

※本件売買は愛知県議会の議決が必要となりますので、議決までの間、仮契約を締結します。

信託受益権売買仮契約書（案）

売渡人愛知県（以下「甲」という。）と買受人【落札者】（以下「乙」という。）とは、別紙1記載の信託不動産（別紙1記載の信託土地を以下「本件土地」、別紙1記載の信託建物を以下「本件建物」、本件土地と本件建物を併せて以下「本件不動産」という。）を信託財産とする別紙2記載の土地信託契約（以下「本信託契約」という。）に係る信託受益権（以下「本受益権」という。）について、以下の条項のとおり信託受益権売買仮契約を締結する。

なお、この契約について、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年愛知県条例第29号）第3条の規定に基づく愛知県議会の議決（以下「議決」といい、この契約に係る議案の可決を内容とする議決を指す。）を受けたときは、これを本契約とみなす。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買）

第2条 甲は、この契約の規定に従い、本件不動産その他の信託財産について第6条第1項に規定する本受益権移転時の現状有姿の状態で、本受益権を次条の売買代金をもって乙に売り渡し、乙は、別紙3記載の内容を条件に本受益権を買い受けるものとする。

2 甲乙両者は、本受益権の売買を担保目的によらない真正かつ有効なものとして行うことを確認する。また、甲は本受益権の買戻義務を負わず、買戻権を有しない。

（売買代金）

第3条 売買代金及びその内訳は以下のとおりとする。

売買代金	金【落札金額】円
------	----------

（内訳）	本件土地価格相当額	金	円
	本件建物価格相当額	金	円
	消費税及び地方消費税の額	金	円

「消費税及び地方消費税の額」は、消費税法（昭和63年法律第108号）及び地方税法（昭和25年法律第226号）の規定により算出したもので、本件建物価格相当額に110分の10を乗じて得た額である。

（契約保証金）

第4条 乙は、議決後、直ちに、契約保証金として金【落札金額の1割以上】円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

4 甲は、乙が次条第2項に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

ただし、契約保証金が現金により納付された場合に限る。

5 乙が次条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入方法)

第5条 売買代金の納期限は、令和9年3月31日とする。

2 乙は、前項の納期限までに売買代金から乙が既に納付した契約保証金（現金により納付された場合に限る。）を除く金額を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する場所に納入しなければならない。

(本受益権の移転及び書類の引渡し)

第6条 本受益権並びに本信託契約上の委託者兼受益者としての地位（かかる地位に基づき発生した又は発生する一切の権利義務を含むが、当初委託者固有の義務及び責任を含まない。）は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転するものとする。

2 甲は本受益権が乙に移転した後、甲乙両方で定める日に、本信託契約書のすべての原本（ただし、原本のないものについては写し）を乙に引き渡すものとする。

(登記)

第7条 前条第1項の規定により本受益権が移転した後、甲は本信託契約の受託者（以下「受託者」という。）をして信託目録記載の受益者に関する事項等の変更に係る登記申請を行わせるものとする。

2 前項の登記申請に要する費用は、乙の負担とする。

(移転前の滅失等)

第8条 本受益権の移転前に、天災地変、その他甲乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、本件不動産が滅失もしくは毀損しこの契約の履行が不可能となった時は、甲または乙はこの契約を解除することができる。

2 前項によりこの契約が解除された場合、甲乙とも相手方に対して損害賠償等の請求をすることができない。

3 第1項の規定によりこの契約が解除された場合、甲は乙に受領済みの契約保証金を無利息にて返還しなければならない。ただし、契約保証金が現金により納付された場合に限る。

(現状有姿での本受益権の移転)

第9条 甲は、本受益権について第6条第1項に規定する本受益権移転時の現状有姿のまま乙に移転するものとする。

2 乙は、別紙4記載の既存賃貸借契約等一覧に記載された賃貸借契約書等（以下「既存賃貸借契約等」という。）に基づく賃借人（賃借人からの転貸や同居等に係る転借人等を含む。以下「テナント」という。）が、本件不動産を占有している状態のままで本受益権の移転を受けることを

了承する。乙は、仮契約締結後、第6条第1項に規定する本受益権移転までの間に退去するテナントがいる場合、当該テナントによる占有がない状態で本受益権の移転を受けることについても了承する。

- 3 本受益権の移転日以後において乙と隣地所有者との間で境界に関し争いが生じた場合その他境界に関連して生じ得る一切の問題について、甲は一切責任を負わないものとする。

(公租公課等の負担と収益・費用の分担)

第10条 この契約又は別途甲乙両者で定めるものを除き、信託の収益、費用、損失、債務負担、本件不動産に対して賦課される令和9年度の公租公課（固定資産税、都市計画税等）、本件不動産から発生する既存賃貸借契約等に基づく賃料、共益費その他の収益及び管理費、給水光熱費、各種負担金並びに損害保険料その他の費用の分担に関しては、宛名名義の如何にかかわらず売買代金を完納した日（以下「売買代金完納日」という。）をもって区分し（なお、信託の収益、費用、損失及び債務負担等については、その発生又は起因する時点を基準として区分する。）、売買代金完納日の前日以前（前日を含む。）の期間に対応する部分については、甲の収益又は負担とし、売買代金完納日以降（当日を含む。）の期間に対応する部分については、乙の収益又は負担とし、甲乙並びに受託者との間で合意した日に精算する。ただし、本件不動産に係る固定資産税（いわゆる償却資産税を含む。以下同じ。）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。なお、信託の収益、費用、損失及び債務負担等については、甲は受託者との間で必要な精算を行う。

- 2 乙は前項の本件建物に係る固定資産税及び都市計画税の分担金についての消費税及び地方消費税を負担するものとする。
- 3 売買代金完納日の当日までの信託報酬は甲が負担し、本信託契約を解除するために受託者に支払うべき関連費用については、乙の負担とする。

なお、乙は、本受益権が甲から乙に移転したことを停止条件として、本信託契約を、合意による解除によって売買代金完納日に終了させるものとする。

- 4 甲乙両者は、第1項の規定により自己に帰属することとなる収益について、消費税及び地方消費税の納税事務が生じるときは、自己の責任をもってこれを納付するものとする。

(賃貸人の地位の移転)

第11条 乙は、仮契約締結時点において、本件不動産に関して既存賃貸借契約等の内容にて、テナントに賃貸していることを確認する。

- 2 乙は、本受益権移転後、本信託契約が終了したときは、既存賃貸借契約等のうち受託者とテナントとの間で締結している契約（賃貸業務及び建物管理委託に該当する部分を含む。）に基づく賃貸人の地位並びに権利及び義務（敷金返還義務を含むその他当該賃貸借契約等に基づく賃貸人として負担すべき一切の義務を含む。）を包括的に承継するものとする。
- 3 乙は、本受益権移転後、本信託契約が終了したときは、テナントとの関係（敷金返還債務その他既存賃貸借契約等に基づく賃貸人として負担すべき一切の義務を含む。）については、自己の責任と費用負担をもって処理するものとし、甲はこれに関し一切の責任を負担しない。

(契約不適合責任の免責等)

第 12 条 甲は、本件不動産の本受益権移転時における現状有姿を前提として、本受益権を乙に移転し、甲は乙に対し、本件不動産及び本受益権の種類、品質又は数量の契約不適合（法律上の不適合、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、その他の不具合、不備、法的若しくは物的負担、制限を含むがこれらに限られない。）に関し、一切責任を負わないものとする。本受益権移転後、乙は甲に対し、本件不動産の経年による劣化並びに諸設備の性能低下その他の理由を問わず、本件不動産又は本受益権の契約不適合に関し、売買代金の増減の請求、不具合等の修補、損害賠償の請求、契約の解除、その他一切の異議申立て又は請求を行うことができない。

2 乙は仮契約締結後、本件不動産及び本受益権に隠れた^{かし}瑕疵のあることを発見しても、^{かし}瑕疵の修補、売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。

（使用等の禁止）

第 13 条 乙は、議決の日から 10 年間、本件不動産を次の各号に定める用に供し、又はこれらに供されることを知りながら本件不動産の所有権（本受益権を含む。）を第三者に移転し、若しくは本件不動産を第三者に貸してはならない。

- (1) 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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これに類するもの
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業

（実地調査等）

第 14 条 甲は、前条に定める使用等の禁止に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、本件不動産を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、本件不動産の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第 1 項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第 15 条 乙は、別紙 3 の条件又は第 13 条の規定に違反したときは、売買代金の 10 分の 3 に相当する額を、違約金として甲に対し支払わなければならない。

2 乙は、前条第 3 項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売買代金の 10 分の 1 に相当する額を、違約金として甲に対し支払わなければならない。

3 前 2 項の違約金は、第 25 条に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第 16 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

(容認事項)

第 17 条 乙は、別紙 5 の物件概要書に記載された事項及び以下の各号に規定する諸事項（以下「容認事項」という。）を了承した上で本受益権を買い受けるものとし、容認事項に関して、後日損害賠償請求、修補、契約の解除その他一切の異議の申立て又は請求を行うことはできない。

- (1) 本件建物新築時から関係法令が改正になっていること等により、本件建物が現行の「建築基準法」その他関連法令に適合していない場合があること。
- (2) 本件不動産の近隣土地所有者又はその所有権等を取得した第三者等が将来当該隣接土地に建築物等を新築又は増改築する場合があること。
- (3) 乙は、仮契約締結の日以降において、テナントに解約又は賃料その他の収益の減額、その他の異動が発生した場合においても、甲に対し売買代金の減額請求や損害賠償請求その他の異議の申立て又は請求をしないこと。
- (4) 乙は、本件不動産の周辺環境及び近隣関係を十分確認した上で本受益権を買い受けたものであり、乙は甲に対して当該周辺環境及び近隣関係について異議を申し出ず、また将来周辺環境及び近隣関係に変化が生じて乙は甲に対し損害賠償請求その他の異議の申立て又は請求をしないこと。
- (5) 本件不動産の躯体及び諸設備（ポンプ、水槽、給排水設備、空調・冷暖房設備、電気設備、昇降機設備その他仮契約締結時において本件不動産に付帯する一切の設備）は経年劣化が生じており、今後も補修が必要となる可能性があること。
- (6) 本件不動産に付属する門、塀、地中埋設物、その他の信託財産に帰属する付属物がある場合には、将来本信託契約が終了した場合にはこれらの付属物は乙の所有に帰属すること。

(準備行為)

第 18 条 乙は、この契約が本契約とみなされる前（議決前）にも、本受益権移転に係る必要な準備行為を行うことができ、甲は、必要かつ相当な範囲で、かかる行為に協力するものとする。

2 前項の準備行為に要する費用は乙の負担とする。

(守秘義務)

第 19 条 甲乙両者は、この契約の存在及び内容、本受益権の内容その他この契約に関して相手方当事者から開示された一切の情報（以下「情報」という。）を、相手方当事者の事前の書面による同意なしに開示してはならない。ただし、次の各号に規定する場合を除く。

- (1) 本信託契約又はこの契約の義務の履行に必要な場合
- (2) 当事者が本受益権の取得のために直接又は間接に投資、出資又は融資を受けている又は受ける予定の相手方に開示する場合
- (3) 司法機関、行政機関、その他これに準ずる公的機関又は団体により要求される場合
- (4) 当該当事者、アセットマネージャー、それらの関連会社又はこれらの従業員、取締役等の役員、代理人並びに弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士その他の専門家又はコンサルタントで情報を知る必要のあった者に開示する場合
- (5) 金融商品取引所又はこれに準ずる機関の規定により要求される場合
- (6) 甲がこの契約に基づく義務を履行するために第三者に開示する場合

- (7) 甲が愛知県情報公開条例（平成 12 年愛知県条例第 19 号）及び個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づき開示する場合
- 2 情報が前項の規定により開示される場合、開示する当事者は、当該開示先に対して情報の機密性及び本条の趣旨を説明し、当該開示先が適用法令に基づき守秘義務を負うことが明らかである場合を除き、当該開示先に対して前項に規定する義務と同程度以上の守秘義務を負わせるものとする。

（談合その他不正行為に係る解除）

第 20 条 甲は、乙がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができるものとし、このため乙に損害が生じて、甲は、その責を負わないものとする。

- (1) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 7 条第 1 項若しくは第 2 項（第 8 条の 2 第 2 項及び第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 8 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項、第 17 条の 2 又は第 20 条第 1 項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）及び第 7 条の 9 第 1 項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (3) 公正取引委員会が、乙に独占的状态があったとして独占禁止法第 8 条の 4 第 1 項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
- (4) 乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。
- (5) 乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第 198 条の規定による刑が確定したとき。

（談合その他不正行為に係る賠償金の支払い）

第 21 条 乙は、前条各号のいずれかに該当するときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、売買代金の 10 分の 2 に相当する額を甲が指定する期限までに支払わなければならない。乙が契約を履行した後も同様とする。

- 2 乙は、前条第 4 号に該当し、かつ、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、売買代金の 10 分の 3 に相当する額を支払わなければならない。
- (1) 前条第 2 号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第 7 条の 3 の規定の適用があるとき。
- (2) 前条第 4 号に規定する刑に係る確定判決において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。
- (3) 乙が甲に談合その他の不正行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、甲は、甲に生じた実際の損害額が前 2 項に規定する賠償金の額を超える場合においては、乙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

(暴力団等排除に係る解除)

第 22 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者その他経営又は運営に実質的に関与している者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等その他経営又は運営に実質的に関与している者、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者その他経営又は運営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）に暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
 - (2) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団員若しくは暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）若しくは暴力団の威力又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - (5) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
- 3 甲は、第 1 項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

(妨害等に対する届出義務)

- 第 23 条 乙は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）（以下「妨害等」という。）を受けた場合は、速やかに甲に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。
- 2 乙が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の甲への報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、指名停止措置又は競争入札による契約若しくは随意契約において契約の相手方としない措置を講じることがある。

(原状回復及び返還金等)

第 24 条 第 16 条、第 20 条及び第 22 条の規定によりこの契約が解除され、かつ、本受益権が乙に移転している場合は、次の各号の手続を取るものとする。

- (1) 甲は、第7条の規定により行われた信託目録記載の受益者に関する事項等の変更に係る登記について、受託者をして抹消登記申請を行わせるものとする。ただし、抹消登記申請に要する費用は、乙の負担とする。なお、この契約が解除された時点で、本信託契約にかかる信託が終了しているときは、甲は、受託者をして抹消登記申請を行わせる義務を負わない。この場合、乙は、甲に対して、この契約の解除に伴う原状回復義務として、本件不動産の所有権を移転するものとする。
- (2) 乙は、直ちに第6条の規定により甲が乙に引渡した書類を全て返還する。
- 2 甲は、第16条、第20条及び第22条の規定により解除権を行使したときは、収納済の売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。
- 3 甲は、第16条、第20条及び第22条の規定により解除権を行使したときは、乙が支出した一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第25条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第26条 甲は、第24条第2項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償金を支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第27条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第28条 この契約に関して疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(裁判管轄)

第29条 この契約に関する訴えの管轄は、愛知県庁の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

この契約の証として本書2通を作成し、甲乙それぞれ1通を保管する。

令和 9 年〇月〇日

甲 売渡人 名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 2 号
愛知県
代表者 愛知県知事 大村秀章

乙 買受人

信託不動産の表示
(登記簿記載事項による)

【信託土地 1】

所 在 名古屋市中区新栄町二丁目
 地 番 9 番
 地 目 宅地
 地 積 1627.81 m²

【信託土地 2】

所 在 名古屋市中区西新町一丁目
 地 番 3 番
 地 目 宅地
 地 積 467.51 m²

【信託建物】

(1) 主である建物

所 在 地 名古屋市中区新栄町二丁目 9 番地
 名古屋市中区西新町一丁目 3 番地

家屋番号 9 番

種 類 事務所・店舗・駐車場・スポーツジム・機械室

構 造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 3 階付
 14 階建

床 面 積 1 階 : 1521.70 m²
 2 階 : 880.43 m²
 3 階 : 835.30 m²
 4 階 : 1361.29 m²
 5 階 : 975.19 m²
 6 階 : 1190.07 m²
 7 階 : 1190.07 m²
 8 階 : 1190.07 m²
 9 階 : 1190.07 m²
 10 階 : 1190.07 m²
 11 階 : 1190.07 m²
 12 階 : 1190.07 m²
 13 階 : 1190.07 m²
 14 階 : 988.63 m²
 地下 1 階 : 1595.89 m²

地下 2 階 : 1748.18 m²

地下 3 階 : 1505.21 m²

建 築 年 平成 9 年新築

(2) 附属建物

種 類 管理人室

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 4.99 m²

建 築 年 平成 9 年新築

別紙 2

土地信託契約の表示

(開示資料参照)

別紙 3

売買条件

乙は、信託受益権売買契約締結の日から令和 19 年 8 月 31 日まで、信託建物内に入居している名古屋東部県税事務所及び中警察署南久屋交番（以下「県税等」という。）を、現在の賃貸条件により存続させること（甲又は愛知県警察本部（以下「甲等」という。）から退去の申出があった場合を除く。）。

なお、令和 19 年 9 月 1 日以降、乙の都合により信託建物内に県税等を存続させることが困難な場合には、信託建物内から県税等の退去を希望する 2 年以上前から甲等と調整を行うと共に、代替となり得る建物を提案する等、県税等の存続に最大限協力すること。

別紙 4

既存賃貸借契約等一覧

テナント一覧

仮契約締結時には、その時点の情報に更新予定

	階	テナント名	用途
1	14～12	コパンススポーツクラブさかえ	フィットネスクラブ
2	12	アイオーデータ 名古屋オフィス	事務所
3	12	はごろもフーズ	事務所
4	11、8、7、6	中部電力	事務所
5	11、10、6	中部電力ミライズ	事務所
6	10	日清オイリオグループ	事務所
7	9	八千代エンジニアリング	事務所
8	8	岡三リビック	事務所
9	8	名古屋合唱団	事務所
10	8	三井ホームエステート	事務所
11	8	東海リオン	事務所
12	7	塩野義製薬	事務所
13	7	FRESH UP 名古屋支店	事務所
14	6	味の素AGF	事務所
15	6	トクヤマ通商	事務所
16	6	イソライト工業	事務所
17	5～3	名古屋東部県税事務所	事務所
18	2	VIVIAN brides（一蔵）	事務所
19	2	リオネットセンター栄（東海リオン）	店舗
20	1	m i c 2 1	店舗
21	1	南久屋交番	交番
22	1	コーヒーショップ ポルサ	店舗
23	1	税理士事務所	事務所
24	B1	名古屋音楽学校	音楽学校

テナント数	24テナント
A 計（有効賃貸面積）	12,762.17㎡
B 賃貸面積	12,762.17㎡
B/A 賃貸率	100%

マスターリース会社	ザイマックス東海
-----------	----------

別紙 5

物 件 概 要 書

1 信託土地の概要

所在地番		名古屋市中区新栄町二丁目9番 名古屋市東区西新町一丁目3番		登記簿 面積	中区：1627.81㎡ 東区：467.51㎡	実測 面積	中区：1628.58㎡ 東区：467.51㎡
地目		宅地		住居表示		無	
形状		確定図のとおり		道路との高低差		無	
接面道路の 幅員及び構造		東側：西新町線（幅員約9.91m、舗装） 南側：県道60号（幅員約29.92m、舗装） ※都市計画道路					
法令等に基づく 制限	都市計画法	市街化区域					
	建築基準法	用途地域	商業地域		斜線制限	有	
		建ぺい率	80%		日影規制	無	
		容積率	900%		防火地域	防火地域（集団防火）	
		高度制限	なし		屋根	建築基準法22条指定区域	
	その他	駐車場整備地区、広小路・大津通都市景観形成地区、都市再生緊急整備地域、緑化地域、 特定用途誘導地区、都市機能誘導区域内、居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域、 名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画					
私道の負担等 に関する事項	私道負担	無					
	道路後退	無					
施設整備状況			接面道路配管		事業所名		電話番号
	電気	有	高圧6KV受電・地下3階電気室に地中引込		中部電力ミライズ(株)	052-936-6571	
	上水道	有	南側300mm		名古屋市上下水道局 東部営業センター	052-722-8750	
	下水道	有	南側300mm 東側600mm				
都市ガス	有	東側300mm		東邦ガス(株)	052-251-7551		
交通機関	バス	名古屋市営バス「栄」停留所より東南東約350m・徒歩約5分					
	鉄道	名古屋市営地下鉄「栄」駅より東南東約350m・徒歩約5分					
公共機関 (物件からの 直線距離)	市役所	中区役所 西南方約240m		保育園	栄保育園 北西方約120m		
	小学校	東桜小学校 北方約200m		中学校	富士中学校 北方約310m		
	郵便局	名古屋東新町郵便局 東方約110m		消防署	東消防署富士塚出張所 北方約760m		
	医療機関	名古屋栄内科泌尿器科クリニック 南東方約120m		金融機関	三菱UFJ信託銀行 北方約260m		

参 考 事 項	<p>1 信託土地は、県有地（旧東新県税事務所敷地）であったところ、三井住友信託銀行株式会社（当時の中央信託銀行株式会社）を受託者とする土地信託契約（契約期間：平成7年1月12日～令和9年8月29日）を締結したことで、信託土地となったものです。</p> <p>2 これに伴い、不動産登記簿上の現所有者は、三井住友信託銀行となっています。</p> <p>3 現在、信託土地には、受託者が建設した信託建物があり、現状有姿の状態で信託受益権の元本に含まれています。</p> <p>4 実測面積は平成元年3月の測量結果に基づくものですが、現在、再度実測を行っています。</p> <p>5 隣地所有者が有するコンクリート叩き、鉄階段、扉、擁壁、及び擁壁の一部が越境しています。</p> <p>6 信託土地から、擁壁、コンクリート叩き及び擁壁の一部が隣地に越境しています。5と併せて、隣地所有者との間で越境に関する覚書を締結予定です。</p> <p>7 地盤調査、地下埋設物調査及び土壌汚染調査は実施していません。</p> <p>8 信託土地について、区画形質の変更等一定の開発行為等を行う場合、関係法令に基づく許可等が必要となる場合があります。</p>
------------------	---

2 信託建物の概要

所 在 地 番	名古屋市中区新栄町二丁目 9 番地 名古屋市中区西新町一丁目 3 番地
種 類	①：事務所、店舗、駐車場、スポーツジム、機械室 ②管理人室
構 造	①：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付14階建 ②：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	①：20932.38 m ² ②：4.99 m ²
建 築 時 期	1997年8月29日新築
区 画 等	竣工図等のとおり
参 考 事 項	<p>1 本信託建物は、名古屋市の都心地区にふさわしい快適都市空間の創造を目指し、アトリウムを核にした「出会いと交流の商業施設ゾーン」、都心のビジネス拠点にふさわしい「先端的業務施設ゾーン」、スポーツと健康増進とくつろぎのための「スポーツ施設ゾーン」からなる複合ビルで、1997年に新築され、同年営業を開始しました。</p> <p>2 公告日現在で24テナントが入居しています。</p> <p>3 施設は、三井住友信託銀行株式会社（当時の中央信託銀行株式会社）が、1995年1月に締結した土地信託契約に基づき、建築しています。</p> <p>4 建物の不動産登記は、平成9年10月に三井住友信託銀行を所有者とする建物保存登記が行われています。</p>