47
第 63 条 受託者の免責等 .....	47
第 64 条 倒産不申立.....	48
第 65 条 当事者間の通知等 .....	48
第 66 条 印鑑の届出.....	48
第 67 条 法令等との関係 .....	48
第 68 条 可分性.....	49
第 69 条 準拠法・裁判管轄 .....	49
第 70 条 指定紛争解決機関.....	49
第 71 条 マネー・ローンダリング等に係る取引の制限.....	49

不動産管理処分信託受益権  
＜名古屋・プライムオフィス＞信託契約（譲渡制限付）  
（信託契約番号 No. 100002a1014）

エスティ１８合同会社（以下「委託者」という。）、オルタナ信託株式会社（以下「受託者」という。）及び鶴巻暁（以下「受益者代理人」という。）は、2025年11月21日付にて、以下に定める諸規定に従い、不動産管理処分信託受益権＜名古屋・プライムオフィス＞信託契約（譲渡制限付）（信託契約番号 No. 100002a1014）（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、委託者は、本契約の内容につき、信託業法第25条に基づき、同条記載の事項を受託者から説明を受けたことを確認する。また、委託者、受託者及び受益者代理人は、本契約書面の交付をもって信託業法第26条に基づく委託者に対する情報の提供を兼ねることを確認する。

## 第1章 総則

### （信託の目的）

第1条 本信託は、受託者が、受益者のために、信託財産である本不動産信託受益権及び金銭を管理及び処分することを目的とする。

### （定義）

第2条 本契約における用語は、別途定めた場合を除き、次に定める意味を有する。

- (1) 「アセットマネジャー」とは、本投資一任契約に基づき、第29条第2項に定める業務を受託する者をいう。
- (2) 「委託者」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (3) 「一般受益権」とは、本受益権のうち一般受益権をいう。
- (4) 「一般受益者」とは、本契約における一般受益権を有する者及びその承継人を個別に又は総称していう。
- (5) 「営業日」とは、銀行法により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいう。
- (6) 「貸付実行日」とは、信託設定日をいう。
- (7) 「既存賃貸借契約」とは、レントロール記載の賃貸借契約（但し、本信託建物に関するものに限る。）を個別に又は総称していう。
- (8) 「旧売主」とは、本不動産信託受益権売買契約における売主としての花月特定目的会社をいう。

- (9) 「銀行法」とは、銀行法（昭和 56 年法律第 59 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (10) 「金商業府令」とは、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年号外内閣府令第 52 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (11) 「金融商品取引所」とは、金融商品取引法第 2 条第 16 項に規定する金融商品取引所をいう。
- (12) 「金融商品取引法」とは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (13) 「契約不適合」とは、第 17 条第 1 項に定める意味を有する。
- (14) 「権利確定日」とは、第 45 条柱書に定める意味を有する。
- (15) 「公租公課留保金」とは、第 54 条第 3 項第 1 号に定める意味を有する。
- (16) 「固都税」とは、固定資産税及び都市計画税を総称していう。
- (17) 「固有財産」とは、受託者に属する財産であって、信託財産に属する財産でない一切の財産をいう。
- (18) 「最終償還金支払日」とは、信託終了日から 1 か月後を目処として、一般受益者及び精算受益者に対して最終償還を行う日をいう。
- (19) 「最終償還金受領権」とは、本信託に定める最終回の償還金を受領する権利をいう。
- (20) 「最終信託配当支払日」とは、信託終了日の 1 か月後の応当日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）をいう。
- (21) 「最終信託費用留保金」とは、第 54 条第 3 項第 3 号に定める意味を有する。
- (22) 「最終配当受領権」とは、本信託に定める最終回の信託配当を受領する権利をいう。
- (23) 「指図等」とは、第 33 条に定める意味を有する。
- (24) 「事務取扱要領」とは、別途合意される、一般受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに一般受益権の配当及び償還等に関する事務の実施に関し必要な事項を定める事務取扱要領を個別に又は総称していう。
- (25) 「重要な信託の変更」とは、第 48 条第 3 項柱書に定める意味を有する。
- (26) 「受益権」とは、信託法第 2 条第 7 項に規定する受益権をいう。
- (27) 「受益権管理システム」とは、株式会社 Progmatt が管理するサーバーにおける、①事務取扱要領に記載される各情報の登録等に係る電磁的な記録を行うための情報システム並びに②ブロックチェーンを利用して一般受益権の発行、移転及び償還等に係る電磁的な記録を行うための情報システムを総称していう。
- (28) 「受益権原簿」とは、信託法第 186 条及び事務取扱要領に従い作成される受益権原簿をいう。
- (29) 「受益権取扱事務委託契約」とは、受託者及び取扱金融商品取引業者の間に 2025 年 11 月 21 日付で締結される受益権取扱事務委託契約をいう。

- (30) 「受益債権」とは、信託法第 2 条第 7 項に規定する受益債権をいう。
- (31) 「受益者」とは、第 8 条第 1 項に定める受益者をいう（但し、文脈上別意に解すべき場合を除く。）。
- (32) 「受益者代理人」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (33) 「受益証券」とは、信託法第 185 条第 1 項に規定する受益証券をいう。
- (34) 「受益証券発行信託計算規則」とは、一般社団法人信託協会が定める受益証券発行信託計算規則（その後の改正を含む。）をいう。
- (35) 「受託者」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (36) 「償還金受領権」とは、本信託の償還金を受領する権利をいう。
- (37) 「消費税等」とは、第 3 条第 2 項に定める意味を有する。
- (38) 「新売主」とは、本地位譲渡合意書に基づき、旧売主から、本不動産信託受益権売買契約上の売主の地位を承継した恵比寿特定目的会社をいう。
- (39) 「信託元本」とは、第 41 条の 2 に定める意味を有する。
- (40) 「信託期間」とは、第 28 条第 1 項に定める信託期間をいう。
- (41) 「信託期間満了日」とは、2033 年 2 月 1 日をいう。
- (42) 「信託業法」とは、信託業法（平成 16 年法律第 154 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (43) 「信託業法施行規則」とは、信託業法施行規則（平成 16 年 12 月 28 日号外内閣府令第 107 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (44) 「信託業法施行令」とは、信託業法施行令（平成 16 年政令第 427 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (45) 「信託金」とは、本信託財産に属する金銭をいう。
- (46) 「信託計算期間」とは、第 40 条第 2 項に定める意味を有する。
- (47) 「信託計算期日」とは、第 40 条第 1 項に定める意味を有する。
- (48) 「信託財産」とは、信託法第 2 条第 3 項に規定する信託財産をいう。
- (49) 「信託財産状況報告書」とは、信託業法第 27 条並びに信託業法施行規則第 36 条第 1 項第 1 号及び第 37 条第 1 項に従い、受託者が信託計算期間毎に作成する、信託財産の状況等に係る報告書をいう。
- (50) 「信託財産売却期限」とは、第 53 条第 1 項に定める意味を有する。
- (51) 「信託収益」とは、第 41 条第 1 項に定める意味を有する。
- (52) 「信託終了決定日」とは、第 50 条第 2 項に定める意味を有する。
- (53) 「信託終了事由発生日」とは、第 50 条第 1 項に定める意味を有する。
- (54) 「信託終了日」とは、第 54 条の規定に従って本信託の全部が終了する日をいう。
- (55) 「信託設定日」とは、2025 年 12 月 4 日をいう。
- (56) 「信託配当支払日」とは、各信託計算期日（信託終了日を除く。）が属する月の当月末日（但し、当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）をいう。

- (57) 「信託費用」とは、第 42 条第 1 項に定める意味を有する。
- (58) 「信託法」とは、信託法（平成 18 年法律第 108 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (59) 「信託報酬」とは、本信託の信託事務の処理の対価として受託者の受ける報酬であり、別紙 1 に定める信託報酬を総称していう。
- (60) 「精算受益権」とは、本受益権のうち精算受益権をいう。
- (61) 「精算受益者」とは、本契約における精算受益権を有する者及びその承継人をいう。
- (62) 「訴訟費用等」とは、法的手続等に係る費用をいい、弁護士費用を含む。
- (63) 「損害等」とは、損害、損失、費用、責任等（第三者による請求、訴訟その他の結果による場合を含むが、これらに限られない。）をいう。
- (64) 「第一種金融商品取引業」とは、金融商品取引法第 28 条第 1 項に規定する第一種金融商品取引業をいう。
- (65) 「テナント」とは、既存賃貸借契約の賃借人を個別に又は総称していう。
- (66) 「電子記録移転有価証券表示権利等」とは、金商業府令第 1 条第 4 項第 17 号に規定する権利をいう。
- (67) 「倒産手続等」とは、破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他これらに類似する日本又は外国の法令に基づく手続（将来制定されるものを含む。）をいう。
- (68) 「当初受益者」とは、第 8 条第 1 項に定める当初受益者をいう。
- (69) 「当初精算受益権譲受人」とは、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社をいう。
- (70) 「特定投資家」とは、金融商品取引法第 2 条第 31 項に規定する特定投資家をいう。
- (71) 「トランザクション」とは、受益権管理システムで用いられるブロックチェーンに記録される取引をいう。
- (72) 「取扱金融商品取引業者」とは、電子記録移転有価証券表示権利等を取り扱うことが可能な第一種金融商品取引業を行う者であって、一般受益者から一般受益権の預託を受ける者を個別に又は総称していう。なお、本契約締結日時点における取扱金融商品取引業者は大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社である。
- (73) 「名古屋市所有建物」とは、別紙 2-2 記載の建物をいう。
- (74) 「配当受領権」とは、本信託に定める信託配当を受領する権利をいう。
- (75) 「反社会的勢力等」とは、下記のいずれかに該当する者又は団体（その構成団体の構成員及びこれらと密接な関連を有する場合を含む。）をいう。
  - ① 集团的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体に属している者及びこれらの者と取引のある者



- ② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号、その後の改正を含む。）に基づき処分を受けた団体に属している者及びこれらの者と取引のある者、その他これらに類する団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
  - ③ 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、その後の改正を含む。）第 2 条第 5 項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者若しくは同法律第 2 条第 1 項に定義される風俗営業を行う者及びこれらのために貸室等を利用しようとする者
  - ④ 公序良俗に反する団体の関係先
  - ⑤ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成 11 年法律第 136 号、その後の改正を含む。）に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者
  - ⑥ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号、その後の改正を含む。）第 24 条第 3 項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者
  - ⑦ 本信託不動産において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をする可能性のある者（但し、正規の廃棄物処理業者として適法かつ適切に廃棄物を処分又は処理している者は除く。）
  - ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号、その後の改正を含む。）第 2 条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関係者
- (76) 「非軽微な信託の変更」とは、第 48 条第 3 項に定める意味を有する。
- (77) 「ブレイクファンディングコスト」とは、本ローン契約又は本追加ローン契約に定める意味を有する。
- (78) 「法人税法」とは、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (79) 「法人税法施行令」とは、法人税法施行令（昭和 40 年政令第 97 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (80) 「法的手続等」とは、訴訟その他の裁判手続、仲裁手続又は行政手続をいう。
- (81) 「暴力的な行為等」とは、下記のいずれかに該当する行為をいう。
- 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受託者の信用を毀損し、又は受託者の業務を妨害する行為
  - ⑤ その他前各号に準ずる行為

- (82) 「法令等」とは、本邦内における本契約及び本契約に基づく取引又は委託者、受託者、受益者その他の当事者に適用される法律、命令、政令、省令、規則若しくは通達、事務ガイドライン、監督指針、行政指導、ガイドライン又は裁判所の判決、決定、命令、仲裁判断その他の公的機関、金融商品取引所の定める一切の規定、決定、指導等（自主規制機関の規則及び規程を含む。）をいう。
- (83) 「保護預り契約」とは、一般受益権の預託及び管理等に関する契約をいう。
- (84) 「本一棟建物」とは、本信託建物をその専有部分とする一棟の建物をいう。
- (85) 「本売主」とは、旧売主及び新売主を個別に又は総称していう。
- (86) 「本貸付人」とは、本ローン契約における貸付人をいう。
- (87) 「本借入」とは、第 31 条第 1 項に定める意味を有する。
- (88) 「本共同運用事業協定書」とは、本不動産信託受託者、名駅 2 丁目開発特定目的会社、東京建物株式会社及びインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の間の 2014 年 6 月 6 日付共同運用事業協定書（名古屋プライムセントラルタワー）（その後の変更等を含む。）をいう。
- (89) 「本区分地上権」とは、本区分地上権設定契約に基づく区分地上権をいう。
- (90) 「本区分地上権設定契約」とは、名駅 2 丁目開発特定目的会社、東京建物株式会社及び名古屋市の間で締結された 2007 年 11 月 22 日付区分地上権設定契約書（その後の変更等を含む。）をいう。
- (91) 「本契約」とは、本契約の冒頭で定義される意味を有する。
- (92) 「本契約締結日」とは、2025 年 11 月 21 日をいう。
- (93) 「本公租公課」とは、第 42 条第 1 項第 1 号に定める意味を有する。
- (94) 「本使用貸借契約」とは、名駅 2 丁目開発特定目的会社、東京建物株式会社及び名古屋市の間で締結された 2009 年 4 月 21 日付使用貸借契約書（その後の変更等を含む。）をいう。
- (95) 「本受益権」とは、本信託の受益権をいう。
- (96) 「本信託」とは、本契約に基づき設定される信託をいう。
- (97) 「本信託財産」とは、本信託の信託財産をいう。
- (98) 「本信託建物」とは、別紙 2 第 2 項記載の建物をいう。
- (99) 「本信託土地」とは、別紙 2 第 1 項記載の土地をいう。
- (100) 「本信託不動産」とは、本信託土地及び本信託建物を個別に又は総称していう。
- (101) 「本追加借入」とは、第 31 条第 6 項に定める意味を有する。
- (102) 「本追加ローン契約」とは、受託者が本追加借入を行う場合に、その借入先との間で締結される金銭消費貸借契約をいう。
- (103) 「本地位譲渡合意書」とは、旧売主、新売主及び委託者の間で 2025 年 11 月 12 日付で締結される信託受益権売買契約上の地位譲渡に関する合意書（その後の変更等を含む。）をいう。

- (104) 「本投資一任契約」とは、受託者と三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社の間で 2025 年 11 月 21 日付で締結されるアセット・マネジメント業務委託契約（その後の変更等を含む。）をいう。
- (105) 「本物件概要書」とは、本売主が委託者に対して別途提出する物件概要書をいう。
- (106) 「本不動産信託」とは、本不動産信託契約に基づき設定される信託をいう。
- (107) 「本不動産信託契約」とは、本信託不動産に関して本不動産信託受託者、名駅 2 丁目開発特定目的会社及び東京建物株式会社が 2014 年 6 月 6 日付で締結した不動産管理处分信託契約書（その後の変更等を含む。）をいう。
- (108) 「本不動産信託受益権」とは、本不動産信託の受益権をいう。
- (109) 「本不動産信託受益権売買契約」とは、委託者及び旧売主の間で締結された 2025 年 9 月 30 日付信託受益権売買契約書（名古屋プライムセントラルタワー）（その後の変更等を含む。）をいう。
- (110) 「本不動産信託受託者」とは、本不動産信託に係る受託者としての三井住友信託銀行株式会社をいう。
- (111) 「本不動産信託報酬合意書」とは、受託者及び本不動産信託受託者との間で締結される 2025 年 12 月 4 日付信託報酬に関する合意書（名古屋プライムセントラルタワー）（その後の変更等を含む。）をいう。
- (112) 「本ローン関連契約」とは、本ローン契約における貸付人関連契約をいう。
- (113) 「本ローン契約」とは、受託者と新生信託銀行株式会社の間で 2025 年 12 月 2 日付で締結される金銭消費貸借契約（その後の変更等を含む。）をいう。
- (114) 「マスターリース契約」とは、本不動産信託受託者と東京建物株式会社の間で締結された 2014 年 6 月 6 日付マスターリース（建物賃貸借）契約書（名古屋プライムセントラルタワー）（その後の変更等を含む。）をいう。
- (115) 「マスターレシー」とは、全て又は一部の本信託建物を本不動産信託受託者から一括して賃借する者をいい、信託設定日時点では東京建物株式会社をいう。
- (116) 「利害関係人」とは、信託業法第 29 条第 2 項第 1 号（同法第 22 条第 2 項により読み替えられる場合を含む。）及び信託業法施行令第 14 条に規定する株式の所有関係又は人的関係において信託会社と密接な関係を有する者をいう。
- (117) 「レントロール」とは、信託設定日に委託者から受託者に別途提出される、本信託不動産における賃貸借契約（マスターリース契約を除く。）の一覧表をいう。
- (118) 「ローン受益権」とは、本受益権のうちローン受益権をいう。

## 第2章 信託の設定、信託財産

### (信託の設定)

- 第3条 委託者は、信託設定日において、受託者に対し、本不動産信託受益権を譲渡することにより信託し、受託者はこれを引き受ける。なお、本不動産信託受益権の価額の内訳は別紙3のとおりとする。
- 2 受託者は、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日において、本信託の設定に係る当初信託報酬として別紙1に定める金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税（以下消費税と併せて「消費税等」という。）相当額を本信託財産から収受するものとする。
  - 3 委託者は、信託設定日において、受託者又は受託者の指定する者に対し、第1項に基づく本不動産信託受益権の信託と引き換えに、以下の書類等（但し、本不動産信託契約に基づき本不動産信託受託者が保持しているものを除く。）を交付する。
    - (1) 第1項に定める本不動産信託受益権の譲渡に係る本不動産信託受託者の確定日付ある承諾書の原本（但し、確定日付は信託設定日中に取得することで足りる。）
    - (2) 本不動産信託契約に係る一切の契約書、信託報酬に関する合意書の原本その他本信託不動産及び本不動産信託に関し委託者が保有する一切の書類及び本信託建物に係る鍵等
  - 4 委託者及び受託者は、信託設定日の翌日以降の委託者及び受託者が別途合意した日において、委託者と受託者との間で別途締結する精算合意書の規定に従い、固都税及び賃料等（信託設定日において未確定の精算項目がある場合には当該精算項目を含む。）につき、本不動産信託受益権の譲渡に係る精算を行うものとする。受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、委託者との間で当該精算及び関連する事務を行うものとする。
  - 5 委託者は、第1項に基づく本不動産信託受益権の信託譲渡に伴い、本不動産信託受益権売買契約及び本地位譲渡合意書に基づく委託者の旧売主及び新売主に対する各契約に定める表明又は保証が虚偽又は不正確であったことに関する補償請求権及び義務の不履行があった場合の損害賠償請求権（契約不適合に関するものを含む。）その他の権利を、信託設定日において、受託者に対して無償で譲渡する。

### (信託財産)

- 第4条 本信託財産は、第3条第1項により信託された本不動産信託受益権及び本契約に基づいて受託者が受領する金銭その他の財産により構成される。

(信託財産の分別管理等)

第5条 受託者は、信託法及び信託業法に従い、本信託財産を固有財産及び他の信託財産と分別して管理する。

- 2 信託の登記又は登録をすることができる信託財産については、信託の登記又は登録をするものとする。但し、受益者の利益に資する等の合理的な理由があると受託者が認める場合は、受託者は、信託の登記又は登録を留保することができる。
- 3 前項但書にかかわらず、受託者が経済的窮境に陥った場合又は受益者保護のために受託者が必要と認めるときは、速やかに登記又は登録をするものとする。
- 4 信託財産に属する旨の記載又は記録をすることができる信託財産については、信託財産に属する旨の記載又は記録をするとともにその計算を明らかにする方法により分別して管理するものとする。但し、受益者の利益に資する等の合理的な理由があると受託者が認める場合は、受託者は、その計算を明らかにする方法により分別して管理することができる。

### 第3章 委託者

(委託者の権利・義務等)

第6条 第67条第1項にかかわらず、委託者は、本契約に定めがあるものを除き、信託法に規定する委託者の権利を有さず、義務を負わない。また、委託者は、本受益権を譲渡するまでの間であっても、信託法第92条各号に定めるものを除き、受益者としての権利を一切行使することができない。

- 2 委託者は、本信託財産の管理又は処分を一切指図できない。
- 3 委託者は、本借入に係る利息の支払、元本返済その他の本借入の返済を目的とする金銭の追加信託その他本借入の返済を目的として本信託に対する追加信託を行うことはできない。

(委託者の地位の譲渡)

第7条 委託者は、受託者が書面により承諾したときは、その委託者の地位を譲渡することができる。

## 第4章 受益者

### (受益者)

第8条 本受益権を有する者を受益者とする。当初受益者は、委託者とする。本受益権の譲渡によって当初受益者の地位が譲受人である一般受益者及び精算受益者に承継されることにより、本契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継される。但し、本受益権の譲渡により委託者の地位は承継されない。

- 2 受益者は、本受益権を譲り受けてこれを保有することにより、本契約の条件につき了承し、同意したものとみなされる。
- 3 精算受益者は、精算受益権を放棄できないものとする。

### (受託者の行為の差止請求)

第9条 本信託においては、6 か月以上本受益権を保有する受益者に限り、信託法第 44 条第 1 項の規定による受託者の行為の差止めを請求することができる。

### (一般受益者の義務)

第10条 一般受益者は、取扱金融商品取引業者との間で一般受益権の保護預り契約を締結し、取扱金融商品取引業者に対して一般受益権を預託しなければならない。但し、取扱金融商品取引業者が一般受益者である場合、当該取扱金融商品取引業者には本条は適用しない。

### (受益者代理人)

第11条 本信託には、信託法第 138 条に基づき、一般受益者を代理する受益者代理人を設置する。疑義を避けるために付言すると、当該受益者代理人は、信託法及び本契約の規定に基づく権限を有するものとする。

- 2 当初の受益者代理人は鶴巻暁とする。
- 3 受益者代理人は、全ての一般受益者のために当該受益者の権利（信託法第 92 条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権を除く。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する。また、本契約に関する一般受益者の行為（信託法第 92 条に規定する権利並びに配当受領権及び償還金受領権の行使を除く。）、又は、一般受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとする。また、受益者代理人は、受益者から権限の委託を受けた者として、受託者、アセットマネジャー又は第 32 条に定める委託先において第 34 条の 2 第 1 項、第 2 項及び第 3 項に定める取引を行うことにつき、受託者に対して指図することができるものとする。

- 4 受益者代理人の報酬は、報酬計算期間（以下に定義する。）毎に金 150,000 円（消費税等別。なお、6 か月を超える報酬計算期間については、6 か月を 180 日として日割りにより計算した金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）とする。報酬計算期間が 6 か月未満となる場合は、日割計算は行わない。）とし、毎年 1 月末日及び 7 月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とし、以下「報酬支払期日」という。）に、直前の報酬支払期日（同日を含まない。）から、当該報酬支払期日（同日を含む。）までの期間（以下「報酬計算期間」という。）における報酬の合計額を、それぞれ本信託財産から受託者が支払うものとする。但し、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含む。）から初回の報酬支払期日（同日を含む。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の 1 月又は 7 月に到来する報酬支払期日（同日を含まない。）から信託終了日（同日を含む。）までとする。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期間が終了する日とする。
- 5 受益者代理人の任務の終了及び新たな受益者代理人の選任については、信託法の規定に従うものとする。但し、新たな受益者代理人の選任を行う場合には、受託者の事前の書面による承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）を得なければならない。
- 6 受益者代理人を変更する場合は、新・旧両受益者代理人が署名押印した書面で（但し、旧受益者代理人が死亡、能力喪失その他の事由により署名又は押印ができないことを新たな受益者代理人が合理的な資料を示して説明し、受託者がこれを認めた場合には、新たな受益者代理人のみが署名押印した書面で）受託者に通知し、受託者の書面による承諾を得るものとする（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）。当該通知の不備又は遅延のために生じた損害について、受託者は責任を負わない。
- 7 前二項の規定にかかわらず、受益者代理人が反社会的勢力等であると判明したとき又は受益者代理人が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したときは、受託者は、第 50 条第 3 項第 2 号に定める解除権の行使を行うことなく、合理的な根拠を示した通知により、受益者代理人の交代をアセットマネジャーに求めることができる。この場合、アセットマネジャーは、合理的な期間内に後任の受益者代理人を指名し、受託者が書面により承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）することにより、当該指名を受けた者が後任の受益者代理人に選任されるものとする。当該選任の遅延のために生じた損害について、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、受託者は責任を負わない。

(受益者への通知等)

第12条 受託者は、本契約に定めるもののほか、受益者への通知を行わないものとする。但し、信託法に受益者への通知が定められている場合であって、通知しないことが、法令等に違反するときには、この限りではない。

(受益者の意思決定)

第13条 本契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合（但し、第48条に定める本契約の変更を除く。）には、当該意思決定は、受益者代理人及び精算受益者の合意（但し、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行う。

## 第5章 表明保証・契約不適合責任

(委託者の本不動産信託受益権に係る表明・保証)

第14条 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日（但し、以下の各号において特定される場合には当該日）において、本不動産信託受益権に関し、次の各号に掲げる事項が全て真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 信託設定日において、本不動産信託契約が適法かつ有効に成立し、存続しており、本不動産信託契約の条項に従い本不動産信託受益権が適法かつ有効に成立していること。
- (2) 信託設定日において、本不動産信託受益権及びこれに付随する一切の権利が委託者にのみ帰属し、委託者のみが一切の処分権限を有していること（但し、本共同運用事業協定書に基づく他の共同運用事業者の優先交渉権を除く。）。信託設定日において、本不動産信託受益権について、譲渡又は質権若しくは譲渡担保権の設定その他の処分がなされておらず（但し、信託設定日中に解除される質権その他の担保権を除く。）、第三者による差押え、仮差押え、保全差押え若しくは仮処分の申立又は滞納処分がなされておらず、また、その他受託者の完全な権利の行使を阻害する一切の権利又は負担が付着していないこと。
- (3) 本不動産信託受益権は、本不動産信託受託者の承諾を条件として、委託者から受託者に対して有効に譲渡することができるものであること。
- (4) 信託設定日において、本不動産信託契約上の委託者の債務不履行、解除事由、取消事由又は無効事由が発生していないこと。
- (5) 本不動産信託受益権の成立、存続及び行使を妨げる抗弁事由が存在せず、信託設定日において、本不動産信託受益権の帰属を妨げる抗弁事由が存在せず、本不動産信託受益権の成立、存続、帰属又は行使について、委託者を当事者とする訴訟



その他の法的手続若しくは行政手続が裁判所若しくは行政機関に係属しておらず、委託者の知る限りその現実的なおそれもないこと。

- (6) 信託設定日において、本不動産信託受益権に関して、本不動産信託契約及び同契約に基づく債務を除き、受託者が承継又は引き受けるべき契約又は債務は一切存在しないこと。
  - (7) 委託者の知る限り、本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本不動産信託に係る当初委託者は、債務超過、支払停止又は支払不能若しくはその他の無資力の状態にはなかったこと。委託者の知る限り、本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本信託不動産に係る当初委託者に関して、倒産手続等の申立がなされた事実はなく、かつ、申立原因事由も存在していないこと。委託者の知る限り、本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本不動産信託に係る当初委託者は、解散決議を行っておらず、解散命令を受けておらず、その現実的なおそれもなかったこと。委託者の知る限り、本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本不動産信託契約の締結及び履行により、本不動産信託に係る当初委託者が債務超過、支払停止又は支払不能の状態に陥る現実的なおそれはなく、また、本不動産信託に係る当初委託者に関して倒産手続等の申立原因となる事実が生じなかったこと。
  - (8) 委託者の知る限り、本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本不動産信託契約により企図された不動産管理処分信託の設定及び本信託不動産の信託並びにその他の取引は、正当な目的に基づきなされ、また、本不動産信託に係る当初委託者の債権者を害することにはならず、本不動産信託に係る当初委託者は、かかる債権者を害することとなるとの認識若しくは意図又はその他の不法な意図を有していなかったこと。
- 2 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、本物件概要書に記載された事項を除き、本信託不動産に関し、次の各号に掲げる事項が全て真実かつ正確であることを表明及び保証する。
- (1) 委託者の知り得る限り、本信託土地は、本物件概要書に記載されたとおりの土地であること。委託者の知り得る限り、本一棟建物の敷地上には、本一棟建物及び名古屋市所有建物以外に、構造上又は経済上独立した建物は存在しないこと。但し、本物件概要書に記載された本信託不動産の面積は実測面積を意味するものではない。
  - (2) 委託者の知り得る限り、本信託土地の境界標及び境界線は、受託者に交付された境界確認書に示されたとおりであり、また隣接地所有者との境界確認は全て完了していること。委託者の知り得る限り、本信託土地について、隣地との境界に関する争いはなく、本信託土地に対する隣地の構造物による不法な侵害は存在

せず、本信託不動産に付帯する設備、構造物は本信託土地の隣地に侵入していないこと。委託者の知り得る限り、本一棟建物について、本信託土地の隣地の所有者又は占有者との間で、近隣対策（日照、眺望、風害、電波障害、騒音、及び光害等を含む。）に関する未解決の争いがないこと。

- (3) 本信託建物は、有効な建築確認が得られ、その建築確認済証に従った建設が行われていることを証する検査済証を取得していること。委託者の知り得る限り、本信託建物について、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含む。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含む。）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号、その後の改正を含む。）、その他建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号、その後の改正を含む。）第 9 条に定める建築基準関係規定に重要な点において違反した状態は存在しないこと。委託者の知る限り、本信託建物は、通常の用法に基づく使用に耐える性能及び品質を有するものであること。委託者の知る限り、本一棟建物は、(i) 建築当時の適用法令及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用して適法かつ適切に建築されており、その建築年数及び構造分類に鑑み、構造上強固であり、(ii) その基礎部分、屋根、重量の負荷を受ける壁部分並びに空調設備、電気、水道、エレベーターその他の建物付属設備には、本信託建物の利用者による使用に重大な支障があるような瑕疵（保守管理の懈怠その他の理由によるものと否とを問わない。）が存在せず、耐震性において問題となる重大な瑕疵が存在しないこと。
- (4) 委託者の知り得る限り、本信託不動産の価値又は利用に重大な悪影響を及ぼすような損害や破損は存在していないこと。
- (5) 委託者の知る限り、本信託土地は、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、その後の改正を含む。以下「土壤汚染対策法」という。）に基づき、特定有害物質（土壤汚染対策法において特定有害物質と定義されるものをいう。）によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定される現実的なおそれもないこと。委託者の知る限り、本信託土地の所有者は、土壤汚染対策法に基づき、本信託土地について土壤の特定有害物質による汚染の状況について調査を行うよう通知を受けたことがなく、かつ、かかる通知を受ける現実的なおそれもないこと。委託者の知る限り、本信託土地に土壤汚染対策法に基づき定められた基準を超過する特定有害物質は存在しないこと。
- (6) 委託者の知る限り、本信託不動産は、土壤汚染対策法、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号、その後の改正を含む。）その他の公害防止、環境保全又は環境に関連した労働安全に関する一切の法律、政令、規則、条例及び行政庁のガイドラインその他一切の環境に関わる規制（以下「環境法規」という。）を重要な点において遵守しており、かつ、政府機関、裁判所その他の第三者から環境法規に違反している旨又は当該法令に違反する現実的なおそれがある旨の通知、連絡

（行政指導の通知を含むが、これに限られない。）若しくはクレームを受けたことはないこと。

- (7) 委託者の知る限り、本信託不動産のいかなる部分も産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号、その後の改正を含む。）における定義と同義とする（特別管理産業廃棄物も同様とする。）。以下同じ。）を処理・処分する事業又は特別管理産業廃棄物を排出する事業（但し、正規の廃棄物処理業者を通じて適法かつ適切に廃棄物を処理している場合は除く。）に利用されたことはなく、禁止有害物質（日本国の法令上、その使用が禁止、制限その他の方法により規制されている物質をいう。以下同じ。）又は価値減損有害物質（所有、使用、改良（建物の改装、改修、改築又は取壊しを含むが、これらには限定されない。）又は譲渡が行われる場合に、当該物質に関して日本国の法令上適用ある規制を遵守し又は日本国の法令上負担するおそれのある責任を回避するために、費用、義務又は何らかの制限を負うこととなると合理的に予想することのできる物質（アスベスト又はアスベストを含む物質、PCB（ポリ塩化ビフェニル）又は PCB を含む物質若しくは備品、放射性物質、ダイオキシン、油汚染を含むが、これらに限られない。）をいう。以下同じ。）の保管、維持、製造、加工又は処分のために利用されたことはないこと。委託者の知る限り、本信託土地の所有者は、本信託不動産における産業廃棄物、禁止有害物質又は価値減損有害物質に関する責任を何ら免責しておらず、契約上若しくは法律上、かかる物質又はこれに関する請求、訴訟その他の手続に関して、何らの責任も負っておらず、また、契約によるか法律によるかを問わず引き受けていないこと。
- (8) 委託者の知る限り、環境法規により許容される範囲を超えて、本信託不動産から禁止有害物質が排出されたことはなく、本信託不動産には禁止有害物質は使用されておらず、また本信託不動産において禁止有害物質の投棄、焼却その他の処分が実施されていないこと。委託者の知る限り、本信託不動産に環境法規により許容される範囲を超える禁止有害物質又は価値減損有害物質は存在しないこと。
- (9) 委託者の知り得る限り、本信託不動産について重大な法令違反が存在しないこと。
- (10) （委託者以外の者については委託者の知る限り）本信託不動産に関して委託者、本不動産信託受託者、マスターレシー又はテナントを当事者とする判決、決定、命令又は裁判上の和解はなく、本信託不動産に委託者、本不動産信託受託者、マスターレシー又はテナントを当事者とする訴訟その他の法的手続又は行政手続が裁判所又は行政機関に係属しておらず、委託者の知る限りその現実的なおそれもないこと。
- 3 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日（但し、以下の各号において特定される場合には当該日）において、本物件概要書に記載された事項を除き、本信

託不動産に係る権利関係その他の事項が次の各号に掲げるとおりであることを表明及び保証する。

- (1) 本信託不動産の所有権及びこれに付帯する一切の権利は、本不動産信託受託者のみに帰属し、本信託不動産は本不動産信託契約の当事者以外の第三者に対し譲渡、質入れその他の担保の用に供されていないこと（但し、信託設定日中に解除される抵当権その他の担保権及び本共同運用事業協定書に基づく他の共同運用事業者の優先交渉権を除く。）。本信託不動産に対し設定されている本不動産信託契約の当事者以外の第三者の地上権、地役権、賃借権その他の権利は、マスターリース契約、既存賃貸借契約及び本使用貸借契約に基づく権利並びに本区分地上権設定契約に基づく本区分地上権のみであり、その他の権利・負担は一切設定されていないこと。
- (2) マスターリース契約及び既存賃貸借契約はいずれも適法、有効、かつ拘束力のある契約であること。あらかじめ受託者に対して開示したもの及びレントロールに記載されたものを除き、委託者の知る限り、マスターリース契約及び既存賃貸借契約について、賃料の増減額の通知、解約通知又は解除通知は発出又は受領されていないこと。
- (3) 委託者の知る限り、マスターレシー及びテナントは、マスターリース契約及び既存賃貸借契約を遵守しており、支払時期の到来している賃料その他の金銭を全て本不動産信託受託者に支払済みであり、かつ、支払時期が到来していない賃料その他の金銭を前払いしておらず、いかなるマスターレシー及びテナントについても、倒産手続等は係属しておらず、それらの手続の申立はなされていないこと（自己申立であると否とを問わない。）。委託者の知る限り、マスターレシー及びテナントに対する賃料債権その他の債権は第三者に対して一切譲渡、質入又はその他処分されていないこと。
- (4) 委託者の知る限り、本不動産信託受託者及びマスターレシーは、テナントに係る敷金等の返還請求権の譲渡、質入又はその他の処分につき承諾したことがないこと。
- (5) 委託者の知る限り、マスターリース契約及び既存賃貸借契約に関し、本不動産信託受託者又はマスターレシーによる賃貸人としての重要な義務は全て履行されており、委託者、本不動産信託受託者又はマスターレシーとテナントとの間で既存賃貸借契約の解釈又は運用につき意見の不一致はなく、委託者又はマスターレシーは、テナントから苦情の申入れ等を受けたことはなく、本不動産信託受託者からもかかる通知又は連絡を受けたことがないこと。
- (6) 本信託不動産に不法占有者は存在せず、本信託不動産の賃借人に反社会的勢力等は存在せず、又は反社会的勢力等の影響下でないこと。委託者の知る限り、本信託不動産について、反社会的勢力等との間で紛争が生じたことはないこと。委

託者は、本信託不動産に関し、反社会的勢力等との間で資金の授受を行ったことがないこと。

- (7) 委託者の知り得る限り、受託者に対し、本信託不動産に係る権利関係に関する全ての書面（建物又は重要な建物付属設備に関する書面、建物建設当初の請負契約書及び現存するその他の請負契約書、建築確認済証、検査済証、保証書、賃貸借契約書その他を含むが、これらには限定されないが、委託者の保有するものに限る。）及び重要な情報は全て提供されており、提供された文書は原本又はその真実かつ正確な写しであり、提供した重要な情報は真実かつ正確なものであり、重要な情報が省略されていないこと。
  - (8) 本信託不動産の所有、賃貸、運営又は管理に関して締結された全ての契約に関し、債務不履行がなく、かつ、不遵守がないこと（但し、委託者及び本不動産信託受託者以外の者については、委託者の知る限りとし、また、軽微な不遵守を除く。）。
  - (9) 委託者の知り得る限り、本信託不動産に対する固定資産税その他の公租公課について、支払時期の到来しているものは全て支払が行われており、支払時期を徒過し滞納しているものはないこと。
  - (10) 委託者の知り得る限り、本不動産信託受託者が本信託不動産を本不動産信託契約に従い管理、運営又は処分することの重大な障害となる事由が存在しないこと。委託者の知り得る限り、本信託不動産が強制収用又は土地地区画整理事業若しくは都市再開発事業その他の類似の手續の対象となっておらず、委託者の知る限りその現実的なおそれもないこと。
- 4 第1項乃至第3項における委託者による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、委託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 5 第1項乃至第3項に定める委託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、委託者は、速やかにその旨を受託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法において通知しなければならない。但し、当該通知により、委託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

（委託者の表明・保証）

第15条 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、以下の事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 委託者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する合同会社であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を執り行い、かつ、本契約を締結し、

本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。

- (2) 委託者による本契約の締結及びその義務の履行は、委託者の会社の目的の範囲内の行為であり、委託者は本契約の締結及び履行につき法令等及び委託者の内部規則において必要とされる一切の手続を履践していること。
- (3) 本契約は、本契約の全当事者により締結された場合、日本法に基づき、委託者の適法で有効かつ法的拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
- (4) 委託者による本契約の締結及びその義務の履行は、①法令等及び委託者の定款その他の内部規則、②日本国における法律、政令、省令、通達又はその他の規制、③委託者を当事者とする又は委託者若しくは委託者の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等、並びに④委託者又は委託者の財産を拘束し又はこれに影響を与える命令、判決、決定又は令状に抵触又は違反するものではないこと。委託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行により、政府機関その他の第三者の許可、承諾若しくは同意等又はそれらに対する通知等が要求されることはないこと。
- (5) 委託者は、特定投資家であること。
- (6) 委託者は、反社会的勢力等ではないこと。委託者は、反社会的勢力等との間に何らの資金上の関係を有しておらず、反社会的勢力等の維持、運営に協力又は関与していないこと。委託者は、反社会的勢力等に対して名目の如何を問わず資金の提供を行っていないこと。また、委託者は、反社会的勢力等に自己の名義を利用させ、本契約の締結及び履行をするものではないこと。
- (7) 委託者は、自ら又は第三者を利用してマネー・ローンダリング、テロ資金供与又は経済制裁関係法令等に抵触する行為を行っておらず、かつ、以前に行ったこともないこと。また、今後もそのような行為を行う予定はないこと。
- (8) 委託者の財務・経営状況若しくは経済状況、又は委託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる法的手続等も係属しておらず、委託者の知る限りこれらが係属するおそれもないこと。
- (9) 委託者は、債務超過、支払停止又は支払不能の状態にはないこと。委託者に関して、倒産手続等の申立がなされた事実はなく、かつ、申立原因事由も存在していないこと。委託者は、解散決議を行っておらず、解散命令を受けておらず、委託者の知る限りそのおそれもないこと。また、本契約の締結及び履行により、委託者が支払停止又は支払不能の状態に陥るおそれはなく、また、委託者に関して倒産手続等の申立原因となる事実が生じないこと。

- (10) 本契約により企図された本信託の設定及び本不動産信託受益権の信託並びにその他の取引は、正当な目的に基づきなされ、また、委託者の債権者を害することにはならず、委託者は、かかる債権者を害することとなるとの認識若しくは意図又はその他の不法な意図を有していないこと。
  - (11) 委託者は、本不動産信託受益権に関する一切の処分権限を含む権利を受託者に移転し、真正に信託譲渡する意図を有すること。
  - (12) 委託者の合併、委託者の事業の全部又は重要な一部の譲渡は何ら計画又は準備されていないこと。
- 2 前項における委託者による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、委託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 3 第1項に定める委託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、委託者は、速やかにその旨を受託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法において通知しなければならない。但し、当該通知により、委託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

#### （受託者の表明・保証）

第16条 受託者は、委託者に対し、それぞれ、本契約締結日及び信託設定日において、以下に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 受託者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であり、自己の財産を所有する完全な権能及び権利を有し、現在従事している事業を行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。
- (2) 受託者による本契約の締結及びその義務の履行並びに本契約において企図される取引の実行は、受託者の会社の目的の範囲内の行為であり、受託者は本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき法令等上及び受託者の内部規則において必要とされる一切の手続を履践していること。
- (3) 受託者は、信託業法第3条に基づく免許を受け、信託業法第2条第1項に規定する信託業を適法に営むことができる者であること。
- (4) 本契約は、本契約の全当事者により締結された場合、日本法に基づき、受託者の適法で有効かつ法的拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。

- (5) 受託者による本契約の締結及びその義務の履行並びに本契約において企図される取引の実行は、①法令等及び受託者の定款その他の内部規則、②日本国における法律、政令、省令、通達又はその他の規制、③受託者を当事者とする又は受託者若しくは受託者の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等、並びに④受託者又は受託者の財産を拘束し又はこれに影響を与える命令、判決、決定又は令状に抵触又は違反するものではないこと。
  - (6) 受託者は、反社会的勢力等ではないこと。
  - (7) 受託者は、自ら又は第三者を利用してマネー・ローンダリング、テロ資金供与又は経済制裁関係法令等に抵触する行為を行っておらず、かつ、以前に行ったこともないこと。また、今後もそのような行為を行う予定はないこと。
  - (8) 受託者の財務・経営状況若しくは経済状況、又は受託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる法的手続等も係属しておらず、受託者の知る限りこれらが係属するおそれもないこと。
  - (9) 第 14 条第 1 項各号、同条第 2 項各号及び同条第 3 項各号並びに第 15 条第 1 項（当該各号が真実でなく又は正確ではない場合であって、その事実を委託者が知らなかった場合であっても、本号においては当該各号が真実でなく又は正確ではないものとみなされる。）並びに本項各号がそれぞれ真実かつ正確であることを前提に、本不動産信託受益権の信託にあたり、本受益権は適法かつ有効に成立し、当初受益者は先取特権、担保権その他の負担又は制限のない受益権を取得すること。
- 2 前項における受託者による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、委託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、受託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 3 第 1 項に定める受託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、受託者は、速やかにその旨を委託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法により通知しなければならない。但し、当該通知により、受託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

（受益者代理人の表明・保証）

第 16 条の 2 受益者代理人は、委託者及び受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、以下に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 受益者代理人は、反社会的勢力等ではないこと。



- 2 前項における受益者代理人による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、委託者、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、受益者代理人は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 3 第1項に定める受益者代理人の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、受益者代理人は、速やかにその旨を委託者、受託者及び精算受益者に対して書面又は電磁的方法により通知しなければならない。但し、当該通知により、受益者代理人の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

#### (契約不適合責任)

- 第17条 委託者は、本不動産信託受益権又は本信託不動産に関し、本契約並びに本契約において企図される取引における目的及び内容に適合しない状態その他本不動産信託受益権及び本信託不動産が通常有すべき品質・性能を欠く状態（権利に関するもの及び法律上の制限に関するものを含むが、これらに限定されない。また、隠れたるものか否かを問わない。以下「契約不適合」という。）について、受託者、受益者及び本信託財産に対し何らの責任を負わないものとする。
- 2 受託者は、信託期間中及び信託終了日後において、本不動産信託受益権又は本信託不動産について契約不適合を担保すべき責任があることを原因として委託者、受益者又は本信託財産に生じた一切の損害等について免責されるものとする。受託者は、受託者が被った当該損害等について本信託財産から支弁を受けることができるものとし、本信託財産から損害等の補償を受けることができない場合には、精算受益者に請求することができる。
  - 3 本信託に関し、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第526条は適用しないものとする。

## 第6章 受益権

#### (受益権の種類及び内容)

- 第18条 本受益権は、ローン受益権、一般受益権及び精算受益権の3種類とし、各本受益権の当初の元本額は以下のとおりとする。なお、各本受益権の当初の元本の合計額は、受益証券発行信託計算規則第25条第2項第1号に基づく価額（金銭の価額）及び同項第4号ハに基づく価額（委託者の直近の貸借対照表上の帳簿価額）の合計額と同額とする。また、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各1個とする。

- (1) ローン受益権 金 16,248,262,000 円（1個の金額）

- |           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| (2) 一般受益権 | 総額金 12,001,728,000 円 (一口あたり金 9,600 円) |
| (3) 精算受益権 | 金 10,000 円 (1 個の金額)                   |

(受益証券の発行等)

第19条 本信託は、信託法第 185 条第 1 項の定めのある信託とする。

- 2 受託者は、本受益権のうち精算受益権については、信託法第 185 条第 1 項に基づき、精算受益権を表示する記名式の受益証券(受益証券の番号:1 番)を発行する。但し、当初受益者である精算受益者は、信託設定日において、精算受益権を当初精算受益権譲受人に対して譲渡することとし、当初精算受益権譲受人は、第 22 条第 2 項の 2 に定める受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求と同時に信託法第 208 条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とする。
- 2 の 2 精算受益者(当初受益者を除く。以下本項において同じ。)は、信託設定日の翌日以降において精算受益権を譲渡する場合には、受託者が別途指定する方法にて精算受益権に係る受益証券を発行することを受託者に対し請求し、当該請求を受けた受託者は、精算受益権に係る受益証券を発行する。精算受益権の譲受人は、第 22 条第 2 項の 2 に定める受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求と同時に信託法第 208 条に定める受益証券不所持の申出を行い、受託者による当該譲渡の受益権原簿への記録の完了後、直ちに、当該精算受益権に係る受益証券を受託者に提出するものとし、当該精算受益権に係る受益証券は不所持とする。
- 3 第 1 項にかかわらず、受託者は、本受益権のうち一般受益権及びローン受益権については、一般受益権及びローン受益権をそれぞれ表示する受益証券を発行しない。一般受益権は、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するが、ローン受益権は、電子記録移転有価証券表示権利等に該当しない。
- 4 一般受益者は、本信託について、一般受益権の口数に応じて均等の権利を有する。

(ローン受益権の償還)

第20条 受託者は、貸付実行日において、本借入による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行う。

(一般受益権の取得申込勧誘等)

第21条 一般受益権の取得申込の勧誘は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する有価証券の募集により行う。一般受益権の取得申込を行う者は、第一種金融商品取引業を行う者に対して、取得申込を行う。

- 2 受託者は、アセットマネジャーの決定に基づき、前項の取得申込に関して、委託者及び引受人としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社との間で引受契約を締結する。

(受益権の譲渡)

第22条 本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができない。

- 2 一般受益権及びローン受益権の譲渡の対抗要件は、当該受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備される。
- 2 の 2 精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならない、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備される。
- 3 本受益権が譲渡された場合、当該本受益権の譲受人は、本契約に基づく当該本受益権に係る受益者の地位並びに権利及び義務を承継する。
- 4 受託者は本契約の締結をもって、当初受益者である委託者が信託設定日と同日付で精算受益権を当初精算受益権譲受人に対して譲渡することをあらかじめ承諾するものとする。

(一般受益権の譲渡に係る手続)

第23条 一般受益権は、受益権管理システムにおいて管理され、事務取扱要領に従って処理される。

- 2 一般受益権の譲渡については、受託者が、事務取扱要領に従って、当該一般受益権の譲渡に係るトランザクションを承認し、受益権管理システムに記録することにより、前条第1項に定める受託者による承諾が行われたものとみなす。
- 3 受託者による一般受益権の譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えは、以下の各号に従って行われる。
  - (1) 一般受益者は、自らの保有する一般受益権を譲渡しようとする場合、当該一般受益権の譲受人と共同して、譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、取扱金融商品取引業者を通じ、受託者に対して行うものとする。
  - (2) 受託者は、事務取扱要領に従って、受益権原簿の名義書換えを行う。
  - (3) 受託者は、前二号に従わない譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求について、一般受益権の譲渡に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わない。
  - (4) 第2項及び本項第1号の規定にかかわらず、一般受益者が保有する一般受益権（一般受益者が保有する一般受益権のうち、一部の差押え又は仮差押えがなき

れた場合は、当該一部の一般受益権を指す。以下、本号において同じ。）の差押えに係る差押命令若しくは仮差押えに係る仮差押命令、又は一般受益者が国税若しくは地方税を滞納したことにより、国税徴収法（昭和34年法律第147号、その後の改正を含む。）若しくは地方税法（昭和25年法律第226号、その後の改正を含む。）に基づく滞納処分として、当該一般受益者の保有する一般受益権の差押えに係る債権差押通知書が受託者に送達された後に、当該一般受益者から譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求が行われた場合、受託者は、当該一般受益者が保有する上記の差押命令等の対象である一般受益権（以下「停止対象受益権（差押え）」という。）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る前条第1項に基づく承諾及び同条第2項に基づく受益権原簿の名義書換えのいずれも行わないものとする。疑義を避けるために付言すると、かかる場合に受託者が停止対象受益権（差押え）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わないことは、本契約における受託者の義務違反を構成しない。

また、第2項及び本項第1号の規定にかかわらず、一般受益者につき破産手続開始決定若しくは会社更生手続開始決定がなされるか、又は民事再生手続における管理命令が発令された後に、当該一般受益者から譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求が行われた場合、受託者は、当該一般受益者を譲渡人又は特定遺贈若しくは贈与を行う者とする、当該一般受益者が保有する全ての一般受益権（以下「停止対象受益権（倒産）」という。）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る前条第1項に基づく承諾及び同条第2項に基づく受益権原簿の名義書換えのいずれも行わない。疑義を避けるために付言すると、かかる場合に受託者が停止対象受益権（倒産）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わないことは、本契約における受託者の義務違反を構成しない。

さらに、一般受益者につき相続が開始した後に、当該一般受益者を譲渡人とする譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求が行われた場合、受託者は、相続に係る所定の手続を完了したと合理的に認められる場合を除き、当該一般受益者を譲渡人とする、当該一般受益者が保有する全ての本受益権（以下「停止対象受益権（相続）」という。）の譲渡に係る前条第1項に基づく承諾及び同条第2項に基づく受益権原簿の名義書換えのいずれも行わない。疑義を避けるために付言すると、かかる場合に受託者が停止対象受益権（相続）の譲渡に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わないことは、本契約における受託者の義務違反を構成しない。

- 4 取扱金融商品取引業者以外の一般受益者は、一般受益権を、取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできない。但し、遺贈又は贈与に基づく場合はこの限りではない。

(受益権の質入等の禁止)

第24条 本受益権は、質入その他の担保の用に供することができない。

2 本受益権は、分割することができない。

3 本受益権は、信託法第166条第6項に基づく相当の担保として供託することができない。

(受益権原簿)

第25条 受託者は、信託設定日以後、遅滞なく、受益権原簿を作成する。一般受益権に関し、受益権原簿の作成その他の管理については、事務取扱要領に従って行われる。

(受益権原簿記載事項)

第26条 受益権原簿には、次の事項を記録する。

- (1) 各受益権に係る受益債権の給付の内容、弁済期（弁済期の定めがないときは、その旨）その他の受益債権の内容
- (2) 受益権について譲渡の制限があるときは、その旨及びその内容
- (3) 受益証券の番号、発行日、記名式・無記名式の別及び無記名式の受益証券の数
- (4) 受益者の氏名又は名称及び住所
- (5) 受益者が各受益権を取得した日
- (6) 委託者の氏名又は名称及び住所
- (7) 受託者の氏名又は名称及び住所
- (8) 受益者代理人に関する事項
- (9) 信託行為において特定の内容の受益権については受益証券を発行しない旨の定めがあるときは、当該定めの内容
- (10) 本信託の条項

(受益権原簿の備置き及び閲覧等)

第27条 受益権原簿は、受託者の主たる事務所に備え置く。

2 受益者その他の信託法第190条第2項に規定する利害関係人は、事務取扱要領及び法令等に従い、受託者に対して同項に掲げる受益権原簿の閲覧又は謄写を請求することができる。この場合において、当該請求を行う者は、当該請求の理由を明らかにしなければならない。

- 3 前項の請求があった場合、信託法第 190 条第 3 項各号に該当すると認められる場合を除き、受託者はこれを拒むことはできない。
- 4 一般受益者及び精算受益者は、受託者に対し、当該受益者について受益権原簿に記録された前条に定める受益権原簿記載事項を記載した書面の交付又は当該受益権原簿記載事項を記録した電磁的記録の提供を請求することができる。かかる場合の一般受益権に関する手続については事務取扱要領に従う。

## 第7章 信託事務

### (信託期間)

第28条 本信託の信託期間は、信託設定日から信託終了日までとする。

- 2 前項にかかわらず、信託の清算が終了するまで、本信託は存続する。

### (信託財産の管理及び運用)

第29条 受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行うものとする。また、受託者は、本不動産信託受益権の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本契約に従って行う権限を有する。

- 2 受託者は、前項に定める業務を行うため、当初受益者の指名に従い、アセットマネジャーとの間で本投資一任契約を締結し、本投資一任契約に基づき、アセットマネジャーに対し、以下の各号に定める事項を含む不動産信託受益権の取得、処分、運営及び管理等並びに金銭の取得、処分及び管理等に関する業務を委託する。
  - (1) 本契約に従った一般受益権の取得申込に関する引受契約（第 21 条第 2 項に記載の引受契約を意味する。以下同じ。）の締結及び解除に係る判断
  - (2) 本不動産信託受益権の運用及び本不動産信託の受益者として行う本不動産信託受託者に対する指図権の行使
  - (3) 本不動産信託受益権の売却又は本信託不動産の売却指図
  - (4) 受託者に関する事務（本信託の信託配当金額の決定を含むがこれに限られない。）
  - (5) 引受契約に関する業務
  - (6) ①アセットマネジャーが必要と考える場合における、IR 等の観点から作成すべき書面の作成、本信託に関する IR 等を目的とした、アセットマネジャーが開設するホームページの作成及び維持並びに②一般受益者から苦情を受けた場合の当該苦情に係る受託者並びに受益者代理人及び精算受益者への報告
  - (7) 本ローン関連契約のうち受託者が当事者となる契約の締結並びに本借入の実施及び返済に係る判断

(8) 前各号に付随又は関連する事務

(9) その他受託者及びアセットマネジャーが別途合意した事務

- 3 精算受益者及び受益者代理人は、本投資一任契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいて本投資一任契約に基づく行為を行うものとする。また、精算受益者及び受益者代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとする。但し、本投資一任契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定が、アセットマネジャーが受託者の利益に相反する内容の行為を行うことに対する同意に関するものである場合、本項における「受益者代理人及び精算受益者」という文言は「受益者代理人」と読み替えてこれを適用するものとする。
- 4 受託者は、当初受益者の指図に基づき、本不動産信託の受益者として、本不動産信託受託者との間で本不動産信託報酬合意書を締結する。当初受益者は、かかる取引が信託業法施行規則第41条第7項の要件を満たすことを確認し、信託業法第29条第3項に定める情報の提供を要しないことを本契約の締結をもって承諾する。
- 5 受託者は、アセットマネジャーによる決定に基づき、本不動産信託の受益者として、本信託財産から本不動産信託に対する金銭の追加信託を行う。
- 6 受託者は、一般受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに一般受益権の配当及び償還等に関する事務を、事務取扱要領に従って行う。また、受託者は、精算受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに精算受益権の配当及び償還等に関する事務を、法令等に従って行う。
- 7 受託者は、信託金を、第34条に従い管理する。
- 8 受託者が本契約に関し第三者となす契約等の行為は、本契約の受託者の立場で行うものであり、本契約に関し第三者となす契約等の行為により受託者が負担する一切の債務の責任財産は、本信託財産に限定されるものとする。受託者は、本契約に関し第三者となす契約等において受託者の固有財産及び他に信託を受け管理する財産にはその責任が及ばない旨の責任財産限定特約を付することができる。

(本不動産信託受益権の売却)

第30条 受託者は、アセットマネジャーが決定した場合、本契約の定めに従って本不動産信託受益権を売却するものとする。

(借入等)

第31条 受託者は、アセットマネジャーの決定に基づき、本貸付人との間で本ローン契約その他本ローン契約に付随するプロジェクト契約及び担保契約等を締結し、ローン受益権を償還することを目的として、貸付実行日に借入（以下「本借入」とい

う。)を行う。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、本借入に係る債務を一切承継しない。当初受益者及び受益者代理人は、本条に基づく本貸付人との間の取引が信託業法施行規則第41条第3項の要件を満たすことを確認し、また、信託業法第29条第3項に定める書面の交付を要しないことを本契約の締結をもって承諾する。

- 2 受託者は、アセットマネジャーの決定に基づき、本借入に係る債務を担保するため、受託者を質権設定者、本貸付人を質権者とする質権設定契約を締結し、本不動産信託受益権に対し質権を設定することができる。この場合、受託者は、当該質権設定契約に従い、当該質権設定契約に基づく質権設定に係る対抗要件として、本不動産信託受託者から確定日付ある書面による承諾を取得する。
- 3 受託者は、法令規則に反しない限り、かつ、受託者が信託事務を処理するために必要な限りにおいて、アセットマネジャーの決定に基づき、本借入に係る債務を担保するため、受託者を抵当権設定者、本貸付人を抵当権者とし、本不動産信託契約が終了することを停止条件として、本信託不動産に抵当権を設定することができる。
- 4 受託者は、アセットマネジャーの決定に基づき、本借入に係る債務を担保するため、受託者を質権設定者、本貸付人を質権者とし、本不動産信託契約が終了することを停止条件として、本信託不動産に関して締結された保険契約に基づき受託者が将来有する保険金請求権、解約返戻金請求権その他の請求権（但し、保険法第17条第2項に定める責任保険契約に基づく保険金請求権を除く。）に質権を設定することができる。
- 5 受託者は、本ローン契約の規定に従い、本借入に係る元本、利息その他費用等の支払いを行うものとする。なお、任意期限前弁済については、受託者は、アセットマネジャーの決定に基づき行うものとする。
- 6 受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセットマネジャーの決定に従い、精算受益者その他第三者と合意することにより、本借入に加えて借入（以下「本追加借入」という。）を行うことができる。なお、本借入を行う場合及び本追加借入を行う場合を除き、受託者は、本契約に基づく信託の受託者として金銭を借入れ、又は信託財産に対する担保設定を行うことはできない。
- 7 前各項の規定にかかわらず、受託者は、受益者代理人及び精算受益者による指図又はアセットマネジャーの決定なく、借入れその他の方法による独自の資金調達義務を負わないものとする。

#### （信託事務の委託）

第32条 受託者は、当初受益者の指図に従い、本契約に基づく信託事務の一部を、アセットマネジャー並びに取扱金融商品取引業者としての三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社及び大和証券株式会社へ委託する。



- 2 受託者は、前項に定めるほか、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含む。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができる。
- 3 受託者は、前二項に定める場合のほか、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業務の一部について、次の各号に掲げる基準に適合する、精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含む。）に委託することができる。
  - (1) 委託先の信用力に照らし、継続的な委託業務の執行に懸念がないこと。
  - (2) 委託先の委託業務に係る実績等に照らし、委託業務を確実に処理する能力があると認められること。
  - (3) 委託される信託財産に属する財産と自己固有の財産その他の財産について分別管理を行う体制が整備されていること。
  - (4) 内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制が整備されていること。
- 4 受益者代理人及び精算受益者は双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、本契約に基づく信託事務の一部を委託することを求めることができる。この場合、受益者代理人及び精算受益者は連名で、前項に記載する条件を全て満たす第三者（但し、当該委託に係る事務が信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務に該当する場合は当該条件の充足は不要とする。）を指名したうえで、当該第三者（利害関係人を含む。）との間で分別管理義務その他の受託者が合理的に満足する条件が付された委託契約を締結するよう受託者に指図するものとする。
- 5 受託者は、利害関係人に対して信託事務を委託する場合、信託法、信託業法その他法令に反しない限りにおいて、受託者が合理的に妥当と判断した条件（かかる条件は、事前に書面又は電磁的方法にて受益者代理人及び精算受益者に通知することを要する。）に基づいて行う。

（指図等の方法）

第33条 本契約の各条項に定める指図、請求、通知、届出、承諾及び合意（以下「指図等」という。）は、全て書面をもって行う。但し、受託者と、当該指図等を行う者との間で、方式、手続、範囲等を具体的に定めて電磁的方法をもって指図等を行うことを合意したときは、当該電磁的方法によることを妨げない。

（信託口座等）

第34条 受託者は、特段の事情がない限り、三井住友銀行（以下「信託金預託銀行」という。）に普通預金口座（決済性普通預金口座を含み、以下「信託金預託口座」という。）を開設し、信託金預託口座で信託金を預かる。この場合、受託者は、信託金預託銀行の普通預金利率により生じた利子を本信託財産に帰属させる。なお、受託者は、

信託金預託口座の開設後、直ちに書面にて信託金預託口座の情報（口座名義人、口座番号並びに開設銀行及び本店又は支店名）を委託者に対して書面にて通知する。

（自己取引等）

第 34 条の 2 受託者は、受益者の保護に支障が生じることがないものとして信託業法施行規則第 41 条第 3 項に定める場合に該当するときは、自ら、アセットマネジャー又は第 32 条に定める委託先をして、次の各号に掲げる取引を行うことができる。

- (1) 受託者、アセットマネジャー若しくは第 32 条に定める委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の次項各号に掲げる取引（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含む。）
- (2) 他の信託財産と本信託財産との間の次項各号に掲げる取引（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含む。）
- (3) 第三者との間において本信託財産のためにする次項各号に掲げる取引であって、受託者、アセットマネジャー又は第 32 条に定める委託先が当該第三者の代理人となつて行うもの

2 前項各号の取引とは、次の各号のいずれかに該当する取引とする。

- (1) 本不動産信託受益権の信託設定
- (2) 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託
- (3) 本不動産信託受益権の売買取引、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引
- (4) 借入及び本信託財産に対する担保設定
- (5) 引受人としての大和証券株式会社及び三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社、受託者及びその他の当事者の間での引受契約の締結
- (6) 受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権若しくは精算受益権の配当金又は償還金の支払い
- (7) 次項各号に掲げる取引（受託者が信託事務を処理するために必要な限度で、かつ、法令規則上許容されている範囲で行うものに限る。）
- (8) その他受益者代理人が指図した取引

3 前項第(7)号の取引とは、次の各号のいずれかに該当する取引とする。

- (1) 本不動産信託受益権の売買取引に係る媒介
- (2) 本信託不動産の賃貸借取引
- (3) 本信託不動産の管理、運用、処分業務等の委託又は受託
- (4) 本信託不動産の工事等の発注又は受注
- (5) 本信託不動産の売買取引
- (6) 本信託不動産の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引

- 4 前各項の場合、受託者は、第 46 条第 1 項に定める報告において、信託業法第 29 条第 3 項の要請を満たすこと（同項但書に該当する場合を含む。）をもって、信託法第 31 条第 3 項の通知に代えるものとする。

（競合取引）

第35条 受託者は、受益者の利益を害することを目的としない限りにおいて、受託者（受託者が受託する他の信託財産を含む。）又は受託者の利害関係人の計算において、第 30 条及び第 53 条に定める取引と同種の取引を行うことができる。

- 2 前項の場合において、受託者は、信託法第 32 条第 3 項に定める通知を行わない。

（訴訟等への対応）

第36条 受託者は、精算受益者又は受益者代理人から申出があり受託者がこれを承諾した場合を除き、本信託財産に関し法的手続等を遂行する義務を負わないものとする。但し、受託者は、正当な理由なく上記承諾を拒むことができない。

- 2 受託者は、前項の申出を行った精算受益者又は受益者代理人（但し、受託者と個別に合意した者に限る。）に対し、訴訟費用等の支払を請求できるものとし、当該精算受益者又は受益者代理人からかかる費用等の支払がなされるまでは、法的手続等を遂行する義務を負わないものとする。
- 3 受託者は、前項に基づき訴訟費用等の支払を請求したにもかかわらず、当該精算受益者又は受益者代理人が当該訴訟費用等を支払わない場合又は支払わないと見込まれる場合には、あらかじめ精算受益者及び受益者代理人の承諾を得たうえで、本信託財産の費用負担で法的手続等を遂行することができる。受託者は、本項に基づき本信託財産の費用負担で法的手続等を遂行する場合、法令等で許容される範囲内において、当該法的手続等の遂行に必要な限度で本信託財産を売却することができる。
- 4 受託者は、法的手続等を遂行する場合、弁護士に対して法的手続等を委任することができ、また、精算受益者及び受益者代理人の承諾を得たうえで、和解その他の処分を行うことができるものとする。但し、精算受益者及び受益者代理人の指図等がある場合には、受託者は当該指図等に従うものとする。
- 5 受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、法的手続等の結果（判決及び和解を含むが、これらに限られない。）につき責任を負わないものとする。

（損失の危険等）

第37条 本信託においては、本信託不動産の市場価格の値動き等により、本不動産信託受益権及び本受益権の価値に減損が生じる場合がある。

- 2 受託者は、本信託に関し、信託業法第24条第1項第4号に違反するいかなる損失の補てん、元本の補てん及び利益の補足も行わない。また、委託者及び受益者は、これを受託者に求めることはできない。

(アセットマネジャーの交代)

第38条 本投資一任契約締結日以降、アセットマネジャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセットマネジャーを指名し、選任しなければならない。

- 2 アセットマネジャーについて、以下の各号に定める事由が生じたときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセットマネジャーに代えて、後任のアセットマネジャーを指名し、選任しなければならない。
- (1) アセットマネジャーが適用法令（金融商品取引法を含むがこれに限られない。）若しくは本投資一任契約の義務に違反し、受託者が単独で、若しくは精算受益者若しくは受益者代理人の指図に従い、合理的な期間を定めて催告をするも当該期間内に治癒されないとき、又はアセットマネジャーが本投資一任契約の業務遂行において重大な過失があり若しくは故意による不正行為を行ったと受託者、精算受益者若しくは受益者代理人が合理的に判断したとき。
  - (2) アセットマネジャーが本投資一任契約に基づく業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき。
  - (3) アセットマネジャーについて倒産手続等の開始の申立があったとき。
  - (4) アセットマネジャーが反社会的勢力等であると受託者、精算受益者若しくは受益者代理人が判断したとき又はアセットマネジャーが自ら若しくは第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したとき。
  - (5) 本投資一任契約に定めるアセットマネジャーに係る解除事由（前各号に定める場合を除く。）が発生したと受託者、精算受益者又は受益者代理人が合理的に判断したとき。
  - (6) 本ローン契約に付随するプロジェクト契約に定めるアセットマネジャーの更迭事由が発生し、本貸付人からアセットマネジャーの交代を要請されたとき。
- 3 前二項に定める場合に加え、受託者は、アセットマネジャーが本投資一任契約に基づく業務を適切に行うことが困難である又はそのおそれがあると判断した場合（当該業務を行うために必要とされる法令上の要件を欠く場合、当該業務を行うために必要な態勢を維持することが実務上困難である場合、及び前項各号の事由が発生するおそれがある場合を含むがこれらに限られない。）には、受益者代理人及び精算受益者に対し、当該判断の合理的根拠を示した書面をもってアセットマネジャーの変更を依頼することができる。この場合、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、受託

者からの依頼の受領後 30 日以内にかかる依頼に対する回答を合理的な根拠を示した書面により行わなければならないものとする。

- 4 受益者代理人及び精算受益者は、本条に基づき後任のアセットマネジャーの選任を行う場合、受託者の事前の書面による承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）を得なければならない。
- 5 受益者代理人及び精算受益者は、前項に従って受託者の事前の書面による承諾を得て後任のアセットマネジャーを選任した場合には、直ちに受託者に連名にて通知する。
- 6 受託者は、受益者代理人及び精算受益者から前項の通知を受けた場合は、速やかに、当該時点のアセットマネジャーとの間の本投資一任契約を解約又は解除するとともに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき新たなアセットマネジャーとの間で第 29 条第 2 項に定める業務を委託することを内容とする新たな投資一任契約（受託者が合理的に満足するものであることを要する。）を締結しなければならない。
- 7 前各項の定めにかかわらず、前各項に従い解任されるアセットマネジャーが精算受益者若しくはその関係会社である場合又は当該アセットマネジャーが精算受益者から投資運用業務を受託している等の理由により精算受益者と特別の利害を有すると認められる場合、前各項における「受益者代理人及び精算受益者」という文言は「受益者代理人」と読み替えてこれを適用するものとする。

## 第8章 信託の計算

### （信託の会計）

- 第39条 本信託における会計は、信託計算規則（平成 19 年法務省令第 42 号、その後の改正を含む。）及び受益証券発行信託計算規則に従うとともに、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して行うものとする。

### （信託計算期日、信託計算期間及び計算書）

- 第40条 本信託の計算を行う日（以下「信託計算期日」という。）は、毎年 2 月及び 8 月の各 1 日並びに信託終了日とする。但し、初回の信託計算期日は 2026 年 8 月 1 日とする。
- 2 本信託の計算期間（以下「信託計算期間」という。）は、各信託計算期日の翌日（同日を含む。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含む。）までの期間とする。但し、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含む。）から 2026 年 8 月 1 日（同日を含む。）までとする。
  - 3 受託者は、各信託計算期日において、当該信託計算期日に終了する信託計算期間における貸借対照表、損益計算書、有価証券報告書、半期報告書、財務諸表（財務諸表等

の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含む。）第 1 条第 1 項に定める意味を有する。）その他法令等で定める書類を作成する。

#### （信託収益）

第41条 以下の各号に掲げるものを本信託の収益（以下「信託収益」という。）とする。

- (1) 本信託不動産からの賃料収入
- (2) 第 34 条に従い信託金から生じた利子
- (3) 本不動産信託受益権又は本信託不動産の売却益
- (4) 本信託不動産に関して受託者が取得した保険金、補償金その他本信託不動産の代償として取得した財産
- (5) その他信託財産に関連して発生する収入

2 受託者は、各信託計算期日（信託終了日を除く。）において、当該信託計算期日における信託純利益から、第 44 条に従って当該信託計算期日までに決定される信託配当金額の合計額を控除した金額を利益留保金として留保する。但し、本信託においては、法人税法第 2 条第 29 号ハ(2)に規定する利益留保割合は、法人税法施行令で定める割合（信託計算期日における元本に対して 2.5%）を超えないものとする。

#### （信託元本）

第 41 条の 2 以下の各号に掲げるものを本信託の元本（以下「信託元本」という。）とする。

- (1) 本不動産信託受益権
- (2) その他第(1)号に準ずるものとして受託者が受領した財産のうち、収益として分配を要しないもの

#### （信託費用）

第42条 以下の各号に掲げる費用は、本信託の費用（以下「信託費用」という。）として、本契約に別段の定めのある場合を除き、本信託財産の負担とする。

- (1) 本信託不動産に係る固定資産税（以下「本公租公課」という。）
- (2) プロパティ・マネジャーに対する報酬その他本信託不動産に係るプロパティ・マネジメント契約に基づく報酬
- (3) 本不動産信託契約第 21 条に規定される本不動産信託受託者に対する信託報酬
- (4) 本信託不動産の減価償却費
- (5) 本信託不動産に係る保険料
- (6) 本信託不動産に係る水道光熱費
- (7) 本信託不動産に係る小修繕費

- (8) その他、本不動産信託の維持に要する費用
  - (9) 本契約に基づく受託者に対する信託報酬
  - (10) 本投資一任契約に基づくアセットマネジャーに対する報酬
  - (11) 本契約に基づく受益者代理人に対する報酬
  - (12) 本借入に係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用（但し、本借入の元本及び第 11 号に掲げるものを除く。）
  - (13) 本借入に係る利息
  - (14) 本追加借入に係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト（もしあれば）その他の費用（但し、本追加借入の元本並びに第 13 号に掲げるものを除く。）
  - (15) 本追加借入に係る利息（もしあれば）
  - (16) 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
  - (17) 本不動産信託受益権の売主から委託者に対する譲渡に係る委託者の負担する本不動産信託受託者に対する信託報酬及び司法書士に対する報酬並びに本信託に係る司法書士に対する報酬
  - (18) 委託者が本不動産信託受益権の取得に関して支払う各種手数料その他の当該取得に要する費用
  - (19) 本信託不動産に係る鑑定評価書、エンジニアリングレポート、マーケットレポートの取得費用
  - (20) 有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用
  - (21) 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
  - (22) 本不動産信託受益権の売却に係る費用
  - (23) 一般受益権の発行及び募集に関して受託者の負担する一切の費用
  - (24) 精算受益権の発行に関して受託者の負担する一切の費用
  - (25) 受益権取扱事務委託契約に基づき、受託者が取扱金融商品取引業者に対して支払う業務委託料
  - (26) 委託者が負担した自らの設立費用
  - (27) その他、本信託の維持に要する費用
- 2 前項の信託費用は以下の順序で本信託財産からの充当を受ける。また、かかる充当は、第 44 条第 10 項に定める一般受益者への配当に優先する。
- (1) 前項第 10 号、第 12 号乃至第 15 号を除く信託費用
  - (2) 前項第 12 号及び第 13 号に定める信託費用
  - (3) 前項第 10 号、第 14 号及び第 15 号に定める信託費用
- 3 受託者が、本信託財産から信託費用の前払を受けるには、信託法第 48 条第 3 項にかかわらず、受益者に対する前払を受ける額及びその算定根拠の通知を要しないものとする。

(信託報酬)

第43条 受託者は、本契約の規定に従い、委託者又は本信託財産から信託報酬を収受する。

2 信託報酬の内容及び支払時期は別紙1に定めるとおりとする。

(損益の帰属及び分配金)

第44条 本信託の損益は、各信託計算期間に対応する信託収益の合計額から、信託費用を控除した残額を、当期純利益又は当期純損失とする。

2 信託計算期間に当期純損失が発生した場合、当該当期純損失を以下の順位で分配する。

(1) 一般受益者

(2) 精算受益者

3 信託計算期間に当期純利益が発生した場合、当該当期純利益を以下の順位で分配する。

(1) 一般受益者が前信託計算期間までに発生した損失を負担している場合は、当該損失を補填するまでの金額

(2) 精算受益者が前信託計算期間までに発生した損失を負担している場合は、当該損失を補填するまでの金額

(3) 一般受益者

4 受託者は、各信託計算期間について、受益証券発行信託計算規則に従い、各信託計算期間における(i)一般受益権の元本金額の減少、(ii)当期純利益又は当期純損失に対して、受益証券発行信託計算規則に従った項目を加減した当期末処分利益又は当期末処理損失及び(iii)信託元本の一部減少に係る分配額計算を行う。

5 本信託の信託期間中の信託配当金額は、各信託計算期日(信託終了日を除く。)までに、アセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。かかる通知は、対象となる信託計算期間の信託配当について通知することにより行う。

6 本信託は、原則として各信託計算期間における当期末処分利益の全額を第9項に従い配当するものとし、当期末処分利益の全額から当該配当金額の合計を控除した残余利益については翌信託計算期間に係る信託配当支払日における配当の原資とすることができる。

7 本信託においては、各信託計算期間(但し、最終の信託計算期間を除く。)において、アセットマネジャーが決定した場合には、各信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、一般受益者に対し、減価償却費累計額、繰延資産償却費累計額及び長期前払費用償却費累計額の合計額から既にされた当期末処分利益を超える金額の分配を控除した金額の範囲で、対象となる信託計算期間における当期末処分利



益を超える金額の分配（元本の一部償還）を行うことができる。但し、本ローン関連契約において別段の定めがある場合は、本ローン関連契約の定めに従う。

- 8 各信託計算期間（信託終了日を最終日とする信託計算期間を除く。）における任意積立金の積立て若しくは取崩し又は信託元本の一部減少を行う場合に受益証券発行信託計算規則第35条の2その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部償還を行う場合は、当該一部償還に係る必要な情報を含む。）については、当該信託計算期間の最終日である信託計算期日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。
- 9 各信託配当支払日において受託者は、配当受領権（最終配当受領権を除く。）に係る権利確定日現在の一般受益者に対して、第5項においてアセットマネジャーが受託者に通知する一般受益権一口あたりの信託分配単価を基準に、その一般受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含む。）を適用される範囲で控除した残額を分配する。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従う。
- 10 各信託配当支払日において、信託元本の一部償還が行われる場合、受託者は、償還金受領権（最終償還金受領権を除く。）に係る権利確定日現在の一般受益者に対して、アセットマネジャーが信託配当支払日までに決定し受託者に通知する信託元本の減少額を基準に、その一般受益権の口数に応じて元本償還額を算出し、一般受益権の元本を償還する。かかる元本償還の支払手続については事務取扱要領に従う。

#### （権利確定日の設定）

第45条 受託者は、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める権利が与えられる受益者を確定するための日（以下「権利確定日」という。）を当該各号の定めに従って設定する。なお、権利確定日における受益者として受益権原簿に記録されている者のみが、次の各号に定める権利を与えられる。

- (1) 配当を分配する場合 配当受領権（当該配当に係る信託計算期間に属する信託計算期日（但し、最終配当受領権については信託終了日）を権利確定日とする。）
- (2) 受益権（ローン受益権を除く。）を償還する場合 償還金受領権（当該償還に係る信託計算期間に属する信託計算期日（但し、最終償還金受領権については信託終了日）を権利確定日とする。）
- (3) ローン受益権を償還する場合 ローン受益権の償還金受領権（当初借入に係る貸付実行日を権利確定日とする。）
- (4) その他本信託に係る一切の事項について、受託者が必要であると判断した場合 当該事項に係る権利（受託者が定める日を権利確定日とする。）

(信託財産の状況の報告)

- 第46条 受託者は、各信託計算期日における信託財産状況報告書及び信託業法第 29 条第 3 項に規定する情報を記載した書面を作成し、作成後遅滞なくその電磁的記録を信託業法第 27 条及び信託業法施行規則第 36 条第 1 項第 2 号並びに信託業法第 29 条第 3 項及び信託業法施行規則第 41 条第 4 項第 2 号に従い、受益者代理人及び精算受益者が提供する電子メールのアドレス宛に送信する方法又は別途受益者代理人及び精算受益者の承諾を得た電磁的方法により提供するものとする。
- 2 受託者は、前項に定める報告をもって、信託法第 37 条第 3 項に定める報告に代えるものとする。
- 3 受託者は、本信託に関しアセットマネジャーから本信託の運用に関する資料を受領した場合（但し、当該資料がアセットマネジャーから受益者代理人及び精算受益者に送付されている場合を除く。）、受領後遅滞なくその電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付する。
- 4 受託者は、第 40 条第 3 項に基づき作成した各信託計算期日における有価証券報告書及び半期報告書、一般受益権の募集に係る有価証券届出書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類を作成後遅滞なくその電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付する。

(受託者による消費税等の相当額の支払い)

- 第47条 受託者は、第 3 条に従い本信託の引受けをする際、本不動産信託受益権の取引につき委託者に生じた消費税等の相当額を委託者に支払う。

## 第9章 契約の変更等

(契約変更等)

- 第48条 受託者は、信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情が発生したときは、その裁量により、本契約を変更することができる。なお、受託者は、信託法第 149 条第 2 項に定める通知は行わない。
- 2 前項の変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であつて、信託の目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれる。また、前項の変更には、法人税法及び所得税法の改正による、第 44 条第 5 項及び第 55 条第 1 項に定めるアセットマネジャーによる通知の内容及び時期の変更並びに当該変更に伴い必要となる範囲での本契約の

その他の規定の変更であって、信託の目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれる。

- 3 第1項にかかわらず、①本信託について信託法第103条第1項第1号から第4号までに掲げる事項に係る信託の変更（但し、信託法第103条第1項第4号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、受益者の利益を害する変更に関し、かかる変更以外の変更については第1項に従うものとする。）がなされる場合及び信託の併合又は分割がされる場合（以下「重要な信託の変更」という。）並びに②かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下の各号のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下「非軽微な信託の変更」という。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある一般受益者は一定の期間（但し、1か月以上とする。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞又は官報のいずれかへ掲載する方法により公告するとともに、知れている一般受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた一般受益者の有する一般受益権の口数が総一般受益権口数の2分の1を超えなかったときには、本契約を変更することができる。なお、アセットマネジャーの交代は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとする。

- (1) 受益者に関する事項
- (2) 受益権に関する事項
- (3) 信託財産の交付に関する事項
- (4) 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
- (5) 信託計算期間に関する事項
- (6) 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項
- (7) 受託者の辞任及び解任並びに新たな受託者の選任に関する事項
- (8) 信託の元本の追加に関する事項
- (9) 受益権の買取請求に関する事項
- (10) その他受益者の利益を害するおそれのある事項

（受益権買取請求）

- 第49条 本信託について重要な信託の変更がなされる場合には、これにより損害を受けるおそれのある受益者（但し、信託の目的の変更及び受益権の譲渡の制限に係る信託の変更の場合には、損害を受けるおそれのあることを要さない。）は、受託者に対し、自己の有する本受益権を、公正な価格で取得することを請求することができる。
- 2 非軽微な信託の変更がなされる場合には、前条第3項の一定の期間（以下本項において「異議期間」という。）内に受託者に異議を述べた受益者に限り、受託者に対し、

自己の有する本受益権を当該異議期間の最終日の翌営業日における公正な価格で取得することを請求することができる。

- 3 前二項の各定めに従い受託者が本受益権を取得する場合には、別途受託者が定める手続に沿って行うものとする。
- 4 受託者は、当該受益者に対して、第1項又は第2項に基づく請求に係る手数料及びこれに係る消費税等の相当額の支払を請求することができる。

## 第10章 信託の終了及び解除

(信託の終了及び解除事由)

第50条 本信託は、信託法第163条第1号から第8号までに掲げる事由又は次の各号に掲げる事由のいずれかが発生したときは、第54条に定める日に終了する（本項に定める事由が発生した日を、以下「信託終了事由発生日」という。）。

- (1) 法人税法第2条第29号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなったとき。
  - (2) 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されないとき。
  - (3) 本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡又は本契約に基づく本不動産信託受益権の信託譲渡の真正譲渡性が否定され、本信託不動産又は本不動産信託受益権が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされたとき。
  - (4) 委託者、受益者又は受託者が本契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかったとき。
  - (5) ①一般受益権の募集、②当初精算受益権譲受人に対する精算受益権の譲渡又は③本借入のいずれかが中止されたとき。
  - (6) 本不動産信託受益権が売却され、受託者が売却代金全額を受領したとき（但し、第53条に基づく売却の場合を除く。）。
  - (7) 受益者代理人、精算受益者及びアセットマネジャーが別途合意し、当該合意する日が到来した場合
- 2 受託者は、次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとし、この場合、本信託は第54条に定める日に終了する（本項に従って受託者が本信託の終了を決定した日を以下「信託終了決定日」という。）。
- (1) 本信託の重要な関係者の辞任、解任又は解散後、本信託の重要な関係者である者が本信託のために行っている全ての業務及び地位を承継又は代替する後任者が速やかに選任されないとき。

- (2) 本不動産信託が終了したとき。
  - (3) 本信託の信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断したとき。
  - (4) 受託者が、本信託を終了することが受益者に有利であると判断したとき。
  - (5) 受託者が、本信託の継続が困難であると判断したとき。
  - (6) 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生したとき。(委託者が反社会的勢力等であると受託者が合理的に判断したとき又は委託者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したときを含む。)
- 3 受託者は、信託設定日までの間に次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、委託者に通知することにより、本契約を解除することができる。この場合、受託者による解除の原因となった他の者に対する損害賠償の請求を妨げない。また、受託者による解除によって生じた他の者の損害につき、受託者は一切その責任を負わない。
- (1) 委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が合理的に判断したとき。
  - (2) 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除く。）が反社会的勢力等であることが判明したとき又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、受託者を除く。）が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したとき。但し、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りでない。
- 4 委託者は、信託設定日までの間に次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、受託者に通知することにより、本契約を解除することができる。この場合、当該解除を行った者による解除の原因となった者に対する損害賠償の請求を妨げない。また、当該解除によって生じた他の者の損害につき、当該解除を行った者は一切その責任を負わない。
- (1) 受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者が合理的に判断したとき。
  - (2) 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除く。）が反社会的勢力等であることが判明したとき又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者（なお、疑義を避けるために付言すると、委託者を除く。）その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが

判明したとき。但し、これらについて、委託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りでない。

- 5 信託設定日までに本不動産信託受益権売買契約に基づき本不動産信託受益権が適法に前不動産信託受益者から委託者に譲渡されない場合、本契約は信託設定日において直ちに当然に終了するものとする。
- 6 前各項に定める場合のほかは、委託者及び受益者は、法令によって許容される範囲内において、受託者の事前の書面による承諾を得ることなく、本契約を終了させることができないものとする。

#### (終了事由の通知)

- 第51条 委託者は、信託法第 163 条第 8 号に掲げる事由又は前条第 2 項第 6 号に掲げる事由が発生したもの又はその蓋然性が高いものとその合理的裁量により判断した場合には、直ちに受託者にその旨を書面により通知するものとする。
- 2 受託者は、前条第 1 項各号又は第 2 項各号に掲げる事由が発生したことを知った場合には、直ちに委託者、受益者代理人及び精算受益者にその旨を書面により通知するものとする。但し、前項に基づいて委託者が受託者に通知した事由についてはこの限りではない。

#### (信託の清算職務)

- 第52条 本信託が終了したときは、受託者は、信託法第 177 条の職務を行う。

#### (本不動産信託受益権の売却等)

- 第53条 受託者は、信託期間満了日の 120 日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本不動産信託受益権が残存する場合には、当該日から 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。以下「信託財産売却期限」という。）までに、アセットマネジャーの決定に従い、本不動産信託受益権を合理的な価格で売却するものとする。
- 2 前項にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用（第 42 条第 1 項第 10 号及び第 11 号を除く。）の支払いが滞った場合には、受託者の判断によって、本不動産信託受益権を合理的な価格で売却することができるものとする。
  - 3 前二項にかかわらず、やむを得ず、本不動産信託の終了により受託者に本信託不動産が交付された場合には、受託者は、速やかに第 50 条第 2 項第 2 号に基づき本信託の終了を決定し、法令規則上許容されている範囲に限り、信託財産売却期限である当該終了を決定した日から 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。）までに、アセットマネジャーの決定に従い、本信託不動産を合理的な価格で売却する

ものとする。万が一、アセットマネジャーが合理的な理由もなく本信託不動産の売却を決定しない場合には、受託者は自らの判断によって、法令規則上許容されている範囲に限り、本信託不動産を合理的な価格で売却することができるものとする。

- 4 本条に従った本不動産信託受益権（本不動産信託の終了により受託者に本信託不動産が交付された場合には本信託不動産。以下本条において同じ。）の売却後、本不動産信託受益権に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含むが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除く。）は、受託者から精算受益者に承継され、本不動産信託受益権の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本不動産信託受益権の譲受人の間で行う。なお、本不動産信託受益権の売却後、本不動産信託受益権に関し、本不動産信託受益権の売却に伴う売買代金及び精算金の支払い以外に誤入金等が生じ、その精算処理が必要となった場合には、精算受益者がその取扱いを決定できるものとし、受託者は精算受益者による指図に従うものとする。
- 5 受託者は、善良な管理者の注意をもって事務を遂行する限り、本条に基づく売却又は受託者による判断の結果について、一切の責任を負わない。

（信託終了日の処理）

第54条 本信託は、(i)信託期間満了日の120日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本不動産信託受益権又は本信託不動産（前条第3項の場合に限る。）が残存するときには、当該本不動産信託受益権若しくは本信託不動産が前条に従い売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の60日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。）を信託終了日として（但し、受益者代理人、及び、精算受益者並びにアセットマネジャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とする。）終了する。但し、いかなる場合も信託終了日は信託期間満了日を超えないものとし、本項本文に基づく信託終了日が信託期間満了日の翌日以降の日となる場合には、信託期間満了日を信託終了日とする。

- 2 受託者は、信託終了日において、信託金の額を確定し、信託終了日時点で信託金を、信託費用の精算、最終信託配当及び元本の償還の計算の基礎とする。
- 3 受託者は、信託終了日において、信託金を以下の優先順位によって支払いに充当又は留保するものとする。

(1) 信託終了日（同日を含む。）から信託の清算が終了するまでに発生することが見込まれる本公租公課に相当する金額の留保（本号に従って留保される金額を以下「公租公課留保金」という。）

- (2) 第42条第1項第18号に係る費用（もしあれば）の支払い
  - (3) 前二号に定める費用以外の信託費用（本借入及び本追加借入に係る費用（本借入及び本追加借入に係る利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金（いずれももしあれば）を含む。以下同じ。）を除く。）で、信託終了日（同日を含む。）から信託の清算が終了するまでに発生することが見込まれる費用見込額の留保（本号に従って留保される金額を以下「最終信託費用留保金」という。）
  - (4) 本借入に係る費用（本借入に係る利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金を含む。）（もしあれば）の支払い
  - (5) 本借入の元本（もしあれば）の支払い
  - (6) 本追加借入に係る費用（本追加借入に係る利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金を含む。）（もしあれば）の支払い
  - (7) 本追加借入の元本（もしあれば）の支払い
  - (8) 第7号までの支払い及び留保後の残額を本信託財産として留保
- 4 受託者は、信託終了日以降において、(i) 本公租公課の支払いが発生した場合には、公租公課留保金（但し、公租公課留保金に留保されている金銭が本公租公課の支払いに足りない場合には、最終信託費用留保金）から支払うことができるものとし、(ii) 前項第3号に定める信託費用が発生した場合には、最終信託費用留保金から支払うことができる。公租公課留保金及び最終信託費用留保金として留保されている金銭が当該信託費用の支払いに不足する場合又は信託費用の支払いの完了後に公租公課留保金及び最終信託費用留保金として留保されている金銭が残存する場合には、受託者はアセットマネジャーと協議の上、対応するものとする。

（最終信託配当及び元本の償還）

- 第55条 最終の信託配当金額は、信託終了日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。かかる通知は、対象となる信託計算期間の信託配当について通知することにより行う。
- 2 信託終了日を最終日とする信託計算期間における任意積立金の積立て又は取崩し、受益権調整引当額の減算等の利益処分項目又は損失処理項目についても、信託終了日の5営業日前の日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。
  - 3 最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の一般受益者に対して、第1項においてアセットマネジャーが受託者に通知する一般受益権一口あたりの信託分配単価を基準に、その一般受益権の口数に応じて信託分配額を算出し、源泉所得税（地方税を含む。）を適用される範囲で控除した残額を分配する（但し、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とする。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従う。



- 4 最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の精算受益者に対して、第1項においてアセットマネジャーが受託者に通知する精算受益権の信託分配額から、源泉所得税（地方税を含む。）を適用される範囲で控除した残額を分配する（但し、最終信託配当支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とする。）。かかる配当の支払手続については事務取扱要領に従う。
- 5 受託者は、最終償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の終了時点の一般受益者及び精算受益者に対して、最終償還金支払日に、一般受益権及び精算受益権の元本（但し、最終償還金支払日時点で本信託財産に残存している金額を上限とする。）をそれぞれ償還する。
- 6 受託者は、信託終了日時点における信託金から公租公課留保金及び最終信託費用留保金（いずれも第54条第4項に従った支払いが行われた場合には、当該支払後の金額）を控除した金額から、以下の優先順位に従って一般受益者及び精算受益者に対する支払いを行うものとする。
  - (1) 精算受益者への元本交付。なお、精算受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払う。
  - (2) 一般受益者への元本交付。なお、一般受益者が信託終了日までに発生した損失を負担している場合は、損失を補填するまでの金額を充当し支払う。
  - (3) 一般受益者への配当交付
  - (4) 精算受益者への配当交付
- 7 受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、前各項に基づく処理の結果に関して受益者に生じうる一切の損害等について責任を負わない。

（最終計算）

- 第56条 受託者は、第52条に定める職務を終了したときには、最終計算書を作成のうえ、その電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付し承諾を取得する。
- 2 受託者による最終計算書の送付後、1か月以内に受益者代理人又は精算受益者から異議が述べられなかった場合には、当該異議を述べなかった受益者代理人又は精算受益者は、最終計算書の内容を承認したものとみなす。

## 第11章 受託者の辞任・解任

### (受託者の辞任)

第57条 受託者は、受託者が正当な事由があると合理的に判断する場合は、受益者代理人及び精算受益者に対して6か月前までに通知することにより、辞任することができる。

2 前項に基づき受託者が辞任した場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任する。但し、受益者代理人及び精算受益者が新受託者を選任しない場合は、辞任した受託者は、新受託者の選任を裁判所に請求できる。

3 第1項に基づき受託者が辞任した場合、辞任した受託者は、信託事務の計算を行い、本信託財産を新受託者に交付し、信託事務の引継ぎを行う。

### (受託者の解任)

第58条 受託者は信託法第58条第4項に定めるときに限り、解任される。

2 受託者の解任の場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任する。但し、受益者代理人及び精算受益者が新受託者を選任しない場合は、第50条第2項第1号に掲げる事由が発生したものとする。

3 受託者の解任の場合（但し、前項但書の場合を除く。）、解任された受託者は、信託事務の計算を行い、本信託財産を新受託者に交付し、信託事務の引継ぎを行う。

4 第1項により受託者の任務が終了した場合には、受託者であった者は、受益者に対する信託法第59条第1項に規定する通知は行わないものとする。

## 第12章 雑則

### (信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等)

第59条 信託法第38条第6項に規定する利害関係人は、自らの権利を保全又は行使するために必要な範囲内で、同条第6項に基づき、本信託に関する同項各号に掲げる書類又は電磁的記録の閲覧又は謄写を行うことができる。

### (税務手続)

第60条 受益者は、本信託に係る税務上必要な手続がある場合、自らの費用及び責任で当該手続を行う。なお、受託者は、本信託に係る税務手続に関し、本契約において受託者が行うものとして明記され、又は法令等により受託者が行うものとされているものを除き、何らの税務上の手続を行う義務を負うものではない。

(課税に係る情報)

第61条 受託者（その代理人を含む。）は、委託者又は受益者の税務に係る必要な情報を当局に提出することがある。

(公告)

第62条 受託者が本契約に関して公告を行う場合には、法令等に別段の定めのある場合を除き、その公告の方法（公告の期間を含むがこれに限られない。）は受託者における方法である官報への掲載によるものとする。受託者は、会社法等の法定の手続に従い、公告の方法を変更することができる。

(受託者の免責等)

第63条 受託者は、本契約に定める受託者としての業務を、第29条第1項に従って履行した場合には、委託者、受益者又は本信託財産に生じた損害等について責任を負わない。

2 受託者は、次に掲げる事項については、受益者に対して責任を負わない。但し、第29条第1項に従って信託事務を履行しなかった場合は、この限りではない。

(1) 受益者が本受益権を保有することに伴う税務上の取扱い

(2) 受益者が負う本受益権への投資リスク

3 受託者は、第1号に掲げる場合及び第2号の損害については責任を負わない。

(1) 次の原因により、受託者が本契約上の義務を履行することを妨げられた場合、禁じられた場合又は遅延させられた場合

イ 日本国其他国家及び行政機関、規制機関又は金融商品取引所若しくは関連する商品取引所（商品先物取引法（昭和25年法律第239号、その後の改正を含む。）第2条第4項に規定する商品取引所をいう。）の定める法令等の制定、廃止又は改正

ロ 天災地変、戦争その他の不可抗力（国営化、収用、通貨制限、業務停止、ストライキ、市民暴動、テロリズム、化学・生物・電磁気兵器等の使用、革命、反乱、電気システム、通信システム、運送システム、各種決済事務システム等の機能停止、システムダウン等を含むが、これらに限られない。）

(2) 本契約の条項の違反による間接的損害

4 受託者は、本契約に定める委託者、受益者代理人若しくは精算受益者の指図又はアセットマネジャーの決定が本信託の目的遂行上不適切又は法令等に抵触するおそれがあると合理的に認めた場合は、当該指図又は決定に従わないことができる。また、受託者は、本契約に定める委託者、受益者代理人若しくは精算受益者の指図又はアセットマネジャーの決定に基づき行うべき行為については、自らの判断で当該行為を行う義務を負わない。

- 5 受託者は、本契約上、委託者、受益者代理人若しくは精算受益者による指図又はアセットマネジャーの決定が必要とされる事項について、本契約に定める委託者、受益者代理人若しくは精算受益者又はアセットマネジャーの決定による、受託者への指図又は決定の遅滞若しくは不実行、又はこれらが法令等に適合していなかったことにより、委託者、受益者又は信託財産に生じた損害等について責任を負わない。

(倒産不申立)

- 第64条 委託者及び受益者は、本借入に係る債務が完済されてから1年と1日が経過するまでの間、法令に反しない限り、受託者及び本信託財産について、倒産手続等の開始を目的とする申立をすることができないものとし、かかる申立権を放棄する。
- 2 受託者は、本借入に係る債務が完済されてから1年と1日が経過するまでの間、法令に反しない限り、本信託財産について、倒産手続等の開始を目的とする申立をすることができないものとし、かかる申立権を放棄する。
- 3 本条の規定は、本契約が終了した後も適用されるものとする。

(当事者間の通知等)

- 第65条 受託者又は委託者に対する通知又は催告は、別途当事者間で通知された宛先に対して、直接の交付、郵送その他配達、ファクシミリ、インターネットによる通信等(いずれの方法においても受領の確認ができるものに限る。)にて行うものとする。

(印鑑の届出)

- 第66条 委託者、精算受益者及び受益者代理人は、本契約の締結にあたり、自らの印鑑をあらかじめ受託者に届け出るものとする。
- 2 受託者が、本信託に関する契約書、通知書、指図書その他の書類に使用された印影を、前項に基づき届け出のあった印鑑と照合して相違ないものと認め、本信託財産の交付、その他の処理を行った場合、印章の盗用その他事情の如何にかかわらず、そのために生じた損害について、受託者は一切の責任を負わない。但し、受託者に故意又は重過失があった場合には、この限りでない。

(法令等との関係)

- 第67条 本契約に定めのない事項で、適用ある法令等に定めがある事項については、その定めに従うものとする。
- 2 本契約に係る法令等の変更等が行われた場合には、必要な読み替えを行うものとする。

(可分性)

第68条 本契約のいずれかの条項が無効、違法又は執行不可能となった場合であっても、これによって本契約のその他の条項の有効性、適法性及び執行可能性は影響されないものとする。

(準拠法・裁判管轄)

第69条 本契約及び本受益権は、日本法を準拠法とし、本契約における日付については、日本標準時を使用するものとする。

2 本契約及び本受益権に関連する紛争については、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。

(指定紛争解決機関)

第70条 委託者、一般受益者又は精算受益者は、本契約に関する受託者に対する苦情や紛争について、受託者が契約する下記の指定紛争解決機関に対して相談又はあっせん手続等の申し立て等を行うことができる。

名称：一般社団法人 信託協会

連絡先：信託相談所 0120-817-335 又は 03-6206-3988

2 前項の場合を除き、委託者が本契約又は本信託財産に関して、受託者以外の第三者に対して損害賠償請求その他紛争の申し立て等を行う場合には、別途受託者と協議するものとする。

(マネー・ローンダリング等に係る取引の制限)

第71条 受託者は、委託者又は受益者の情報及び具体的な取引の内容等を適切に把握するため、提出期限を指定して各種確認や合理的な資料の提出を求めることができる。その結果、以下の各号に該当した場合は、受託者は、本信託の全部又は一部の解約等の本契約に基づく取引の一部を制限することができる。なお、一般受益者のいずれかのみが以下の各号に該当した場合において、本項に基づき解約又は取引の一部の制限を行うときは、受託者は、当該各号に該当した一般受益者のみとの関係でかかる解約等又は制限を行うものとする。

(1) 委託者又は受益者が、正当な理由なく指定した期限までに回答しなかった場合

(2) 各種確認や資料の提出の求めに対する委託者又は受益者の回答、具体的な取引の内容、委託者又は受益者の説明内容及びその他の事情を考慮して、受託者がマネー・ローンダリング、テロ資金供与、又は経済制裁関係法令等への抵触のおそれがあると判断した場合

2 前項に定めるいずれの取引の制限についても、委託者又は受益者からの説明等に基づき、マネー・ローンダリング、テロ資金供与、又は経済制裁関係法令等への抵触のお

それが合理的に解消されたと受託者が認める場合、受託者は当該取引の制限を解除する。

以下余白

本契約の証として、本契約書を3通作成し、委託者、受託者及び受益者代理人が各1通ずつ保有するものとする。

2025年11月21日

委託者            東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
東京共同会計事務所内  
エスティ18合同会社  
代表社員    一般社団法人18  
職務執行者   高山   知也

受託者            東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号  
オルタナ信託株式会社  
代表取締役   池田   匠作

受益者代理人    東京都千代田区神田小川町二丁目2番8号  
上條・鶴巻法律事務所  
鶴巻   暁

以 上

## 信託報酬

### 1. 当初信託報酬

#### (1) 信託報酬額

以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとする。

当初信託報酬 = A + B

A = 金 113, 000, 000 円（税込金 124, 300, 000 円）

B = 本契約締結日（同日を含む。）から信託設定日（同日を含む。）までの間に受託者が本信託に関して負担した実費（当該実費に係る消費税等を含む。）相当額（受託者負担実費相当額）

#### (2) 支払時期

信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日

### 2. 期中信託報酬

以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとする。

#### (1) 信託報酬額

各信託計算期間毎に、以下の算式により算出される金額（除算は最後に行うこととし、各計算過程で生じる 1 円未満の端数は各計算の都度切り捨てる。）とする。

期中信託報酬 = (i) 信託基本報酬 + (ii) 会計監査費用

(i) 信託基本報酬 = 金 21, 187, 500 円（税込金 23, 306, 250 円）（本契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本不動産信託受益権につき「信託建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金 28, 250, 000, 000 円）の 0. 075% 相当額）

但し、初回及び信託終了日を含む最終の信託計算期間における期中信託報酬については、以下のとおりとする（1 円未満の端数は切り捨てる。）。

（算式）

信託基本報酬 =  $A \times B \div C$

A : 金 42, 375, 000 円（税込金 46, 612, 500 円）（本契約に定める信託設定時の本信託財産の明細のうち、本不動産信託受益権につき「信託



建物」及び「信託土地」の勘定科目として記載された価額の合計額（金 28,250,000,000 円）の 0.15%相当額）

B：当該信託計算期間の実日数

C：365

(ii) 会計監査費用＝信託報酬の支払日である信託計算期日（以下本別紙において「期中信託報酬支払日」という。）に終了する信託計算期間中に受託者が本信託に関して負担した会計監査費用（当該会計監査費用に係る消費税等を含む。）

(2) 支払時期

各信託計算期日（当該日が営業日でない場合には前営業日）とする。但し、信託終了日を含む最終の信託計算期間における期中信託報酬については信託終了日（当該日が営業日でない場合には前営業日）とする。なお、(i) 各年 2 月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は前年 8 月 2 日（同日を含む。）から同年 2 月 1 日（同日を含む。）とし、(ii) 各年 8 月に到来する期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は同年 2 月 2 日（同日を含む。）から同年 8 月 1 日（同日を含む。）とする。但し、初回の期中信託報酬支払日に対応する信託計算期間は信託設定日（同日を含む。）から 2026 年 8 月 1 日（同日を含む。）とする。また、信託終了日を含む最終の信託計算期間は、信託終了日を含む信託計算期間の始期としての 2 月 2 日又は 8 月 2 日のいずれかの日（同日を含む。）から信託終了日（同日を含む。）とする。

3. 終了時信託報酬

(1) 信託報酬額

以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとする。

終了時信託報酬＝ A ＋ B

A ＝ 信託終了日の直前の信託計算期日時点の本信託の総資産×0.20%（税込 0.22%）

B ＝ 第 34 条に従い信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金に係る利子相当額

(2) 支払時期

信託終了日

#### 4. 清算時信託報酬

##### (1) 信託報酬額

以下の算式により算出される金額（1 円未満の端数は切り捨てる。）とする。

清算時信託報酬 = 第 34 条に従い信託終了日の翌日以降に生じる信託金に係  
る利子相当額

##### (2) 支払時期

信託の清算が終了した日

以 上

(別紙 2)

本信託不動産の表示  
(登記簿記載事項による。)

1. 土地の表示

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2707 番 2  
地 目：宅地  
地 積：86.52 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2708 番  
地 目：宅地  
地 積：99.81 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2709 番  
地 目：宅地  
地 積：112.47 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2713 番 1  
地 目：宅地  
地 積：22.62 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2713 番 2  
地 目：宅地  
地 積：76.57 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2705 番 1  
地 目：宅地  
地 積：5146.96 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2705 番 9  
地 目：宅地  
地 積：28.96 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2705 番 10  
地 目：宅地  
地 積：1133.63 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2705 番 11  
地 目：宅地  
地 積：680.33 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

所 在：名古屋市西区名駅二丁目  
地 番：2705 番 12  
地 目：宅地  
地 積：75.24 m<sup>2</sup>  
持 分：343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

## 2. 建物の表示

一棟の建物の表示

所 在：名古屋市西区名駅二丁目 2705 番地 1

建物の名称：名古屋プライムセントラルタワー

構 造：鉄骨造陸屋根 23 階建

床 面 積： 1 階 1436.98 m<sup>2</sup>

2 階	1310.37 m <sup>2</sup>
3 階	2059.30 m <sup>2</sup>
4 階	2059.30 m <sup>2</sup>
5 階	2059.30 m <sup>2</sup>
6 階	2059.30 m <sup>2</sup>
7 階	2059.30 m <sup>2</sup>
8 階	2061.84 m <sup>2</sup>
9 階	2061.84 m <sup>2</sup>
10 階	2061.84 m <sup>2</sup>
11 階	2090.23 m <sup>2</sup>
12 階	2090.23 m <sup>2</sup>
13 階	2140.49 m <sup>2</sup>
14 階	2140.49 m <sup>2</sup>
15 階	2140.49 m <sup>2</sup>
16 階	2140.49 m <sup>2</sup>
17 階	2140.49 m <sup>2</sup>
18 階	2140.49 m <sup>2</sup>
19 階	2140.49 m <sup>2</sup>
20 階	2140.49 m <sup>2</sup>
21 階	2140.49 m <sup>2</sup>
22 階	2140.49 m <sup>2</sup>
23 階	2140.49 m <sup>2</sup>

専有部分の建物の表示

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 3

種 類： 仮眠室

構 造： 鉄骨造 1 階建

床 面 積： 1 階部分 5.68 m<sup>2</sup>

持 分： 343 兆 9515 億分の 171 兆 1860 億 9365 万 3547

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 5

種 類： 事務所

構 造： 鉄骨造 1 階建

床 面 積： 3 階部分 1531.02 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 6

種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 4 階部分 1531.02 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 7  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 5 階部分 1531.02 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 8  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 6 階部分 1531.02 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 9  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 7 階部分 1531.02 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 10  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 8 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 11  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 9 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 12  
種 類： 事務所  
構 造： 鉄骨造 1 階建  
床 面 積： 10 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

家屋番号： 名駅二丁目 2705 番 1 の 13  
種 類： 事務所

構 造：鉄骨造 1 階建

床 面 積：11 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

家屋番号：名駅二丁目 2705 番 1 の 14

種 類：事務所

構 造：鉄骨造 1 階建

床 面 積：12 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

家屋番号：名駅二丁目 2705 番 1 の 15

種 類：事務所

構 造：鉄骨造 1 階建

床 面 積：13 階部分 1533.29 m<sup>2</sup>

共用部分の表示

＜業務棟の共用部分＞

共 用 部 分 等	業務棟の 共用部分	建物の部分	
		全階	建物の根幹的構造部分（基礎、柱、梁、床スラブ、天井、壁（耐力壁、制振装置含む）、屋根等）、外部に面する扉・窓・ガラリ、躯体に付着した仕上材（下地を含む）、塗装部分及び防水層等、ピロティ
		地下1階	電気室、資料倉庫、資材倉庫、特高電気室、受水槽室、チラー置場、冷温水発生機室、熱源ポンプ室、熱源ポンプ付属室、附室、備品庫、倉庫（3）、洗濯室、トイレ、シャワールーム、倉庫（2）、N2ボンベ庫、消火ポンプ室、排水ポンプ室、喫煙室、EPS、廊下、発電機室、倉庫（1）、前室、マシンハッチ、テナント用発電機室、煙突スペース、警備員更衣室、清掃員更衣室、警備員休憩室、清掃員休憩室、清掃員控え室、清掃員更衣室（2）、設備員控室、MDF室、熱源ポンプ室、給気口
		1階	MR、風除室（1）、エントランスホール、風除室（2）、トイレ、廊下2、倉庫2、廊下4、AD、PS、EPS、廊下3、アラーム弁室、附室（2）、階段、附室（1）、風除室（3）、廊下1、メールセンター、防災センター、低層用ELVホール、高層用ELVホール、倉庫1、ハンディキャップトイレ、駐輪場
		2階	AD、EPS、倉庫、ロビー2、廊下5、附室（2）、階段、アラーム弁室、トイレ、ハンディキャップトイレ、附室（1）、倉庫3、控室、低層用ELVホール、高層用ELVホール、ゴミ置き場1、PS、ゴミ集積場、ゴミ置き場2、ゴミ置き場3、ゴミ置き場4、避難バルコニー、車路スロープ立ち上がり
		3階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		4階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		5階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		6階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレアラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		7階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		8階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		9階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		10階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		11階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー、中間水槽室
		12階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー、中間水槽室
		13階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、低層用ELVホール、高層用ELVホール、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー、
		14階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、高層用ELVホール、物入、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー、ELV機械室
		15階～23階	AD、MR、EPS、PS、廊下7、廊下8、廊下9、廊下10、附室（1）、附室（2）、階段、トイレ、ハンディキャップトイレ、アラーム弁室、自販機コーナー、高層用ELVホール、湯沸室、喫煙室、室外機置場、避難バルコニー
		R階	電気機械室、階段、附室
		P H1階	ELV機械室、非常用ELV機械室、階段
		P H2階	非常用ELV機械室、階段
		附属物の部分	



共用部分等	業務棟の共用部分	電気設備	受変電設備	受変電設備一式
			自家発電設備	非常用自家発電設備及び付帯設備一式
			直流電源設備	直流電源装置、非常用照明
			幹線設備	特高電気室から副電気室までの高圧幹線設備一式、副電気室から各動力盤・電灯盤までの低圧幹線設備一式
			動力設備	電気室内変圧器、配電盤までの設備
			電灯コンセント設備	電気室内変圧器、配電盤までの設備
			電話設備	引き込みからMD F室内端子盤、共用部分のラック、配管、共用端子盤
			拡声設備	共用部端子盤までの設備、共用部設置のスピーカー
			入退出管理設備	制御盤までの設備、共用部カードリーダー及び電気錠
			トイレ呼出表示設備	呼出表示器、中継端子盤、幹線、トイレ押しボタン・配線
			テレビ共同受信設備	共用部分配器までの設備
			インタホン	共用部に設置されるインターホン設備一式
			自動火災報知設備	共用部中継器盤までの設備、共用部設置の感知器
			監視カメラ設備	ITV架・操作盤、共用部分等に関わる配線、カメラ
			その他	ー
		給排水衛生設備	上水給水設備	上水引込管、受水槽、中間水槽他共用部分等に関わる給水設備一式、給水主管設備
			排水通気設備	共用部分等に関わる排水通気設備一式、排水主管設備
			ガス設備	ガス主管
			消火設備	スプリンクラー設備に係わる専有部分区画内までの設備 補助散水栓設備
			その他	ー
		空調換気設備	熱源設備	熱源設備一切の設備（自動制御設備含む）
			空調設備	枝管バルブまでの設備 外壁ガラリ、ドレン主管、排水ポッパ
			換気設備	共用部分等に関わる換気設備一式、
			排煙設備	排煙機及び主堅ダクトを含む一切の設備
			中央監視設備	中央監視装置一式、幹線、リモート盤
			自動制御設備	自動制御設備一式、幹線、リモート盤
		運搬機械設備	エレベーター	昇降機設備中央監視盤、常用ELV10基、非常用ELV2基、 店舗用ELV1基
			ゴンドラ設備	屋上ゴンドラ、その付属物一式
		サイン		1階総合案内板、2階総合案内板、1階店舗用サイン、各階ELVホール案内板、非常用（人荷用）ELV附室サイン等
	附属施設	業務棟の共用部分の使用のために設置された各種施設及びそれらに附帯する諸施設一切。		
	団地管理規約に定める業務棟規約共用部分	〔規約共用部分〕 ニ．駐車場棟 1階：コミュニティースペース、排気ファンスペース、消火ポンプ室、2階：業務棟用荷捌き、車室（駐車区画：01～03）、車椅子使用者用車室、業務棟ゴミ置場、駐車場棟ゴミ置場、管理室、警備備品庫、ゴミ集積場、トイレ、3階～5階：車室（駐車区画：04～0199）、トイレ		
		ホ、コーナーガード、車止め等		
	附属施設	団地管理規約に定める業務棟規約共用部分の使用のために設置された各種施設及びそれらに附帯する諸施設一切。		

＜団地共用部分等＞

団地共用部分等（団地建物所有者全員の共有）	団地共用部分	物件名	団地管理用車室			
		所在建物	駐車場棟内 2 階の一部			
		面積	1 8 m <sup>2</sup> （団地管理用車室の区画面積）			
	団地共用部分の附属施設		団地管理用車室の使用のために設置された各種設備及び附属物（各棟の所有に属することのないもの）			
	敷地に定着する附属施設		<div>・敷地に定着するペーブメント</div> <div>・車路</div> <div>・緑地、樹木</div> <div>・庭園灯、アップライト、間接照明、壁面間接照明、LEDインジケーション、</div> <div>・ポールスポットライト</div> <div>・ソーラーパネル</div> <div>・レンガ遺構</div> <div>・ベンチ</div> <div>・地域案内板</div> <div>・街区・公開空地案内板</div> <div>・街区化粧塀</div> <div>・敷地境界の塀及びフェンス</div> <div>・進入防止柵</div>	<div>・駐車場棟屋外階段用門扉</div> <div>・バリカー</div> <div>・管理用水栓</div> <div>・送水口（駐車場棟用）</div> <div>・格子柵</div> <div>・雨水柵</div> <div>・汚水柵（駐車場棟用）</div> <div>・排水溝</div> <div>・グレーチング</div> <div>・誘導ブロック</div> <div>・マンホール</div> <div>・ハンドホール（駐車場棟用）</div> <div>・消防用水槽</div> <div>・消防用水標識</div> <div>等</div>	設備	
					<div>・出庫表示灯等</div> <div>・外構用電源</div> <div>・防犯カメラ</div> <div>等</div>	
	敷地に定着する附属施設の附属物		敷地に定着する附属施設の使用のために設置された各種設備及び附属物（各棟の所有に属することのないもの）			
	業務棟内の附属施設		車路（建物の根幹的構造部分を除く仕上部分を含む表層部）	泡消火設備 電灯設備 等		
	団地管理編入部分	駐車場棟共用部分	階層	部位	各階共通設備	
			各階共通	建物の根幹的構造部分（基礎、柱、ブレース、梁、地中梁、床スラブ、天井、壁、屋根等）、外部に面する扉・窓・ガラリ、点検扉、格子、アルミ庇、外部階段、内部階段、階段室、サイン、カープミラー、落下防止柵、防塵塗装、耐火被覆 等	電灯・コンセント設備、非常放送設備、補助散水栓設備、消火器、誘導灯、自動火災報知設備、非常用照明、エレベータ設備、換気設備、監視設備、給排水設備、雨水縦管  等	
			地下 1 階	アラーム弁室、消火水槽、消防用水槽、消火栓ポンプ室、EVピット 等		
			1 階	アラーム弁室、EVシャフト、EVホール 等		
			M 2 階	アラーム弁室、EVシャフト、EVホール 等		
			2 階	電気室、車路、通路、業務棟車寄せ、業務棟停車スペース、コーチェントランス、サブエントランスホール、連絡通路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、EXP、J、防火シャッター、防火扉 等		
			3 階	排気スペース、車路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、防火シャッター、防火扉、業務棟用自転車置場 等		
			4 階	排気スペース、車路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、防火シャッター、防火扉、業務棟用自転車置場、防水層、笠木、屋上緑化 等	特定階設備	
			5 階	排気スペース、車路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、防火シャッター、防火扉、業務棟用自転車置場 等	1～7階:防犯カメラ等 2階, 4階, 6階, 屋上:分電盤等 1階, 2階, 3階: 駐車場管制設備等 2～7階:動力盤等 2階:管理用電話等 1階, 屋上:避雷設備等 2～7階:連結送水管設備、泡消火設備等	
			6 階	排気スペース、車路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、防火シャッター、防火扉 等		
			7 階	排気スペース、車路、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、EPS、防火シャッター、防火扉、メンテ通路、連絡通路 等		
			屋上	排気スペース、アラーム弁室、EVシャフト、EVホール、設備用基礎・架台、防水層、笠木、タラップ、屋上緑化 等		

＜団地管理規約に定める業務棟専用使用部分＞

区分	専用使用部分	位置	専用使用権者	用法	期間	使用料
業務棟専用使用部分	消火水槽	地下1階	業務棟の区分所有者全員（ただし、当該箇所は区分地上権者である名古屋市が維持管理・修繕を含め使用。）	通常の用法	建物存続中	無償
	窓ガラス 窓枠 扉	1階コミュニティスペースの外部に面する窓ガラス・窓枠・扉	業務棟の区分所有者全員	通常の用法及び建物の主要根幹部に影響を与えない範囲での改良と原状回復	建物存続中	無償
	業務棟サブエントランスホール	2階サブエントランスホールの床・壁仕上げ、天井仕上げ、電灯、空調、防災、セキュリティ等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法及び建物の主要根幹部に影響を与えない範囲での改良と原状回復	建物存続中	無償
	店舗出入口	2階店舗出入口の床・壁仕上げ、天井仕上げ等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法及び建物の主要根幹部に影響を与えない範囲での改良と原状回復	建物存続中	無償
	業務棟車寄せ	2階業務棟車寄せの床・壁仕上げ、天井仕上げ、電灯等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法及び建物の主要根幹部に影響を与えない範囲での改良と原状回復	建物存続中	無償
	業務棟停車スペース	2階業務棟停車スペース	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	界壁（シャッター、オートドア、扉を含む）	2階業務棟規約共用部分及び業務棟サブエントランスホール並びに店舗出入口と車路及び業務棟車寄せ並びに通路との間の界壁	業務棟の区分所有者全員	通常の用法及び建物の主要根幹部に影響を与えない範囲での改良と原状回復	建物存続中	無償
	界壁（扉含む）	2階通路とトイレとの間の界壁	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	界壁（扉含む）	3階車路とトイレとの間の界壁	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟用自転車置場等	3階業務棟用自転車置場等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟用管理スペース等	3階業務棟用管理スペース等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	界壁（扉含む）	4階車路とトイレとの間の界壁	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟用自転車置場等	4階業務棟用自転車置場等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	界壁（扉含む）	5階車路とトイレとの間の界壁	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟用自転車置場等	5階業務棟用自転車置場等	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	屋外設備スペース	屋上屋外設備スペース	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟案内板スペース	敷地内に存する業務棟案内板設置スペース	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟店舗用案内板スペース	敷地内に存する業務棟店舗用案内板設置スペース	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償
	業務棟店舗用室外機置場	敷地内室外機スペース	業務棟の区分所有者全員	通常の用法	建物存続中	無償

※専用使用部分には、専用使用部分に附属する施設を含む

以上

(別紙 2-2)

名古屋市所有建物の表示

(登記簿記載事項による。)

所 在： 名古屋市西区名駅二丁目 2705 番地 12

家屋番号： 2705 番 12

種 類： 事務所

構 造： 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積： 63.64 m<sup>2</sup>

(別紙 3)

信託設定時の本信託財産の明細

受益証券発行信託計算規則第 25 条第 2 項各号に基づき元本に付与した価額

財産の種類	勘定科目	金額	採用した価額
不動産信託受益権	信託建物	5,030,000,000 円	委託者の帳簿価額
	信託土地	23,220,000,000 円	委託者の帳簿価額

なお、信託設定時の総資産は、信託建物及び信託土地の合計額と同額とする。