

## SBIST 信托合同书一般的记载事项

### (信托的目的等)

委托人将下条规定的财产作为信托财产，出于由受托人进行信托财产的管理和运用，以及与此相关或附带事务的目的，向受托人进行信托，受托人予以受托。

本指示权人之中，

(1) 关于资产管理(以下称为“PM”)的分权事项，委托人指定●●株式会社(以下称为“●●”)作为关于PM的指示权人，

(2) 指定▲▲▲▲▲▲▲▲(以下称为“▲▲”)作为包括但不限于进行有关利益分配、偿还本金、其他财务及会计相关潜在事项的关于财务会计事项的指示权人，

将就各个分权事项为委托人适当行使指示权的任务委托给指示权人，本指示权人等接受该委托。

委托人进一步指定▲▲作为本指示权人，通过指示签署受托人与●●之间的《不动产项目开发委托管理合同书》(以下称“本PM合同”。有关本PM合同的具体内容，由当事人之间另行协商确定。)，使●●接受本条第4款规定的应成为信托财产的不动产(以下称“信托不动产”)相关的PM业务(以下称“本PM业务”)，●●作为本条第2款第1项规定的本指示权人的职责之外，接受本PM业务，委托人兼受益人及受托人同意。

本信托预计，将受托人以第2条第1款所列信托金钱为资金来源购买的以下各项规定的信托不动产按以下各项规定购买和出售。



(1) 用于所谓“特区民宿（国家战略特别区域外国人停留设施经营事业）”的不动产（其1）

本信托的特征为，在大阪市（或除大阪市之外的大阪府），仅短期（最短2个月至最长大概9个月左右。有可能延长。）持有计划用于所谓“特区民宿（国家战略特别区域外国人停留设施经营事业）”的独立住宅（一户建）用地的土地所有权，其间，按照本指示权人●●的指示，进行以下a至c的对应之后，

a.如该等土地上有建筑物需要拆除的，将之拆除变为空地、

b.该等土地的面积作为该等独立住宅（一户建）用地过大的，分割为2宗以上适当面积的土地、或

c.无需 a.拆除或 b.分割的，以现有状态

出售给第三方（预计主要为海外投资家或者海外投资家在日本设立的公司。以下本款中相同。），本指示权人●●从该出售资金领取本 PM 合同项下本 PM 业务的对价等，通过受托人向委托人指定的国外银行账户汇款本合同第 34 条规定的收益分配金（本指示权人▲▲另行指示时，不妨碍保留本合同第 31 条、第 34 条规定的可保留的利润保留金。本款中相同。）的方式，在短期内结束购买和出售信托不动产的项目。

(2) 用于所谓“特区民宿（国家战略特别区域外国人停留设施经营事业）”的不动产（其2）

本信托为，上述（1）之外，在大阪市（或除大阪市之外的大阪府），一定期间（下述工程结束，以可使用可收益的状态交付所需的期间）持有预计受到认定的所谓“特区民宿（国家战略特别区域外国



人停留设施经营事业)”的区分所有建筑物及其用地（有可能①以整体一栋为对象，及②以一栋内的一户或几户的专有部分为对象。）的区分所有权，期间，按照本指示权人●●的指示，进行以下 a 至 d 等的对应之后，

- a.改变专有部分的内部装修，
- b.改变专有部分的用途，或改变房间布局等的结构，
- c.对共有部分进行修整（包含改变），改变用途，或者改变其结构，和/或
- d.在其用地上新建规约公用建筑物，其他改变全部或部分用地用途

出售给第三方，本指示权人●●从该出售资金领取本 PM 合同项下本 PM 业务的对价等，受托人向委托人指定的国外银行账户汇款本合同第 34 条规定的收益分配金。通过上述方法结束购买和出售信托不动产的项目。

另外，上述 a.至 d.，应仅限于皆不抵触《建筑基准法》、《建筑物区分所有等相关法律》及其他法律法规（包括大阪府或大阪市的条例。下同。），及不抵触有关该等专有部分的公寓管理组合规约，需要履行本 PM 业务的●●就此事先取得受托人的书面确认及同意，

- a. ●●怠于履行全部或部分，或
- b. ●●实施的工程与事先的书面确认及同意内容不同

等，抵触《建筑基准法》、《建筑物区分所有等相关法律》及其他法律法规，以及，抵触有关该等专有部分的公寓管理组合规约，或有可能发生抵触的，受托人采取措施中止该工程，且，采取法律措



施以抵触本 PM 合同或另行签署的承包合同等（以下在本款称为“本 PM 合同等”）原因向●●请求  
损害赔偿。

(3) 用于所谓“特区民宿（国家战略特别区域外国人停留设施经营事业）”的不动产（其 3）

本信托的特征为，上述（1）（2）之外，在大阪市（或除大阪市之外的大阪府），一定期间（下述  
工程结束，以可使用可收益的状态交付所需的期间）持有预计受到认定的所谓“特区民宿（国家战略  
特别区域外国人停留设施经营事业）”的独立住宅（一户建）及其用地、一栋住宅用、办公用、店铺  
用或复合型一栋建筑物及其用地等，（2）之外的建筑物及其用地（不适用《建筑物区分所有等相关  
法律》）的所有权，期间，按照本指示权人●●的指示，进行以下 a 至 d 等的对应之后，

a.改变全部或部分内部装修，

b.改变全部或部分用途，或改变房间布局等的结构，

c.对全部或部分进行修整（包含改变），改变用途，或者改变其结构，和/或

d.在其用地上新建建筑物，其他改变全部或部分用地用途

出售给第三方，本指示权人●●从该出售资金领取本 PM 合同项下本 PM 业务的对价等，通过受托  
人向委托人指定的国外银行账户汇款本合同第 34 条规定的收益分配金的方式，结束购买和出售信  
托不动产的项目。

另外，上述 a.至 d.，仅限于皆不抵触《建筑基准法》及其他法律法规，需要履行本 PM 业务的●●  
就此事先取得受托人的书面确认及同意，



## CastGlobal Trust

- a. ●●怠于履行全部或部分，或者
- b. ●●实施的工程与事先的书面确认及同意内容不同

等，抵触《建筑基准法》及其他法律法规，或有可能发生抵触的，受托人采取措施中止该工程等，且，采取法律措施以违反本 PM 合同等原因向●●请求损害赔偿等。

### (4) 有关明确认识及承担保险费用的相关负担

将所谓“特区民宿(国家战略特别区域外国人停留设施经营事业)”的不动产作为信托财产时，(其 1) 的信托财产对象仅为土地所有权，因此原则上受益人不发生保险费用，(其 2) 及(其 3) 的信托财产对象里包括建筑物，因此受托人作为建筑物所有人的期间，为担保作为建筑物所有人附随的法律责任，发生必要保险(指火灾保险、工作物责任保险等作为建筑物所有人的信托银行及信托公司通常参保的保险。下同。)相关的保险费用。委托人兼受益人及本指示权人等明确了解该情况，承担该等保险费用，或者允诺就承担一事做出指示。如果必要的保险费用没有得到承担，受托人有权①拒绝接受(其 2) 及(其 3) 相关的建筑物及其用地的所有权或区分所有权作为信托财产，同时，②对该等建筑物及其用地的所有权已经接受委托的，从固有财产中支出必要的保险费用，从受托人信托财产的金钱中扣除收回该支付金额。

本合同在第 4 条规定的信托期限内，出于前款所列同样的目的，还计划重复取得和出售土地所有权或建筑物及其用地的所有权或区分所有权。因此，本合同签订时还未特定的应成为信托财产的不动产，在每次为该等不动产签署个别本 PM 合同时，在用电子签名(DocuSign)签署附件 3 相关的《金钱信托个别合同书(特定收益证券发行信托)》时得以特定。



本合同项下可以接受委托的不动产，仅限于本条第 4 款各项规定的内容，其他类型除非修改本合同

(《金钱信托基本合同书 (特定收益证券发行信托)》) 否则无法接受委托。

本合同当事人确认，受托人作为从事信托业法第 2 条第 3 款规定的管理型信托业的公司从事信托业，

基于本合同按照本指示权人等的指示作为履行受托人应承担的义务，仅就此承担责任。本合同当事

人确认，受托人只要不违反信托业法项下受托人承担的善管注意义务等（除非本合同另有规定，善

管注意义务、忠诚义务、不实施竞争行为及其他信托法项下受托人应承担的义务及本合同项下受托人应承担的义务统称为“善管注意义务”）义务，即使作为受托人有所行为，但主要由本指示权人等

的指示（为避免疑义补充说明，包括但不限于根据 PM 的全部分权事项相关的●●的指示。）引起的

或相关的一切责任，受托人不成为最终归属主体，由受托人以外的本合同当事人承担，按受托人要

求实施必要且合理的处理，同时向受托人进行必要且合理的补偿。

受托人是律师、司法书士、税理士、注册会计师、土地家屋调查士等（以下称为“专业人士”）组成

的专业人士组织的加施德环球集团的成员公司，因此，应委托人兼受益人、本指示权人等的要求，

就有关日本的法律、税务及国际税务披露受托人的见解时，受托人及该集团的专业人士皆不是委托

人兼受益人、本指示权人等的代理人，由此有关该等披露的观点不形成专业人士与客户的法律关系

（包括类似于 common law 所说的 quasi-client-solicitor relationship 这种拟制关系。），受托人及该

等集团的专业人士均对该等观点不承担任何法律责任。

委托人兼受益人或本指示权人等需要法律意见、税务意见的，务必征求自行委托的专业人士的意见，

不得依赖于前款规定的受托人及该集团的专业人士的观点。委托人兼受益人或本指示权人等同意该

等观点仅是不伴随任何法律责任的参考意见。



### (信托财产)

本信托的信托财产为，当事人之间通过第 1 条第 5 款规定的金钱信托个别合同书（特定受益证券发行信托）决定、合意金额的金钱（以下包括追加信托的金钱，称为“信托金钱”）及以信托金钱为资金来源购买的第 1 条第 4 款各项所列类型的不动产，即信托不动产。有关该等不动产的特定，按第 1 条第 5 款的规定。

为了前条规定的目的，委托人以向另由委托人兼受益人、受托人及作为本指示权人的▲▲达成合意的金钱管理账户（以下称为“本信托金钱管理账户”）汇款信托金钱的方式进行信托。另外，汇款手续费由委托人兼受益人负担。

### (委托人、受益人以及受益权)

本信托的受益人为委托人。

本信托的受益权未经受托人同意，不能转让或设定质押等担保权。

本信托中，委托人不向第三方（包括委托人出资的公司）转移委托人和受益人任意一方的地位。但，当本合同终止时，如果委托人希望，将作为本信托的特定收益证券发行信托的受益人的法律地位，转让给委托人兼受益人另行寻找到的第三方时，可以就该转让与受托人协商。

### (信托期限)



本信托的信托期限为 2024 年 5 月 21 日起至 2034 年 5 月 20 日止的 10 年。

前款规定的信托期限，截止终止的 1 个月前，当事人以书面或电子方式达成协议的，则可延长。

**(本指示权人等的指示和地位)**

受托人除本合同规定事项外，仅根据本指示权人等的指示，进行信托财产相关的所有管理、运用及处分等信托事务（第 8 条规定的紧急信托事务除外）。

**(本指示权人等的违法违规指示)**

受托人认为第 5 条规定的本指示权人等的指示违反法律法规或有可能违反时，可以要求本指示权人等变更或撤回指示。该情况下，本指示权人等和受托人诚意协商，决定其应对。

经前款协商无法决定其应对的，受托人可不遵循本指示权人等的指示。此种情况下，受托人需将不遵循本指示权人等的指示之事宜通知给本指示权人等。

**(本指示权人等的不合理指示)**

受托人认为基于第 5 条规定的本指示权人等的指示，管理、运用及处分难以或不可能实现，或者不合理时，受托人可以要求本指示权人等变更或撤回指示。该情况下，本指示权人等和受托人诚意协商，决定其应对。



经前款协商无法决定其应对的，受托人可不遵循本指示权人等的指示。此种情况下，受托人需将不遵循本指示权人等的指示之事宜通知给本指示权人等。

### **(紧急的信托事务)**

受托人在紧急情况下，有正当理由或无法与本指示权人等指定的联系方式取得联系，为了受益人的利益所需，即使是需要本指示权人等指示的事项，也可不经本指示权人等指示，在信托业法第 2 条第 3 款第 2 项规定的范围内进行必要的信托事务。另外，此种情况下，受托人要及时向本指示权人等的联系方式报告未经本指示权人等指示进行的信托事务。

### **(不动产等的信托登记等)**

受托人就信托不动产，在购买和出售信托财产的任一情况下，在其所有权转移后，均立即进行所有权转移登记和信托登记。

第 1 款登记或注册的税费（关于信托不动产的购买，不动产取得税、注册执照税、印花税等，关于其出售，除印花税等以外，第 18 条第 1 款第 14 项规定的源泉扣缴税）和费用（包括但不限于司法书士费用的该登记、注册所需的一般费用），由信托财产负担。

### **(信托财产的运用、管理及处分方式)**



受托人根据本指示权人等的指示，进行信托财产的运用、管理和处分。

受托人可根据本指示权人等的指示，对信托不动产进行修缮和改善。另外，受托人可根据本指示权人等的指示，按照第 21 条的规定，向第三方委托信托不动产日常的维护、保存、管理及小规模修缮和改善。该费用由信托财产负担。

受托人可根据本指示权人等的指示，对信托不动产，投保以受托人为被保险人的财产保险。该费用由信托财产负担。信托不动产发生受灾或其他保险事故时，就信托不动产的恢复或修缮，根据本指示权人等的指示，以实际得到给付或依可靠预计会得到给付的保险金额为限度进行。另外，受托人根据本指示权人等的指示，使用已收保险金。

本指示权人等在投资计划中企图出售信托不动产作出处分的指示时，处分对象限定为反社会势力以外，且对不动产买卖合同中受托人，尽可能避免其承担与合同不相符责任。

#### **（对信托不动产违反法律法规的应对）**

关于信托不动产，发生违反建筑标准法、消防法等适用法律法规，需要对适用法律法规的应对措施时，或发生信托不动产的结构物对邻地的侵害或邻地的结构物对信托不动产的侵入时，或者信托不动产发生城市规划或土地征收的问题等时，该等情况的应对为保存信托不动产所需的，作为保存行为，受托人以信托财产进行妥善应对，并立即向本指示权人等和受益人报告。但，应对需要金钱的追加信托的，预先接受本指示权人等的指示。



前款情况下，受托人可以向委托人申请就前款问题等的应对进行协商，委托人在受托人提出该申请时，须认真地对协商进行回应。

**(信托不动产的瑕疵)**

受托人因所有权转移日以前发生或所有权转移日存在的信托不动产的瑕疵，受到第三方的索赔，如受托人判断该请求是有理由的，作为保存行为，以信托财产进行妥善应对，事后向本指示权人等和受益人报告。

前款情况下，信托金钱不足时，受托人可就此向受益人进行请求，或以受托人的固有财产进行垫付。

但，应对需要金钱的追加信托的，预先接受本指示权人等的指示。

**(本指示权人等的善管注意义务等)**

本指示权人等按照信托的宗旨，尽到善良管理人的注意义务，专门为受益人的利益进行指示。

本指示权人等在前款以外，还须遵守信托业法第 65 条和第 66 条的规定。

除有可归责于本指示权人等的事由外，就信托财产产生的损害、价格下降及其他损失等，本指示权人等不向受益人负责。

**(受托人的善管注意义务)**



受托人按照信托的宗旨，尽到善良管理人的注意义务，专门为受益人的利益处理信托事务。

除非受托人有故意或过失，有关受托人遵循本指示权人等的指示所作出的行为，应视为履行了作为受托人的善管注意义务。但，受托人违法或者受托人遵从了与同样立场善良管理人通常业务习惯相比本指示权人等不合理的指示时不在此限。

受托人仅负担履行基于第 5 条本指示权人等指示的信托事务、履行第 8 条规定的紧急信托事务及其他根据本合同或信托法及其他法律法规（包括但不限于自主规制机构的自主规制规则）作为受托人理应履行的受托人固有的义务及因此产生的责任，不承担其他一切义务和责任。

#### **（围绕信托财产的纠纷）**

- 1 围绕信托财产产生纠纷时，受托人可根据本指示权人等的指示，办理诉讼程序等法律程序。
- 2 前款情况下，受托人可根据本指示权人等的指示，聘任律师等专家作为代理人。此种情况下，该代理人的费用及执行法律程序所需的费用，由信托财产负担。

#### **（围绕信托财产的保密义务）**

受托人未经受益人们的同意，不披露与信托事务的处理相关获知的信托财产或其他信托当事人相关的非众所周知的事实。但法律上或行政程序上有要求的，或信托事务处理上有必要披露的除外。



CastGlobal Trust

**(信托金钱的管理)**

受托人以将信托金钱存至账户名称注明为金融机构信托财产的**结算性存款账户**或当事人合意的其他账户的方式管理。

受托人将信托金钱按信托账户，以记载金额等的账簿等明确其计算，与受托人的固有财产及其他信托财产分别管理。

**(信托事务所需费用)**

有关信托财产所支付的以下各项费用（如有），由信托财产负担：

信托不动产的固定资产税、城市计划税（关于设想的年度固定资产税、城市计划税，在信托不动产持有期间，即为购买信托财产向受托人进行所有权转移登记之日起至为向第三方出售向第三方进行所有权转移登记之日为止的期间内负担）；

对本 PM 业务的报酬；

信托不动产的保险费；

信托不动产的小修缮费；

信托不动产的买卖中介手续费；

进行信托借款（以下称为“本借款”）时本借款的利息；



本借款的迟延损害金、提前还款费用及其他费用；

对本信托相关的税务及会计事务受托人的手续费；

信托不动产鉴定评估书的取得费用；

有价证券备案书、有价证券报告书、半期报告书及其他本信托相关的金融产品交易法项下披露文件

制作相关的费用；

坏账损失和减值损失；

信托不动产购买和出售的税费和费用；

受益权的发行和招募相关的受托人承担的一切费用；

受托人作为纳税人源泉扣缴征收的税（委托人可以享受日本与香港或者日本与中国（境内）之间的

租税条约规定的限制税率的，为可分配收益－课税所得－的 10%，无法享受的为 20.42%。仅代扣代

缴义务人的受托人有权判断是否可以享受）；

前项规定的可享受租税条约规定的限制税率的情况下，办理为享受该限制税率所需必要备案手续时

所需的费用；

制作本合同及与委托人兼受益人的代理人交涉、修改本合同及与委托人兼受益人或本指示权人等的

代理人交涉所需要的受托人的律师等专业人士的报酬中，由受托人向专业人士支付的；

前项之外的信托事务所必要的专业人士费用及受托人的员工费用。委托人兼受益人所必须的，包括



但不限于①对应监查法人的费用，②不动产鉴定士的费用，③每 3 个月所必需的会计处理相关的费用；

其他维护本信托所需的费用。

对受托人为处理信托事务自身无过失而遭受的损害赔偿也由信托财产负担。

信托金钱对前款各项费用支付不足的，受托人可就此向受益人进行请求。因未支付，受托人不得不用受托人的固有财产垫付时，受托人可以向受益人要求支付按该垫付款项加上年 15%的比例计算的利息。

#### **(金钱的追加信托)**

委托人在受托人提出作为信托事务处理所需的费用等的付款要求时，追加信托金钱。另外，委托人可随时进行金钱的追加信托。

因没有前款前段的追加信托，信托财产发生损害的，除受托人有故意或过失的情况外，受托人免责。

因没有第 1 款的追加信托，受托人不得不用受托人的固有财产垫付费用等时，受托人可以向委托人要求支付按该垫付款项加上年 15%的比例计算的利息。

依第 1 款进行追加信托后，进行第 33 条信托计算后发生金钱的剩余的，受托人可在确定对执行信托事务没有妨碍的范围内，依据委托人的要求交付剩余金钱。



**(信托财产限定责任负担债务特约)**

因处理信托不动产相关信托事务所需，受托人作为当事人签订合同的，因该合同产生的债务相关的履行，受托人可在该合同中规定仅限信托法第 21 条第 2 款第 4 项规定的信托财产负责的特别约定。

**(信托业务的外部委托)**

受托人按照本指示权人等的指示，可将本合同规定的受托人所提供信托事务的一部分委托给第三方。

本指示权人等进行前款委托指示的，除符合信托业法第 22 条第 3 款的情况外，确认外包方满足以下各项：

- (1) 对每一外部委托业务的类型，获得基于对该委托业务进行限制的法律及其他法律法规等的执照、许可、注册等；
- (2) 根据信誉、组织结构、人力资源等，能持续开展委托业务；
- (3) 根据外部委托业务的实际业绩和与业务内容相匹配的人才确保情况等，有能力切实处理委托业务者；
- (4) 外部委托业务的信托财产由外包方保管时，配备了对属于该信托财产的财产与自己的固有财产及其他财产进行区分等管理的体制及其他进行分别管理的体制；



- (5) 配备了为妥善开展内部管理相关业务的体制；
- (6) 外包方配备了向受托人提供充分的管理情况信息的体制；
- (7) 从信托财产收取向外包方的报酬的情况等，该外包方为利害关系人（信托业法第 29 条第 2 款第 1 项，信托业法施行规则第 30 条第 2 项规定的“利害关系人”。以下本合同中同义）时，信托合同中就进行利害关系人交易及利害关系人交易的内容、条件等有规定，并满足受益人保护观点的法律法规上的要件。

第 18 条第 1 款第 16 项、第 17 项相关的专业人士，受托人可以委托受托人所属的加施德环球集团的专业人士。此时，委托人兼受益人有要求的，受托人应将专业人士费用等的请求书等副本交付给委托人（但，请注意，如果要求翻译请求书等，该翻译费用也属于前款第 16 项、第 17 项的请求对象。）

如果受托人委托受托人所属的加施德环球集团的专业人士，与具备同等能力的其他专业人士相比，尽最大努力请求同等或低廉的费用。

委托人兼受益人及本指示权人等，确认并同意第 3 款无利益冲突问题。但，第 3 款仅出于受托人信托事务的便利，并非受托人的权利，委托人兼受益人及本指示权人等有权通过本指示权人等指定第 18 条第 1 款第 16 项、第 17 项相关的担任信托事务的外部受托方的专业人士。



就前款但书，受托人认为外部受托方的专业人士能力、经验等没有或不足时，应通知委托人兼受益人及本指示权人等。因该等外部受托方的专业人士能力、经验等欠缺或不足的原因造成信托事务迟延的，受托人应对此负责。

#### **(受托人任务的终止)**

受托人的任务，除信托清算结束的情况外，因以下所列情形而终止：

- (1) 受托人（因破产程序开始决定而解散的除外）接受破产程序开始决定；
- (2) 受托人因合并以外的理由解散；
- (3) 依照下一条规定的受托人的辞任；
- (4) 依照第 24 条规定受托人的解聘。

#### **(受托人的辞任等)**

受托人得到受益人（但仅限有意思表示能力的受益人）及本指示权人等的同意，可辞任。

虽有前款，但符合以下各项任一情况的，受托人可辞任或终止信托：此种情况下，受托人以书面或电子方式尽快通知委托人和本指示权人等。



- (1) 第 19 条第 1 款规定的受托人对委托人的要求，委托人们在合理期限内不予以接受时；
- (2) 经第 35 条第 4 款的协商，受托人与委托人仍未就变更报酬额达成一致，受托人将与前信托计算期限对应的已接收信托报酬同额的金钱退还到信托财产的；
- (3) 合理判断受托人与委托人的信赖关系破裂，信托事务难以顺利开展。

#### (受托人的解聘)

- 1 受益人（但仅限有意思表示能力的受益人）可根据与本指示权人等的一致协议，随时解聘受托人。
- 2 发生前款情形时，受托人可向委托人要求支付与前计算期限对应的已接收和预计接收信托报酬同额的金钱，以代替信托法第 58 条第 2 款。

#### (新受托人的聘任)

- 1 依照第 22 条规定受托人的任务终止时，委托人应聘任新的受托人（以下称为“新受托人”）。
- 2 根据前款聘任的新受托人，应立即接受本信托，继承前受托人的事务。



- 1 本信托定为信托法第 185 条第 1 款中有所规定的信托。
- 2 受托人不发行有关受益权的受益证券的，向受益人发行记载受益权登记册记载事项的书面文件。
- 3 本特定受益权发行信托的基准日为各信托计算期限的最后一日，不进行每次公告。受益人在基准日的权利为以下所列权利：另外，关于剩余财产的归属，以信托终止日为基准日。  
  
该计算期限的利益分配的接收；  
  
接收决算报告的权利；
- 4 在信托计算期限的中途发生受益权转让的，受托人的该信托计算期限的利益分配，仅对基准日即信托计算期限最后一日在受益权登记册中记载的受益人进行。
- 5 即使受益人提出要求也不进行受益权的合并和分立。
- 6 通过继承等全面继承而变为对受益权的准共有的，共有方确定一名接收受托人的通知或催告等的人员（以下称为“共有代表受益人”），向受托人通知该人员的姓名或名称和地址。受托人仅对共有代表受益人进行通知或催告等，仅接收该人员的通知或催告等。
- 7 信托法第 213 条第 1 款的受益人权利，仅限于持有总受益人表决权的百分之三以上比例的受益权的受益人，可行使该权利。



8 信托法第 213 条第 2 款的受益人权利，仅限于拥有总受益人表决权的十分之一以上比例的受益权的受益人，可行使该权利。

9 受益人为 2 人以上的，受益人的意思决定应经全体受益人的一致。

10 本信托的受益权不能放弃。

### **(受益权登记册)**

1 受托人制作受益权登记册，受益权登记册中记载以下事项（以下称为“受益权登记册记载事项”）。

受托人的名称和地址；

委托人的姓名或者名称和地址；

信托计算期限（决算期）和基准日（各计算期间的最后一日）；

有无受益证券的发行；

信托开始日；

受益权的清偿期限（信托终止日）；

受益债权的给付内容（信托利益分配的方式）；

关于受益权转让有限制时，该要点和限制的内容；



如存在多个受益权，有关部分受益权就作为受益人所持有权利的行使存在内容不同的规定时，该规定的要点；

有信托监督人的，其姓名或名称和地址与其权限有关的规定的內容；

规定受益权登记册管理人时，其姓名或名称和地址；

如果是限定责任信托，其名称和事务处理地；

各受益权的受益人姓名或名称和地址；

各受益权的受益人取得该受益权之日；

有受益人代理人的，有关其姓名或名称和地址与其权限的规定的內容；

有质权人的，其姓名或名称和地址；

除前各项所列內容外，该受益证券发行信托的条款及其他受托人认为必要的事项。

2 受益人转让受益权时，事先通知受托人并获其同意。接收转让的新受益人将姓名或者名称和地址向受托人备案，受托人将其记载或者记录在受益权登记册中。

3 受托人向受益人进行通知或催告的，对注册在受益权登记册中的受益人进行，而不对受益权登记册中未注册的地址等进行。

4 受益人等提出查阅或复制受益权登记册的要求时，不披露受益人的姓名或名称、地址、受益权取得日期。



### **(受益权登记册记载事项书面文件)**

伴随本信托未依照第 26 条第 2 款进行受益证券的发行，受托人向受益人发行记载受益权登记册记载事项的书面文件，以代替该受益证券的受益权证书。

### **(竞合行为)**

当事人承认当事人之间共同理解，无需获得利害关系人的同意，受托人可以投资受托人固有账户或受托人利害关系人计算的不动产金额约为 1 亿日元或其相当于该金额的他货币的不动产，另一方面，当事人之间共同理解，委托人兼受益人计划向不动产金额为 2 亿日元以上或相当于该金额的其他货币的不动产（以下称“对象不动产”）进行投资。受托人即使进行该种投资，只要不动产金额不属于对象不动产范围，则无需信托法第 32 条第 3 款规定的通知。受托人计划向不动产金额属于或接近对象不动产范围的不动产进行投资时，受托人应事先通知受益人。

### **(信托的本金)**

本信托中，以下各项所列内容为信托的本金：

信托金钱（包括追加信托的财产。）；

信托不动产（累计折旧）；

借款金钱及其债务；

接收押金等及其退还债务；



CastGlobal Trust

作为信托财产的代偿而取得的财产；

根据第 34 条第 3 款规定，记入本金的金额累计额；

其他与前各项类似的资产和负债。

### (信托的收益)

1 本信托中，以下各项所列内容为信托的收益：

信托金钱产生的收益；

由信托不动产租赁产生的租赁费用；

信托不动产的出售利润；

其他与前各项类似或与前各项相关取得的收益。

2 预收收益（归属于下期的租金等在本期已进账的部分）作为本期的收益，应收收益（归属于本期的租金等还未进账的部分）不作为本期的收益。

3 受托人在各信托计算日期，将该信托计算日期的信托净利润减去按照第 34 条在该信托计算日期确定的收益分配金额的合计金额后，其金额作为利润保留金保留。但本信托中，法人税法第 2 条第 29 号 c(2)规定的利润保留比例，不超过法人税法施行令规定的比例（对于信托计算日期本金的 2.5%）。

### (信托的费用)

1 本信托的计算中，下列内容为信托的费用：



(1) 从第 18 条第 1 款各项的信托事务处理所需费用支出中，扣除信托不动产的增改建费用等的资本支出的；

(2) 第 18 条第 2 款损害的补偿额；

(3) 信托不动产的折旧费

(4) 第 35 条的信托报酬

2 应付费用的（属于本期的费用，应付未付的款项）为本期费用，待摊费用（本期支付的款项，属于下一期）不作为本期的费用。

### **（信托的计算和报告）**

本信托的计算日期为自第 4 条第 1 款信托期间的起始日（2024 年 5 月 21 日）起至 2025 年 4 月 30 日，其后，为每年 5 月 1 日起满 1 年。但，信托终止日在该等计算期间当中的，仅该等计算期间至信托终止之日为止。

受托人以各计算日期为节点制作包括该计算日期的计算期限内的信托财产相关报告（该计算日期的收支计算书和信托财产的管理、处分情况相关报告），在计算日期起 2 个月以内，向受益人提交、报告。

信托的计算和报告，除按照前两款的规定外，按照《受益证券发行信托计算规则（2007 年 9 月 26 日 社团法人信托协会）》。



**(收益分配金)**

- 1 从第 31 条规定的信托收益中扣除第 32 条规定的信托费用后的部分为净收益或净损失。
- 2 净损失可作为结转损失结转到下一计算期限。结转损失以下一期以后的净收益予以弥补。
- 3 从净收益（如前计算期限有结转损失，予以弥补后的净收益）中，在其范围内，将下列各项金额的合计额在计算日期的次日记入本金。

信托不动产的增改建费用等的资本支出。

**第 20 条债务的偿还金**

- 4 将各计算期限的净收益减去前款本金记入额后的金额作为各计算期限的收益分配金的原资，受托人根据本指示权人等对各受益人各自的利益分配金的指示，将其原资全额自计算日期起 3 个月以内，分配给该计算日期的各受益人。

- 5 受托人确认，关于前款收益分配金，在各计算期限开始时，截止当时到达的利润保留比例（信托本金总额中未分配利润所占比例）的计算时期的任一时间，该计算得出的利润保留比例不超过 2.5%。

- 6 本条的计算中消费税和地方消费税的处理，依照法律法规和国税厅法律法规解释通知规定的方式。

**(信托报酬)**



CastGlobal Trust

受托人,

- a. 每次收取信托金钱（利益返款至国外账号时，包括委托人兼受益人将该等利益再投资时）的 0.2% 的相当额（零数四舍五入）（实际支出在最初的信托金钱到款后，从其中扣除）、
- b. 在信托期限内各计算日期将每年各计算日期，以信托金钱最大化之日的受托金额为基准的信托财产 0.1% 的相当额（零数四舍五入），

可作为信托报酬，与各信托报酬的消费税一并从信托财产收取或向受益人请求。

在第 1 款的信托报酬之外，本指示权人的●●向受托人，指示信托不动产的购买和出售时，受托人可以与第 1 款的信托报酬的消费税一起，从信托财产收取或向受益人请求，购买该等信托不动产时购买价款 0.1% 的相当额（消费税另计）、出售该等信托不动产时出售价款 0.1% 的相当额。但，如果该 0.1% 不足 10 万日元，受托人可以请求 10 万日元（消费税另计）代替该 0.1%。

不满 1 年的信托报酬，以当年的按日计算方式进行，不满 1 日元予以舍去。

受托人在普遍经济形势发生明显变化、信托事务处理比起预计签订本合同一般所需更费时费力或发生其他程度相近的事由时，与委托人协商后，可变更第 1 款的信托报酬金额。

#### （合同的变更）

本合同仅限有受益人、本指示权人等及受托人的书面或电子方式的协议时可以变更，以代替信托法

第 149 条第 1 款至第 3 款的规定。

### (信托的终止)

本信托仅在发生下列各项事由时终止，以代替信托法第 164 条第 1 款的规定：

信托财产消灭时；

天灾地变、经济形势变化等导致信托目的达成或信托事务执行变得困难的。

虽有前款规定，本信托在属于以下各项任一事实属实时，受托人将之以书面或电子方式通知委托人的，本信托终止：

第 23 条第 2 款规定的，受托人不辞任，选择信托终止的；

自第 24 条第 1 款规定的解聘起经过 6 个月时；

对于本指示权人等，被申请开始破产程序、公司重整程序、民事再生程序、特定调解程序、特别清算程序，及其他类似法律程序时；

受托人合理判断委托人违反第 43 条和第 44 条的声明或确保时；

虽有第 1 款规定，符合以下各项任一事由时，根据该事由，受益人（但仅限有意思表示能力的受益人）提出以书面或电子方式终止的，本信托终止：

受托人违反善管注意义务，事务没有得到改善时；

受托人无故不遵从本指示权人等指示的；

受托人被申请开始破产程序、公司重整程序、民事再生程序、特定调解程序、特别清算程序，及其他类似法律程序时（不论是源自受托人还是其他人）；



## CastGlobal Trust

由于受托人获得的管理型信托业的登录及作为特定受益证券发行信托的受托者的批准被取消、注销或无效，导致受托人无法合法从事信托业务时；

虽有前 3 款规定，本信托在委托人或指示权人等因不得已的事由通过书面或电子方式提出终止的申请，受托人同意终止的情况下终止。

本信托根据第 1 款、第 2 款及第 4 款终止时，就因终止而产生的损害，受托人不负有该责任。

### **(终止时的计算和信托财产的交付)**

本信托终止，进行本信托的清算的，剩余财产归信托终止日的受益人所有。

信托终止相关费用（包括信托终止后剩余的清算事务处理所需费用）由信托财产负担。

### **(计算式的零数处理)**

信托终止时，交付财产的计算中如产生不足 1 日元的零数，将该零数金额舍去。

### **(工作日)**

本合同所称工作日，是指受托人的工作日。

### **(印章的备案)**



委托人和本指示权人等应预先将其印章向受托人备案。

如果受托人将文件上该章的印记与前款备案的印章在适当注意下进行比对确认无异并进行事务处理的，无论因印章被盗或其他缘故，因此而产生的损害，受托人不负有该责任。

### **(备案事项的变更)**

委托人和本指示权人等，在以下各项情况下，须立即将该事实通知受托人，并经过书面或电子方式的程序：

本合同或备案印章丢失的；

地址、姓名、印章发生变更时；

行为能力发生变更时和死亡时；

其他就本合同产生被认为重要事项的。

对于因前款备案延迟而产生的损害，除受托人故意或有重大过失的情况外，受托人不负有该责任。

### **(反社会势力声明事项)**

委托人和本指示权人等分别声明和确保，在现在和将来，不是属于以下各项的人（以下统称“反社会势力”）：



- (1) 黑社会；
- (2) 黑社会成员；
- (3) 自不再是黑社会成员时起未逾五年的；
- (4) 黑社会准成员；
- (5) 黑社会关联企业；
- (6) 敲诈勒索股东、以开展社会运动等为名的敲诈恐吓组织或特殊智力黑社会等；
- (7) 其他与前各款类似组织/个人。

委托人和本指示权人等分别声明和确保，在现在和将来，自身或利用第三方，不存在符合以下各项任一情形的关系：

- (1) 反社会势力控制经营；
- (2) 反社会势力对经营的实质性参与；
- (3) 出于不正当谋求自己、自己公司或第三方利益或者给第三方不正当造成损害等目的利用反社会势力；
- (4) 对反社会势力进行资金等的提供或提供便利；



- (5) 其他管理层等实质性参与经营的人员与反社会势力之间的应受到社会谴责的关系。

委托人和本指示权人等分别声明和确保，不会自行或利用第三方作出符合以下各项任一情形的行为：

- (1) 暴力要求等；
- (2) 超出法律责任的不当要求行为；
- (3) 交易时作出胁迫性言行或使用暴力的行为；
- (4) 散布谣言、使用诡计损害受托人的信用，或妨碍受托人开展业务的行为；
- (5) 其他与前各款类似行为。

**(一般声明事项)**

委托人向受托人声明和确保，委托人自身的以下各项规定的事项，在信托合同日是真实准确的：

- (1) 不存在对委托人签订信托合同及履行其条款等会产生重大影响的诉讼、仲裁、调解及行政上的程序；



- (2) 委托人不处于资不抵债、停止支付、无法支付或无资力的状态，委托人们未被申请开始破产、民事再生及其他类似程序，或不存在申请原因；
- (3) 信托的设定和变更，不会损害委托人的债权人，委托人不存在损害委托人的债权人的认识或意图及其他非法意图；
- (4) 信托的设定，不是仅形式上的名义的信托或作为盒子的信托，而是具有为受益人进行财产的管理、运用等的实质；

受托人向委托人声明并保证，在信托合同签署之日，以下各项关于受托人本身的事项是真实且准确的。在本项声明和保证的事项被发现为不真实或不准确的情况下，受托人有责任立即赔偿因此导致的委托人、受益人或信托财产的损害、损失或费用。

- (1) 受托人是一家根据日本法律合法成立并有效存续的株式会社，已进行管理型信托业的登录以及作为特定受益证券发行信托的受托人的税务署长的批准通知，并有资格合法开展信托业务，签署本合同、基于本合同行使权利、具有履行义务的权利能力和行为能力。
- (2) 本合同等由于签署成为合法、有效和具有约束力的合同。



(3) 受托人签署本合同属于受托人目的范围内的行为，不违反适用于受托人的任何法律法规、规则、通知、指南、其他规制、法院或其他机关的判决、决定、命令或令状，也不构成违反受托人的章程、董事会规则或其他公司内部规定，且不构成对受托人作为一方当事人或约束、影响受托人或其财产的任何合同的违反或债务不履行。

(4) 受托人未被提出破产程序、公司重整程序、民事再生程序、特别清算程序或其他类似的法律程序的申请，也不存在导致这些申请的事实，且受托人没有处于无法支付、停止支付或债务超额的状态，不会因签署或履行本合同而陷入债务超额的状态。

#### **(本人确认)**

有关本合同，委托人和本指示权人等须根据有关防止犯罪收益转移有关的法律，向受托人出示或交付受托人合理要求出示或提交复印件的文件，并向受托人通知职业和交易目的等其要求确认的事项（以下称为“交易时确认事项”）。

委托人和本指示权人等在交易时确认事项有变更时，应向受托人备案。

#### **(指示、报告及联络等方式)**



CastGlobal Trust

有关本合同进行的所有指示、报告及联系等（以下简称“指示等”），应通过向以下收件地址的电子邮  
件或书面（邮寄或专人送达等）任一方式进行。

委托人兼受益人：

电子邮箱地址：

地 址：如附件 1《当事人目录》所记载。

本指示权人等

1、●●株式会社

地 址：

电子邮箱地址：

代表取締役：

2、▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

地 址：

代 表 人：

电子邮箱地址：

受托人：加施德环球信托株式会社

地 址：东京都港区爱宕二丁目 5 番 1 号



CastGlobal Trust

爱宕 Green Hills Mori Tower 36 楼

代表取缔役：村尾龙雄

电子邮箱地址：[muraao@castglobal-trust.com](mailto:muraao@castglobal-trust.com)

所有指示等在到达第 1 款各收件地址时生效。但，该收件地址不准确时（包括未进行第 3 款的变更通知的情况），即使该联系未到达，也视为在考虑当时的邮递等情况合理判断的应到达的时间已到达。

委托人兼受益人及本指示权人等，在第 1 款的收件地址有变更时，应及时以书面或电子方式通知其他当事人。

### （公告）

关于本信托，受托人进行的公告方式，除法律法规另有规定外，为政府公报所记载的方式。

受托人在章程变更后，可以变更前款规定的公告方式。

进行第 2 款变更时，受托人应预先或事后立即以书面或电子方式通知受益人和本指示权人等。

### （指定纠纷解决机关）

受托人协议的指定纠纷解决机关为一般社团法人信托协会。当事人可请求在该协会进行为解决纠纷的调解（为促进纠纷当事人之间其自主解决，就纠纷解决达成一致协议居中调解的行为），以代替或



先于第 49 条第 3 款规定的纠纷解决。

**(准据法、语言及管辖法院和仲裁机构)**

本合同应以日本法为准据法，按照日本法加以解释。

本合同以日文和英文制作，均为原件，两种语言之间出现矛盾冲突或分歧时，日文优先。

与本合同相关产生的一切法律纠纷，

纠纷当事人仅为本指示权人等和受托人时应以东京地方裁判所为第一审的专属协议管辖法院；

纠纷当事人包括委托人时应在日本商事仲裁协会按照该协会规则通过仲裁解决。仲裁的使用语言为日文。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。

前款规定应适用于本 P M 合同。

**(协商事项)**

本合同条款执行发生重大障碍、发生本合同未规定事项及当事人之间就本合同的解释产生疑义的，委托人、受托人及本指示权人等尽快诚意协商，决定其应对。

**(印花)**



CastGlobal Trust

本合同（包括第 1 条第 5 款规定的金钱信托个别合同书（特定收益证券发行信托））所征收的印花  
税费（如有需要），由委托人、受托人及本指示权人等就各自持有的部分予以负担。

完