

土地信託契約解除証書（案）

土地信託受益者愛知県（以下「受益者」という。）、土地信託受託者三井住友信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）及び新受益者●●（以下「新受益者」という。）は、受益者と受託者との間で締結した後記信託不動産（以下「本件不動産」という。）に関する後記記載の「原契約」（原契約により設定された信託に係る受益権を以下「本件受益権」という。）について、以下のとおり解除することに合意又は確認したため、本土地信託契約解除証書（以下「本解除証書」という。）を締結する。

なお、本解除証書において用いる用語は、本解除証書中に別途定義する場合及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、原契約等に定義された意味を有する。

（解除）

第1条 受益者、新受益者及び受託者は、受益者と新受益者との間で令和 年 月 日付で締結した「信託受益権売買仮契約書」（以下「仮契約」という。）に基づき、令和 年 月 日付で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を受けたことにより、仮契約が本契約とみなされることを受けて、令和 年 月 日を本契約の売買代金の納入日とし、同日に売買代金が完納されたときは、完納されたときに本件受益権が譲渡される（以下「受益権譲渡日」という。）こと（仮契約第 6 条第 1 項が定めるとおり、原契約上の委託者兼受益者としての地位の移転を含む。）に合意する。

また、新受益者及び受託者は、受益権譲渡日に、原契約を解除すること（以下、かかる解除を「本件解除」といい、かかる解除の日を「信託解除日」という。）に合意するとともに、受益者は、受益権譲渡日に原契約が解除されることを確認する。

なお、本件解除に関連する費用は、信託財産又は新受益者が負担するものとする。

- 2 本件解除は、仮契約に基づき、本件受益権が受益者から新受益者へ譲渡されたことを停止条件として効力が生じるものとする。
- 3 受益者及び受託者並びに新受益者は、本件解除の効力が信託解除日以降の仮契約の解除等により何らの影響を受けないことを確認する。

（本件解除に伴う処理）

第2条 受託者は、原契約第 34 条第 2 項及び同第 35 条にかかわらず、本項各号及び第 2 項のとおりに信託財産を受益者もしくは新受益者に対し引渡し、新

受益者に債務を承継させる。

(1) 受託者は、新受益者に対し、信託解除日に、本件不動産を瑕疵担保責任その他一切の責任を負うことなく現状有姿で引き渡す。当該引渡しにより、本件不動産の所有権は、受託者から新受益者に移転する。また、受託者は、新受益者へ別途交付する「引渡証兼受領証」の添付リストに記載された書類、鍵等を信託解除日に引き渡す。なお、新受益者と受託者は、新受益者に交付されたものを除き、受託者が本件不動産等又は原契約により設定された信託に係る重要書類を現に保有しないことを信託解除日に確認する。

(2) 受託者は、受益者に対し、受益者と受託者が別途協議により定める日までに、信託財産に属する金銭から、信託解除日以降に原契約に関して受託者が支払うことを予定している費用等相当額（固定資産税、都市計画税等を含むがこれに限らない。）を控除した残額を交付する。

受託者は、控除した費用等相当額に残額があった場合には、受益者に対し、受益者と受託者が別途協議により定める日までに、当該残額を交付する。

受益者、新受益者及び受託者は、本号に定める受益者の受託者に対する金銭の交付請求権が受益者に固有のものであって、新受益者に移転しないことを確認する。

なお、受託者は仮契約第3条に定める売買代金の納入があったことを受益者から確認した後、信託財産に属する預り敷金相当額について新受益者が指定する口座（以下「指定口座」という。）へ振り込むものとする。

(3) 受益者、受託者及び新受益者は、信託解除日において、受託者が原契約に基づき借り入れた信託借入の残債務がないことを確認する。

(4) 新受益者は、受託者が本件不動産に関し株式会社ザイマックス東海と締結した2019年2月1日付マスターリース契約兼賃貸業務及び建物管理委託契約書に基づく受託者の賃貸人としての地位並びに権利及び義務（敷金の返還債務、賃貸業務及び建物管理委託に該当する部分にかかる地位並びに権利及び義務を含むがこれに限らない。）を信託解除日に受託者より承継し、これにより受託者は、敷金返還債務を含む一切の賃貸人の義務を免れる。

(5) 受託者は新受益者に対し、信託解除日において、前各号以外の信託財産並びに前各号以外の債務（信託終了後に支払いを要する費用を含む。ただし、第2号に基づき受託者が支払うことを予定している費用に係る債務を除く。）を承継させる。

2 新受益者及び受託者は、信託解除日において、受益者変更・本件不動産の信託登記抹消及び新受益者への所有権移転の登記申請手続きを行い、当該費用は新受益者が負担する。

3 新受益者及び受託者は、双方の合意により、新受益者に対する受益権証書の

発行を省略することを確認する。また、受益者は、受託者に対し、信託解除日に、受益権証書に記名押印して返却する。

- 4 新受益者は、信託解除日における信託の最終計算に関し、新受益者に帰属する収支はゼロであることを承認する。なお、本件解除による信託の終了につき、受益者と新受益者は、受益者が新受益者に代わって信託の最終計算、現況及び運営状況を承認することとし、受益者、新受益者及び受託者は、受託者が信託の最終計算、現況及び運営状況を受益者に報告し、その内容を受益者が新受益者に代わって承認することを確認する。

- 5 信託解除日以降に受領した金銭、費用の処理は、以下のとおりとする。

- (1) 受託者は、信託解除日以降に信託口座に入金があった場合には、仮契約第10条に基づき受益者及び新受益者に対し期間按分の上、当該金銭から送金に要する費用を控除した残額を受益者又は新受益者と受託者が別途協議の上定める日に引き渡すものとする。

なお、新受益者に対する当該精算金については、指定口座へ振り込むこととする。

- (2) 受託者は、信託解除日以降に原契約に関する費用の支払請求を受けた場合には、本条第1項第2号に基づき受託者が支払うことを予定している費用を除き、新受益者に対し、請求を受けた旨を遅滞なく報告し、新受益者は、自己の責任と負担で、かかる費用を支払うものとする。

(受託者の免責)

第3条 受益者は、受託者が、本解除証書締結時点までの原契約上の義務を完全に履行したことを確認した後は、受託者に対して原契約又は信託財産等に関して異議又は苦情を申立てないものとする。

- 2 受益者及び新受益者は、本件解除によって原契約又は信託財産等に関して事故や第三者からの苦情等が生じた場合には、自己の責任で解決するものとする。受託者は、本件解除によって受益者及び新受益者に損害等が生じた場合でも、一切責任を負わないものとする。

(その他)

第4条 本解除証書により合意した事項以外は、原契約に記載する各条項がそのまま適用されるものとする。

- 2 本解除証書の解釈に関する疑義は、受益者、新受益者及び受託者間で誠意をもって協議し、解決するものとする。
- 3 本解除証書は日本法を準拠法とし、本解除証書に関する紛争は名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

【以下余白】

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 名古屋市東区西新町一丁目
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
名古屋市東区西新町一丁目 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

1 4 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

原契約の表示

平成 7 年 1 月 12 日付け 土地信託契約書

【以下余白】