

アセット・マネジメント契約書

留意点

不動産証券化案件におけるアセット・マネージャー(なお、アセット・マネージャーやアセットマネージャーという表記もあり、サンプルではアセットマネージャーとしているが、いずれでも良い)がSPCとの間で平成19年9月30日以降に締結するアセット・マネジメント契約には、金融商品取引法が適用され、契約上の委託業務が投資助言業務(同法2条8項11号)であるか投資一任業務であるか(同法2条8項12号)により、アセット・マネージャーに必要となる登録の許可要件が異なる(同法28条4項、6項、第29条、第29条の4)、投資助言業者としての登録のみ行っていないながら、実際は投資運用業を行っていると判断される場合は、金融商品取引法198条により厳しい罰則(3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金)が適用される可能性がある。

この書式では、アセット・マネージャーが「金融商品の価値等の分析に基づく投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のため投資を行うのに必要な権限を委任されること」(金融商品取引法2条8項12号口)を内容とする、いわゆる投資一任契約の類型としている。さらに、投資一任契約のなかでも、委託者たるSPCが投資判断の全てをアセット・マネージャーに委託する場合に適用される定義府令上の類型とした。この定義府令の類型を利用する場合には(適用に際していくつかの要件がある)、匿名組合の営業者たるSPCは自己運用業に該当するにも拘らず、投資運用業の登録義務から除外されている。いわゆる適格機関投資家等特例業務とする必要もないため、匿名組合員の中に適格機関投資家を置く必要がない。

第1条では1項で金商法上の投資一任契約であること、さらに第2項で定義府令上の全部一任であることを確認している。

第1条第4項は、運用業者が結果責任を負うわけではないことを規定している。債務不履行責任は負う。ある東京地裁の判決では、運用会社の責任を以下のように述べている。「本件一任契約においては、投資判断を一任された被告らの裁量的な判断によって本件ファンドの運用が行われる仕組みとなっている。したがって、被告らが与えられた裁量の範囲を逸脱し、又は右裁量権を濫用して投資判断を行わない限り、被告らに注意義務違反による違法の問題は生じない。もとより、被告らの裁量権は無制限のものではなく、法令及び本件一任契約の本旨に従い一定の規律を受けていることは否定できないから、そのような規律に反した投資判断をするのは裁量権の逸脱にあたるということができるとし、被告らが自己又は第三者の利益を図る目的で投資判断を行えば裁量権の濫用にあたることになる。したがって、それによって原告に損害が発生した場合には、被告らはその損害を賠償しなければならない。ただし、投資一任契約における投資顧問業者の投資判断は、すぐれて専門的なものであり、また市場の先行きに対する一定の予測と可能性のうえに成立しているものであるから、当該投資判断が当時の客観的諸状況及び投資顧問業者に与えられていた法令及び約定の規律に照らして明らかに合理性を欠いたものと認められる場合に、裁量権の逸脱があると認めるべきである。」(東京地方裁判所判決)

第2条は契約期間の規定であるが、本事例では2012年6月30日をローンの最終返済期としている関係上、アセット・マネジメント契約もそれに合わせた。

第3条では契約期間の延長を規定しているが、アセット・マネジメント契約は、SPCの行う事業(本事業)に関するものであるから、本事業が清算すれば終了する旨を規定している。本事業のもとになる匿名組合契約の終了時とすると、実際のSPCの業務は匿名組合契約終了後も継続するので、組合の清算業務中アセット・マネージャー不在となることを避けるためである。

地方証券化・プロパティ合同会社(以下「業務委託者」という。)と地方証券化投資顧問株式会社(以下「アセットマネージャー」という。)とは、以下の条項からなるアセット・マネジメント契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1条 (契約の目的)

1. 業務委託者は、複数の出資者(以下、個別に又は総称して「匿名組合員」という。)との間で2009年6月26日付にて締結する大要別紙1の様式の匿名組合契約書(以下「匿名組合契約」という。)に基づき行う本事業(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。以下同じ。)第2条第8項第15号に掲げる行為を含む。)に関して、アセットマネージャーとの間で本契約を締結し、本契約に基づき、本件業務(第6条において定義する。)の委託(業務委託者及び本件匿名組合員のため、金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に基づいて有価証券に係る権利に対する投資として、金銭その他の財産の運用(その指図を含む。)を行う権限の全部の委託を含む。)を行い、アセットマネージャーはこれを引き受ける。なお、本契約に定めるものを除き、用語の定義は匿名組合契約に従うものとする。
2. 業務委託者及びアセットマネージャーは、本契約が金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。)第2条第8項第12号口及び金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第14号、その後の改正を含む。以下「定義府令」という。)第16条第1項第10号に規定される投資一任契約に該当することを確認する。
3. 業務委託者は、運用財産の運用として行った取引により生じた損失の全部若しくは一部の補填、又は業務委託者に対する特別の利益の提供をアセットマネージャーに対し求めてはならないものとし、アセットマネージャーは、かかる損失の補填又は利益の提供を行ってはならないものとする。

第2条 (委託期間)

本契約の有効期間は、本契約締結日から2012年6月30日までとする。但し、第3条の規定により本契約の期間が延長され、又は本契約が終了する場合、及び第16条の規定により本契約が解除された場合はこの限りではない。本契約の有効期間を以下、「委託期間」という。

第3条 (本契約の延長及び早期終了等)

1. 業務委託者が、2012年6月30日又は本条により延長された期間の満了予定日(以下「委託期間満了予定日」という。)の60日前までに、アセットマネージャーに対し書面により申出た場合には、本契約は、さらに1年間延長されるものとする。
2. 投資対象物件が委託期間内に売却、収用その他の理由により業務委託者以外の者に譲渡され、本事業が清算された場合には、本契約は終了する。
3. 信託契約が委託期間内に終了し、本事業が清算された場合には、その理由を問わず、本契約は終了する。前項及び本項に

よる本契約の終了によって、業務委託者又はアセットマネジャーの蒙った損害については、互いにその賠償の責を負わない。但し、本契約の終了が、いずれかの当事者の責めに帰すべき事由に基づく場合には、その限りではない。

4. 次の各号に掲げる事由が生じた場合には、業務委託者がアセットマネジャーに書面により通知することにより、アセットマネジャーは、本件貸付金債権が完済されるまでの間、本契約に基づきアセットマネジャーに対して授与された権限のうち、信託不動産の売却、譲渡その他の処分に関するものに関する一切の権限（以下、本条において「売却等指図権限」という。）を行使しないものとする。

- (1) (i)業務委託者とシニアレンダーとの間の2009年6月26日付責任財産限定特約付A号金銭消費貸借契約証書（以下「シニアローン契約」という。）並びに(ii)業務委託者及びメザニンレンダーとの間の2009年6月26日付責任財産限定特約付B号金銭消費貸借契約証書（以下「メザニンローン契約」といい、シニアローン契約とメザニンローン契約を個別に又は総称して「ローン契約」という。）に定める予定返済期日を6か月経過した場合
- (2) ローン契約に定める利払日において、メザニンローン契約第4条第3項における繰延利息が生じ、翌利払日においても繰延べられた利息及び当該利払日における利息の支払がなされない場合。但し、その後、業務委託者により、繰延べられたメザニン貸付金の利息の支払がなされた場合には、アセットマネジャーは売却等指図権限を行使することができるものとする。
- (3) 本件貸付金債務が完済されずにローン契約に定める最終元本返済日である2012年6月30日を経過した場合。
- (4) ローン契約における期限の利益を喪失した場合
- (5) その他プロジェクト契約別紙3第6条第1項に定める強制売却事由（以下「強制売却事由」という。）が発生した場合

第4条 (アセットマネジャーの事実表明及び保証)

アセットマネジャーは、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。アセットマネジャーが本条規定の表明及び保証義務に違反した場合には、アセットマネジャーは、当該違反に起因又は関連して業務委託者に生ずる一切の損害を速やかに賠償するものとする。

- (1) アセットマネジャーは、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続している株式会社であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
- (2) アセットマネジャーによる本契約の締結及び履行は、アセットマネジャーの会社の目的の範囲内の行為であり、アセットマネジャーは、本契約の締結及び履行につき法令上及びアセットマネジャーの内部規則上必要とされる一切の手続を経ている。
- (3) アセットマネジャーによる本契約の締結及び履行は、(i)アセットマネジャー又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)アセットマネジャーの設立関係書類その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii)アセットマネジャーが当事者となっている契約又はアセットマネジャー若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではなく、かつ、それによりアセットマネジャーの財産若しくは事業の上に抵当権、質権、先取特権その他の負担を成立させ、又はそのような権利を設定する義務を生ぜしめるものでもない。
- (4) 本契約は、その締結により、適法で有効かつ拘束力を有するアセットマネジャーの義務を構成し、その義務は、破産法、その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服する他、その条項に従い執行可能な性質のものである。
- (5) アセットマネジャーは、アセットマネジャーによる本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録（投資運用業（金融商品取引法第28条第4項に定める意味を有する。）を行う金融商品取引業者として法令上要求される登録を含むが、これに限られない。）、届出（業務委託者に関する定義府令第16条第1項第10号ホ及び同号へに基づく届出を含むが、これに限られない。）その他の行為が必要とされる場合には、全てこれを取得し又は履践している。
- (6) 本契約に基づくアセットマネジャーの義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続に係属しておらず、アセットマネジャーの知る限りおそれもない。アセットマネジャーについて、手形交換所による取引停止処分はなされておらず、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は会社法に規定される特別清算の申立てはなされていない。また、アセットマネジャーは支払不能、債務超過又は支払停止の状態になく、事業の継続に著しい支障を来すことなく弁済期にある債務を弁済することができない状態でもなく、これらの状態に陥るおそれもない。
- (7) アセットマネジャーは、本契約の締結前に、業務委託者による金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含む。以下「業等府令」という。）第53条第4号に定める契約の種類に属する契約に関する金融商品取引法第34条の3第1項に基づく届出に対し、同条第2項の規定に従って業務委託者の同意を得て承諾した。

第5条 (業務委託者の事実表明及び保証)

業務委託者は、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。業務委託者が本条規定の表明及び保証義務

第3条第4項はAMの投資判断権に対する拘束である。全部一任をしているといっても、委託者たるSPC自体の売却権限がレンダーの優先権に後れる場合がある。例えば、借入人としてのSPCが期限の利益を喪失した場合である。そのような場合にAMが自由に売却できてはローン契約上の制約が意味のないものになってしまうため、このような調整規定が必要となってくる。

不動産証券化の契約全般に渡り、各契約当事者の表明保証条項が入るような傾向にある。互いに契約締結の重要な前提となる事実関係を確認しあい、齟齬が生じないようにしたいということであろう。但し、表明保証違反の法律効果は契約上の損害賠償意外にどのような効果をもたらすのか、余り研究されていない。例えば、相手方当事者の表明保証を信頼して契約を締結したところ、契約締結の重要な前提事実に係わる表明保証が虚偽であった場合、錯誤によって契約が無効となることはあるのだろうか（民法第95条）。いずれにしても、表明保証を行う場合には、不用意に行わないことが必要である。

第4条第5号の届出とは定義府令が規定するもので、定義府令第16条第10号ホ上、金融商品取引業者等のほうで、委託者たるSPCに係わる一定事項を、匿名組合契約成立前に金融庁長官等に届け出ることが要件となっている。

第4条第7号でいう金商法34条の3の届出とは、いわゆるオプトインの届出で、一般投資家が特定投資家になるための届出である。ここでは、金融商品取引業者がその届出をSPCから受け、さらにSPCの同意を得て、承諾をしたことを確認するための、念のための規定である。第5条第6号にも委託者側からの同様の表明保証がなされている。

務に違反した場合には、業務委託者は、当該違反に起因又は関連してアセットマネジャーに生ずる一切の損害を速やかに賠償するものとする。

- (1) 業務委託者は、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る。業務委託者は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
- (2) 業務委託者は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行するために、法令及び定款、社内規則に基づき必要な一切の内部手続を適法かつ適正に完了している。
- (3) 本契約を業務委託者が締結し又は業務委託者がこれに基づく権利を行使し、若しくは義務を履行することは、業務委託者に対して適用のある一切の法令、業務委託者の定款その他の社内規則又は業務委託者を当事者とする契約の違反又は債務不履行事由とはならない。
- (4) 本契約は、その締結により、業務委託者につき適法、有効かつ拘束力のある契約となる。
- (5) 業務委託者を被告、債務者、被申立人その他手続の相手方又は対象として係属中の訴訟、保全手続、強制執行手続、調停、仲裁、その他の司法又は行政手続は存在せず、また、業務委託者の知る限りそれらが提起され又は開始されるおそれはない。業務委託者について、破産手続開始又は民事再生手続開始の申立てはなされていない。また、業務委託者は支払不能、債務超過又は支払停止の状態にない。
- (6) 業務委託者は、金融商品取引法第2条第31項に規定される特定投資家ではなく、本契約の締結前に、アセットマネジャーに対して、業府令第53条第4号に定める契約の種類に属する契約に関して、金融商品取引法第34条の3第1項に基づく申出をし、同条第2項に基づく同意をした。

第6条 (アセット・マネジメント業務の内容)

業務委託者は、アセットマネジャーに対し、以下の各号に定める業務（以下「本件業務」という。）を委託するものとする。

- (1) 一任業務
 - ① 匿名組合契約の期間延長に関する意思決定及び実施
 - ② リファイナンスに関する意思決定及び実施
 - ③ 投資対象物件の取得及び売却に関する意思決定及び実施
 - ④ 投資対象物件に対する担保権設定に関する意思決定及び実施
 - ⑤ 匿名組合出資の追加募集、借入れに関する意思決定及び実施
 - ⑥ 受益者としての受託者に対する指図権（投資対象物件の売却に関する受託者への指図を含むが、これに限らない。）の行使に係る意思決定及び実施
 - ⑦ 信託不動産にかかる賃貸借契約締結に関する意思決定及び実施
 - ⑧ 信託不動産にかかる修繕等に関して業務委託者が支払を行う場合の意思決定及び実施
 - ⑨ プロパティマネジャーの変更、選任、解任、監督代行に関する意思決定及び実施
 - ⑩ プロパティマネジャーとの重要な契約変更に関する意思決定及び実施
 - ⑪ 信託不動産の鑑定評価書取得に関する意思決定及び実施
 - ⑫ その他、業務委託者より判断を求められた場合の意思決定及び実施
- (2) 運営管理業務
 - ① 年間資産運用計画書（資金調達計画、資産組入計画、物件収支計画、物件運営管理計画、物件修繕計画、リーシング計画などを含む単年度ビジネスプランを含む。以下「資産運用計画」という。）等の計画書等の作成及び業務委託者への提出
 - ② 本件業務に関する報告書の作成及び業務委託者への提出
 - ③ 不動産鑑定士との折衝・事務連絡
 - ④ 匿名組合員の利益に重大な影響を及ぼすとアセットマネジャーが判断する事実の業務委託者への適時報告
 - ⑤ 会計・税務処理上必要な帳簿・記録の維持
 - ⑥ プロパティ・マネジメント契約に従ったプロパティマネジャーの管理・監督ならびにプロパティ・マネジメント業務に関するプロパティマネジャーへの指図
 - ⑦ 匿名組合契約に基づいて出資された金銭その他の財産の運用行為に係る運用財産と業務委託者自身の固有財産及び他の運用財産の分別管理（金融商品取引法第42条の4に規定する方法に準ずる方法によるものとする。）に関する業務委託者の監督
 - ⑧ 業務委託者に関する定義府令第16条第1項第10号へに規定される、業務委託者に関する同号ホ(1)から(6)までに掲げる事項に変更があった場合の所管金融庁長官等への届出
- (3) 事務代行業務

第6条の業務範囲の規定は、AM契約のなかで最も重要な条項のひとつである。金商法施行前より、不動産証券化におけるアセット・マネジャーの役割は、期中における資産運用的側面のほかに、事務代行者としての側面があった。実際に契約に規定されている事項を実行する場合でも（例えば、PM契約所定の要件に該当するテナントを探索してきた場合に、SPCがそれを承諾して、契約書などに信託受託者その他の転貸人の捺印をもらうまでの一連の行為）、SPCの取締役がイニシアティブを取って動くことは仕組み上予定されていない。その場合に、PM契約の要件に合致していることの確認作業を含めて、各種捺印手続の代行を取り仕切るのがアセット・マネジャーの役割である。ここでは金商法の施行を受けて、(1)金商法上の一任業務、(2)金商法以外の運営管理業務、(3)金商法以外の事務代行業務に分類している。

- ① 投資対象物件の取得の際のデューデリジェンス調査の代行
 - ② ローン契約及び本件担保契約における業務委託者の行為の事務代行
 - ③ 匿名組合契約における業務委託者の行為の事務代行（別紙2に定める出資者諮問事項につき出資者に諮問し、その意向を確認する行為の事務代行を含む。）
 - ④ 信託契約における業務委託者の行為の事務代行
 - ⑤ プロパティ・マネジメント契約における業務委託者の行為の事務代行
- (4) 以上の各業務に関する業務委託者への事務手続き及び関係者・関係行政庁との連絡、交渉並びに以上の各業務に付随する業務

第7条 (資産運用計画)

1. アセットマネジャーは、プロパティマネジャーから受領した、毎年4月1日から翌年3月末日までの期間（以下「事業年度」という。）のプロパティ・マネジメント業務の計画並びに月別及び通年の項目別の予算を記載した報告書（以下「事業予算」という。）を検討し、必要な事項を加えて、各年2月末日までに、翌営業年度の資産運用計画を作成し、業務委託者に提出する。但し、最初の資産運用計画は、平成21年6月30日から平成22年3月末日までを対象とするものとし、これを平成21年6月30日までに提出する。
2. アセットマネジャーがプロパティマネジャーから事業予算・資産運用計画の変更提案を受けた場合も当該事業予算の変更提案の検討、これに関連して必要となる資産運用計画の変更につき第1項を準用するものとする。

第8条 (報告)

1. アセットマネジャーは、各事業年度終了後2ヶ月後の末日の5営業日前の日までに前年度における本件業務に関する報告書（以下「年次報告書」という。）を、また、各四半期末から2ヵ月後の末日（毎年3、6、9、12月末日）の5営業日前の日までに当該四半期中の本件業務に関する報告書（以下「四半期報告書」という。）を、それぞれ作成し、業務委託者に対して速やかに提出するものとする。但し、第4四半期の四半期報告書については、年次報告書に含めて各事業年度終了後2ヶ月後の末日の5営業日前の日までに作成し、提出することができる。かかる年次報告書及び四半期報告書には以下の事項のほか業務委託者が合理的に満足する内容の事項を含むものとする。
 - (1) 当該期間の信託不動産に関する収支状況（損益計算書。収入・支出の明細を含む。）
 - (2) 当該期間の入出金実績の明細ならびに関連する銀行口座の残高との照合の結果
 - (3) 信託不動産の維持管理状況（当該期間における修繕・資本的支出の実績、躯体の変更を伴うテナント負担の工事実績、定期点検実施状況、法定点検及び指摘事項への対応状況）
 - (4) テナント一覧表及び賃貸状況（稼働状況、当該期間における主なテナントの異動、テナント退去・入居予定）
 - (5) テナントとの紛争状況
2. 信託不動産に関して、何らかの事故、テナントの契約履行状況、賃料の減額、地代の増額等、出資者の利益に重大な影響を及ぼすとアセットマネジャーが判断する事実が発生した場合、アセットマネジャーは遅滞なく業務委託者に対して報告を行う。
3. アセットマネジャーは、以下の各場合には、速やかに当該事項及び影響の詳細、その対処方法並びにアセットマネジャーが必要と認めるその他の情報を業務委託者に対し提供する。
 - (1) アセットマネジャーが本事業に関し保有する投資対象物件の資産価値又は本事業の収益若しくは費用に大きな影響を与え得る事由が発生し、又は発生するおそれがあることを知った場合
 - (2) その他前号に準じた本事業に係る事項

第9条 (再委託の禁止)

1. アセットマネジャーは、業務委託者の書面による事前の承諾なしに、本件業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。アセットマネジャーは、本条の規定に従い、本件業務の全部又は一部の再委託をした場合には、再委託を受けた第三者の行為についてすべての責任を負うものとする。
2. 前項に拘らず、アセットマネジャーは、本件業務のうち、金融商品取引法第2条第8項第12号に規定される業務の全部又は一部を第三者に再委託してはならない。

第10条 (費用負担)

業務委託者は、本件業務の遂行に当たり生じた費用（振込手数料、印紙代、弁護士費用、税理士・会計士報酬、不動産鑑定報酬、建物診断書作成費用等）の一切を負担するものとし、業務委託者が負担すべき費用で業務委託者に代わってアセットマネジャーが支払った立替金については、遅滞なくこれを精算するものとする。

第9条第2項の趣旨は、金商法上の業務である一任業務は、SPCの承諾を得ても再委託できないという全面的禁止規定である。それ以外の業務は、第1項によりSPCの承諾を得て再委託できる(例えば報告書の作成など)。なお金商法上は第42条の3第1項により、AM契約に規定があれば、運用権限の全部又は一部を他の投資運用業者に再委託することもできるとしている。

尚、アセットマネジャーは、本件業務に要する費用のうち、その役員及び従業員に対する給与・賞与、事務所経費、その他の間接費については、自らこれを負担する。

第11条 (報酬)

業務委託者が、アセットマネジャーに対して、本件業務の対価として支払う報酬は、第24条を条件として、別表のとおりアセットマネジャーが指定した方法で支払うものとする。

第12条 (善管注意義務)

アセットマネジャーは、定義府令第16条第1項第10号ロ(1)、信託業法第65条及び本契約の主旨に従い、業務委託者及び匿名組合員のため忠実に本件業務を行うものとする。また、アセットマネジャーは、定義府令第16条第1項第10号ロ(2)、信託業法第66条及び本契約の主旨に従い、業務委託者及び匿名組合員に対し、善良な管理者の注意をもって本件業務を行うものとする。但し、天災地変その他の不可抗力により生じた損害については、アセットマネジャーはその責を負わない。

第13条 (分別管理)

業務委託者は、金融商品取引法第42条の4に規定される方法に準ずる方法により、本事業に係る運用財産と自己の固有財産及び他の運用財産とを分別して管理するものとする。

第14条 (利益相反等)

- 業務委託者は、アセットマネジャーが信託不動産以外の不動産（土地であると建物であると、また、商業用不動産であると居住用不動産であるとを問わず、その所在の如何をも問わない。以下、本条において「他の不動産」という。）の開発、販売、運営等の業務に現に従事し、かつ、将来従事する予定であることを認識している。
- アセットマネジャーは、本件業務の受任にも拘わらず、誠実かつ公平に業務を行うことを条件として、他の不動産の開発、販売、運営等の業務に従事することができるものとする。但し、アセットマネジャーは、信託不動産のテナント等及び信託不動産にテナント等として入居することが合理的に予想される者に対し、信託不動産に代えて他の不動産へ入居するよう勧誘し、又は推奨してはならないものとする。
- アセットマネジャーは、本件業務を行う際に、以下の行為をしてはならないものとする。
 - 業務委託者以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない運用、運営管理又は事務代行等を行うこと。
 - 通常の場合と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が業務委託者の利益を害することとなる条件での助言、運営管理又は事務代行等を行うこと。
 - アセットマネジャーの利害関係人等の利益を図るため、業務委託者の保有する資産の額又は市場の状況に照らして業務委託者の利益のために不必要であると認められる運用、運営管理又は事務代行等を行うこと。
 - 上記のほか、金融商品取引法第42条の2各号及び業等府令第130条第1項各号等により禁止される行為を行うこと。
- アセットマネジャーは、業等府令第128条第1号若しくは第3号又は第129条第1項第1号若しくは第3号に掲げる行為に該当するものを除き、個別の取引ごとにすべての匿名組合員に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、すべての匿名組合員の同意を得なければ自己、その他取締役若しくは執行役又はその運用を行う他の運用財産（金融商品取引法第35条第1項第15号に規定する運用財産をいう。）との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことができないものとする。

第15条 (損害賠償義務)

本契約、投資対象物件に関し、アセットマネジャー、その代理人、使用人又は請負人（第9条の規定に基づく再委託先を含む。）の故意又は過失により、業務委託者に損害又は費用（第三者の請求の結果生じたものを含む。）が生じた場合には、アセットマネジャーは、かかる損害及び費用一切を、賠償するものとする。但し、金融商品取引法第39条又は第42条の2第6号に違反若しくは抵触する場合はこの限りでない。

第12条はアセット・マネジャーの善管注意義務を規定する。その法的根拠は、金商法第42条、定義府令第16条第10項である。受任者は善良な管理者としての注意義務を怠ると、債務不履行あるいは不法行為上の責任を発生させる要件である違法性を有することになる。

信託業法第65条は信託に関する規定である。信託財産の管理又は処分の方法について指図を行う業を営む者を、法第65条で「指図権者」と定義し、信託業法第66条で一定の行為義務を課した。実務ではアセット・マネジャーがこのような業務を受任することが多い。これを受けて、信託契約中には、「受益者は、受託者へ通知することにより、本件信託契約に定める受益者の受託者に対する指図権の行使を第三者（以下「指図権者」という。）に委託することができる。なお、受益者は指図権者に対して信託業法第66条に定める指図権者の行為準則を遵守させるものとする。」というような規定を設けることが多くなった。

厳密にいうと、金商法上の投資助言業者のような場合には、AMが指図権を保有しているのではなく、AMは受益者が保有している指図権を代理行使あるいは代行しているに過ぎない。信託業法第65条の規定は、本来的には投資信託委託業を行うものや投資運用業者に適用されるものである。本件では投資一任を受けているので当然適用がある。第12条は法定の義務を確認するものである。

第14条でいう利益相反の問題は、金融商品取引業者等にとって重要な問題である。第3項で利益相反の禁止規定を置いているが、その淵源は、運用業者の忠実義務にある。金商法第42条は、金融商品取引業者等は、権利者のため忠実に投資運用業を行わなければならないとする。忠実義務に関しては、専門家は専ら依頼者の利益を優先させるべきであり、自己または第三者の利益を優先させてはならないという義務（利益相反行為の禁止）と、信頼を裏切るような行為をしてはならないという義務（信託義務）に分けることができると言われている。

第16条 (契約の解除)

1. 以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、業務委託者は、レンダーの事前の書面による承諾を得て、アセットマネジャーに対する書面による通知をもって、本契約を解除することができる。
 - (1) アセットマネジャーが本契約に定める業務委託者に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める業務委託者の書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合
 - (2) アセットマネジャーの支払停止、アセットマネジャーに対する、もしくはアセットマネジャー自身による破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始もしくは今後新たに立法される倒産手続きの申立て、又は手形交換所による取引停止処分があった場合
 - (3) アセットマネジャーの解散決議もしくは解散命令があった場合
 - (4) アセットマネジャーについて、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合
 - (5) 信託契約上の受益権がすべて譲渡された場合（レンダーが質権の実行により信託受益権を確定的に取得した場合を除く。）
 - (6) アセットマネジャーによる本契約の義務の履行に必要な重要な資格の喪失
 - (7) すべての信託契約が終了した場合
2. 以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、アセットマネジャーは、業務委託者に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができる。但し、業務委託者が後任のアセットマネジャーを選任するまで、当該解除は効力を発生しないものとする。アセットマネジャーが、解除に係る通知後、さらに30日以上期間を定めて業務委託者に対して後任のアセットマネジャーの選任を要求した場合には、当該期間の経過をもって解除の効力が発生するものとする。
 - (1) 業務委託者が本契約に定めるアセットマネジャーに対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求めるアセットマネジャーの書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合
 - (2) 業務委託者の支払停止、業務委託者に対する、もしくは業務委託者自身による破産手続開始、民事再生手続開始もしくは今後新たに立法される倒産手続きの申立て、又は手形交換所による取引停止処分があった場合
 - (3) 業務委託者の解散決議もしくは解散命令があった場合
3. 業務委託者又はアセットマネジャーは、相手方当事者の責に帰すべき事由により本契約を解除した場合には、相手方に対し、これによって蒙った損害の賠償を請求することができる。
4. 本契約のいかなる規定にも拘らず、業務委託者及びアセットマネジャーは、各当事者の事業採算性、経営方針の重要な変更、社会・経済情勢の急激な変更等により、本契約の維持が各当事者の正当な利益に反する可能性が生じてきた場合には、レンダーの事前の書面による承諾を得て、60日前に書面により他方当事者に対する通知をもって、本契約を解除することができる。但し、業務委託者が後任のアセットマネジャーを選任するまで、当該解除は効力を発生しないものとする。但し、アセットマネジャーが、解除に係る通知後60日を経過した時点で、さらに30日以上期間を定めて業務委託者に対して後任のアセットマネジャーの選任を要求した場合には、当該期間の経過をもって解除の効力が発生するものとする。
5. 第3条第2項により終了した場合を除き、本契約が終了した場合には、アセットマネジャーは、業務委託者の指示に従い、業務委託者が新たに選任したアセットマネジャーに対し本件業務の引継ぎを行う。

第17条 (不可抗力による契約の終了)

天災地変、その他業務委託者及びアセットマネジャーの責に帰することができない事由により、信託不動産が滅失もしくは毀損して、本契約の目的を達することが不可能になった場合には、業務委託者及びアセットマネジャーが協議のうえ、レンダーの事前の書面による承諾を得て、本契約は直ちに終了するものとする。これによって業務委託者又はアセットマネジャーの蒙った損害については、互いにその賠償の責を負わない。

第18条 (重要事項の変更)

業務委託者又はアセットマネジャーに住所、商号又は代表者その他の事項に重要な変更があった場合には、変更した当事者は、遅滞なく他の当事者に対し書面をもってこれを通知するものとする。

第19条 (守秘義務)

業務委託者及びアセットマネジャーは、適用のある法令、規則若しくは通達、行政庁の指導、裁判所の判決、決定若しくは命令による場合、業務委託者が借入れを行う場合の借入先及び当該借入れにかかるアレンジャー、弁護士・会計士・税理士・不動産鑑定士等のアドバイザー、レンダーが本件貸付金債権を譲渡又は証券化する場合の本件貸付金債権の譲受人（候補者を含む。）又は投資家（潜在的投資家を含む。）、当該譲渡又は証券化に関連するアレンジャー、弁護士・会計士・税理士・不動産鑑定士等のアドバイザー及び格付機関、業務委託者の事務代行業者、匿名組合員若しくは業務委託者に対し匿名組合

出資を行おうとする者に開示する場合又は当事者間で別途合意する場合を除き、相手方当事者の書面による事前の同意なくして、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき、又はこれに関連して他の当事者から受領した機密情報一切につき、これを第三者に対し、開示又は漏洩してはならない。なお、本契約に基づいて、相手方当事者の書面による事前の同意なくして開示できる場合、又は書面による事前の同意を取得した上で開示する場合であっても、その開示対象となる機密情報の範囲及び開示先等については、開示する目的を達成するために必要最小限度でなければならないものとする。

第20条 (契約変更)

本契約の規定は、業務委託者及びアセットマネジャーの書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができる。但し、レンダーの書面による承認を得るものとする。

第21条 (アセットマネジャーの債権、債務及び地位移転の禁止)

アセットマネジャーは、レンダー及び業務委託者の承諾なく、本契約上の地位並びに本契約に基づく業務委託者に対する債権及び債務を第三者に移転することはできない。

第22条 (責任財産限定特約)

本契約に基づく業務委託者からアセットマネジャーに対する支払はローン契約に定める本件貸付金債務の完済までは、ローン契約に定めるメイン口座内の金銭のみを引当てとし、本件貸付金債務の完済後は、以下の責任財産のみを引当てとし、その範囲でのみ行われ、業務委託者の他の資産には及ばないものとする。ローン契約に定めるメイン口座内の金銭又は以下の責任財産から充当した後に、なおアセットマネジャーの業務委託者に対する債権が残存する場合には、アセットマネジャーはその残存する債権を放棄したものとみなす。

第22条から第24条は、SPCとの契約では一般的に挿入されることが多い。レンダーの権利を確保するための規定である。

- (1) 信託受益権及び信託受益権に関して信託契約に基づき業務委託者が受領した金員
- (2) 借入人関連契約に基づき相手方当事者に対して有するすべての債権及びかかる債権の弁済として業務委託者が受領した金員
- (3) 信託受益権の売却等に関して業務委託者が有する売買代金支払請求権その他一切の債権及びかかる債権の弁済として業務委託者が受領した金員
- (4) 信託契約に基づく信託の終了時に信託財産の交付として業務委託者が受領した不動産・金員その他一切の財物
- (5) 上記第(1)号から第(4)号までに関して業務委託者が金銭以外の財物(信託不動産等を含むが、これに限定されない。)の所有権を取得した場合の財物及びその代り金
- (6) その他信託受益権又は信託不動産等に関して業務委託者が取得した一切の金銭その他の財物及びその代り金(業務委託者が信託不動産の現状有姿交付を受けた後における信託不動産に係る保険金請求権その他信託不動産の価値代替物を含む。)
- (7) 上記第(1)号乃至第(6)号の他、SPC口座内の金銭
- (8) その他業務委託者の一切の財産

第23条 (破産手続開始申立権等の放棄)

アセットマネジャーは、ローン契約に基づく業務委託者のレンダーに対する一切の債務及び匿名組合契約に基づく業務委託者の匿名組員に対する一切の債務が完済され1年と1日が経過するまでは、自己の債権の満足のために業務委託者の財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し、業務委託者について破産手続開始、民事再生手続開始又はこれらに類する倒産手続(本契約締結後に創設される手続を含む。)開始についての申立又は詐害行為の取消権を行使せず、かかる申立又は取消権を行使する権利を予め放棄する。

第24条 (劣後特約)

1. ローン契約に基づく業務委託者のレンダーに対する一切の債務が完済されるまでは、本契約に基づくアセットマネジャーの業務委託者に対して有する一切の支払請求権(以下「劣後債権」という。)の効力は、ローン契約及びプロジェクト契約に定める支払順序に従ってアセットマネジャーの報酬及び費用に優先する順位を支払又は債権(以下「優先債権」という。)に劣後するものとし、支払期日の到来した優先債権が完済されることを停止条件として発生し、支払期日が到来するものとする。
2. 前項の定めにかかわらず、ローン契約に関し、本件貸付金債務の全部又は一部につき期限の利益喪失事由が発生した場合には、劣後債権の効力は、すべての優先債権(履行期の到来の如何を問わない。)がその債権額について全額の満足を受けたことを停止条件として発生し、支払期日が到来するものとする。

3. 前二項にかかわらず、優先債権が存在している場合で、かつ業務委託者について破産手続、民事再生法上の再生手続その他適用ある倒産手続が開始された場合には、劣後債権は、優先債権に劣後するものとし、劣後債権は、当該倒産手続におけるその配当順位が破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含む。以下同じ。）第99条第1項に規定する劣後的破産債権に後れるものとする。従って、劣後債権は、破産手続においては破産法第99条第2項の約定劣後破産債権となり、再生手続においては民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含む。以下同じ。）第35条第4項の約定劣後再生債権となる。また、業務委託者について清算手続が開始されている場合には、劣後債権は、優先債権が、その債権額につき全額の弁済を受けたことを停止条件として発生するものとする。

第25条 （管轄裁判所）

本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、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26条 （規定外事項）

本契約に定めのない事項及び契約事項の解釈に疑義を生じたときは、信義に則り、誠意をもって当事者間で協議し、その解決にあたるものとする。

（以下本頁余白）

本契約締結の証として本契約書2通を作成し、業務委託者及びアセットマネジャー記名捺印のうえ、それぞれ各1通を保有する。

2009年6月25日

業務委託者：

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

アセットマネジャー：

東京都千代田区 丁目 番号
地方証券化投資顧問株式会社
取締役社長