

不動産信託受益権売買契約書（案）

売払人一般財団法人大阪府タウン管理財団（以下「甲」という。）と買受人_____（以下「乙」という。）とは、別紙Ⅰ（本物件の表示）記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」といい、本件土地と本件建物を総称して「本物件」という。）を主たる信託財産とし、三井住友信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）を信託受託者として平成10年2月12日付で締結されたAグループ土地信託契約（その一部をなす合意書面が別途存する場合には当該合意書面を含む。以下「本信託契約」という。）に基づき設定された信託受益権の受益権割合2,097,984,891/4,282,867,424（以下「本受益権」という。）について、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（本信託契約との関係）

本契約は、本受益権の売買を目的とするものであり、売買される信託受益権の内容、各関係当事者の地位ないし権利義務、その他本信託契約に関連する一切の事項については、本信託契約の定めるところによる。なお、本信託契約以外に、同一の一筆の土地及び一棟の建物の持分を信託財産とし、同一の受託者を信託受託者とする平成10年2月12日付Bグループ土地信託契約（以下「Bグループ信託契約」という。）及びCグループ土地信託契約（以下「Cグループ信託契約」という。）が締結されており、これらの3契約の信託財産である土地及び建物は一括して管理・運用されている。

第2条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

第3条（売買物件等）

甲は、本受益権を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

第4条（売買）

1. 本契約に基づく本受益権の売買（以下「本受益権売買」という。）は、平成30年6月 日（以下「売買実行日」という。）において、第10条に定める条件が満たされることを停止条件として行う。
2. 前項の条件が売買実行日に満たされない場合で、甲乙双方が合意した場合は、売買実行日を延期することができるものとする。
3. 第10条に定める条件が、入札実施日より6ヶ月を経過しても満たされない場合は、この契約は無効となる。
4. 前項の規定により、この契約が無効となった場合は、この契約により甲乙各自に生じた費用はそれぞれが負担し、違約金、損害金いかなる名称の債権債務関係も生じないものとする。

5. 甲及び乙は、本受益権売買を、真正かつ有効な売買として行うことを確認する。
本受益権売買に伴い、乙は、本信託契約における委託者の地位及び受益者の地位並びにこれに係る一切の権利義務を甲から免責的に承継し、甲はこれらの地位及び一切の権利義務関係から離脱する。但し、当初委託者が継続して有することとされている当初委託者としての権利義務及び責任については承継せず、本受益権売買後も当初委託者が単独で負担する。

第5条（賃貸借契約等の確認・承継）

1. 乙は、本信託契約に基づき、受託者を賃貸人とした別紙Ⅳ（賃貸借契約目録）記載のとおり、以下の建物賃貸借契約が締結されていることを確認する。
- ① 賃貸人を受託者、賃借人を関西エアポートワシントンホテル株式会社とする平成12年3月15日付締結の「関西エアポートワシントンホテル建物（ホテル）賃貸借契約書」
 - ② 賃貸人を受託者、賃借人を甲とする平成12年3月31日付締結の「関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）賃貸借契約書」
 - ③ 上記②の建物（多目的ホール等）の一部について、賃貸人を受託者、転賃人を甲、転賃人を関西エアポートワシントンホテル株式会社とする平成12年3月31日付締結の「関西エアポートワシントンホテル建物（多目的ホール等）転賃借契約書」
2. 乙は、前項②の賃貸借契約に基づく賃借人の地位及び保証金返還債権並びにこれらに係る一切の権利義務を売買実行日において免責的に承継し、甲はこれらの地位及び一切の権利義務関係から離脱する。但し、乙は、この賃貸借契約に関して賃貸借契約期間中の解約はできないことを承諾のうえ買い受けるものとする。
3. 乙は、前二項③の転賃借契約に基づく転賃人の地位及びこれらに係る一切の権利義務を売買実行日において免責的に承継し、甲はこれらの地位及び一切の権利義務関係から離脱する。

第6条（売買代金）

1. 本受益権の売買価格（以下「本件売買代金」という。）は、以下のとおりとする。
- | | | |
|------------------|---|---|
| 本件売買代金 | 金 | 円 |
| ：うち土地相当額 | 金 | 円 |
| ：うち建物相当額 | 金 | 円 |
| ：うち消費税及び地方消費税相当額 | 金 | 円 |
2. 本契約を締結するまでに、乙が甲に納付した入札保証金を、乙は本件売買代金に充当するものとする。
3. 乙は、売買実行日において、本信託契約終了時に受託者から甲に承継される本件建物（ホテル）賃貸借契約にかかる以下の金額（以下「敷金返還債務承継金額」という。）の返還債務を免責的に引受ける。
- | | |
|------------|---------------|
| 敷金返還債務承継金額 | 金202,435,448円 |
|------------|---------------|
4. 乙は、売買実行日において、本信託契約終了時に受託者から甲に承継される本件建物（多目的ホール等）賃貸借契約にかかる以下の金額（以下「保証金返還債務承継金額」という。）の返還債務を免責的に引き受ける。

保証金返還債務承継金額 金 143,004,768円

5. 乙は、売買実行日において、本信託契約終了時に受託者から甲に承継される本信託契約に基づく信託借入金（債権者：三井住友信託銀行株式会社、及び、一般財団法人民間都市開発推進機構）の返還債務を免責的に引き受ける。

信託借入金返還債務承継金額 金 525,504,102円

6. 乙は甲に対して、売買実行日において、前条第3項に基づく本件建物（多目的ホール）転貸借契約に係る転貸人の地位承継に伴う以下の金額（以下「多目的ホール転貸借賃料相当分」という。）を支払うものとする。

多目的ホール転貸借賃料相当分金額 金 11,040,000円

7. 甲は乙に対して、第3項の敷金返還債務承継金額と第4項の保証金返還債務承継金額と第5項の信託借入金返還債務承継金額の合計額 金 870,944,318円から、第6項の多目的ホール転貸借賃料相当分金額 金 11,040,000円及び本信託契約に係る平成29年9月30日付「土地信託収支報告書（Aグループ・一般財団法人大阪府タウン管理財団）」の貸借対照表（資産の部）記載の銀行預金残高 金 115,894,217円（信託勘定内金銭）を控除した金額 744,010,101円を支払うものとする。

第7条（支払方法）

乙は、前条第1項の本件売買代金を、甲が指定する納入期限までに、甲が発行する納入通知書により納付するものとする。なお、実際に納付する金額は、本件売買代金から前条第2項の入札保証金及び第7項の支払金額を控除した金額 円とし、振込手数料は乙の負担とする。

第8条（遅延損害金）

乙は、前条の納入期限までに本件売買代金を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、未払金に対して年5パーセントの割合で計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

第9条（本物件の面積）

甲及び乙は、本物件を登記簿上の面積に基づき現状有姿のまま売買するものとし、乙が後日測量した結果、登記簿上の面積に比し増減が生じた場合でも、第6条第1項の本件売買代金の額は変更しないものとする。

第10条（受託者の譲渡承諾等）

- 乙は、売買実行日までに、本受益権の売買についての受託者の承諾を、甲、乙及び受託者が合意する信託受益権譲渡承諾依頼書兼承諾書の様式により、確定日付ある証書によって取得するものとする。なお、この取得に要する費用は乙の負担とする。
- 乙は、売買実行日までに、第5条に規定する賃貸借契約等の承継について、本信託契約、Bグループ信託契約及びCグループ信託契約の全受益権の持分割合の3/4以上を保有する受益者が合意する承諾を、甲、乙、受託者及び当該受益者が合意する賃貸借契約等譲渡承諾依頼書兼承諾書の様

式により、確定日付ある証書によって取得するものとする。なお、この取得に要する費用は乙の負担とする。

第 1 1 条（権利の移転及び登記）

1. 本受益権は、本件売買代金の納付後、前条の規定に定める条件が満たされたことを確認のうえ、売買実行日に甲から乙に移転するものとする。
2. 甲は、前項の規定による本受益権の移転と同時に、受託者に対し、本信託契約の信託目録の受益者変更登記手続申請を指示するものとする。ただし、乙が本受益権の受益者として記載された信託受益権証書は発行しないものとする。
3. 乙は、受益者変更登記完了後、登記完了証及び登記事項証明書を受託者より交付を受け甲に提出するものとする。
4. 乙は、第 2 項の本信託契約の信託目録の受益者の変更登記手続に必要な登録免許税並びにその他諸費用相当額を負担しなければならない。
5. 甲は第 1 項の規定により、本受益権が乙に移転した時をもって、現状有姿のまま本物件を乙に引き渡したものと看做して、甲指定の引渡確認書を交換する。
6. 甲は、前項の引渡確認書交換時に甲が保有する本信託契約の原本（以下「契約原本」という。）及び本受益権又は本物件に関して甲が保有する重要な書類等の原本（受託者が保管する場合はその真実かつ正確な写し）を乙に引き渡す。
7. 本物件より生ずる賃料等の本受益権に関する収益及び本受益権に関して発生する費用（固定資産税及び都市計画税を含む）については本受益権売買においては精算を行わないものとする。

第 1 2 条（信託収益・損失の帰属）

1. 甲は、本契約締結日及び売買実行日における本件信託財産（本信託契約に基づく信託財産を意味する。以下同じ。）の賃貸借の状況が、別紙Ⅳ（賃貸借契約目録）記載の通りであることを確認する。
2. 本受益権に関する信託の収益又は損失であって、売買実行日前に甲が受領又は支払いをしていないものについては全て乙に帰属するものとし、甲及び乙間で精算は行わないものとする。

第 1 3 条（表明及び保証）

1. 甲は、乙に対して、別紙Ⅱ（甲の表明・保証事項）記載の各事項が本契約締結日及び売買実行日において真実に相違ないこと及び本受益権売買または本件売買代金の決定に重大な影響を与えうる事項をすべて開示していることを表明し保証する。
2. 乙は、甲に対して、別紙Ⅲ（乙の表明・保証事項）記載の各事項が本契約締結日及び売買実行日において真実に相違ないこと及び本受益権売買の決定に重大な影響を与えうる事項をすべて開示していることを表明し保証する。
3. 甲及び乙は、前各項に定める表明又は保証に関し、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、直ちに相手方に対しその旨書面により通知するものとし、かかる表明及び保証の違反により相手方に損害が生じた場合には、相手方に対しこれを直ちに補償するものとする。

第14条

(危険負担)

1. 本物件及び本受益権の危険負担は、本受益権の移転時に甲から乙に移転する。
2. 本契約締結後、本受益権の移転前に、天災地変その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により本物件が滅失したときは、乙は本契約を解除することができる。
3. 本契約締結後、本受益権の移転前に前項の事由により本物件がき損したときは、乙の費用負担とする。この場合の売買実行日については甲乙にて協議し決定するものとする。
4. 前項の規定にかかわらず、第2項の事由により本物件がき損した場合で、修復が著しく困難なとき、又は修復に過大な費用または時間を要するときは、本契約を解除することができる。
5. 第3項の規定にかかわらず、第2項の事由により本物件がき損した場合で、本物件のき損により契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

第15条 (瑕疵担保責任)

甲は、本受益権（本受益権の信託財産たる本件不動産を含む。）を現状有姿にて譲渡するものとし、本受益権の隠れたる瑕疵（本件不動産にかかる地中障害物、土壌汚染、使用中のアスベスト等を含む）について、一切の担保責任を負わないものとする。

第16条 (転売制限等)

乙は、本受益権の全部又は一部を、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）第2条第2号、第3号、第4号若しくは第6号又は大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第3号、第4号に該当する者（以下「暴力団関係者」という。）に移転し、又は、権利を設定してはならない。

第17条 (契約の解除)

1. 甲は、乙が第7条、第8条又は前条の定め違反したときは、本契約を解除することができる。
2. 甲は、前項、第14条第2項、第4項、第5項、第21条第2項、第4項に定める場合のほか、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。また、甲が本契約を解除したことにより、乙又は第三者に生じた損害について、甲はその責任を負わない。
 - 一 乙が資格を偽る等の不正な行為により本契約を締結したとき。
 - 二 乙が、本契約を締結する能力を有しないとき又は破産者で復権を得ないとき。
 - 三 乙について、本契約締結後、本物件の引渡しまでの間において破産、民事再生又は会社更生（自己申立てを含む。）等があった場合で、甲と乙の協議によっても本契約に定める義務が履行される見込みがないとき。
 - 四 乙又は乙の代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用した者が次の各号のいずれかに該当し、本契約締結の日においてその事実があった後2年を経過していないとき。
 - イ 甲又は大阪府（以下「甲等」という。）との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - ロ 甲等が実施した競争入札等において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を

害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

- ハ 甲等の発注した業務等の受託者等で、甲等と契約を締結すること又は契約を履行することを妨げた者
 - ニ 甲等が実施する監督又は検査の実施に当たり、甲等の職員の職務の執行を妨げた者
 - ホ 甲等との間の契約を正当な理由がなく履行しなかった者
- 五 乙又は乙の代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用した者が暴力団関係者と認められるとき。
- 六 乙に本契約上の重大な義務の違反がある場合（本契約上の表明・保証が重大な点において不実であったことが判明した場合、又は、乙が本受益権売買の決定に重大な影響を与える事項をすべて開示していないことが判明した場合を含む。）で、甲がその違反を具体的に示した書面による通知を乙に対して行った場合
3. 乙は、甲に本契約上の重大な義務の違反がある場合（本契約上の表明・保証が重大な点において不実であったことが判明した場合、又は、甲が本受益権売買もしくは本件売買代金の決定に重大な影響を与える事項をすべて開示していないことが判明した場合を含む。）で、乙がその違反を具体的に示した書面による通知を甲に対して行った場合は、本契約を解除することができる。
4. 第2項又は前項の解除の場合、それぞれ相手方に対し、違約罰として本件売買代金の10%相当額を支払うものとする。
5. 第2項又は第3項による解除の通知は、30日を下回らない相当期間を示して行い、当該違反が是正されることなく当該期間が経過した時に解除の効力が生じるものとする。

第18条（損害賠償）

乙は、乙が本契約に定める義務を履行しないことにより、甲に損害を与えたときは、次条に定める違約金のほか、当該損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

第19条（違約金）

1. 乙は、甲が第17条第1項又は第2項に基づき本契約を解除したときは、違約金として金（本件売買代金の2割）円を甲に支払わなければならない。
2. 前項の違約金は、前条の損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

第20条（原状回復）

1. 乙は、甲が本契約を第17条第1項又は第2項に基づき解除したときは、甲が指定する期日までに、乙の負担において、次に掲げる事項を実行しなければならない。ただし、第3号については、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は甲に対して現状のまま返還することができる。
 - 一 本受益権に設定された質権その他本物件の完全な権利の行使を妨げる負担を消滅させること。
 - 二 必要な登記費用等を負担すること。
 - 三 乙が行った本物件に対する変更行為に関して、甲が指定する期日までに、原状に復すること。
2. 前項ただし書きにより本物件を返還したときは、本物件内に残置した物の所有権はすべて甲に帰属するものとする。この場合において、甲は当該残置物の処分にあつた費用を乙に請求できるものと

し、乙は、生じた損害について、甲に対して一切の請求をすることができない。

3. 乙は、第1項ただし書きの場合において、本物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を甲に支払うものとし、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えた場合は、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

第21条（反社会的勢力の排除）

1. 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、以下の各号の事項を確約する。
 - ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - ② 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
 - ④ 本受益権の移転、本物件の引渡し及び本件売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為。
2. 甲又は乙の一方について、以下のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 - ① 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合。
 - ② 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合。
 - ③ 前項④の確約に反した行為をした場合。
3. 乙は、甲に対し自ら又は第三者をして、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点の用に供さない、若しくは供させないことを確約する。
4. 甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
5. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として本件売買代金の20%相当額を支払う。
6. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
7. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合の解除及び違約金については、第2項、第4項、第5項及び前項の規定によるものとし、第17条（契約の解除）及び第19条（違約金）は適用しない。
8. 乙が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、甲が第4項の規定により本契約を解除するときは、乙は甲に対し、第5項の違約金に加え、本件売買代金の80%相当額の違約罰を制裁金として支払う。

第22条（協力）

甲及び乙は、本契約の目的を達成し、本契約に基づく取引を履行するために合理的な努力を尽く

すと共に、かかる条件を充足するために必要又は適切と認められる範囲で本契約締結後も相手方から要請された事項に関しては、可能な限り要請に従い行うものとする。

第23条（印紙代の負担）

本契約書に添付する収入印紙代は、甲乙平等に負担するものとする。

第24条（準拠法及び合意管轄）

本契約は、日本国の法令に従って解釈されるものとし、本契約に関して生じた一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第25条（修正・変更）

本契約の条項は、甲及び乙の書面による合意によってのみ修正又は変更することができる。

第26条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約について疑義が生じた事項については、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

第27条（使用する言語等）

本契約に関する一切の協議、調整、交渉及び報告等において使用する言語、通過、時間及び単位は、日本語、日本円、日本標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に限るものとする。

本契約の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大阪府吹田市古江台4丁目119番地
一般財団法人大阪府タウン管理財団
理 事 長 名

宅建業免許番号 大阪府知事(2)第53788号
宅地建物取引士
登 録 番 号 () 第 号

乙 (所在地)
(名 称)
(代表者)

別紙一覧

別紙Ⅰ	本物件の表示
別紙Ⅱ	甲の表明・保証事項
別紙Ⅲ	乙の表明・保証事項
別紙Ⅳ	賃貸借契約目録

本物件の表示

【本件土地の表示】

所 在 : 大阪府泉佐野市りんくう往来北

地 番 : 1 番 7

地 目 : 宅地

地 積 : 6, 190. 02 m² (登記記録記載面積)

信託受益権準共有持分割合 : 上記1筆の土地の信託受益権に対する下記準共有持分割合

土地の信託受益権に対するAグループ受益権準共有持分割合 4,282,867,424/7,056,622,800

うち、当財団受益権準共有持分割合 2,097,984,891/4,282,867,424

【本件建物の表示】

所 在 : 大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地7

家屋番号 : 1 番 7

種 類 : ホテル

構 造 : 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建

床面積 : 1階 3888.17 m²

2階 2787.05 m²

3階 1289.69 m²

4階 1289.69 m²

5階 1289.69 m²

6階 1289.69 m²

7階 1289.69 m²

8階 1289.69 m²

9階 1289.69 m²

10階 1289.69 m²

11階 1289.69 m²

12階 1289.69 m²

13階 1289.69 m²

14階 1289.69 m²

15階 1289.69 m²

16階 562.97 m²

地下1階 2162.86 m²

(登記記録記載面積)

信託受益権準共有持分割合 : 上記建物の信託受益権に対する下記準共有持分割合

建物の信託受益権に対するAグループ受益権準共有持分割合 4,282,867,424/7,056,622,800

うち、当財団受益権準共有持分割合 2,097,984,891/4,282,867,424

甲の表明・保証事項

(1) 甲に関する事項

(イ) 権利能力及び行為能力

甲は、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する一般財団法人であり、財産を所有し、かつ、本契約及び本契約に関連して甲が締結する全ての契約を締結し、それらの契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権利能力及び行為能力を有する。

(ロ) 手続

甲は、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために法令、定款および規則において必要な一切の内部手続を適法に完了している。

(ハ) 適法性

本契約に別途定める事項を除き、(i) 甲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またはそれらに対する通知等が要求されることはなく、かつ、(ii) 甲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、法令、規則、通達、命令、判決、決定、令状、甲を当事者とするまたは甲ないしその財産を拘束し若しくはこれに重大な悪影響を与える第三者との間の契約または証書等に抵触または違反するものではない。

(ニ) 訴訟等

甲の財務・経営の状況、または甲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関連し、これらに悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続も係属していない。また、甲の知る限り、それらが提起されまたは開始される虞はない。

(ホ) 有効な契約

本契約は甲により適式に締結された。本契約は、その締結により、甲につき適法、有効かつ拘束力のある契約となる。但し、本契約のうち停止条件が付されている事項については停止条件の成就により有効かつ拘束力のあるものとなる。甲は、本契約に従い本受益権を乙に移転し、真正な売買を行う意図を有している。

(2) 本受益権

本受益権に関する権利

受託者は本受益権の全てについて単独で完全かつ有効な権利を有し、且つ、対抗要件を具備している。甲のみが本受益権に関する一切の処分権限を有する。

本受益権には、第三者に対する譲渡、担保設定、その他の利用権の設定その他乙の権利に損害を及ぼす又はその虞のある処分が行われておらず、如何なる負担（質権、譲渡担保権、差押、仮差押、保全差押、仮処分、本件賃借人を除く第三者の買取権、本件賃借人を除く第三者の管理・運営権その他形式の如何を問わない。）も存在していない。かつ、甲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。また、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。本受益権につき期限前の元本交付が行われていない。本受益権の成立、存続および行使を妨げる法律上の抗弁事由が存在しない。本信託契約につき甲の債務不履行が発生していない。本信託契約の条項の変更、解除、免除もしくは放棄が行われていない。本受益権の売買を妨げる法律、政省令その他の公的規制が存在しない。

以上

乙の表明・保証事項

(1) 権利能力及び行為能力

乙は、日本法に基づき適法に設立され有効に存続している法人である。乙は、財産を所有し、かつ、本契約及び本契約に関連して乙が締結する全ての契約を締結し、それらの契約上の義務を履行するために必要とされる完全な権利能力、行為能力及び権利を有している。

(2) 手続

乙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、乙の目的及び乙の資産流動化計画の範囲内の行為である。乙は、本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、法令上及び乙の定款、その他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。乙は、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、法令及び規約、その他の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) 適法性

本契約で別途明確に定める場合を除き、乙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またはそれらに対する通知等が要求されることはなく、かつ、乙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、法令、規則、通達、命令、判決、決定、令状、乙の資産流動化計画、乙の規約、その他の内部規則、乙を当事者とする又は乙ないしその財産を拘束し若しくはこれに重大な悪影響を与える第三者との間の契約又は証書等に抵触又は違反するものではない。

(4) 財務状態等

乙について、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始、その他これに類する倒産手続（以下「破産手続等」と総称する。）の申立てはされておらず、かつ、乙の知る限り、その虞もない。乙は、破産手続の対象となっていない。また、乙は、支払不能、支払停止又は債務超過の状態になく、乙の知る限り、その虞もなく、また、破産手続の開始原因となる事実が生じない。本契約の締結及び履行により、乙は、支払不能、支払停止又は債務超過の状態に陥る虞がない。乙は、本契約に基づく債務を履行するために十分な資本及び純資産を有し、本契約締結日において、乙の財政状態に重大な悪影響を及ぼす事由は存しない。売買実行日において乙の知る限り、乙について、売買実行日以降の甲の本契約の履行に影響を及ぼすほどの重大な後発事象が発生する虞はない。売買実行日における表明保証事項として、乙につき本契約の履行に影響を及ぼすほどの重

大な後発事象は存しない。乙は、本契約の締結及び履行により債権者を害する意思はなく、本契約の締結及び履行は詐害行為及び偏頗弁済とならず、否認及び詐害行為の対象とならない。

乙は、集団的に又は常習的に違法行為（犯罪行為を含むが、これに限定されない。）を行うことを助長する虞がある団体又はそのような団体の構成員であるという事実（若しくはあったという事実）又はそのような団体若しくはそのような構成員と関連を有しているという事実（若しくは有していたという事実）は存在しない。

(5) 訴訟等

乙の財務・経営の状況、又は乙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関連し、これらに重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続も係属していない。また、乙の知る限り、それらが提起され又は開始される虞はない。

(6) 有効な契約

本契約は、乙により適式に締結された。本契約は、その締結により、乙につき適法、有効かつ拘束力のある契約となる。但し、本契約のうち停止条件が付されている事項については停止条件の成就により有効かつ拘束力のあるものとなる。乙は、本契約に従い本受益権を買い受け、真正な売買を行う意図を有している。

以上

賃貸借契約目録

	賃貸人	転貸人	賃借人（転借人）	賃貸面積（㎡）	月額賃料（円）	敷金・保証金（円）	賃貸借期間
関西エアポ トワシントン ホテル建物 （ホテル）賃 貸借契約書	三井住友信託銀行 株式会社		WHG関西株式会社	23,594.27	37,000,000	680,896,512	H12.4.1 ~ H32.5.31
関西エアポ トワシントン ホテル建物 （多目的ホー ル等）賃貸借 契約書	三井住友信託銀行 株式会社		一般財団法人大阪府 タウン管理財団	3,009.66	3,680,741	481,000,000 <small>(H29.5末の未返還残高)</small>	H12.4.1 ~ H42.5.31
関西エアポ トワシントン ホテル建物 （多目的ホー ル）転貸借契 約書	三井住友信託銀行 株式会社	一般財団法人大 阪府タウン管理 財団	WHG関西株式会社	1,687.89	ホール等の売上歩 合（5%）	0	H12.4.1 ~ H32.5.31

以上