

SBIST信託契約書の一般的な掲載条項

(信託の目的等)

委託者は、次条に定める財産を信託財産として、受託者が信託財産の管理及び運用、並びに、これらに関連又は付随する事務を行うことを目的として受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた。

本指図権者のうち、

(1) プロパティ・マネジメント（以下「PM」という。）に係る権限分掌事項について、委託者は●●株式会社（以下「●●」という。）をPMに関する指図権者として指名し、

(2) ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲（以下「▲▲▲」という。）を、配当の発行、元本の償還、その他財務及び会計に関する潜在的事項を含むがこれらに限定されない財務会計事項に関する指図権者として指名し、

委託者のためにそれぞれの権限分掌事項に係る指図権者として指図権を適切に行使する任務を委託し、本指図権者らはこれを受託した。

委託者は、さらに▲▲を本指図権者として、受託者及び●●間での「不動産プロジェクト開発委託管理契約書」（以下「本PM契約」という。本PM契約の具体的な内容については、別途当事者間での協議により決定する。）の締結の指図を行うことにより、●●に本条第4項に規定する信託財産となるべき不動産（以下「信託不動産」という。）に関するPM業務（以下「本件PM業務」という。）を引受けさせ、●●は本条第2項第1号に規定する本指図権者としての責務に加えて、本件PM業務を引き受け、委託者兼受益者及び受託者は同意した。

本信託は、受託者が第2条第1項に掲げる信託金銭を財源として購入される次の各号に規定する信託不動産を次の各号に規定するとおり購入及び売却することを予定するものである。

(1) いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」用の不動産（その1）

大阪市（又は大阪市以外の大阪府）において、いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」用の一戸建ての敷地となる予定の土地所有権を短期間（最短2か月から最長は概ね9か月程度。延長可能性あり。）のみ有し、その間に、本指図権者である●●の指図により、以下a乃至cの対応を行った後、

- a. 当該土地上に取壊しを要する建物がある場合、これを取り壊して更地にする、
- b. 当該土地の面積が当該一戸建ての敷地として広過ぎる場合、適切な面積の二筆以上の土地に分割する、又は
- c. a.の取壊し、及びb.の分筆の必要がない場合現状有姿で、

第三者（主として海外の投資家又は海外の投資家が日本で設立する会社が予定される。以下、本項において同じ。）に売却し、その売却資金から本指図権者である●●が本PM契約に基づく本件PM業務の対価等を受領し、本契約第3 4条の規定する収益分配金（本指図権者である▲▲▲が別途指図する場合、本契約第3 1条、第3 4条が規定する留保可能な利益留保金を留保することを妨げない。本項において同じ。）を受託者が委託者の指定する海外の銀行口座宛送金することにより、短期間で信託不動産を購入及び売却するプロジェクトを終了することを特徴とする。

(2) いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」用の不動産（その2）

上記(1)に加えて、大阪市（又は大阪市以外の大阪府）において、いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」の認定を受ける予定の区分所有建物及びその敷地（①一棟全体を対象とする場合と②一棟のうち一戸又は複数戸の専有部分を対象とする場合があり得る。）の区分所有権を一定期間（下記工事が終了し、使用収益が可能な状態で引渡すために必要な期間）有し、その間に、本指図権者である●●の指図により、以下a乃至d等の対応を行った後、

- a. 専有部分の内装を変更し、
- b. 専有部分の用途を変更し、若しくは間取り等、その構造を変更し、
- c. 共用部分の改修（変更にあたる場合を含む。）を行い、用途を変更し、若しくはその構造を変更し、及び／又は
- d. その敷地に新たな規約共用建物を建築し、その他敷地の全部若しくは一部の用途を変更する

第三者に売却し、その売却資金から本指図権者である●●が本PM契約に基づく本件PM業務の対価等を受領し、本契約第34条の規定する収益分配金を受託者が委託者の指定する海外の銀行口座宛送金する。信託不動産を購入及び売却するプロジェクトは、上述の方法により終了するものとする。

なお、上記a乃至dについては、いずれも「建築基準法」、「建物の区分所有等に関する法律」及びその他の法令（大阪府又は大阪市の条例を含む。以下同じ。）、並びに、当該専有部分に係るマンション管理組合の規約に抵触しない場合に限るものとし、本件PM業務を行う●●は事前にこの点に関して受託者の書面による確認及び同意を得ることを必要とし、

- a. ●●がその全部若しくは一部を怠る場合、又は
- b. ●●が、受託者が書面により確認及び同意した内容と異なる工事を実施した場合

など、「建築基準法」、「建物の区分所有等に関する法律」及びその他の法令、並びに、当該専有部分に係るマンション管理組合の規約に抵触し、又は抵触するおそれが生じた場合、受託者は当該工事を中止するなどの措置を講じ、かつ、本PM契約又は別途締結する請負契約等（以下、本項において「本PM契約等」という。）の違反等を理由として●●に対して損害賠償請求などの法的措置を講じる。

（3）いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」用の不動産（その3）

上記（1）、（2）に加えて、大阪市（又は大阪市以外の大府）において、いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」の認定を受ける予定の一戸建ての建物及びその敷地、一棟の住居用、オフィス用、店舗用又は複合型の一棟の建物及びその敷地等、（2）以外の建物及びその敷地（「建物の区分所有等に関する法律」の適用がないもの）の所有権を一定期間（下記工事が終了し、使用収益が可能な状態で引渡しするために必要な期間）有し、その間に、本指図権者である●●の指図により、以下a乃至d等の対応を行った後、

- a. その全部又は一部の内装を変更し、
- b. その全部又は一部の用途を変更し、若しくは間取り等、その構造を変更し、
- c. その全部又は一部の改修（変更にわたる場合を含む。）を行い、用途を変更し、若しくはその構造を変更し、及び
／又は
- d. その敷地に新たな建物を建築し、その他敷地の全部若しくは一部の用途を変更する

第三者に売却し、その売却資金から本指図権者である●●が本PM契約に基づく本件PM業務の対価等を受領し、本契約第34条の規定する収益分配金を受託者が委託者の指定する海外の銀行口座宛送金することにより、信託不動産を購入及び売却するプロジェクトを終了することを特徴とする。

なお、上記a乃至dについては、いずれも「建築基準法」及びその他の法令に抵触しない場合に限るものとし、本件PM業務を行う●●は事前にこの点に関して受託者の書面による確認及び同意を得ることを必要とし、

- a. ●●がその全部若しくは一部を怠る場合、又は
- b. ●●が、受託者が書面により確認及び同意した内容と異なる工事を実施した場合

など、「建築基準法」及びその他の法令に抵触し、又は抵触するおそれが生じた場合、受託者は当該工事を中止するなどの措置を講じ、かつ、本PM契約等の違反等を理由として●●に対して損害賠償請求などの法的措置を講じる。

（4）保険費用に関する明確な認識と負担に関する引受け

いわゆる「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」用の不動産を信託財産とする場合のうち、（その1）は信託財産の対象が土地所有権のみであることから、受益者に保険費用は原則として生じないが、（その2）及び（その3）は信託財産の対象に建物が含まれることから、受託者が建物の所有者である期間中、建物の所有者であることに伴う法的責任を担保するために必要な保険（火災保険や工作物責任保険など建物の所有者である信託銀行及び信託会社が通常付保するであろう保険をいう。以下同じ。）に係る保険費用が生じる。委託者兼受益者及び本指図権者らはこのことを明確に了解し、当該保険費用を負担し、又は負担することに関する指図を行うことを引き受ける。受託者は、必要な保険費用の負担が行われない場合、①（その2）及び（その3）に係る建物及びその敷地の所有権又は区分所有権を信託財産として受託することを拒否するとともに、②既に受託した建物及びその敷地の所有権がある場合、必要な保険費用を受託者の固有財産から支出し、当該支出金額を受託者の信託財産である金銭から控除し回収する権利を有する。

本契約は第4条に規定される信託期間中、前項に掲げるのと同じ目的のために、土地所有権又は建物及びその敷地の所有権若しくは区分所有権の取得及び売却を繰り返すことを予定している。そこで、本契約締結時に不特定である信託財産となるべき当該不動産

の特定は、個別の当該不動産のための本PM契約締結毎に別紙3に係る「金銭信託個別契約書（特定受益証券発行信託）」を電子署名（DocuSign）により締結することにより行うものとする。

本契約に基づき受託可能な不動産は、本条第4項各号に規定するものに限り、他の類型のものは、本契約（金銭信託基本契約書（特定受益証券発行信託））を修正しない限り、受託しないものとする。

本契約当事者は、受託者が信託業法第2条第3項に定める管理型信託業を営む者として信託業を行うものであり、本契約に基づき本指図権者らの指図に従い受託者として課せられた義務を果たすものであり、その限りにおいて責任を負うものに過ぎないことを確認する。本契約当事者は、信託業法に基づき受託者が負う善管注意義務等（本契約に別段の定めがある場合を除き、善管注意義務、忠実義務、競合行為をしない義務その他信託法に基づき受託者が負うべき義務及び本契約に基づき受託者が負うべき義務を総称して「善管注意義務等」という。）の義務に反しない限り、受託者が、受託者としての行為があるとはいえ、もっぱら本指図権者らの指図（疑義を避けるために付言すると、PMに係るあらゆる権限分掌事項に関する●●の指図を含むが、これに限らない。）に起因し又は関連して発生する一切の責任の最終的な帰属主体とならず、受託者以外の本契約当事者において負担し、受託者の求めに応じて必要かつ合理的な対応を行うとともに、受託者に対し必要かつ合理的な補償を実施することを確認する。受託者が弁護士、司法書士、税理士、公認会計士、土地家屋調査士など（以下「専門家」という。）から構成される専門家集団であるキャストグローバルグループのメンバー会社であることから、委託者兼受益者、本指図権者らの求めに応じて、日本の法律、税務、及び国際税務に関する受託者の認識を開示する場合があるが、受託者及び当該グループの専門家はいずれも委託者兼受益者、本指図権者らの代理人ではないため、当該開示に係るコメントにより専門家と依頼者の法的関係（common lawにいうquasi-client-solicitor relationshipのような擬制的な関係を含む。）は形成されず、受託者及び当該グループの専門家は均しく当該コメントについていかなる法的責任も負わない。

9 委託者兼受益者又は本指図権者らが法律意見、税務的意見を必要とする場合、必ず自らが委任する専門家の意見を徴求し、前項に規定する受託者及び当該グループの専門家のコメントに依拠してはならない。委託者兼受益者又は本指図権者らは当該コメントがいかなる法的責任も伴わない参考意見にすぎないことに同意する。

（信託財産）

本信託の信託財産は、第1条第5項に規定する金銭信託個別契約書（特定受益証券発行信託）により当事者間で決定・合意する金額の金銭（以下、追加信託される金銭を含め「信託金銭」という。）及び信託金銭を財源として購入される第1条第4項各号に掲げる類型の不動産、すなわち信託不動産である。当該不動産の特定に関しては、第1条第5項に規定するとおりとする。

委託者は、前条に定める目的のため、信託金銭を別途、委託者兼受益者、受託者及び本指図権者である▲▲の合意により定める金銭管理口座（以下「本件信託金銭管理口座」という。）に振り込む方法により信託する。なお、振込手数料は委託者兼受益者の負担とする。

（委託者及び受益者並びに受益権）

本信託の受益者は、委託者である。

本信託の受益権は、受託者の承諾なくして、譲渡又は質入等の担保権の設定はできない。

本信託において、委託者は委託者及び受益者のいずれの地位も第三者（委託者が出資する会社を含む。）に対して移転しない。ただし、本信託の特定受益証券発行信託の受益者としての法的地位を、本契約の終了に伴い、別途、委託者兼受益者が探索する第三者に譲渡する旨の希望がある場合、当該譲渡について受託者と協議することができる。

（信託期間）

本信託の信託期間は、2024年5月21日から2034年5月20日までの10年間とする。

前項に定める信託期間は、終了の1か月前までに、当事者の書面又は電磁的方法による合意があった場合に延長できる。

（本指図権者らの指図及び地位）

受託者は、本契約に定める事項のほか、本指図権者らの指図に基づいてのみ、信託財産に関する全ての管理、運用及び処分等の信託事務（第8条に定める緊急の信託事務を除く。）を行う。

(本指図権者らの法令違反指図)

受託者は、前条に規定する本指図権者らの指図が、法令に違反し、又は違反するおそれがあると認めた場合、本指図権者らに対して、指図の変更又は撤回を求めることができる。その場合、本指図権者ら及び受託者は誠意をもって協議し、その対応を決定する。

前項の協議によってその対応を決定できない場合、受託者は、本指図権者らの指図に従わないことができる。この場合、受託者は、本指図権者らに対して、本指図権者らの指図に従わない旨の通知を要する。

(本指図権者らの不合理な指図)

受託者が、第5条に規定する本指図権者らの指図に基づく管理、運用及び処分が実現困難又は不可能、若しくは不合理であると認めた場合、受託者は、本指図権者らに対して、指図の変更又は撤回を求めることができる。その場合、本指図権者ら及び受託者は誠意をもって協議し、その対応を決定する。

前項の協議によってその対応を決定できない場合、受託者は、本指図権者らの指図に従わないことができる。この場合、受託者は、本指図権者らに対して、本指図権者らの指図に従わない旨の通知を要する。

(緊急の信託事務)

受託者は、緊急の場合、正当な理由がある場合又は本指図権者らから指定された連絡先に連絡がとれない場合であって、受益者の利益のために必要であるときは、本指図権者らの指図を要する事項であっても、本指図権者らの指図なくして、信託業法第2条第3項第2号の定める範囲で必要な信託事務を行うことができる。なお、この場合、受託者は、本指図権者らの連絡先に対して、遅滞なく、本指図権者らの指図なくして行った信託事務の報告をすることを要する。

(不動産等の信託の登記等)

受託者は、信託不動産について、信託財産の購入及び売却のいずれの場合も、その所有権移転後ただちに、所有権移転登記及び信託の登記を行う。

第1項の登記又は登録に係る公租公課（信託不動産の購入について、不動産取得税、登録免許税、印紙税等、その売却について、印紙税等のほか、第18条第1項第14号に規定する源泉徴収税）及び費用（司法書士の費用を含むが、これに限らない当該登記、登録に必要な通常の費用。）は、信託財産の負担とする。

(信託財産の運用、管理及び処分の方法)

受託者は、本指図権者らの指図に基づき、信託財産の運用、管理及び処分をする。

受託者は、本指図権者らからの指図に基づき、信託不動産について、修繕及び改良することができる。また、受託者は、本指図権者らからの指図に基づき、日常的信託不動産の維持、保存、管理並びに小規模な修繕及び改良を、第21条の定めに従い、第三者に委託することができる。その費用は信託財産の負担とする。

受託者は、本指図権者らの指図に基づき、信託不動産について、受託者を被保険者とする損害保険を付保することができる。その費用は信託財産の負担とする。信託不動産が罹災その他の保険事故が発生した場合、信託不動産の復旧又は修繕については、本指図権者らの指図に基づき、現実に給付され、又は給付が確実に見込まれる保険金の額の限度でこれを行う。また、受託者は、本指図権者らの指図に基づき、受取保険金を使用する。

本指図権者らは、投資計画上信託不動産の売却を企図して処分指図を行う場合、処分先は反社会的勢力以外に限定し、不動産売買契約上受託者が、受託者の契約不適合責任を負うことのないよう極力配慮することとする。

(信託不動産の法令違反への対応)

信託不動産について、建築基準法や消防法などの適用法令の違反が生じ、適用法令への対応措置が必要となった場合、又は、信託不動産の構造物の隣地への侵害又は隣地の構造物の信託不動産への侵入が生じた場合、あるいは、信託不動産に都市計画又は土地収用の問題などが生じた場合、受託者は、それらへの対応が信託不動産の保存に必要な場合、保存行為として信託財産をもって適切に対応し、かつ直ちに本指図権者らと受益者に報告する。ただし、対応に金銭の追加信託が必要となる場合には、あらかじめ本指図権者らの指図を受ける。

前項の場合において、受託者は、委託者に対し、前項の問題等に対する対応について協議することを申し入れることができ、委託者は、受託者から当該申入れがあった場合、誠実に協議に応じなければならない。

（信託不動産の瑕疵）

受託者が、所有権移転日以前に発生し又は所有権移転日において存在する信託不動産の瑕疵に起因して、第三者からの請求を受け、その請求に理由があると判断した場合、保存行為として信託財産をもって適切に対応し、事後的に本指図権者らと受益者に報告する。

前項の場合において、信託金銭が不足している場合、受託者は受益者にこれを請求すること、又は受託者の固有財産で立替払いすることができる。ただし、対応に金銭の追加信託が必要となる場合には、あらかじめ本指図権者らの指図を受ける。

（本指図権者らの善管注意義務等）

本指図権者らは、信託の本旨に従い、善良なる管理者の注意をもって、専ら受益者の利益のために指図をする。

本指図権者らは、前項に加え、信託業法第65条及び第66条の定めに従わなければならない。

本指図権者らは、本指図権者らの責に帰すべき事由がある場合を除き、信託財産について生じた損害、価格の下落その他の損失等について、受益者に対し責を負わない。

（受託者の善管注意義務）

受託者は、信託の本旨に従い、善良なる管理者の注意をもって、専ら受益者の利益のために信託事務を処理する。

受託者に故意又は過失がない限り、本指図権者らの指図に従ってなされた受託者の行為については、受託者としての善管注意義務が履行されたものとみなす。ただし、受託者が違法又は同様の立場にある善良な受託者の通常の業務慣行に照らして不合理な本指図権者らの指示に従った場合は、この限りではない。

受託者は、第5条に基づく本指図権者らの指図による信託事務の履行、第8条に定める緊急の信託事務の履行その他受託者として本契約又は信託法その他の法令（自主規制機関による自主規制規則を含むがこれに限らない。）に基づいて履行することが明確な受託者固有の義務及びこれらに起因して発生する責任のみを負担し、その他一切の義務及び責任は負担しない。

（信託財産をめぐる紛争）

1 信託財産をめぐる紛争が生じた場合、受託者は、本指図権者らの指図に基づき、訴訟手続などの法的手続を行うことができる。

2 前項の場合、受託者は、本指図権者らの指図に基づき、弁護士等の専門家を代理人として選任することができる。この場合、当該代理人の費用及び法的手続の遂行に要する費用は、信託財産の負担とする。

（信託財産をめぐる守秘義務）

受託者は、信託事務の処理に関連して知り得た信託財産又は他の信託当事者に関する非公知の事実について、受益者らの同意なしに開示しない。ただし、法律上若しくは行政手続上要求される場合、又は、信託事務処理上開示する必要がある場合を除く。

（信託金銭の管理）

受託者は、信託金銭を、金融機関の信託財産であることを明らかにする名称を付した決済性預金口座又は当事者が合意するその他の口座に預け入れる方法で管理する。

受託者は、信託金銭を、信託勘定毎に、金額等を記載した帳簿等によりその計算を明らかにして、受託者の固有財産及び他の信託財産と分別して管理する。

（信託事務に必要な費用）

信託財産に関して支払われる以下各号の費用（もしそのような費用がある場合には）は、信託財産の負担とする。

信託不動産に係る固定資産税・都市計画税（想定される年間の固定資産税・都市計画税について、信託不動産の保有期間、すなわち信託財産の購入のために受託者に所有権移転登記を行った日から第三者に対する売却のために第三者に所有権移転登記を行った日までの期間で負担する。）

本件PM業務に対する報酬

信託不動産に係る保険料

信託不動産に係る小修繕費

信託不動産に係る売買仲介手数料

信託借入（以下「本借入」という。）を行う場合の本借入に係る利息

本借入に係る遅延損害金、ブレイクファンディングコストその他の費用

本信託に係る税務及び会計事務受託者に対する手数料

信託不動産に係る鑑定評価書の取得費用

有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書その他本信託に係る金融商品取引法に基づく開示書類の作成に関連する費用

貸倒損失及び減損損失

信託不動産の購入及び売却に係る公租公課及び費用

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

受託者を納税者とする源泉徴収税（委託者が日本と香港又は日本と中国（境内）の間の租税条約が規定する限度税率を享受できる場合、分配可能収益―課税所得一の10%、それができない場合、20.42%となる。享受可能か否かの判断の権利は、もっぱら源泉徴収義務者である受託者が有する。）

前号に規定する租税条約が規定する限度税率を享受できる場合、当該享受をするために必要な届出手続を行うために必要な費用

本契約の作成及び委託者兼受益者の代理人との交渉並びに本契約の修正及び委託者兼受益者又は本指図権者らの代理人との交渉に伴い必要となる受託者の弁護士などの専門家の報酬で、受託者が専門家に対して支払うもの

前号以外で信託事務に必要な専門家費用及び受託者のスタッフ費用。これには委託者兼受益者が必要とする①監査法人対応費用、

②不動産鑑定士対応費用、③3か月毎に必要な会計処理に関する費用が含まれるが、これらに限らない。

その他本信託の維持に要する費用

受託者が信託事務を処理するために自己に過失なくして受けた損害の補償についても信託財産の負担とする。

信託金銭が、前項の諸費用支払いに不足している場合は、受託者は受益者にこれを請求することができる。その支払いがないために受託者がやむなく受託者の固有財産をもって立て替えた場合は、受託者は当該立替金に加えて年1.5%の割合で計算した利息金を受益者に請求することができる。

（金銭の追加信託）

委託者は、信託事務処理に必要な費用等として受託者から請求があった場合は、金銭を追加信託する。また、委託者はいつでも金銭を追加信託することができる。

前項前段の追加信託がないことを原因として、信託財産に損害を生じた場合、受託者の故意又は過失ある場合を除いて、受託者は免責される。

第1項の追加信託がないために受託者がやむなく費用等を受託者の固有財産をもって立て替えた場合は、受託者は当該立替金に加えて年1.5%の割合で計算した利息金を委託者に請求することができる。

第1項により追加信託が行われた後、第3条の信託の計算を行った後に金銭の余剰が生じている場合、受託者は、信託事務の遂行に支障がないと認める範囲で、委託者の請求により余剰金銭を交付することができる。

（信託財産限定責任負担債務特約）

信託不動産に関する信託事務を処理する必要上、受託者が当事者として契約を締結する場合、当該契約から生じる債務に関する履行について、受託者が、信託法第21条第2項第4号に定める信託財産のみに限定して責任を負担する特約を、当該契約中で定めることができる。

Commented [1]: 「有価証券届出書」の誤記である可能性はないでしょうか？

Commented [2]: 西山様、お手数ですがご確認をお願いいたします。

(信託業務の外部委託)

受託者は、本指図権者らからの指図に従い、本契約に定める受託者のする信託事務の一部を第三者に委託することができる。
本指図権者らは、前項の委託指図を行う場合、信託業法第22条第3項に該当する場合を除き、委託先が以下の各号を満たすことを確認する。

- (1) 外部委託する業務の類型ごとに、当該委託する業務に関して規制する法律その他の法令等に基づく免許、許可、登録等を受けていること。
- (2) 信用力、組織体制、人材等に照らし、委託する業務の継続的な遂行が可能であること。
- (3) 外部委託する業務に係る実績や業務の内容に即した人材の確保の状況等に照らし、委託する業務を的確に処理する能力がある者であること。
- (4) 外部委託する業務に係る信託財産を委託先が保管する場合において、当該信託財産に属する財産と自己の固有財産その他の財産とを区分する等の管理を行う体制その他の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。
- (6) 委託先が、受託者に対し管理状況の十分な情報を提供する体制を整えていること。
- (7) 委託先に対する報酬を信託財産から徴求している場合等において、当該委託先が、利害関係人（信託業法第29条第2項第1号、信託業法施行規則第30条第2号に定める「利害関係人」をいう。以下本契約書において同義）である場合は、信託契約において利害関係人取引を行うこと及び利害関係人取引の内容、条件等について定めがあり、かつ受益者保護の観点からの法令上の要件を満たしていること。

受託者は、第18条第1項第16号、第17号に係る専門家として、受託者が帰属するキャストグローバルグループの専門家に委託することができる。この場合、受託者は委託者兼受益者の要求がある場合、専門家費用等の請求書等の写しを委託者に交付しなければならない（ただし、請求書等の翻訳要求がある場合、当該翻訳費用も同項第16号、第17号の請求対象となることに注意を要する。）。

受託者は、受託者が帰属するキャストグローバルグループの専門家に委託する場合、同等の能力を持つ他の専門家に比較して、同等又は低廉な費用請求となるように、最大限努力する。

委託者兼受益者及び本指図権者らは、第3項について利益相反上の問題がないことを確認し、かつ、同意する。ただし、第3項は受託者の信託事務の便宜のためにすぎず、受託者の権利ではなく、委託者兼受益者及び本指図権者らは、第18条第1項第16号、第17号に係る信託事務を担う外部委託先である専門家を、本指図権者らを通じて指定する権利を有する。

前項ただし書の場合において、受託者は外部委託先である専門家に能力、経験等がないか、又は不足すると認めるときは、これを委託者兼受益者及び本指図権者らに対して通知するものとする。信託事務の遅延等が当該外部委託先である専門家の能力、経験等の欠如又は不足に起因する場合、受託者はこれについて免責されるものとする。

(受託者の任務の終了)

受託者の任務は、信託の清算が終了した場合のほか、次に掲げる事由によって終了する。

- (1) 受託者（破産手続開始決定により解散するものを除く。）が破産手続開始決定を受けたこと。
- (2) 受託者が合併以外の理由により解散したこと。
- (3) 次条の規定による受託者の辞任
- (4) 第24条の規定による受託者の解任

(受託者の辞任等)

受託者は、受益者（ただし意思能力がある受益者に限る。）及び本指図権者らの同意を得て、辞任することができる。

前項にかかわらず、以下の各号の一に該当する場合は、受託者は辞任又は信託を終了させることができる。この場合、受託者は委託者及び本指図権者らに、書面若しくは電磁的方法により速やかに通知する。

- (1) 第19条第1項に規定する受託者による委託者への請求に、委託者らが合理的期間内に応じない場合

- (2) 第35条第4項の協議によっても、報酬額の変更について受託者及び委託者が合意に至らず、受託者が前信託計算期間に対応する受領済みの信託報酬と同額の金銭を信託財産に返還した場合
- (3) 受託者が委託者との信頼関係が破壊され、信託事務を円滑に遂行することが困難となったと合理的に判断した場合

(受託者の解任)

- 1 受益者（ただし意思能力がある受益者に限る。）は本指図権者らとの合意に基づき、いつでも受託者を解任することができる。
- 2 前項の場合、信託法第58条第2項に代えて、受託者は前計算期間に対応する受領済み及び受領予定の信託報酬と同額の金銭を委託者に対し請求することができる。

(新受託者の選任)

- 1 第22条の定めにより受託者の任務が終了した場合、委託者は、新たな受託者（以下「新受託者」という。）を選任するものとする。
- 2 前項に基づき選任された新受託者は、直ちに本信託を引き受け、前受託者の事務を引き継ぐものとする。

(受益権等)

- 1 本信託は、信託法第185条第1項の定めのある信託とする。
- 2 受託者は受益権に係る受益証券の発行を行わない場合、受益者に対して受益権原簿に記載された事項を記載した書面を発行する。
- 3 本特定受益権発行信託の基準日は各信託計算期間の末日であり、都度の公告は行わない。基準日における受益者の権利は、次に掲げる権利である。なお、残余財産の帰属については、信託終了日を基準日とする。

当該計算期間に係る配当の受け取り

決算報告を受ける権利

- 4 信託計算期間の途中で受益権の譲渡が発生した場合、受託者からの当該信託計算期間の配当は基準日である信託計算期間末日に受益権原簿に記載された受益者に対してのみ行う。
- 5 受益権の併合及び分割は受益者から請求があっても行わない。
- 6 受益権を相続など包括承継により準共有することとなった場合、共有者は、受託者からの通知又は催告等を受領する者（以下「共有代表受益者」という。）一人を定め、受託者に対しその者の氏名又は名称及び住所を通知する。受託者は共有代表受益者に対してのみ通知又は催告等をし、その者からのみ通知又は催告等の受領をする。
- 7 信託法第213条第1項の受益者の権利は、総受益者の議決権の100分の3以上の割合の受益権を有する受益者に限り当該権利を行使することができる。
- 8 信託法第213条第2項の受益者の権利は、総受益者の議決権の10分の1以上の割合の受益権を有する受益者に限り当該権利を行使することができる。
- 9 受益者が2人以上である場合は、受益者の意思決定は全受益者の一致によるものとする。
- 10 本信託の受益権は、これを放棄することはできない。

(受益権原簿)

- 1 受託者は受益権原簿を作成し、受益権原簿には次の事項（以下「受益権原簿記載事項」という。）を記載する。

受託者の名称及び住所

委託者の氏名又は名称及び住所

信託計算期間（決算期）と基準日（各計算期間の末日）

受益証券の発行の有無

信託開始日

受益権の弁済期（信託終了日）

受益債権の給付内容（信託配当の方法）

受益権について譲渡に制限がある場合はその旨と制限の内容

複数の受益権がある場合で、一部の受益権に受益者として有する権利の行使に関して内容の異なる規定がある場合は、その規定の要旨

信託監督人がある場合はその氏名又は名称及び住所とその権限についての規定の内容

受益権原簿管理人を定めたときは、その氏名又は名称及び住所

限定責任信託である場合はその名称と事務処理地

各受益権に係る受益者の氏名又は名称及び住所

各受益権に係る受益者が当該受益権を取得した日

受益者代理人がある場合はその氏名又は名称及び住所とその権限についての規定の内容

質権者がある場合はその氏名又は名称及び住所

前各号に掲げるもののほか、当該受益証券発行信託の条項その他受託者が必要と認める事項

- 2 受益者は、受益権を譲渡する場合、事前に受託者に通知しその承諾を受ける。譲渡を受けた新受益者は氏名又は名称及び住所を受託者に届出、受託者はこれを受益権原簿に記載又は記録する。
- 3 受託者は受益者に対して通知又は催告を行う場合、受益権原簿に登録された受益者に対してこれを行い、受益権原簿に登録のない住所等へは行わない。
- 4 受益者等から受益権原簿の閲覧又は謄写の請求があった場合に、受益者の氏名又は名称・住所・受益権取得日は開示しない。

（受益原簿記載事項書面）

受託者は、本信託が第26条第2項により受益証券の発行が行われないことに伴い、当該受益証券に係る受益権証書に替えて、受益者に対して受益権原簿記載事項を記載した書面を発行する。

（競合行為）

当事者は、受託者が、利害関係人の承諾を得ることなく、受託者の固有勘定又は受託者の利害関係人の計算で物件額が日本円で約1億円又は他の通貨でそれに相当する額の不動産への投資を行うことができる一方、委託者兼受益者は、物件額が日本円で約2億円以上又は他の通貨でそれに相当する額の不動産（以下「対象不動産」という。）への投資を行うことを意図していることが、当事者間の共通理解であることを認める。受託者は係る投資をした場合であっても、物件の価格が対象不動産の範囲に属さない限り、信託法第32条第3項に定める通知を要しないものとする。物件額が対象不動産の範囲に属するか近接する不動産への投資を受託者が行おうとする場合、受託者は、事前に受益者に対して通知しなければならない。

（信託の元本）

本信託では、次の各号に掲げるものを信託の元本とする。

信託金銭（追加信託されたものを含む。）

信託不動産（減価償却累計額）

借入金銭及びその債務

受入敷金等とその返還債務

信託財産の代償として取得した財産

第34条第3項に基づき元本組入された額の累計額

その他前各号に準ずる資産及び負債

（信託の収益）

- 1 本信託では、次の各号に掲げるものを信託の収益とする。

信託金銭から生じる収益

信託不動産の賃貸から生じる賃貸料

信託不動産の売却益

その他前各号に準ずる又は前各号に関連して取得する収益

2 前受収益（翌期に属する賃貸料等で当期に入金済のもの。）については当期の収益とし、未収収益（当期に属する賃貸料等で入金されていないもの。）について当期の収益としない。

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おける信託純利益から、第34条に従って当該信託計算期日に決定される収益分配金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。

（信託の費用）

1 本信託の計算においては次に掲げるものを信託の費用とする。

第18条第1項各号の信託事務処理に必要な費用に掛かる支出から信託不動産の増改築にかかる費用等の資本的支出を控除したものの

第18条第2項の損害の補償額

信託不動産の減価償却費

第35条の信託報酬

2 未払費用（当期に属する費用で未払のもの。）については当期の費用とし、前払費用（当期に支払ったもので翌期に属するもの。）については当期の費用としない。

（信託の計算と報告）

本信託の計算期日は第4条第1項の信託期間の開始日（2024年5月21日）から2025年4月30日とし、その後、毎年5月1日から満1年間とする。ただし、信託終了日が当該計算期間の途中である場合、当該計算期間に限り、信託終了日までとする。

受託者は、各計算期日現在で当該計算期日を含む計算期間における信託財産に関する報告書（当該計算期日の収支計算書及び信託財産の管理・処分状況に関する報告書）を作成して、計算期日から2か月以内に、受益者に交付し、報告する。

信託の計算と報告については、前二項の定めに従う他、「受益証券発行信託計算規則（平成19年9月26日 社団法人信託協会）」に従う。

（収益分配金）

1 第31条に規定する信託の収益から第32条に規定する信託の費用を差し引いたものを純収益又は純損失とする。

2 純損失は、繰越損失として翌計算期間に繰り越すことができる。繰越損失は翌期以降の純収益をもって填補する。

3 純収益（前計算期間からの繰越損失がある場合はこれを填補した後の純収益）から、その範囲内において次の各号の金額の合計額を計算期日の翌日に元本に組み入れる。

信託不動産の増改築にかかる費用等の資本的支出

第20条の債務の返済金

4 各計算期間の純収益から前項の元本組入れ額を控除した額を各計算期間の収益分配金の原資とし、受託者は、本指図権者らの各受益者への各別の配当金に係る指図に基づき、その原資の全額を、計算期日から3か月以内に、当該計算期日における各受益者に分配する。

5 受託者は、前項の収益分配金に関して、各計算期間開始の時にあって、その時まで到来した利益留保割合（信託元本総額のうち未分配利益の占める割合）の算定の時期のいずれにおいても、その算定された利益留保割合が2.5%を超えていないことを確認する。

6 本条の計算において消費税及び地方消費税の取扱いは法令及び国税庁の法令解釈通達に定める方法による。

（信託報酬）

受託者は、

- a. 信託金銭の受領時毎（利益を海外口座に返金した場合において、委託者兼受益者が当該利益を再投資する場合を含む。）にその0.2%相当額（端数は四捨五入）（実際の支払いは当初の信託金銭着金後、そこから控除する。）、
- b. 信託期間中は各計算期日に年あたり各計算期日において信託金銭が最大化する日の受託金額を基準として信託財産の0.1%相当額（端数は四捨五入）を、

信託報酬として、各信託報酬に係る消費税と合わせて信託財産から受け入れ又は受益者に請求することができる。

第1項の信託報酬とは別に、本指図権者である●●が受託者に対して、信託不動産の購入及び売却を指図する場合、当該信託不動産の購入時に購入代金の0.1%相当額（消費税は別途）、当該信託不動産の売却時に売却代金の0.1%相当額を、第1項の信託報酬に係る消費税と合わせて信託財産から受け入れ又は受益者に請求することができる。ただし、当該0.1%が10万円未満である場合、受託者は当該0.1%に代えて、10万円（消費税は別途）を請求することができる。

1年未満の信託報酬は、当該年の日割り計算によるものとし、1円未満は切り捨てる。

受託者は、一般経済情勢に著しい変動が生じたとき、信託の事務処理に関して、本契約締結に通常要すると予想されたところと比して著しく手数を要するとき、その他相当の事由が生じたときは、委託者と協議の上、第1項の信託報酬額を変更することができる。

（契約の変更）

本契約は、信託法第149条第1項乃至第3項の規定に代えて、受益者、本指図権者ら及び受託者の書面若しくは電磁的方法による合意がある場合に限り、変更することができる。

（信託の終了）

本信託は信託法第164条第1項の規定に代えて、次の各号の事由が発生した場合に限り終了する。

信託財産が消滅した場合

天災地変、経済情勢の変化等により信託の目的の達成又は信託事務の遂行が困難となった場合

前項の規定にかかわらず、本信託は次の各号のいずれかに該当する事実が認められ、その旨の受託者から委託者に対して書面若しくは電磁的方法による終了の通知があった場合は終了する。

第23条第2項に規定する場合に、受託者が辞任せず、信託の終了を選択した場合

第24条第1項に定める解任から6月が経過したとき

本指図権者らについて、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特定調停手続、特別清算手続、その他のこれに類する法的手続開始の申立てがなされた場合

委託者が第43条及び第44条の表明又は確約に違反したものと受託者が合理的に判断した場合

第1項の規定にかかわらず、本信託は次の各号の事由のいずれかに該当するときは、当該事由に基づいて、受益者（ただし意思能力がある受益者に限る。）から書面又は電磁的方法による終了の申出があった場合に終了する。

受託者が、善管注意義務に違反し、事務の改善が見られない場合

受託者が、本指図権者らからの指図に理由なく従わない場合

受託者が、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特定調停手続、特別清算手続、その他のこれに類する法的手続開始の申立てがなされた場合（受託者によるものかその他の者によるものかを問わない。）

受託者が取得する管理型信託業の登録及び特定受益証券発行信託の受託者としての承認が取り消され、抹消され、又は無効となったことにより、受託者が適法に信託業務に従事することができなくなった場合

前3項の規定にかかわらず、本信託は委託者又は本指図権者らからやむを得ない事由により書面若しくは電磁的方法による終了の申し出があり、受託者が終了に同意した場合は終了する。

第1項、第2項及び第4項に基づき本信託が終了する場合、終了によって生じた損害について受託者はその責を負わない。

（終了時の計算と信託財産の交付）

本信託が終了し本信託の清算を行う場合において、残余財産は信託終了日の受益者に帰属する。

信託終了に関する費用（信託終了後に残存する清算事務処理に必要な費用を含む。）は、信託財産の負担とする。

(計算時の端数処理)

信託終了時の交付財産の計算の際に1円未満の端数が生じる場合には、その端数金額を切り捨てる。

(営業日)

本契約において営業日とは、受託者の営業日をいう。

(印鑑の届出)

委託者及び本指図権者は、その印鑑をあらかじめ受託者に届け出るものとする。

受託者が書類に押印された印影を前項の届出印鑑と相当の注意をもって照合し、相違ないと認めて事務処理を行った場合、印鑑の盗用その他の事情の如何によらず、そのために生じた損害について受託者はその責を負わない。

(届出事項の変更)

委託者及び本指図権者は、次の各号の場合は、遅滞なくその事実を受託者に通知し、書面若しくは電磁的方法による手続をとらなければならない。

本契約書又は届出印鑑を喪失した場合

住所、氏名、印鑑に変更が生じた場合

行為能力に変更が生じた場合及び死亡した場合

その他本契約に関し、重要と認められる事項が生じた場合

前項の届出が遅れたことにより生じた損害については、受託者に故意又は重大な過失がある場合を除いて、受託者はその責を負わない。

(反社会的勢力表明事項)

委託者及び本指図権者は、それぞれ、現在及び将来にわたり、次の各号に該当する者（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないことを表明し、確約する。

- (1) 暴力団
- (2) 暴力団員
- (3) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- (4) 暴力団準構成員
- (5) 暴力団関係企業
- (6) 総会屋、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等
- (7) その他前各号に準ずる者

委託者及び本指図権者は、それぞれ、現在及び将来にわたり、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する関係を有しないことを表明し、確約する。

- (1) 反社会的勢力による経営の支配
- (2) 反社会的勢力による経営への実質的関与
- (3) 自己、自社若しくは第三者の利益を不正に図る又は第三者に不当に損害を与えるなどの目的での反社会的勢力の利用
- (4) 反社会的勢力に対する資金等の提供又は便宜の供与
- (5) その他役員等の経営に実質的に関与している者と反社会的勢力との社会的に非難されるべき関係

委託者及び本指図権者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれかに該当する行為をしないことを表明し、確約する。

- (1) 暴力的な要求等
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

- (3) 取引に際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

(一般表明事項)

委託者は、受託者に対して、委託者自身に係る次の各号に定める事項が、信託契約日において、真実かつ正確であることを表明し、確約する。

- (1) 委託者の信託契約の締結及びその条項の履行などに対して、重大な影響を及ぼす訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は存在しない。
- (2) 委託者は、債務超過、支払停止又は支払不能若しくは無資力の状態ではなく、委託者らについて破産、民事再生、その他の類似の手続の開始の申立て、又は、申立原因は存在しない。
- (3) 信託の設定及び変更は、委託者の債権者を害することにはならず、委託者は、委託者の債権者を害することになるとの認識又は意図その他の不法な意図がない。
- (4) 信託の設定は、形式的な名義のみの信託又は箱としての信託ではなく、受益者のための財産の管理、運用等の実質を有するものである。

受託者は、委託者に対して、受託者自身に係る次の各号に定める事項が、信託契約締結日において、真実かつ正確であることを表明し、保証する。この表明及び保証にかかる事項に真実でなく、又は正確でない状況が発見された場合には、受託者は、直ちに、これによりもたらされた委託者、受益者又は信託財産の損害、損失又は費用を賠償する責任を負う。

- (1) 受託者は、日本の法律に基づき適法に成立し、かつ、有効に存続する株式会社であり、既に管理型信託業の登録をしており、また、特定受益証券発行信託の受託者としての税務署長の承認通知を受け、かつ、適法に信託業務を展開する資格を有し、本契約を締結し、本契約に基づき権利を行使し、かつ、義務を履行する権利能力及び行為能力を有する。
- (2) 本契約は、締結により適法、有効及び拘束力を有する契約となる。
- (3) 受託者による本契約の締結は、受託者の目的範囲内の行為に属し、受託者に適用されるいかなる法令、規則、通達、指針、その他の規制、裁判所その他の機関による判決、決定、命令又は令状に違反せず、また、受託者の定款、取締役会規則その他の社内規則への違反を構成せず、かつ、受託者が一方当事者となり、又は受託者若しくはその財産を拘束し、若しくはこれに影響する何らかの契約についての違反又は債務不履行を構成しない。
- (4) 受託者について、破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特別清算手続その他の類似する法的手続の申立てはなされておらず、またそれらの申立ての原因となる事実も存在せず、かつ、受託者は、支払不能、支払停止又は債務超過の状態がなく、本契約の締結又は履行によって、債務超過の状態に陥らない。

(本人確認)

本契約に関し、委託者及び本指図権者らは、犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づき、受託者が合理的に提示を求め又は写しの提出を要請した書類を受託者に対して提示又は交付し、また、職業及び取引目的等の受託者が確認を求める事項（以下「取引時確認事項」という。）を通知しなければならない。

委託者及び本指図権者らは、取引時確認事項に変更があった場合は、受託者に対してこれを届け出るものとする。

(指図、報告及び連絡等の方法)

本契約に関してなされる全ての指図、報告及び連絡等（以下「指図等」という。）は、次の宛先に対しての電子メール若しくは書面（郵便又は手交等）のいずれかの方法により行うものとする。

委託者兼受益者：

電子メールアドレス：

住 所：別紙1「当事者目録」記載のとおり。

本指図権者ら

1、 ●●株式会社

住 所：
電子メールアドレス：
代 表 取 締 役：

2、 ▲▲▲▲▲▲▲▲

住 所：
代表者：
電子メールアドレス：

受託者：キャストグローバル信託株式会社

住 所：東京都港区愛宕二丁目5番1号
愛宕グリーンヒルズMORIタワー36階

代 表 取 締 役：村尾龍雄

電子メールアドレス：muraoc@castglobal-trust.com

すべての指図等は、第1項の各宛先に到達した時点で効力を生じる。但し、当該宛先が不正確であった場合（第3項の変更の通知がなされていない場合を含む。）に、当該連絡が不到達となっても、そのときの郵便等の事情を考慮して合理的に判定される通常到達すべきであった時点で到達したとみなされる。

委託者兼受益者、及び、本指図権者らは、第1項の宛先に変更があった場合、遅滞なく他の当事者に書面若しくは電磁的方法により通知するものとする。

(公告)

本信託に関して受託者が行う公告方法は、法令に別段の定めがある場合を除き、官報に記載する方法とする。

受託者は、定款の変更の後、前項に規定される公告方法を変更することができる。

第2項の変更を行う場合、受託者は、受益者及び本指図権者らに、あらかじめ又は事後遅滞なく書面で若しくは電磁的方法通知を行うものとする。

(指定紛争解決機関)

受託者が契約する指定紛争解決機関は、一般社団法人信託協会とする。当事者は、第49条3項の紛争解決に替えて、又はそれに先駆けて、当該協会での紛争解決のためのあっせん（紛争の当事者間におけるその自主的な解決を促進するため、紛争解決の合意形成を仲介する行為）を求めることができる。

(準拠法、言語及び管轄裁判所・仲裁機関)

本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈するものとする。

本契約は日本語及び英語で作成し、いずれも正本とする。両言語の間で矛盾衝突又は乖離が生じる場合、日本語が優先する。

本契約に関連して発生する一切の法的紛争については、

紛争当事者が本指図権者ら及び受託者のみである場合は東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とし、

紛争当事者に委託者が含まれる場合は日本商事仲裁協会において当該協会規則に従って、仲裁により解決するものとする。仲裁の使用言語は日本語とする。仲裁裁決は終局的なものであり、当事者を均しく拘束する。

4 前項の規定は、本P.M契約に適用されるものとする。

Commented [3]: 上野先生に変更する必要はないが、ご確認ください。

Commented [4]: 西山様、お手数ですがご確認をお願いいたします。

(協議事項)

本契約の条項の遂行に重大な障害が生じた場合、本契約に定めがない事項が生じた場合及び本契約の解釈に関し当事者間に疑義が生じた場合には、委託者、受託者及び本指図権者らが、可及的速やかに誠意をもって協議し、その対応を決定する。

(印紙)

本契約（第1条第5項に規定する金銭信託個別契約書（特定受益証券発行信託）を含む。）に課税される印紙代（それが必要な場合）は、委託者、受託者及び本指図権者らがそれぞれ保有する分についてこれを負担する。

以上