

不動産管理処分信託受益権  
＜大阪レジデンス ー東西都市開発エリアー＞  
信託契約（デジタル名義書換方式）

2025 年 12 月 16 日

委託者兼当初受益者 株式会社 KRTS4  
受 託 者 みずほ信託銀行株式会社  
受 益 者 代 理 人 中島 玲史

## <目次>

第1章 総則.....	1
第1条 信託の目的 .....	1
第2条 定義.....	1
第3条 委託者の本不動産信託受益権準共有持分に係る表明・保証 .....	9
第4条 委託者の表明・保証 .....	14
第5条 受託者の表明・保証 .....	16
第6条 受益者代理人の表明・保証.....	17
第7条 契約不適合責任.....	17
第2章 信託の設定、信託財産 .....	18
第8条 信託の設定 .....	18
第9条 信託財産.....	19
第10条 信託財産の管理等 .....	19
第3章 信託事務 .....	19
第11条 信託期間.....	19
第12条 信託財産の管理及び運用 .....	19
第13条 アセットマネジャーの交代.....	21
第14条 信託事務の委託.....	23
第15条 指図等の方法 .....	24
第16条 自己取引等.....	24
第17条 競合取引.....	25
第18条 訴訟等への対応.....	25
第19条 損失の危険等 .....	25
第20条 損益の帰属及び分配金.....	25
第21条 権利確定日の設定 .....	27
第22条 信託の会計 .....	27
第23条 信託計算期日、信託計算期間及び計算書.....	28
第24条 信託財産の状況の報告.....	28
第25条 受託者による消費税等の相当額の支払い.....	29
第26条 信託収益.....	29
第26条の2 信託元本 .....	29
第27条 本不動産信託受益権準共有持分の売却 .....	29
第28条 借入等 .....	30
第4章 委託者.....	31
第29条 委託者の権利・義務等.....	31
第30条 委託者の地位の譲渡 .....	31
第5章 受益者 .....	32

第 31 条 受益者 .....	32
第 32 条 受託者の行為の差止請求 .....	32
第 33 条 一般受益者の義務 .....	32
第 34 条 受益者代理人 .....	32
第 35 条 受益者への通知等 .....	33
第 36 条 受益者の意思決定 .....	33
第 6 章 受益権 .....	34
第 37 条 受益権の種類及び内容 .....	34
第 38 条 受益証券の発行等 .....	34
第 39 条 ローン受益権の償還 .....	35
第 40 条 一般受益権及び精算受益権の取得申込勧誘等 .....	35
第 41 条 受益権の譲渡 .....	35
第 42 条 一般受益権のセキュリティトークンによる管理 .....	35
第 43 条 一般受益権の譲渡に係る手続 .....	37
第 44 条 受益権の質入等の禁止 .....	38
第 45 条 受益権原簿 .....	39
第 46 条 受益権原簿記載事項 .....	39
第 47 条 受益権原簿の備置き及び閲覧等 .....	39
第 47 条の 2 情報開示サービスの提供 .....	39
第 7 章 契約の変更等 .....	40
第 48 条 契約変更等 .....	40
第 49 条 受益権買取請求 .....	41
第 8 章 信託報酬及び信託費用 .....	42
第 50 条 信託報酬 .....	42
第 51 条 信託費用 .....	42
第 9 章 信託の終了及び解除 .....	43
第 52 条 信託の終了及び解除事由 .....	43
第 53 条 終了事由の通知 .....	45
第 54 条 信託の清算職務 .....	46
第 55 条 本不動産信託受益権準共有持分の売却等 .....	46
第 56 条 信託終了日の処理 .....	46
第 57 条 最終信託配当及び元本の償還 .....	48
第 58 条 最終計算 .....	49
第 10 章 受託者の辞任・解任 .....	49
第 59 条 受託者の辞任 .....	49
第 60 条 受託者の解任 .....	49
第 11 章 雑則 .....	49

第 61 条 責任財産の範囲 .....	50
第 62 条 信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等 .....	50
第 63 条 税務手続 .....	50
第 64 条 課税に係る情報 .....	50
第 65 条 公告 .....	50
第 66 条 受託者の免責等 .....	50
第 67 条 倒産不申立 .....	51
第 68 条 当事者間の通知等 .....	51
第 69 条 印鑑の届出 .....	51
第 70 条 法令等との関係 .....	52
第 71 条 可分性 .....	52
第 72 条 準拠法・裁判管轄 .....	52
第 73 条 指定紛争解決機関 .....	52
第 74 条 マネー・ローンダリング等に係る取引の制限 .....	52

不動産管理処分信託受益権  
＜大阪レジデンス ー東西都市開発エリアー＞信託契約（デジタル名義書換方式）

株式会社 KRTS4（以下「委託者」という。）、みずほ信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）及び中島 玲史（以下「受益者代理人」という。）は、2025 年 12 月 16 日付にて、以下に定める諸規定に従い、不動産管理処分信託受益権＜大阪レジデンス ー東西都市開発エリアー＞信託契約（デジタル名義書換方式）（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 章 総則

（信託の目的）

第 1 条 本信託は、受託者が、受益者のために、信託財産である本不動産信託受益権準共有持分及び金銭を管理及び処分（本不動産信託受益権準共有持分を引当てとする金銭の借入れを含む。）することを目的とする。

（定義）

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

- (1) 「アセットマネジャー」とは、本投資一任契約に基づき、第 12 条第 2 項に定める業務を受託する者をいう。
- (2) 「委託者」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (3) 「一般受益権」とは、本受益権のうち一般受益権をいう。
- (4) 「一般受益者」とは、本契約における一般受益権を有する者及びその承継人を個別に又は総称していう。
- (5) 「営業日」とは、銀行法により日本において銀行の休日と定められ、又は休日とすることが認められた日以外の日をいう。
- (6) 「貸付実行日」とは、信託設定日をいう。
- (7) 「カストディアン」とは、事務取扱要領に定めるカストディアンとしての、本受益権に係る秘密鍵管理・原簿書換請求代理事務（カストディ業務）の委託を受ける者としてのみずほ信託銀行株式会社をいう。
- (8) 「元本一部払戻受領権」とは、本信託の元本額の一部減少としての分配を受領する権利をいう。
- (9) 「元本一部払戻日」とは、第 20 条第 7 項に従って一般受益者に対して元本の一部減

少としての分配を行う日をいう。

- (10) 「既存信託報酬合意書」とは、(i)合同会社 KHF9 と本不動産信託受託者の間で 2024 年 5 月 31 日付で締結された信託報酬に関する合意書（その後の変更等を含む。）及び (ii)合同会社 KSIF2 と本不動産信託受託者の間で 2024 年 8 月 30 日付で締結された信託報酬に関する合意書（その後の変更等を含む。）を個別に又は総称していう。
- (11) 「既存賃貸借契約」とは、レントロール記載の賃貸借契約を個別に又は総称していう。
- (12) 「業務委託契約」とは、受託者及び各取扱金融商品取引業者の間に締結される、受託者が取扱金融商品取引業者に対して一般受益権に係る信託配当事務及び元本の償還事務を委託すること等を内容とする受益権の取扱事務に関する基本契約書及び受益権の取扱事務に関する個別契約書（保護預り・自己口分）を個別に又は総称していう。なお、本契約締結日時点における業務委託契約は、受託者及び東海東京証券株式会社の間で 2025 年 12 月 16 日付で締結される受益権の取扱事務に関する基本契約書（その後の変更等を含む。）及び 2025 年 12 月 16 日付で締結される受益権の取扱事務に関する個別契約書（保護預り・自己口分）（その後の変更等を含む。）並びに受託者及び株式会社スマートプラスの間に 2025 年 12 月 16 日付で締結される受益権の取扱事務に関する基本契約書（その後の変更等を含む。）及び 2025 年 12 月 16 日付で締結される受益権の取扱事務に関する個別契約書（保護預り・自己口分）（その後の変更等を含む。）を個別に又は総称していう。
- (13) 「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。
- (14) 「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。
- (15) 「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。
- (16) 「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。
- (17) 「契約不適合」とは、第 7 条第 1 項に定める意味を有する。
- (18) 「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。
- (19) 「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。
- (20) 「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。
- (21) 「権利確定日」とは、第 21 条柱書に定める意味を有する。
- (22) 「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。
- (23) 「固都税」とは、固定資産税及び都市計画税を総称していう。

- (24) 「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。
- (25) 「最終信託配当支払日」とは、信託終了日の翌月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）をいう。
- (26) 「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。
- (27) 「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。
- (28) 「指図等」とは、第 15 条に定める意味を有する。
- (29) 「事務取扱要領」とは、各取扱金融商品取引業者、カストディアン及び受託者又は各取扱金融商品取引業者及び受託者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關し必要な事項を定める事務取扱要領を個別に又は総称していう。
- (30) 「重要な信託の変更」とは、第 48 条第 3 項柱書に定める意味を有する。
- (31) 「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。
- (32) 「受益権管理システム」とは、株式会社 Progmatt が管理するサーバーにおける、①事務取扱要領に記載される各情報の登録等に係る電磁的な記録を行うための情報システム並びに②ブロックチェーンを利用して一般受益権の発行、移転及び償還等に係る電磁的な記録を行うための情報システムを総称していう。
- (33) 「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。
- (34) 「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。
- (35) 「受益者」とは、第 31 条第 1 項に定める受益者をいう（但し、文脈上別意に解すべき場合を除く。）。
- (36) 「受益者代理人」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (37) 「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。
- (38) 「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。
- (39) 「受託者」とは、本契約の冒頭で定義される者をいう。
- (40) 「償還金受領権」とは、本信託の償還金を受領する権利をいう。
- (41) 「消費税等」とは、第 8 条第 2 項に定める意味を有する。
- (42) 「信託元本」とは、第 26 条の 2 に定める意味を有する。
- (43) 「信託期間」とは、第 11 条第 1 項に定める信託期間をいう。
- (44) 「信託期間満了日」とは、2040 年 8 月 31 日をいう。
- (45) 「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。
- (46) 「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。
- (47) 「信託金」とは、本信託財産に属する金銭をいう。

- (48) 「信託計算期間」とは、第 23 条第 2 項に定める意味を有する。
- (49) 「信託計算期日」とは、第 23 条第 1 項に定める意味を有する。
- (50) 「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。
- (51) 「信託財産状況報告書」とは、信託業法第 27 条並びに兼営法施行規則第 18 条第 1 項及び第 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。
- (52) 「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。疑義を避けるために付言すると、同項但書により延長された場合には、当該延長後の日をいう。
- (53) 「信託収益」とは、第 26 条第 1 項に定める意味を有する。
- (54) 「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。
- (55) 「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。
- (56) 「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。
- (57) 「信託設定日」とは、2025 年 12 月 25 日をいう。
- (58) 「信託配当支払日」とは、各信託計算期日（信託終了日を除く。）の翌月末日（当該日が営業日でない場合は前営業日とする。）をいう。
- (59) 「信託費用」とは、第 51 条第 1 項に定める意味を有する。
- (60) 「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。
- (61) 「信託報酬」とは、本信託の信託事務の処理の対価として受託者の受ける報酬であり、別紙 1 に定める信託報酬を総称していう。
- (62) 「精算受益権」とは、本受益権のうち精算受益権をいう。
- (63) 「精算受益者」とは、本契約における精算受益権を有する者及びその承継人をいう。
- (64) 「前不動産信託受益者」とは、合同会社 KHF9 及び合同会社 KSIF2 を個別に又は総称していう。
- (65) 「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。
- (66) 「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。
- (67) 「第一種金融商品取引業」とは、金融商品取引法第 28 条第 1 項に規定する第一種金融商品取引業をいう。
- (68) 「他の準共有者」とは、本不動産信託受益権準共有持分以外の各本不動産信託受益権に係る準共有持分を保有する者を個別に又は総称していい、本契約締結日時点では株式会社 STF をいう。
- (69) 「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。
- (70) 「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。
- (71) 「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。



- (72) 「当初借入」とは、第 28 条第 1 項に定める意味を有する。
- (73) 「当初受益者」とは、第 31 条第 1 項に定める当初受益者をいう。
- (74) 「当初精算受益権譲受人」とは、ケネディクス株式会社をいう。
- (75) 「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。
- (76) 「トランザクション」とは、受益権管理システムで用いられるブロックチェーンに記録される取引をいう。
- (77) 「取扱金融商品取引業者」とは、電子記録移転有価証券表示権利等を取り扱うことが可能な第一種金融商品取引業を行う者（受託者との間で業務委託契約を締結している者に限る。）であって、一般受益者から一般受益権の預託を受ける者を個別に又は総称していう。なお、信託設定日時点における取扱金融商品取引業者は、東海東京証券株式会社及び株式会社スマートプラスである。
- (78) 「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。
- (79) 「反社会的勢力等」とは、下記のいずれかに該当する者又は団体（その構成団体の構成員及びこれらと密接な関連を有する場合を含む。）をいう。
- ① 集团的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
  - ② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号、その後の改正を含む。）に基づき処分を受けた団体に属している者及びこれらの者と取引のある者、その他これらに類する団体に属している者及びこれらの者と取引のある者
  - ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号、その後の改正を含む。）第 2 条第 5 項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者若しくは同法律第 2 条第 1 項に定義される風俗営業を行う者及びこれらのために貸室等を利用しようとする者
  - ④ 公序良俗に反する団体の関係先
  - ⑤ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成 11 年法律第 136 号、その後の改正を含む。）に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者
  - ⑥ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号、その後の改正を含む。）第 24 条第 3 項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者
  - ⑦ 本信託不動産において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をする可能性のある者（但し、正規の廃棄物処理業者として適法かつ適切に廃棄物を処分又は処理している者は除く。）
  - ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号、その後の改正を含む。）第 2 条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、

暴力団員若しくはこれらの関係者

- (80) 「非軽微な信託の変更」とは、第 48 条第 3 項に定める意味を有する。
- (81) 「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。
- (82) 「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。
- (83) 「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。
- (84) 「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。
- (85) 「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
- (86) 「法令等」とは、本邦内における本契約及び本契約に基づく取引又は委託者、受託者、受益者その他の当事者に適用される法律、命令、政令、省令、規則若しくは通達、事務ガイドライン、監督指針、行政指導、ガイドライン又は裁判所の判決、決定、命令、仲裁判断その他の公的機関、金融商品取引所の定める一切の規定、決定、指導等（自主規制機関の規則及び規程を含む。）をいう。
- (87) 「本貸付人」とは、本ローン契約（本追加ローン契約が締結された場合には、本追加ローン契約を含む。）における貸付人をいい、本リファイナンスが行われた場合には、本リファイナンスに係る金銭消費貸借契約書における貸付人をいう。
- (88) 「本契約」とは、本契約の冒頭で定義される意味を有する。
- (89) 「本契約締結日」とは、2025 年 12 月 16 日をいう。
- (90) 「本公租公課」とは、第 51 条第 1 項第 1 号に定める意味を有する。
- (91) 「本受益権」とは、本信託の受益権をいう。
- (92) 「本準共有者間協定書」とは、(i)株式会社 KRTS4、株式会社 STF 及び本不動産信託受託者の間の 2025 年 12 月 25 日付で締結される受益権準共有者間協定書（プレジオ弁天町）（その後の変更等を含む。）、(ii)株式会社 KRTS4、株式会社 STF 及び本不動産信託受託者の間の 2025 年 12 月 25 日付で締結される受益権準共有者間協定書（プレジオ大正）（その後の変更等を含む。）並びに(iii)株式会社 KRTS4、株式会社 STF 及び本不動産信託受託者の間の 2025 年 12 月 25 日付で締結される受益権準共有者間協定書（プレジオ森之宮）（その後の変更等を含む。）を個別に又は総称していう。
- (93) 「本準共有持分割合」とは、各本不動産信託受益権準共有持分に係る準共有持分割

合（99％）をいう。

- (94) 「本信託」とは、本契約に基づき設定される信託をいう。
- (95) 「本信託財産」とは、本信託の信託財産をいう。
- (96) 「本信託建物」とは、本不動産信託契約において信託建物として記載される建物を個別に又は総称していう。
- (97) 「本信託土地」とは、本不動産信託契約において信託土地として記載される土地を個別に又は総称していう。
- (98) 「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。
- (99) 「本信託不動産共有持分」とは、本不動産信託が終了した場合における、本準共有持分割合に応じた本信託不動産の共有持分を個別に又は総称していう。
- (100) 「本追加借入」とは、第 28 条第 5 項に定める意味を有する。
- (101) 「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い、本追加借入について本リファイナンスが行われた場合には、当該本リファイナンスに係る金銭消費貸借契約書をいう。
- (102) 「本投資一任契約」とは、受託者及びアセットマネジャーの間に締結される、本信託の信託業務の委託に係る契約をいい、当初は、受託者及び K D X S T パートナーズ株式会社の間で 2025 年 12 月 16 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 Tatiana）（その後の変更等を含む。）をいう。
- (103) 「本物件概要書」とは、信託設定日に委託者から受託者に別途提出される、本信託不動産に係る物件概要書を個別に又は総称していう。
- (104) 「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個別に又は総称していう。
- (105) 「本不動産信託契約」とは、(i)株式会社ベイスと本不動産信託受託者との間で 2024 年 8 月 30 日付で締結された不動産管理処分信託契約書（PJ 名：プレジオ大正）（その後の変更等を含む。）、(ii)アートプランニング株式会社と本不動産信託受託者との間で 2024 年 5 月 31 日付で締結された不動産管理処分信託契約書（PJ 名：プレジオ弁天町）（その後の変更等を含む。）及び(iii)株式会社プレジオと本不動産信託受託者との間で 2024 年 8 月 30 日付で締結された不動産管理処分信託契約書（PJ 名：プレジオ森之宮）（その後の変更等を含む。）を個別に又は総称していう。
- (106) 「本不動産信託受益権」とは、本不動産信託の受益権を個別に又は総称していう。
- (107) 「本不動産信託受益権準共有持分」とは、本契約締結日時点において委託者が保有する、本不動産信託受益権に係る準共有持分（準共有持分割合：99％）を個別に又は総称していう。
- (108) 「本不動産信託受益権売買契約」とは、(i)前不動産信託受益者と委託者の間の 2025 年 11 月 21 日付信託受益権売買契約書（プレジオ弁天町）（その後の変更等を含む。）、(ii)前不動産信託受益者と委託者の間の 2025 年 11 月 21 日付信託受益権売買契約書

(プレジオ大正)(その後の変更等を含む。)及び(iii)前不動産信託受益者と委託者の間の2025年11月21日付信託受益権売買契約書(プレジオ森ノ宮)(その後の変更等を含む。)を個別に又は総称していう。

- (109)「本不動産信託受託者」とは、本不動産信託に係る受託者としての三菱UFJ信託銀行株式会社をいう。
- (110)「本不動産信託報酬合意書」とは、受託者及び本不動産信託受託者の間で2025年12月25日付で締結される信託報酬に関する合意書(いずれもその後の変更等を含む。)を個別に又は総称していう。
- (111)「本リファイナンス」とは、第28条第7項に定める意味を有する。
- (112)「本ローン契約」とは、受託者及び新生信託銀行株式会社との間で2025年12月16日付で締結される金銭消費貸借契約書(その後の変更等を含む。)をいい、当初借入について本リファイナンスが行われた場合には、当該本リファイナンスに係る金銭消費貸借契約書をいう。
- (113)「本ローン関連契約」とは、本ローン契約(本追加ローン契約が締結された場合には、本追加ローン契約を含む。)に付随して、受託者が本貸付人との間で締結するプロジェクト契約及び担保契約等を個別に又は総称していう。
- (114)「マスターリース契約」とは、本信託建物の一括賃貸に係る契約をいい、信託設定日時点では、(i)アートプランニング株式会社及び株式会社ベイシスの間の2024年3月1日付建物賃貸借契約書(プレジオ弁天町)(その後の変更等を含む。)、(ii)株式会社プレジオ及び株式会社ベイシスの間の2024年1月8日付建物賃貸借契約書(プレジオ森ノ宮)(その後の変更等を含む。)並びに(iii)本不動産信託受託者及び株式会社ベイシスの間の2024年8月30日付マスターリース契約書(プレジオ大正)(その後の変更等を含む。)を個別に又は総称していう。
- (115)「マスターレシー」とは、本信託建物を本不動産信託受託者から一括して賃借する者をいい、信託設定日時点では株式会社ベイシスをいう。
- (116)「利害関係人」とは、信託業法第29条第2項第1号(同法第22条第2項により読み替えられる場合を含む。)及び兼営法施行令第10条に規定する株式の所有関係又は人的関係において信託会社と密接な関係を有する者をいう。
- (117)「リファイナンス借入」とは、第28条7項に定める意味を有する。
- (118)「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。)の一覧表で、各賃貸借契約について、テナントの名称及び所在地、入居日、賃貸借開始日、終了日及び更新又は解除条項、賃貸される床面積(坪又は平米)、基本賃料月額、回収状況、敷金の金額、その他特別な賃貸条件の記載が含まれる書類を意味する。
- (119)「ローン受益権」とは、本受益権のうちローン受益権をいう。

- (120)「ODX」とは、大阪デジタルエクスチェンジ株式会社をいう。
- (121)「ODX 諸規則等」とは、ODX が制定するセキュリティ・トークン適時情報閲覧システム（START-NET）に係る業務規程、セキュリティ・トークン取扱規程及び同施行規則、並びにその他の規則及びこれらの取扱いに関する規定のうち、本信託の一般受益権に適用のある規定をいう。
- (122)「START」とは、ODX が運営するセキュリティ・トークンの認可私設取引システムをいう。

（委託者の本不動産信託受益権準共有持分に係る表明・保証）

第3条 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、本不動産信託受益権準共有持分に関し、次の各号に掲げる事項が全て真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 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。本不動産信託契約の契約書原本のうち 1 通は本不動産信託受託者に交付されており、本不動産信託契約、本準共有者間協定書、信託設定日に終了する既存信託報酬合意書並びに株式会社 STF 及び本不動産信託受託者の間の 2025 年 12 月 25 日付信託報酬に関する合意書以外に、本不動産信託契約上の委託者又は受益者の地位又は権利義務に影響を与える合意は存在しないこと。
- (2) 本不動産信託受益権準共有持分及びこれに付随する一切の権利が委託者にのみ帰属し、委託者のみが一切の処分権限を有していること（但し、本準共有者間協定書に基づく他の準共有者の優先交渉権を除く。）。本不動産信託受益権準共有持分について、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、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準共有持分は、本不動産信託受託者及び他の準共有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準共有持分の成立、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準共有持分の成立、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準共有持分に関して、本不動産信託契約及び本準共有者間協定

書並びにこれらの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、各本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡の時点において、本不動産信託に係る当初委託者は、債務超過、支払停止又は支払不能若しくはその他の無資力の状態にはなかったこと。委託者の知る限り、本不動産信託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、本不動産信託に係る当初委託者に関して倒産手続等の申立原因となる事実が生じなかったこと。
- (8) 委託者の知る限り、本不動産信託契約により企図された不動産管理処分信託の設定及び本信託不動産の信託並びにその他の取引は、正当な目的に基づきなされ、また、本不動産信託に係る当初委託者の債権者を害することにはならず、本不動産信託に係る当初委託者は、かかる債権者を害することとなるとの認識若しくは意図又はその他の不法な意図を有していなかったこと。

2 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において（但し、以下の各号において表明保証の時点が特定される場合には、当該時点において）、本物件概要書に記載された事項を除き、本信託不動産に関し、次の各号に掲げる事項が全て真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 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（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含む。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含む。）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号、その後の改正を含む。）、その他建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号、その後の改正を含

- む。) 第9条に定める建築基準関係規定に重要な点において違反した状態は存在しないこと。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。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) 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（平成14年法律第53号、その後の改正を含む。以下「土壤汚染対策法」という。）に基づき、特定有害物質（土壤汚染対策法において特定有害物質と定義されるものをいう。）によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、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（昭和45年法律第138号、その後の改正を含む。）その他の公害防止、環境保全又は環境に関連した労働安全に関する一切の法律、政令、規則、条例及び行政庁のガイドラインその他一切の環境に関わる規制（以下「環境法規」という。）を重要な点において遵守しており、かつ、政府機関、裁判所その他の第三者から環境法規に違反している旨又は当該法令に違反する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（昭和45年法律第137号、その後の改正を含む。）における定義と同義とする（特別管理産業廃棄物も同様とする。）。以下同じ。）を処理・処分する事業又は特別管理産業廃棄物を排出する事業（但し、正規の廃棄物処理業者を通じて適法かつ適切に廃棄物を処理している場合は除く。）に利用されたことはなく、禁止有害物質（日本国の法令上、その使用が禁止、制限その他の方法により規制されている物質をいう。以下同じ。）又は価値減損有害物質（所有、使用、改良（建物の改装、改修、改築又は取壊しを含むが、これらには限定されない。）又は譲渡が行われる場合に、当該物質に関して日本国の法令上適用ある規制を遵守し又は日本国の法令上負担するおそれのある責任を回避するために、費用、義務又は何らかの制限を負う

こととなると合理的に予想することのできる物質（アスベスト又はアスベストを含む物質、PCB（ポリ塩化ビフェニル）又はPCBを含む物質若しくは備品、放射性物質、ダイオキシン、油汚染を含むが、これらに限られない。）をいう。以下同じ。）の保管、維持、製造、加工又は処分のために利用されたことはないこと。委託者は、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) （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）信託設定日において、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、本契約締結日及び信託設定日において（但し、以下の各号において表明保証の時点が特定される場合には、当該時点において）、本物件概要書に記載された事項を除き、本信託不動産に係る権利関係その他の事項が次の各号に掲げるとおりであることを表明及び保証する。

- (1) 本信託不動産の所有権及びこれに付帯する一切の権利は、本不動産信託受託者のみに帰属し、信託設定日において、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。信託設定日において、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発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、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、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、テナント及びマスターレシー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) 委託者の知る限り、マスターリース契約及び既存賃貸借契約に関し、本不動産信託受託者又はマスターレシーによる賃貸人としての重要な義務は全て履行されており、本不動産信託受託者又はマスターレシーとテナントとの間で既存賃貸借契約の解釈又は運用につき意見の不一致はなく、本不動産信託受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、委託者は本不動産信託受託者からかかる通知又は連絡を受けたことがないこと。
- (6) 委託者の知り得る限り、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。委託者の知り得る限り、本信託不動産について、反社会的勢力等との間で紛争が生じたことはないこと。委託者は、本信託不動産に関し、反社会的勢力等との間で資金の授受を行ったことがないこと。
- (7) 受託者に対し、本信託不動産に係る権利関係に関する全ての書面（建物又は重要な建物付属設備に関する書面、建物建設当初の請負契約書及び現存するその他の請負契約書、建築確認済証、検査済証、保証書、賃貸借契約書その他を含むが、これらには限定されない。）及び重要な情報は全て提供されており、提供された文書は原本又はその真実かつ正確な写しであり、提供した重要な情報は真実かつ正確なものであり、重要な情報が省略されていないこと。
- (8) 本信託不動産の所有、賃貸、運営又は管理に関して締結された全ての契約に関し、債務不履行がなく、かつ、不遵守がないこと（但し、委託者及び本不動産信託受託者以外の者については、委託者の知る限りとし、また、軽微な不遵守を除く。）。
- (9) 本信託不動産に対する固定資産税その他の公租公課について、支払時期の到来しているものは全て支払が行われており、支払時期を徒過し滞納しているものはないこと。
- (10) 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續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 第1項乃至第3項における委託者による表明保証が当該表明保証を行った日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、当該表明保証を行った日以後において、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、委託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 5 第1項乃至第3項に定める委託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、委託者は、速やかにその旨を受託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法において通知しなければならない。但し、当該通知により、委託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

#### （委託者の表明・保証）

第4条 委託者は、受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、以下の事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 委託者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を執り行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。
- (2) 委託者による本契約の締結及びその義務の履行は、委託者の会社の目的の範囲内の行為であり、委託者は本契約の締結及び履行につき法令等及び委託者の内部規則において必要とされる一切の手續を履践していること。
- (3) 本契約は、本契約の全当事者により締結された場合、日本法に基づき、委託者の適法で有効かつ法的拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
- (4) 委託者による本契約の締結及びその義務の履行は、①法令等及び委託者の定款その他の内部規則、②日本国における法律、政令、省令、通達又はその他の規制、③委託者を当事者とする又は委託者若しくは委託者の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等、並びに④委託者又は委託者の財産を拘束し又はこれに影響を与える命令、判決、決定又は令状に抵触又は違反するものではないこと。委託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行により、政府機関その他の第三者の許認可、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、本契約の締結及び履行をするものではないこと。

- (7) 委託者の財務・経営状況若しくは経済状況、又は委託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる法的手続等も係属しておらず、委託者の知る限りこれらが係属するおそれもないこと。
- (8) 委託者は、債務超過、支払停止又は支払不能の状態にはないこと。委託者に関して、倒産手続等の申立がなされた事実はなく、かつ、申立原因事由も存在していないこと。委託者は、解散決議を行っておらず、解散命令を受けておらず、委託者の知る限りそのおそれもないこと。また、本契約の締結及び履行により、委託者が支払停止又は支払不能の状態に陥るおそれはなく、また、委託者に関して倒産手続等の申立原因となる事実が生じないこと。
- (9) 本契約により企図された本信託の設定及び本不動産信託受益権準共有持分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。
- (10) 委託者は、本不動産信託受益権準共有持分に関する一切の処分権限を含む権利を委託者に移転し、真正に信託譲渡する意図を有すること。
- (11) 委託者の合併、委託者の事業の全部又は重要な一部の譲渡は何ら計画又は準備されていないこと。

2 前項における委託者による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、委託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。

3 第 1 項に定める委託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、委託者は、速やかにその旨を受託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法において通知しなければならない。但し、当該通知により、委託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

（受託者の表明・保証）

第 5 条 受託者は、委託者に対し、それぞれ、本契約締結日及び信託設定日において、以下に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

- (1) 受託者は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する株式会社であり、自己

の財産を所有する完全な権能及び権利を有し、現在従事している事業を行い、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権能及び権利を有していること。

- (2) 受託者による本契約の締結及びその義務の履行並びに本契約において企図される取引の実行は、受託者の会社の目的の範囲内の行為であり、受託者は本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき法令等上及び受託者の内部規則において必要とされる一切の手続を履践していること。
  - (3) 受託者は、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) 本契約は、本契約の全当事者により締結された場合、日本法に基づき、受託者の適法で有効かつ法的拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
  - (5) 受託者による本契約の締結及びその義務の履行並びに本契約において企図される取引の実行は、①法令等及び受託者の定款その他の内部規則、②日本国における法律、政令、省令、通達又はその他の規制、③受託者を当事者とする又は受託者若しくは受託者の財産を拘束し若しくはこれに影響を与える第三者との間の契約又は証書等、並びに④受託者又は受託者の財産を拘束し又はこれに影響を与える命令、判決、決定又は令状に抵触又は違反するものではないこと。
  - (6) 受託者は、反社会的勢力等ではないこと。
  - (7) 受託者の財務・経営状況若しくは経済状況、又は受託者による本契約の締結及びその条項の履行並びに本契約において企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる法的手続等も係属しておらず、受託者の知る限りこれらが係属するおそれもないこと。
  - (8) 第3条第1項各号、同条第2項各号及び同条第3項各号並びに第4条第1項（当該各号が真実でなく又は正確ではない場合であって、その事実を委託者が知らなかった場合であっても、本号においては当該各号が真実でなく又は正確ではないものとみなされる。）並びに本項各号が、当該表明保証を行った日において、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準共有持分の信託にあたり、本受益権は適法かつ有効に成立し、当初受益者は先取特権、担保権その他の負担又は制限のない受益権を取得すること。
- 2 前項における受託者による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、委託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、受託者は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。
- 3 第1項に定める受託者の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明し

た場合には、受託者は、速やかにその旨を委託者及び受益者（受益者代理人を選任している受益者については受益者代理人）に対して書面又は電磁的方法により通知しなければならない。但し、当該通知により、受託者の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

#### （受益者代理人の表明・保証）

第 6 条 受益者代理人は、委託者及び受託者に対し、本契約締結日及び信託設定日において、以下に掲げる事項が真実かつ正確であることを表明及び保証する。

（1）受益者代理人は、反社会的勢力等ではないこと。

2 前項における受益者代理人による表明保証が本契約締結日又は信託設定日現在において虚偽又は不正確であったことが判明し、このことを原因として、本契約締結日又は信託設定日以後において、委託者、受託者、受益者又は本信託財産が損害等を被った場合、受益者代理人は当該虚偽であり、又は不正確であったことと相当因果関係のある損害等を速やかに賠償する。

3 第 1 項に定める受益者代理人の表明保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、受益者代理人は、速やかにその旨を委託者、受託者及び精算受益者に対して書面又は電磁的方法により通知しなければならない。但し、当該通知により、受益者代理人の表明保証違反の責任が宥恕又は軽減されるものではない。

#### （契約不適合責任）

第 7 条 委託者は、本不動産信託受益権準共有持分又は本信託不動産に関し、本契約並びに本契約において企図される取引における目的及び内容に適合しない状態その他本不動産信託受益権準共有持分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。）があることが判明した場合には、これに起因して受託者、受益者又は本信託財産に損害が生じた場合において、信託設定日から 1 年以内に契約不適合の存在及びその内容につき記載された通知を受託者又は受益者から受領した場合に限り、当該通知を行った受託者又は受益者（但し、受益者については、受益者に損害が生じた場合に限るものとする。）に対して相当因果関係の範囲内の損害を賠償する責任を負う。また、委託者は、かかる契約不適合につき、受託者の請求があった場合には当該損害賠償に代えて修補を行う。

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準共有持分又は本信託不動産について契約不適合を担保すべき責任があることを原因として委託者、受益者又は本信託財産に生じた一切の損害等について免責されるものとする。受託者は、受託者が被った当該損害等について本信託財産から支弁を受けることができるものとし、本信託財産から損害等の補償を受けることができない場合には、精算受益者に請求する

ことができる。

- 3 本信託に関し、商法（明治 32 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）第 526 条は適用しないものとする。

## 第 2 章 信託の設定、信託財産

### （信託の設定）

- 第 8 条 委託者は、信託設定日において、受託者に対し、本不動産信託受益権準共有持分を譲渡することにより信託し、受託者はこれを引き受ける。なお、本不動産信託受益権準共有持分の価額の内訳は別紙 2 のとおりとする。
- 2 委託者は、受託者に対し、信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日において、本信託の設定に係る当初信託報酬として別紙 1 に定める金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税（以下消費税と併せて「消費税等」という。）相当額を支払うものとする。
- 3 委託者は、信託設定日において、受託者又は受託者の指定する者に対し、第 1 項に基づく本不動産信託受益権準共有持分の信託と引き換えに、以下の書類等を交付する。
- （1）第 1 項に定める全ての本不動産信託受益権準共有持分の譲渡に係る本不動産信託受託者の確定日付ある承諾書の原本（但し、確定日付は信託設定日中に取得することにより足りる。）
- （2）本不動産信託契約に係る一切の契約書、信託報酬に関する合意書の原本その他本信託不動産及び本不動産信託に関し委託者が保有する一切の書類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、固都税及び賃料等につき、本不動産信託受益権準共有持分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又は受領を行うものとする。なお、本不動産信託受益権準共有持分の譲渡に関し、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、(i)受益者代理人及び精算受益者の指図又は(ii)アセットマネジャーの決定に基づき、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。

### （信託財産）

- 第 9 条 本信託財産は、第 8 条第 1 項により信託された本不動産信託受益権準共有持分（本不動産信託が終了した場合には本信託不動産共有持分）及び本契約に基づいて受託者が受領する金銭その他の財産により構成される。

(信託財産の管理等)

第 10 条 受託者は、信託法及び信託業法に従い、本信託財産を固有財産及び他の信託財産と分別して管理する。

2 受託者は、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、受託者は、速やかに登記又は登録をするものとする。

4 受託者は、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

(信託期間)

第 11 条 本信託の信託期間は、信託設定日から信託終了日までとする。

2 前項にかかわらず、信託の清算が終了するまで、本信託は存続する。

(信託財産の管理及び運用)

第 12 条 受託者は、本信託の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、受益者のために忠実に信託事務の処理その他の行為を行うものとする。また、受託者は、本不動産信託受益権準共有持分の管理、運用及び処分その他の本信託の目的の達成のために必要な一切の行為を本契約に従って行う権限を有する。

2 当初受益者は、受託者が前項に定める業務を行うため、本信託の設定を停止条件として当初のアセットマネジャーとして K D X S T パートナーズ株式会社を指名する。受託者は、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以下の業務を委託する。なお、受託者は、アセットマネジャーが本不動産信託受益権準共有持分（本不動産信託契約が終了した場合には、当該不動産信託受益権との関係では、当該不動産信託契約の裏付資産たる本信託不動産共有持分。本一文において以下同じ。）の売却（但し、本ローン関連契約に基づく本貸付人が主導する本不動産信託受益権準共有持分の売却を除く。）に際し、当該本不動産信託受益権準共有持分に係る本準共有者間協定書に従った手続きを経たうえで、当該本不動産信託受益権準共有持分に係る他の準共有者以外の売却候補先から売却条件の提案を受けた場合に

は、速やかに受託者並びに受益者代理人及び精算受益者に対してその提案内容につき通知し（但し、複数の提案を受けた場合には受託者に最も有利な提案内容のみを通知することである。）、受益者代理人又は精算受益者がアセットマネジャーに対して当該本不動産信託受益権準共有持分の売却に関して協議を申し出た場合にはアセットマネジャーが当該協議に誠実に応じる旨を本投資一任契約において定めるものとする。

- (1) 本不動産信託受益権準共有持分（本不動産信託契約が終了した場合には、当該不動産信託受益権との関係では、当該不動産信託契約の裏付資産たる本信託不動産共有持分）の運用及び処分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
  - (2) 本不動産信託受益権準共有持分（本不動産信託契約が終了した場合には、当該不動産信託受益権との関係では、当該不動産信託契約の裏付資産たる本信託不動産共有持分）の売却又は本信託不動産の売却指図
  - (3) 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。）
  - (4) 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又は作成補助、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（アセットマネジャーが運営するアプリへの登録及び連携を含む。）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並びに当該苦情に対する対応
  - (5) 本ローン契約の締結（但し、本リファイナンスが行われる場合に限る。）、本ローン関連契約のうち受託者が当事者となる契約（但し、信託設定日までに締結されるものを除く。）の締結並びに当初借入の返済に係る判断
  - (6) 本追加ローン契約及びこれに関連する契約の締結並びに本追加借入の実行及び返済に係る判断
  - (7) 受託者又はアセットマネジャーが締結する契約等に基づき一般受益者に対する特典が提供される場合における当該特典の配布の支援（アセットマネジャーが運営するアプリにおいて実施可能である場合において、アセットマネジャーが運営するアプリを通じて配布することを含む。）
  - (8) 前各号に付随又は関連する事務
  - (9) その他受託者及びアセットマネジャーが別途合意した事務
- 3 精算受益者及び受益者代理人は、双方合意のうえ（但し、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者が単独にて行うものとする。また、受託者に対する指図による受託者の行為の相手方が精算受益者若しくはその関係会社である場合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、受益者代理人が単独にて行うものとする。）本投資一任契約に基づいて必要とされる受託者の意思決定について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は、受託者の判断を要する事項を除き、当該指図のみに基づいて本投資一任契約に基づく行為を行うものとする。また、精算受益者及び受益者



代理人は、受託者から必要な指図を行うよう要請があった場合には、これに速やかに応じるものとする。

- 4 受託者は、受益者代理人及び精算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 項に定める情報の提供を要しないことを本契約の締結をもって承諾する。
- 5 受託者は、アセットマネジャーによる決定に基づき、本不動産信託の受益者として、本信託財産から本不動産信託に対する金銭の追加信託を行う。
- 6 受託者は、一般受益権に係る受益権原簿の作成及び記録並びに一般受益権の配当、元本一部払戻し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 16 条第 1 項に従い管理する。
- 8 受託者が本契約に関し第三者となす契約等の行為は、本契約の受託者の立場で行うものであり、本契約に関し第三者となす契約等の行為により受託者が負担する一切の債務の責任財産は、本信託財産に限定されるものとする。受託者は、本契約に関し第三者となす契約等において受託者の固有財産及び他に信託を受け管理する財産にはその責任が及ばない旨の責任財産限定特約を付することができる。

#### (アセットマネジャーの交代)

- 第 13 条 本投資一任契約締結日以降、アセットマネジャーが辞任、解任その他理由の如何を問わず不在となったときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに後任のアセットマネジャーを指名し、選任しなければならない。
- 2 アセットマネジャーについて、以下の各号に定める事由が生じたときは、受益者代理人及び精算受益者は、双方合意のうえ、直ちに当該アセットマネジャーに代えて、後任のアセットマネジャーを指名し、選任しなければならない。
    - (1) アセットマネジャーが適用法令（金融商品取引法を含むがこれに限られない。）若しくは本投資一任契約の義務に違反し、受託者が単独で、若しくは精算受益者若しくは受益者代理人の指図に従い、合理的な期間を定めて催告をするも当該期間内に治癒されないとき、又はアセットマネジャーが本投資一任契約の業務遂行において重大な過失があり若しくは故意による不正行為を行ったと受託者、精算受益者若しくは受益者代理人が合理的に判断したとき。
    - (2) アセットマネジャーが本投資一任契約に基づく業務を遂行するために必要な資格、許認可等を喪失したとき。
    - (3) アセットマネジャーについて倒産手続等の開始の申立があったとき。

- (4) アセットマネジャーが反社会的勢力等であると受託者、精算受益者若しくは受益者代理人が判断したとき又はアセットマネジャーが自ら若しくは第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したとき。
- (5) 本投資一任契約に定めるアセットマネジャーに係る解除事由（前各号に定める場合を除く。）が発生したと受託者、精算受益者又は受益者代理人が合理的に判断したとき。

2-2 前項に加え、本ローン契約に付随するプロジェクト契約に基づきアセットマネジャーが解任される場合又はアセットマネジャーが本不動産信託契約における指図代理人の権限を喪失した場合には、受益者代理人及び精算受益者は、受託者による当該プロジェクト契約上の義務の不履行を生じさせない態様により、本不動産信託受託者が承諾する第三者を後任のアセットマネジャーに指名し、選任するものとする。

3 前二項に定める場合に加え、受託者は、アセットマネジャーが本投資一任契約に基づく業務を適切に行うことが困難である又はそのおそれがあると判断した場合（当該業務を行うために必要とされる法令上の要件を欠く場合、当該業務を行うために必要な態勢を維持することが実務上困難である場合、及び第 2 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（第 2-2 項を除く。）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、本条に従って後任のアセットマネジャーを選任した場合には、直ちに受託者に連名にて通知する。

6 受託者は、受益者代理人及び精算受益者から前項の通知を受けた場合は、速やかに、当該時点のアセットマネジャーとの間の本投資一任契約を解約又は解除するとともに、受益者代理人及び精算受益者の指図に基づき新たなアセットマネジャーとの間で第 12 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。

(信託事務の委託)

- 第 14 条 受託者は、当初受益者の指図に従い、本契約に基づく信託事務の一部を、当初受益者が指名した東海東京証券株式会社、株式会社スマートプラス及び株式会社東京共同会計事務所へ委託する。
- 2 受託者は、前項に定めるほか、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務を精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含む。）に委託することが適当であると判断した場合には、当該業務を当該第三者に委託することができる。
- 3 受託者は、前二項に定める場合のほか、精算受益者又は受益者代理人の指図に従い、信託業務の一部について、次の各号に掲げる基準に適合する、精算受益者又は受益者代理人が指名する第三者（利害関係人を含む。）に委託することができる。
- (1) 委託する業務の類型毎に、当該委託する業務に適用される法令に基づく免許、認可、登録等を受けている者であること。
  - (2) 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。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
  - (5) 内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制が整備されていること。
- 4 受益者代理人及び精算受益者は双方合意のうえで、受託者に対し、受益者代理人及び精算受益者が指名する者に対して、本契約に基づく信託事務の一部を委託することを求めることができる。この場合、受益者代理人及び精算受益者は連名で、前項に記載する条件を全て満たす第三者（但し、当該委託に係る事務が信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務に該当する場合は当該条件の充足は不要とする。）を指名したうえで、当該第三者（利害関係人を含む。）との間で分別管理義務その他の受託者が合理的に満足する条件が付された委託契約を締結するよう受託者に指図するものとする。
- 5 受託者は、利害関係人に対して信託事務を委託する場合、信託法、信託業法その他法令に反しない限りにおいて、受託者が合理的に妥当と判断した条件（かかる条件は、事前に書面又は電磁的方法にて受益者代理人及び精算受益者に通知することを要する。）に基づいて行う。

(指図等の方法)

- 第 15 条 本契約の各条項に定める指図、請求、通知、届出、承諾及び合意（以下「指図等」という。）は、全て書面をもって行う。但し、受託者と、当該指図等を行う者との間で、方式、手続、範囲等を具体的に定めて電磁的方法をもって指図等を行うことを合意したときは、当該電磁的方法によることを妨げない。

(自己取引等)

第 16 条 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 14 条に定める委託先をして、次の各号に掲げる取引を行うことができる。

- (1) 受託者、アセットマネジャー若しくは第 14 条に定める委託先又はこれらの利害関係人と本信託財産との間の次項各号に掲げる取引（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含む。）
- (2) 他の信託財産と本信託財産との間の次項各号に掲げる取引（取引当事者間で本信託財産に係る権利を授受することを含む。）
- (3) 第三者との間において本信託財産のためにする次項各号に掲げる取引であって、受託者、アセットマネジャー又は第 14 条に定める委託先が当該第三者の代理人となつて行うもの

2 前項各号の取引とは、次の各号のいずれかに該当する取引とする。

- (1) 受託者の利害関係人に対する信託事務の一部の委託
- (2) 本不動産信託受益権準共有持分の信託設定
- (3) 本不動産信託受益権準共有持分の売買取引又は当該売買に係る媒介
- (4) 本信託不動産又は本信託不動産共有持分の賃貸借取引
- (5) 本信託不動産又は本信託不動産共有持分の管理、運用、処分業務等の委託又は受託
- (6) 本信託不動産又は本信託不動産共有持分の工事等の発注又は受注
- (7) 本信託不動産又は本信託不動産共有持分の売買取引
- (8) 本信託不動産又は本信託不動産共有持分の賃貸借又は売買に係る代理又は媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、本信託財産から手数料を収受する役務提供取引
- (9) 借入れ及び本信託財産に対する担保設定
- (10) 受託者の利害関係人に対する本信託の一般受益権又は精算受益権の配当金、元本一部払戻金又は償還金の支払い
- (11) その他精算受益者及び受益者代理人が指図した取引

3 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。

(競合取引)

第 17 条 受託者は、受益者の利益を害することを目的としない限りにおいて、受託者（受託者が受託する他の信託財産を含む。）又は受託者の利害関係人の計算において、第 27 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。

(訴訟等への対応)

- 第 18 条 受託者は、精算受益者又は受益者代理人から申出があり受託者がこれを承諾した場合を除き、本信託財産に関し法的手続等を遂行する義務を負わないものとする。
- 2 受託者は、前項の申出を行った精算受益者又は受益者代理人（但し、受託者と個別に合意した者に限る。）に対し、訴訟費用等の支払を請求できるものとし、当該精算受益者又は受益者代理人からかかる費用等の支払がなされるまでは、法的手続等を遂行する義務を負わないものとする。
- 3 受託者は、前項に基づき訴訟費用等の支払を請求したにもかかわらず、当該精算受益者又は受益者代理人が当該訴訟費用等を支払わない場合又は支払わないと見込まれる場合には、あらかじめ精算受益者及び受益者代理人の承諾を得たうえで、本信託財産の費用負担で法的手続等を遂行することができる。受託者は、本項に基づき本信託財産の費用負担で法的手続等を遂行する場合、法令等で許容される範囲内において、当該法的手続等の遂行に必要な限度で本信託財産を売却することができる。
- 4 受託者は、法的手続等を遂行する場合、弁護士に対して法的手続等を委任することができる。また、精算受益者及び受益者代理人の承諾を得たうえで、和解その他の処分を行うことができるものとする。但し、精算受益者及び受益者代理人の指図等がある場合には、受託者は当該指図等に従うものとする。
- 5 受託者は、受託者に善管注意義務違反がある場合を除き、法的手続等の結果（判決及び和解を含むが、これらに限られない。）につき責任を負わないものとする。

(損失の危険等)

- 第 19 条 本信託においては、本信託不動産の市場価格の値動き等により、本不動産信託受益権準共有持分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。

(損益の帰属及び分配金)

- 第 20 条 本信託の損益は、各信託計算期間に対応する信託収益の合計額から、信託費用を控除した残額としてアセットマネジャーが合理的に決定する金額を、当期純利益又は当期純損失とする。
- 2 信託計算期間に当期純損失が発生した場合、当該当期純損失を以下の順位で分配する。
- (1) 一般受益者
  - (2) 精算受益者
- 3 信託計算期間に当期純利益が発生した場合、当該当期純利益を以下の順位で分配する。

- (1) 一般受益者が前信託計算期間までに発生した損失を負担している場合は、当該損失を補填するまでの金額
  - (2) 精算受益者が前信託計算期間までに発生した損失を負担している場合は、当該損失を補填するまでの金額
  - (3) 一般受益者
- 4 受託者は、受益証券発行信託計算規則に従い、各信託計算期間における(i)一般受益権の元本金額の減少、(ii)当期純利益又は当期純損失に対して、受益証券発行信託計算規則に従った項目を加減した当期末処分利益又は当期末処理損失及び(iii)信託元本の一部減少に係る分配額計算を行う。
- 5 本信託の信託期間中の信託配当金額は、各信託計算期日（信託終了日を除く。）までに、アセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。かかる通知は、対象となる信託計算期間の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 各信託配当支払日において、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。なお、一般受益権が START において取り扱われる場合には、本信託は、ODX 諸規則等に定める START における一般受益権の取扱廃止事由に該当することのないよう配当を行うものとする（但し、当該信託計算期間において、当期末処分利益又は配当の原資が存在しない場合を除く。）。
- 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、各信託配当支払日において、受益証券発行信託計算規則に基づき、一般受益者に対し、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（元本の一部減少としての払戻し）を行うことができる。但し、本ローン関連契約に別段の定めがある場合は、本ローン関連契約の定めに従う。
- 8 各信託計算期間（信託終了日を除く。）における任意積立金の積立て若しくは取崩し、又は信託元本の一部減少としての払戻しを行う場合に受益証券発行信託計算規則第 35 条の 2 その他の関連する条項に従って定められるべき各項目（信託元本の一部減少を行う場合は、当該一部減少に係る必要な情報を含む。）については、当該信託計算期間の最終日である信託計算期日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。
- 9 各信託配当支払日（最終信託配当支払日を除く。）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、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。

- 10 各元本一部払戻日において、受託者は、元本一部払戻受領権に係る権利確定日現在の一般受益者に対して、アセットマネジャーが元本一部払戻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信託元本の減少額を基準にその一般受益権の口数に応じて元本減少額を算出し、一般受益権の元本を払い戻す。かかる元本一部払戻しの支払手続については事務取扱要領に従う。但し、本ローン関連契約に別段の定めがある場合は、本ローン関連契約の定めに従う。

#### （権利確定日の設定）

第 21 条 受託者は、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める権利が与えられる受益者を確定するための日（以下「権利確定日」という。）を当該各号の定めに従って設定する。なお、権利確定日における受益者として受益権原簿に記録されている者のみが、次の各号に定める権利を与えられる。

- （1）配当を分配する場合 配当受領権（当該配当に係る信託計算期間に属する信託計算期日（但し、最終配当受領権については信託終了日）を権利確定日とする。）
- （2）受益権（ローン受益権を除く。）を償還する場合 償還金受領権（信託終了日を権利確定日とする。）
- （3）ローン受益権を償還する場合 ローン受益権の償還金受領権（当初借入に係る貸付実行日を権利確定日とする。）
- （4）元本額の一部減少としての分配を行う場合 元本一部払戻受領権（当該分配に係る信託計算期間に属する信託計算期日を権利確定日とする。）
- （5）その他本信託に係る一切の事項について、受託者が必要であると判断した場合 当該事項に係る権利（受託者が定める日を権利確定日とする。）

#### （信託の会計）

第 22 条 本信託における会計は、信託計算規則（平成 19 年法務省令第 42 号、その後の改正を含む。）及び受益証券発行信託計算規則に従うとともに、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行を斟酌して行うものとする。

#### （信託計算期日、信託計算期間及び計算書）

第 23 条 本信託の計算を行う日（以下「信託計算期日」という。）は、毎年 2 月及び 8 月の各末日並びに信託終了日とする。但し、初回の信託計算期日は 2026 年 8 月末日とする。

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（同日を含む。）から、その後に最初に到来する信託計算期日（同日を含む。）までの期間とする。但し、初回の信託計算期間は、信託設定日（同日を含む。）から 2026 年 8 月末日（同日を含む。）までとする。

- 3 受託者は、各信託計算期日において、当該信託計算期日に終了する信託計算期間における貸借対照表、損益計算書、有価証券報告書、半期報告書、財務諸表（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含む。）第1条第1項に定める意味を有する。）その他法令等で定める書類を作成する。

（信託財産の状況の報告）

第24条 受託者は、各信託計算期日における信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報を記載した書面を作成し、作成後遅滞なくその電磁的記録を兼営法第2条第1項が準用する信託業法第27条及び兼営法施行規則第18条第1項第2号並びに兼営法第2条第1項が準用する信託業法第29条第3項及び兼営法施行規則第23条第4項第2号に従い、受益者代理人及び精算受益者が提供する電子メールのアドレス宛に送信する方法又は別途受益者代理人及び精算受益者の承諾を得た電磁的方法により提供するものとする。受益者代理人及び精算受益者は、信託財産状況報告書及び信託業法第29条第3項に規定する情報を記載した書面に係る電磁的記録が、受益者代理人及び精算受益者が提供する電子メールのアドレス宛に送信する方法により提供されることについて承諾する。

- 2 受託者は、前項に定める報告をもって、信託法第37条第3項に定める報告に代えるものとする。
- 3 受託者は、本信託に関しアセットマネジャーから本信託の運用に関する資料を受領した場合（但し、当該資料がアセットマネジャーから受益者代理人及び精算受益者に送付されている場合を除く。）、受領後遅滞なくその電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付する。
- 4 受託者は、前条第3項に基づき作成した各信託計算期日における有価証券報告書及び半期報告書、一般受益権の募集に係る有価証券届出書その他の本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類を作成後遅滞なくその電磁的記録を電子メールにて受益者代理人及び精算受益者に送付する。

（受託者による消費税等の相当額の支払い）

第25条 受託者は、第8条に従い本信託の引受けをする際、本不動産信託受益権準共有持分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。

（信託収益）

第26条 以下の各号に掲げるもの（本不動産信託受益権準共有持分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本準共有持分割合に応じ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) 信託金の運用から生ずる収益
  - (3) 本不動産信託受益権準共有持分又は本信託不動産（本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分。以下本条において同じ。）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信託純利益から、第 20 条に従って決定される信託配当金額の合計額を控除した金額を利益留保金として留保する。但し、本信託においては、法人税法第 2 条第 29 号ハ(2)に規定する利益留保割合は、法人税法施行令で定める割合（信託計算期日における元本に対して 2.5%）を超えないものとする。

#### （信託元本）

第 26 条の 2 以下の各号に掲げるものを本信託の元本（以下「信託元本」という。）とする。

- (1) 本不動産信託受益権準共有持分
- (2) 本信託財産が本信託不動産共有持分である場合における本信託不動産共有持分
- (3) その他第(1)号及び第(2)号に準ずるものとして受託者が受領した財産のうち、収益として分配を要しないもの

#### （本不動産信託受益権準共有持分の売却）

第 27 条 受託者は、アセットマネジャーが決定した場合、本契約の定めに従って本不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分）を売却するものとする。但し、本ローン関連契約に基づき本貸付人が売却指図を行った場合においては、当該指図に従って、本不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分）を売却するものとする。

#### （借入等）

第 28 条 受託者は、当初受益者の指図に基づき、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等を目的として、貸付実行日に借入（以下「当初借入」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、当初借入に係る債務を一切承継しない。当初受益者は、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、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契約の締結をもって承諾する。

- 2 受託者は、当初受益者の指図に基づき、当初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準共有持分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、(i)受益者代理人及び精算受益者の指図又は(ii)アセットマネジャーの決定に基づき、当初借入に係る債務を担保するため、本不動産信託契約が終了した場合において、受託者を抵当権設定者、本貸付人を抵当権者とする抵当権設定契約を締結することにより、又は本不動産信託契約が終了することを停止条件として、受託者を抵当権設定者、本貸付人を抵当権者とする停止条件付抵当権設定契約を締結することにより、本信託不動産共有持分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、(i)受益者代理人及び精算受益者の指図又は(ii)アセットマネジャーの決定に基づき、当初借入に係る債務を担保するため、本不動産信託契約が終了することを停止条件として、受託者を質権設定者、本貸付人を質権者とする停止条件付保険金請求権質権設定契約を締結することにより、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、(i)受益者代理人及び精算受益者による指図又は(ii)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、当初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、当初借入を行う場合及び本追加借入を行う場合を除き、受託者は、本契約に基づく信託の受託者として金銭を借入れ、又は信託財産に対する担保設定を行うことはできない。
- 6 本契約中の別段の定めにかかわらず、本ローン関連契約に定める受託者の義務の履行（本貸付人による権利の行使に応じて受託者が要求される行為を行う場合を含む。）については、受託者は、本契約において受益者代理人又は精算受益者による指図を要する場合であっても、受益者代理人及び精算受益者による指図を要しないものとする（但し、受託者は、本契約において受益者代理人又は精算受益者による指図が必要とされている行為を行う場合には、事前に書面又は電磁的方法において受益者代理人及び精算受益者にその旨を通知する。）。また、本契約中の別段の定めにかかわらず、受託者は、本ローン関連契約の定め抵触し又はこれと矛盾する受益者代理人及び精算受益者による指図及び／又はアセットマネジャーの決定を受けた場合、受託者は、当該受益者代理人及び精算受益者又はアセットマネジャーに対し、書面又は電磁的方法により通知した場合には、当該指図及び／又は決定に従う義務を負わないものとする。
- 7 受託者は、本投資一任契約に基づき、本投資一任契約に基づいて設定された運用期間を延長することをアセットマネジャーが決定した場合、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、当該時点で受託者が締結している本ローン契約及び本追加ローン契約に基づく借入れの借り換え（以下「本リファイナンス」という。）を行うことができるものとする。本リファイナンスが行われた場合には、本リファイナンスに基づく借入（以下「リファイナンス借入」という。）に関し、前四項の規定を準用する。なお、委託者は、本信託が終了した場合であっても、リファイナンス借入に係る債務を一切承継しない。

- 8 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4章 委託者

（委託者の権利・義務等）

第29条第70条第1項にかかわらず、委託者は、本契約に定めがあるものを除き、信託法に規定する委託者の権利を有さず、義務を負わない。また、委託者は、本受益権を譲渡するまでの間であっても、信託法第92条各号に定めるものを除き、受益者としての権利を一切行使することができない。

2 委託者は、本信託財産の管理又は処分を一切指図できない。

3 委託者は、当初借入及び本追加借入に係る利息の支払、元本返済その他の当初借入及び本追加借入の返済を目的とする金銭の追加信託その他当初借入及び本追加借入の返済を目的として本信託に対する追加信託を行うことはできない。

（委託者の地位の譲渡）

第30条 委託者は、受託者が書面により承諾したときは、その委託者の地位を譲渡することができる。

## 第5章 受益者

（受益者）

第31条 本受益権を有する者を受益者とする。当初受益者は、委託者とする。本受益権の譲渡によって当初受益者の地位が譲受人である一般受益者及び精算受益者に承継されることにより、本契約に規定される当初受益者の受託者に対する指図権は受益者代理人及び精算受益者に承継される。但し、本受益権の譲渡により委託者の地位は承継されない。

2 受益者は、本受益権を譲り受けてこれを保有することにより、本契約の条件につき了承

し、同意したものとみなされる。

- 3 受益者は、受託者に対し、信託法第 39 条第 1 項に定める他の受益者の氏名等の開示を請求することができないものとする。但し、受益者代理人が合理的な理由を示して一般受益者の氏名等の開示を請求する場合を除く。
- 4 精算受益者は、精算受益権を放棄できないものとする。

(受託者の行為の差止請求)

第 32 条 本信託においては、6 か月以上本受益権を保有する受益者に限り、信託法第 44 条第 1 項の規定による受託者の行為の差止めを請求することができる。

(一般受益者の義務)

第 33 条 一般受益者は、取扱金融商品取引業者との間で一般受益権の保護預り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、取扱金融商品取引業者が一般受益者である場合は、当該一般受益者である取扱金融商品取引業者には本条は適用しない。

(受益者代理人)

第 34 条 本信託には、信託法第 138 条に基づき、一般受益者を代理する受益者代理人を設置する。疑義を避けるために付言すると、当該受益者代理人は、信託法及び本契約の規定に基づく権限を有するものとする。

- 2 当初の受益者代理人は中島 玲史とする。
- 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、元本一部払戻受領権及び償還金受領権を除く。）に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する。また、本契約に関する一般受益者の行為（信託法第 92 条に規定する権利並びに配当受領権、元本一部払戻受領権及び償還金受領権の行使を除く。）、又は、一般受益者を相手方とする委託者若しくは受託者の行為については、受益者代理人がこれを行い又は受益者代理人を相手方として行うものとする。また、受益者代理人は、受益者から権限の委託を受けた者として、受託者、アセットマネジャー又は第 14 条に定める委託先において第 16 条第 1 項及び第 2 項に定める取引を行うことにつき、受託者に対して指図することができるものとする。
- 4 受益者代理人の報酬は、報酬計算期間（以下に定義する。）毎に金 500,000 円（消費税及び地方消費税別。なお、初回又は最終の報酬計算期間が 6 か月を超える期間については、1 年を 365 日として日割りにより計算した金額（1 円未満切捨て）とする。）とし、毎年 2 月末日及び 8 月末日並びに信託終了日（当該日が営業日でない場合は前営業日とし、以下「報酬支払期日」という。）に、直前の報酬支払期日（同日を含まない。）から、当該報酬支払期日（同日を含む。）までの期間（以下「報酬計算期間」という。）における

報酬の合計額を、それぞれ本信託財産から受託者が支払うものとする。但し、初回の報酬計算期間は、信託設定日（同日を含む。）から初回の報酬支払期日（同日を含む。）までとし、最終の報酬計算期間は、信託終了日の直前の 2 月又は 8 月に到来する報酬支払期日（同日を含まない。）から信託終了日（同日を含む。）までとする。なお、初回の報酬支払期日は、初回の信託計算期日とする。

- 5 受益者代理人の任務の終了及び新たな受益者代理人の選任については、信託法の規定に従うものとする。但し、新たな受益者代理人の選任を行う場合には、受託者の事前の書面による承諾（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）を得なければならない。
- 6 受益者代理人を変更する場合は、新・旧両受益者代理人が署名押印した書面で（但し、旧受益者代理人が死亡、能力喪失その他の事由により署名又は押印ができないことを新たな受益者代理人が合理的な資料を示して説明し、受託者がこれを認めた場合には、新たな受益者代理人のみが署名押印した書面で）受託者に通知し、受託者の書面による承諾を得るものとする（受託者は、かかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならない。）。当該通知の不備又は遅延のために生じた損害について、受託者は責任を負わない。

（受益者への通知等）

第 35 条 受託者は、本契約に定めるもののほか、受益者への通知を行わないものとする。但し、信託法に受益者への通知が定められている場合であって、通知しないことが、法令等に違反するときには、この限りではない。

（受益者の意思決定）

第 36 条 本契約又は信託法その他の法令等に基づく受益者の意思決定が必要な場合（但し、第 48 条に定める本契約の変更を除く。）には、当該意思決定は、受益者代理人及び精算受益者の合意（但し、受益者代理人が不存在の場合には精算受益者の決定）により行う。但し、受託者が意思決定を要請したときから 60 日以内に受益者代理人及び精算受益者の合意が形成されない場合は、当該意思決定は精算受益者の決定により行う。

## 第 6 章 受益権

（受益権の種類及び内容）

第 37 条 本受益権は、ローン受益権、一般受益権及び精算受益権の 3 種類とし、各本受益権の当初の元本額は以下のとおりとする。なお、各本受益権の当初の元本の合計額は、受益証券発行信託計算規則第 25 条第 2 項第 1 号に基づく価額（金銭の価額）及び同項第

4 号イに基づく価額（不動産鑑定士による本不動産信託受益権準共有持分の鑑定評価額の合計額）の合計額と同額とする。また、ローン受益権及び精算受益権の発行数は、各 1 個とする。

- (1) ローン受益権 金 9,341,036,000 円（1 個の金額）
- (2) 一般受益権 総額金 6,211,854,000 円（一口あたり金 135,630 円）
- (3) 精算受益権 金 10,000 円（1 個の金額）

（受益証券の発行等）

第 38 条 本信託は、信託法第 185 条第 1 項の定めのある信託とする。

- 2 受託者は、本受益権のうち精算受益権については、信託法第 185 条第 1 項に基づき、精算受益権を表示する記名式の受益証券（受益証券の番号：1 番）を発行する。当初受益者である精算受益者は、信託設定日において、精算受益権を当初精算受益権譲受人に対して譲渡することとし、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すると同時に、当初精算受益権譲受人は、第 41 条第 3 項に定める受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求を行う。なお、精算受益者は、精算受益権を表示する記名式の受益証券について、無記名式の受益証券に転換することを請求することができないものとする。
- 3 精算受益者（当初受益者を除く。以下本項において同じ。）は、信託設定日の翌日以降において精算受益権を譲渡する場合又は第 44 条第 1 項なお書に基づき精算受益権に質権を設定しようとする場合には、精算受益権に係る受益証券を譲受人又は質権者に交付するものとし、精算受益権の譲受人又は質権者は、それぞれ第 41 条第 3 項又は第 44 条第 1 項なお書に定める受託者に対する承諾及び受益権原簿の記録に係る共同請求を行う。
- 4 第 1 項にかかわらず、受託者は、本受益権のうち一般受益権及びローン受益権については、一般受益権及びローン受益権をそれぞれ表示する受益証券を発行しない。一般受益権は、電子記録移転有価証券表示権利等に該当するが、ローン受益権は、電子記録移転有価証券表示権利等に該当しない。
- 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。

（ローン受益権の償還）

第 39 条 受託者は、貸付実行日において、当初借入による借入金の実行代わり金をもって、ローン受益権に係る元本全額の償還を行う。

（一般受益権及び精算受益権の取得申込勧誘等）

第 40 条 一般受益権の取得申込の勧誘は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する有価証券の募集により行う。一般受益権の取得申込を行う者は、取扱金融商品取引業者に対して、取得申込を行う。

- 2 受託者は、当初受益者の指図に基づき、前項の取得申込に関して、委託者、委託者の親会社であるケネディクス株式会社、東海東京証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で引受契約を締結する。

(受益権の譲渡)

第 41 条 本受益権は、受託者の事前の承諾なくして譲渡することができない。

- 2 一般受益権及びローン受益権の譲渡の対抗要件は、当該一般受益権又は当該ローン受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備される。
- 3 精算受益権の譲渡は、当該精算受益権に係る受益証券を交付して行わなければならない、また、その対抗要件は、当該精算受益権の譲渡人及び譲受人による受託者に対する譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えに係る共同請求に基づき、受託者が当該譲渡を受益権原簿に記録することにより、具備される。
- 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。

(一般受益権のセキュリティトークンによる管理)

第 42 条 一般受益権の発行、管理及び譲渡は、受益権管理システムを利用して行うものとする（以下、受益権管理システム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、取扱金融商品取引業者において、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。取扱金融商品取引業者は、受益権管理システム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、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受益権管理システムに記録する。
- 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、通知、報告、その他本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、保護預り契約に基づき、取扱金融商品取引業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、

- 取扱金融商品取引業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受益権管理システム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。受益権管理システムの利用再開が見込めない場合、受託者は、取扱金融商品取引業者を通じて、一般受益者に対して通知をすることにより、受益権管理システムの利用を終了し、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、受益権管理システムについての不具合又は欠陥の発生、受益権管理システムの機能の一部又は全部の停止等の理由により、受益権管理システム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、本契約の他、事務取扱要領に従うものとする。
  - 9 受託者は、受益権管理システムの利用に係る契約（以下「受益権管理システム利用契約」という。）を遵守するとともに、受益権管理システム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。受託者が、受益権管理システム利用契約を有効に存続させることができず、かつ、代替案も講じない又は講じることができない場合には、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）は、受託者に事前に通知のうえ、受託者を解任できるものとし、受託者はこの場合、受託者は、受益権管理システム利用契約を有効に存続させることができないこと、及び代替案を講じることができないことにつき、受託者に故意又は過失がある場合に限り、委託者及び受益者に生じた損害を相当因果関係の範囲内で賠償する。
  - 10 受託者は、業務委託契約又は受益権管理システム利用契約の変更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、業務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。また、取扱金融商品取引業者から業務委託契約に基づき、一般受益権が電子記録移転有価証券表示権利等であることの維持・継続に懸念を生じさせるものと合理的と考えられる事象を検知した旨の通知を受領した場合には、速やかにその旨を委託者及び受益者に通知し、一般受益権が電子記録移転有価証券表示権利等であることを維持・継続するために必要な措置に係る取扱金融商品取引業者との協議の状況について開示可能な範囲で共有するとともに、当該措置について取扱金融商品取引業者と合意する場合には、委託者及び受益者の事前の承諾を得るものとする。

（一般受益権の譲渡に係る手続）

第 43 条 一般受益権は、受益権管理システムにおいて管理され、事務取扱要領に従って処理される。



- 2 一般受益権の譲渡については、受託者が、事務取扱要領に従って、当該一般受益権の譲渡に係るトランザクションを承認し、受益権管理システムに記録することにより、第 41 条第 1 項に定める受託者による承諾が行われたものとみなされ、受益権原簿に記録さ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。
- 3 受託者による一般受益権の譲渡承諾及び受益権原簿の名義書換えは、以下の各号に従って行われる。
- (1) 一般受益者は、自らの保有する一般受益権を譲渡しようとする場合、当該一般受益権の譲受人と共同して、譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求を、取扱金融商品取引業者を通じ、受託者に対して行うものとする。
  - (2) 受託者は、前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を行わない。
  - (3) 第 2 項及び本項第 1 号の規定にかかわらず、一般受益者が保有する一般受益権（一般受益者が保有する一般受益権のうち一部の差押え又は仮差押えがなされた場合は、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（昭和 34 年法律第 147 号、その後の改正を含む。）若しくは地方税法（昭和 25 年法律第 226 号、その後の改正を含む。）に基づく滞納処分として、当該一般受益者の保有する一般受益権の差押えに係る債権差押通知書が受託者に送達された後に、当該一般受益者から譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求が行われた場合、受託者は、当該一般受益者が保有する上記の差押命令等の対象である一般受益権（以下「停止対象受益権（差押え）」という。）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る前条第 1 項に基づく承諾及び同第 2 項に基づく受益権原簿の名義書換えのいずれも行わないものとする。疑義を避けるために付言すると、かかる場合に受託者が停止対象受益権（差押え）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わないことは、本契約における受託者の義務違反を構成しない。また、第 2 項及び本項第 1 号の規定にかかわらず、一般受益者につき破産手続開始決定若しくは会社更生手続開始決定がなされるか、又は民事再生手続における管理命令が発令された後に、当該一般受益者から譲渡承諾依頼及び受益権原簿の名義書換請求が行われた場合、受託者は、当該一般受益者を譲渡人又は特定遺贈若しくは贈与を行う者とする、当該一般受益者が保有する全ての一般受益権（以下「停止対象受益権（倒産）」という。）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る前条第 1 項に基づく承諾及び同第 2 項に基づく受益権原簿の名義書換えのいずれも行わない。疑義を避けるために付言すると、かかる場合に受託者が停止対象受益権（倒産）の譲渡又は特定遺贈若しくは贈与に係る承諾を行わず、受益権原簿の名義書換えを行わないことは、本契約における受託者の義務違反を構成しない。

- 4 取扱金融商品取引業者又は三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社以外の一般受益者は、一般受益権を、取扱金融商品取引業者以外の者に譲渡することはできない（但し、遺贈又は贈与に基づく場合はこの限りではない。）。但し、一般受益権が START において取り扱われることとなった場合には、本項は適用されないものとする。
- 5 一般受益者は、（一般受益権が START において取り扱われることとなった場合）ODX 諸規則等に定められる場合のほか、各信託計算期日（信託終了日を含む。以下本項において同じ。）の 5 営業日前の日（同日を含む。）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並びに証券口座移管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。但し、事務取扱要領に基づく、買取償還のための取扱金融商品取引業者に対する譲渡については、この限りではない。
- 6 一般受益権が START において取り扱われることとなった場合、受託者は、アセットマネジャーの決定に従い、ODX 諸規則等その他の ODX の要請に基づき一般受益権が START において取り扱われるために必要とされる行為を実施する。

（受益権の質入等の禁止）

- 第 44 条 本受益権は、本ローン関連契約に基づく担保契約に基づく担保権を除き、質入その他の担保の用に供することができない。なお、本ローン関連契約に基づく担保契約に基づき精算受益権に質権を設定する場合には、当該質権設定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、精算受益者及び質権者による受託者に対する質権設定承諾及び受益権原簿の質権に関する事項の記録に係る共同請求に基づき受託者が当該質権設定を受益権原簿に記録すること並びに当該精算受益権に係る受益証券を継続して占有することにより、具備される。
- 2 本受益権は、分割することができない。
- 3 本受益権は、信託法第 166 条第 6 項に基づく相当の担保として供託することができない。

（受益権原簿）

- 第 45 条 受託者は、信託設定日以後、遅滞なく、受益権原簿を作成する。一般受益権に関し、受益権原簿の作成その他の管理については、事務取扱要領に従って行われる。

（受益権原簿記載事項）

- 第 46 条 受益権原簿には、次の事項を記録する。
- (1) 各受益権に係る受益債権の給付の内容、弁済期（弁済期の定めがないときは、その旨）その他の受益債権の内容
  - (2) 受益権について譲渡の制限があるときは、その旨及びその内容
  - (3) 受益証券の番号、発行日、記名式・無記名式の別及び無記名式の受益証券の数

- (4) 受益者の氏名又は名称及び住所
- (5) 受益者が各受益権を取得した日
- (6) 委託者の氏名又は名称及び住所
- (7) 受託者の氏名又は名称及び住所
- (8) 受益者代理人に関する事項
- (9) 信託行為において特定の内容の受益権については受益証券を発行しない旨の定めがあるときは、当該定めの内容
- (10) 本信託の条項

(受益権原簿の備置き及び閲覧等)

第 47 条 受益権原簿は、受託者の主たる事務所に備え置く。

- 2 受益者その他の信託法第 190 条第 2 項に規定する利害関係人は、事務取扱要領及び法令等に従い、受託者に対して同項に掲げる受益権原簿の閲覧又は謄写を請求することができる。この場合において、当該請求を行う者は、当該請求の理由を明らかにしなければならない。
- 3 前項の請求があった場合、信託法第 190 条第 3 項各号に該当すると認められる場合を除き、受託者はこれを拒むことはできない。
- 4 一般受益者及び精算受益者は、受託者に対し、当該受益者について受益権原簿に記録された前条に定める受益権原簿記載事項を記載した書面の交付又は当該受益権原簿記載事項を記録した電磁的記録の提供を請求することができる。かかる場合の一般受益権に関する手続については事務取扱要領に従う。

(情報開示サービスの提供)

- 第 47 条の 2 受託者は、アセットマネジャーその他本信託の関係者による市場調査並びに金融商品・サービスの開発及び研究への情報利用を通じた受益者の利便性向上を目的として、受益者又は受益者の代理人による所定の個人情報に係る照会（前条に基づく請求その他法令等に基づく個人情報の開示請求を除く。）に対し、受益権管理システムに記録された当該受益者に係る個人情報を開示するサービスを提供する。
- 2 受託者は、前項に基づくサービスを提供するにあたり、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）その他関連する法令等を遵守する。

## 第 7 章 契約の変更等

(契約変更等)

第 48 条 受託者は、信託の目的に反しないことが明らかであるとき又はやむを得ない事情

が発生したときは、その裁量により、本契約を変更することができる。なお、受託者は、信託法第 149 条第 2 項に定める通知は行わない。

- 2 前項の変更には、適用ある法令等の改正又は解釈の変更その他事情の変更により、受託者の責任、負担若しくは受託者が行うべき事務が加重され又は受託者の権利が制限される場合に行う変更であって、信託の目的に反しないこと及び受益者の利益に適合することが明らかであるときも含まれる。
- 3 第 1 項にかかわらず、①本信託について信託法第 103 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事項に係る信託の変更（但し、信託法第 103 条第 1 項第 4 号に掲げる受益債権の内容の変更については、本信託の商品としての同一性を失わせ、受益者の利益を害する変更に関し、かかる変更以外の変更については第 1 項に従うものとする。以下「重要な信託の変更」という。）がなされる場合及び②かかる重要な信託の変更には該当しないものの、以下の各号のいずれかに関する変更であって本信託の商品としての同一性を失わせることとなる変更（以下「非軽微な信託の変更」という。）がなされる場合には、受託者は、事前に精算受益者の承諾を取得したうえで、あらかじめ、変更内容及び変更について異議ある一般受益者は一定の期間（但し、1 か月以上とする。）内にその異議を述べるべき旨等を、日本経済新聞へ掲載する方法により公告するとともに知れている一般受益者に対して催告し、当該期間内に異議を述べた一般受益者の有する一般受益権の口数が総一般受益権口数の 2 分の 1 を超えなかったときには、本契約を変更することができる。なお、(i)アセットマネジャーの交代、受益者代理人の報酬の変更、信託配当支払日及び最終信託配当支払日の変更（関連する信託配当に係る事務手続の変更を含む。）並びに(ii)本契約締結日以降にその適用が開始する改正後の税法及び受益証券発行信託計算規則に基づき、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配を利益の配当ではなく受益権の元本の払戻しとして取り扱うために行う本契約の変更は、重要な信託の変更及び非軽微な信託の変更のいずれにも該当しないものとする。
  - (1) 受益者に関する事項
  - (2) 受益権に関する事項
  - (3) 信託財産の交付に関する事項
  - (4) 信託期間、その延長及び信託期間中の解約に関する事項
  - (5) 信託計算期間に関する事項
  - (6) 受託者の受ける信託報酬その他の手数料の計算方法並びにその支払の方法及び時期に関する事項（但し、2030 年 8 月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間において、期中信託報酬の算式における「 $A \times 0.1\%$ （税込 0.11%）」のうち「0.1%（税込 0.11%）」の数値を「0.2%（税込 0.22%）」又はそれ以下の数値に変更する場合を除く。）
  - (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

- 4 第 1 項乃至第 3 項に該当しない場合には、委託者、受託者、精算受益者及び受益者代理人の合意により本契約を変更することができるものとする。但し、委託者が解散その他の事由により消滅している場合には、委託者の同意は不要とする。
- 5 一般受益権が START において取り扱われる場合、委託者、受託者及び受益者代理人は、ODX 諸規則等に基づき本信託に関して公表義務を負う情報を覚知した場合（当該当事者自身について発生した情報であるか、本契約における他の当事者について発生した情報であるかを問わない。但し、アセットマネジャーにより既に公表された情報を除く。）、速やかに当該情報をアセットマネジャーに通知する。

(受益権買取請求)

- 第 49 条 本信託について重要な信託の変更がなされる場合には、これにより損害を受けるおそれのある受益者（但し、信託の目的の変更及び受益権の譲渡の制限に係る信託の変更の場合には、損害を受けるおそれのあることを要さない。）は、受託者に対し、自己の有する本受益権を、公正な価格で取得することを請求することができる。
- 2 非軽微な信託の変更がなされる場合には、前条第 3 項の一定の期間（以下本項において「異議期間」という。）内に受託者に異議を述べた受益者に限り、受託者に対し、自己の有する本受益権を当該異議期間の最終日の翌営業日における公正な価格で取得することを請求することができる。
- 3 前二項に従い、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を請求することができる。

## 第 8 章 信託報酬及び信託費用

(信託報酬)

- 第 50 条 受託者は、本契約の規定に従い、委託者又は本信託財産から信託報酬を収受する。
- 2 信託報酬の内容及び支払時期は別紙 1 に定めるとおりとする。

(信託費用)

- 第 51 条 以下の各号に掲げる費用（本不動産信託受益権準共有持分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費用につき、受託者が本不動産信託の受益者として本準共有持分割合に応じて負担するものを含む。)は、本信託の費用(以下「信託費用」という。)として、当初信託報酬として委託者が負担する場合その他本契約に別段の定めのある場合を除き、本信託財産の負担とする。

- (1) 本信託不動産(本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分)に係る固都税(以下「本公租公課」という。)
- (2) 本不動産信託契約に基づき本信託不動産の管理を委託するプロパティ・マネジャーに対する報酬
- (3) 本不動産信託契約第 28 条に規定された本不動産信託受託者に対する信託報酬
- (4) 本信託不動産(本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分)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小修繕費
- (7) その他、本不動産信託の維持に要する費用
- (8) 本契約に基づく受託者に対する信託報酬
- (9) 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(但し、本投資一任契約第 4.1 条第 1 項第(1)号に定めるアップフロント報酬を除く。)
- (10) 本契約に基づく受益者代理人に対する報酬
- (11) 当初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、当初借入の元本及び第 12 号に掲げるものを除く。)
- (12) 当初借入に係る利息
- (13) リファイナンス借入及び本追加借入に係る遅延損害金、ブレイクファンディングコスト(もしあれば)その他の費用(但し、リファイナンス借入及び本追加借入の元本並びに次号に掲げるものを除く。)
- (14) リファイナンス借入及び本追加借入に係る利息(もしあれば)
- (15) 税務及び会計事務受託者に対する報酬・手数料
- (16) 本不動産信託受益権準共有持分の、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)
- (17) 本不動産信託受益権準共有持分に係る鑑定評価書、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
- (18) 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及び監査に関連する費用
- (19) 貸倒損失及び減損損失(もしあれば)
- (20) 本不動産信託受益権準共有持分又は本信託不動産(本信託財産が本信託不動産共有

- 持分である場合には本信託不動産共有持分）（該当する場合）の売却に係る費用
- (21)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
  - (22)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
  - (23)（一般受益権が START において取り扱われる場合には）START における、一般受益権を表章するセキュリティ・トークンの取扱いに関して受託者の負担する一切の費用・手数料
  - (24)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 20 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 9 号、第 11 号乃至第 14 号を除く信託費用
  - (2) 前項第 11 号及び第 12 号に定める信託費用
  - (3) 前項第 9 号、第 13 号及び第 14 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 9 章 信託の終了及び解除

（信託の終了及び解除事由）

- 第 52 条 本信託は、信託法第 163 条第 1 号から第 8 号までに掲げる事由又は次の各号に掲げる事由のいずれかが発生したときは、第 56 条に定める日に終了する（本項に定める事由が発生した日を、以下「信託終了事由発生日」という。）。
- (1) 法人税法第 2 条第 29 号ハに規定する特定受益証券発行信託に該当しなくなったとき。
  - (2) 受託者が監督官庁より本信託に係る業務停止命令又は免許取消しを受けたときであって業務を引き継ぐ新受託者が速やかに選任されないとき。
  - (3) 本不動産信託契約に基づく本信託不動産の信託譲渡又は本契約に基づく本不動産信託受益権準共有持分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準共有持分が受託者以外の第三者の財産又は財団に帰属するものとされたとき。
  - (4) 委託者、受益者又は受託者が本契約に基づく義務を履行しなかった場合において、他の当事者が、30 日以内の期間を定めて催告をしたにもかかわらず当該期間内に義務が履行されなかったとき。
  - (5) ①一般受益権の募集、②当初精算受益権譲受人に対する精算受益権の譲渡又は③当初借入のいずれかが中止されたとき。
  - (6) 全ての本不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が本信託不動産共有持分である

場合には本信託不動産共有持分）が売却され、受託者が売却代金全額を受領したとき（但し、第 55 条に基づく売却の場合を除く。）。

2 受託者は、次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、本信託の終了を決定することができるものとし、この場合、本信託は第 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) 全ての本不動産信託が終了したとき。
- (3) 本信託の信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能となったと受託者が合理的に判断したとき。
- (4) 受託者が、本信託を終了することが受益者に有利であると判断したとき。
- (5) 受託者が、本信託の継続が困難であると判断したとき。
- (6) 委託者その他重要な関係者について、本信託財産の取扱が困難となる事由が発生したとき。

3 受託者は、次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、（委託者が存続している場合に限り）委託者並びに（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益者に通知することにより、本契約を解除することができる。この場合、受託者による他の当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。また、受託者による解除によって生じた委託者、受益者又は受益者代理人の損害につき、受託者は一切その責任を負わない。

- (1) 委託者又は受益者代理人による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと受託者が合理的に判断したとき。
- (2) 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が反社会的勢力等であることが判明したとき又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したとき。但し、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りでない。

4 委託者、受益者代理人及び精算受益者は、次の各号に掲げる事由のいずれかが発生した場合、受託者並びに（委託者が存続している場合に限り）委託者、（信託設定日以後に限り）受益者代理人及び精算受益者に通知することにより、本契約を解除することができる。この場合、当該解除を行った者による他の当事者に対する損害賠償の請求を妨げない。また、当該解除によって生じた委託者、受益者、受益者代理人又は受託者の損害につき、当該解除を行った者は一切その責任を負わない。

- (1) 受託者による表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治



癒が不可能又は著しく困難であり、これにより信託目的の達成又は本契約に基づく信託事務の遂行が不可能又は著しく困難となったと委託者、受益者代理人又は精算受益者が合理的に判断したとき。

- (2) 本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が反社会的勢力等であることが判明したとき又は本信託に関して受託者と直接の契約の相手方となる当事者その他の本信託の関係者が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明したとき。但し、これらについて、受託者の責めに帰すべき事由がある場合には、この限りでない。

5 信託設定日までに本不動産信託受益権売買契約に基づき、いずれかの本不動産信託受益権が適法に前不動産信託受益者から委託者に譲渡されない場合、本契約は信託設定日において直ちに当然に終了するものとする。

6 前各項に定める場合のほかは、委託者及び受益者は、法令によって許容される範囲内において、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、本契約を終了させることができないものとする。

#### (終了事由の通知)

第 53 条 委託者は、信託法第 163 条第 8 号に掲げる事由又は前条第 2 項第 6 号に掲げる事由が発生したもの又はその蓋然性が高いものとその合理的裁量により判断した場合には、直ちに受託者にその旨を書面により通知するものとする。

2 受託者は、前条第 1 項各号又は第 2 項各号に掲げる事由が発生したことを知った場合には、直ちに委託者、受益者代理人及び精算受益者にその旨を書面により通知するものとする。但し、前項に基づいて委託者が受託者に通知した事由についてはこの限りではない。

#### (信託の清算職務)

第 54 条 本信託が終了したときは、受託者は、信託法第 177 条の職務を行う。

#### (本不動産信託受益権準共有持分の売却等)

第 55 条 受託者は、信託期間満了日の 120 日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本不動産信託受益権準共有持分又は本信託不動産共有持分が残存する場合には、当該日から 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。以下「信託財産売却期限」という。）までに、アセットマネジャーの決定に従い、当該時点で残存する本不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分。以下本条において同じ。）を合理的な価格で売却するものとする。但し、受益者代理人及び精算受益者並びにアセットマネジャーが別途合意する場合には、当該合意する期限を信託財

産売却期限とする。但し、本ローン関連契約において別段の定めがある場合は、本ローン関連契約の定めに従う。

- 2 前項にかかわらず、受託者は、信託期間中において、委託者又は本信託財産からの信託報酬その他の信託費用（第 51 条第 1 項第 11 号及び第 12 号を除く。）の支払が滞った場合には、受託者の判断によって、本不動産信託受益権準共有持分の全部又は一部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準共有持分の売却後、本不動産信託受益権準共有持分に係る債権及び債務であって、信託終了日時点で未確定のもの（信託終了日までに確定し未履行のものを含むが、消費税等の未納がある場合は、当該未納分を除く。）は、受託者から精算受益者に承継され、本不動産信託受益権準共有持分の譲渡に伴う事後精算は精算受益者と本不動産信託受益権準共有持分の譲受人の間で行う。なお、本不動産信託受益権準共有持分の売却後、本不動産信託受益権準共有持分に関し、本不動産信託受益権準共有持分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。

（信託終了日の処理）

- 第 56 条 本信託は、(i)信託期間満了日の 120 日前の日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日において本信託財産内に本不動産信託受益権準共有持分又は本信託不動産共有持分が残存するときには、当該本不動産信託受益権準共有持分若しくは本信託不動産共有持分の全てが前条に従い売却された日又は信託財産売却期限のいずれか早い日の 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。）を、(ii)それ以外の場合には、信託期間満了日、信託終了事由発生日又は信託終了決定日のうちいずれか早く到来する日の 60 日後の日（当該日が営業日でない場合には翌営業日とする。）を信託終了日として（但し、受益者代理人及び精算受益者並びにアセットマネジャーが別途合意する場合には、当該合意する日を信託終了日とする。）終了する。
- 2 受託者は、信託終了日において、信託金の額を確定し、信託終了日時点で信託金を、信託費用の精算、最終信託配当及び元本の償還の計算の基礎とする。
  - 3 受託者は、信託終了日において、信託金を以下の優先順位によって支払いに充当又は留保するものとする。
    - (1) 信託終了日（同日を含む。）から信託の清算が終了するまでに発生することが見込まれる本公租公課に相当する金額の留保（本号に従って留保される金額を以下「公租公課留保金」という。）
    - (2) 第 51 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（当初借入及び本追加借入に係る費用（当初借入及び本追加借入に係る利息、ブレイクファンディングコスト及び遅延損害金（いずれももしあれば）を含む。以下同じ。）を除く。）で、信託終了日（同日を含む。）から信託の清算が終了するまでに発生することが見込まれる費用見込額の留保（本号に従って留保される金額を以下「最終信託費用留保金」という。）
  - (4) 当初借入に係る費用（当初借入に係る利息、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) 当初借入の元本（もしあれば）の支払い
  - (6) リファイナンス借入及び本追加借入に係る費用（リファイナンス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を含む。）（もしあれば）の支払い
  - (7) リファイナンス借入及び本追加借入の元本（もしあれば）の支払い
  - (8) 第 7 号までの支払い及び留保後の残額を本信託財産として留保
- 4 受託者は、信託終了日以降において、(i)本公租公課の支払いが発生した場合には、公租公課留保金（但し、公租公課留保金に留保されている金銭が本公租公課の支払いに足りない場合には、最終信託費用留保金）から支払うことができるものとし、(ii)前項第 3 号に定める信託費用が発生した場合には、最終信託費用留保金から支払うことができる。公租公課留保金及び最終信託費用留保金として留保されている金銭が当該信託費用の支払いに不足する場合又は信託費用の支払いの完了後に公租公課留保金及び最終信託費用留保金として留保されている金銭が残存する場合には、受託者はアセットマネジャーと協議のうえ、対応するものとする。

（最終信託配当及び元本の償還）

- 第 57 条 最終的信託配当金額及び最終の償還金額は、信託終了日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。かかる通知は、対象となる信託計算期間の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についても、信託終了日までにアセットマネジャーが決定し、受託者へ通知するものとする。
  - 3 最終信託配当支払日において、受託者は、最終配当受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の一般受益者に対して、第 1 項において決定した割合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である信託

終了日の開始時点の精算受益者に対して、第 1 項において決定した割合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。）。

- 5 受託者は、償還金受領権に係る権利確定日である信託終了日の開始時点の一般受益者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、信託金から公租公課留保金及び最終信託費用留保金（いずれも第 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。

#### （最終計算）

- 第 58 条 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 10 章 受託者の辞任・解任

#### （受託者の辞任）

- 第 59 条 受託者は、受託者が正当な事由があると合理的に判断する場合は、受益者代理人及び精算受益者に対して 6 か月前までに通知することにより、辞任することができる。
- 2 前項に基づき受託者が辞任した場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任する。但し、受益者代理人及び精算受益者が新受託者を選任しない場合は、辞任した受

託者は、新受託者の選任を裁判所に請求できる。

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

(受託者の解任)

第 60 条 受託者は、信託法第 58 条第 4 項に定めるときに限り、解任される。

- 2 受託者の解任の場合、受益者代理人及び精算受益者は、新受託者を選任する。但し、受益者代理人及び精算受益者が新受託者を選任しない場合は、第 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、前項但書の場合を除く。）、解任された受託者は、信託事務の計算を行い、本信託財産を新受託者に交付し、信託事務の引継ぎを行う。

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

## 第 11 章 雑則

(責任財産の範囲)

第 61 条 本契約によって委託者又は受益者が受託者に対して取得する金銭債権は、本契約に別段の定めがない限り、本信託財産のみを支払原資とし、その範囲内でのみ支払が行われ、受託者の他の財産には及ばず、本信託財産の全てが換価・分配されたにもかかわらず、かかる債権について満足を受けない部分が存在する場合、かかる部分に関する債権については放棄されたものとみなされる。但し、受託者が故意又は重過失により本契約に定める受託者の義務に違反したことによって委託者又は受益者に損害が生じた場合には、受託者はその固有財産からも当該損害を賠償する責任を負うものとする。

(信託法に規定する利害関係人の帳簿等の閲覧等)

第 62 条 信託法第 38 条第 6 項に規定する利害関係人は、自らの権利を保全又は行使するために必要な範囲内で、同条第 6 項に基づき、本信託に関する同項各号に掲げる書類又は電磁的記録の閲覧又は謄写を行うことができる。

(税務手続)

第 63 条 受益者は、本信託に係る税務上必要な手続がある場合、自らの費用及び責任で当該手続を行う。なお、受託者は、本信託に係る税務手続に関し、本契約において受託者が行うものとして明記され、又は法令等により受託者が行うものとされているものを除き、何らの税務上の手続を行う義務を負うものではない。

(課税に係る情報)

第 64 条 受託者（その代理人を含む。）は、委託者又は受益者の税務に係る必要な情報を当局に提出することがある。

(公告)

第 65 条 受託者の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。但し、信託法において官報において行うべきことが定められている場合にはこの限りでない。

(受託者の免責等)

第 66 条 受託者は、本契約に定める受託者としての業務を、第 12 条第 1 項に従って履行した場合には、委託者、受益者又は本信託財産に生じた損害等について責任を負わない。

2 受託者は、次に掲げる事項については、受益者に対して責任を負わない。但し、第 12 条第 1 項に従って信託事務を履行しなかった場合は、この限りではない。

(1) 受益者が本受益権を保有することに伴う税務上の取扱い

(2) 受益者が負う本受益権への投資リスク

3 受託者は、第 1 号に掲げる場合及び第 2 号の損害については責任を負わない。

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

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

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

(2) 本契約の条項の違反による間接的損害

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

5 受託者は、本契約上、委託者、受益者代理人若しくは精算受益者による指図又はアセットマネジャーの決定が必要とされる事項について、本契約に定める委託者、受益者代理人若しくは精算受益者又はアセットマネジャーの決定による、受託者への指図又は決定

の遅滞若しくは不実行、又はこれらが法令等に適合していなかったことにより、委託者、受益者又は信託財産に生じた損害等について責任を負わない。

(倒産不申立)

第 67 条 委託者及び受益者は、当初借入及び本追加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、当初借入及び本追加借入に係る債務が完済されてから 1 年と 1 日が経過するまでの間、法令に反しない限り、本信託財産について、倒産手続等の開始を目的とする申立をすることができないものとし、かかる申立権を放棄する。

3 本条の規定は、本契約が終了した後も適用されるものとする。

(当事者間の通知等)

第 68 条 受託者又は委託者に対する通知又は催告は、別途当事者間で通知された宛先に対して、直接の交付、郵送その他配達、ファクシミリ、インターネットによる通信等（いずれの方法においても受領の確認ができるものに限る。）にて行うものとする。

(印鑑の届出)

第 69 条 委託者、精算受益者及び受益者代理人は、本契約の締結にあたり、自らの印鑑をあらかじめ受託者に届け出るものとする。

2 受託者が、本信託に関する契約書、通知書、指図書その他の書類に使用された印影を、前項に基づき届け出のあった印鑑と照合して相違ないものと認め、本信託財産の交付、その他の処理を行った場合、印章の盗用その他事情のいかんにかかわらず、そのために生じた損害について、受託者は一切の責任を負わない。但し、受託者に故意又は重過失があった場合には、この限りでない。

(法令等との関係)

第 70 条 本契約に定めのない事項で、適用ある法令等に定めがある事項については、その定めに従うものとする。

2 本契約に係る法令等の変更等が行われた場合には、必要な読み替えを行うものとする。

(可分性)

第 71 条 本契約のいずれかの条項が無効、違法又は執行不可能となった場合であっても、これによって本契約のその他の条項の有効性、適法性及び執行可能性は影響されないものとする。

(準拠法・裁判管轄)

- 第 72 条 本契約及び本受益権は、日本法を準拠法とし、本契約における日付については、日本標準時を使用するものとする。
- 2 本契約及び本受益権に関連する紛争については、東京地方裁判所を、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(指定紛争解決機関)

- 第 73 条 委託者、一般受益者又は精算受益者は、本契約に関する受託者に対する苦情や紛争について、受託者が契約する下記の指定紛争解決機関に対して相談又はあっせん手続等の申し立て等を行うことができる。
- 名称: 一般社団法人 信託協会  
連絡先: 信託相談所 0120-817-335 又は 03-6206-3988
- 2 前項の場合を除き、委託者が本契約又は本信託財産に関して、受託者以外の第三者に対して損害賠償請求その他紛争の申し立て等を行う場合には、別途受託者と協議するものとする。

(マネー・ローンダリング等に係る取引の制限)

- 第 74 条 受託者は、委託者又は受益者の情報及び具体的な取引の内容等を適切に把握するため、提出期限を指定して各種確認や合理的な資料の提出を求めることができる。その結果、以下の各号に該当した場合は、受託者は、本信託の全部又は一部の解約等の本契約に基づく取引の一部を制限することができる。なお、一般受益者のいずれかのみが以下の各号に該当した場合において、本項に基づき解約又は取引の一部の制限を行うときは、受託者は、当該各号に該当した一般受益者のみとの関係でかかる解約等又は制限を行うものとする。
- (1) 委託者又は受益者が、正当な理由なく指定した期限までに回答しなかった場合
- (2) 各種確認や資料の提出の求めに対する委託者又は受益者の回答、具体的な取引の内容、委託者又は受益者の説明内容及びその他の事情を考慮して、受託者がマネー・ローンダリング、テロ資金供与、又は経済制裁関係法令等への抵触のおそれがあると判断した場合
- 2 前項に定めるいずれの取引の制限についても、委託者又は受益者からの説明等に基づき、マネー・ローンダリング、テロ資金供与、又は経済制裁関係法令等への抵触のおそれが合理的に解消されたと受託者が認める場合、受託者は当該取引の制限を解除する。

[以下余白]



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

2025 年 12 月 16 日

委託者 東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号  
株式会社 KRTS4  
代表取締役 武野氏 伸哉

受託者 東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 3 号  
みずほ信託銀行株式会社  
支配人 小西 伸幸

受益者代理人 東京都千代田区有楽町二丁目 10 番 1 号 東京交通会館 4 階  
第一中央法律事務所  
弁護士 中島 玲史

以上

[信託報酬]

1. 当初信託報酬

(1) 信託報酬額

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

当初信託報酬 = A + B + C

A = 信託設定日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（本不動産信託受益権準共有持分については、本不動産信託の信託財産である本信託不動産及び敷金等の金銭のうち 99%相当額を含むものとする。）をいう。本別紙において以下同じ。） $\times 0.7\%$ （税込 0.77%）

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

C = 金 139,210,000 円（税込金 153,131,000 円）（本投資一任契約第 4.1 条第 1 項 (1)号に基づき受託者がその固有財産より負担するアップフロント報酬相当額）

(2) 支払時期

信託設定日以降の委託者及び受託者が別途合意した日

2. 期中信託報酬

(1) 信託報酬額

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、1 円未満の端数は切り捨てる。）を上限として別途委託者と受託者で合意するものとする。

期中信託報酬 = A  $\times 0.1\%$ ※（税込 0.11%） $\times B \div 365$ （1 年を 365 日とする日割計算） + C

※2030 年 8 月に終了する信託計算期間の翌信託計算期間以降の信託計算期間においては、原則 0.2%（税込 0.22%）を上限とするが、精算受益者、受益者代理人及び受託者が別途協議のうえ定める。

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時点）の本信託の総資産

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（当該日が営業日でない場合には前営業日とする。）

3. 売却時信託報酬

(1) 信託報酬額

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

売却時信託報酬 =  $A \times 0.2\%$ （税込 0.22%）

A = 本不動産信託受益権準共有持分（本信託財産が本信託不動産共有持分である場合には本信託不動産共有持分。以下本項において同じ。）の売却日の直前の信託計算期日時点の本信託の貸借対照表における当該本不動産信託受益権準共有持分の資産計上額

(2) 支払時期

当該本不動産信託受益権準共有持分売却日の直後に到来する信託計算期日

4. 終了時信託報酬

(1) 信託報酬額

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

終了時信託報酬 =  $A \times 0.2\%$ （税込 0.22%）

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

(2) 支払時期

信託終了日

5. 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普通預金利息相当額

(2) 支払時期

信託の清算が終了した日

以上

(別紙 2)

[信託設定時の本信託財産の明細]

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

財産の種類	勘定科目	金額	採用した価額
不動産信託受益権準 共有持分	信託建物	6,345,583,200 円	不動産鑑定評価額
	信託土地	9,207,316,800 円	不動産鑑定評価額