

信託受益権売買契約

●●不動産株式会社（以下「売主」という。）と地方証券化・プロパティ合同会社（以下「買主」という。）は、売主を委託者とし、●●信託銀行株式会社（以下「信託受託者」という。）を受託者として売主及び信託受託者との間で締結された平成21年6月30日付不動産管理処分信託契約書（地方物件A）（その後の変更を含み、以下「本件信託契約」という。）に基づく末尾記載の建物（附属建物を含む。）（以下「信託建物」という。）、及び末尾記載の土地（以下「信託土地」と総称する。）並びにこれらに付帯する設備、構築物及びその他一切の権利（以下「信託不動産」と総称する。）を信託財産とする信託受益権（以下「本件受益権」という。）の売買に関し、以下のとおり受益権売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （定義）

本契約において用いられる用語は、本契約中に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、本件信託契約において定義された意味を有するものとする。

第2条 （売買の合意等）

1. 売主は、本契約の条項に従って、本件受益権を買主に対し売り渡すことに合意し、買主は、本契約の条項に従って、本件受益権を売主より買い受けることに合意する。売主及び買主は、かかる売買を、担保目的によらない真正かつ有効な売買とする意思を有することをここに確認する。
2. 買主は、前項に従って本件受益権の譲り受けるに際し、本件信託契約の各条項の内容を理解し、これを承諾するものとする。売主が有する本件信託契約上の委託者及び受益者の地位は、本件信託契約第23条第5項において当初委託者固有のものとして譲受人が承継しない旨規定されるものを除き、本件受益権の譲渡に伴い、買主に帰属するものとする。
3. 売主及び買主は、信託不動産の面積が登記簿記載の面積であることを合意の上本件受益権の売買を行うものであり、信託不動産の実測面積が登記簿記載の面積と相違する場合であっても、売主及び買主は、売買代金の増減等一切の異議を申し立てないものとする。

第3条 （売買代金の支払）

1. 前条に基づく本件受益権の売買代金は、金 〇,000,000 円（消費税及び地方消費税を除き、価格の内訳は別表A記載のとおりとする。）（以下「本件売買代金」という。）とする。
2. 買主は売主に対して、本件売買代金を、第8条第1項に規定される事項が全て充足されることを条件として、本契約締結日又は買主と売主が別途合意の上定める日（以下「売買代金支払日」という。）に、下記の銀行口座に振込送金する方法により支払うものとする。

記

銀行名/本支店名：

口座の種類：

口座番号：

口座名義：

3. 第1項の本件売買代金以外に本件売買代金の支払と同時に売主・買主間で授受される公租公課精算金、預かり敷金相当額その他の金銭がある場合には、本件売買代金額から当該金銭の金額を相殺した残額を前項に定める方法で支払うものとし、詳細については、別途売主・買主間で締結する覚書で定めるものとする。

第4条 （信託受託者の承諾の取得）

売主は、第2条に定める本件受益権の買主への譲渡について、売買代金支払日において、信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含む。以下同じ。）第94条の規定に従って、別紙1の様式及び内容による承諾書（以下「受益権譲渡承諾書」という。）に、信託受託者より承諾を取得し、これに確定日付を付した上で買主に交付する。但し、受益権譲渡承諾書の確定日付は買主が自己の責任と費用負担で取得するものとする。

第5条 （書類の引渡、売買の効力発生）

売主は、売買代金支払日において、下記各号記載の書類を買主に引き渡すものとし、買主から売主への本件売買代金の支払いによって買主に対する本件受益権の譲渡及び移転（以下「本件譲渡」という。）の効力が生じるものとする。かかる書類

留意点

信託受益権売買契約は不動産現物売買契約とほぼ同じ構成で作成されるが、信託受益権固有の条項がある。なお金商法のもとでは、不動産信託受益権も「みなし有価証券」であり、オリジネーターからSPCへの譲渡は、金商法上の観点からは、新規有価証券の発行になる。そのため、買主の探索、勧誘行為は、金融商品取引行為としての「私募の取扱い」に該当し、それを業として行う場合には、第二種金融商品取引業の登録が要求される。

第2条第2項は、受益権の移転とともに、受益者たる地位以外にも、委託者の地位も移転するという内容である。受益権固有の規定であり、不動産現物の売買契約にはない。かつては、信託法上、委託者の地位は移転可能なのかという議論があったが、現在の実務では可能と解されている。

第4条は、信託契約上、信託法上、受益権の譲渡には信託受託者の承諾を要件としていることから必要となる。受益権の譲渡の第三者対抗要件は、信託登記上の受益者の名称の変更ではなく、信託受託者の承諾に確定日付を取ることと解されており、民法上の指名債権譲渡の対抗要件が準用されている。

の引渡しは、売買代金支払日において、売主と買主が別途合意する場所において行われるものとする。

- (1) 本件信託契約に係る不動産信託契約書(原本)
- (2) 信託受託者の承諾を得た上で確定日付が付された第4条の承諾書
- (3) 本件受益権譲渡に伴う受益者変更の登記を申請するために必要な書類一式
- (4) 信託土地にかかる換地処分通知書
- (5) 売主及び買主が別途合意するその他の書類

第6条 (受益者変更登記)

売主は、前条に定める本件譲渡の効力発生日中に、信託目録記載の受益者の変更の登記申請手続を信託受託者をして行わせるものとする。

第7条 (危険負担)

本件受益権に係る危険負担は、第5条に定める本件譲渡の効力発生時に、売主から買主に移転するものとし、当該本件受益権譲渡の効力発生時までの間に、天災地変その他売主及び買主の責に帰することのできない事由により信託不動産の全部が滅失若しくは毀損したとき、又は、信託不動産の一部が滅失又は毀損したことによって本契約の目的が達成できないときは、本契約は当然に効力を失い、売主の本件受益権の譲渡義務及び買主の売買代金支払義務は消滅する。売主は、買主から受領済の金銭があれば、これを無利息にて速やかに返還するものとする。

第8条 (買主の義務の停止条件)

1. 第3条第1項に基づく買主の本件売買代金を支払う義務は、以下に記載する事項が売買代金支払日までに充足されることを前提条件として効力を生じる。但し、買主がかかる条件により受ける利益の全部又は一部を放棄することを妨げるものではない。
 - (1) 事実の表明及び保証
第9条第1項及び第3項に記載した売主による事実の表明及び保証が、本契約締結日及び売買代金支払日現在において真実かつ正確であること。
 - (2) 義務の履行
売主が売買代金支払日以前に、本契約及び本件信託契約上履行すべき義務をすべて履行していること。
 - (3) 本件信託契約の締結及び効力
本件信託契約が売主と信託受託者との間で、何らの法律上の瑕疵もなく有効に締結され、その効力が存続していること。
 - (4) 書類の提出
売主が買主に対し、第5条各号に規定する各書類、売主の現在事項全部証明書(本契約締結日に先立つ1ヶ月以内に交付されたものに限る。)及び印鑑証明書(本契約締結日に先立つ1ヶ月以内に交付されたものに限る。)並びに売主の定款の原本証明付の写し(本契約締結日現在有効なものに限る。)を売買代金支払日までに提出していること。
 - (5) 本契約及び本件信託契約について、いかなる債務不履行事由、潜在的債務不履行事由、解約事由、解除事由、取消事由又は無効事由も存しないこと。なお、潜在的債務不履行事由とは、通知又は時の経過により債務不履行事由となるものをいう。
 - (6) 本件受益権の譲渡が、本件信託契約及び売主又は買主に適用される法令により禁止されていないこと。
2. 前項に定める前提条件により受ける利益の全部又は一部を買主が放棄した場合であっても、かかる放棄によって売主は当該前提条件を充足しなかったことによって本契約又は法令に基づき生じる義務又は責任を免れるものではない。但し、売主と買主との間に別段の書面による合意がある場合はこの限りでない。

第9条 (事実の表明及び保証)

1. 売主は、買主に対して、本契約締結日及び売買代金支払日現在において、以下の事項を表明し、保証する。
 - (1) 授権、強制執行可能性
売主は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存在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行い、かつ、本契約及び本契約において売主によって作成又は締結されるものとされている全ての文書を作成及び締結し、かつ履行する完全な権能及び権限を有する。本契約及びかかる他の文書は、それぞれの条項に従い法的に強制執行の可能な売主の適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成する。売主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は、売主の会社の目的の範囲内の行為であり、売主は、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上及び売主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。本契約及びかかる他の文書を売主を代表して作成又は締結する全ての者は、売主を代表してかかる行為を行うことについて売主によって適

受益権売買契約上の売主の表明保証は、信託契約上の当初委託者の表明保証とほぼ同じになる。

<p>法に授權されている。</p> <p>(2) 法令又は契約違反 本契約及び本契約において売主により作成又は締結されるものとされている全ての文書の売主による作成又は締結及び履行は、売主に適用ある法令の違反とならず、売主が当事者であるか若しくは売主が拘束される契約書その他の証書又は売主に適用ある判決、決定若しくは命令の条項に違背又は違反せず、その不履行とならず、また、売主の資産又は財産の上に担保権を生ぜしめるか又は設定義務を生じさせることとならない。売主は、本契約及びかかる他の文書の売主による作成又は締結及び履行に必要な裁判所及び政府機関の一切の承認、許可、認可及び命令を取得している。</p> <p>(3) 訴訟 売主による本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼし、又は及ぼすおそれのある売主に対する判決、決定若しくは命令はなく、また、売主による本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼした又は及ぼすおそれのある売主に対する訴訟、裁判、調査その他の法的手続又は行政手続が裁判所若しくは政府機関に係属し又は政府機関により行われておらず、また売主の知り得る限り提起又は開始されるおそれもない。</p> <p>(4) 財務状態 売主は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他の類似の手続開始の申立てをしておらず、第三者によるかかる手続の申立てもなされていない。売主は無資力、債務超過又は支払不能若しくは支払停止の状態になく、また、本契約が予定する取引を行うことによってこれらの状態に陥ることもない。本契約締結日及び売買代金支払日現在において、売主は本契約に基づく義務を履行するために十分な資力を有している。売主の重要な財産に対する差押、仮差押、保全差押その他売主の財務状況または信用状況に重大な影響を及ぼすおそれのある事由は発生していないこと。売主の合併、売主の事業の全部または重要な一部の譲渡は何ら計画または準備されていないこと。</p> <p>(5) 詐害の意図の不存在 売主は、本契約の締結及び履行並びに本件受益権の買主への売却により売主の債権者を害する意図を有さず、その他不当若しくは不法な意図を有しない。また、売主は、本件譲渡の対価として取得した財産について、隠匿、無償の供与その他の売主の債権者を害する処分をする意思を有していない。本契約の締結は、売主の債権者を害することとならず、否認または詐害行為の対象とならないこと。</p> <p>(6) 真正譲渡 本契約に基づく本件受益権の売却に関して、売主は真正な売却とする意図を有しており、本件受益権を担保に供すると意図はなく、売主の内部手続においても、かかる意図に基づく取引として承認されている。</p> <p>2. 買主は、売主に対して、本契約締結日及び売買代金支払日現在において、以下の事項を表明し、保証する。</p> <p>(1) 授權、強制執行可能性 買主は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存在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行い、かつ、本契約及び本契約において買主によって作成又は締結されるものとされている全ての文書を作成及び締結し、かつ履行する完全な権能及び権限を有する。本契約及びかかる他の文書は、それぞれの条項に従い法的に強制執行の可能な買主の適法、有効かつ法的拘束力を有する義務を構成する。買主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は、買主の会社の目的の範囲内の行為であり、買主は、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上及び買主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。本契約及びかかる他の文書を買主を代表して作成又は締結する全ての者は、買主を代表してかかる行為を行うことについて買主によって適法に授權されている。</p> <p>(2) 法令又は契約違反 本契約及び本契約において買主により作成又は締結されるものとされているすべての文書の買主による作成又は締結及び履行は、買主に適用ある法令の違反とならず、買主が当事者であるか若しくは買主が拘束される契約書その他の証書又は買主に適用ある判決、決定若しくは命令の条項に違背又は違反せず、その不履行とならず、また、買主の資産又は財産の上に担保権を生ぜしめるか又は設定義務を生じさせることとならない。買主は、本契約及びかかる他の文書の買主による作成・締結及び履行に必要な裁判所及び政府機関の一切の承認、許可、認可及び命令を取得している。</p> <p>(3) 訴訟 買主による本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼし、又は及ぼすおそれのある買主に対する判決、決定若しくは命令はなく、また、買主による本契約に基づく義務の履行に悪影響を及ぼした又は及ぼすおそれのある買主に対する訴訟、裁判、調査その他の法的手続又は行政手続が裁判所若しくは政府機関に係属し又は政府機関により行われておらず、また買主の知る限り提起又は開始されるおそれもない。</p> <p>(4) 財務状態</p>	<p>この第9条第1項第5号には、相当対価を得てした不動産の譲渡については、倒産手続上の否認権を行使されないようにしたいという意図がある。</p> <p>真実売買する意図がなければ真正譲渡にはならない。</p>
---	---

買主は破産手続開始、民事再生手続開始その他の類似の手続開始の申立てをしておらず、第三者によるかかる手続の申立てもなされておらず、またその原因となる事由は存在しない。買主は無資力、債務超過又は支払不能若しくは支払停止の状態になく、また、本契約が予定する取引を行うことによってこれらの状態に陥ることもない。本契約締結日及び売買代金支払日現在において、買主は本契約に基づく義務を履行するために十分な資力を有している。

(5) 詐害の意図の不存在

買主は、本契約に基づく売主からの本件受益権の購入及び売買代金の支払が、買主の債権者を害するものであるとの認識を有していない。また、買主には、売主が、本件譲渡の対価として取得した財産について、隠匿、無償の供与その他の売主の債権者を害する処分をする意思を有しているとの認識はない。

(6) 真正譲渡

本契約に基づく本件受益権の買受に関して、買主は真正な買受とする意図を有しており、本件受益権を担保に取得するとの意図はなく、買主の内部手続においても、かかる意図に基づく取引として承認されている。

3. 売主は、買主に対して、本契約締結日及び売買代金支払日現在において、別紙2「物件概要書」（以下「本件物件概要書」という。）に記載された事項であり、かつ、以下の各号のいずれかと矛盾又は抵触する事項を除き、以下の事項を表明し、保証する。なお、売主が本件物件概要書において約束した事項は、売主の本契約に基づく義務を構成するものとする。

(1) 本件受益権は、売主のみに帰属し、売主のみが一切の処分権限を有すること。

(2) 本件受益権は、第4条に定める信託受託者の承諾を条件として有効に譲渡することができるものであること。

(3) 本件受益権について、元本償還が行われていないこと。

(4) 本件受益権が、適法、有効かつ拘束力を有し、その条項に従って執行可能な本件信託契約に基づいて発生したものであること。

(5) 本件信託契約について、売主及び信託受託者の債務不履行が発生していないこと。

(6) 本件受益権について、その成立、存続及び行使を妨げる抗弁事由が存在しないこと並びに譲渡を妨げる法令その他の規制が存在しないこと。

(7) 本件受益権について、売買代金支払日において解除されるものを除き、第三者に対する譲渡、担保設定、その他本契約に基づく買主の権利、利益に不利となる事項又は買主の損害を発生させる、若しくはそのおそれのある処分は行われておらず、かつ、売主が第三者のために将来そのような処分を行う義務を負っていないこと（予約契約を含むが、これに限られない。）。

(8) 本件受益権について、その成立、存続、行使又は帰属について、第三者による訴訟、仲裁、調停その他紛争解決手続（公的機関におけるものと否とを問わない。）又は行政上の手続も係属しておらず、また、売主の知り得る限りそのおそれもないこと。

(9) 本件受益権の全部又は一部について、第三者による仮差押、仮処分若しくは差押の申立ては行われておらず、その他本契約に基づく買主の権利・利益に不利となる又は買主に損害を生じさせる、若しくはそのおそれのある権利・負担が付着している事実はないこと。

(10) 本件受益権の譲渡について必要となる届出、許認可、登録その他は、売買代金支払日までに履践されているものを除いて存しないこと。

(11) 本件信託契約に基づいて売主が表明保証した事項が、全て真実であり、誤り又は不正確な事項はないこと。

(12) 信託不動産は、本件物件概要書に記載されたとおりであり、信託不動産について権利の瑕疵および物的瑕疵は存在しないこと。信託建物は、建築当時の法令及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用して適法かつ適切に建築されていること。信託建物はその建築年数及び構造分類に鑑み、構造上強固であり、その基礎部分、屋根、外壁並びに空調設備、電気、水道、エレベーターその他の建築附属設備には、信託建物の利用者による使用に何らかの支障をきたすような重要な瑕疵（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。）が存在しないこと。

(13) 信託土地の全ての境界標および境界線は、信託受託者に交付された道水路等境界明示図およ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。信託土地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣地の所有者又は占有者から境界につき、クレーム、異議、不服、苦情はないこと。信託建物又は信託土地に対する隣地の建物又は構造物による不法な侵害一切存在しないこと。隣地に対する信託建物による不法な侵害は一切存在しないこと。

(14) 信託土地の筆界について、隣接する土地の所有者または占有者との間で、訴訟、調整、仲裁その他の法的手続または紛争解決手続は一切存在せず、かかる筆界につき隣接する土地の所有者または占有者からクレーム、異議、不服、苦情はないこと。

(15) 信託建物は、有効な建築確認が得られ、その建築確認通知書または確認済証ならびに検査済証を取得しており、その他、

信託建物については、建築基準法、都市計画法および消防法等に違反した状態は存在しないこと。また、信託建物は、通常の用法に基づく使用に耐える性能および品質を有するものであること。売主は、担当行政機関、裁判所その他の第三者からかかる適用法令に違反がある又は違反する虞がある旨の通知を受けたことがなく、かかる通知の原因となるような事実は存しないこと。信託建物は新耐震設計基準を満たしており、適法な耐震性、構造設計、構造計算書により建築され、耐震強度に問題がないこと（なお本号の表明保証により、本契約第12条に基づく売主の瑕疵担保責任は何ら軽減または限定されるものではないものとする）。

- (16) 売主の知り得る限り、信託不動産の如何なる部分も産業廃棄物を処理・処分する事業または特別管理産業廃棄物を排出する事業（ただし、売主が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、禁止有害物質または価値減損有害物質の保管、維持、製造、加工または処分のために利用されたことはないこと。また、信託不動産に関し、売主は、行政機関、裁判所または第三者から、環境法令に違反したまたは違反するおそれがある旨の通知または連絡を受けたことはなく、信託不動産には、全ての環境規制およびそれに類する法令を遵守していること。信託不動産等の如何なる部分においても禁止有害物質および価値減損有害物質は存在しないこと。
- (17) 信託土地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、本信託契約締結日までの改正を含む。）に基づき、特定有害物質によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定される虞もないこと。売主は、土壌汚染対策法に基づき、信託土地及について土壌の特定有害物質による汚染の状況について調査を行うよう通知を受けたことがなく、かつ、かかる通知を受けるおそれもないこと。信託土地に特定有害物質は存在しないこと。
- (18) 信託不動産についての法令違反が存在しないこと。また、売主による信託不動産に関する法令違反が存在しないこと。
- (19) 信託土地には、信託建物以外に、構造上又は経済上独立した構造物は存在しないこと。
- (20) 信託不動産に隣接する土地の居住者との間で、信託建物に関する近隣対策（電波障害対策、騒音対策及び光害対策を含むが、これらに限定されない。）に関わる紛争は生じていないこと。
- (21) 信託不動産の所有権並びにこれらに付帯する一切の権利は、信託受託者のみに帰属し、信託受託者のみが信託不動産に関する一切の処分権限を有しており、信託不動産に係る所有権について対抗要件を備えていること。信託受託者は、信託不動産に対するいかなる者の権利にも服さない完全な所有権を有していること。信託不動産は信託受託者以外の第三者に対し譲渡、質入その他の担保の用に供されていないこと。
- (22) 信託不動産に関して判決、決定、命令または裁判上の和解はなく、訴訟その他の法的手続きもしくは行政手続が裁判所もしくは行政機関に係属しておらず、売主の知り得る限りそのおそれもないこと。信託不動産につき第三者による保全処分、強制執行または競売等の申立ては行われていないこと。
- (23) 信託不動産に対し設定されている本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、本件物件概要書および本件信託契約別紙4 承継契約等一覧に記載された権利のみであり、その他、第三者に対する譲渡、担保設定、第三者の賃借権その他の利用権の設定、その他本件信託契約に基づく受益者の権利に損害を及ぼす処分が一切行われておらず、如何なる負担（不動産質権、譲渡担保権、抵当権、根抵当権、仮登記担保権、第三者の買取権、第三者の管理・運営権その他形式の如何を問わない。）も存在しておらず、かつ、売主又は信託受託者が第三者のためにそのような処分を行う義務（書面又は口頭、登記の有無その他の方法若しくは態様を問わない。）を負っていないこと。本契約の締結及び履行並びに本契約で企図されている取引の実行の結果としてそのような義務を負うこととならないこと。また、既存の賃貸借契約で予定されない別紙3 記載の賃借人（以下「既存テナント」という。）からの1ヵ月を超える前払賃料の支払いがなされていないこと。既存テナントにおいて賃料不払等の金銭債務およびその他の債務不履行の事実はないこと。
- (24) 売主は、売主が既存テナントから本件信託契約別紙4 承継契約等一覧記載のとおりのお金の敷金・保証金を受領しており、それ以外に名目の如何を問わず敷金・保証金として既存テナントに対して返還を要すると看做される金員の授受はなく、信託受託者に債務または責任を負わせる原因となる事実（有益費償還請求権、必要費償還請求権、造作買取請求権の原因となる事実を含むが、これらに限られない）は生じておらず、既存の賃貸借契約のお金の敷金・保証金返還請求権に対する質権設定または譲渡につき承諾をしていないこと。
- (25) 売主が知り得る限り、信託不動産に関する既存テナントもしくはその適法な転借人その他信託不動産の占有者または以上に記載した者が団体である場合にはその構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が、反社会的勢力であるという事実、または反社会的勢力の影響下にあるという事実は存在しないこと。売主が知り得る限り、信託不動産について、反社会的勢力との間で紛争が生じたことはないこと。さらに、売主は、信託不動産に関し、反社会的勢力との間で資金の授受を行ったことがないこと。
- (26) 信託不動産に関する既存テナントもしくはその適法な転借人その他信託不動産の占有者または以上に記載した者が団体である場合にはその構成員について支払停止又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立が無効とされていないこと（当該賃借人自らの申立か、第三者による申立かを問わ

ない。)

- (27) 売主は、既存テナントに対する賃料債権その他賃貸借契約に基づく権利を譲渡、担保提供その他の方法により処分していないこと。
- (28) 信託不動産に関し締結され、本信託設定日において存続する契約は、本件物件概要書および本件信託契約別紙 4 承継契約等一覧に記載されたとおりであり、それ以外口頭又は書面を問わず契約その他の合意は存在しないこと。
- (29) 売主は、買主又は信託受託者に対し、信託不動産に関する現存する全ての重要な書面（建物又は重要な建物付属設備に関する書面（構造計算書を含む。）、建物建設当初の請負契約書及びその他の請負契約書、建築確認通知書、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。）及び重要な情報であって売主が現に有するもの並びに鍵は全て提供しており、提供した文書は原本又はその真実かつ正確な写しであり、提供した情報（本件物件概要書記載事項を含む。）及び本契約に記載される情報は真実かつ正確なものであり、買主に誤解を生じさせないために必要な情報が省略されもしくは欠けていないこと。
- (30) 売主は、信託不動産の所有、賃貸、運営または管理に関して締結された全ての契約における売主の債務または義務を全て履行しまたは遵守していること。
- (31) 信託不動産に対する固定資産税その他の公租公課又はその他の賦課金について、支払時期の到来しているものは全て適時に支払われており、支払時期を徒過して滞納しているものはないこと。
- (32) 信託不動産を本信託契約に従い管理、運営又は処分することの障害となる事由が信託不動産に存在しないこと。また、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、信託土地には、土地収用、土地区画整理事業、都市再開発事業その他類似の手続は行われておらず、また売主の知り得る限り、そのおそれもないこと。
- (33) 信託不動産又はこれらに係る抵当権、根抵当権、地上権、賃借権、質権、先取特権、地役権その他の負担等に関して、違法行為（不法占有及び犯罪行為を含むが、これらに限定されない。）が行われているという事実（又は行われていたという事実）は存在しないこと。
- (34) 信託不動産について、信託設定日より前に生じた原因により発生した売主の債務で、未払いのものは、別途買主に書面により開示したものを除き、存在しないこと。
4. 売主及び買主は、相互に本条に規定する他方当事者による表明及び保証に依拠して本契約を締結するものであることを了解し、自己の行った表明及び保証が、その行った時点において虚偽又は不正確であった場合には、直ちにこれを他方当事者に通知し、かかる表明保証違反又は通知義務の違反に起因して他方当事者に損害が生じた場合には、速やかにこれを補償するものとする。

第10条 （租税公課等の負担及び収益及び租税公課等費用の帰属並びに精算）

1. 本件信託契約における信託財産により生ずる収益並びに賦課金及び負担金は、宛名・名義の如何にかかわらず、売買代金支払日をもって区分し、売買代金支払日の前日以前（同日を含む。）の期間に対応する部分については、売主の収益又は負担とし、売買代金支払日以降の期間に対応する部分については買主の収益又は負担とし、売買代金支払日に別途合意するところにより精算する。但し、売買代金支払日に精算できないものがある場合には、本件譲渡日以降で売主・買主間で別途合意する日に行うものとする。なお、信託不動産に係る固定資産税（償却資産税含む。）及び都市計画税の精算のための賦課期間の起算日は1月1日とする。
2. 売主及び買主は、信託不動産の信託譲渡に伴い、信託受託者が承継する既存賃貸借契約に基づく賃貸借物件に係るテナントからの預かり敷金相当額については、売主から信託受託者に交付することに代えて、買主は別途信託受託者に預かり敷金相当額を預託するものとし、売主及び買主は、買主が売主に支払う本件売買代金から当該敷金相当額を控除することによりこれを精算することを確認する。

第11条 （権利、義務の譲渡）

売主及び買主は、相手方の書面による事前の承諾を得ることなしに、本契約上の自己の権利、義務を第三者に譲渡し、担保に提供し、又は処分しないものとする。

第12条 （瑕疵担保）

1. 売主は、本件受益権又は信託不動産の瑕疵（隠れたる瑕疵を含むが、これに限られない。また、法律上の瑕疵、地中障害物若しくは埋蔵文化財又は汚染物質若しくは有害物質の存在を含むがこれに限られない。）に関しては、その瑕疵があることを原因として本件譲渡後に買主に生じた損害、損失及び費用（第三者からの請求によるものを含む。）について、本契約に基づいて本件譲渡後2年以内に買主から書面で請求を受けた場合に限り、その責任を負うものとする。

2. 本契約に関し、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）第526条は適用されないものとする。

第13条（費用）

1. 本契約書に貼付する印紙については、売主及び買主が、各々保有する契約書分について負担するものとする。
2. 本件受益権の移転にかかる信託目録の記載事項の変更等に要する登記手続費用（登録免許税その他の登記手続費用および譲渡証書作成費用その他の司法書士手数料を含む。）は買主の負担とする。なお、信託不動産の信託譲渡に伴う費用（共有持分権移転の登記及び信託の登記に係る費用を含むがこれに限られない。）は売主が負担するものとする。
3. 本契約に規定するものを除き、売主及び買主が本契約の締結に要した費用（弁護士報酬を含む。）は、各自がこれを負担する。

第14条（担保等の抹消、管理責任の移転）

1. 売主は、前条第2項に基づく本件受益権の移転時までに、信託不動産について、抵当権、質権、留置権、先取特権等の担保権、地上権又は賃借権等の用益権、差押、仮差押、その他信託受託者の所有権の行使を阻害する一切の法的負担（但し、別紙2「物件概要書」に記載された事項を除く。）があるときは、売主の責任と費用負担において、その一切の負担を除去しなくてはならない。
2. 本件受益権および信託不動産の管理責任（指図権ならびに収益および損失の帰属を含む。）は、本件受益権の移転と同時に売主から買主に移転するものとする。

第15条（倒産手続申立の禁止及び責任財産の制限等）

1. 売主は、本契約上の自己の債権の満足のために引当てとなる買主の財産は、以下の財産（以下、総称して「買主の責任財産」という。）に限定されることに同意し、買主の責任財産以外の資産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申立てる権利を予め放棄する。
 - (1) 買主取得後の本件受益権
 - (2) 買主取得後の本件受益権に係る信託交付金
 - (3) 本件信託契約の終了により信託不動産が受益者としての買主に引き渡された場合の信託不動産及び当該不動産から得る資金
 - (4) 本件信託契約の終了により受益者としての買主に交付された金員
 - (5) その他本件受益権に付随する受益者としての買主の一切の権利
 - (6) 本件受益権を引当として買主が借入れた資金及び匿名組合出資を受けた資金
 - (7) 買主名義の銀行口座及びその他買主名義の銀行口座に入金された資金、これに係る預金債権及び利息債権
2. 売主は、買主の責任財産が全て処分され、買主の債権者に分配された場合には、本契約に基づく買主に対する債権がある場合でも、これに係る請求権を放棄するものとする。
3. 売主は、買主について、本件受益権を引当とした買主の借入債務完済の日から1年と1日が経過するまでの間、破産手続、民事再生手続又はこれらに類する倒産手続の申立てを行わないことを約する。

第16条（契約解除及び解除後の手続）

1. 一方の当事者が本契約の条項に違反したときは、他方当事者は違反した当事者に対して催告のうえ、なお是正されないときは、本契約を解除することができる。
2. 前項に基づき、本契約が解除された場合には、次の手続を取るものとする。
 - (1) 売主及び買主は、直ちに、書面により本契約が解除された旨、信託受託者に通知する。
 - (2) 買主は、直ちに、売主に対し、第4条に基づいて交付を受けた信託受託者が本件受益権の譲渡を承諾した旨の書面及び本件信託契約に係る不動産管理処分信託契約書の原本を返還する。
 - (3) 売主及び買主は、直ちに、第6条に基づいて行われた本件受益権に関する受益者の変更登記の抹消登記申請手続を信託受託者をして行わせる。
3. 前項の手続に要する一切の費用（本契約の失効又は解除に起因又は関連して信託受託者に生じた費用、損害等の補償を含む。）は、違反した当事者の負担とする。

第17条（契約の変更）

本契約の変更は、各当事者が署名した書面による合意による場合に限り、これを行うことができる。

第15条は買主がSPCであるために入れられる規定であるが、売主もSPCである場合には、売主のためにも同様の規定が入る。売主が通常の会社である場合には、抵抗される規定である。

第18条 (本契約の効力)

本契約は法令上許される範囲で本契約に署名した当事者及びその承継人を拘束しこれらの者に利益を及ぼす。

第19条 (管轄裁判所)

本契約に関する訴訟は、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20条 (準拠法)

本契約は日本法に準拠し、かつ、日本法に従って解釈されるものとする。

第21条 (秘密保持)

売主、買主及び各々の従業員等関係者は、本契約有効期間はもちろん本契約終了後においても、本契約の内容、本契約に基づき又は本契約を通じて知り得た売主、買主及び本件関係者に関する秘密、信託不動産に関する秘密又は信託不動産関係資料の内容ないしこれに関する秘密を本契約当事者以外の第三者（但し、①自らに対し本件受益権を裏付けとして、貸付を行う貸付人及び当該貸付に係るアレンジャー、匿名組合出資を行う匿名組合出資者又は匿名組合出資を行おうとする者（以下「関係者」という。）、②関係者のために業務を行う弁護士、公認会計士及び税理士等の専門家、並びに、③自らのために自らの事務管理業務を行う事務代行業者及び自らの資産の管理を行うアセットマネジャーで本条と同等の守秘義務を課した者を除く。）に漏らしてはならず、また、自らそれを利用してはならないものとする。但し、法令等に基づき権限ある当局に対して開示をなすことが要求される場合はこの限りではない。

第22条 (協議事項)

本契約に定めのない事項については、民法、信託法その他関係法令及び信義誠実の原則に従って、売主及び買主両者協議の上決定するものとする。

(以下本頁余白)

以上、本契約を証するため、正本2通を作成し、売主及び買主が記名捺印の上各1通を保有する。

平成21年 6月30日

売主：
東京都 区 町 丁目 番 号
●●不動産株式会社
取締役社長

買主：
東京都 区 丁目 番 号
地方証券化・プロパティ合同会社
代表社員 地方証券化一般社団法人
職務執行者

SAMPLE

別表A

売買価格内訳表

	価 格	消費税額
土 地	円 (%)	-
建 物	円 (%)	,000 円
合 計	,000,000 円	,000 円

SAMPLE

物件概要書

別紙2

SAMPLE

貸借契約一覧

別紙3

SAMPLE

末尾

信託財産一覧

信託不動産の表示

1. 土地 (登記簿表示)

所在地番 地目積分	宅地	m ²
--------------	----	----------------

所在地番 地目積分	宅地	m ²
--------------	----	----------------

所在地番 地目積分	宅地	m ²
--------------	----	----------------

2. 建物 (登記簿表示)

一棟の建物の表示

所在地 建物の名称 構造 床面積

以上

SAMPLE