

不動産管理処分信託受益権
(那須ガーデンアウトレット)
受益証券発行信託契約書
(受益権譲渡制限付)

委託者	エスティイレブン合同会社
受託者	三井住友信託銀行株式会社
受益者代理人	古賀 政治

目 次

第1章	総則	1
第1条	(定義)	1
第2章	信託の設定	1
第2条	(信託の目的)	1
第3条	(信託の設定)	1
第4条	(信託財産の分別管理)	2
第3章	信託事務	2
第5条	(信託期間)	2
第6条	(信託財産の管理及び運用)	3
第7条	(本不動産信託受益権の売却)	4
第8条	(借入等)	4
第9条	(信託事務の委託)	5
第10条	(指図等の方法)	6
第11条	(自己取引等)	6
第12条	(競合取引)	7
第13条	(訴訟等への対応)	8
第14条	(損失の危険等)	8
第15条	(アセットマネジャーの交代)	8
第4章	信託の計算	10
第16条	(信託の会計)	10
第17条	(信託計算期日、信託計算期間及び計算書)	10
第18条	(信託収益)	10
第19条	(信託費用)	11
第20条	(信託報酬)	12
第21条	(損益の帰属及び分配金)	13
第22条	(権利確定日の設定)	14
第23条	(支払事務等の委託)	14
第24条	(信託財産の状況の報告)	14
第25条	(受託者による消費税等の相当額の支払い)	15
第5章	委託者	15
第26条	(委託者の権利・義務等)	15
第27条	(委託者の地位の譲渡)	15

第6章	受益者	15
第28条	(受益者)	15
第29条	(受託者の行為の差止請求)	16
第30条	(一般受益者の義務)	16
第31条	(受益者代理人)	16
第32条	(受益者への通知等)	17
第33条	(受益者の意思決定)	17
第7章	受益権	18
第34条	(受益権の種類及び内容)	18
第35条	(受益証券の発行等)	18
第36条	(ローン受益権の償還)	18
第37条	(一般受益権及び精算受益権の取得申込勧誘等)	19
第38条	(受益権の譲渡)	19
第39条	(一般受益権のセキュリティトークンによる管理)	19
第40条	(一般受益権の譲渡に係る手続)	21
第41条	(受益権の質入等の禁止)	23
第42条	(受益権原簿)	23
第43条	(受益権原簿記載事項)	23
第44条	(受益権原簿の備置き及び閲覧等)	23
第8章	表明保証・契約不適合責任	24
第45条	(委託者の本不動産信託受益権に係る表明・保証)	24
第46条	(委託者の表明・保証)	29
第47条	(受託者の表明・保証)	31
第48条	(受益者代理人の表明・保証)	32
第49条	(契約不適合責任)	33
第9章	契約の変更等	33
第50条	(契約変更等)	33
第51条	(受益権買取請求)	34
第10章	信託の終了	35
第52条	(信託の終了事由)	35
第53条	(終了事由の通知)	36
第54条	(信託の清算職務)	36
第55条	(本不動産信託受益権の売却等)	36
第56条	(信託終了日の処理)	37

第 57 条（最終信託配当及び元本の償還）	38
第 58 条（最終計算）	39
第 11 章 受託者の辞任・解任.....	40
第 59 条（受託者の辞任）	40
第 60 条（受託者の解任）	40
第 12 章 雑則	40
第 61 条（信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等）	40
第 62 条（税務手続）	40
第 63 条（課税に係る情報）	41
第 64 条（公告）	41
第 65 条（受託者の免責等）	41
第 66 条（倒産不申立）	42
第 67 条（当事者間の通知等）	42
第 68 条（印鑑の届出）	42
第 69 条（法令等との関係）	42
第 70 条（可分性）	43
第 71 条（準拠法・裁判管轄）	43
第 72 条（指定紛争解決機関）	43
第 73 条（マネー・ローンダリング等に係る取引の制限）	43

不動産管理処分信託受益権（那須ガーデンアウトレット）
受益証券発行信託契約書
（受益権譲渡制限付）

エステイイレブン合同会社（以下「委託者」という。）、三井住友信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）及び古賀政治（以下「受益者代理人」という。）は、委託者が、第2条に記載の目的のため不動産管理処分信託受益権を信託財産として受託者に信託し、受託者がこれを引き受けることに関し、2024年2月1日付で以下の条項により不動産管理処分信託受益権（那須ガーデンアウトレット）受益証券発行信託契約（受益権譲渡制限付）（以下「本信託契約」という。）を締結する。

第1章 総則

第1条（定義）

本信託契約において用いられる各用語は、本信託契約に別段の定めのない限り、別紙1に定める意味によるものとする。

第2章 信託の設定

第2条（信託の目的）

本信託は、受託者が、第35条に従って受益証券を発行し、アセットマネジャーとの間で本投資一任契約を締結して信託財産である本不動産信託受益権及び金銭の管理及び処分等をアセットマネジャーに一任する方法により、受益者のために信託財産を管理及び処分することを目的とする。

第3条（信託の設定）

1. 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信託し、受託者はこれらを引き受ける。なお、本不動産信託受益権の価額の内訳は別紙5のとおりとする。
2. 受託者は、別紙2に基づき、本信託の設定に係る当初信託報酬並びにこれに係る消費税等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、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 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各承諾書の原本（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契約書の原本
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並びに
本信託建物に係る鍵等
4. 委託者及び受託者は、信託設定日において、固都税（固定資産税及び都市計画税の総称を言う。以下同じ。）及び賃料等につき、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、委託者との間で締結する精算合意書の規定に従い、当該精算に係る金銭の支払い又は受領を行うものとする。なお、本不動産信託受益権の譲渡に関し、信託設定日において未確定の精算項目がある場合には、受託者は、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき、当該精算項目に係る金額確定後速やかに委託者との間で精算を行うものとする。

第4条（信託財産の分別管理）

1. 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 信託事務

第5条（信託期間）

1. 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。

第6条（信託財産の管理及び運用）

1. 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信託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、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) 本信託契約に従った一般受益権の取得申込に関する募集の取扱契約の締結に係る判断
 - (2) 本不動産信託受益権（本不動産信託契約が終了した場合には、本信託不動産）の運用及び権利行使並びに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) 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
 - (6) 本ローン関連契約の締結並びに本ローン契約に基づく借入れの実行及び返済に係る判断
 - (7) 前各号に付随又は関連する事務
 - (8) 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、随時受益者としての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と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「精算受益者及び受益者代理人」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、かかる取引が兼営法施行規則第 23 条第 3 項の要件を満たすことを確認し、兼営法第 2 条第 1 項において準用する信託業法第 29 条第 3 項に定める書面の交付を要しないことを本信託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、精算受益権及びローン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及びローン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 11 条第 1 項に従い管理する。
8. 受託者が本信託契約に関し第三者となす契約等の行為は、本信託契約の受託者の立場で行うものであり、本信託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、本信託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。

第 7 条（本不動産信託受益権の売却）

受託者は、アセットマネジャーが決定した場合、本信託契約の定めに従って本不動産信託受益権（本信託財産が本信託不動産である場合には本信託不動産）を売却するものとする。

第 8 条（借入等）

1. 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兼営法施行規則第 23 条第 3 項の要件を満たすことを確認し、また、兼営法第 2 条第 1 項において準用する信託業法第 29 条第 3 項に定める書面の交付を要しないことを本信託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、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、関連する本不動産信託契約が終了した場合において、本信託不動産に抵当権を設定することができるものとする。
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、関連する本不動産信託契約が終了した場合において、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ものとする。
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れ（以下「**本追加借入**」という。）を行うことができるものとする。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、本信託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。

第 9 条（信託事務の委託）

1. 受託者は、当初受益者の指図に従い、本信託契約に基づく信託事務の一部を、野村證券株式会社へ委託する。
2. 受託者は、前項に定めるほか、精算受益者及び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、精算受益者及び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、精算受益者及び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、本信託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。

第 10 条（指図等の方法）

本信託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。

第 11 条（自己取引等）

- 1. 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兼営法施行規則第 23 条第 3 項に定める場合に該当するときは、特段の事情がない限り、本信託財産に属する金銭を受託者の銀行勘定への預入れ又は受託者の銀行勘定への貸付にて運用する。この場合、受託者は、受託者の普通預金利率により生じた利子又は貸付利息を本信託財産に帰属させる。
- 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兼営法施行規則第 23 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 9 条に定める委託先をして、次の各号に掲げる取引（以下「**自己取引等**」という。）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 9 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(a)乃至(j)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(a)乃至(j)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(a)乃至(j)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 9 条に定める委託先が当該第三者の代理人となって行うもの
3. 前項各号の取引とは、次の(a)乃至(j)のいずれかに該当する取引とする。
- (a) 本不動産信託受益権の信託設定
- (b) 本不動産信託受益権の売買取引又は当該売買に係る媒介
- (c) 本信託不動産又は本不動産信託受益権の賃貸借取引
- (d) 本信託不動産又は本不動産信託受益権の管理、運用、処分業務等の委託又は受託
- (e) 本信託不動産の工事等の発注又は受注
- (f) 本信託不動産又は本不動産信託受益権の売買取引
- (g) 本信託不動産若しくは本不動産信託受益権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、信託財産から手数料を収受する役務提供取引
- (h) 借入れ及び本信託財産に対する担保設定
- (i) 商標の使用許諾に関する取引
- (j) その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引
4. 前各項の場合、受託者は、第 24 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。
5. 受託者は、当初受益者の指図に基づき、第 3 項(i)に掲げる取引として、アセットマネジャーとの間で 2024 年 2 月 19 日付で商標使用許諾契約を締結し、商標「NASU GARDEN OUTLET\那須ガーデンアウトレット」（登録番号第 5641939 号、第 5652649 号及び第 5650886 号）の使用許諾を受けるものとする。当初受益者及び受益者代理人は、かかる取引が兼営法施行規則第 23 条第 3 項の要件を満たすことを確認し、また、兼営法第 2 条第 1 項において準用する信託業法第 29 条第 3 項に定める書面の交付を要しないことを本信託契約の締結をもって承諾する。

第 12 条（競合取引）

1. 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 25 条及び第 55 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。

第 13 条（訴訟等への対応）

1. 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。
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、訴訟費用等の支払い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いがなされるまでは、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い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。

第 14 条（損失の危険等）

1. 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。

第 15 条（アセットマネジャーの交代）

1. 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、又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。
 - (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若しく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6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4章 信託の計算

第16条（信託の会計）

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。

第17条（信託計算期日、信託計算期間及び計算書）

1. 本信託の計算を行う日（以下「**信託計算期日**」という。）は、毎年1月及び7月の各末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）並びに信託終了日とする。但し、初回の信託計算期日は2024年7月末日とする。
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（当日を含む。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（当日を含む。）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（当日を含む。）から2024年7月末日（当日を含む。）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、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。

第18条（信託収益）

1. 以下の各号に掲げるもの（本不動産信託受益権が本信託財産である場合は、本信託不動産について生じた以下の各号に掲げる財産を原資として受託者が本不動産信託の受益者として受領する配当その他の金銭を含む。）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及び駐車場収入
 - (2) 信託金の受託者の銀行勘定への預入利子又は貸付利息
 - (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、各信託計算期日において、当該信託計算期日における当期純利益から、第21条に従って当該信託計算期日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（本信託契約締結日時点では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。

第19条（信託費用）

1. 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、本信託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都税（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25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) 本信託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) 本信託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、本借入の元本及び利息を除く。）
 - (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）
 - (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司法書士に対する報酬並びに本不動産信託受益権の委託者から受託者に対する信託譲渡に係る（本不動産信託の受益者としての）受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関して発生する司法書士に対する報酬（もしあれば）
- (18) 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及びマーケットレポートの取得費用
- (19) 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
- (20) 貸倒損失及び減損損失（もしあれば）
- (21) 本不動産信託受益権又は本信託不動産（該当する場合）の売却に係る費用
- (22) 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（募集取扱契約に基づく手数料その他費用を含む。）
- (23) 精算受益権の発行及び私募に関して受託者の負担する一切の費用
- (24) 本支払事務等委託契約に基づき、受託者が本セキュリティトークン管理者に対して支払う業務委託料
- (25) 委託者が負担した自らの設立費用
- (26) 委託者が本不動産信託受益権の取得に係る情報提供の対価として、野村證券株式会社に支払う報酬
- (27) 委託者が本不動産信託受益権の取得に係り支払う媒介報酬
- (28) 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 21 条第 9 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。

第 20 条（信託報酬）

- 1. 受託者は、本信託契約の規定に従い、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い時期は別紙 2 に定めるとおりとする。

第 21 条（損益の帰属及び分配金）

1. 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。
 - (ア) 一般受益者
 - (イ) 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。
 - (ア) 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
 - (イ) 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
 - (ウ) 一般受益者
4. 受託者は、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て当期末処分利益又は当期末処理損失を算定する。
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。）の 7 営業日前の日において、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未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を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、アセットマネジャーが決定した場合には、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配当（利益超過配当）を一般受益者に対して行うことができ、この場合、受益証券発行信託計算規則第 25 条第 5 項に定める配当を減価償却費累計額、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の範囲で行うことができる。
8. 各信託計算期間（信託終了日を除く。）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は、当該信託計算期間の最終日である信託計算期日の 7 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。
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 項において決定した比率を基にアセットマネジャーが信託配当支払日までの間の受託者及びアセットマネジャーが別途合意した

日までに決定し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。

第 22 条（権利確定日の設定）

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の 2 営業日前の日）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（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

ローン受益権償還金受領権（本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。）

第 23 条（支払事務等の委託）

受託者は、野村證券株式会社との間で本支払事務等委託契約を締結し、本信託契約に基づく一般受益権の受益者に対する配当及び償還金の支払事務（源泉所得税の控除を含む。）等は、野村證券株式会社を通じて行われるものとする。

第 24 条（信託財産の状況の報告）

1. 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 項に規定する書面を作成し、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。
2. 受託者は、前項の報告をもって、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 17 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。

第 25 条（受託者による消費税等の相当額の支払い）

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5章 委託者

第 26 条（委託者の権利・義務等）

1. 委託者は、本信託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い、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。

第 27 条（委託者の地位の譲渡）

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6章 受益者

第 28 条（受益者）

1. 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。
2. 一般受益権の譲渡によって一般受益権に係る当初受益者の地位が譲受人である一般受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される一般受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人に承継される。但し、一般受益権の譲渡により委託者の地位は承継されない。

3. 精算受益権の譲渡によって精算受益権に係る当初受益者の地位が譲受人である精算受益者に承継されることにより、本信託契約に規定される精算受益権に係る当初受益者の受託者に対する指図権は譲受人たる精算受益者に承継される。但し、精算受益権の譲渡により委託者の地位は承継されない。
4. 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、本信託契約の条件につき了承し、同意したものとみなされる。
5. 精算受益者は、精算受益権を放棄できないものとする。

第 29 条（受託者の行為の差止請求）

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。

第 30 条（一般受益者の義務）

一般受益者は、本セキュリティトークン管理者との間で一般受益権の保護預りに係る契約を締結し、一般受益権を預託しなければならない。但し、本セキュリティトークン管理者が一般受益者である場合、当該一般受益者である第一種金融商品取引業を行う者には本条は適用しない。

第 31 条（受益者代理人）

1. 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、第 28 条第 2 項に基づき当初受益者の地位が譲受人である一般受益者に承継されることを条件として、信託法及び本信託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古賀政治とする。
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、本信託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（配当及び償還金その他一般受益者に対する金銭の支払いを除く。）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、一般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 9 条に定める委託先において自己取引等を行うことにつき、精算受益者と合意のうえで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、報酬計算期間毎に金 150,000 円（消費税等別。なお、報酬計算期間が 6 か月未満となる場合であっても、日割計算は行わない。）とし、報酬支払期日に、当該報酬支払期日が属する報酬計算期間に係る報酬の合計額を、それぞれ本信託財産から受託者が支払うものとする。
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受託者が判断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、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、直ち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、受託者は責任を負わない。

第 32 条（受益者への通知等）

受託者は、本信託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。

第 33 条（受益者の意思決定）

本信託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 50 条に定める本信託契約の変更を除く。）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7章 受益権

第34条（受益権の種類及び内容）

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、一般受益権の総発行口数は11,450口とし、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 9,349,990,000 円（1 個の金額）
- (2) 一般受益権 総額金 11,450,000,000 円（一口あたり金 1,000,000 円）
- (3) 精算受益権 金 10,000 円（1 個の金額）

第35条（受益証券の発行等）

1. 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、精算受益者は、信託設定日において、信託法第208条に定める受益証券不所持の申出を行うものとし、精算受益権に係る受益証券は不所持とする。
3. 前項にかかわらず、精算受益者は、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、譲渡人と共同して受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えを請求すると同時に、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。
4. 第1項にかかわらず、受託者は、本受益権のうちローン受益権及び一般受益権については、ローン受益権及び一般受益権をそれぞれ表示する受益証券を発行しない。なお、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。
5. 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。

第36条（ローン受益権の償還）

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。

第 37 条（一般受益権及び精算受益権の取得申込勧誘等）

1. 一般受益権の発行に係る取得申込の勧誘は、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、募集取扱者としての本セキュリティトークン管理者が取得申込の勧誘を行う。一般受益権の発行に係る取得申込を行う者は、本セキュリティトークン管理者に対して、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、委託者及び本セキュリティトークン管理者との間で募集取扱契約を締結する。
3. 精算受益権の発行に係る取得申込の勧誘は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 2 号ハに規定する有価証券の私募により、受託者が自ら取得申込の勧誘を行う。精算受益権の発行に係る取得申込を行う者は、当初受益者に対して、取得申込を行う。

第 38 条（受益権の譲渡）

1. 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. 一般受益権の譲渡は、第 39 条及び第 40 条に従い、本セキュリティトークンの移転による方法でのみ行われるものとし、当該方法以外の方法により行うことはできないものとする。また、一般受益権の譲渡の対抗要件は、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. 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、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。
4. 本受益権が譲渡された場合、当該本受益権の譲受人は、本信託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。
5. 精算受益権の当初受益者である委託者は、本項に従い、信託設定日以降（同日を含む。）、受託者の承諾を得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ができるものとする。当該譲渡を行う場合、精算受益権の譲渡人である委託者は、精算受益権に係る受益証券を当初精算受益権譲受人に交付し、受託者は、当該譲渡を受益権原簿に記録するものとする。なお、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場合、受託者は本信託契約の締結をもってかかる譲渡をあらかじめ承諾するものとする。

第 39 条（一般受益権のセキュリティトークンによる管理）

1. 一般受益権の発行、管理及び譲渡は、本サービス利用契約に基づき本ネットワーク上

に作成される、一般受益権に関する残高及び譲渡等に係る情報を電磁的に記録したデータ（以下「**本データベース**」という。）を利用して行うものとする（以下、本データベース上の記録である財産的価値を「**本セキュリティトークン**」という。）。

2. 一般受益権を取得する者（委託者を含む。）は、本セキュリティトークン管理者において、本セキュリティトークンを管理及び移転するための口座を開設するものとする。本セキュリティトークン管理者は、本データベースにおいて本セキュリティトークンを移転するために必要な情報等を保管する。
3. 受託者は、信託設定日において、本ネットワーク提供者に指図して委託者を本セキュリティトークンの当初の名義人として本データベースに記録させる。
4. 受託者は、権利確定日時点における受益権原簿において一般受益権の受益者として記録された者（以下「**基準時一般受益者**」という。）のみを、一般受益者として取り扱うものとする。受託者が本信託契約に基づき一般受益者に対して負う債務その他一切の義務は、基準時一般受益者に対して履行することにより、これを果たしたものとみなされるものとし、一般受益者は、これを異議なく了承する。
5. 受託者は、一般受益者に対する支払い、通知、報告、その他本信託契約に基づく権利の行使又は義務の履行を行う場合には、本支払事務等委託契約に基づき、本セキュリティトークン管理者を通じて行うものとし、一般受益者は、これを異議なく了承する。一般受益者は、受託者に対する請求、通知、報告、その他本信託契約に基づく権利の行使又は義務の履行を行う場合には、本セキュリティトークン管理者を通じて行うものとし、それ以外の方法にはよらないものとする。
6. システムトラブルその他の理由により本ネットワークが利用できない場合、受託者は、直近の基準時一般受益者を一般受益者として扱うものとする。本ネットワークの利用再開が見込めない場合、受託者は、本セキュリティトークン管理者を通じて、一般受益者に対して通知をすることにより、本ネットワークの利用を終了し、一般受益権の譲渡を可能にするための代替手段を講じるものとする。
7. 受託者は、本ネットワークについての不具合又は欠陥の発生、本ネットワークの機能の一部又は全部の停止等の理由により、本データベース上の本セキュリティトークンの移転に関する記録に支障が生じ又は移転の記録を行うことができないこと等により生じた損害については、一般受益者に対して一切責任を負わない。
8. 一般受益権及び本セキュリティトークンの管理に関する事項は、本信託契約の他、事務取扱要領に従うものとする。
9. 受託者は、本サービス利用契約及び本ネットワークの運営を行う **ibet for Fin** コンソーシアムが定める運営規則を遵守するとともに、本サービス利用契約を有効に存続させるものとし、これが困難な場合には代替案を講じるものとする。

10. 受託者は、本支払事務等委託契約又は本サービス利用契約の変更（受益者の利益を害する重要な変更に限る。以下本項において同じ。）又は解約が見込まれる場合、速やかにその旨を委託者（委託者が存続している場合に限る。以下本項において同じ。）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。以下本項において同じ。）に通知し、本支払事務等委託契約を変更又は解約する場合は委託者及び受益者の事前の承諾を得るものとする。

第40条（一般受益権の譲渡に係る手続）

1. 一般受益権の譲渡については、事務取扱要領に従って、各一般受益権を表示する本セキュリティトークンの移転に係るトランザクションが本ネットワーク上で承認され、本データベースに記録されることにより、当該本セキュリティトークンに対応する一般受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされ、次項第(1)号に定め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時点をもって当該一般受益権の譲渡の効力が発生するものとする。
2. 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、本セキュリティトークン管理者を通じ、受託者に対して行うものとする。
 - (2) 前号の譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求の委託を受けた本セキュリティトークン管理者は、本ネットワーク上の所定の手続に従い、本ネットワーク上で、当該一般受益権を表示する本セキュリティトークンの移転に係るトランザクションの本データベース上での記録に必要な手続を行うことができる。当該トランザクションが本データベース上に記録された場合、当該本セキュリティトークンに対応する一般受益権の譲渡に係る受託者による承諾が行われたものとみなされる。
 - (3) 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。
 - (4) 受託者は、第(1)号から第(3)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。
 - (5) 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された場合は、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、国税徴収法若しくは

は地方税法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承諾及び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、本信託契約における受託者の義務違反を構成しない。

また、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本受益権（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承諾及び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、本信託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受託者が認める場合を除き、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。）の譲渡に係る承諾及び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、本信託契約における受託者の義務違反を構成しない。

3. 本セキュリティトークン管理者以外の一般受益者は、一般受益権を、本セキュリティトークン管理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。
4. 一般受益者は、各信託計算期日（最終信託配当支払日を除く。以下本項において同じ。）の9営業日前の日（同日を含む。）から当該信託計算期日の2営業日前の日（同日を含む。）までの期間は、一般受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、各信託計算期日の8営業日前の日における受託者の事務の終了時点から当該信託計算期日（同日を含む。）までの期間は、受益権原簿の名義書換請求（一般受益権の譲渡及び相続による

承継に基づくものを含むがこれらに限られない。)を行うことはできない。

5. 一般受益者は、最終信託配当支払日の9営業日前の日(同日を含む。)から最終信託配当支払日の3営業日前の日(同日を含む。)までの期間は、一般受益権の譲渡に係る約定をすることはできず、最終信託配当支払日の8営業日前の日における受託者の事務の終了時点から最終信託配当支払日の1営業日前の日(同日を含む。)までの期間は、受益権原簿の名義書換請求を行うことはできない。

第41条(受益権の質入等の禁止)

1. 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。

第42条(受益権原簿)

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。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。

第43条(受益権原簿記載事項)

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

第44条(受益権原簿の備置き及び閲覧等)

1. 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8章 表明保証・契約不適合責任

第 45 条（委託者の本不動産信託受益権に係る表明・保証）

1. 委託者は、受託者に対し、本信託契約締結日及び信託設定日において、本不動産信託受益権に関し、以下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) 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。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、信託設定日に解除されるものを除く。）、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て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) 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、帰属及び行使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おそれもないこと。
 - (6) 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おそれはなく、また、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、本信託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、本不動産信託受益権に係る本信託不動産に関し、以下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) 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。本信託土地上には、本信託建物以外に、構造上又は経済上独立した建物は存在しないこと。
 - (2) 本信託土地の境界標及び境界線は、受託者に交付された道水路等境界明示図及び筆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筆界確認は全て完了していること。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、構造物は隣地に侵入していないこと。委託者の知る限り、本信託建物について、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。）に関する争いがないこと。
 - (3) 本信託建物は、本物件概要書に記載されたとおりの建物であること。
 - (4) 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。本信託建物について、建築基準法、都市計画法、消防法、その他建築基準法施行令第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。委託者の知り得る限り、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。委託者の知り得る限り、本信託建物は、(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。

- (5) 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。
- (6) 本信託土地は、土壤汚染対策法に基づき、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、委託者の知る限り指定されるおそれもないこと。委託者は、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、委託者の知る限りかかる通知を受けるおそれもないこと。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。
- (7) 本信託不動産は、土壤汚染対策法、水質汚濁防止法その他の公害防止、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。
- (8) 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を含む物質又は備品、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。

- (9) 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。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。
 - (10) 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。
 - (11) （本不動産信託受託者、マスターレシー及びテナント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おそれもないこと。
3. 委託者は、受託者に対し、本信託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、本不動産信託受益権に係る本信託不動産に係る権利関係その他の事項が以下に掲げるとおりであることを表明及び保証する。但し、既存賃貸借契約及びテナントに関する表明保証事項については、レントロールの作成基準日時点における事実に限る。
- (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。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及び既存賃貸借契約に基づく権利のみであり、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り、かつ、既存賃貸借契約はレントロールに記載される賃貸借契約が全てであり、これ以外には存在しないこと。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、マスターリース契約及び既存賃貸借契約のいずれについても、賃料の増減額の通知、解約通知又は解除通知は发出又は受領されておらず、若しくはその予定もないこと。

- (3) 委託者の知る限り、テナント及びマスターレシーは、既存賃貸借契約及びマスターリース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マスターレシー又は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、いかなるテナント及びマスターレシーについても、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) （マスターレシー及び本不動産信託受託者については、委託者の知る限り、）委託者、マスターレシー及び本不動産信託受託者は、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) （マスターレシー及び本不動産信託受託者については、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、委託者、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、マスターレシー又は本不動産信託受託者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、（マスターレシーについては、委託者の知る限り、）委託者及びマスターレシーは、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にないこと。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) 受託者に対し、本信託不動産に係る権利関係に関する重要な全ての書面（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。）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) 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いが行われており、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。
本信託土地には、都市計画道路その他都市計画決定のなされた都市施設の敷地は含まれていないこと。本信託不動産が強制収用又は土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段の対象となっておらず、委託者の知る限りそのおそれもないこと。
4. 前三項に定める委託者による表明保証が本信託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、本信託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、若しく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。

第46条（委託者の表明・保証）

1. 委託者は、受託者に対し、本信託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、本信託契約を締結し、本信託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) 委託者による本信託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、委託者は本信託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段を履践していること。
 - (3) 本信託契約は、本信託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) 委託者による本信託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若しく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。委託者による本信託契約の締結及びその条項の履行並びに本信託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認可、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、本信託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信託契約の締結及びその条項の履行並びに本信託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、本信託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) 本信託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かったこと。
2. 前項に定める委託者による表明保証が本信託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、本信託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、若しく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。

第47条（受託者の表明・保証）

1. 受託者は、委託者に対し、本信託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、本信託契約を締結し、本信託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) 受託者による本信託契約の締結及びその義務の履行並びに本信託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、受託者は本信託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、銀行法第2条第1項に規定する銀行であり、かつ兼営法第1条第1項に基づく認可を受け、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) 本信託契約は、本信託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) 受託者による本信託契約の締結及びその義務の履行並びに本信託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若しく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信託契約の締結及びその条項の履行並びに本信託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) 委託者による表明保証及び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. 前項に定める受託者による表明保証が本信託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、本信託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、若しく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。

第48条（受益者代理人の表明・保証）

- 1. 受益者代理人は、委託者及び受託者に対し、本信託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) 受益者代理人は、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。
- 2. 前項に定める受益者代理人による表明保証が本信託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、本信託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、若しく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及び受託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。

第49条（契約不適合責任）

1. 委託者は、本不動産信託受益権又は本信託不動産に関し、本信託契約並びに本信託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信託財産から支弁を受けることができるものとし、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、商法第526条は適用しないものとする。

第9章 契約の変更等

第50条（契約変更等）

1. 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、本信託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項の規定に従うものとする。) と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「**重要な信託の変更等**」と総称する。)並びに②かかる重要な信託の変更等には該当しないものの、以下に記載のいずれかに関する変更であつ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。)となされる場合には、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、本信託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、重要な信託の変更等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い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

第51条(受益権買取請求)

1. 本信託について重要な信託の変更等となされる場合には、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となされる場合には、異議期間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ときは、受託者は自己の銀行勘

定で取得する。

4. 前項に基づき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。
5. 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いを請求することができる。

第10章 信託の終了

第52条（信託の終了事由）

1. 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以下に掲げる事由のいずれかが発生したときは、第56条に定める日に終了する（以下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信託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信託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、相当な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第38条第5項に基づく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（本信託財産が本信託不動産である場合には本信託不動産）の全てが換価され、受託者が換価代金全額を受領したとき（但し、第55条に基づく売却の場合を除く。）。)
 - (7) 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し、当該合意する日が到来した場合
2. 受託者は、以下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56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信託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. 前二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、本貸付人及び受託者の事前の書面による承諾を得ることなく、本信託契約を終了させることができないものとする。

第 53 条（終了事由の通知）

1. 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場合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。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。

第 54 条（信託の清算職務）

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。

第 55 条（本不動産信託受益権の売却等）

1. 受託者は、①信託期間満了日の 120 日前の日、②信託終了事由発生日又は③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が残存する場合には、当該日から 60 日後の日（いずれも、該当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（本信託財産が本信託不動産である場合には本信託不動産。以下本条において同じ。）の全てを合理的な価格で売却するものとする。なお、アセットマネジャーがかかる決定を行わないことその他受託者の責めに帰すべからざる事由により信託財産売却期限までに本不動産信託受益権が売

却されなかった場合、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、一切の責任を負わないものとする。

2. 前項にかかわらず、受託者は、信託期間中において、本信託財産からの信託報酬その他の信託費用（第 19 条第 1 項第(12)号及び第(13)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. 本不動産信託受益権の売却後、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清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。
4. 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。
5. 受託者は、アセットマネジャーによる決定の有無にかかわらず、第 2 項に定める場合を除き、2024 年 9 月 30 日までは本不動産信託受益権の全部を売却しないものとする。

第 56 条（信託終了日の処理）

1. 本信託は、(i)①信託期間満了日の 120 日前の日、②信託終了事由発生日又は③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が残存する場合には、第 55 条第 1 項の定めに従い本不動産信託受益権若しくは本信託不動産の全てが売却された日の 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、精算受益者及び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。
2. 受託者は、信託終了日において、本信託財産に属する金銭の額を確定し、信託終了日時時点で本信託財産に属する金銭を、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、本信託財産に属する金銭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（当日を含む。）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 19 条第 1 項第(20)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（いずれもしあれば）を含む。以下同じ。）を除く。）で、信託終了日（当日を含む。）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) 前七号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うえ、対応するものとする。

第 57 条（最終信託配当及び元本の償還）

1. 最終の信託配当金額は、信託終了日の 7 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。かかる通知は、対象となる信託計算期間の未処分利益又は未処理損失に対する信託配当の比率を通知することにより行う。
2. 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 7 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現在の一般受益者に対して、第 1 項において決定した比率を基にアセットマネジャーが最終信

託配当支払日までの間に決定し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現在の精算受益者に対して、第1項において決定した比率を基にアセットマネジャーが最終信託配当支払日までの間に決定し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、償還金受領権に係る権利確定日現在の一般受益者及び精算受益者に対して、最終信託配当支払日に、一般受益権及び精算受益権の元本（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。）をそれぞれ償還する。
6. 受託者は、最終信託配当支払日において、本信託財産に属する金銭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56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）を控除した金銭から、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。

第58条（最終計算）

1. 受託者は、第54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

第 59 条（受託者の辞任）

1. 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. 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。

第 60 条（受託者の解任）

1. 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。なお、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 52 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、前項なお書の場合を除く。）、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. 解任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

第 61 条（信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等）

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。

第 62 条（税務手続）

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、本信託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。

第 63 条（課税に係る情報）

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。

第 64 条（公告）

受託者の公告は、東京都において発行される日本経済新聞に掲載する。受託者は、会社法等の法定の手續に従い、公告の方法を変更することができる。

第 65 条（受託者の免責等）

1. 受託者は、本信託契約に定める受託者としての業務を、第 6 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、以下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、本信託契約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、以下の第(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、受託者が本信託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（商品取引所法第 2 条第 1 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) 本信託契約の条項の違反による間接的損害
4. 受託者は、本信託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、本信託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、本信託契約上、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、本信託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、受益者又は本信託財産に生じた損害等について責任を負わない。

第 66 条（倒産不申立）

1. 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、本信託契約が終了した後も適用されるものとする。

第 67 条（当事者間の通知等）

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。

第 68 条（印鑑の届出）

1. 委託者、精算受益者及び受益者代理人は、本信託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大な過失があった場合には、この限りでない。

第 69 条（法令等との関係）

1. 本信託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. 本信託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。

第 70 条（可分性）

本信託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、これによって本信託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。

第 71 条（準拠法・裁判管轄）

1. 本信託契約及び本受益権は、日本法を準拠法とし、本信託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. 本信託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。

第 72 条（指定紛争解決機関）

1. 受託者が手続実施基本契約（兼営法施行規則に定義される。）を締結する指定紛争解決機関は、一般社団法人信託協会（連絡先：信託相談所、電話番号：0120-817335 又は 03-6206-3988）とする。
2. 前項の場合を除き、委託者が本信託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。

第 73 条（マネー・ローンダリング等に係る取引の制限）

1. 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信託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事由に該当した場合において、解約又は取引の一部の制限を行うときは、受託者は、当該事由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、若しく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、本頁余白)

本信託契約締結の証として、本信託契約書の正本 3 通作成し、委託者、受託者及び受益者
代理人が記名押印のうえ各 1 通ずつ保有するものとする。

2024 年 2 月 1 日

委託者

東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号

東京共同会計事務所内

エスティイレブン合同会社

代表社員 エスティヨイチ一般社団法人

職務執行者 高山 知也

受託者

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

三井住友信託銀行株式会社

支配人 尼寺 啓人

受益者代理人

東京都千代田区霞が関 1-4-2 大同生命霞が関ビル 5 階

霞総合法律事務所

古賀 政治

定義

- (1) 「アセットマネジャー」とは、本投資一任契約に基づき、第 6 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、本信託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、本信託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) 「環境法規」とは、第 45 条第 2 項第(7)号に定める意味を有する。
- (8) 「基準時一般受益者」とは、第 39 条第 4 項に定める意味を有する。
- (9) 「既存賃貸借契約」とは、レントロール記載の賃貸借契約をいう。
- (10) 「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。
- (11) 「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。
- (12) 「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。
- (13) 「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。
- (14) 「契約不適合」とは、第 49 条第 1 項に定める意味を有する。
- (15) 「兼営法」とは、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和 18 年法律第 43 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (16) 「兼営法施行令」とは、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行令（平成 5 年政令第 31 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (17) 「兼営法施行規則」とは、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律施行規則（昭和 57 年大蔵省令第 16 号、その後の改正を含む。）をいう。
- (18) 「権利確定日」とは、第 22 条柱書に定める意味を有する。
- (19) 「公租公課留保金」とは、第 56 条第 3 項第(1)号に定める意味を有する。
- (20) 「固都税」とは、固定資産税及び都市計画税を総称していう。
- (21) 「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。

- (22) 「最終信託配当支払日」とは、信託終了日をいう。
- (23) 「最終信託費用留保金」とは、第 56 条第 3 項第(3)号に定める意味を有する。
- (24) 「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。
- (25) 「指図等」とは、第 10 条に定める意味を有する。
- (26) 「自己取引等」とは、第 11 条第 2 項柱書に定める意味を有する。
- (27) 「事務取扱要領」とは、受託者、本セキュリティトークン管理者及び本ネットワーク提供者との間で別途合意される、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いう。
- (28) 「重要な信託の変更等」とは、第 50 条第 3 項柱書に定める意味を有する。
- (29) 「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。
- (30) 「受益権原簿」とは、信託法第 186 条に従い作成される受益権原簿をいう。
- (31) 「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。
- (32) 「受益者」とは、本信託の受益者をいう。
- (33) 「受益者代理人」とは、本信託契約の冒頭で定義される者をいう。
- (34) 「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。
- (35) 「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。
- (36) 「受託者」とは、本信託契約の冒頭で定義される者をいう。
- (37) 「償還金受領権」とは、本信託の元本の償還を受ける権利をいう。
- (38) 「消費税等」とは、消費税及び地方消費税をいう。
- (39) 「信託期間」とは、第 5 条第 1 項に定める信託期間をいう。
- (40) 「信託期間満了日」とは、2029 年 1 月 31 日をいう。但し、信託期間満了日の 120 日前までに、(i)アセットマネジャーが受託者、受益者代理人及び精算受益者に対して通知した場合又は(ii)アセットマネジャー、受託者、受益者代理人及び精算受益者が合意した場合には、信託期間満了日は 2 年間延長されて 2031 年 1 月 31 日までとする。
- (41) 「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。）をいい、兼営法第 2 条第 1 項で、信託業務を兼営する金融機関に準用される場合を含む。
- (42) 「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。
- (43) 「信託金」とは、本信託財産に属する金銭をいう。
- (44) 「信託計算期間」とは、第 17 条第 2 項に定める意味を有する。
- (45) 「信託計算期日」とは、第 17 条第 1 項に定める意味を有する。
- (46) 「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。

- (47) 「信託財産状況報告書」とは、信託業法第 27 条第 1 項及び兼営法施行規則第 19 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。
- (48) 「信託財産売却期限」とは、第 55 条第 1 項に定める意味を有する。
- (49) 「信託収益」とは、第 18 条第 1 項に定める意味を有する。
- (50) 「信託終了決定日」とは、第 52 条第 2 項に定める意味を有する。
- (51) 「信託終了事由発生日」とは、第 52 条第 1 項に定める意味を有する。
- (52) 「信託終了日」とは、第 56 条の規定に従って本信託の全部が終了する日をいう。
- (53) 「信託設定日」とは、2024 年 2 月 19 日をいう。
- (54) 「信託配当支払日」とは、信託計算期日をいう。
- (55) 「信託費用」とは、第 19 条第 1 項に定める意味を有する。
- (56) 「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。
- (57) 「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 2 に定める信託報酬を総称していう。
- (58) 「精算受益権」とは、本受益権のうち精算受益権をいう。
- (59) 「精算受益者」とは、本信託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。
- (60) 「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。
- (61) 「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。
- (62) 「停止対象受益権（差押え）」とは、第 40 条第 2 項第(5)号に定める意味を有する。
- (63) 「停止対象受益権（相続）」とは、第 40 条第 2 項第(5)号に定める意味を有する。
- (64) 「停止対象受益権（倒産）」とは、第 40 条第 2 項第(5)号に定める意味を有する。
- (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 28 条第 1 項に定める当初受益者をいう。
- (69) 「当初信託報酬」とは、第 3 条第 2 項に定める信託報酬をいう。
- (70) 「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。
- (71) 「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。
- (72) 「トランザクション」とは、本ネットワーク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。

- (73) 「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。
- (74) 「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 22 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
- (75) 「非軽微な信託の変更」とは、第 50 条第 3 項に定める意味を有する。
- (76) 「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。
- (77) 「報酬計算期間」とは、直前の報酬支払期日の翌日（同日を含む。）から、当該報酬支払期日（同日を含む。）までの期間をいう。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報酬支払期日の翌日（同日を含む。）から信託終了日（同日を含む。）までとする。

- (78) 「報酬支払期日」とは、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する。）という。但し、初回の報酬支払期日は 2024 年 7 月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）とする。
- (79) 「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。
- (80) 「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。
- (81) 「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。
- (82) 「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
- (83) 「法令等」とは、本邦内における本信託契約及び本信託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。
- (84) 「本貸付人」とは、本ローン契約における貸付人をいう。
- (85) 「本借入」とは、第 8 条第 1 項に定める意味を有する。
- (86) 「本公租公課」とは、第 19 条第 1 項第(1)号に定める意味を有する。
- (87) 「本サービス利用契約」とは、受託者及び株式会社 BOOSTRY との間で 2022 年 8 月 26 日付で締結された本ネットワークの利用に関する契約書（その後の変更等を含む。）をいう。
- (88) 「本支払事務等委託契約」とは、受託者及び野村證券株式会社の間で 2024 年 2 月 1 日付で締結される「業務委託契約書（代理受領・配当事務等）」（その後の変更等を含む。）をいう。
- (89) 「本受益権」とは、本信託の受益権をいう。
- (90) 「本信託」とは、本信託契約に基づき設定される信託をいう。
- (91) 「本信託契約締結日」とは、2024 年 2 月 1 日をいう。
- (92) 「本信託財産」とは、本信託の信託財産をいう。
- (93) 「本信託建物」とは、別紙 3 記載の建物をいう。

- (94) 「本信託土地」とは、別紙3記載の土地をいう。
- (95) 「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。
- (96) 「本セキュリティトークン」とは、第39条第1項に定める意味を有する。
- (97) 「本セキュリティトークン管理者」とは、野村證券株式会社という。
- (98) 「本追加借入」とは、第8条第5項に定める意味を有する。
- (99) 「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。
- (100) 「本データベース」とは、第39条第1項に定める意味を有する。
- (101) 「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2024年2月1日付で締結される「アセット・マネジメント業務委託契約（プロジェクト名：PJ YOICHI）」（その後の変更等を含む。）をいう。
- (102) 「本ネットワーク」とは、株式会社 BOOSTRY が提供及び管理する一定の有価証券に関する銘柄登録、残高及び移転等に係る電磁的な記録を行うためのブロックチェーンネットワークをいう。
- (103) 「本ネットワーク提供者」とは、株式会社 BOOSTRY をいう。
- (104) 「本物件概要書」とは、別紙4添付の物件概要書をいう。
- (105) 「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。
- (106) 「本不動産信託契約」とは、本信託不動産を信託財産とし、受託者と本不動産信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社の間で2024年2月1日付で締結される「停止条件付不動産管理处分信託契約変更契約書 受益権譲渡制限付（那須ガーデンアウトレット）」（当該契約の前提となる全ての原契約及びその後の変更等を含む。）をいう。
- (107) 「本不動産信託受益権」とは、本不動産信託の受益権をいう。
- (108) 「本不動産信託受託者」とは、本不動産信託契約上の信託の受託者をいい、本信託契約締結日においては、三井住友信託銀行株式会社をいい、その後、本不動産信託について信託の受託者の変更があった場合には後任の受託者を意味する。
- (109) 「本不動産信託報酬合意書」とは、受託者と本不動産信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社の間で締結される予定の2024年2月19日付「信託に関する合意書（那須ガーデンアウトレット）」（その後の変更等を含む。）をいう。
- (110) 「本ローン関連契約」とは、本ローン契約及び本ローン契約に関連して締結されるプロジェクト契約、担保権の設定に関する契約その他の契約（名称の如何を問わない。）を個別に又は総称していう。
- (111) 「本ローン契約」とは、受託者と貸付人としての三井住友信託銀行株式会社の間で2024年2月15日付で締結される「金銭消費貸借契約書」（その後の変更を含む。）を

いう。

- (112) 「マスターリース契約」とは、本不動産信託受託者と双日商業開発株式会社との
2019年5月16日付「マスターリース契約書（那須ガーデンアウトレット）」（その後
の変更等を含む。）をいう。
- (113) 「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、本信託契約締結日時点では双日商業開発株式会社をいう。
- (114) 「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。）及び兼営法施行令第10条に規定する株式の所有関係又は人
的關係において信託会社と密接な関係を有する者をいう。
- (115) 「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、受託者が
要求する様式及び内容により作成された全ての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。
- (116) 「ローン受益権」とは、本受益権のうちローン受益権をいう。

信託報酬

1. 当初信託報酬

(1) 信託報酬額

金 41,600,000 円及びこれにかかる消費税等の合計額

(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

(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。

$$\text{期中信託報酬} = A \times 0.2\% (\text{税込 } 0.22\%) \times B \div 365 (1 \text{ 年を } 365 \text{ 日とする日割計算}) + C$$

A = 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。）の直前の信託計算期日時点（初回の期中信託報酬支払日の場合は信託設定日終了時点）の本信託の総資産（本信託の貸借対照表における総資産をいう。本別紙において以下同じ。）

B = 期中信託報酬支払日に終了する信託計算期間に含まれる実日数

C = 期中信託報酬支払日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

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。）とする。

$$\text{終了時信託報酬} = A + B$$

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 $\times 0.2\%$ （税込 0.22% ）

B = 信託終了日の属する信託計算期間に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額

- (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 = 信託終了日の翌日以降に生じる信託金の受託者の銀行勘定への貸付利息相当額

- (2) 支払時期
信託の清算が終了した日

本信託不動産の表示

1. 本信託土地

	所 在	地 番	地 目	地 積
1	那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 7	宅地	108,532.90 m ²
2	那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 8	雑種地	84,139 m ²
3	那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 13	山林	368 m ²
4	那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 14	山林	636 m ²
5	那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 18	雑種地	30 m ²
6	那須塩原市鹿野崎字戸屋前	31 番 6	山林	227 m ²
7	那須塩原市鹿野崎字戸屋前	31 番 8	山林	192 m ²
8	那須塩原市鹿野崎字戸屋	105 番 5	山林	526 m ²
9	那須塩原市鹿野崎字戸屋	105 番 7	山林	600 m ²
10	那須塩原市鹿野崎字戸屋	109 番 23	山林	133 m ²
11	那須塩原市鹿野崎字戸屋	112 番 75	山林	111 m ²

2. 本信託建物

	所 在	家屋番号	種類	構造	床面積
1	那須塩原市塩野崎字板室 道東 184 番地 7、184 番地 8	184 番 7	事務所 ・店舗	鉄骨造陸屋根 平家建	1,154.25 m ²
附属建物					
	符号	種類	構造		床面積
	1	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		1,222.25 m ²
	2	店舗	鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建		800.25 m ²
	3	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		602.25 m ²
	4	店舗	鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建		1,587.20 m ²
	5	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		932.25 m ²
	6	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		470.25 m ²
	7	店舗	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根平家 建		1,204.25 m ²
	8	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		1,724.25 m ²
	9	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		1,728.25 m ²
	10	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		344.25 m ²
	11	店舗	鉄骨造陸屋根平家建		1,724.25 m ²

	12	店舗	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	2,372.25 m ²
	13	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	1,712.25 m ²
	14	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	406.25 m ²
	15	店舗	鉄骨造スレートぶき・陸屋根平家建	344.25 m ²
	16	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	668.25 m ²
	17	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	2,002.25 m ²
	18	店舗	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	1,985.51 m ²
	19	店舗	鉄骨造スレートぶき・陸屋根平家建	1,660.00 m ²
	20	店舗	鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建	1,010.50 m ²
	21	店舗	鉄骨造スレートぶき平家建	288.00 m ²
	22	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	29.72 m ²
	23	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	29.72 m ²
	24	ゴミ置場	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.02 m ²
	25	ゴミ置場	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.02 m ²
	26	ゴミ置場	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.02 m ²
	27	ゴミ置場	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.02 m ²
	28	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	270.75 m ²
	29	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	306.25 m ²
	30	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	306.25 m ²
	31	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	323.40 m ²
	32	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	1,460.25 m ²
	33	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	935.25 m ²
	34	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	1,674.29 m ²
	35	店舗	鉄骨造陸屋根平家建	276.25 m ²

以 上

物件概要書

(添付の通り)

物件概要書

【Nasu Garden Outlet】

本書では土地を「本土地」、建物を「本建物」および本土地及び本建物を個別に又は総称して「本物件」とします。

1. 本物件の表示（不動産登記簿の表示による）

【本土地】

所 在	地 番	地 目	地 積 (登記簿表示面積)
那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 7	宅地	108,532.90 m ²
那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 8	雑種地	84,139.00 m ²
那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 13	山林	368.00 m ²
那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 14	山林	636.00 m ²
那須塩原市塩野崎字板室道東	184 番 18	雑種地	30.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋前	31 番 6	山林	227.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋前	31 番 8	山林	192.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋	105 番 5	山林	526.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋	105 番 7	山林	600.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋	109 番 23	山林	133.00 m ²
那須塩原市鹿野崎字戸屋	112 番 75	山林	111.00 m ²
合 計			195,494.90 m ²
権利の種類		所有権	実測面積
備考		m ²	

【本建物】

所 在	那須塩原市塩野崎字板室道東 184 番地 7 184 番地 8		
家屋番号	184 番 7		
種 類	事務所 店舗		
構 造	鉄骨造陸屋根平家建		
床面積	1 階	1,154.25 m ²	合 計 1,154.25 m ²
建築時期	平成 20 年 6 月 30 日 新築		
住居表示	栃木県那須塩原市塩野崎 184-7		
備考	<附属建物の表示> 【符号】 1 【種類】 店舗 【構造】 鉄骨造陸屋根平家建 【床面積】 1,222.25 m ² 【建築時期】 平成 20 年 6 月 30 日新築 【符号】 2 【種類】 店舗 【構造】 鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建 【床面積】 800.25 m ² 【建築時期】 平成 20 年 6 月 30 日新築 【符号】 3		

【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	602.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	4
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建
【床面積】	1,587.20 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	5
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	932.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	6
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	470.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	7
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき・陸屋根平屋建
【床面積】	1,204.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	8
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,724.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	9
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,728.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	10
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	344.25 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	11
【種類】	店舗

【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,724.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	12
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	2,372.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	13
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,712.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	14
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	406.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	15
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造スレートぶき・陸屋根平家建
【床面積】	344.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	16
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	668.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	17
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	2,002.25 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	18
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	1,985.51 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	19
【種類】	店舗

【構造】	鉄骨造スレートぶき・陸屋根平家建
【床面積】	1,660.00 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	20
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根・スレートぶき平家建
【床面積】	1,010.50 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	21
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造スレートぶき平家建
【床面積】	288.00 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	22
【種類】	倉庫
【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	29.72 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	23
【種類】	倉庫
【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	29.72 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	24
【種類】	ゴミ置場
【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	8.02 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	25
【種類】	ゴミ置場
【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	8.02 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	26
【種類】	ゴミ置場
【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	8.02 m ²
【建築時期】	平成20年6月30日新築
【符号】	27
【種類】	ゴミ置場

【構造】	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
【床面積】	8.02 m ²
【建築時期】	平成 20 年 6 月 30 日新築
【符号】	28
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	270.75 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	29
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	306.25 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	30
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	306.25 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	31
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	323.40 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	32
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,460.25 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	33
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	935.25 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	34
【種類】	店舗
【構造】	鉄骨造陸屋根平家建
【床面積】	1,674.29 m ²
【建築時期】	平成 24 年 6 月 29 日新築
【符号】	35
【種類】	店舗

	【構造】 鉄骨造陸屋根平家建 【床面積】 276.25 m ² 【建築時期】 平成24年6月29日新築
--	---

2. 登記名義人の表示と占有に関する事項

(1) 登記名義人

住 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
氏 名 (名称)	三井住友信託銀行株式会社
その他	本物件の所有者は三井住友信託銀行株式会社です。また、信託契約に基づく受益者は「芙蓉総合リース株式会社（持分100分の50）」および「双日商業開発株式会社（持分100分の50）」となっておりますが、双日商業開発株式会社が芙蓉総合リース株式会社の持分を全て取得した上で売主となります。

(2) 取引実行時の占有に関する事項

第三者による占有	<input checked="" type="checkbox"/> ・ 無	
賃借人の概要	住 所	レントロールをご参照ください。
	氏名(名称)	
その他		

3. 登記簿に記載された事項

(平成28年3月1日記載内容)

土 地	甲 区	名 義 人	住 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
			氏名(名称)	三井住友信託銀行株式会社
		所有権に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	信託登記あり
	乙 区	所有権以外の権利に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	
建 物	甲 区	名 義 人	住 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
			氏名(名称)	三井住友信託銀行株式会社
		所有権に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	信託登記あり
	乙 区	所有権以外の権利に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	

4. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

区域区分	都市計画区域（非線引き区域）
道路計画	有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

特記事項	<p>(1)．開発行為の許可 建築物の建築や特定工作物の建設を行うために土地の区画形質の変更を行う事を「開発行為」といい、その規模が、都市計画区域内で1,000平方メートル以上の場合及び都市計画区域外で、10,000平方メートル以上の場合は、那須塩原市土地開発指導要綱に基づき、市との事前協議および開発許可が必要となります。</p> <p>(2)．都市計画道路 無し</p>
------	---

(2) 建築基準法に基づく制限

用途地域	<input type="checkbox"/> 第1種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第2種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第1種住居地域 <input type="checkbox"/> 第2種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 田園住地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 無指定地域 <input type="checkbox"/> ①（ <input type="checkbox"/> 道路・ <input type="checkbox"/> 計画道路）境界線から mまで 地域 <input type="checkbox"/> ②（ <input type="checkbox"/> 道路・ <input type="checkbox"/> 計画道路）境界線から m超 地域
特別用途地区	<input type="checkbox"/> 中高層階住居専用地区 <input type="checkbox"/> 商業専用地区 <input type="checkbox"/> 第（ ）種特別工業地区 <input type="checkbox"/> 第1種文教地区 <input type="checkbox"/> 小売店舗地区 <input type="checkbox"/> 事務所地区 <input type="checkbox"/> 厚生地区 <input type="checkbox"/> 娯楽レクリエーション地区 <input type="checkbox"/> 観光地区 <input type="checkbox"/> 特別業務地区 <input type="checkbox"/> 研究開発地区 <input type="checkbox"/> その他（ ）
地域・地区・街区等	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 新たな防火規制区域 <input checked="" type="checkbox"/> 建築基準法第22条区域 <input type="checkbox"/> 高度地区（ ） <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 特定街区 <input type="checkbox"/> 景観地区 <input type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input checked="" type="checkbox"/> 地区計画区域（東那須産業団地地区計画） <input type="checkbox"/> 特例容積率適用地区 <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 駐車場整備地区 <input type="checkbox"/> 都市再生特別地区 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 建築協定区域 <input type="checkbox"/> 臨港地区 <input type="checkbox"/> 緑化地域 <input type="checkbox"/> 生産緑地地区 <input type="checkbox"/> 特定用途誘導地区 <input type="checkbox"/> その他（ ）
建ぺい率及び容積率	指定建ぺい率 60% 指定容積率 200%
外壁の後退距離	有（ m）・ <input type="checkbox"/> 無
敷地面積の最低限度	有（ m ² ）・ <input type="checkbox"/> 無
壁面線の指定	有（ ）・ <input type="checkbox"/> 無 ※地区計画により別途定め有り
建物の高さの制限	<input type="checkbox"/> 絶対高さ制限（有（10m・12m）・ <input type="checkbox"/> 無） ※地区計画により別途定め有り <input checked="" type="checkbox"/> 道路斜線制限 <input checked="" type="checkbox"/> 隣地斜線制限 <input type="checkbox"/> 北側斜線制限 日影による中高層の建築物の制限 <input type="checkbox"/> 有 ・ 無 4m, 5h-3h
私道の変更または廃止の制限	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
その他	※東那須産業団地地区計画により、以下に関する制限があります。 ・地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限 ・建築物等の高さの最高限度（20メートル） ・建築物の壁面の位置の制限 ・建築物等の意匠等の制限 ・緑地帯における建築物等の設置の制限 ・かき又はさくの構造等の制限 詳細は、「那須塩原都市計画地区計画の決定（那須塩原 市決定）」をご参照ください。
建築確認関係一覧	本建物の建築確認申請は後記「14. その他特記事項」のとおりです。

(3) 土地区画整理法に基づく制限

区画整理	計画： 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ・ 施行済
名 称	

換地(予定)期日	
備考(清算金等)	

(4) 地方公共団体の条例等による制限

本土地において建築物の新築・改築・増築等を行う場合、下記を始めとする各種法令・条例・要綱等の適用を受ける可能性があります。建築する建物の用途等によりその他各種の条例・要綱等の適用を受けますので、事前に関係各署へお問い合わせ下さい。

- ・ 東那須産業団地緑地協定
- ・ 那須塩原市景観条例
- ・ 那須塩原市屋外広告物条例
- ・ 栃木県建築基準条例
- ・ 栃木県ひとにやさしいまちづくり条例

(5) その他法令に基づく制限

<input type="checkbox"/> 3	古都保存法	<input type="checkbox"/> 1 6	農地法
<input checked="" type="checkbox"/> 4	都市緑地法	<input type="checkbox"/> 1 7	宅地造成等規制法
<input type="checkbox"/> 5	生産緑地法	<input type="checkbox"/> 1 7 の 2	都市公園法
<input type="checkbox"/> 5 の 2	特定空港周辺特別措置法	<input type="checkbox"/> 1 8	自然公園法
<input checked="" type="checkbox"/> 5 の 3	景観法	<input type="checkbox"/> 1 8 の 2	首都圏近郊緑地保全法
<input type="checkbox"/> 6	土地区画整理法	<input type="checkbox"/> 1 8 の 3	近畿圏の保全区域の整備に関する法律
<input type="checkbox"/> 6 の 2	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/> 1 8 の 4	都市の低炭素化の促進に関する法律
		<input type="checkbox"/> 1 8 の 5	下水道法
		<input type="checkbox"/> 1 9	河川法
<input type="checkbox"/> 6 の 3	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	<input type="checkbox"/> 1 9 の 2	特定都市河川浸水被害対策法
		<input type="checkbox"/> 2 0	海岸法
<input type="checkbox"/> 6 の 4	被災市街地復興特別措置法	<input type="checkbox"/> 2 0 の 2	津波防災地域づくりに関する法律
<input type="checkbox"/> 7	新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 2 1	砂防法
7 の 2	新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/> 2 2	地すべり等防止法
<input type="checkbox"/> 8	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	<input type="checkbox"/> 2 3	急傾斜地法
		<input type="checkbox"/> 2 3 の 2	土砂災害防止対策推進法
<input type="checkbox"/> 9	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/> 2 4	森林法
<input type="checkbox"/> 1 0	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/> 2 5	道路法
		<input type="checkbox"/> 2 6	全国新幹線鉄道整備法
<input type="checkbox"/> 1 1	流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/> 2 7	土地収用法
		<input type="checkbox"/> 2 8	文化財保護法
<input type="checkbox"/> 1 2	都市再開発法	<input type="checkbox"/> 2 9	航空法（自衛隊法において準用する場合も含む。）
<input type="checkbox"/> 1 2 の 2	沿道整備法	<input checked="" type="checkbox"/> 3 0	国土利用計画法
<input type="checkbox"/> 1 2 の 3	集落地域整備法	<input type="checkbox"/> 3 1	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
<input type="checkbox"/> 1 2 の 4	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/> 3 2	土壌汚染対策法
<input type="checkbox"/> 1 2 の 5	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/> 3 3	都市再生特別措置法
		<input type="checkbox"/> 3 3 の 2	都市再生法
		<input type="checkbox"/> 3 4	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
<input type="checkbox"/> 1 3	港湾法	<input type="checkbox"/> 3 5	東日本大震災復興特別区域法
<input type="checkbox"/> 1 4	住宅地区改良法	<input type="checkbox"/> 3 6	大規模災害からの復興に関する法律
<input checked="" type="checkbox"/> 1 5	公有地拡大推進法		

上記各数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号となります。

(制度の概要) ■印を付した法令の適用を受けます。なお、下記以外にも後記16. その他特記事項の制限があります。

4. 都市緑地法

本物件は、都市緑地法に基づき、区域内における緑地の保全及び空地の緑化の推進に関して、那須塩原市との間で「東那須産業団地緑地協定」が締結されております。

5の3. 景観法

那須塩原市全域が景観計画の区域です。高さが13mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超える建築物の新築・増築等、工作物等の新設・増築等および都市計画法に定める開発行為10,000㎡(1ha)を超える場合等一定規模以上の建築物や大規模な開発行為について届出が必要です。

15. 公有地拡大推進法

本物件は、都市計画区域内における10,000㎡以上の面積に該当するため、土地を有償譲渡する際は、公有地に拡大に関する法律第4条の規定により、譲渡予定価格等について栃木県知事に届出を行う必要があります。但し、信託受益権売買の場合は、同法の定める届出は不要です。

24. 森林法

那須塩原市農林整備課林務係 担当石川氏によりますと、本土地地番184番14、31番8および105番7は森林法の区域になるとのことです。当該区域において、10,000㎡以下の開発行為を行なう場合には、市に対して事前に伐採届の届出が必要となりますが、10,000㎡を越える開発行為の場合は、林地開発許可申請が必要となります。なお、土地所有者が変更(信託受益権売買は除く。)する場合には事前に所有者変更の届け出が必要となります。詳細は、上記までお問い合わせください。

30. 国土利用計画法

本物件は、国土利用計画法第23条第1項の規定により、土地面積が事後届出対象面積に該当するため、権利取得者(受益件譲受人等)は那須塩原市長に対して、その契約(受益権売買契約等)を締結した日から起算して2週間以内に、土地の利用目的、対価の額等の事項について届出を行う必要があります。

32. 土壌汚染対策法

一定規模以上(3,000㎡以上)の土地の形質の変更を伴う行為を行う場合には、土壌汚染対策法の規定により、栃木県知事に届出を行う必要があります。また、届出に結果、知事が土壌汚染のおそれがあるものとして認めるときは、土地の所有者等に土壌の汚染状況の調査が命じられる場合があります。

5. 敷地等と道路の関係

公道・私道の別	道路の種類	道路位置指定	幅員	接道の長さ	セツバックの有無
① 南西側：公道	下記1. (ア)	該当しない	14.0～22.00m (認定)	2m以上	有・ <input type="checkbox"/>
② 店舗敷地 北東側：公道	下記1. (ア)	該当しない	13.0m (認定)	2m以上	有・ <input type="checkbox"/>
③ 店舗敷地 南東側：公道	下記1. (ア)	該当しない	12.0m (認定)	2m以上	有・ <input type="checkbox"/>
④ 店舗敷地 南西側：通路	下記6	該当しない			有・ <input type="checkbox"/>
⑤ 店舗敷地 北西側 駐車場敷地 南東側：公道	下記1. (ア)	該当しない	16.0m (認定)	2m以上	有・ <input type="checkbox"/>

⑥ 駐車場敷地 北東側：公道		下記1. (ア)	該当しない	15.0m（認定）	2m以上	有・ <input type="checkbox"/>
⑦ 駐車場敷地 北西側：通路		下記6	該当しない			有・ <input type="checkbox"/>
道路 の 種 類	1	幅員4m以上のもの（指定する区域内では、6m以上）で、次のうちいずれかに該当するもの (ア) 道路法による道路 (イ) 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による道路 (ウ) 建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道路 (エ) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの (オ) 土地を建築物の敷地として利用するため、上記によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの（位置指定道路）				
	2	上記1の（ウ）に該当する道路のうち、幅員が4m未満（6m指定区域内では6m未満）のもので特定行政庁が指定したもの（法第42条2項道路）				
	3	上記1の（ウ）に該当する道路のうち、幅員が4m未満（6m未満）のもので特定行政庁より幅員2.7m以上4m未満（6m未満）の範囲で指定されたもの（法第42条3項道路）				
	4	6m指定区域内の幅員4m以上6m未満の道で、特定行政庁が次の一つに該当すると認めて指定したもの (ア) 避難及び通行の安全上支障がないと認められる道 (イ) 地区計画等に適合する道 (ウ) 6m区域が指定された際、現に道路とされていた道（法第42条4項道路）				
	5	上記4の（ウ）に該当する道路のうち、幅員が4m未満のもので特定行政庁が指定したもの（法第42条5項道路）				
	6	上記1～5に該当しない通路 無道路地（建築確認不可）				
<p>（特記事項）</p> <p>上記の路線名は以下のとおりです。</p> <p>①県道53号 主要地方道大田原高林線 ②市道623号線 東那須工業団地1号線 ③市道625号線 東那須工業団地3号線 ⑤市道623号線 東那須工業団地1号線 ⑥市道624号線 東那須工業団地2号線</p>						

6. 私道に関する負担等に関する事項

(1) 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容

負 担 面 積	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無	1,235.04㎡
負担金の有無	有 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	— 円
(備考) 上記私道負担部分は、開発登録簿添付の(仮称)那須ガーデンアウトレット 土地利用計画平面図(平成20年5月28日 栃木県指令都計第194-7-2号変更許可)記載の南西側県道からの取付道路(開発道路)に該当する部分(1312.46㎡)になります。また、当該負担面積は、平成20年5月14日付けの「協定書」に添付された別表⑧取付道路2-596.48㎡および⑨取付道路3-638.56㎡を合計した1235.04㎡となります。		

(2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項

所有名義人	住 所	該当ありません。
	氏 名	
負担金の有無	有 ・ 無	

7. 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

	ただちに利用可能な施設	前面道路本管の管径	無い場合	
			整備予定	負担金
飲用水	水道(公営・私営)・井戸	店舗敷地 北西側 150mm本管 北東側 150mm本管 南東側 150mm本管 駐車場敷地 北東側 150mm本管	—	無
ガ ス	セントラル石油瓦斯(株) プロパン(集中)	—	—	無
電 気	東京電力エナジーパートナー(株)	—	—	無
排 水	公共下水・浄化槽(個別・集中)	店舗敷地 北東側 200mm本管 南東側 200mm本管 駐車場敷地 北西側 200mm本管 北東側 200mm本管	—	無
(備考) ・実際の配管状況と各施設台帳が相違している可能性がございます。 ・汚水、雑排水については、前面道路分流污水管に放流しております。 ・雨水排水については、前面道路分流雨水管を経由し、那須塩原市が管理する調整池に放流し、水量調整設備で一定量に調整のうえ、土地改良区連合の所有する用水路に放流しております。 ・プロパンガス プロパンガス(集中)について旧MLとセントラル石油瓦斯(株)(旧:中央セントラルガス株式会社)との間で以下LPガス供給設備使用貸借に関し以下契約が締結され、2019年付「契約上の地位承継覚書」にてMLが旧MLの地位を承継しております。主な契約内容は以下のとおりです。				
書類名		契約締結日	契約期間、支払額(税別)等	
LPガス供給契約書		平成22年7月30日	・平成22年7月30日より平成35年7月15日まで(1年自動更新) ・基本料金は、ガスメーター当り月額700円 ・LPガス供給設備はセントラル石油瓦斯(株)が設置し、MLへ無償貸与	
書類名		契約締結日	契約期間、支払額(税別)等	
LPガス供給契約書		平成24年6月29日	・平成24年6月29日より15年間(1年自動更新) ・基本料金は、ガスメーター当り月額700円 ・LPガス供給設備はセントラル石油瓦斯(株)が設置し、MLへ無償貸与	

8. 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状・構造等(本物件が未完成物件又は新規物件のとき)

☐別紙にて説明します。

☒未完成物件又は新規物件に該当しないので説明を省略します。

9. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

☒宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域

☐内・☒外

10. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

☒土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域

☐内・☒外

11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

☒津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災

☐内・☒外

害警戒区域	
-------	--

12. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	<input type="checkbox"/> 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無

13. 耐震診断の内容（昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した建物の場合）

（☐該当する・☒該当しないので説明を省略します。）

耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
---------	--

14. その他特記事項

○本書において用いられる本信託不動産にかかる主な当事者の定義は以下のとおりです。

売主（現受益者）	双日商業開発株式会社
買主（新受益者）	エスティイレブン合同会社
受託者	三井住友信託銀行株式会社
PM	双日商業開発株式会社
ML	双日商業開発株式会社
本物件事業主	株式会社ゼファー・株式会社大和地所
旧受益者	那須プロパティ―特定目的会社
旧ML	那須マネージメント合同会社

1. 本土地について

(1) 境界の確定状況について

本土地の境界確認に関する書類として以下の書類が存しています。尚、売主の知る限り境界に関する争いは生じておりません。

【官民境界】

項番	名称	隣接地地番	本土地地番	相手方住所・氏名	締結年月日
K①	境界協定書 (国有地境界同意書(日付ブランク)添付)	184番1先 (認定外道路・認定外水路)	112番3 <184番8>	建設省所管 国有財産部局長 栃木県知事 渡辺 文雄	平成5年6月1日
			112番2 <184番8>		
K②	境界確認に関する覚書	184番10、 184番5および 184番9(市道 東那須工業団 地1号線、2号 線、3号線)	<184番7、 184番8>	栃木県那須塩原市共 墾社 108番地2 那須塩原市長 栗川仁	平成19年9月11日
K③	境界協定書	31番4先、 184番3先 (認定外道路)	31番4、 184番3 <184番13、 184番14、31 番6、 31番8>	那須塩原市長 栗川 仁	平成19年5月18日
K④	境界協定書	109番11 (市道623号 東那須野工業 団地1号線)	109番7 <109番23>	那須塩原市長 栗川 仁	平成20年4月10日
K⑤	境界協定書	109番9 (主要地方道 大田原高林 線)	109番7 <109番23>	栃木県知事 福田富 一	平成19年5月18日
K⑥	境界確認に関する覚書	(添付「実測 図」記載の境 界確認箇所の 点)	(添付「実測 図」記載の境 界確認箇所の 点)	那須塩原市長 栗川 仁	平成20年2月8日
K⑦	境界確認に関する覚書	184番15、 184番16、 184番17	184番8	栃木県知事 福田富 一	平成20年3月27日

K⑧	境界協定書	105番3 (主要地方道 大田原高林 線)	105番2 <105番7>	栃木県知事 福田富一	平成19年6月13日
K⑨	境界協定書	105番6、 105番3 (主要地方道 大田原高林 線)	105番5、 105番7	栃木県知事 福田富一	平成22年10月21日
K⑩	境界協定書 境界同意書	113番1先、 105番2先、 112番46先 (認定外道 路)	113番1 <105番5>、 105番2 <105番7>、 112番46 <112番75>	那須塩原市長 栗川仁	平成19年6月12日
			184番8		平成19年6月12日
K⑪	境界協定書	112番3先 (認定外道 路)	112番3 <184番8>	建設省所管 国有財産部局長 栃木県知事 渡辺文雄	平成5年6月1日
K⑫	境界協定書	31番7 31番3	31番6 31番8	栃木県知事 福田富一	平成27年11月2日
K⑬	境界同意書	31番4	31番6 31番8	室井賢一	平成27年10月22日 (立会日)
K⑭	境界に関する覚書	184番17	184番18	栃木県知事 福田富一	平成27年10月26日
K⑮	境界協定書	109番7 109番22 (主要地方道 大田原高林 線)	109番23	栃木県知事 福田富一	平成27年10月21日
【備考】 境界確認書（写）原本証明付：K①、K④、K⑤、K⑧、K⑩、K⑪、K⑮					

【民民境界】

項番	名称	隣接地地番	本土地地番	相手方住所・氏名	締結年月日
M①	境界確認に関する覚書	188番4	184番7	(個人情報のため 非開示)	平成19年8月20日
M②	境界確認に関する覚書	185番15	184番7		平成19年8月20日
M③	境界確認書	184番3	184番7		平成19年5月16日
M④	境界確認書	184番3、 31番4	184番 13、 31番6		平成19年8月8日
M⑤	境界確認書	185番15	184番 3		平成19年5月8日

			<184番 14>		
M⑥	境界確認に関する 覚書	31番 4 <31番4、 31番9>	184番7		平成19年8月20日
M⑦	境界確認に関する 覚書	109番7	184番7		平成19年8月20日
M⑧	境界確認書	112番76	112番75		平成22年7月12日
M⑨	境界確認書	112番46、 105番2	112番 75、 105番5		平成19年8月8日
M⑩	境界確認書	112番46	184番8		平成19年6月7日
M⑪	境界確認に関する 覚書	112番17	184番8		平成19年11月30日
M⑫	境界確認に関する 覚書	112番18	184番8		平成19年11月30日
M⑬	境界確認に関する 覚書	112番19	184番8		平成19年8月20日
M⑭	境界確認に関する 覚書	112番16	184番8		平成19年7月20日
M⑮	境界確認に関する 覚書	112番15	184番8		平成19年11月30日
M⑯	境界確認書	184番19	184番7		平成27年10月19日
M⑰	境界確定図	109番7 31番9 31番10	184番7 109番23		立会日記載なし 図面作成日付は 平成27年10月7日
		31番4 31番11 31番22	184番7 109番23		立会日記載なし 図面作成日付は 平成27年10月7日
【備考】 <ul style="list-style-type: none">・登記記録において、一部の隣接地地番の相手方住所が黒磯市となっておりますが、黒磯市は平成17年1月1日付にて那須塩原市に合併されております。・上記M⑥について、『境界点4点のうち1点（B. 31）は設置不可能な為、境界標柱布設本数を3本とした。』と記載されております。・境界確認書（写）原本証明付：M⑩、M⑬、M⑭、M⑮・境界確認書（写）原本証明無：M⑰・M⑪及びM⑫の登記簿上の住所が境界確認書記載の住所と異なりますが、個人情報のため詳細は非開示といたします。					

②2023年12月13日時点での土地登記簿謄本における隣地所有者は以下のとおりです。

隣接地地番	住所	登記名義人
184-9	(個人情報のため非開示)	
188-4		
185-15		
184-3		
184-19		
31-7		
31-3		
31-4		
31-9		
31-10		
109-7		
109-11		
109-9		
184-9		
184-17		
112-76		
105-3		
105-6		
105-2		
112-46		
112-17		
112-18		
112-19		
112-16		
112-15		
184-16		
184-15		
184-10		
184-5		

③株式会社双葉作成の「境界調査図」によれば令和4年2月15日現在、下記の境界鉾が亡失しております。

項番	境界鉾No.
K①	CC68
K②	CC117、CC93、CC101、CC94、CC3、F8、CC16
K④	BK. 1、V3-2
K⑤	V3-2
K⑦	D-1
K⑭	C52
M①	C18
M③	B37 (C25)
M⑥	B31
M⑨	1974、1977

M16	C28、C29
-----	---------

(2) (被) 越境物等について

- ・本土地地番109番23上に存する構築物（施設サイン）の一部が隣接地（地番109番7）に越境しております。売主は当該越境に関し、売買実行日までに隣接地所有者との間で覚書等の合意書面を締結する予定となっております。
- ・その他の本土地における（被）越境物およびその可能性については、目視で確認する限り下記の通りです。尚、本土地における（被）越境物等について、売主は隣接地所有者との間で書面等の取り交わしをしません。

本土地地番	内容
184番7	・北側、西側および東側隣接地へ本土地植栽の一部が越境 ・南側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性
184番8	・北側、西側および南側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性 ・東側隣接地へ土地植栽の一部が越境
184番13・31番6	・西側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性
184番14・31番8	・東側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性
105番5	・西側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性 ・南側隣接地へ本土地植栽の一部が越境
105番7	・西側及び南側隣接地と植栽の一部が相互越境の可能性

(3) 土壌汚染調査について

- ・土壌汚染調査について
売主は、本土地の土壌調査資料として以下を保有しております。

	名称	作成者	作成時期
①	東那須工業団地における土壌汚染状況調査報告書	株式会社エコテクノ	平成19年10月
②	Phase1報告書 那須ガーデンアウトレット	TSUCHIYA株式会社	平成27年9月

上記①報告書の調査結果の検討・評価によりますと、「今回の調査において調査対象とした第一種特定有害物質による土壌汚染は認められませんでした。」「今回の調査において調査対象とした第二、三種特定有害物質による土壌汚染は認められませんでした。」と記載されています。

また、上記②報告書の調査結果の検討・評価によりますと、「住宅地図及び、航空写真等による調査の結果、過去において調査対象地内に有害物質を取り扱う事業所等が存在した可能性はないと考えられる。」「敷地内での土壌、地下水汚染の可能性はない」と記載されています。

(4) 「本土地における開発許可等」について

本土地における開発行為に関する事前協議および開発許可の概要等は以下のとおりです。

事前協議年月日・承認番号	(当初) 平成19年6月12日	那塩都第16号
	(変更) 平成20年5月14日	那塩都第20号
開発許可年月日・許可番号	(当初) 平成19年8月31日	栃木県指令都計第194-7-2号
	(変更) 平成20年5月28日	栃木県指令都計第194-7-2号
検査済証	平成20年6月6日	都計第194-7-2号
開発行為をする土地の区域 (総面積実測: 194, 047. 25㎡)	(本土地地番) 184番7、184番8、184番13、184番18、31番6、105番5、 112番75 (本土地以外の地番) 31番4地先の一部、105番5地先の一部	
開発区域外で開発行為に関する工事をする土地の区域 (総面積実測: 4, 298. 58㎡)	(本土地以外の地番) 31番5、31番7、105番6、109番21 ※ 30番3の一部、30番3地先の一部、31番3の一部、31番3の一部、 31番3地先の一部、105番3の一部、109番4の一部、109番6の一部、 109番9の一部、109番15、109番16、113番3の一部、115番2の一部、 116番3の一部、117番3の一部、184番9の一部、184番9の一部、184 番9の一部、184番9の一部、184番9の一部、184番9の一部、184番9 の一部、184番9の一部	

※上記地番: 31番5、31番7、105番6、109番21について、開発許可取得時は本物件事業主が所有しており

ましたが、開発許可取得後、平成20年6月18日付にて現在の登記名義人である栃木県へ寄付されております。

(5) 開発時未分譲地について

本物件事業主が開発当時、栃木県より本土地（地番184番8）を取得するにあたり、隣接地との境界同意が取れなかったために、栃木県が下記土地を分筆し、残りの部分を本物件事業主が取得しました。当該未分譲地について、栃木県と本物件事業主との間で平成20年2月20日付「土地売買に伴う残地に関する覚書」が締結されており、当該未分譲地の取得に関しての条件が取り決められております。但し、売主は本覚書の承継しておりません。

- ① 那須塩原市塩野崎字板室道東184番15
- ② 那須塩原市塩野崎字板室道東184番16
- ③ 那須塩原市塩野崎字板室道東184番17

なお、上記①及び②については、2023年3月頃に隣接地との境界確認ができたことから、栃木県より売主へ購入依頼の話がありましたが、売主は購入を断っております。

(6) 借地契約について

本物件の他駐車場敷地として下記土地の借地契約が締結されております。

旧MLが契約し、MLが賃借人としての地位を承継し賃借している駐車場契約は、以下のとおりです。

① 株式会社ベルファーム（所在地：那須塩原市塩野崎182-8）

書類名：駐車場賃貸借契約書

締結日：2019年3月31日

契約期間：2019年5月1日～2024年4月30日（1年自動更新）

地位承継覚書締結日：2019年7月2日

賃料：月額276,800円（税別）

目的：アウトレット従業員、関係者の車両駐車のため

②（個人情報のため非開示）

書類名：駐車場賃貸借契約書

締結日：2013年8月28日

当初の契約期間：2014年1月1日～2024年12月31日（5年自動更新）

直近の契約期間：2024年1月1日～2024年12月31日

賃借人地位承継覚書締結日：2019年7月2日

賃貸人地位承継覚書締結日：2023年12月21日

新賃貸人：黒田真菜美

賃料：年額901,981円（税別）

目的：MLが第三者に転貸及び転々貸し駐車場として利用するため

③（個人情報のため非開示）

書類名：覚書

締結日：2023年12月31日

当初の契約期間：2024年1月1日～2033年12月31日

目的：上記②薄井氏との賃貸借契約の土地を利用するための通行許諾で、無償。

④ 旧MLが、本土地の一部について駐車場を目的として（株）大和地所へ賃貸していましたが、2020年2月末で契約が終了しております。なお、MLは（株）大和地所との間で以下の契約を締結予定としております。

書類名：土地使用貸借契約書

締結日：2024年1月17日までに締結予定

契約期間：契約締結日から1年間（2022年3月1日に遡及的に効力を有する）

使用料：無償（使用貸借契約）

(7) 隣接地工事計画について

本物件隣接地（地番：183-3, 184-19, 31-4, 31-9, 31-10, 109-7 / 土地所有者：（個人情報のため非開示））で宿泊施設（飲食店舗、物販店舗併設）の建築計画があります。当該隣接地側との境界付近にある本物件の植栽について、越境していた場合は施工前に剪定を行うことをPMは検討しております。

2. 電柱の土地使用料（NTT、東京電力）

(1)MLは、本土地上に存する東日本電信電話株式会社（以下、「NTT」という。）が所有する以下の電柱設備の設置について、NTTからの平成25年11月付にて「土地等の使用についてお願い」に対し承諾しており、令和5年4月1日～令和6年3月31日までの下記土地使用料をNTTより受領しております。

線路名	電柱番号	種別・換算本数	土地使用料（1年分）
アウトレット引込	1号A	支線・1本	1,500円
アウトレット引込	1号	HH・5本	7,500円
アウトレット引込	2号A	支線・1本	1,500円
アウトレット引込	2号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	3号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	4号K1	支柱・1本	1,500円
アウトレット引込	4号K2	支柱・1本	1,500円
アウトレット引込	4号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	5号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	6号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	7号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	8号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	9号A	支柱・1本	1,500円
アウトレット引込	9号K1	支線・1本	1,500円
アウトレット引込	9号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	10号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	11号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	12号	自営柱・1本	1,500円
アウトレット引込	13号A	支線・1本	1,500円
アウトレット引込	13号	自営柱・1本	1,500円
黒磯－高林外話	129右4左7右16	支柱・1本	180円
黒磯－高林外話	129右4左7右30	支線・1本	180円

(2)MLは、本土地上に存する東京電力パワーグリッド株式会社（以下、「東京電力」という。）が所有する以下の電柱設備の設置について、東京電力からの「電柱敷地料等お支払のご案内」のとおりまでの下記土地使用料を東京電力より受領しております。

・支払日：令和4年1月20日 対象期間：令和4年4月～令和7年3月

地番	種類・本数	土地使用料（3年分） （単価1,500円／年）
鹿野崎31-6	本柱	4,500円
鹿野崎31-6	支線	4,500円
鹿野崎105-7	本柱	4,500円
鹿野崎105-7	支柱	4,500円
鹿野崎105-7	本柱	4,500円
鹿野崎31-8	本柱	4,500円
鹿野崎31-8	支線	4,500円

・支払日：令和5年7月5日 対象期間：令和5年5月～令和7年3月

電柱番号	種類・本数	土地使用料（上記期間分） （単価1,500円／年）
鹿野崎109-23	本柱	2,875円

・支払日：令和5年11月2日 対象期間：令和5年9月～令和7年3月

電柱番号	種類・本数	土地使用料（上記期間分） （単価1,500円／年）
鹿野崎31-8	本柱	2,375円

3. 本建物について

(1) 本建築確認および検査済証について

項目	内容	番号	日付	原本/写し
開発	開発許可(当初)	栃木県指令都計第194-7-2号	平成19年8月31日	写し
	開発許可(変更)	栃木県指令都計第194-7-2号	平成20年5月28日	写し
	検査済証	栃計第194-7-2号	平成20年6月6日	写し
第1期工事店舗部分	確認済証(新築事項)	第H19 確認建築那須塩原00399号	平成19年11月12日	原本
	確認済証(計画変更)	第H19 確更建築那須塩原00072号	平成20年4月14日	原本
	検査済証	第H20 確済建築那須塩原00115号	平成20年6月9日	原本
	確認済証(用途変更)	第H22 確認建築那須塩原00384号	平成22年11月5日	原本
第2期工事店舗部分	確認済証	第BVJ-Z11-10-0585号	平成23年11月16日	原本
	確認済証(計画変更)	第BVJ-Z11-11-0585号	平成24年6月26日	原本
	検査済証	第BVJ-Z11-39-0585号	平成24年7月4日	原本
	確認済証(増築・用途変更)	第H30 確認建築那須塩原00753号	令和元年5月13日	原本
	検査済証(増築)	第R01 確済建築那須塩原00245号	令和元年7月18日	原本
太陽光発電設備	確認済証	第R05SHC-H1070号	令和5年9月1日	原本
駐車場	確認済証	第BVJ-Z11-10-0586号	平成23年11月16日	原本
	確認済証(計画変更)	第BVJ-Z11-11-0586号	平成24年6月26日	原本
	検査済証	第BVJ-Z11-39-0586号	平成24年7月4日	原本
工作物 1	確認済証	第H19 確認一工那須塩原00030号	平成20年3月19日	原本
	検査済証	第H20 確済一工那須塩原00001号	平成20年4月7日	原本
工作物 2	確認済証	第H19 確認一工那須塩原00031号	平成20年3月19日	原本
	検査済証	第H20 確済一工那須塩原00002号	平成20年4月7日	原本
工作物 3	確認済証	第H19 確認一工那須塩原00032号	平成20年3月19日	原本
	検査済証	第H20 確済一工那須塩原00003号	平成20年4月7日	原本

※上記太陽光発電設備に関して、令和6年2月7日から2月9日に完了検査を行う予定となっておりますが、特段の問題がなければ令和6年2月中旬目途で検査済証が受領できる見通しとなっております。

(2) 直近の法定点検指摘事項一覧及び是正状況について

本建物の直近の法定点検等は以下のとおりです。

点検等	直近実施日	指摘有無	是正必要箇所	是正完了目処
-----	-------	------	--------	--------

消防設備総合点検結果報告書 (総合点検・機器点検)	2023/6/30	有	・ガス漏れ火災 警報設備：作動 不良 ・誘導灯：バッ テリー容量不足	是正済
防火対象物点検結果報告書	2023/8/24, 25	無		
自家用電気工作物点検	2023/2/7 (次回点検) 2024年1月9 日～1月12 日	無 (右記推奨有 り)	・B棟、C棟、D 棟、F棟、H棟、 I棟、J棟、M棟 変電所：過電流 用の復帰レバー 劣化(R相・T 相)。改修を推 奨。 ・C棟、D棟、I 棟、J棟、M棟変 電所：地絡用レ バーが劣化。改 修を推奨。 U棟：PASが2008 年製で、製造後 15年経過。交換 を推奨。	売主は、現況の まま引き渡すも のとしします。
自家用電気工作物点検	2024/1/9～ 2024/1/12	無		
低圧盤点検作業完了報告書	2023/7/1～ 2023/7/29	無		
受変電設備法定年次点検報告書	2023/3/22	無 (右記推奨有 り)	U棟変電所：PAS が2008年制で、 製造後15年経 過。交換を推 奨。 M棟変電所：過電 流用の復帰レバ ーが劣化。地絡 用の復帰レバー が劣化。改修を 推奨 H棟変電所：過電 流用の復帰レバ ーが劣化。改修 を推奨。 J棟変電所：過電 流用の復帰レバ ーが劣化。改修 を推奨。 F棟変電所：過電 流用の復帰レバ ーが劣化。改修 を推奨。 D棟変電所：過電 流用の復帰レバ ーが劣化。地絡 用の復帰レバー が劣化。改修を 推奨	U棟変電所のPAS については、売 主の責任と費用 負担で交換する ものとしします。 その他、売主は 現況のまま引き 渡すものとしま す。

			C棟変電所：過電流用の復帰レバーが劣化。地絡用の復帰レバーが劣化。改修を推奨	
			B棟変電所：過電流用の復帰レバーが劣化。改修を推奨。	
第一種特定製品の簡易点検記録簿	2023/11/4～ 2023/11/27	無		
簡易専用水道管理検査結果通知書	2023/6/5	無		
分析結果報告書（飲用水）	2023/5/10	無		
分析結果報告書（雑用水）	2023/10/10	無		
貯水槽清掃報告書	2023/5/9	無		
残留塩素測定	2023/11/30	無		
防除作業報告書	2023/8/3	右記特記事項あり	・らめん花月嵐、築地銀だこ、本格インドカレーマンダラ、ロハスファーム、かつどん柏屋において、チャバネゴキブリの発生を確認しましたので、重点的に薬剤散布作業をしました。	売主は現況のまま引き渡すものとします。

(3) PM契約およびBM契約について

①本建物に関して締結されているPM業務委託先は、双日商業開発株式会社（以下、「PM会社」という。）です。契約当事者は、受託者、ML、売主およびPM会社となります。尚、売主は売買実行日において、下記契約を合意解約し、買主とPMとの間で新たにPM契約を締結するものとします。

契約書名	契約締結日 契約（適用）始期	契約期間、支払額（税別）等
プロパティ・マネジメント業務委託契約書 「那須ガーデンアウトレット」	2019年9月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年10月1日から2024年9月末日（期間満了の6か月前までに受託者及びML又はPMが相手方に対して何等の意思表示をしない場合は、1年更新） ・中途解約不可

②本建物に関して締結されているBM業務委託先は、株式会社トータルシティービル管理（以下「BM会社」という。）です。契約当事者は、PMおよびBMとなります。

契約書名	契約締結日	契約期間、支払額（税別）等
------	-------	---------------

建物管理業務委託契約書	2021年1月31日	・2021年2月1日から2022年1月31日（1年自動更新） ・業務委託内容：建物管理業務仕様書を参照
覚書	2021年9月30日	・業務の一部削除 ・委託料変更

その他、本物件の保守管理に関する各契約については、は別紙「運営契約一覧表」をご参照ください。

(4) 太陽光発電設備について

売主は、本物件東側駐車場（P4）にソーラーカーポート式、本物件E棟及びN棟に屋上パネル式の太陽光発電設備の設置を計画しており、現在工事中です。2024年1月に竣工、運用開始を予定しておりますが、工事が遅れる場合があることを予めご承知おきください。

売主は、株式会社ミライト・ワンへ以下内容の工事発注を行っております。

（東側駐車場）令和5年6月29日付「注文書」 発注者：三井住友信託銀行株式会社

工事名称	那須ガーデンアウトレット 太陽光発電設備（ソーラーカーポート）構築工事
工事内容	見積番号No. KFADP00000105-1 の通り 令和5年5月31日付
工事場所	栃木県那須塩原市塩野崎184-7
契約金額	224,000,000円（税別22,400,000円） 合計額246,400,000円
工期	着手 令和5年7月10日 完成 令和6年2月29日 引渡 令和6年3月31日

（E棟、N棟屋上）令和5年6月30日付「注文書」 発注者：双日商業開発株式会社

工事名称	那須ガーデンアウトレット 太陽光発電設備（屋根上太陽光）構築工事
工事内容	見積番号No. KFADP00000105-2 の通り 令和5年5月31日付
工事場所	栃木県那須塩原市塩野崎184-7
契約金額	74,000,000円（税別7,400,000円） 合計額81,400,000円
工期	着手 令和5年7月10日 完成 令和6年2月29日 引渡 令和6年3月31日

上記竣工後、MLは株式会社ミライト・ワンと下記内容の運用保守に関する契約を締結する予定です。

- ・契約期間：5年間
- ・保守内容：(1)システムによる監視業務（1日1回）①発電量・日射量・気温・設備状況、②アラート確認時の対応現地指示、③月次レポート提出（毎月）
(2)故障受付業務 24時間365日、電話及びメールでの受付
(3)点検業務 ①新設するキュービクル・パワーコンディショナーの点検（毎月）、②停電検査の実施（年1回）※電気事業法に従った対応を行うべく、点検業務は株式会社トータルシティビル管理に分離発注する可能性有り
- ・契約金額：見積取得中（上記(3)の整理ができ次第）

上記工事代金の支払いは2024年3月を予定しております。東側駐車場ソーラーカーポートについては、発注者である三井住友信託銀行株式会社からの支払いとなり、かかる費用を売主および買主間で売買時に精算するものとします。

尚、MLは、当該太陽光発電設備の設置に伴い、以下の契約を締結しております。

・「業務委託契約書」

契約締結日：2023年4月20日

相手方：株式会社afterFIT

委託料：補助金申請業務委託費用として500,000円（税別）

補助金申請成功報酬として500,000円（税別）

有効期間：2023年4月21日から2024年4月20日

尚、補助金申請の件、受給は採択されず、本件業務は上記業務委託費用売主からafterFIT社に2023年7月末日に支払い、当該契約は終了しております。

(5) アフターサービスについて

瀝青建材株式会社から旧MLに差し入れられた2018年8月31日付防水工事保証書に基づく株式会社大本組東京支店及び瀝青建材株式会社に対する各保証請求権が2021年5月16日付「アフターサービス請求権の譲渡に関する覚書」により受託者に承継されております。

- ・工事名称：那須ガーデンアウトレットG棟改修工事
- ・保証期間：2018年8月31日から2028年8月30日
- ・保証内容：保証期間中に、施工箇所に施工に起因する漏水が発生した場合は施工業者の責任で防水層の不具合部分に限り補修

(6) 両替預託金について

売主及び買主は、旧MLと警備保障会社である北関東総合警備保障（株）（以下、「警備会社」という。）との間で締結され、2019年5月16日付「契約上の地位承継覚書」により旧MLの地位をMLが承継した「両替機請負契約（2017年9月16日付）の第14条（両替金原資の準備方法）の定めに基づきMLが警備会社へ預託をしている両替預託金 金48,000,000円（以下、「預託金」という。）の全額につき、売主及び買主の間で別途合意する方法及び内容により、売主が警備会社に対して有する預託金の返還請求権を三井住友信託銀行株式会社（以下「譲渡先」という。）に対し譲渡することを確認し、合意します。売主及び買主は、当該譲渡（当該譲渡に関して対抗要件を具備することを含む。）を売買実行日付で行うことについて合理的に必要な協力を行います。買主は、売買実行日において、当該譲渡に係る代金に関し、当該金額を売買代金に加算することにより精算します。但し、当該譲渡（当該譲渡に関して対抗要件を具備することを含む。）が売買実行日において行われなかった場合、かかる精算は当該譲渡の実行日において売主及び買主又は譲渡先の間において別途行うものとし、売主及び買主は、当該譲渡（当該譲渡に関して対抗要件を具備することを含む。）について引き続き合理的に必要な協力を行います。

(7) 発注済み工事及び発注予定の工事について

売主は下記一覧に記載された発注済みまたは発注予定としております。

No	工事内容	工事場所	工事金額 (税別)	完了予定月	支払予定月
1	電気設備（PAS）更新工事	PAS	1,130,000円	2024年2月	2024年3月
2	電気設備機器（レバー）更新工事	施設内	653,000円	2024年2月	2024年3月
3	L004（ハヶ岳蕎麦 二八）室内機修理	L棟	350,000円	2024年1月	2024年2月
4	監視カメラ移設工事	P4駐車場	53,000円	2024年1月	2024年2月
5	D006（イルーシー300）室外機修理[EHP-7]	D棟	580,000円	2024年1月	2024年2月
6	E010（ヴァンズ／ニューバランス）室外機修理[13]	E棟	700,000円	2024年1月	2024年2月
7	H012（WEGO）室外機修理[12b]	H棟	1,100,000円	2024年1月	2024年2月
8	SAVICコントローラ故障修理（U棟屋上）	U棟	410,000円	2024年1月	2024年2月
9	E004（ディノスアウトレット）室外機修理	E棟	450,000円	2024年2月	2024年3月
10	H003（ワコール）室外機修理	H棟	800,000円	2024年2月	2024年3月
11	I005（アンダーアーマー）室内機修繕整	I棟	140,000円	2024年2月	2024年3月
12	J001（ロゴス）室外機修理[1]	J棟	450,000円	2024年2月	2024年3月
13	J006（マウンテンハードウェア）室内機修繕整	J棟	140,000円	2024年2月	2024年3月

14	K007 (ディファール) 室外機修理	K棟	450,000円	2024年2月	2024年3月
15	L005 (きずな亭) 室内機修繕整備	L棟	130,000円	2024年2月	2024年3月
16	入金機部品交換	入金機室	586,400円	未定	未定
17	両替機ユニット交換	入金機室	1,060,000円	未定	未定
18	お客様用フリーWi-Fi導入	施設内	2,780,000円	2024年1月	2024年2月
19	H005 (レイカズン) 原状回復工事	H005	390,000円	2024年1月	2024年2月

上記の内、No. 16及びNo. 17については買主の費用負担とし、それ以外は売主の費用負担とします。
売主負担費用負担工事の代金支払いについては、売買実行日以降においても売主が工事業者へ直接支払うものとします。

4. 賃貸借契約関連について

(1) マスターリース契約について

本物件について、賃貸人を受託者である三井住友信託銀行株式会社とし賃借人をMLとした「マスターリース契約書（那須ガーデンアウトレット）」が締結されており、MLが一括賃借した上で各テナントとの間で転賃貸借契約が締結されています。各テナントとの間の賃貸借契約の概要は、「レントロール」記載のとおりです。

- ・契約書名：マスターリース契約書（那須ガーデンアウトレット）
- ・契約締結日：2019年5月16日
- ・賃貸人（受託者）：三井住友信託銀行株式会社
- ・賃借人（ML）：双日商業開発株式会社
- ・賃貸借契約期間：2019年5月16日から5年（1年間自動更新）

(2) 解約予告・賃料延滞等について

2023年1月10日時点でエンドテナントから申し出のある解約予告、賃料減額、賃料延滞等は以下の通りです。

① 解約予定

区画	賃借人名	契約終了日
H005	㈱レイ・カズン	2024年1月31日

- ・上記、テナントの最終営業日は2024年1月21日を予定しており、売主にて原状回復精算金を受領後、原状回復工事を行います。尚、原状回復工事費用を除いた当該原状回復精算金の残金を売買実行日に売主から買主へ承継します。

② 賃料減額について：過去3ヶ月以内に書面による賃料減額要請はありません。

③ 賃料延滞について：賃料の延滞をしているエンドテナントはございません。

(3) その他容認事項

① 原状回復状態について

エンドテナントの退去時には、原状回復状態（スケルトン渡し若しくは居抜渡し）について協議が必要になる場合があります。予めご承知置き下さい。

② 原状回復未実施区画について

下記区画については、該当する旧テナントが原状回復を未実施であるために原状回復に関する費用負担が生じる可能性があるところ、買主は現況の状態のままで本信託受益権の引き渡しを受けるものとし、原状回復が必要になった場合、買主の負担と責任において行うものとします。

- (a) H007区画（旧テナントであるスタディオクリップ「現Million Carats」にかかる区画）
- (b) L007区画（旧テナントであるデリフランス「現エピナス」にかかる区画）
- (c) R001区画（旧テナントであるPETEMO「現 空床」にかかる区画）
- (d) S203a区画（旧テナントである果汁工房果琳「現NCACAO」にかかる区画）
- (e) K005区画（旧テナントであるTOCHIEN「現 空床」にかかる区画）
- (f) U204区画（旧テナントであるポロチルドレン「現 HUGO BOSS」にかかる区画）
- (g) L棟（旧テナントである那須町観光PRブース「現 空床」にかかる区画）
- (h) H005区画（現テナントであるレイカズンにかかる区画）

尚、上記の内、L007区画、R001区画、K005区画、L棟及びH005区画について、売主が旧テナントまたは現テナントから受領した原状回復精算金（計12,157,200円 税込）を売買実行日に買主へ承継するものとします。

<p>④ 契約更改について</p> <p>契約更改をむかえる下記のテナントについての交渉状況は下記のとおりです。買主は下記の交渉状況を引き継ぐものとし、売主はこれに協力するものとしますが、更新料にかかる手数料等金銭関わることについては買主負担となります。また状況によっては、決済日までに以下の条件にて売主にて契約を締結する可能性があります。</p>			
区画	賃借人名	契約終了日	状況
A001	(株)アダストリア	2024年1月31日	下記条件で合意 契約期間：2024年2月1日～2026年1月31日 条件：歩率10.0%（最保17,088,400円） 通減17,088,400円超、歩率6.0%／共549,270円（@4,500円） 販1.0%
E005	(株)マキシム	2024年1月31日	満了退店 ※賃借人は満了退店意向も、販売代行との直契約で移設協議中（G014区画）
H006	(株)ウェアーズ	2024年1月31日	下記条件で合意 契約期間：2024年2月1日～2024年7月31日 条件：歩率6.0%、通減4,000,000円超、歩率8.0%
H008	(株)R1000	2024年1月31日	下記条件で契約締結済み 契約期間：2024年2月1日～2025年1月31日 条件：歩率8.0%／共140,315円（@3,500円）／E棟屋外サイン10,000円
M008	(株)TSI	2024年1月31日	下記条件で合意 契約期間：2024年2月1日～2025年1月31日 条件：歩率6.0%
N006	(有)リストラクト	2024年1月31日	満了退店 ※後継候補として(株)PAZZO（メンズアパレル）から内諾取得し、4月下旬開業に向けて協議中
S103	シチズンリテイル プランニング(株)	2024年1月31日	下記条件で契約締結済み 契約期間：2024年11月21日～2026年11月20日 条件：歩率6.5%（最保3,749,400円） 通増3,749,400円超、歩率9.0%／共93,735円（@4,500円）
S203a	(株)庫や	2024年1月31日	下記条件で合意 契約期間：2024年2月1日～2024年5月8日 条件：歩率9.0%、共70,155円（@4,500円）
U101a	アクアシルバー(株)	2024年1月31日	下記条件で契約締結済み 契約期間：2024年2月1日～2025年1月31日 条件：歩率12.0%（最保2,713,500円） 通減4,522,500円超、歩率9.0%／共81,405円（@4,500円） 販1.0%
U203	ケルヒージャパン(株)	2024年1月31日	満了退店 ※後継候補Yogiboと協議中
R001・002	(有)アルファ	2024年1月31日	協議中
A008	(株)レビテイト	2024年2月5日	協議中（更改意向有り）
A001	(株)有賀園ゴルフ	2024年2月29日	下記条件で合意済み 契約期間：2024年3月1日～2024年8月31日 条件：歩率8.0%
F001	(株)ニコル	2024年2月29日	協議中（更改意向有り）
H010	(株)サイプレス	2024年2月29日	協議中（減額による更改意向有り） 契約期間：2024年3月1日～2026年2月28日 条件：歩率7.5%（最保4,009,000円） 販1.0%
J007	イー・ジーニング(株)	2024年2月29日	下記条件で契約締結済み 契約期間：2024年3月1日～2026年2月28日 条件：歩率6.0%（最保12,129,000円@100,000円）／共121,290円（@1,000円）/E棟屋外サイン10,000円
N002	(株)ビームス	2024年2月29日	下記条件で合意 契約期間：2024年3月1日～2027年2月28日 条件：歩率2.5% / U棟屋外サイン0円
N010・011	(株)エービーシー・マート	2024年2月29日	協議予定
U104	(株)スリーアローズ	2024年2月29日	協議予定

L棟インフォ	(株)エポスカード	2024年2月29日	協議中（更改意向有り）
H004	(株)トリニティ	2024年3月31日	協議予定
K007	(株)グループセブジャパン	2024年3月31日	下記条件で合意 契約期間：2024年4月1日～2029年3月31日 条件：歩率7.5%（最保1,842,000円）逓減7,500,000円超、歩率6.5%/販0.5%
M007	トリンプインターナショナルジャパン(株)	2024年3月31日	協議予定
T101	(同)PVHジャパン	2024年3月31日	満了退店 ※後継候補FURLAと協議中

④新規リーシングについて

売主はMLをして、下記区画についてテナント候補と入店の交渉を行っております。買主は下記の交渉状況を引き継ぐものとし、売主はこれに協力するものとしますが、更新料にかかる手数料等金銭関わることについては買主負担となります。また状況によっては、決済日までに以下の条件にて売主にて契約を締結する可能性があります。

区画：H005/40.09坪 ※下記条件で契約締結予定

テナント候補：(株)グランデ/enchanted 24年3月開業目途
(交渉条件)

- ・ 想定売上4,500千円/月
- ・ 経済条件 歩率12%、最保3,500千円、逓減3,500千円超10%
- ・ 想定賃料 520,000円/月
- ・ 契約期間1年（24年3月～25年3月末）
- ・ 中途解約不可

区画：R001/R002

テナント候補：(株)ソトイク/TACHIHI BEACH 24年GW前開業想定
(交渉条件)

- ・ 以下オーナー側投資希望（合計 27,000,000円）
内装投資費用：25,000,000円+A工事費用2,000,000円+原状回復費用12,000,000円
- ・ 固定350,000円+歩率10%、年間最保80,000千円（1年目最低保証なし、2年目以降）
※想定売上 7,000千円/月
- ・ 想定賃料 1,050,000円/月
- ・ 契約期間 6年
- ・ 中途解約 不可

⑤エンドテナントへの返金について

施設は集客の手段として、お買物券をエポスカードの発行時（Web発行も含む。）（以下、「エポス」という。）に配布しています。

【エポスカード】

施設およびWeb上にて本施設のハウスカード（エポスカード）入会時に、エポスカード利用時に使えるお買物券（本施設での入会）並びにエポスカード利用時に使えるお買物券に変換が可能な引換券（Web経由での入会）をエポス負担で発行しております（発行月を含め6ヶ月間有効）。また、施設負担の施策として、「年8回の請求時10%OFF」、「エポスポイント5倍デー（4ポイント分が施設負担）」「来店ポイント」を実施しています。

(a) 請求時10%OFF

エポスカードでのクレジット払い利用を対象として、年8日以上「10%OFF」企画を開催。
請求時に10%OFF

(b) エポスポイント5倍

エポスカードでのクレジット払い利用を対象として、毎週木曜「ポイント5倍デー」を開催。
通常、200円利用で1ポイント付与も、毎週木曜は+4ポイントとなる5ポイントが付与される。
500エポスポイントが貯まると、500円分のエポスカードお買物券と交換ができる。

(c) 来店ポイント

インフォメーション内のKIOSK端末にて、エポスカードのポイントを付与（1ポイント/日）
500エポスポイントが貯まると、500円分のエポスカードお買物券と交換ができる。

⑥キャッシュレス決済事業会社との包括代理加盟店契約について

受託者、ML、PM及び買主とで締結予定の「プロパティ・マネジメント業務委託契約書」に以下内容が定められております。

1. 本契約の当事者は、(i)管理受託者が、クレジットカード会社及びQR決済事業会社（以下併せて「キャッシュレス決済事業会社」という。）との間で包括代理加盟店契約（以下「**包括代理加盟店契約**」という。）を締結すること、及び(ii)テナントから包括代理加盟店契約を遵守する旨の合意を得ることにより、テナントとキャッシュレス決済事業会社との間で加盟店契約を成立させることを確認する。
2. テナントが管理受託者に報告するキャッシュレス決済に関する売上代金（以下「**本立替代金**」という。）からテナントとの契約に定めるキャッシュレス決済に関する手数料相当額を控除した金額（以下「**本立替代金送金額**」という。）はマスターレシーに帰属することを確認する。管理受託者は本立替代金送金額を売上回収口座に入金する方法によりマスターレシーに送金する。
3. テナントとの契約に定めるキャッシュレス決済に関する手数料相当額は管理受託者に帰属するものとする。
4. テナントに貸与しているクレジット端末及びQRコード端末にかかる使用料収入はマスターレシーに帰属し、同クレジット端末及びQRコード端末にまつわる取得費用、修理等費用その他一切の費用についてもマスターレシーが負担する。

⑦新規屋外ブランドサインについて

売主はMLをして、以下テナントとの間で「屋外ブランドサインの使用に係わる覚書」を締結し、新規の看板を設置する予定です。

賃借人	覚書締結日	使用期間	使用料
株式会社R1000	2023年11月23日	2024年1月1日から2024年1月31日	月額10,000円（税別）
株式会社ザ・キッズ	2023年11月21日	2024年1月1日から2028年2月29日	月額10,000円（税別）
ソックコウベ株式会社	2023年11月21日	2024年1月1日から2026年10月31日	月額10,000円（税別）
イー・ジーニング株式会社	2023年12月1日	2024年1月1日から2024年2月29日	月額10,000円（税別）

⑧AIカメラについて

本物件入口及び館内導線に双日株式会社が設置し所有するAIカメラ複数設置されております。この内、MLは入口カメラ3台を稼働させ及び来館人数補足アプリのみを搭載し、顧客情報データの成果物を得る目的で利用しております。カメラ稼働台数やアプリの搭載数により月額利用料金が変わります。当該サービス利用にあたっては、MLをして、日本サード・パーティ株式会社へ注文を行う必要があります。

⑨電気自動車充電設備について

本物件西側に設置されているプラグインハイブリッド車及び電気自動車用充電設備は現在稼働しており、売主はメンテナンスを行っておりません。

5. 建築物の有害物質含有調査について

東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（現社名：東京海上ディール株式会社）が作成した2021年3月23日付「エンジニアリング・レポート【那須ガーデンアウトレット】」によれば以下の通り記載されております。

(1) アスベストについて

(吹付材)

竣工年から含有の可能性は低いと評価できる。

(保温材等)

竣工年から含有の可能性は低いと評価できる。

(2) PCB

竣工年から含有の可能性は低いと評価できる。

(3) フロンガス

現地調査、図面調査により、空調設備等に対象物質が確認された。既存のフロン類は使用に関して問題ないが、廃棄時に適切な処理が必要である。

6. その他契約（付帯契約含む。）について

MLが契約当事者（本物件事業主、旧受益者及び旧MLからの承継書類等を含む。）となっている契約（付帯契約含む）は別紙「運営契約一覧表」の通りです。

7. 官公庁への届出について

(1) 大規模小売店舗立地法届出について

大規模小売店舗立地法（以下「立地法」という。）の規定により、店舗面積（小売業の用に供するもの）が2,000㎡を超える場合には、立地法に基づく届出を行う必要があります。

売主は、令和3年9月3日付「変更届出書」を那須塩原市へ提出しております。

(2) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律に関する届出について

エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（以下「省エネ法」という。）は、一定規模以上の（原油換算で1,500kl／年以上のエネルギーを使用する）事業者、エネルギーの使用状況等について定期的に報告いただき、省エネや非化石転換等に関する取組の見直しや計画の策定等を行っていただく法律です。

受益者は、本建物に関する工場等に関する定期報告書および中長期計画書を2023年10月23日付にて関東経済産業局長宛てに提出しております。

(3) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく届出について

本物件は、建築物省エネ法上の特定建築物（延べ面積2,000㎡以上の非住宅建築物）に該当します。特定建築物の新築等を行う場合には、同法に定めるエネルギー消費性能基準へ適合させる義務があります。

(4) 那須塩原市屋外広告物条例について

① 那須塩原市屋外広告物条例では、屋外広告物の設置について禁止地域と許可地域を定めており本物件は許可地域に存しており、屋外広告物を設置する場合には、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

② 本物件に関する、当該条例に基づく屋外広告物許可については以下のとおりです。

(a) 杉山広告社（MLから屋外広告物について保守管理業務を受託している株式会社杉山広告社（以下「杉山広告社」という。）が申請しております。また本土地以外の敷地に設置している野立看板について、那須塩原市長より以下屋外広告物許可を受けております。各広告物許可の許可期間は、令和4年10月1日～令和7年9月30日となり、当該期間の手数料合計額を売主は支払い済みです。

（野立広告）

設置場所	許可番号	許可年月日	手数料 ※3年間合計額
那須塩原市上赤田310-277	1-40-16	令和元年年9月20日	10,520円
那須塩原市北赤田316-90			
那須塩原市井口1180			
那須塩原市上大塚新田27-1			
那須塩原市西遅沢37	1-40-17	令和元年9月20日	11,580円
那須塩原市島方字大田原道西230-1			
那須塩原市大原間263-5			
那須塩原市方京二丁目19-1			
那須塩原市大原間字久保内182-2	1-40-18	令和元年9月20日	6,320円
那須塩原市上中野395-1	1-40-19	令和元年9月20日	2,100円
那須塩原市青木2-38	1-40-20	令和元年9月20日	1,260円
那須塩原市青木10-56			
那須塩原市青木17-14			
那須塩原市青木523	1-40-21	令和元年9月20日	840円
那須塩原市小結80-1			
那須塩原市鹿野崎194	1-40-22	令和元年9月20日	420円
那須町大字高久乙514	那建広第5号	令和元年9月3日	420円

（電柱広告）期間：令和5年10月1日から令和8年9月30日

設置場所	許可番号	許可年月日	手数料 ※3年間合計額
那須塩原市高林（西幹） ※8か所	1-41-4	令和2年9月18日	2,480円
那須塩原市高林 ※2か所	都 計 指 令 第 1-50-2号	令和2年10月20日	930円
那須塩原市木綿畑 ※1か所			

(b) 上記の旧MLと杉山広告社との間では以下の契約が締結され、2019年8月5日付「契約上の地位承継覚書」により旧MLの地位がMLへ承継されております。

- ・契約書名：屋外広告物の保守・管理に関する契約書
- ・契約締結日：2019年3月31日
- ・保守・管理期間：平成31年4月1日～平成32年3月31日（1年更新）
- ・管理費は以下のとおりです。
野立サイン設置（17箇所）、電柱広告設置（11箇所）：年間1,461,200円（別途消費税）

尚、2023年12月26日付で締結された「覚書」により上記の内容が以下の通り変更されております。
野立サイン設置（16箇所）、電柱広告設置（11箇所）：年間1,341,200円（別途消費税）

(5) その他栃木県・那須塩原市等との協定等について

- ・「東那須産業団地緑地協定」について
栃木県と那須塩原市との間で、令和4年3月25日付にて東那須産業団地緑地協定が締結されており、本土地は当該協定区域内に存しています。当該協定は、都市緑地法に基づき、当該協定区域内における緑地の保全および空地の緑化推進に関して必要な事項を協定することにより、良好な産業団地の環境の形成を確保することを目的とし、当該協定区域内の土地の所有者等（都市緑地法第45条に規定する土地の所有者等をいう。）は、当該協定の内容を遵守しなければなりません。なお、当該協定の有効期間は、那須塩原市長の認可の公告の日から10年とし、土地所有者等の過半数から当該協定の廃止の申し出をしない場合、更に10年延長するものとなっています。
- ・「協定書」について
本物件事業主と那須塩原市との間で、本土地における土地開発事業により新たに設置される公共施設等の管理及び用地の帰属について平成19年6月12日付および平成20年5月14日付にて協定書が締結されております。当該公共施設（防火水槽、浸透槽、取付道路）の管理については開発事業者が行うことと定めております。
MLは、本協定書における管理人が事業主からMLに変更されている旨を報告する「管理人報告書」を2023年12月27日付で那須塩原市へ提出しております。
- ・「公共施設管理協定書」について
本物件事業主と那須塩原市との間で、公共施設の管理について平成19年10月9日付にて公共施設管理協定書が締結されており、管理運営地（雨水調整池、駐車場、緑地、公衆便所その他の付帯施設）、市道の維持管理等について定められております。また、当該協定書に基づく管理運営地のうち緑地について、来客用駐車場満車時の臨時駐車スペースとして使用することにつき平成21年4月21日付にて協議書が提出されており、平成21年4月27日付にて承認されています。
- ・「法定外公共物使用許可書」について
那須塩原市管理道路31番4地先および113番1地先の一部（無地番地）を開発道路の通路（前述6. 私道に関する負担等に関する事項）として一部使用するため、MLは那須塩原市より以下の法定外公共物使用許可を取得しております。

市管理道路	①鹿野崎105-5地先 （旧戸谷113-1先）	②塩野崎184-13地先 （旧：戸屋前31-4先）
許可年月日	令和2年11月10日	
許可番号	①那塩道第573号 ②那塩道第574号	
使用物件名称	通路	
使用物件規模	①用地幅15.00m 通路幅9.00m ②用地幅14.50m 通路幅9.00m	
使用物件数量	①38.47㎡ ②38.93㎡	
使用期間	令和1年5月16日から令和6年3月31日まで	

使用料	免除
-----	----

・「道路占用許可書」について

本物件へ電源及び電信線を供給するため、売主は、那須塩原市より以下の道路占用許可を取得しております。

場所	那須塩原市塩野崎字板室道東184-9地先
許可年月日	令和2年9月14日
許可番号	那塩道第425号
使用目的	V棟への電源及び通信線を供給するため
占用期間	令和3年4月1日より令和8年3月31日まで
占用物件	ケーブル・電線管 CVT100・200・0.65-10P HP1.6-4C・HP1.2-5P・3P 18m
使用料	100円／年（3円×18m 100円未満は100円）

・「放流同意書」について

前所有者は、本土地における雨水排水について那須塩原市が管理する雨水調整池へ雨水排水を放流することにつき同市より平成19年8月1日付および平成20年5月14日付にて放流同意書を取得しております。

・那須野ヶ原土地改良区連合との用水路・放水路に関する協定書等について

事業主、前受益者または旧MLと那須野ヶ原土地改良区連合（以下「改良区連合」という。）との間で、改良区連合所有の本物件北東側に存する用水路について、以下協定書等が締結され、MLに承継されております。

書類名	締結日	契約期間、支払額（税別）等
協定書	平成19年12月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・用水路の利用についての諸条件等 ・農業振興基金：金3,526,000円を協定書締結時に支払済み
施設使用契約書 （構造物設置関係）	平成22年8月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・施設使用期間：平成22年8月1日～施設存続期間 ・塩野崎用水路への安全施設（ネットフェンス）設置による敷地利用について ・使用料および調査手数料は免除
土地改良施設 使用契約書	令和2年3月31日	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年4月1日～令和7年3月31日 ※期間満了日30日前までに更新手続きが必要。 ・使用料：年額1,050円（税別） ・塩野崎放水路上部をアウトレット従業員等関係者が駐車場と同施設との間の通勤路として使用するため
施設使用契約書	平成31年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年4月1日～令和6年3月31日 ※期間満了日30日前までに更新手続きが必要。 ・使用料：年額167,000円（税別） ・アウトレットの雨水排水を一時調整池で貯留し、オリフィスにより調整し塩野崎用水路へ排水するため

・「レッドデータブックとちぎ」及び「オオタカモニタリング調査報告について」

栃木県では絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に基づき県内の当該野生動植物等についてとりまとめた「栃木県版レッドリスト」とその掲載種について解説した「レッドデータブックとちぎ」を策定しており、本物件が存するエリアは当該野生動物等のうちオオタカが生息しているエリアとなっているとのことです。本物件において、樹木の伐採および建物の増改築並びに造成等を行う場合、事前に県北環境森林事務所環境企画課と打合せをお願いしたいとのことです。

なお、本建物の建設工事に伴うオオタカへの影響の程度と保全対策の成果等を検討するために本物件およびその周辺に生息するオオタカの繁殖状況について調査した「那須ガーデンアウトレット建設工事に伴うオオタカモニタリング調査 結果報告書／平成20年12月／財団法人栃木県環境技術協会」、本建物営業開始後におけるオオタカの繁殖状況を調査した「那須ガーデンアウトレット営業開始後（2009年）におけるオオタカモニタリング調査報告／NPO法人オオタカ保護基金」を取得しております。

尚、協定書面等の合意はありませんが、売主は本物件において、増改築等、騒音を伴う工事を行う際には、特定非営利活動法人オオタカ保護基金（代表：遠藤孝一氏、以下「オオタカ保護基金」といいます。）

との事前協議を行っております。また、那須塩原市からも、「法的根拠もなく、強制的な話ではないものの、オオタカ保護基金には事前に話をしていただきたい。」との推奨がありました。（都市計画課 佐藤氏より聴取）

工事内容によっては、工事時期等、オオタカ保護基金からの要請がある可能性があります。

(6) 財産処分承認通知書について

旧MLは一般社団法人次世代自動車振興センターより以下のとおり次世代自動車充電インフラ整備促進事業補助金の交付を受けています。

交付日：平成27年9月25日

補助金交付決定番号：第011098号

財産名称：普通充電器

(7) CASBEEについて

本物件は一般社団法人ベターリビングによる下記CASBEE-不動産評価において「Sランク（83.7点）」と評価されております。

建物名称：那須ガーデンアウトレット

申請者：双日商業開発株式会社

建設地：栃木県那須塩原市塩野崎184-7他

評価ツール：CASBEE-不動産（2021年SDGs対応版）

有効期限：2028年2月27日

8. 名称及びロゴマークの使用について

本建物の名称である「那須ガーデンアウトレット」について、MLが商標登録（第5641939号、第5650886号、第5652649号）しております。買主又はその指定する者はMLとの間で買主の満足する内容及び様式による商標権の譲渡に関する合意書を締結し、当該商標権をMLから承継するものとし売主はこれに協力するものとしませんが、買主又はその指定する者は自己の責任と費用負担において登記等を行うものとします。

9. その他事項

(1) 建物等の経年劣化について

建物の本体及び付帯設備等につきましては経年による劣化及び通常使用による汚れが生じており、修繕・交換等の際に費用が発生します。なお、過去本建物には漏水（原因不明）があったこと、また、東北地方太平洋沖地震（2011年3月11日）における建物等の損害（壁破損、屋上（笠木）の破損による雨漏れ等）がありました。売主はその都度補修工事等を実施しておりますが、今後建物等の経年劣化等に伴い今後漏水等が発生する可能性があります。

(2) 建物の図面との際について

建物の種類・構造・意匠等の現状が図面等と異なる場合は、現状を優先させていただきます。

(3) 各種法令・条例等について

本物件において建築物の建築等を行う場合、本書記載の法令等のほか、建築する建物の用途等により各種法令・条例・要項等の適用を受けることがあります。

(4) 報告書の内容について

本物件概要書において参照している東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（現社名：東京海上ディーアール株式会社）が作成した2021年3月23日付「エンジニアリング・レポート【那須ガーデンアウトレット】」等の第三者作成報告書に記載された調査結果について、売主はその正確性、完全性を何ら保証致しません。

(5) 町内会について

本物件が存する地域の自治会は以下のとおりです。那須ガーデンアウトレットのテナント会より年会費を負担しております。

名称：塩野崎自治区会

年会費：3,000円（令和5年4月4日に支払済）

期間：令和5年4月1日～令和6年3月31日

以上

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
本不動産信託受益権	信託建物	13,333,000,000 円	委託者簿価
	信託土地	7,467,000,000 円	委託者簿価