

# リーガルフロンティア21

プロジェクトベース

## 実務・英文契約書講座

### 第 10 回 不動産売買契約

2013 年 7 月 17 日(水) 午後7:00～9:00

会 場

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町 3-10 神田第3 アメレックスビル 7F  
株式会社リーガルフロンティア21  
セミナールーム

テーマ	トピック	学習目標
⑩不動産売買契約  2013年7月17日（水）	日米の不動産売買契約書、クロージング、タイトルインシュアランス、デューディリジェンス、不動産の証券化	日米の不動産売買契約書を比較検討しつつ、日本語の契約書英語化する作業を行います。米国の不動産売買契約書の日本語訳をデジタルファイルで提供します。日本と米国の不動産実務の違い、また物権法制の違いを乗り越えるような方法で、日本国内で使用されている不動産売買契約書をいかにして英語化していくかを検討します。

## 不動産売買契約

### 学習目標

英米の不動産売買契約について具体的な条項を検討する

### 不動産売買契約

米国の「不動産売買契約」が、どのようなものかは、契約書書式（英語原文とその日本語訳）を参照されたい。

Execution と Closing のあること

Due Diligence の存在

Title Insurance と Title Insurance Company の存在

米国の不動産売買契約書にくらべると、日本の不動産売買契約書は、簡単である。

クロージングという用語はあるが、本来の意味とは違う

デューディリジェンスは、制度化されていない

土地と建物が別個の不動産である建前から、Improvement という用語の登場する場が、本来ない

不動産売買と対抗問題：「対抗問題」が、日本法のみならず、英米法でも存在することを確認するとともに、その差異を検討する

#### 不動産売買

不動産売買は、動産売買とは別物の考えた方がよい。

動産売買は、「契約法 (Contract)」で取り扱われる中心的なテーマであり、米国の統一商事法典 (UCC) でも、担保附取引 (Secured Transaction) とならぶ中心的なトピックであるが、不動産売買には適用がない。

不動産売買は、不動産賃貸借とともに「不動産法 (Law of Real Property)」というグループをなしている。わが国のように「売買」で括らないようにすべきである。

#### 不動産売買契約書

米国の「不動産売買契約書」がどのようなものであるかは、配布する資料を参照されたい。この契約書は、物件に賃借人がいる場合に利用されるものである（例えば、日本で、入居者のいる賃貸マンションのビル1棟を売買するときに生ずるであろう問題を予め想定して読まれるとよい）。

もう一つ配布する契約書は、日本で使用されていたものであり、米国の不動産売買契約書の直訳調のものであるが、何かが違っている。

この日本の契約書の条項に相当する、米国の不動産売買契約書の条項を探し出して、丹念に英語化する作業を行ってほしい。

#### 日米不動産売買契約書の相違点（1）

本来、日本の不動産売買契約書には「クロージング」という観念はなかった。

アメリカの不動産売買契約書を検討して、契約締結から「クロージング」まで、契約当事者が何をする事になっているかを確認されたい。

日本の不動産売買契約書に「クロージング」は必要か検討されたい。

日米不動産売買契約書の相違点（２）

権原保険会社 (title insurance company) というのが、米国の不動産売買契約書に登場することに注目されたい。

権原保険会社とは何か？ 「権原保険を引き受ける保険会社」として、不動産売買契約書に登場しているかを検討する。

それ以外、というか、保険会社以外の機能を、不動産売買にあつて、権原保険会社は期待されているのではないか？

どんな働き？

エスクローエージェントとは？

（不動産）売買

日本法

### 第三節 売買

#### 第一款 総則

（売買）

第五百五十五条 売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

日本法

（物権の設定及び移転）

第一百七十六条 物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。  
英米法

Contract と Conveyance の区別

不動産売買一対抗問題

日本法

（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

第一百七十七条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に

対抗することができない。

英米法

不動産売買一対抗問題（続き）

日本法

その前に、基本用語の確認

「不動産」→

「登記」→

「従物」→

「一筆の土地」→

英米法

売買一対抗問題（続き）

日本法

不動産に関する物権の得喪及び変更は、法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

英米法

米国において「対抗問題」を論じる枠組み

「race」

「notice」

不動産売買一対抗問題（続き）

日本法

公信力（善意者保護）と「背信的悪意者の排除」の問題

英米法

Bona Fide Purchaser

Constructive Notice

相隣関係

地役権

不動産売買契約

不動産担保権設定契約

相隣関係と地役権

「相隣関係」と「地役権」については、あまり民法の講義でも触れられることのない分野であるので、日本の民法の規定（条文）と、英米の不動産法上の制度との対応関係に気をつけておけばよいと思われる。

法律実務上は、紛争のおおい領域

契約書（の英語版）作成のとき、注意を払うべき

相隣関係と地役権（続き）

日本の「相隣関係」と「地役権」の区分けと、英米不動産法の区分けは、必ずしも「きれいに」一致していない。

「相隣関係」

相隣関係と地役権（続き）

地役権

相隣関係と地役権

日本法

## 第六章 地役権

(地役権の内容)

第二百八十条 地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。ただし、第三章第一節（所有権の限界）の規定（公の秩序に関するものに限る。）に違反しないものでなければならない。

英米法

### § 8.3 Creation of Easements and Profits by Express Act

相隣関係と地役権（続き）

日本法

## 第二款 相隣関係

第二百十三条 分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地のみを通行することができる。この場合においては、償金を支払うことを要しない。

2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

英米法

### § 8.5 Easements Implied From Necessity

### § 8.4 Easements Implied From Prior Use

「相隣関係」に定める通行権は、Easements

「相隣関係」の箇所にある「通行権」は、英米ではEasementsとして捉えられている

「相隣関係」に類するものはないか？

Rights Incident to Possession of Land

Rights Incident to Possession of Land

日本法

(境界線付近の掘削の制限)

第二百三十七条 井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から二メートル以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から一メートル以上の距離を保たなければならない。

2 導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの二分の一以上の距離を保たなければならない。ただし、一メートルを超えることを要しない。

(境界線付近の掘削に関する注意義務)

第二百三十八条 境界線の付近において前条の工事をするときは、土砂の崩壊又は水若しくは汚液の漏出を防ぐため必要な注意をしなければならない。

英米法

#### § 8.5 Right to Support

Rights Incident to Possession of Land (続き)

日本法

(自然水流に対する妨害の禁止)

第二百十四条 土地の所有者は、隣地から水が自然に流れて来るのを妨げてはならない。

英米法

#### § 8.5 Rights to Streams and Lakes

Rights Incident to Possession of Land (続き)

日本法

(排水のための低地の通水)

第二百二十条 高地の所有者は、その高地が浸水した場合にこれを乾かすため、又は自家用若しくは農工業用の余水を排出するため、公の水流又は下水道に至るまで、低地に水を通過させることができる。この場合においては、低地のために損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければならない。

英米法

#### § 8.5 Diffuse Surface Water



---

# 売 買 契 約 書

パレスライフ  
三宮 STATION FRONT

株式会社ライフステージ  
三宮桜丘プロパティ特定目的会社

---

---

印紙  
各自貼付

---

売買契約書に貼付する印紙額

印紙税額（1通または1冊につき）

記載された契約金額が1万円未満	非課税
〃 10万円以下	200円
〃 10万円を超え50万円以下	400円
〃 50万円を超え100万円以下	1千円
〃 100万円を超え500万円以下	2千円
〃 500万円を超え1千万円以下	1万円
〃 1千万円を超え5千万円以下	1万5千円
〃 5千万円を超え1億円以下	4万5千円
〃 1億円を超え5億円以下	8万円
〃 5億円を超え10億円以下	18万円
〃 10億円を超え50億円以下	36万円
〃 50億円を超えるもの	54万円
契約金額の記載のないもの	200円

# 不動産売買契約書

株式会社ライフステージ(以下「甲」という。)と三宮桜丘プロパティ特定目的会社(以下「乙」という。)とは、平成19年7月6日(以下「本締結日」という。)付で、末尾記載の不動産(以下、「本物件」といい、うち土地を「本土地」、建物を「本建物」という。)の売買契約(以下、「本契約」という。)を締結し、その証としてこの契約書を作成する。  
なお、この契約書は2通作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成19年7月6日

甲

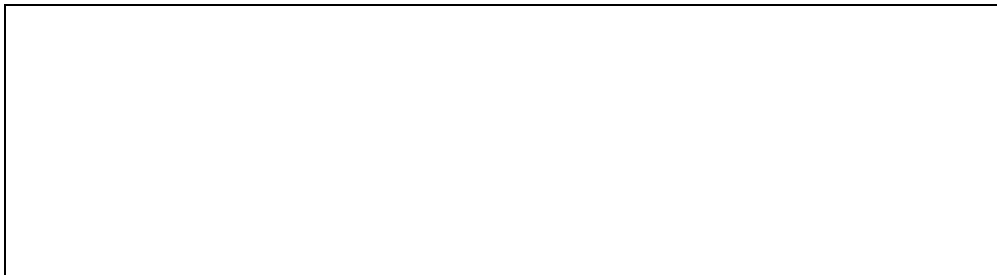
住 所

氏 名  
代 表 取 締 役 ( 印 )

乙

住 所 ●●●千代田区内幸町一丁目1番1号

氏 名  
取締役 (印)



物件の表	名 称		パレスライフ三宮 STATION FRONT											
	建物専有部分		( 合 計 4 3 戸 ) 1372.16 m <sup>2</sup>											
売買代金の表示	総額		金	1	5	5	0	0	0	0	0	0	0	円也
	内 訳	土地代金	金		9	4	3	1	0	0	0	0	0	円也
		建物代金	金		5	7	8	0	0	0	0	0	0	円也
		消費税	金			2	8	9	0	0	0	0	0	円也
売買代金の支払方法	手付金		平成一年一月一日	金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	円也
	第1回中間金		平成一年一月一日	金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	円也
	第2回中間金		平成一年一月一日	金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	円也
	第3回中間金		平成一年一月一日	金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	円也
	最終金		平成19年7月25日	金	1	5	5	0	0	0	0	0	0	円也
			最終金には、標記消費税を含みます。											

(目 的)

第1条 甲は、本物件を標記売買代金で乙に売渡し、乙はこれを買受けた。甲及び乙は、かかる売買を真正かつ有効な売買とする意思を有することをここに確認する。

(面 積)

第2条 本物件敷地の面積は、登記簿記載面積によるものとし、実測面積と相違することがあっても、甲および乙は売買代金の増減の請求その他何ら異議を申出ないものとする。

(売買代金の支払い)

第3条 乙は、売買代金を、以下の条件がすべて満たされていることを条件として、次項に定める売買実行日に、別途合意する方法によって甲に支払うものとする。但し、乙は、かかる要件の全部又は一部が満たされていない場合においても、乙の選択により、かかる支払を行うことができるものとする。

(1) 甲が売買実行日までに本契約上履行すべきとされる義務をすべて適切に履行していること。

(2) 甲が、以下の書類等（写しで足りると明記されたものを除き、いずれも原本）を売買実行日に乙又は乙の指示する者に対して交付できる状態にしていること。

- ① 甲の商業登記簿謄本、代表取締役の印鑑証明書の原本、定款の写し、その他の内部規則（もしあれば）の写し並びに本契約に基づく取引を承認する甲の取締役会議事録の謄本。
- ② 本物件の権利証の原本、及び本物件の所有権移転登記に必要な一切の書類
- ③ 全ての境界確認書及び確定実測図の原本

④ 建築確認通知書、検査済証、建築確認図面、竣工図、その他本件建物に関する書類

⑤ 本建物の全ての鍵及びその一覧表

(3) 第7条に定める甲の表明及び保証が、本契約締結日及び売買実行日時点で真実であること。

2. 売買実行日は平成19年7月25日とする。

(権利負担の除去)

第4条 甲は、本物件上に存する抵当権、根抵当権、先取特権、賃借権その他所有権の完全な行使を阻害するものについては、甲の責任と負担において、所有権移転時までにこれを除去し、何らの負担および制限のない所有権を乙に移転するものとする。

(所有権の移転および物件の引渡し)

第5条 本物件の所有権移転、及び引渡しは、次の各号の一に該当した場合行うものとする。

(1) 乙が売買代金の支払いを完了したとき。

(登記申請手続き)

第6条 乙は前条の所有権移転及び引渡しが行われた日に、甲と協力をして本物件の所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

但し、本物件の登記申請手続きに要する登録免許税、土地家屋調査士および司法書士の報酬ならびにその他の費用は、乙が負担する。

(表明及び保証)

第7条

1. 甲は、乙に対して、本締結日及び売買実行日において、本締結日までに甲が乙に対して説明した承済みの別紙1特記事項及び第16条、第17条、第18条、第19条に記載された事項を除き、以下の各号に定める事実が真実に相違ないことを表明し、保証する。また、別紙1特記事項及び第16条、第17条、第18条、第19条に記載された事項は、本締結日、売買実行日において、真実に相違ないことを表明し、保証する。なお、売買実行日までに甲が追加調査した結果判明した事項については、甲は、乙に対し遅滞なくこれを通知し、重要事項説明書の特記事項に追記修正するものとする。但し、甲は乙の選択により当該事項の治癒、修理又は修繕する義務を負い、本物件の利用又は管理に重大な支障をきたす場合、甲及び乙は誠実に協議の上、当該事項による本不動産の価値減少相当額につき、本売買代金を減額するものとする。

- (1) 甲は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、事故の財産を所有し、現在従事している事業を遂行し、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要な権利能力及び行為能力を有していること。
- (2) 甲による本契約の締結及び交付、本契約に規定する各義務の履行及び本契約において企図される取引の実行は、甲の事業目的の範囲内の行為であり、甲は、かかる本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び甲の内部規程において必要とされる一切の手続を履践していること。
- (3) 本契約は、その締結により、甲の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
- (4) 甲による本契約の締結及び交付並びに本契約に規定する各義務の履行及び本契約により企図される取引の実行は、政府機関その他の第三者の許認可、承諾、同意若しくはかかる政府機関その他の第三者に対する通知を必要とするものではなく、かつ、いかなる法令、規則、通達、命令、判決、決定及び令状、甲の定款その他の内部規定、甲自身が当事者となっている契約並びに甲若しくは甲の財産に影響を与える第三者との間における契約及び合意等に違反し、又は、抵触するものではないこと。

- (5) 甲の財務、経営の状況又は甲による本契約の締結、本契約に規定する各義務の履行若しくは本契約により企図される取引の実行に対し、重大な悪影響を及ぼすようないかなる訴訟、仲裁、調停及び行政手続も係属していないこと。
- (6) 本契約の締結及び本契約に基づく本物件の譲渡の対抗要件具備の時点において、甲は、債務超過、支払不能又は支払停止の状態になく、かつ、本契約の締結又は履行により、これらの状態に陥るものではないこと。また、甲は、破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始又は民事再生手続開始その他これらに類する法的倒産手続の申立をしておらず、申立をなす意図もなく、第三者によるかかる申立てもなされていないこと。
- (7) 本物件の所有権は、甲のみに排他的に帰属する。また、甲は、本物件に関する一切の管理処分権限を単独で保有し、かつ本物件の所有権に係る対抗要件を具備している。本物件が売買実行日に乙に譲渡された後は、本物件の所有権は乙のみに排他的に帰属し、乙は、本物件に関する一切の管理処分権限を単独で保有し、かつ本物件の所有権に係る対抗要件を具備することとなる。
- (8) 本物件については、第三者に対する売買、担保設定、第三者の賃借権（ただし、乙と甲との間で締結予定の建物運営管理契約に基づき乙の承諾を得た賃借人を除く）その他の利用権の設定、その他本契約に基づく乙の権利に損害を及ぼす又はその虞のある処分が一切行われておらず、かつ、甲は、第三者のためにかかる処分を行う義務を負っていない。甲及び乙は、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。
- (9) 本物件につき第三者による仮差押、仮処分、保全処分、強制執行もしくは競売等の申立、又は保全差押もしくは滞納処分が行われておらず、また、その虞もない。
- (10) 本物件の所有、使用又は管理に関し、裁判上の判決、決定、命令又は和解はなく、また本物件に係る訴訟その他法的手続若しくは行政手続が裁判所又は政府機関に係属しておらず、また、係属するおそれもないこと。
- (11) 本土地の面積、境界及び境界線は、甲に交付された実測図に示されたとおりである。本土地について、隣地との境界に関する争いはなく、隣地との境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続き又は紛争解決手続は一切存在せず、かかる境界につき隣地の所有者又は占有者からクレーム、異議、不服、苦情はなく、またその虞もないこと。本物件に対する隣地の構造物による不法な侵害又は本物件による隣地に対する不法な侵害は存在しないこと。本土地には第18条6項を除いて、都市計画道路その他都市計画決定のなされた都市施設の敷地は含まれないこと。また本土地には土地収用、土地区画整理事業、都市再開発事業その他類似の手続は行われておらず、またその予定もないこと。本物件の所有、使用又は管理に支障をきたす本物件の瑕疵はないこと。本建物は、建築当時の法令及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用しており、また適法かつ適切に建築されており、その建築年数及び構造分類に鑑み、構造上強固であって、その基礎部分、屋根、外壁及び空調設備、電気、水道、エレベーターその他本建物に固着する付属設備には、テナントの利用に際して何らかの支障をきたすような瑕疵は存在しないこと。
- (12) 本建物については、有効な建築確認を得、かつ、その建築確認通知書に従った建築が行われていることを証する検査済証を取得していること。（ただし、第19条1項の屋上看板を除く。）その他、本物件について、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令に違反した状態は存在しないこと。
- (13) 本物件の如何なる部分も産業廃棄物を処理・処分する事業、又は特別管理産業廃棄物を排出する事業に利用したことはなく、また禁止有害物質又は価値減損有害物質の保管、製造、加工又は処分のために利用したこともないこと。甲は、本物件に関し、政

府機関、裁判所又は第三者から環境保護関係諸法令に違反し、又は違反するおそれがある旨の通知又は連絡を受けたこともないこと。本物件は、全ての環境規制およびそれに類する法令を遵守している。本項にいう産業廃棄物とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律における定義とし（特別管理産業廃棄物も同様とする。）、禁止有害物質とは、日本国の法令上その使用、保有、処分が禁止、制限その他の方法により規制されている物質をいい、価値減損有害物質とは、本物件の所有、使用、改良（建物の改装、改修、改築又は取壊しを含むが、これらには限定されない。）、又は売買が行われる場合において、当該物質に関して日本国の法令上適用ある規制を遵守し、又は日本国の法令上負担するおそれのある責任を回避するために、費用、義務又は何らかの制限を負うことになると合理的に予想することのできる物質をいう。

- (14) 本土地は、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、その後の改正を含む。）第 5 条に基づき、特定有害物質によって汚染されている区域として指定されたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定される虞もない。甲は、土壤汚染対策法第 3 条に基づき、本土地について土壤の特定有害物質による汚染の状況について調査を行うよう通知を受けたことがなく、かつ、かかる通知を受ける虞もない。また、本建物の構造や耐震性その他本物件の価値に実質的に悪影響を与える埋蔵物、地中障害物は存在しないこと、本土地上には水質汚濁防止法第 2 条第 2 項に定義される特定施設に該当する施設は存在しないこと。
- (15) 本物件は、全ての環境に関する法令を遵守する態様、用法、目的等において、これまで使用されており、かつ、現に使用されている。甲は、本物件につき行政機関、裁判所その他第三者から環境法令に違反し又は違反する虞がある旨の通知又は連絡を受けておらず、かつ、かかる通知又は連絡を受ける虞もない。
- (16) 本土地上には、本建物以外に、構造上又は経済上独立した建物又は構造物は存在しない。
- (17) 甲に係る公租公課その他の賦課金は、納付期限の到来しているものは全て支払われており、何らの滞納もないこと。
- (18) 甲は乙に対して、甲の保有していた本物件に関連する全ての重要な文書（建物又は重要な建築附属設備に関する書面、建物建築当初の請負契約書及び現存するその他の請負契約書、構造計画書、建築確認通知書、検査済証、保証書、賃貸借契約文書、その他を含むが、これらには限定されない。）及び情報を提供しており、提供した文書は原本か、又はその真実かつ正確な写しであり、また提供した情報は真実かつ正確なものであること。
- (19) (i)本物件に関し抵当権、質権、その他の担保権、賃借権その他の物権的諸権利を有する者（もしあれば）、(ii)本物件における賃借人、(iii)本物件の占有者、又は(iv)これら(i)から(iii)までに記載される者が団体である場合その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含むが、これに限られない。）が、①甲の知る限り、集団的に又は常習的に違法行為（犯罪行為を含むが、これに限らない。）を行うことを助長するおそれがある団体であるか又はかかる団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含むが、これに限られない。）又は②無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体もしくはそのような団体の構成員であるという（又はであったという）事実又はかかる団体若しくはかかる構成員の影響下にある（又は影響下にあった）という事実、又はそのような団体も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（もしくは有していたという事実）、及び、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業を営む者である事実は存在せず、また、(a)本物件又は(b)本物件に係る抵当権、質権、その他の担保権、賃借権その他の諸権利に関して、

違法行為（不法占有及び犯罪行為を含むがこれらに限られない。）が行われているという（又は行われていたという）事実は存在しないこと。

- (20) 本物件の売買を妨げる法律、政省令その他の規制が存在しないこと。
  - (21) 甲は、本契約に基づく本物件の売買が甲の債権者を害するとの認識を有しておらず、甲は、本売買代金について、隠匿、無償の供与その他の甲の債権者を害する処分をする意思を有していないこと。また、本物件の売買代金の価額は、甲にとって本物件の価値を適切に表した適正価格であると認識しており、甲について倒産手続が開始された場合でも、上記売買が担保付融資と再構成され、本物件が甲の財産に帰属するものとして扱われることはないこと。
  - (22) 甲は本物件の売買につき、真正な売買を意図していること。
2. 乙は、甲に対して、本締結日及び売買実行日において、以下の事実を表明し、保証する。
- (1) 乙は、日本法に基づき適法に設立され、有効に存続する法人であり、自己の財産を所有し、現在従事している事業を遂行し、かつ、本契約を締結し、本契約上の義務を履行するために必要な完全な権利能力及び行為能力を有していること。
  - (2) 乙による本契約の締結及び交付、本契約に規定する各義務の履行及び本契約において企図される取引の実行は、乙の事業目的の範囲内の行為であり、乙は、かかる本契約の締結及び履行並びに当該取引の実行につき、関連法令上及び乙の内部規程において当該時点で必要とされる一切の手続を履践していること。
  - (3) 本契約は、その締結により、乙の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものであること。
  - (4) (i)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又はそれらに対する通知等は、資産の流動化に関する法律上要求されるもの及び既に取得済みのものを除き、要求されることはなく、かつ、(ii)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、ガイドライン、命令、判決、決定、令状、乙の定款その他の内部規則、乙を当事者とする又は乙若しくは乙の財産を拘束し若しくはこれに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こと。
  - (5) 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おらず、乙の知る限り、提起され又は開始される虞もないこと。
  - (6) 乙は、支払不能、支払停止の状態になく、かつ、乙について破産手続開始、特別清算、特定調停手続開始又は民事再生手続開始の原因となる事由は存在しないこと。
  - (7) 本契約の締結にあたり、金融商品の販売等に関する法律第3条に定める「重要事項」の説明を必要としないこと。
3. 甲が第1項に定める表明又は保証に違反したことにより乙が損害を被ったときは、甲は、乙に対し、これを賠償する義務を負う。乙が第2項に定める表明又は保証に違反したことにより甲が損害を被ったときは、乙は、甲に対し、これを賠償する義務を負う。

（公租公課等の負担区分）

第8条 本物件に対する公租公課その他すべての賦課金ならびにガス、水道および電気等の使用料金は、その納税告知書または請求書等の宛名名義にかかわらず、引渡し日の前日までは甲、引渡し日以降は乙の負担とする。なお、乙は、建物に係る固定資産税及び都市計画税の消費税相当額を負担するものとする。

2. 前項の公租公課の賦課起算日は1月1日とする。

3. 本契約締結に要する収入印紙等の費用は、甲および乙が各々負担する。



(瑕疵担保責任)

第9条 甲は、本物件に隠れた瑕疵があったことが判明した場合、売買実行日から2年間、乙の選択により当該瑕疵の修理、売買代金の減額又は当該瑕疵による本物件の価値減少相当額の支払をするものとし、さらに乙が損害及び費用（弁護士費用を含むが、これに限らない。）を被った場合には、これらを賠償する義務を負う。なお、商法第526条は、本契約に基づく売買には適用されない。

(アフターサービス)

第10条 甲は、本物件のアフターサービスに関し、別紙2「アフターサービス規準」に基づいて、これを実施する。

なお、甲のアフターサービスの受付窓口は、株式会社ライフステージとします。

(危険負担)

第11条 本物件が第5条の引渡し前に、天災地変その他甲および乙の責に帰すことのできない事由により滅失または毀損した場合は、その損害を甲が負担し、次の各号により処理する。ただし、乙は甲に対して損害賠償の請求をしないものとします。

- (1) 本物件が滅失したときは、本契約は当然解除となり、甲は乙から受領済の金員を遅滞なく乙に返還すること。ただし、これには利息をつけないこと。
- (2) 本物件が毀損したときは、甲の負担でこれを当初の設計どおり修復し、乙に引渡すこと。この場合、修復に要する期間だけ引渡し日を延長することにつき、甲と乙は、別途協議する。
- (3) 本物件の毀損の程度が甚大で、修復が困難なときまたは多額の費用を要するときは、前号の規定にかかわらず、甲は、本契約を解除して第1号のとおり処理することができること。

(権利義務の移転)

第12条 乙は、売買代金完済による所有権移転時までは、甲の書面による承諾がなければ、本契約に基づく一切の権利義務を第三者に譲渡することはできないものとする。

(契約の解除および違約金)

第13条 甲または乙は、それぞれの相手方が契約に違反し、相当の期間を定めた履行の催告に応じない場合は、次の各号によって契約を解除することができる。

- (1) 乙の違反によるときは、乙は違約金として売買代金の20%に相当する金員を甲に支払うこと。(但し、既に支払い済の金員がある場合はその差額とすること。)
- (2) 甲の違反によるときは、甲は既に受領済の金員を無利息で全額乙に返還し、かつ、売買代金の20%に相当する金員を違約金として乙に支払うこと。但し、別途、第7条第3項に定める請求を妨げるものではない。

(管轄裁判所)

第14条 甲および乙は、本契約について紛争が生じた場合は、東京地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることをあらかじめ合意する。

(協議事項)

第15条 本契約に定めのない事項については、民法その他関係法令ならびに一般の不動産取引の慣行に従い、甲および乙互いに誠意をもって協議して決定する。

(再建築に関する事項)

第16条 本物件竣工後に建築基準法等法規の改正が行われ、もしくはその他の事情により本土地上に本建物と同一規模の建物を再建築する事が法的に許容されなくなっても、乙は甲に対して何等の異議苦情も申し出ないものとする。

(近隣関係容認事項)

第17条 都市計画法等の変更又は本物件周囲の土地・建物が第三者の所有である事等により

周囲の環境（日照、眺望、通風、電波受信等）に変化が生じて、乙は甲に損害賠償の請求等、その他異議を申し出ないものとする。

2. 乙は本物件が近隣に電波障害の影響を与えるために、甲の負担で近隣住居専用の共同アンテナを設置する場合は、付帯する配線設備を含め近隣住民がこれを継続して無償使用する事を承諾し、この設備の維持管理費用は乙の負担とする事を承諾する。

3. 乙は本物件周辺の住環境ならびに近隣関係を充分確認のうえ本契約を締結し、本契約締結後、現在の当該住環境ならびに近隣関係について、乙は甲・近隣関係者等に対し損害賠償その他の異議を申し出ない。

（容認事項）

第18条 乙は、次の各項各号に定める事項を容認する。

1. 甲は、平成19年7月末日までに、甲の責任と費用負担において本物件の屋上の看板を撤去する。さらに、甲は、平成19年9月末日までに、遵法性を満たした状態を確保した上で、本物件の屋上に再度看板を甲の費用負担において設置し、甲が当該看板を維持する為に必要な本物件上のスペースを乙が甲に対し賃貸するため、甲乙間で「屋上使用専用契約」を締結する。なお、●●●屋外広告物条例に関する公租公課、法定点検費用、ネオン管・トランス等の交換費用等に関しては乙が負担する。また、●●●屋外広告物条例に基づく届出手続は、初年度においては甲が行い、それ以降については乙が行うこととする。また、乙が当該「広告塔」を撤去する場合には、その撤去費用は乙が負担する。なお、乙が本物件の当該「広告塔」設置部分を他社等の広告看板の設置目的のために撤去し、当該「屋上専用使用契約」を解除する場合においては、甲は乙に対し当該「広告塔」の買取請求をする場合がある。

2. 甲は、甲の責任と負担において、本物件3階の西側通口に所在する自転車置場に関して、平成19年7月25日までに適切な避難経路を確保し、遵法性を確保する。

3. 甲は、甲の責任と負担において、本物件3階の西側屋外階段部分に設置された格子を、平成19年7月25日までに撤去し、遵法性を確保する。

4. 甲は、甲の責任と負担において、本物件の3階の西側の屋外階段と自転車置き場の間に存する扉を、平成19年7月25日までに撤去し、遵法性を確保する。

5. 売主は、売主責任と負担において本物件北西側財団法人日本発明振興協会（地番：三宮区桜丘町2番12）の建物から南西側道路に向けてケーブルが本物件敷地の上空を一部越境しております当該越境について、平成19年7月25日までに越境物を排除する。

6. 本物件周辺の現況建築中建物を含め既存の低層建物建付地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建築される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生ずる場合がある。

（特記事項）

第19条 本物件敷地に接する北東側公道（現況幅員約9.00m）には、道路幅員拡幅計画（戦後復興院告示第15号、昭和21年4月25日計画決定・補助18号線・拡幅計画幅員15m、事業決定時期は未定。「第三次事業化計画」優先整備路線・平成16年度～平成27年度で優先的に整備すべき路線）があること。当該都市計画道路の道路計画線は、現在の道路境界線から本物件敷地内約6.18m～約6.49mの位置にあること（拡幅道路部分の本物件敷地内面積約78.22㎡）。将来、当該道路幅員拡幅計画が事業決定となり幅員拡幅事業の実施の際には所轄官庁の指導に従う必要があること。

2. 本物件敷地の内、南西側公道（現況幅員約3.39m）に接する部分については、建築基準法第42条第2項および「三宮区狭あい道路拡幅整備要綱」に基づき、既存の道路境界線から約30cm～31cm道路後退（道路後退面積約0.70㎡）することとなること。当該道路後退部分に

については「道路状」として利用し、近隣住民等・第三者の無償通行の用に供することとなること。また、当該道路後退部分への物品の設置や自転車・バイク・自転車等の駐車・駐輪等ではないこと。

なお、本物件の建築確認上の対象敷地面積は「実測面積 276.48 m<sup>2</sup>」から当該「道路後退部分面積約 0.70 m<sup>2</sup>」を除いた「275.78 m<sup>2</sup>」となっていること。

3. 本条第1項に伴い●●●に対し土地有償譲渡届出を申請したが、●●●より平成19年4月13日付けで「さしあたって買い取らない」旨の決定が出されていること（本契約添付別紙3参照）。

4. 本物件・屋外駐車場（平置式、合計2台）のスペースは将来、本条2項道路幅員拡幅計画が事業決定（時期未定）となり事業実施の後には公道となるため、その後は駐車場としての利用ができなくなること。

5. 本物件は完成物件のため現状有姿の引渡しとなること。

6. 甲は、平成19年7月3日付で商号を株式会社菱和クリエイトから株式会社クレアスライフに変更しており、甲はかかる商号変更の登記申請書及びその受理証の写し（原本証明付）を本契約締結日付で乙に交付すること。

#### （告知義務）

第20条 甲は、乙が資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）上の特定目的会社であることから、同法第199条の規定に基づき、本物件に係る資産対応証券に関する有価証券届出書等（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）第2条第7項に規定する有価証券届出書その他の資産の流動化に関する法律施行規則（平成12年総理府令第128号。その後の改正を含む。）第89条において規定する書類をいう。）に記載すべき重要な事項につき、乙に告知する義務を有する。

#### （倒産等申立権の放棄等）

第21条 甲は、自己の債権の満足のために乙の財産について強制執行又は保全処分を行わず、かつ、かかる強制執行及び保全命令を申し立てる権利を予め放棄する。

2. 甲は、乙について、破産、民事再生手続開始又はこれらに類する倒産手続開始についての申立てを行わないことを約する。また、乙の行為について詐外行為取消権を行使しないものとする。

3. 甲の乙に対する本契約に基づく一切の債権の責任財産は、乙が売買代金を調達する一切の資金に限定される。

以下余白

物 牛 売 買	名 称		パレスライフ三宮 STATION FRONT
	敷 地	所在・地番	●●●三宮区桜丘町2番23 (登記簿)



別紙 1

特記事項

## 別紙 2

### アフターサービス規準

## 別紙3

土地有償譲渡届出に対する●●●の決定の内容

# Sale and Purchase Agreement

PALACE STUDIO  
SHIBUYA STATION FRONT

by and between:

and

---



---

Stamp Duties  
To be attached  
here by  
respective  
parties

---

Amount of Stamp Duties to be attached to Sale and Purchase Agreement

Amount of Stamp Duties (per Agreement or per File)	
Contract Amount prescribed in the Agreement	
Less than ¥10,000	n/a
Up to ¥100,000	¥200
Exceeding ¥100,000 to ¥500,000	¥400
Exceeding ¥500,000 to ¥1 million	¥1,000
Exceeding ¥1 million to ¥5 million	¥2,000
Exceeding ¥5 million to ¥10 million	¥10,000
Exceeding ¥10 million to ¥50 million	¥15,000
Exceeding ¥50 million to ¥100 million	¥45,000
Exceeding ¥100 million to ¥500 million	¥80,000
Exceeding ¥500 million to 1 billion	¥180,000
Exceeding ¥1 billion to ¥5 billion	¥360,000
Exceeding ¥5 billion	¥540,000
If no Contract Amount is prescribed.	¥200

# Real Property Sale and Purchase Agreement

This REAL PROPERTY SALE AND PURCHASE AGREEMENT (hereinafter referred to as the “**Agreement**”) is made and entered into on \_\_\_\_\_, 2007 (hereinafter referred to as the “**Execution Date**”), by \_\_\_\_\_ and \_\_\_\_\_ between (hereinafter referred to as “**Seller**”) and Shibuya Sakuragaoka Property Tokutei Mokuteki Kaisha (hereinafter referred to as “**Purchaser**”) with respect to the real property described at the end hereof (hereinafter referred to as the “**Property**”, and the ground of the Property shall be referred to as the “**Ground**” and the building of the Property shall be referred to as the “**Building**”) and for the purpose of proof hereof.

This Agreement has been executed in duplicate, with the names and seals of Seller and Purchaser affixed below, and with each party retaining one (1) original in its possession.

, 2007

**Seller:**

Address:

Name:

By:  
Representative Director

i

(Seal)

**Purchaser:**

Address: 1-1, Uchisaiwaicho 1-chime, Chiyoda-ku, Tokyo

Name: \_\_\_\_\_

By: \_\_\_\_\_  
Director

(Seal)



Description of Property	Name													
	Exclusive Areas		(Total 43 Units) 1372.16 m <sup>2</sup>											
Description of Purchase Price	Total Amount		¥	1	5	5	0	0	0	0	0	0	0	Only
	Breakdown	Ground	¥		9	4	3	1	0	0	0	0	0	Only
		Building	¥		5	7	8	0	0	0	0	0	0	Only
		Consumption Tax	¥			2	8	9	0	0	0	0	0	Only
Payment Method of Purchase Price	Earnest Money ( <i>tetsuke kin</i> )		[_____, 20__] ¥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Only
	1st Installment		[_____, 20__] ¥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Only
	2nd Installment		[_____, 20__] ¥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Only
	3rd Installment		[_____, 20__] ¥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Only
	Final Payment	July 25, 2007	¥	1	5	5	0	0	0	0	0	0	0	Only
		Final payment includes the consumption tax set forth in this table.												

## Section 1. Purpose.

Seller hereby sells and Purchaser hereby purchases the Property at the Purchase Price set forth in the table above. Seller and Purchaser acknowledge and confirm that they carry out this sale and purchase transaction with the intent of true sale, and with full validity and force.

## Section 2. Acreage of Property.

The Acreage of the Property shall be those identified in the Recordation Record of Property (*tokibo*), and even if the acreage of the Property shown in the Recordation Record of Property is proved to differ from the actual acreage thereof, neither Seller nor Purchaser shall claim the increase or decrease of Purchase Price or raise any other objection to each other.

## Section 3. Payment of Purchase Price.

3.1 Subject to the fulfillment of the conditions precedent set forth below, Purchaser shall pay to the Seller the Purchase Price on the Closing Date in accordance with the manner separately agreed upon, *provided, however, that*, Purchaser may make such payment at its own risk, even if all or any part of such requirements has not been satisfied.

(1) Seller shall have properly performed all of its obligations to be performed under this Agreement by the Closing Date.

(2) Seller shall have been prepared to deliver to Purchaser or its designee the following documents (each in original, except for the case where it is specifically prescribed that a copy

may be suffice), on the Closing Date:

- (i) True and complete copy of the commercial register, a original copy of certificate of registered seal impression of the Representative Director, a copy of the Articles of Incorporation and any other internal rules (if any) and true and certified copy of the minutes of the Board of Directors approving the transaction contemplated hereby, of Seller;
  - (ii) Original Copy of Certificate of Registered Title of Property (*kenrishou*) and any other documents necessary for recordation of conveyance of title of the Property;
  - (iii) All of the Boundary Confirmation (*kyokai kakunin'sho*) and original copy of confirmed actual survey (*kakutei jissoku zu*);
  - (iv) Notice of confirmation of construction (*kenchiku kakunin tsuchisho*), the certificate of completion of inspection (*kensa zumisho*), drawings for building confirmation (*kenchiku kakunin zumen*), completion drawing (*shunkou zu*) and any other documents relating to the Building, and
  - (v) All keys of the Building and the list thereof.
- (3) Representations and warranties of Seller specified in Section 7 shall be true as of the Execution Date and as of the Closing Date.

3.2 The Closing Date shall occur on July 25, 2007.

#### **Section 4. Relinquishment of Encumbrance.**

Seller shall relinquish all the encumbrances created on the Property such as mortgage (*teitoken*), revolving mortgage (*ne teitoken*), statutory lien (*sakidori tokken*), leasehold (*chinshakuken*) and so forth which might hinder the conveyance of perfect title to the Property to Purchaser at its own responsibility and cost by the time of such conveyance, and convey the title to Purchaser free of any encumbrances or restrictions.

#### **Section 5. Conveyance of Title and Delivery of Property.**

Conveyance of the title of the Property and its delivery shall take place upon the occurrence of any one of the following items:

- (1) When Purchaser completes payment of the Purchase Price.

#### **Section 6. Application Procedure for Recordation.**

Purchase shall, on the date when the conveyance of the title of the Property and its delivery take place as set forth in the preceding Section, proceed with the application procedure for recordation in cooperation with Seller, provided, however, that, the recordation license taxes (*toroku menkyo zei*) necessary for the application procedure for recordation of the Property, fees and any expenses for Real Property Inspector (*tochi kaoku chosashi*) and judicial Scrivener (*shiho shoshi*) shall be borne by Purchaser.

## Section 7. Representations and Warranties

7.1 Except for the matters described in the Special Remarks in Exhibit 1 and in Sections 16, 17, 18 and 19 hereof on which Seller has explained to and obtained acknowledgement by Purchaser by the Execution Date, Seller hereby represents and warrants to Purchaser that, as of the Execution Date and as of the Closing Date, the following statements are and shall be true and correct. Seller further represents and warrants that the matters described in the Special Remarks in Exhibit 1 and in Sections 16, 17, 18 and 19 hereof shall be true as of the date of the Execution Date and as of the Closing Date. For the avoidance of doubt, fact which comes to be known by Seller as a result of the additional investigation made by Seller by the Closing Date, Seller shall inform thereof to Purchaser without delay, and make addition and modification to the Special Remarks of the Material Facts Disclosure Statement, *provided, however, that* Seller shall, at the option of Purchaser, undertake to cure, make good or repair such matter, and, should it cause material obstacles to the use or management of the Property, the Purchase Price shall be decreased by the amount corresponding to the decrease of the value of the Property due to the said matter, through the consultation in good faith between Seller and Purchaser.

(1) Seller is a corporation duly organized and validly existing under the laws of the Japan, and has all requisite power and authority to own **its** assets and carry on its business as now conducted, to enter into this Agreement and to perform its obligations hereunder.

(2) The execution and delivery of this Agreement and the performance of its obligations pursuant to the terms hereof and the consummation of the transactions contemplated hereby by Seller are within its corporate powers, and Seller has taken all necessary corporate action required under the relevant laws and regulations and by internal regulations of Seller for the execution and performance of this Agreement and the consummation of the transactions.

(3) This Agreement, upon the execution hereof, constitutes a valid and legally binding obligation of Seller enforceable against it in accordance with its terms.

(4) Neither the execution of this Agreement, nor the performance of its obligations pursuant to the terms hereof, nor the consummation of the transactions herein contemplated by Seller requires authorization, approval or consent, etc. by, or notice to, any governmental authority or other third party, nor will conflict with or result in a breach of, any provisions of any law, regulation, rule, guideline, order, judgment, decision, decree or order, or the articles of incorporation or any other internal rules of Seller, or any contract or other instrument to which Seller is a party or by which Seller or any of its assets is bound or affected.

(5) There is no litigation, arbitration, conciliation and other administrative proceeding pending which would have a material adverse effect on the financial and operational conditions of Seller, the execution of this Agreement and the performance of its obligations pursuant to the terms hereof and the consummation of the transactions contemplated hereby by Seller.

(6) At the time of execution of this Agreement and the time on which statutory priority involving the conveyance of the Property is granted hereunder, Seller does not become unable to pay or cease to pay any and all debts as they mature; or is not insolvent, and, by the execution and performance of this Agreement, it will not become unable to pay or cease to pay

any and all debts as they mature; or will not be insolvent, and any application or petition is not submitted or whose filing is not contemplating, by or for Seller, for commencement of proceedings of bankruptcy (*hasan*), corporate reorganization (*kaisha kosei*), special liquidation (*tokubetsu seisan*), special conciliation (*tokubetsu chotei*) or civil rehabilitation (*minji saisei*), or other similar proceedings.

(7) The title of the Property is owned solely by Seller. Further Seller holds any and all power to dispose of the Property exclusively and its ownership has been recorded and Seller is senior to all parties involved in the Property. Once conveyance of the Property is carried out on the Closing Date, the title of the Property will be owned solely by Purchaser, and Purchaser will hold any and all power to dispose of the Property exclusively and its ownership will have been recorded and been senior to all parties involved in the Property.

(8) No title to the Property has been sold, no security interest or leasehold (except for the lessee for whom Purchase has given approval under the Building Management Agreement to be executed by and between Seller and Purchaser) or other usufruct is created thereupon on behalf of a third party, nor any act which endangers or might adversely affect the rights of Purchaser vested under this Agreement has not been taken; and Seller is not obligated to carry out such act on behalf of a third party. Seller and Purchaser will not be obliged to carry out such act as a result of the execution and performance of this Agreement and the consummation of the transaction contemplated hereby.

(9) No application for provisional attachment (*kari sashiosae*), provisional injunction (*karishobun*), preservative disposition (*hozen shobun*), or enforcement of judgment (*kyosei shikko*) or judicial sales of collateral (*keibai*) has been filed or threatens to be filed with respect to the Property, and the Property has not been suffered or threatens to be suffered by preservative attachment (*hozen sashiosae*) or disposition for tax delinquency (*taino shobun*)..

(10) With respect to the ownership, use or management of Property, no judgment, order, decree has been rendered or no judicial settlement was reached, and, there is no action, suit or legal proceeding or administrative proceeding pending or threatens to be pending before the court or governmental agencies;

(11) Acreage metes and boundaries of the Ground are as shown in the copy of the physical survey delivered to Seller. With respect to the boundaries of the Ground, there is no dispute pending thereof, no action, conciliation, arbitration, or other legal proceeding or alternative dispute resolution proceeding is or threatens to be pending against or by the adjacent ground owner or possessor, and no claim, objection, complaint or grievance is or threatens to be raised by the adjacent ground owner or possessor. There is no unlawful intrusion by the structure located in the adjacent grounds to the Property and the Property does not trespass the adjacent lands. Except for the matters disclosed in Section 18.6 hereof, the Ground does not include any site which is determined to be surrendered to eminent domain for use of urban planning road or other urban facilities under urban planning program. Also, any administrative procedures for tanking, land parcel readjustment program, urban redevelopment program or other similar procedures have not been commenced or is not anticipated to be commenced with respect to the Ground. No defect exists in the Property, which might adversely affect the operation, use and management of the Property. The Building was built and constructed in accordance with then current laws and regulation applicable to the construction works and practices and customs of the construction industry, by using materials of reasonable quality, and, in light of its building age, structural classification, it is structurally solid, and there exist

no defects in the foundation, roof, exterior wall, air conditioning, electric, water supply, elevator, or facilities appurtenant to the Building which would interfere the use of the building by its tenants;.

(12) Seller has obtained a valid construction confirmation and received the certificate of completion of inspection (*kensa zumisho*) evidencing construction has been made in accordance with the notice of confirmation of construction (*kenchiku kakunin tsuchisho*) or otherwise (except for the rooftop billboard described in Section 19.1 below), with respect to the Property, there exist no conditions which would violate the Building Standard Law, City Planning Law, Fire Prevention Law and any other applicable laws and regulations;

(13) Any parcel of the Property has not been used for the businesses concerning treatment and disposition of industrial wastes, or the businesses which excrete special industrial wastes, or for custody, manufacture, process or disposal of Prohibited Hazardous Materials or Value-Deteriorating Hazardous Materials. With respect to the Property, Seller has not received notice or communication warning the violation or threatened violation of any environment related laws and regulation from governmental agencies, the court, or any other third parties. The Property has complied with all of the environmental regulations and any other similar laws and regulations. “**Industrial Wastes**” herein have the same meaning assigned in the Waste Disposal and Public Cleaning Law (the same applies to the “**Special Industrial Wastes**”), the “**Prohibited Hazardous Materials**” means the materials whose usage, possession or disposition is prohibited or restricted or otherwise regulated under the laws and regulations of Japan and the “**Value-Deteriorating Hazardous Materials**” means the materials that are reasonably expected to give rise to any costs, obligations or restrictions in order to comply with applicable restrictions under the laws of Japan in respect of these materials, or to avoid liabilities which might be held responsible for under the laws of Japan, when the Property is owned, used or improved (including, but no limited to, alterations, improvements, renovations or demolition of the building) or its conveyance is made.

(14) Any part of the Ground has not designated or threatens to be designated as soil polluted area contaminated by specified toxic substance under Article 5 of the Soil Pollution Control Law (*Dojo Osen Taisakuho*) (Law No. 53 of 2002, as amended). Seller, with respect to the Ground, has not received or threatens to receive, any request to inspect the status of contamination of the soil of the Ground relating to any specified toxic substance under Article 3 of the Soil Pollution Control Law. Also, there is no deposits or underground obstacles that might materially and adversely affect the strength of the construction or seismic resistance of or otherwise the value of the Property, and there exists no facility which fall within the definition of the term "Specified Facilities (*tokutei shisetsu*)" in Article 2, Paragraph 2 of the Water Pollution Control Law (*Suishitsu Odaku Boshi Ho*), on the Ground.

(15) The Property has been used and is used in such manner, use, purposes, etc., as in compliance with all of the laws and regulations relating to the environment. Seller, with respect to the Property, has not received or threatens to receive any notice or communication that it violates or threatens to violate the environmental rules from administrative agency, court or any third party.

(16) Except for the Building, any other building structurally or operationally independent from the Building does not exist in the Ground.

(17) Taxes, levies and assessment imposed on Seller have been duly paid when due, and there is no delinquency of the payment of such taxes.

(18) Seller has delivered or furnished to the Purchaser all material documents for the Property which has been in possession of Seller (including, but not limited to, the documents relating to the building or material facilities appurtenant to the building, structure plan (*kozo keikakusho*), notices of confirmation of construction plan (*kenchiku kakunin tsuchi-sho*), certificate of completion of inspection (*kensa zumishou*), warranty, lease agreements and other documents) and the relevant information. The documents delivered by Seller are originals or true and correct copies thereof, and the information furnished by Seller is true and correct.

(19) There exist no facts indicating that (i) any holder of mortgages, pledges, and other security interests, leases or other *in rem* rights with respect to the Property (if any), (ii) any lessee of the Property, (iii) any possessor of the Property, or (iv) if the party referenced in (i) to (iii) above is a association, any member of the association (including, but not limited to, any member of the member association thereto), (x) to the best knowledge of Seller, is an association or a member of such association which tends to facilitate the collective or habitual indulgence in illegal activities (including, but not limited to, criminal activities (including, but not limited to, any member of the member association thereto), or (y) is (or was) an association subject to probation under the Law relating to the Regulation of the Association which Committed Random or Mass Homicide (*Musabetsu Tairyō Satsujin wo Okonatta Dantai no Kisei ni kansuru Houritsu*) or mass homicide or a member of such association (including, but not limited to, any member of the member association thereto), or is (or was) under the influence of such association or such member thereto, or is (or was) associated with such association or such member thereto, and no facts indicating that he/she is a person who engages adult-entertainment special type business as defined in of the Law relating to the Regulation and Normalization of the Adult Entertainment Business (*Fuzoku Eigyo to no Kisei oyobi Gtomuno Tekiseika ni kansuru Horitsu*), and no facts indicating that illegal activities (including, but not limited to, illegal squatting, and criminal activities) are (or were) committed with respect to (a) the Property or (b) mortgages, pledges, or other security interests, leases, or other rights relating to the Property.

(20) There exist no laws, governmental regulations or ordinances which would hinder sale and purchase of the Property.

(21) Seller does not recognize that the sale of the Property under the Agreement defrauds creditors to Seller, and Seller does not have any intention to hide, donate for free of charge, the Purchase Price or otherwise hinder or delay the creditors to Seller. At the same time, Seller recognizes that the Purchase Price of the Property is fair price representing the value of the Property to Seller, and, even if the insolvency proceedings are commenced against Seller, the sale and purchase mentioned above will not be classified as secured lending transaction in substance and the Property will not be deemed to constitute securing assets of Seller.

(22) Seller intends to carry out the true sale with respect to the sale of the Property.

7.2 Purchaser hereby represents and warrants to Seller that, as of the Execution Date and as of the Closing Date, the following statements are and shall be true and correct.



(1) Purchaser is a corporation duly organized and validly existing under the laws of the Japan, and has all requisite power and authority to own its assets and carry on its business as now conducted, to enter into this Agreement and to perform its obligations hereunder.

(2) The execution and delivery of this Agreement and the performance of its obligations pursuant to the terms hereof and the consummation of the transactions contemplated hereby by Purchaser are within its corporate powers, and Purchaser has taken all necessary corporate action required under the relevant laws and regulations and by internal regulations of Purchaser for the execution and performance of this Agreement and the consummation of the transactions.

(3) This Agreement, upon the execution hereof, constitutes a valid and legally binding obligation of Purchaser enforceable against it in accordance with its terms.

(4) (i) Neither the execution of this Agreement, nor the performance of its terms, nor the consummation of the transactions herein contemplated by Purchaser requires authorization, approval or consent, etc. by, or notice to, any governmental authority or other third party, except for those required under the Law relating to the Liquidation of Asset (SPC Law) or already obtained, or (ii) will conflict with or result in a breach of, any provisions of any law, regulation, rule, guideline, order, judgment, decision, decree or order, or the articles of incorporation or any other internal rules of Purchaser, or any contract or other instrument to which Purchaser is a party or by which Purchaser or any of its assets is bound or affected.

(5) There is no litigation, arbitration, conciliation and other administrative proceeding pending which would have a material adverse effect on the financial and operational conditions of Purchaser, or in connection with the execution of this Agreement and the performance of its obligations pursuant to the terms hereof and the consummation of the transactions contemplated hereby by Purchaser.

(6) Purchaser does not cease to pay any and all debts as they mature; or is not insolvent, and there exist no cause on the party of Purchase which result in the commencement of proceedings of bankruptcy (*hasan*), special liquidation (*tokubetsu seisan*), special conciliation (*tokubetsu chotei*) or civil rehabilitation (*minji saisei*) proceedings.

(7) Explanation of “**Material Facts**” set forth in Article 3 of the Law on Sales of Financial Products, etc. shall not be required.

7.3 If Purchaser suffers any damages due to the violation of representation or warranty set forth in Section 7.1 hereof by Seller, Seller shall be liable to compensate for such damages to Purchaser. If Seller suffers any damages due to the violation of representation or warranty set forth in Section 7.2 hereof by Purchaser, Purchaser shall be liable to compensate for such damages to Seller.

## **Section 8. Allocation of Taxes and Duties.**

8.1 Taxes, levies and assessments and any other charges assessed to the Property in question and charges for the consumption of gas, water and sewage, and electricity services shall be allocated and distributed between Seller and Purchaser referencing the delivery date, regardless to whom such taxes are levied, and amounts incurred on or before the preceding day of the delivery date shall be borne by Seller, and amounts incurred after that date shall be

borne by Purchaser. In addition, the amount equivalent to consumption tax of the fixed assets tax, and city planning tax with respect to the Building shall be born by Purchaser.

8.2 For the purpose of the settlement of taxes and levies, assessment term shall be deemed to commence on January 1.

8.3 Expenses for stamp duties, etc. required for the execution of this Agreement shall be born by Seller and Purchaser, respectively.

#### **Section 9. Latent Defect Warranty (*kashi tampo sekinin*)**

If any latent defect is proved to exist in the Property, for two (2) years from the Closing Date, Seller shall, at the option of Purchaser, repair such defects, decrease the Purchase Price or pay the amount equivalent to the decrease of the value of the Property, and if Purchaser further suffers damages and expenses (including, but not limited to, attorney's fees), Seller shall be liable for such damages. For the avoidance of doubts, Article 526 of the Commercial Code shall not apply to the sale and purchase under this Agreement.

#### **Section 10. Post-Sale Services.**

With respect to the post-sale services to the Property, Seller shall carry out the post-sale services to the Property in accordance with the “**Standard of Services**” in Exhibit 2. For the avoidance of Doubt, the contact-in-charge for the services of Seller shall be K.K. CLEARTHLIFE

#### **Section 11. Risk of Loss**

Should the Property be demolished or damaged due to natural calamity, terrestrial upheaval or other causes beyond control of Seller prior to the deliver of the Property pursuant to Section 5 hereof, Seller shall be liable for such damages and proceed with in accordance with the following items. Provided, however, that Purchaser shall have no entitlement to claim any damages from Seller.

(1) If the Property is demolished, this Agreement shall be automatically cancelled, and Seller shall refund any amount received from Purchaser in full without bearing any interest.

(2) If the Property is damaged, Seller shall restore or repair the Property to its condition initially designed at its own cost, and convey the title to Purchaser. In this case, the extension of the delivery date to the extent necessary for such repair shall be separately discussed between Seller and Purchaser.

(3) Notwithstanding the preceding item, if the Property is substantially damaged and it is impracticable to repair or its restoration requires too much cost, Seller may cancel this Agreement in accordance with item (1) hereof.

#### **Section 12. Transfer of Rights and Obligations**

Purchaser shall not transfer or assign any of its rights in and obligations under this Agreement to any third party without Seller's prior written consent even prior to the time of conveyance of tile of the Property against the payment of the Purchase Price in full.

### **Section 13. Cancellation of Agreement and Penalties**

Either of Seller or Purchaser may terminate this Agreement in accordance with the following items by giving written notice of default to the other party at any time, if the other party breaches any of the terms and conditions of this Agreement and fails to cure such default within a reasonable time specified in the said notice of default:

(1) In case of breach on the part of Purchaser, Purchaser shall pay to Seller the amount equivalent to 20% of the Purchase Price (if any amount already paid its difference) as a penalty.

(2) In case of breach on the part of Seller, Seller shall refund the amount received in full to Purchaser without bearing any interest and also pay 20% of the Purchase Price to Purchaser as a penalty, *provided, however*, that nothing herein shall preclude Seller from making the claim set forth in Section 7.3..

### **Section 14. Jurisdiction**

Seller and Purchaser hereby agree to submit to the exclusive jurisdiction of the Tokyo District Court for the first instance with respect to the disputes arising from or relating to this Agreement in advance.

### **Section 15. Matters to be Consulted with**

With respect to the matters not set forth in this Agreement, Seller and Purchaser shall determine them through mutual consultation in good faith in accordance with the Civil Code and other laws and regulations, and general practice of the real estate industry.

### **Section 16. Matters relating to Reconstruction**

If it becomes impermissible under the law to reconstruct the same size building as the Building on the Ground due to the change of the laws and regulations including Building Standard Law or any other circumstances, Purchaser shall not claim for any objection or grievance against Seller.

### **Section 17. Exceptions relating to Neighborhood**

17.1 If the neighboring environment (such as sunshine, view, ventilation, wave captor, etc.) changes due to the change of Urban Planning Law, etc. or the ownership by a third party of any land or building surrounding the Property, Purchaser shall not claim for damages or any objection to Seller.

17.2 If Purchaser installs community antenna at its cost because the Property causes wave interference to its neighbors, it agrees that neighboring residents use such antenna including the connection facilities ancillary to it at free, and the maintenance and management fee of these facilities shall be born by Purchaser.

17.3 Purchaser shall execute this Agreement after fully confirming the residential environment surrounding to the Property and the relationship with neighborhood and, once it

executes this Agreement, it shall not have entitlement to claim for damages or objection to Seller and interested party residing in neighborhood, by the reason of the claim arising from the then current residential environment and relationship with neighborhood.

## **Section 18. Exceptions.**

Purchase shall allow the matters set forth in the following items:

1. Seller shall, at its responsibility and costs, remove the billboard located on the rooftop of the Property by the end of July 2007. Further, Seller shall restore the conditions of the rooftop in compliance with laws and regulations and erect the new billboard on the rooftop of the Property again at the costs of Seller by the end of September 2007 and execute the “Exclusive Rooftop Lease Agreement (*okujo shiyo senyo keiyaku*)” with Purchaser for Purchaser to lease the space on the rooftop of the Property to Seller for the purpose of enabling Seller to maintain the said billboard on the rooftop. For the avoidance of doubt, taxes, levies and assessments to be incurred under the Municipal Ordinance concerning the Outdoor Advertising promulgated by the Tokyo Metropolitan Government, legally required inspection costs, replacement work costs for neon tubes and voltage transformers, etc., shall be born by Purchaser. For the filing procedure for administrative clearances pursuant to the Municipal Ordinance concerning the Outdoor Advertising promulgated by the Tokyo Metropolitan Government, Seller shall perform such procedure for the initial year, and then Purchaser shall perform such procedure thereafter. And when Purchaser removes the said “Advertisement Tower”, the costs for such work shall be born by Purchaser. In addition, if Purchaser terminates the Exclusive Rooftop Lease Agreement in order to removes the “Advertisement Tower” and make the space where the “Advertisement Tower” has been located available for erecting the other billboards for another company, Seller may demand Purchaser to purchase the said “Advertisement Tower.”
2. Seller shall, at its responsibility and costs, secure an appropriate emergency escape route from the bicycle parking area which is located in the main entrance gate area on the west side of the third floor of the Property and fulfill the compliance requirements.
3. Seller shall, at its responsibility and costs, remove the lattice fence which is installed around the area of the external staircases on the west side of third floor of the Property, by July 25, 2007 and fulfill the compliance requirements.
4. Seller shall, at its responsibility and costs, remove the door which is installed between the external staircase on the west side of third floor of the Property and bicycle parking area, by July 25, 2007 and fulfill the compliance requirements.
5. Seller shall, at its responsibility and costs, remedy the trespass caused by the cable from the building of The Japan Society for the Advancement of Inventions (Lot No.: 2-12, Sakuragaoka, Shibuya-ku) situated on the north-west side of the Property crossing above the Property in the air from the Building to the road running alongside the south-west side of the Property, by July 25, 2007.
6. High and medium rise building may be constructed in the low rise building premises in future with the permit or approval under the Building Standard Law and any other laws and regulations including the building under construction at present surrounding the Property, and therefore, any environmental change such as building shadow, etc. may be occurred.

## **Section 19. Special Remarks**

19.1 The Road Width Expansion Plan (Post-War Reconstruction Decree No. 15, City Planning decided on April 25, 1946, Auxiliary Route No. 18, 15m of Road Width Expansion;

The commencement of work has not been determined yet. “Third Round Management Plan (*dai san'ji jigiyoka keikaku*) improvement of priority road line/road line which should be improved with preference) exists on the public road on the northern east side adjacent to the premises of the Property. Road planning line of the said urban planning road locates about 6.18m~6.49m inside of the Property from the current road boundary (the acreage of the Property on which the road expansion area falls is about 78.22 m<sup>2</sup>). If the commencement of the said Road Width Expansion Plan is decided and the road width expansion work is carried out in future, the guidance of the competent authority should be followed.

19.2 The area adjacent to the public road on the southern east side (current road width is about 3.39m) shall be set back about 30 cm to 31 cm from the current road boundary (set back acreage is about 0.70 m<sup>2</sup>) pursuant to Article 42, Paragraph 2 of Building Standard Law and “Shibuya Narrow Road Improvement Practices”. The said set back area should be used as “road condition”, and be available for free passing of neighbors or third party. Furthermore, in the said set back area, no items shall be installed and the use of the said area for parking of bicycles, bikes, bicycles, etc. shall not be allowed).

For the avoidance of doubts, the acreage of the Property under the construction confirmation is “275.78 m<sup>2</sup>” excluding “about 0.70 m<sup>2</sup> of set back area” from the “physical survey acreage of 276.48 m<sup>2</sup>”.

19.3 Although the Application for Purchase of Parcel of Land for Consideration (*tochi yusho jyoto todokede*) has been filed with the Tokyo Metropolitan Government, the Tokyo Metropolitan Government has issued its determination to the effect that it will not purchase the parcel at the moment” as of April 13, 2007 (see Exhibit 3 attached hereto).

19.4 The area of outdoor parking lot adjacent to the building of the Property (for two cars in total, ground-level) will be condemned for use of public road in the future, once the work under the road width expansion plan set forth in 19.2 hereof is determined to proceed (currently its commencement time has not been ascertainable yet), and the area will not be used for the parking.

19.5 The Property shall be delivered on “as is” basis because the Property is a completed construction.

19.6 Seller has amended its trade name from Ryowa Life Create Co., Ltd. to K.K. CLEARTHLIFE, as of July 3, 2007 and Seller shall submit the application form for such amendment of the trade name and the receipt of such application (with certification of original) to Purchaser as of the Execution Date.

## **Section 20. Obligation to Notify**

Seller shall be obligated to inform to Purchaser of the material facts to be included in the Securities Statements, etc. relating to the asset-back securities for the Property under Article 199 of the Law relating to the Liquidation of Asset (*Shisan No Ryudoka Ni Kansuru Horitu*) (Law No. 105 of 1998, as amended) (it means Securities Statements set forth in Article 2, Paragraph 7 of the Securities and Exchange Law (*Shoken Torihiki Ho*) (Law No. 25, 1948, as amended) and any other documents set forth in Article 89 of the Implementation Rules of the Law relating to the Liquidation of Asset (*Shisan No Ryudoka Ni Kansuru Horitsu Shiko Kisoku*) (Cabinet Order No. 128 of 2000)).

**Section 21. Waiver of Right to File Insolvency Petition, etc.**

21.1 Seller shall not resort to enforcement of judgment (*kyosei shikko*) or other remedies (*hozen shobun*) for the satisfaction of its obligations and waives the right to resort to such enforcement of judgment (*kyosei shikko*) or other remedies (*hozen shobun*) in advance.

21.2 Seller undertakes it shall not file any petition for the commencement of bankruptcy, civil rehabilitation or any other similar proceedings against Purchaser.

21.3 Securing assets (*sekinin zaisan*) for any and all obligations of Seller to Purchaser shall be limited to the funds procured by Purchaser for the Purchaser Price.

**[NO FURTHER TEXT ON THIS PAGE]**

Description of Property to be Sold and Purchased	Name		PALACE STUDIO SHIBUYA STATION FRONT		
	Ground	Location/Lot No.	2-23, Sakuragaoka-cho, Shibuya-ku, Tokyo (on Recordation Record)		
		Title to Ground	Ownership	Purpose of Use ( <i>jimoku</i> )	Residence
		Acreage:	271.83 m <sup>2</sup> (on recordation Record)		
	Building	Location	2-23, Sakuragaoka-cho, Shibuya-ku, Tokyo		
		House No.	2-23		
		Structure, size, type	Steel Frame Reinforced concrete construction, flat roof, sixteen-story building, Condominium		
		Floor Area:	1st Floor:109.77m <sup>2</sup> ; 2nd Floor:109.12m <sup>2</sup> ; 3rd Floor:87.91 m <sup>2</sup> ; 4th Floor:108.72m <sup>2</sup> , 5th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 6th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 7th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 8th Floor:108.72m <sup>2</sup> , 9th Floor :108.72m <sup>2</sup> ; 10th Floor:108.72 m <sup>2</sup> ; 11th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 12th Floor:108.72m <sup>2</sup> , 13th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 14th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 15th Floor:108.72m <sup>2</sup> ; 16th Floor:108.72m <sup>2</sup> Total Floor Area:1720.16 m <sup>2</sup>		
		Common Area	1. Building Common Area (Area other than Private Area) Entrance Porch, Vestibule, Entrance Hall, Mail Corner, Delivery Box Corner, Control Room, Common Corridor, TEPCO Meter Room, Electric Room, Hydraulic Driven Booster Type Water Supply Pump, Bicycle Parking Lot, Fire Prevention Tank, Pit, Spring Water Pit, Drain Pump, Elevator Pit, Water Faucet Boxes (Water Faucet Boxes for High Rise Building on 13th Floor to 16th Floor), Hatch for Roof Inspection, Elevated Tank for Fire Prevention, Foundation for Advertising <b>Tower</b> , Balcony, Spacer, Evacuation Ladder, Theft Hatch, Pipe Space, Meter Box, External Wall, Party Wall, Floor Slabs, Roof, Eaves, Foundations, ....., etc. 2. Facilities appurtenant to Building (Facilities directly attached to the Building and not belong to private area) Water Supply and Drainage, Elevator, Electric Power Facilities, Crime Prevention and Disaster Prevention Equipment, Community Antenna Television CATV, BS/110° CS), Delivery Box, Mail Box, Interphone at Entrance, Connected Water Transmission Line, Automatic Fire Alarm for Multifamily Dwelling Residence, Sprinkler Related Facilities (for residential units located from 13th Floor to 16th Floor), Emergency Plug (from 13th Floor to 16th Floor only), Lightening for Common Area, Lightening for Emergency, Crime Prevention Camera, Internet Facilities, Broadcasting Facilities, Lightning Rod Facilities, Billboard on Roof, ....., etc. 3. Attached Facilities Parking lot on Roof, Refuge Passage, Refuge Passage Door, Connected Water Transmission Line Outlet, Sprinkler Outlet, Outdoor Unit Space, Retaining Wall, Greens, Fence, .....etc. 4. Common Area under Declaration Garbage Depot.....etc.		
			Share of Joint Ownership	Same as the Shares of Joint Ownership of Ground (Not to be recorded)	
Date of Completion of Construction Work		January 11, 2006	Scheduled Delivery Date		

Special Remarks

Exhibit 1



## Standard of Services

Exhibit 2

Decision of Tokyo Metropolitan Government  
Responding to  
Application for Purchase of Parcel of Land for Consideration (*tochi yusho jyoto todokede*)