【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年２月17日
【発行者名】	ヘルスケア＆メディカル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　吉岡　靖二
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町二丁目６番２号
【事務連絡者氏名】	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社 取締役財務管理部長　内田　和生
【電話番号】	03-5204-2355
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	ヘルスケア＆メディカル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　10,650,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　1,200,000,000円 （注１）発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

ヘルスケア＆メディカル投資法人
（英文表示：Healthcare & Medical Investment Corporation）
（以下「本投資法人」といいます。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又はオーバーアロットメントによる売出し（後記「（３）発行数」の注記に定義されます。）の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

106,500口

（注）一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、指定先（後記「（16）　その他／（カ）」に定義されます。）から12,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「（16）　その他／（カ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,568口が指定先に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

10,650,000,000円

（注）後記「（13）　引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「（13）　引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注２）発行価格の決定に先立って、平成27年３月４日（水）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注３）投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成27年３月５日（木）から平成27年３月10日（火）までの間、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。
一般募集の主幹事会社はＳＭＢＣ日興証券株式会社です。なお、仮条件、発行価格及び発行価額について、主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社は、幹事会社である野村證券株式会社とＳＭＢＣ日興証券株式会社が把握した個別の機関

投資家等からの意見及び需要状況等を共有の上、協議を行う予定です。

（注４）発行価格及び発行価額（引受価額）は、当該仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「（16）　その他／（エ）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、後記「（13）　引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注５）後記「（13）　引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（注６）販売にあたっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成27年３月12日（木）から平成27年３月17日（火）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

平成27年３月18日（水）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　東京営業部

東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

（注）前記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年３月11日（水）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人は払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	
ＳＭＢＣフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町７番12号	
合　計		106,500口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として一般募集に関する事務を行います。

（注２）前記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

（注３）各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

一般募集における手取金（10,650,000,000円）については、後記「第二部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（２）　投資対象／④　取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（1,200,000,000円）については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済へ充当、又は手元資金として将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。

（注）前記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

（１６）【その他】

（ア）申込みは、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

（イ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ウ）申込証拠金には利息をつけません。

（エ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成27年３月19日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（オ）一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成27年３月19日（木）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（カ）引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である株式会社三井住友銀行、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社及びシップヘルスケアホールディングス株式会社（以下併せて「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ、3,900口、3,334口及び3,334口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（１）　投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（２）　内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

12,000口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が指定先から12,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（16）　その他／（カ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,568口が指定先に販売されることを条件とします。）売出しの口数です。
前記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【売出価額の総額】

1,200,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（５）　発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成27年３月12日（木）から平成27年３月17日（火）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成27年３月19日（木）

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

（ア）申込みは、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

（イ）申込証拠金には利息をつけません。

（ウ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　東京証券取引所への上場について

本投資口は、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」における一般募集の対象となる本投資口及び前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／２　売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」におけるオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口を含め、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を主幹事会社として、平成27年３月19日（木）に東京証券取引所へ上場される予定です。なお、主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社は、幹事会社である野村證券株式会社と仮条件、発行価格及び発行価額に係る協議を行う予定です。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が指定先から12,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（16）その他／（カ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,568口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成27年２月17日（火）開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資口12,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成27年４月21日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成27年４月16日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

3　売却・追加発行の制限

（1）一般募集に関し、指定先に対し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降360日を経過する日までの期間、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

前記の場合において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

（2）本投資法人は、一般募集に関し、ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（但し、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

前記の場合において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

（3）さらに、上記（1）に記載の制限とは別に、指定先、ＳＭＢＣフレンド証券株式会社、三井住友ファイナンス＆リース株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社、神戸土地建物株式会社及び室町建物株式会社のそれぞれは、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を平成27年12月９日以後１年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第35条本文）。但し、第１期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成26年12月９日から平成27年７月末日までとなります（規約第35条但書）。本書の日付現在、第１期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成26年12月10日に締結された資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

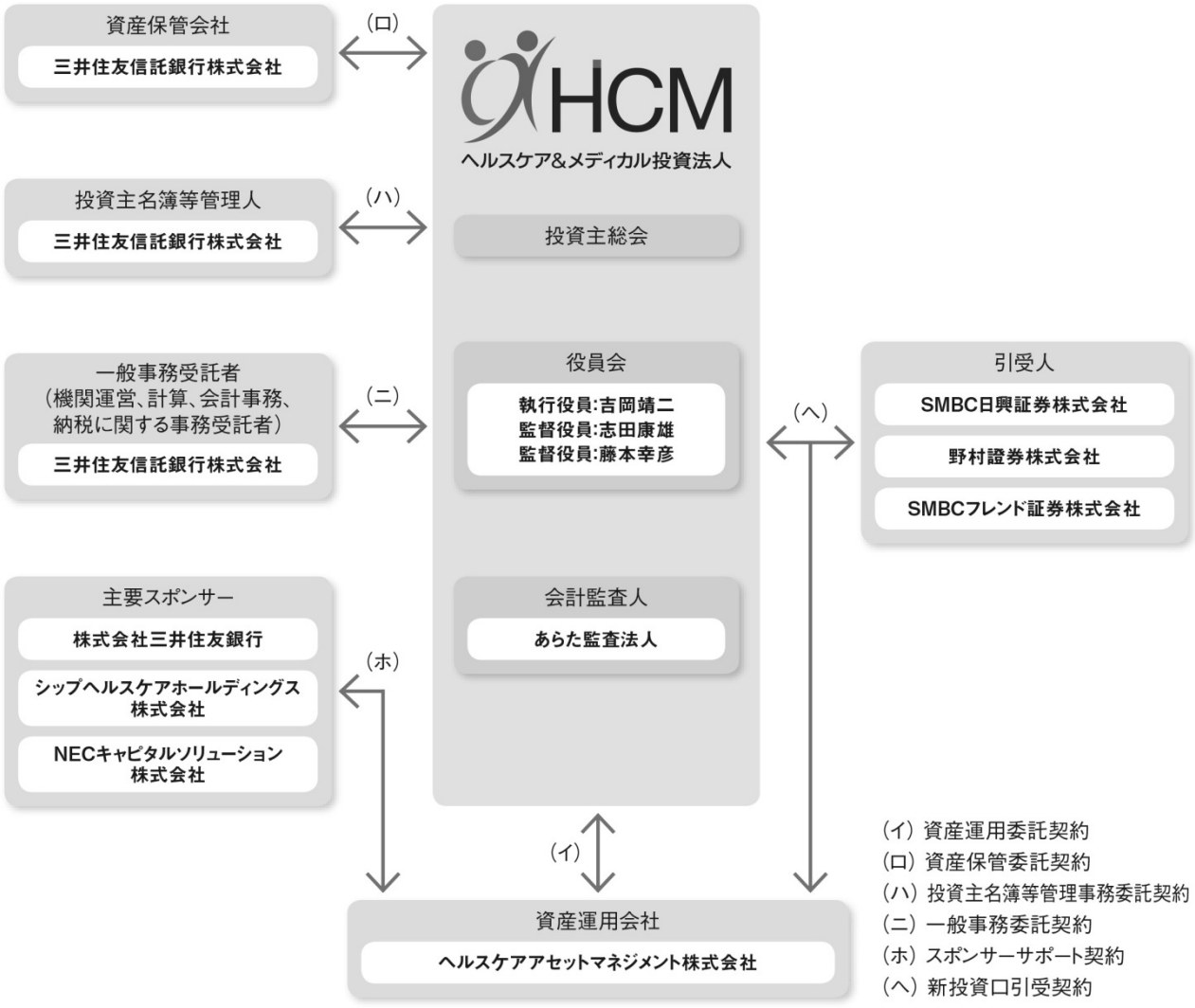
② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組図



②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ヘルスケア＆メディカル 投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等に重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	ヘルスケアアセットマネジメント 株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の運用に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．本投資法人の運用資産の運用に係る業務（以下「資産運用業務」といいます。） ｂ．本投資法人の資金調達に係る業務 ｃ．運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務 ｄ．運用資産に係る運用計画の策定義務 ｅ．その他本投資法人が随時委託する業務 ｆ．前各a.ないしe.に付随し又は関連する業務
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．資産保管業務 ｂ．金銭出納管理業務 ｃ．その他前a.及びb.に付随関連する業務

投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．投資主名簿その他これに関連する書類（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置その他の投資主名簿等に関する事務 ｂ．投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務 ｃ．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務 ｄ．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務 ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務 ｆ．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務 ｇ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務 ｈ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務 ｉ．投資主名簿等の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務 ｊ．投資証券の発行に関する事務 ｋ．投資口に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務 ｌ．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務 ｍ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務 ｎ．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務 ｏ．総投資主通知等の受理その他振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じ。）との情報の授受に関する事項 ｐ．前各a.ないしo.に関する照会に対する応答 ｑ．前各a.ないしo.に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付 ｒ．前各a.ないしo.に掲げる事項に付随する事務 ｓ．前各a.ないしr.に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

一般事務受託者 （機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	以下に掲げる一般事務に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。 （業務内容） ａ．本投資法人の計算に関する事務 ｂ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務 ｃ．本投資法人の納税に関する事務 ｄ．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。） ｅ．その他前各a. ないしd. に付随関連する事務
会計監査人	あらた監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
引受人	ＳＭＢＣ日興証券株式会社 野村證券株式会社 ＳＭＢＣフレンド証券株式会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
主要スポンサー	株式会社三井住友銀行 シップヘルスケアホールディングス株式会社 ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	本資産運用会社の株主です。本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約の詳細は、後記「第三部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／③ サポート契約」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ア）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。従って、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第20条）。投資主総会は、平成28年10月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの10月１日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第９条第２項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項第二文）。

（オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項、規約第９条第３項本文）。但し、規約第９条第２項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（規約第９条第３項但書）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（カ）規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、平成28年７月末日及び以後隔年毎の７月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。本投資法人が規約第９条第２項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

（キ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ア）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（イ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第２項、会社法第329条第２項、投信法施行規則第163条第３項但書、規約第17条第３項）。

（カ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第１項）。

（キ）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（ク）役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項）。

③ 会計監査人

（ア）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第24条）。

（イ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第25条）。

（ウ）会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託していま

す。

（イ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第三部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／③　投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額は200,000千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は1,000万口、発行済投資口の総口数は2,000口です。

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）	
	増加額	残高	増加口数	残高
平成26年12月９日	200,000	200,000	2,000	2,000

（注）本投資法人は、平成26年12月９日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社（以下「ＮＥＣＡＰ」といいます。）、シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）、株式会社三井住友銀行（以下「ＳＭＢＣ」といいます。）、ＳＭＢＣフレンド証券株式会社（以下「ＳＭＢＣフレンド証券」といいます。）、三井住友ファイナンス＆リース株式会社（以下「ＳＭＦＬ」といいます。）、株式会社陽栄（以下「陽栄」といいます。）、銀泉株式会社（以下「銀泉」といいます。）、神戸土地建物株式会社（以下「神戸土地建物」といいます。）及び室町建物株式会社（以下「室町建物」といいます。）です。

（６）【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における本投資法人の投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有投資口数	比率（注）
シップヘルスケアホールディングス株式会社	大阪府吹田市春日三丁目20番８号	666口	33.3%
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	東京都港区港南二丁目15番３号	666口	33.3%
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目１番２号	100口	5.0%
三井住友ファイナンス＆リース株式会社	東京都港区西新橋三丁目９番４号	98口	4.9%
ＳＭＢＣフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町７番12号	98口	4.9%
株式会社陽栄	東京都中央区銀座七丁目14番16号	93口	4.6%
銀泉株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目６番12号	93口	4.6%
神戸土地建物株式会社	兵庫県神戸市中央区浪花町15番地	93口	4.6%
室町建物株式会社	東京都中央区日本橋室町四丁目１番４号	93口	4.6%
合　　計		2,000口	100.0%

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第２位を切り捨てて記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　本投資法人の投資理念

我が国は、国民の約４人に１人が65歳以上の高齢者であるという、先進国の中でも最も高齢化が進展している国であり、総人口に占める高齢者の割合も絶対数も当面増加すると見込まれています。そうした介護を必要とする世代が増える一方で、高齢者の介護を担う世代の人口は減少の一途をたどると見込まれています（注１）。高齢者の増加は、高齢者世帯（注２）の増加も意味しており、少子化及び核家族化の流れの中、単独高齢者世帯（注２）も増加すると想定されます。このような高齢社会においては、かつて我が国に存在した、三世代・四世代が同居する大家族を前提とする家族間の介護を期待することは容易でなく、必然的に、高齢者のうち一定割合の人口に対しては、社会インフラともいえる外部のヘルスケア施設（注３）を通じた介護・医療サービスを提供することが求められることになります。また、現状では、特に単身の高齢者が安心して必要な介護・医療サービスを受けながら生活できる環境整備は不十分である等の認識が、政府においても示されています（注４）。そのため、介護・医療サービス及びそれらサービスを提供する施設の供給をさらに拡大する必要性があると本投資法人は考えています。

こうした我が国の高齢社会における介護・医療サービスへの需要の増大に対応するため、現在、ヘルスケア施設の供給促進が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けた資金調達ニーズの拡大に応えるべく、「ヘルスケアＲＥＩＴの組成に向けた環境整備」が推進されています（注５）。

本投資法人は、上記の環境認識のもと、社会的なニーズの増大が見込まれ、かつ拡大が期待される介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。すなわち「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

（注１）平成26年９月14日付総務省統計局発表の「統計からみた我が国の高齢者（65歳以上）－「敬老の日」にちなんで－」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計（全国推計）（平成25年１月推計）」参照。

（注２）ここに、「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。

（注３）本投資法人においては、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等を併せて「ヘルスケア施設」といいます。「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」といいます。）、認知症高齢者グループホーム（グループホーム）及びその他高齢者向け施設・住宅をいい、それらの詳細については、後記「⑤　本投資法人の投資対象／（イ）投資対象物件／b.高齢者向け施設・住宅」をご参照ください。また、「医療関連施設等」とは、病院・診療所、及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいい、それら詳細については、後記「⑤　本投資法人の投資対象／（イ）投資対象物件／c.医療関連施設等」をご参照ください。

（注４）閣議決定により設置された日本経済再生本部（以下「日本経済再生本部」といいます。）による平成25年６月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」参照。

（注５）日本経済再生本部による平成26年６月24日付「『日本再興戦略』改訂2014－未来への挑戦－」参照。

② 本投資法人の特徴・投資方針

本投資法人は、上記の本投資法人の投資理念に従い、ヘルスケア施設、具体的には「高齢者向け施設・住宅」及び「医療関連施設等」に特化したポートフォリオの構築を図ります。本投資法人は、スポンサー（注１）の有する専門性と広範なネットワークを活用し、社会的ニーズの増大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資により、安定的な収益を享受し、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人がヘルスケア施設を保有し、かつ運用資産の適切な維持管理を行うことで、オペレーター（注２）はヘルスケア施設の運営に専念できる態勢を構築することが可能となります。すなわち、オペレーターはこれまでヘルスケア施設自体の保有に投下していた資本を、今後は従業員の確保や施設の設備投資等に充当することができ、さらには、新たなヘルスケア施設の開発へ資金を振り向けることも可能となります。このように、本投資法人によるヘルスケア施設への投資は、ヘルスケア施設の質の向上及びオペレーターの資金調達の選択肢の拡大を通じ、ひいてはその施設利用者の満足度の向上へとつながる好循環を我が国の高齢社会に生み出すことになるものと考えています。言葉を換えれば、ヘルスケア施設の整備・拡充と介護・医療サービスの向上は、施設利用者やその親族に対し満足感・安心感を提供し、施設を利用する高齢者にとっては安定的な住まいの確保に資することとなり、それらの結果、投資主のみならずオペレーター、施設利用者や施設利用者の親族らにとって、それぞれの「安心」と「安全」と「便益」と「利益の実現」が同時に図られるものと考えています。

以上のとおり、本投資法人は、「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への重点投資を行うことで、高齢社会への貢献を果たしつつ、本投資法人の成長に繋げ、最終的には本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図る方針です。

（注１）本書において「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本書の日付現在、スポンサーは合計で９社あり、ＳＭＢＣ、シップヘルスケア、ＮＥＣＡＰ、ＳＭＦＬ、ＳＭＢＣフレンド証券、銀泉、陽栄、室町建物及び神戸土地建物です。

（注２）本書において「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設の賃借人であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいいます。オペレーターの選定基準及び取得予定資産におけるオペレーターの詳細については、後記「⑧ 優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー／（ア） オペレーターの選定基準」をご参照ください。

③ 本投資法人への投資ハイライト

本投資法人への投資ハイライトは以下のとおりです。

（ア）さらなる需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資

本投資法人は、ヘルスケア施設に対して、さらなる需要の拡大が見込まれるとの認識のもと、重点的に投資を行います。本投資法人が投資対象とするヘルスケア施設の概要については、後記「⑤ 本投資法人の投資対象」をご参照ください。

ａ．ヘルスケア施設へのニーズの高まりとその成長性

我が国では、高齢者世帯、特に単独高齢者世帯が増加する一方、介護を担う世代の人口は減少しています。すなわち、高齢者世帯の一定割合に対して、外部の介護・医療サービスの提供が必然的に求められる社会情勢といえます。このような介護・医療サービスへの需要増大に呼応して、ヘルスケア施設、とりわけ高齢者向け施設・住宅の供給自体は増加しつつありますが、需要は供給を上回る速度でさらに増大しており、ヘルスケア施設のさらなる整備・拡充が喫緊の課題とされています。

本投資法人は、このような我が国における高齢社会においては、ヘルスケア施設を取り巻く市場は今後も拡大していくものと考えています。我が国社会の高齢化の進展と高齢者向け施設・住宅の供給量の拡大の詳細については、後記「④ ヘルスケア施設を取り巻く事業環境／（ア）高齢者向け施設・住宅について」をご参照ください。

ｂ．政府を挙げた高齢者対策の推進

このような我が国の高齢社会が抱える多くの課題に対応するため、平成23年３月15日付の閣議決定による「住生活基本計画（全国計画）」（以下「住生活基本計画」といいます。）において、医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進するとの基本的な施策が公表されています(注)。

また、日本経済再生本部は、平成25年６月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行うとの方針を打ち出しています(注)。

その後、平成25年12月５日付閣議決定による「好循環実現のための経済対策」においては、ヘルスケア施設向けの資金供給を強化するための環境整備を行う施策として、「ヘルスケアリートの上場推進等を通じたヘルスケア施設向けの資金供給の促進」を掲げる等、国を挙げた高齢化対策が推進されています。

（注）上記の住生活基本計画及び「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」に関しては、後記「④　ヘルスケア施設を取り巻く事業環境／(ア)高齢者向け施設・住宅について」及び同「（ウ）ヘルスケアリートの活用をめぐる我が国政府の一連の取組について」も併せてご参照ください。

（イ）主要スポンサーの有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の機能やノウハウの活用

本投資法人は、「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の各分野で専門的な機能やノウハウを有する主要スポンサーの強みを積極的に活用することで、安定的な資産運用と中長期的な運用資産の拡充を図ります。

本投資法人の「主要スポンサー」とは、以下の３社をいいます。

・株式会社三井住友銀行（ＳＭＢＣ）
・シップヘルスケアホールディングス株式会社（シップヘルスケア）
・ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社（ＮＥＣＡＰ）

主要スポンサーの強み及びサポートの概要は以下のとおりです。それらの内容の詳細は、後記「⑥　サポート契約を活用した投資運用」及び「第三部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

ａ．ＳＭＢＣ

ＳＭＢＣは、社会に大きな影響を与える「震災復興」「環境」「少子・高齢化」「グローバル」の４つの課題を金融機関として取り組むべき優先課題として位置づけており、重要な社会インフラであるヘルスケア施設の供給促進を金融面で支援するために、本投資法人の立ち上げに参画しています。

ＳＭＢＣは国内メガバンクの一角を占める金融機関であり、ヘルスケア施設の所有者やオペレーターを含む、幅広い顧客基盤を有しています。今後ＳＭＢＣの顧客が資金調達の選択肢の一つとしてヘルスケア施設の流動化等を検討する場合に、本投資法人は、当該顧客の紹介を受けることができます。また、ＳＭＢＣは上場不動産投資法人（以下「Ｊ－ＲＥＩＴ」といいます。）に対するファイナンスの分野でも、国内トップクラスの実績を有しています（注）。

本投資法人は、ＳＭＢＣからのサポートを最大限活用し、円滑な資金調達と安定的な資産規模の拡大を目指します。

（注）ＳＭＢＣのＪ－ＲＥＩＴに対するファイナンスの実績については、後記「⑥　サポート契約を活用した投資運用／（イ）主要スポンサーの概要／③　サポート契約」をご参照ください。

＜本投資法人が活用を想定するＳＭＢＣの主な機能・ノウハウ＞
✔　ファイナンスサポート：ファイナンスに関するアドバイス
✔　顧客ネットワーク：ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

ｂ．シップヘルスケア

シップヘルスケアは、「医療」「保健」「福祉」「介護」の４分野に特化した企業で、医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホームや調剤薬局の運営に至るまで、幅広い事業展開を行っています。

本投資法人は、シップヘルスケアの有する介護・医療業界における専門性とネットワークを活用し、また同社又は同社子会社より介護・医療業界に精通した役職員を受け入れることで、専門性の高い安定的な資産運用を行います。

＜本投資法人が活用を想定するシップヘルスケアの主な機能・ノウハウ＞
✔ 事業デュー・デリジェンス：ヘルスケア施設の競争力及び事業の安定性・継続性の分析、並びにオペレーターの選定に関する知見
✔ 人材サポート：介護・医療業界に精通した人材の提供

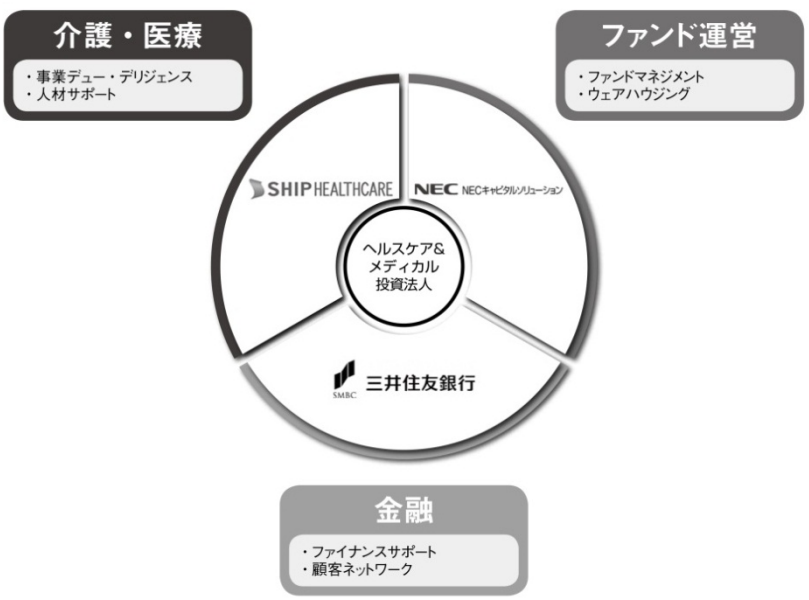
ｃ．ＮＥＣＡＰ

ＮＥＣＡＰはＮＥＣグループ（注）の総合金融会社で、幅広い顧客層に対してリースや割賦などのファイナンスサービスを提供しています。また、企業、債権、資産の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を子会社の株式会社リサ・パートナーズ（以下「リサ・パートナーズ」といいます。）を中心に展開しています。ＮＥＣＡＰはこれら多様な機能を活用し、急速に進む我が国の高齢社会という社会的課題に取り組んでいく方針です。

本投資法人は、ＮＥＣＡＰグループ（注）が有するこれら機能や専門的ノウハウを活用することで、良質なポートフォリオの構築と安定的な運営を行います。

（注）「ＮＥＣグループ」とは、日本電気株式会社並びにその子会社及び関連会社により構成される企業集団を意味し、「ＮＥＣＡＰグループ」とは、日本電気株式会社の子会社であるＮＥＣＡＰ並びにその子会社及び関連会社により構成される企業集団を意味します。以下同じです。

＜本投資法人が活用を想定するＮＥＣＡＰグループの主な機能・ノウハウ＞
✔ ファンドマネジメント：ファンド事業の運営に関わるノウハウ
✔ ウェアハウジング：ファンド等を通じた投融資やリースを活用した、物件の一時的な保有に関するサポート



（ウ）多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保

本資産運用会社は、本書の日付現在、主要スポンサーを含む計８社のスポンサーとの間で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、また、５社のサポート会社（注）との間で、パイプラインサポート契約（以下「パイプラインサポート契約」といい、スポンサーサポート契約と併せて以下「サポート契約」といいます。）を締結しています。

（注）「サポート会社」とは、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結している法人をいい、本書の日付現在、株式会社ＳＭＢＣ信託銀行（以下「ＳＭＢＣ信託銀行」といいます。）、リサ・パートナーズ、オライオン・パートナーズ・ジャパン合同会社（以下「オライオン」といいます。）、合同会社ＨＣベガ（以下「ＨＣベガ」といいます。）及び合同会社ＨＣアルタイル（以下「ＨＣアルタイル」といいます。）の５社がこれに該当します。このうち、ＨＣベガ及びＨＣアルタイルは、ＮＥＣＡＰ等の意向を受けて専ら有料老人ホーム、サ高住等を取得するために設立された特別目的会社であり、併せて以下「サポートＳＰＣ」といいます。

本投資法人は、このサポート契約を通じて、各スポンサー又はサポート会社から、保有する物件について、本投資法人が優先的にその取得について交渉を行うことのできる権利（以下「優先交渉権」といいます。）の提供、本投資法人が購入するまでスポンサー又はサポート会社が物件を一時的に保有すること（以下「ウェアハウジング」といいます。）等の様々なサポートを得ることができます。

本投資法人は、本書の日付現在、16物件の取得を決定しており、そのうち14物件はスポンサーのネットワークを活用して取得するものであり、残り２物件は、本資産運用会社の独自のネットワークを用いて取得するものです。なお、本投資法人は、取得予定資産の全ての売主との間で、取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約を締結済みです。

サポートＳＰＣは、本書の日付現在において、取得予定資産の他にもヘルスケア施設を保有しており、本投資法人は、サポートＳＰＣと本資産運用会社との間で締結されたパイプラインサポート契約を通じ、将来において、サポートＳＰＣが保有する物件のいずれかを売却しようとする場合には、優先交渉権を行使することが可能です。これらＳＰＣが保有する物件の詳細については、後記「⑦　外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化／（イ）サポートＳＰＣによるウェアハウジング」をご参照ください。

また、本投資法人は、稼働中のヘルスケア施設だけでなく、開発中のヘルスケア施設についても、スポンサー及びサポート会社のウェアハウジング機能を活用し、開発後に優先交渉権を用いて取得すること等を検討します。

これらのサポート契約の内容の詳細については、後記「⑥　サポート契約を活用した投資運用」及び「第三部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／③　サポート契約」をご参照ください。

（エ）優良なオペレーターとの長期賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー

ヘルスケア施設は、需要が景気に左右されにくく、景気による収益の変動がオフィス等の他のアセットと比べて小さいという物件特性を有しています。また、ヘルスケア施設の保有者（以下「ヘルスケア施設保有者」といいます。）は、施設の運用形態として、オペレーターを賃借人とし、その者との間で賃料固定長期の賃貸借契約（注）を締結することが一般的となっています。ヘルスケア施設保有者が収受するキャッシュフローは、オペレーターが支払う賃料であり、またこの賃料は一般に長期の固定賃料となっていることが多いため、ヘルスケア施設については、収益の変動が小さく、安定したキャッシュフローが期待できると考えられます。

本投資法人は、このような特性を持つヘルスケア施設を取得し、またその運用に際しては、ヘルスケア施設の運営を担うオペレーターとの間で、オペレーターを賃借人とし、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結することで、中長期的に安定した収益の確保を目指します。

（注）本書において、「賃料固定長期の賃貸借契約」とは、原則として、本投資法人による取得時点での賃貸借期間の残存期間が10年以上であり、本投資法人が取得した時点から、中途解約が少なくとも５年間は禁止され、収益その他に賃料額が連動する規定を含まない賃貸借契約を指します。なお、取得予定資産については、「賃料固定長期の賃貸借契約」が締結されない物件が含まれています。各取得予定資産に係る賃貸借契約の概要は、後記「（２）投資対象／④　取得予定資産の概要／（イ）取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

また、本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に基づき、主要スポンサーから、ヘルスケア施設の運営及び管理に専門性と知見を有する人材の提供を受けており、また、ヘルスケア施設に関する各種の助言（例：市場

情勢や情報提供等）を受けられる態勢にあります。本資産運用会社は、このようなスポンサー及びスポンサー出身の人材の持つノウハウを最大限活用して、ヘルスケア施設の取得の際には、オペレーターを厳選し、かつ、取得後もオペレーターの運営状況及び財務状況について継続的なモニタリングを実施することで、安定的なヘルスケア施設の運営及び管理を実現することを目指しています。なお、本投資法人は、取得予定資産16物件のオペレーターについては、いずれもヘルスケア施設の運営能力と、財務面の信用力を有しているものと考えています。これらオペレーターの詳細については、後記「⑧　優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー／（ア）オペレーターの選定基準」をご参照ください。

（ご参考）他のアセットとの特徴比較

以下の表は、ヘルスケア施設につき、その一般的な特性として、テナント属性、テナント数、賃貸借の契約形態・契約期間の各項目を取り上げ、オフィス・住宅・商業施設（ＧＭＳ）・物流施設を用途とする賃貸借契約の典型的な事例との比較を試みた一覧表です。なお、これらは市場に存在する一般的な賃貸借契約での典型的な内容を取り上げたものに過ぎません。したがって、これらと異なる契約が複数存在することを否定するものではありません。

下表の示す典型的な事例において、ヘルスケア施設では、テナントは通常オペレーター１社です。また、一般的に契約形態は固定賃料の賃貸借契約で、その契約期間は通常20年以上の長期であり、中途解約が不可とされる条項を伴う場合が多くなっています。

ヘルスケア施設は、施設に個人が入居してその生活の場とする点においては、住宅に類似するとも見えます。しかしながら、ヘルスケア施設における貸主とオペレーターとの間での賃貸借契約の特性に着目すると、ヘルスケア施設は物流施設や商業施設と類似する側面をもっています。すなわち、貸主となる本投資法人から見た場合、賃貸借契約の相手方は入居者／施設利用者ではなくオペレーターであり、本投資法人とオペレーターとの間で長期固定の賃貸借契約を締結し安定した収益を得るとの特性をもち、物流施設や商業施設に類似した性質を有するといえます。

なお、一部の商業施設では、固定賃料のほか、テナントの売上高に連動する変動賃料を導入する場合もあり得ますが、このような売上高に応じた変動賃料はヘルスケア施設の物件特性とは親和性が高くありません。その他、オフィス及び住宅と比較すると、ヘルスケア施設では、テナント数は通常１物件につき１テナント（１オペレーター）であり、契約期間も長期であるとの相違があるといえます。

本投資法人は、これらの一般的な特性を有するヘルスケア施設につき、そのテナント属性や契約形態を踏まえて、中長期において、優良と判断されるヘルスケア施設に対し投資を行うこととしています。

	ヘルスケア施設	物流施設 商業施設（ＧＭＳ）	オフィス	住宅
テナント属性	法人	法人	法人	個人
テナント数	通常１社	通常１社	多数	多数
契約形態	固定賃料が一般的	固定賃料が一般的	固定賃料	固定賃料
契約期間	長期（通常20年以上）	長期	普通借家契約の場合、通常２年	

（オ）安定した財務基盤と財務戦略

本投資法人は、主要スポンサーであるＳＭＢＣを中心とした複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築くことで、運用資産の着実な成長を達成する最適な財務基盤を構築することを目指します。

その一環として、本投資法人は、取得予定資産の取得に先立ち、ＳＭＢＣをアレンジャーとする融資団との間で、借入れに関する基本合意書を締結し、これら融資団から無担保・無保証での借入れを行う予定です。但し、実際の借入れに際しては、各金融機関による貸出審査手続における最終的な承認の完了等を条件としています。その詳細については、後記「５　運用状況／（２）投資資産／④　借入れの予定」をご参照ください。

また、本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常にモニタリングし、その時々において最も効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。詳細については、後記「⑯　財務戦略／（エ）余資運用等」をご参照ください。

（カ）内部留保の有効活用（利益超過分配等）

本投資法人が対象とするヘルスケア施設は、オペレーターとの賃貸借契約上、建物価値の維持に必要な設備投資額（資本的支出）が、他のアセットクラスと比較して、低く抑えられる傾向にあります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保を以下のように有効活用することで、１口当たりの分配金の最大化を目指します。

修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化	借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減	新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた賃貸収益の向上	利益超過分配	自己投資口の取得

④　ヘルスケア施設を取り巻く事業環境

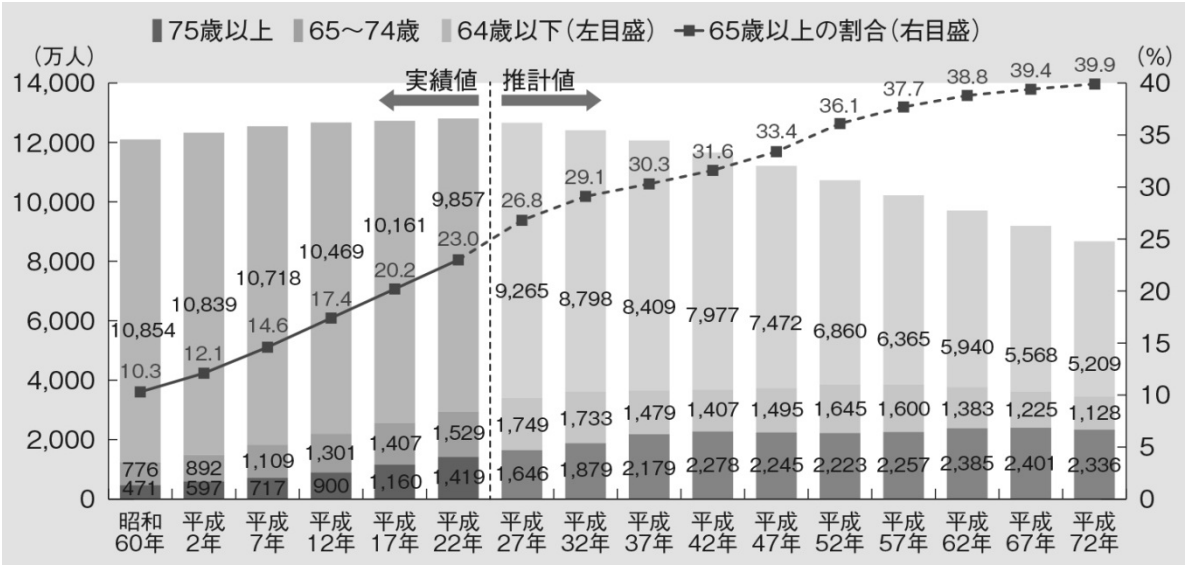
我が国社会は、以下のとおり、高齢化の進展に直面しています。本投資法人は、その主たる投資対象であるヘルスケア施設については、このような社会環境を背景として、将来にわたりより大きな需要が見込まれると考えています。

（ア）高齢者向け施設・住宅について

下表「日本の人口推移と高齢化率（注）の推移の見通し」によれば、日本の総人口は減少傾向にありますが、その内訳をみると、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者の絶対数は当面増加するものとされ、他方、高齢者の介護を担う世代の人口は減少の一途をたどると見込まれています。平成22年10月１日時点において、65歳以上の割合は23.0％であったものが、平成37年では30.3％となる予想であり、平成47年では33.4％と予想されています。

（注）「高齢化率」とは、日本の総人口に占める65歳以上の割合を指します。

＜日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し＞

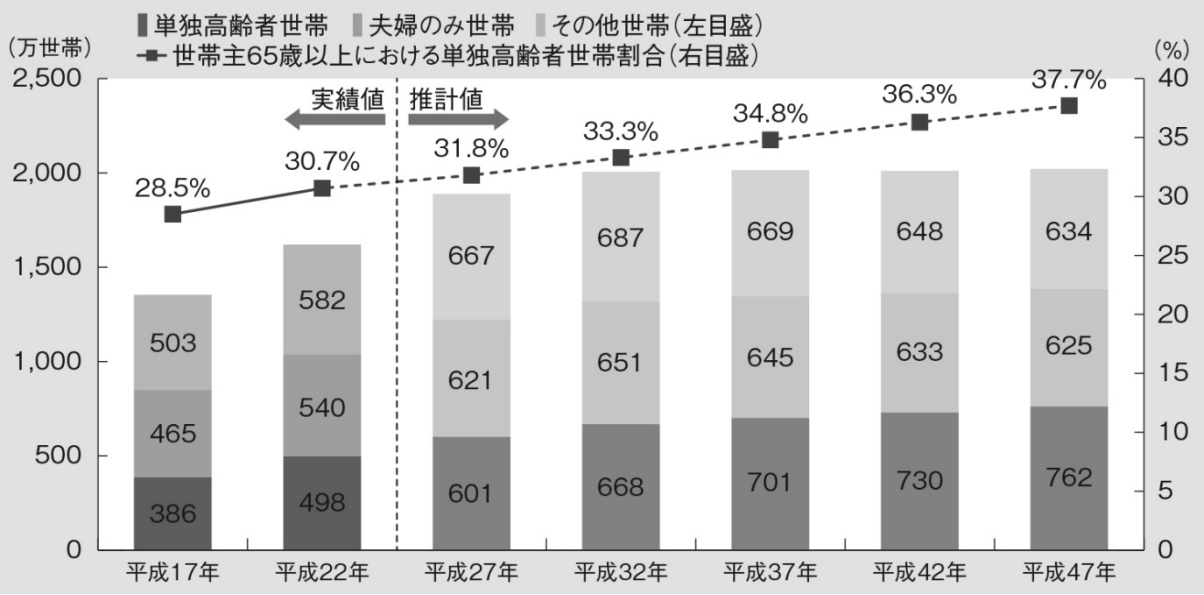


出所：上記グラフ中、昭和60年ないし平成22年（各年10月１日時点人口）（実績値）につき、総務省統計局「平成22年国勢調査」に基づいており、平成27年ないし平成72年における日本の将来推計人口（推計値）につき、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）」中の「表1-2　総人口，年齢４区分（0～19歳，20～64歳，75歳以上）別人口及び年齢構造係数：出生中位（死亡中位）推計」に基づきます。

（注）平成22年の値は、総務省統計局「平成22年国勢調査」に含まれる国籍及び年齢不詳人口を按分した平成22年国勢調査基準人口を記載しています。

また、下記グラフによれば、単独高齢者世帯は今後も増加するものと想定されています。平成22年において、単独高齢者世帯は498万世帯であり、高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合は30.7%であったものが、平成37年ではそれぞれ701万世帯、34.8%となる予想であり、平成47年ではそれぞれ762万世帯、37.7%と予想されています。したがって、これらの単独高齢者世帯を支える外部の介護・医療サービスの需要も増加していくことが見込まれます。

＜高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合＞



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年１月推計）」

（注１）上記グラフのうち各類型の世帯数は単位未満を、世帯主65歳以上における単独高齢者世帯割合は小数第２位を、それぞれ四捨五入して表示しています。

（注２）世帯数については、一般世帯の数値を記載しています。「一般世帯」とは、①住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者（但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者若しくは下宿屋などに下宿している単身者、又は③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。なお、家族類型不詳の一般世帯数はいずれの分類にも含まれていません。

こうした中、住生活基本計画では、「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」との目的のもと、サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進を図り、具体的には、高齢者人口（注１）に対する高齢者向け住宅（注２）の充足率を、平成17年において0.9%であったものを、平成32年には３%から５%に引き上げるとの政策目標を提示しています。

平成32年において、65歳以上の人口は約3,612万人と推計されており（注３）、上記政策目標の達成は、３%を前提とすれば約108万人、５%を前提とすれば約180万人が入居できる高齢者向け住宅が必要とされることになります。しかしながら、下記グラフのとおり、有料老人ホームの定員数は、平成17年において約9万5000人であったものが、平成25年においても約35万人に留まっています。また、平成23年10月より、法改正の結果として登録制度が発足したサービス付き高齢者向け住宅は平成25年において約13万戸でした。今後、平成32年において上記３%の目標を達成するには、少なくとも、サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホーム等を合計で約48万人分の供給が必要とされ、上記５%の目標を達成する場合には、約120万人分の供給が必要とされることになります（注４）（注５）。

（注１）「高齢者人口」とは、我が国における65歳以上の人口をいいます。

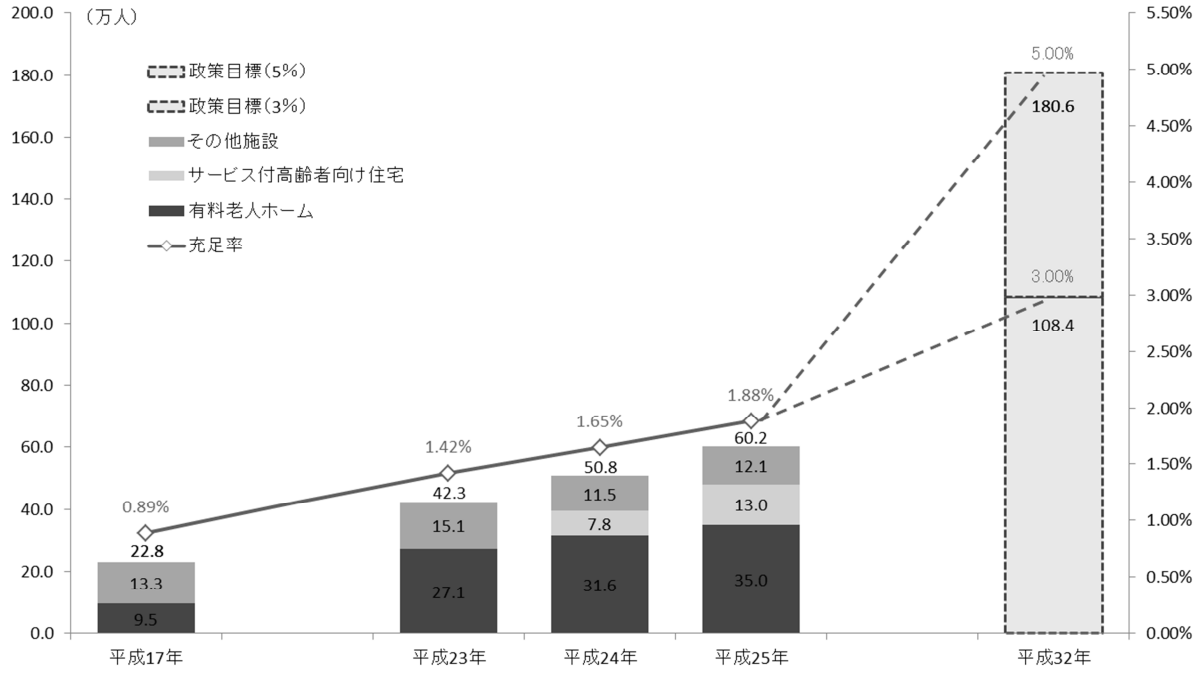
（注２）住生活基本計画における「高齢者向け住宅」とは、「有料老人ホーム」「サービス付き高齢者向け住宅」「軽費老人ホーム」「シルバーハウジング」及び「地域優良賃貸住宅(高齢者型)」をいいます。

（注３）前記「日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し」における平成32年の我が国人口推計参照。

（注４）「サービス付き高齢者向け住宅」の定員数の算出に際しては、１戸あたり１人で計算しています。

（注５）下記グラフにおける「その他施設」の定員数が増加する場合も含みます。「その他施設」の定員数は、「軽費老人ホーム」、「シルバーハウジング」及び「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」の定員数をいいます。

＜高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率＞



出所：「有料老人ホーム」：厚生労働省公表の「介護を受けながら暮らす高齢者向け住まいについて―住まいとサービスの関係性―」（厚生労働省老健局高齢者支援課・振興課（高齢者居住福祉担当）による平成26年７月25日開催市町村セミナー資料）参照。
「サービス付き高齢者向け住宅」：国土交通省ホームページ経由「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」掲載「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（平成26年10月末時点）」参照。
「軽費老人ホーム」：厚生労働省公表の「社会福祉施設等調査」参照。なお、「軽費老人ホーム」の詳細については、後記「⑤本投資法人の投資対象／（イ）投資対象物件／b. 高齢者向け施設・住宅」をご参照ください。
「シルバーハウジング」：一般財団法人高齢者住宅財団「シルバーハウジング・プロジェクト実績」参照。
「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」：内閣府公表の「平成26年度版高齢社会白書（全体版）」掲載の「公営住宅等の高齢者向け住宅建設戸数」参照。

（注１）上記グラフ中の「有料老人ホーム」の定員数は、厚生労働省老健局の調査結果に基づく、施設の定員数を示しています。

（注２）「サービス付き高齢者向け住宅」の定員数は、上記サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに記載の各年10月末日時点での登録戸数について、１戸当たりの定員数を１人と仮定して記載しています。

（注３）「その他施設」の定員数は、「軽費老人ホーム」「シルバーハウジング」及び「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」の定員数の合計をいい、以下のように定員数を算出しています。
- 「軽費老人ホーム」の平成25年の定員数は、平成24年の定員数に、平成23年から平成24年までの定員数の増加率を乗じた数値を使用しています。
- 「シルバーハウジング」の定員数は、「シルバーハウジング・プロジェクト実績」に記載された承認年度毎の登録戸数の合計について、１戸当たりの定員数を１人と仮定して記載しています。なお、平成21年度以降は、同数としています。
- 「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」の定員数は、平成23年度までの各年の管理開始戸数の合計について、１戸当たりの定員数を１人と仮定して記載しています。

（注４）充足率は、各年の「有料老人ホーム」「サービス付き高齢者向け住宅」及び「その他施設」の合計定員数を、平成17年については総務省統計局が作成した「平成22年国勢調査」の65歳以上人口で、平成23年から平成32年までについては、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）」の65歳以上人口で除した数値を、それぞれ百分率化した上で、小数第３位を四捨五入して記載しています。

以上のとおり、高齢者向け施設・住宅の供給自体は増加していますが、一方で需要は供給を上回る速度で増大しています。本投資法人は、今後のさらなる需要増大に対応すべく、新たな供給促進が行われ、マーケットが拡大していくものと考えています。

（イ）医療関連施設等について

我が国において、高齢者人口の増加に伴い、患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療と介護の連携強化を通じ、より効果的かつ効率的な医療・介護サービスを提供するという医療・介護機能の再編に関する将来像が示されています（注１）。これを担う国及び地方自治体が、財政規律の制約の下で入院医療の機能分化・強化と連携、地域包括ケアシステムの整備を求められる中、医療関連施設等を運営する医療法人その他の事業体も、自らの機能の強化と各種の転換を進めていくことを求められています。例えば、医療と介護の連携の強化の１つの形として、今後、病院や診療所と高齢者向け住宅を一体化した施設等の増加も見込まれています。

また、我が国の病院（注２）の数は、全国で約8,500施設とされています。病院は国民の健康に欠かせない社会インフラの１つでありながら、地震国である我が国における耐震化率は、平成25年度の調査で７割以下に留まっています（注３）。病院は、日常的に不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靭化の観点からも、病院の耐震化は喫緊の課題となっています。

上記の現状認識のもと、本投資法人は、医療関連施設等の機能強化や転換に係るリモデル（建替・再整備）への需要はもとより、耐震化の費用を調達するというニーズを満たす観点でも、ヘルスケアリートの活用への期待が高まりつつあると考えています。

（注１）厚生労働省公表の在宅医療・介護推進プロジェクトチームによる「在宅医療・介護推進」に記載の「医療・介護機能の再編（将来像）」において、医療・介護機能の再編（将来像）として「患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療機関間、医療と介護の間の連携強化を通じて、より効果的・効率的な医療・介護サービス提供体制を構築します。」とされています。

（注２）「病院」とは、厚生労働省の「医療施設（動態）調査」（平成26年９月２日付）との公表資料における、全国の「精神科病院」及び「一般病院」をいいます。

（注３）厚生労働省の「病院の耐震改修状況調査の結果」（平成26年３月28日公表）によれば、病院の耐震化率は64.2%であり、このうち地震発生時の医療拠点となる災害拠点病院及び救命救急センターの耐震化率は78.8%と公表されています。なお、かかる厚生労働省の調査において、昭和56年以前（建築基準法改正前）に建築された病院で耐震診断していない建物がある場合は、耐震性が不明な病院として耐震化の算定がなされています。

なお、本書の日付現在、本投資法人において、医療関連施設等の取得予定はありません。

（ウ）ヘルスケアリートの活用をめぐる我が国政府の一連の取組について

日本経済再生本部は、平成25年６月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、「高齢者の増加に伴い社会復帰や在宅支援への潜在的需要は更に高まる」こと、しかし、現状では「特に単身の高齢者が安心して必要な医療・介護サービスを受けながら生活できる環境整備は不十分である」等の背景を踏まえ、「健康増進・予防や生活支援に関する市場・産業を創出することに加え、医療・介護提供体制の強化、高齢者向け住宅の整備等に取り組み、良質な医療やリハビリサービスへのアクセス等を実現し、高齢者、障害者等が、地域で安心して暮らせるようにする」との考え方を表明し、これを受けて、「安心して歩いて暮らせるまちづくり」の一環として、民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備を平成26年度中に行うとの方針を示しました。かかる政府方針を受け、国土交通省は、平成26年６月27日付にて「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を公表しています。

また、医療関連施設等については、日本経済再生本部内に設置された産業競争力会議における「医療・介護等分科会」が平成25年12月26日付にて公表した「産業競争力会議　医療・介護等分科会　中間整理」の中で、効率的で質の高いサービス提供体制の確立のため、＜目指すべき姿＞と＜具体策＞が記載されています。以下はその抜粋です。

＜目指すべき姿＞

「国民が医療や介護が必要になっても、適切なケアが受けられ、安心して住み慣れた地域での暮らしを続けられるよう、医療・介護等の提供体制を「病院・施設完結型」から「地域完結型」へ転換することが喫緊の課題であり、このため、地域内の医療・介護サービス提供者の機能分化や連携の推進等に向けた制度改革を進める必要がある。」

＜具体策＞

「今後、病床機能分化に対応するための施設改修費用、耐震化費用等病院の資金調達ニーズを満たすため、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組を進める必要がある。このため、病院（自治体病院を含む）を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度

中に行う。」

以上を受けて、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」が設置され、平成26年９月26日には、第一回会議が開催されています。

このように政府も戦略として高齢者向け施設・住宅や病院等のヘルスケア施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、中長期的に成長が期待されるマーケットであると本投資法人は考えています。

⑤　本投資法人の投資対象

（ア）投資対象地域

本投資法人は、主として三大都市圏、すなわち首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）、並びに中核都市圏に立地する物件に投資します。なお、本書において「中核都市圏」とは、三大都市圏以外に所在する政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市（注）をいいます。

三大都市圏は、国内の高齢者向け施設・住宅市場規模の面において既に過半を占めており、また将来における高齢者人口の伸びも他の地域を上回るものとされており、今後も市場成長の中心となることが見込まれると本投資法人は考えています。一方、ヘルスケア施設は社会のインフラであり、地方においても一定の需要が見込まれること、及びポートフォリオのリスク分散の観点等から、中核都市圏やその他の地域に立地する物件にも選別的に投資していきます。

（注）本書において「地方中核市」とは、人口20万人以上の市をいいます。

＜地域組入比率＞

地域区分	定義	組入比率（注）
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	80%以上
	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）	
	中部圏（愛知県）	
中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

（注）「組入比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

（イ）投資対象物件

ａ．ヘルスケア施設・その他の組入比率

本投資法人が投資対象とするヘルスケア施設及びその他の資産については、下表に記載の組入比率をもって運用を行うこととします。但し、運用に際し、短期的にこの比率と一致しないことがあります。

＜ヘルスケア施設・その他の組入比率＞

<table>
<tr><th colspan="3">組入施設</th><th>組入比率（注１）</th></tr>
<tr><td colspan="3">ヘルスケア施設</td><td rowspan="7">80%以上</td></tr>
<tr><td rowspan="5">高齢者向け施設・住宅</td><td colspan="2">①有料老人ホーム</td></tr>
<tr><td rowspan="3">（ⅰ）介護付
（ⅱ）住宅型
（ⅲ）健康型</td></tr>
<tr><td>②サービス付き高齢者向け住宅</td></tr>
<tr><td>③認知症高齢者グループホーム</td></tr>
<tr><td>④その他高齢者向け施設・住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">医療関連施設等</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他</td><td>20%以下</td></tr>
</table>

（注１）「組入比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

（注２）複合施設の場合には、当該複数施設が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが予定されるものであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが予定されるものであることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができます。

ｂ．高齢者向け施設・住宅

本投資法人は、主として、①有料老人ホーム、②サービス付き高齢者向け住宅、及び③認知症高齢者グループホームに投資をします。これらはいずれも、平成26年６月に国土交通省が制定した「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の適用対象となっています。

＜本投資法人の投資対象の高齢者向け施設・住宅＞

タイプ区分	概要
①有料老人ホーム	老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）（以下「老人福祉法」といいます。）に規定された高齢者向けの生活施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）。 ①食事サービス、②介護サービス（入浴、排せつ若しくは食事の介助）、③生活支援サービス（洗濯・掃除等）、④健康管理サービス（健康管理やその他日常生活に必要な便宜）（注１）等が提供されています。
②サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）	高齢者住まい法（注２）に規定された基準に基づき登録を受けた賃貸住宅等で、高齢者を対象とした住居。施設・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されています（介護サービスについては、入居者は原則として外部の在宅介護サービスを利用します。）
③認知症高齢者グループホーム（グループホーム）（注３）	介護保険法（平成９年法律第123号。その後の改正を含みます。）（以下「介護保険法」といいます。）に定める「認知症対応型共同生活介護」を主に行う施設で、認知症進行緩和のために少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われている施設です。

（注１）「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」の指定を受けた場合には、施設職員によるサービスに対して、介護保険が給付されます。「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」については、後記「（i）有料老人ホーム／（a）介護付有料老人ホーム」ご参照ください。

（注２）高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）であり、以下「高齢者住まい法」といいます。

（注３）本書の日付現在、本投資法人において、「③認知症高齢者グループホーム（グループホーム）」に分類される施設の取得予定はありません。

また、本投資法人は、上記①ないし③以外の高齢者向け施設・住宅として、下表にある「④　その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設も、その投資対象としています。但し、本書の日付現在、本投資法人において、下表の「④　その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設を取得する予定はありません。

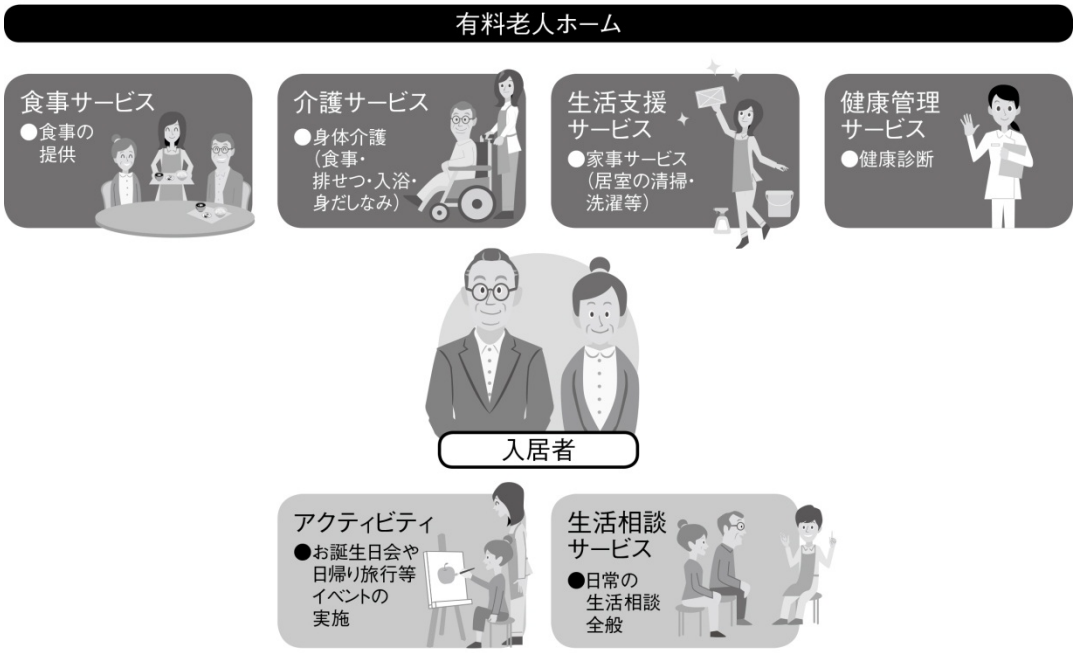
タイプ区分		概要
④その他高齢者向け施設・住宅	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	老人福祉法、介護保険法に規定された施設で、常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な高齢者等を対象とした施設。
	介護老人保健施設（老健）	介護保険法に規定された施設で、病状が安定し機能訓練（リハビリ）等に重点をおいた介護が必要な高齢者を対象とした施設。
	介護療養型医療施設（介護療養病床）	急性期の治療が終わり病状が安定したものの、長期間の治療が必要な高齢者を対象とした施設（療養病床を有する病院又は診療所）。
	軽費老人ホーム	老人福祉法に規定された施設で、身寄りがない、又は家族との同居が困難な低所得高齢者を対象とした施設。
	養護老人ホーム	老人福祉法に規定された施設で、環境的、経済的に困窮した高齢者を対象とした施設。

（ｉ）有料老人ホーム

「有料老人ホーム」とは、老人福祉法に規定された高齢者向けの生活施設であり、高齢者を入居させ、入居者に対して、オペレーターが、直接に又は第三者に委託して、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設（老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム等を除きます。）です。主として、株式会社や医療法人などがオペレーターとなり、運営しています。

有料老人ホームで提供を受けることができるサービスの類型には、主に、①食事サービス、②介護サービス、③生活支援サービス及び④健康管理サービス等があります。但し、サービスの内容は、施設毎に、オペレーターが入居者と合意して設定することになるため、施設毎の特性に応じた内容となります。本投資法人は、オペレーターが提供するサービス内容の質と利用料・賃料とのバランスも投資判断の１つのファクターとして勘案するほか、継続的に運営状況をモニタリングしていきます。

＜有料老人ホームの一般的なサービス内容＞



（注）上記のイラストは、有料老人ホームにおける一般的なサービス内容の概要を示したものであり、取得予定資産の全てにおいて、上記のサービス内容が全て提供されることや、将来においても保証されることを意味しません。

有料老人ホーム居住の権利形態においては、「利用権方式」が主流です。本投資法人における本書記載の取得予定資産のうち、有料老人ホームは、いずれも利用権方式を採用するヘルスケア施設です。

利用権方式とは、入居者が有料老人ホームの居室に居住し、そこで介護サービスや生活支援サービスを受け、有料老人ホーム内の共用施設を利用する権利をもち、入居する方式です。その際、入居者は有料老人ホームを利用する権利を取得しますが、その権利の帰属は入居する入居者本人に限定され、その入居する権利を譲渡・売却し、又は相続人が相続することはできません。

また、有料老人ホームは、一般に介護保険適用の有無、入居者の要介護度に応じて、以下の「介護付」「住宅型」「健康型」の３種類に分類されます。本投資法人は、本書の日付現在、有料老人ホームのうち、「介護付」「住宅型」を主な投資対象としています。

(a) 介護付有料老人ホーム

「介護付有料老人ホーム」とは、介護保険法の「特定施設入居者生活介護」（注１）又は「介護予防特定施設入居者生活介護」（注２）の事業者指定を自治体から受けた有料老人ホームをいいます。この指定は、自治体が策定する高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画に基づきなされるため、現状新たに指定する枠を持たない自治体も散見されます。

各地方自治体の指針により、「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」の事業

者指定を受けた有料老人ホームのみが、広告やパンフレット等において「介護付」、「ケア付」等の表示を行うことが可能な施設とされています。

（注１）「特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法に定められている特定施設（有料老人ホームその他厚生労働省令で定める施設であって、同法第８条第20項に規定する地域密着型特定施設でないもの）に入居している要介護者について当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいいます。

（注２）「介護予防特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法に定められている特定施設（介護専用特定施設を除きます。）に入居している要支援者について、その介護予防を目的として、当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援であって、厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいいます。

介護付有料老人ホームにおいては、介護保険法に基づく「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」の制度が適用されるため、その適用を受ける高齢者が入居する場合、その事業者は入居者の要介護度に応じて一定の介護保険収入が安定的に見込めることとなります。そのため、オペレーターの中には、高齢者向け施設・住宅を開発するにあたり、介護付有料老人ホームを第一の選択肢とする場合も多く見受けられます。

(b) 住宅型有料老人ホーム

「住宅型有料老人ホーム」とは、生活支援等のサービスが付された高齢者向けの居住施設です。介護付有料老人ホームの場合とは異なり、住宅型有料老人ホームでは、入居者が身体介護等の介護サービスの提供を必要とする場合には、入居者自身が外部の介護サービス事業者と個別に契約して、入居している施設内で在宅介護サービスを受けることができます。

(c) 健康型有料老人ホーム

「健康型有料老人ホーム」とは、介護を必要としない健康な高齢者を対象とした施設です。したがって、入居者は、健康な方に限られており、施設数も多くありません。

（ⅱ）サービス付き高齢者向け住宅

「サービス付き高齢者向け住宅」（サ高住）とは、高齢者住まい法に基づき、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するために新たに創設されたヘルスケア施設です。サ高住制度は、国土交通省・厚生労働省の共管制度で、地方自治体への登録制となっており（注）、平成23年10月から登録が開始されています。サ高住制度の導入に際し、登録開始時点から10年間で60万戸の整備が目標とされ、現状、建設補助や税制、融資面での優遇措置が設けられています。

（注）登録基準としては、ハード面ではバリアフリー（一定の廊下幅、段差解消、手すり設置）構造で、１室当たりの床面積が原則25㎡以上であること、またソフト面では少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供していること、が定められています。

＜サービス付き高齢者向け住宅の一般的なサービス内容＞

（注）上記のイラストは、サ高住における、一般的なサービス内容の概要を示したものであり、取得予定資産の全てにおいて、上記のサービス内容が全て提供されることや、将来においても保証されることを意味しません。

サ高住は、少なくとも、安否確認・生活相談サービスを提供する住宅という位置づけであり、入居者は、通常、オペレーターとの間で賃貸借契約を締結し、借地借家法に基づく借家権が保障されることになります。但し、介護サービスについては、「特定施設入居者生活介護」の指定を受けていない限り、住宅型老人ホームと同様に入居者自身の選択により、外部の在宅介護サービスを利用することとなります。

（ⅲ）認知症高齢者グループホーム

「認知症高齢者グループホーム」（以下「グループホーム」といいます。）とは、介護保険法に定める「認知症対応型共同生活介護」（注）を主に行う施設で、認知症である為に日常生活を営むのに支障があり、やむを得ない事由（環境的、経済的理由等）により居宅にて養護を受けることが困難な高齢者等を対象としたものです。認知症進行緩和の為に少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われています。

（注）「認知症対応型共同生活介護」とは、介護保険法第８条第19項において、「要介護者であって認知症であるもの（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うことをいう。」と定められています。

グループホームの定員は現状１施設につき最大18人以下（１ユニット９人以下で最大２ユニットまで）とされています。入居者が食事や入浴などの生活上の支援や機能訓練などのサービスを受けながら、少人数で家庭的な環境で生活することによって、症状の改善又は重症化の抑制が期待されています。

（ⅳ）その他高齢者向け施設・住宅

本投資法人は、このほか、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設（老健）、介護療養型医療施設（介護療養病床）、軽費老人ホーム、養護老人ホームについても、将来においての投資の可能性を今後検討します。

ｃ．医療関連施設等

本投資法人は、医療関連施設等もその投資対象としています。本書において、医療関連施設等とは、広く、病院・診療所（注）及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。

（注）「病院」とは、医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）（以下「医療法」といいます。）第１条の５第１項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められており、「診療所」とは、医療法第１条の５第２項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められています。

また、病院はその機能（一般病院、特定機能病院、地域医療支援病院、精神病院等）や開設主体（独立行政法人病院機構、国立大学法人、自治体、日本赤十字社、医療法人等）によっても分類されます。

なお、医療関連施設等の中には、病院やクリニックという名称が付されていないＰＥＴセンター（注）、健診センター、各種先進医療を行っている施設等が含まれます。

本投資法人は、医療関連施設等についても、高齢者向け施設・住宅と同様に、我が国の高齢社会を支える社会インフラとして位置づけており、関係機関との調整を踏まえて、投資環境が整い次第、資産として組み入れることを検討します。

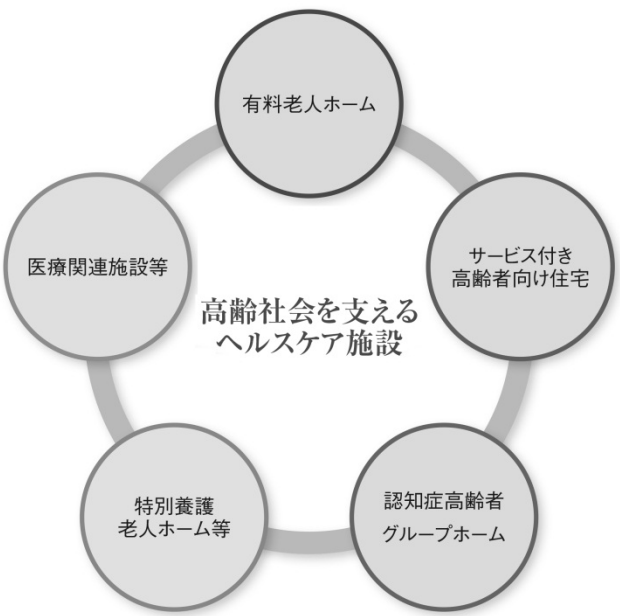
（注）ＰＥＴとは、陽電子放出断層撮影（Positron Emission Tomography）を意味し、放射性薬剤を体内に取り込ませ、放出される放射線を特殊なカメラでとらえて画像化する手法での、一つの核医学検査（ＰＥＴ検査）です。本書において、ＰＥＴ検査を行う機関を一般にＰＥＴセンターと呼んでいます。

ｄ．その他

本投資法人は、厚生労働省が企図する「医療・介護機能の再編」の中で、在宅医療・介護サービスの充実に取り組む方向性が打ち出されている（注）流れを受けて、今後、通所介護サービス（デイサービス）や小規模多機能型居宅介護サービスを提供する事業所への投資も視野に入れます。

また、介護・医療サービスに携わる人材を養成する教育施設への投資や、フィットネスクラブ等の健康増進施設等への投資も検討します。

（注）厚生労働省公表の在宅医療・介護推進プロジェクトチームによる「在宅医療・介護推進」に記載の「医療・介護機能の再編（将来像）」において、医療・介護機能の再編（将来像）として「患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療機関間、医療と介護の間の連携強化を通じて、より効果的・効率的な医療・介護サービス提供体制を構築します。」とされています。



⑥　サポート契約を活用した投資運用

（ア）サポートの内容

本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在、スポンサーサポート契約又はパイプラインサポート契約（サポート契約）を締結しており、本投資法人は、下表に記載の各種のサポートの提供を受けます。

	会社名	主なサポート内容								
		(a) 外部成長サポート					(b) 運営・その他サポート			
		物件の優先交渉権	ウェアハウジング	投資戦略・物件取得に関するアドバイス	顧客の紹介	ファイナンスに関するアドバイス	人材サポート	オペレーターに関するアドバイス及びマーケット情報の提供	再開発サポート	投資口の継続保有
スポンサーサポート契約	ＳＭＢＣ				✓	✓	✓			✓
	シップヘルスケア	✓		✓			✓	✓		✓
	ＮＥＣＡＰ	✓	✓	✓			✓		✓	✓
	ＳＭＦＬ	✓	✓							
	銀泉	✓	✓							
	陽栄	✓	✓							
	室町建物	✓	✓							
	神戸土地建物	✓	✓							
パイプラインサポート契約	ＳＭＢＣ信託銀行	✓	✓							
	リサ・パートナーズ	✓	✓	✓					✓	
	オライオン	✓	✓				✓			
	ＨＣベガ	✓（注）								
	ＨＣアルタイル	✓（注）								

（注）ＨＣベガとＨＣアルタイルが提供するサポート内容である「物件の優先交渉権」には、第三者保有物件の売却情報の提供は含みません。

上表の「主なサポート内容」の概略は以下のとおりであり、サポート契約の内容の詳細については、後記「第三部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。なお、以下のa.ないしi.では、サポートを提供する主体を単に「スポンサー」「サポート会社」と記載していますが、各スポンサー及び各サポート会社が行うサポートの内容については上表に従います。

ａ．物件の優先交渉権（外部成長サポート）

（ｉ）保有物件の情報提供・優先交渉権の付与（ファーストルック）・最終売却条件の提示（ラストルック）

(a) スポンサー／サポート会社は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関し必要な情報を第三者に先立ち提供するよう努力します。但し、一定の例外があります。

(b) かかる情報提供を受けた場合、本資産運用会社は、対象不動産毎に優先交渉権を付与され、優先交渉期間内にスポンサー／サポート会社に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知し、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、スポンサー／サポート会社は、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行いません。

(c) 本資産運用会社がスポンサー／サポート会社に対して優先交渉期間内に通知を行わず、又は売却条件が合意されなかった場合でも、本投資法人は、原則として、第三者が提示する条件と同等以上の条件において、優先的にスポンサー／サポート会社より購入できるとされます。

（ⅱ）第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサー／サポート会社は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサー／サポート会社が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、一定の例外があります。

b．ウェアハウジング（外部成長サポート）

本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、スポンサー／サポート会社に対し、本投資法人への譲渡を前提としての一時保有（ウェアハウジング）を依頼でき、スポンサー／サポート会社は、その諸条件の検討に最大限の努力を行います。

c．投資戦略・物件取得に関するアドバイス（外部成長サポート）

スポンサー／サポート会社は、本資産運用会社の要請により、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務（注）を行います。

（ⅰ）個別不動産に関する各種分析及びデュー・デリジェンス補助業務・助言業務等

（ⅱ）ヘルスケア事業に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、競争環境に関するリサーチ関連業務又はその補助業務・助言業務等

（ⅲ）投資戦略に関する補助業務・助言業務等

（注）金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）又は投信法等の法令に抵触しない範囲内とし、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当し得る業務の提供は行いません。

d．顧客の紹介（外部成長サポート）

スポンサーは、スポンサーの顧客から、当該顧客が保有又は運営等する一定の不動産について、不動産等の証券化手法を活用した資金調達ニーズ等の情報を入手した場合には、法令等に反せず関係者の事前承諾を得ることを条件に、スポンサーの実務上可能な範囲内で、他の第三者に先立ち、本資産運用会社への速やかな情報提供に努めるものとします。

e．ファイナンスに関するアドバイス（外部成長サポート、運営・その他サポート）

スポンサーは、本資産運用会社から本投資法人の運営又は対象不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を行うことに努めます。但し、スポンサーにおける銀行法その他関係法令に照らし以下の事項を行うことが合理的に困難と判断される場合を除きます。

（ⅰ）資金の借入れに関する相談への対応及び融資の提案

（ⅱ）融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築及び構築のための活動

（ⅲ）その他資金の借入れを行うために必要な手続に関するアドバイス

f．人材サポート（運営・その他サポート）

スポンサー／サポート会社は、法令等に反しない限度において、必要とされる人材の確保（スポンサー／サポート会社より人材の出向等を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。

ｇ．オペレーターに関するアドバイス及びマーケット情報の提供（運営・その他サポート）

スポンサーは、本資産運用会社の要請があれば、本資産運用会社に対し、スポンサーの保有する以下の情報を合理的に提供可能な範囲において提供します。

（ｉ）対象不動産の開発、売買取引、賃貸借、事業内容、法令・制度改正に関する動向、その他対象不動産の取得・運営・売却に関するマーケット情報

（ⅱ）オペレーター及び管理者並びに生活及び介護サービスの提供に関する各種の情報

ｈ．再開発サポート（運営・その他サポート）

本投資法人の保有する不動産等について、再開発が必要な場合には、本資産運用会社は、スポンサー／サポート会社に対して、再開発計画の検討及び提案を要請することができ、スポンサー／サポート会社は、再開発計画の真摯な検討及び再開発計画案の提示を行います。

ｉ．投資口の継続保有（運営・その他サポート）

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する際に、その取得の検討依頼を受けた新投資口の一部取得について真摯に検討を行うものとされ、新規に投資口を取得した場合は、当該投資口を継続して保有するよう努めます。但し、スポンサーの裁量により、これを売却することは可能です。

（イ）主要スポンサーの概要

ａ．ＳＭＢＣ

ＳＭＢＣは、三井住友フィナンシャルグループの中核会社であり、国内有数の営業基盤、戦略実行のスピード、さらには有力グループ会社群による金融サービス提供力に強みを持っています。

ＳＭＢＣの日本国内における店舗（平成26年６月末時点。被振込専用支店、店舗外現金自動設備は除きます。）は521ヶ所に上り、そのネットワークを通じて国内でも有数の顧客を抱えています。本投資法人は、ＳＭＢＣより、同行の幅広い顧客基盤の中からヘルスケア施設を保有あるいは運営を行っている顧客の紹介を受け、当該顧客が有する施設の流動化や新規出店のニーズ等の情報を活用していくことで資産規模の拡大等を図っていきます。

また、不動産ファイナンスの分野においても国内トップクラスの実績を有し、平成26年９月末時点のＪ－ＲＥＩＴ向け与信残高（注）は約7,892億円に上っています。本投資法人は、ＳＭＢＣより、ファイナンスに関してかかる実績に基づいたアドバイスの提供を受けながら、安定的かつ円滑な資金調達を行います。

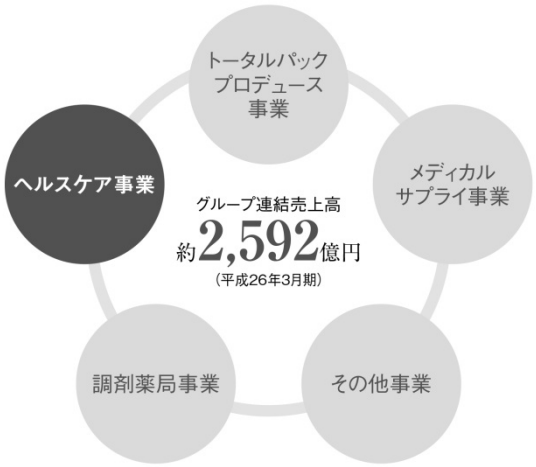
（注）ここに「Ｊ－ＲＥＩＴ向け与信残高」とは、Ｊ－ＲＥＩＴを借り主とする長期及び短期の借入金の融資残高の合計をいいます。また、平成26年９月末時点のＪ－ＲＥＩＴ向け与信残高とは、平成26年９月30日又はその直近に公表されたＪ－ＲＥＩＴの有価証券報告書に記載の直近計算期間末日の貸借対照表上の長期及び短期の借入金の融資残高の合計をいいます。したがって、それぞれの有価証券報告書に掲載された直近計算期間末日の翌日以降の融資残高の変更は考慮に入れていません。

ｂ．シップヘルスケア

（ｉ）シップヘルスケアの概要

シップヘルスケアは、「医療」「保健」「福祉」「介護」の４分野に特化した企業として平成４年に設立して以来、「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、医療機関との関係を「協業の重要なパートナー」と位置づけ、医療機関の抱えるあらゆる課題に対してファシリティコンサルティングを核としたワンストップソリューションをプロデュースするという独自のビジネスモデルを構築してきました。

本書の日付現在、シップヘルスケアは計38社の連結子会社を有し、有料老人ホーム等を運営する「ヘルスケア事業（ＨＣ）」、医療機関の新設・移転・増改築のニーズに一括して最適なソリューションサービスをプロデュースする「トータルパックプロデュース事業（ＴＰＰ）」、医療用消耗品等を販売する「メディカルサプライ事業（ＭＳＰ）」、及び「調剤薬局事業（ＰＨ）」の４事業を柱としています。平成19年に東京証券取引市場第一部に上場し、平成26年３月期の連結売上高は約2,592億円となっています。



（ⅱ）シップヘルスケアの展開する事業領域

(a) ヘルスケア事業（ＨＣ）

有料老人ホーム、サ高住、グループホーム等のヘルスケア施設を日本全国で展開し、病院づくりのノウハウを生かして高品質かつ高付加価値の介護サービスを提供しています。

「医療と介護のコラボレーション」という戦略のもと、平成16年に兵庫県尼崎市で介護付有料老人ホームを開設したのを皮切りに、医療法人との連携による大型施設の自社開発とＭ＆Ａを通じて事業を拡大し、平成26年９月末時点で66施設（定員4,254人）を運営する等、ヘルスケア施設の豊富な運営実績を有しています。また、デイサービス事業所の運営、医療機関や介護施設等への食事提供サービスも行っています。ヘルスケア事業全体の売上高（平成26年３月期）は約189億円で、グループ連結売上高の約7.3%を占めています。

(b) トータルパックプロデュース事業（ＴＰＰ）

シップヘルスケアの主力事業で、医療機関のあらゆるニーズに応える機能を包括的にプロデュースしています。

具体的には、医療機関等の新設、移転新築及び増改築、医療機器の購入等のニーズに対して、企画運営・ファシリティコンサルティング、医療機器・医療設備等の販売及びリース、その他の業務を一括受注することにより、総合的なサービスを提供する事業展開を行っています。

また、手術用照明器（無影灯）や医療ガス供給設備、手術室・ＩＣＵ・病室等の設備等の製造及び保守、医療情報システムの開発販売及び保守、介護用浴槽やリハビリ機器の製造・販売まで手掛けており、病院作りに必要な機能・サービスを包括的にプロデュースできる体制を整えています。

(c) メディカルサプライ事業（ＭＳＰ）

医療機関に対する診療材料・医療品消耗品などの販売を行っており、医療機関の業務負担・在庫リスク等の軽減に資するＳＰＤシステム（院内物流代行システム）を扱う会社や循環器関連等の高額診療材料を専門に扱うグループ会社等によって構成されています。

(d) 調剤薬局事業（ＰＨ）、その他事業

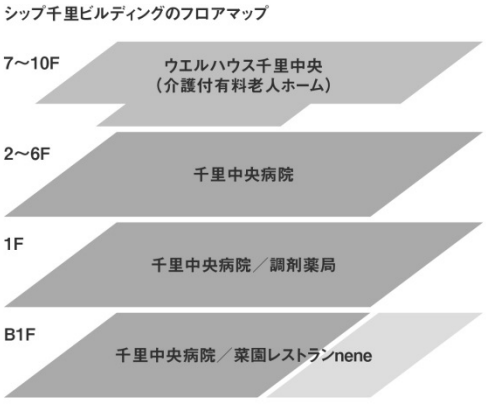
トータルパックプロデュース事業やメディカルサプライ事業を通じて関係構築が成された医療機関の周辺で、調剤薬局を84店舗運営（平成26年９月末時点）しています。その他、動物病院の経営や理化学機器・研究機器の販売等多岐に渡った事業を展開しています。

（ⅲ）大型プロジェクト事例

シップヘルスケアは、医療・介護の分野において多数蓄積した専門的なノウハウを生かし、大型病院のリモデル（建替・再整備）や医療・介護の複合型施設の開発等に取り組んでいます。

（事例１）シップ千里ビルディング（大阪府豊中市）（下の写真参照）

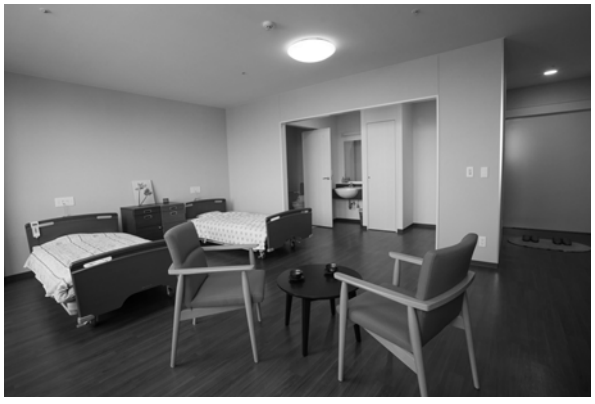
「千里中央地区再整備事業」の一環として、誰もが安心して住み続けられる「街づくり」と「医療と介護の直結」をコンセプトに、地元医療法人の運営する病院（400床）とシップヘルスケアのグループ会社で運営する介護付有料老人ホーム（定員198人）を合築した全国初の大規模医療福祉・商業複合施設です。当ビルには調剤薬局、在宅専門のクリニック、健康食レストラン等も出店しており、ヘルスケアに関連したサービスが包括的に提供されています。



（注）上記物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

（事例２）シップ仙台ビルディング（宮城県仙台市）（下の写真参照）

シップヘルスケアの東北地方における事業拠点として自社開発した大型の医療・介護複合施設です。グループ会社で運営する住宅型有料老人ホーム（定員300人）を核として、医療モール、調剤薬局、デイサービス、訪問介護・訪問看護事業所、ケアプランセンター等を併設しています。



（注）上記物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。また、居室内の写真はある１室を示したもので、すべての居室が上記と同一ではありません。

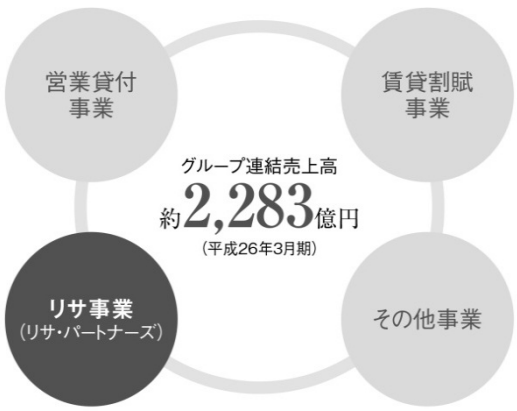
（ご参考）シップヘルスケアが運営するヘルスケア施設の分布（平成26年９月末日時点）

本投資法人は、上記のとおり、グループ全体で介護・医療関連ビジネスを幅広く展開しているシップヘルスケアと本資産運用会社の間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、同社からの専門的、実践的なアドバイスや人材派遣、物件の紹介をはじめ多面的なサポートを活用して、安定的な資産運用と中長期的な資産規模の拡充を図っていきます。

ｃ．ＮＥＣＡＰ

ＮＥＣＡＰはＮＥＣグループの総合金融会社で、幅広い顧客層に対してリースや割賦などのファイナンスサービスや同社の強みを生かしたＩＣＴ（注１）関連のサービスを提供しています。また既存事業に加え、新たな成長分野として、リサ事業や海外事業を通じたビジネス機会の拡大を図っています。

＜ＮＥＣＡＰの事業＞



さらに、これまでのＣＳＲ経営から一歩進めたＣＳＶ経営（注２）の推進を掲げ、メガトレンドから生じてくる各種社会課題の解決に取り組んでいます。

本投資法人への主要スポンサーとしての関与は、急速に進む我が国の高齢社会という社会的課題について、同社グループの持つ機能を活用したＣＳＶ経営推進の一環と位置づけています。

（注１）「ＩＣＴ」とは、Information and Communication Technologyの略で情報通信技術のことをいいます。
（注２）「ＣＳＶ経営」におけるＣＳＶとは、米国の経営学者マイケル・ポーターが提唱したもので、Creating Shared Valueの頭文字をとったものです。企業にとっての価値（経済価値）と社会課題の解決（社会価値）を両立させた事業活動を推進し、企業の事業活動を通じて社会的な課題を解決していく経営理念です。ＮＥＣＡＰでは、事業継続・サスティナビリティの観点から、獲得した利益を社会貢献活動に還元するＣＳＲ（Corporate Social Responsibility）ではなく、事業活動そのものが社会貢献となる経営を目指しています。

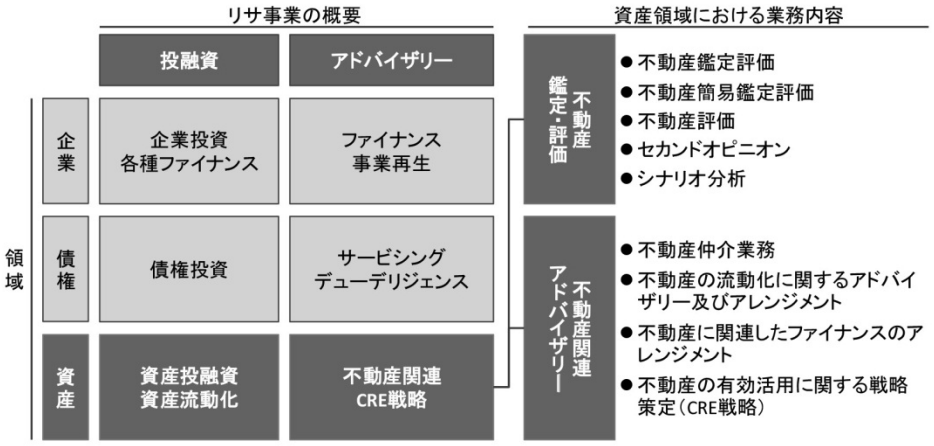
（リサ事業）

ＮＥＣＡＰグループに属するリサ・パートナーズは平成10年の設立以来、「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資から各種アドバイザリー業務まで横断的かつ多様なビジネスを展開しています。

「資産」の事業領域においては、海外大手不動産投資家との提携により大型不動産投資を全国規模で行ってきた実績を有し、その経験及び培った専門的ノウハウ並びにネットワークを用いて不動産鑑定・評価業務はもとより、不動産の流動化に関するアドバイザリー及びアレンジメントや企業のＣＲＥ戦略（注）の立案・実行支援まで幅広く展開しています。

本投資法人は、上記のとおり、ファンド事業等で実績を有するリサ・パートナーズのノウハウをはじめ、ＮＥＣＡＰグループが保有する知見と幅広い機能を活用して、良質なポートフォリオの構築と安定的な資産運用を図っていきます。

（注）「ＣＲＥ戦略」とは、Corporate Real Estate戦略の略で、不動産の有効活用に関する戦略をいいます。



⑦　外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化

（ア）多様なネットワークを活用した取得機会の確保

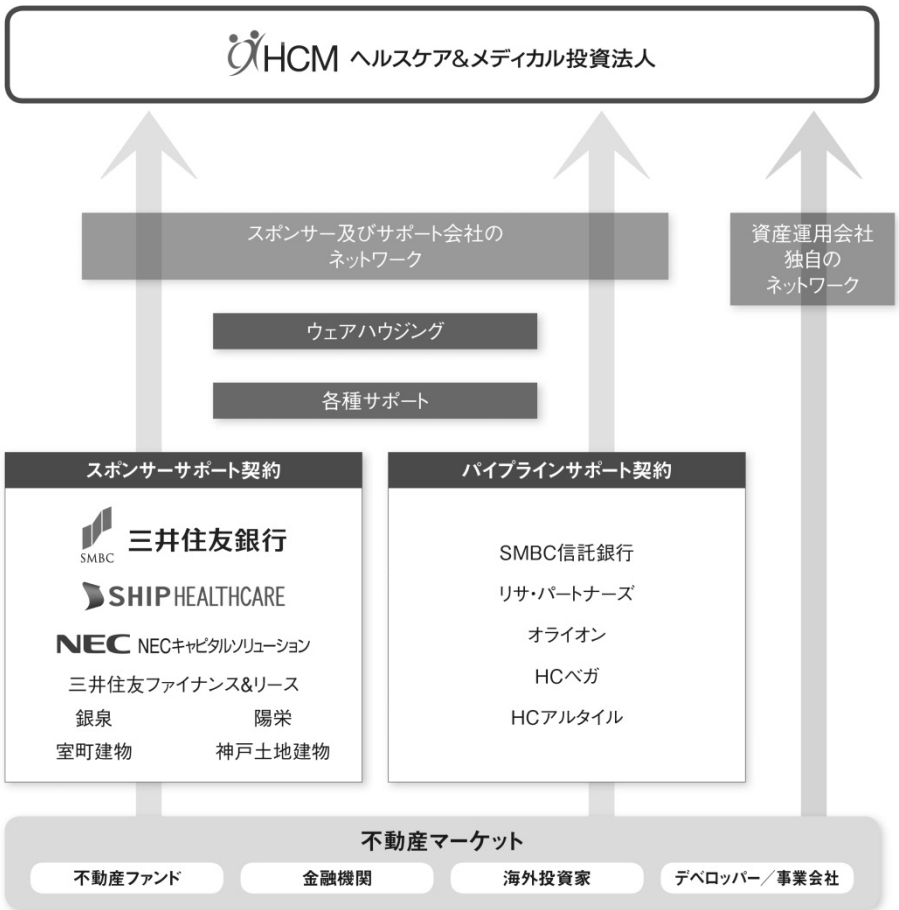
本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー及びサポート会社との間で締結したサポート契約に基づき、スポンサーやサポート会社が有する専門性や顧客基盤を含む総合力を活用すること、また、サポート契約に規定された優先交渉権を活用することで、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。これに加えて、本資産運用会社の独自のルートを通じて、マーケットからの直接の資産取得を行います。

また、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社のウェアハウジング機能を活用し、稼働中のヘルスケア施設だけでなく、開発中のヘルスケア施設についても、高稼働が見込まれる可能性を慎重に見極めた上、取得することとします。本書の日付現在、スポンサー及びサポート会社のウェアハウジング機能を活用し、取得予定資産13物件を含めた合計27物件について取得機会を確保しています。

このように、本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのネットワークと、本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、ポートフォリオの持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

なお、取得予定資産16物件のうち、スポンサーのネットワークを活用して取得する物件は14物件であり、本資産運用会社の独自のネットワークを活用して取得する物件は２物件です。スポンサーのネットワークを活用した14物件のうち13物件については、主要スポンサーの意向を受けて設立された特別目的会社からの取得になります。取得先の詳細は、後記「（２）投資対象／④　取得予定資産の概要／（ア）取得予定資産の概要」をご参照ください。

＜多様なネットワークの活用＞



（イ）サポートＳＰＣによるウェアハウジング

本書の日付現在、取得予定資産以外でサポートＳＰＣが保有する物件には以下の14物件があります。本投資法人は、サポートＳＰＣと本資産運用会社との間で締結されたパイプラインサポート契約を通じ、将来において、サポートＳＰＣが当該物件のいずれかを売却しようとする場合には、本投資法人がその取得について優先交渉権を有しています（以下「優先交渉権確保物件」といいます。）。

なお、本投資法人は、優先交渉権確保物件の取得について、パイプラインサポート契約を通じた優先交渉権を確保したに留まり、本投資法人において既に取得の判断を行ったものではなく、また、サポートＳＰＣは、本投資法人への売却義務を負担していません。したがって、本投資法人は、売却情報の提供を受けた場合に、当該物件が本投資法人の投資基準に適合するとして、取得するとの判断を行った上で、サポートＳＰＣと本投資法人との間で信託受益権の売買契約を締結して、当該物件を取得することになります。

＜優先交渉権確保物件の一覧＞

物件名	住所	運営事業者名（注１）	分類	延床面積（注２）	居室数
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	グリーンライフ株式会社	有料老人ホーム 病院　等	24,813.85㎡	180（有老） 400（病院） （注３）
守口佐太ラガール	大阪府守口市	グリーンライフ株式会社	有料老人ホーム	8,356.85㎡	155
はぴね神戸学園都市	兵庫県神戸市	グリーンライフ株式会社	有料老人ホーム	12,636.48㎡	128
はぴね神戸魚崎弐番館	兵庫県神戸市	グリーンライフ株式会社	有料老人ホーム	1,772.89㎡	47
レストヴィラ浜川崎	神奈川県川崎市	ワタミの介護株式会社	有料老人ホーム	5,945.44㎡	58
グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	株式会社ベネッセスタイルケア	有料老人ホーム	3,427.08㎡	73
ベルジ箕輪	群馬県高崎市	ベルジ株式会社	有料老人ホーム	①8,288.67㎡ ②2,762.82㎡	174
ベルジ武尊	群馬県利根郡	ベルジ株式会社	有料老人ホーム	①5,605.06㎡ ②　704.68㎡	121
はなことば新横浜	神奈川県横浜市	株式会社ゆうあい	有料老人ホーム	5,230.23㎡	140
はなことば新横浜２号館	神奈川県横浜市	株式会社ゆうあい	有料老人ホーム	1,837.29㎡	21
はなことば三浦	神奈川県三浦市	株式会社ゆうあいメディカルサポート	有料老人ホーム	1,959.64㎡	54
はなことば小田原	神奈川県小田原市	株式会社まんよう	有料老人ホーム	2,203.42㎡	60
はなことば南	神奈川県横浜市	株式会社ゆうあいメディカルサポート	有料老人ホーム	1,710.68㎡	51
ロングライフ神戸青谷	兵庫県神戸市	日本ロングライフ株式会社	有料老人ホーム	5,361.71㎡	77

（注１）運営事業者名は、各物件の重要事項説明書に表示された内容を記載しています。

（注２）延床面積は、主たる建物についての登記簿上の面積を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、番号を付した上で、それぞれの登記簿上の面積を記載しています。また、当該建物が区分所有建物である場合については、サポートＳＰＣが保有する信託受益権に係る信託の信託受託者が保有している専有部分の面積を記載しています。

（注３）「シップ千里ビルディング」の居室数のうち、病院部分に係る記載はベッド数を記載しています。

（注４）上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

（ご参考）スポンサーが保有する代表的なヘルスケア施設

本書の日付現在、スポンサーが保有する代表的なヘルスケア施設は、以下のとおりです。なお、以下の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定は無く、また、各スポンサーにおいても売却する予定は有りません。

＜代表的なスポンサー保有物件＞

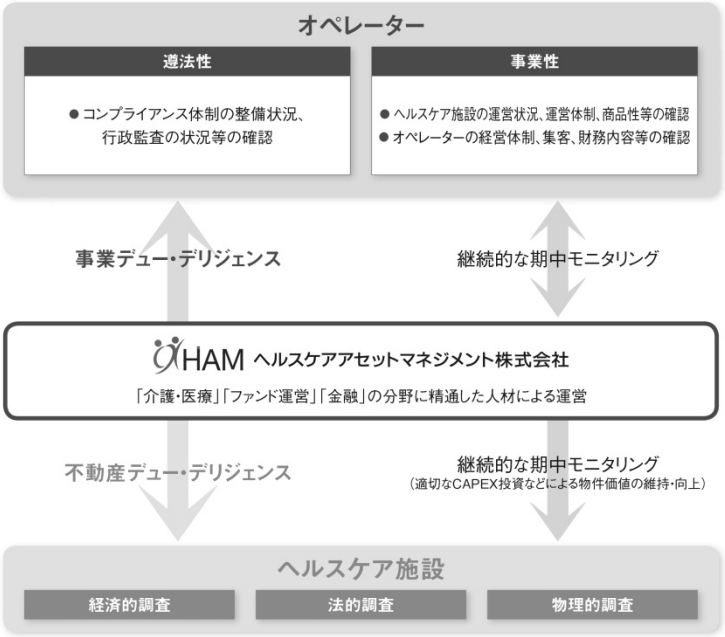
物件名	住所	スポンサー名	分類
シップ仙台ビルディング	宮城県仙台市	シップヘルスケア	有料老人ホーム 病院　等
ウエルハウス尼崎	兵庫県尼崎市	シップヘルスケア	有料老人ホーム
ライフコート春秋	大阪府羽曳野市	シップヘルスケア	有料老人ホーム
メディカルホームグランダ深江南	兵庫県神戸市	銀泉	有料老人ホーム

（注）上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

⑧　優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー

ヘルスケア施設は、立地や建物の仕様だけでなくオペレーターの事業運営能力及び経営の安定性が、その不動産としての価値に影響を及ぼすという物件特性を有しています。

したがって、本投資法人は、以下に記載の方針に基づき、スポンサー及びスポンサー出身の人材の持つノウハウを最大限活かして、ヘルスケア施設取得時にはオペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も継続的なモニタリングを実施することで、安定的なヘルスケア施設の運営及び管理を実現することを目指します。



（ア）オペレーターの選定基準

ヘルスケア施設のオペレーターの選定基準として、入居者／施設利用者が安心・安全に生活できるサービスが提供されていること及びその事業の継続可能性を重視しています。そのため、企業規模や管理施設数など一定の定量的な基準を一律に設けることは必ずしも適当ではないと考えています。

本投資法人は、サポート契約に基づいて、ヘルスケア施設に関する各種の助言（例：市場情勢や情報提供等）を受けられる態勢にあり、また、主要スポンサーから、それぞれが得意とする分野に精通した人材サポートを得ています。ＳＭＢＣからは、事業法人への与信業務を通じて財務分析や事業分析の経験を有する人材、シップヘルスケア又はシップヘルスケアの子会社からは介護事業やヘルスケア業界全般の事業特性を十分に理解した人材の派遣を受けています。

本投資法人は、オペレーターの選定に際して、これらの人材の知見を活かして、オペレーターの業績や財務内容などの事業面の評価及びヘルスケア施設の運営状況や法令遵守体制等の評価を総合的に勘案し、選定を行っています。

オペレーター選定に際しての具体的な検討事項につきましては、後記「⑪　デュー・デリジェンス基準　／（イ）事業デュー・デリジェンス」をご参照ください。

また、下表は取得予定資産のオペレーターを示したものであり、本投資法人は、これらのオペレーターがいずれもヘルスケア施設の運営実績及び信用力の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

オペレーターの名称（注１）	設立年月（注１）	売上高（億円）（注２）	運営施設数（施設）（注３）	定員数（人）（注４）	備考（議決権に対する所有割合）
株式会社メッセージ	平成９年５月	401	327	17,288	東京証券取引所JASDAQ市場上場会社
株式会社ベネッセスタイルケア	平成７年９月	793	261	13,848	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社（100.0%）
ワタミの介護株式会社	平成４年11月	379	107	8,222	東京証券取引所市場第一部上場のワタミ株式会社の連結子会社（100.0%）
グリーンライフ株式会社	平成６年５月	91	23	2,031	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社（100.0%）
株式会社さわやか倶楽部	平成16年12月	107	56	3,480	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社（100.0%）
株式会社アズパートナーズ	平成16年11月	44	12	789	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社タカラレーベンの持分法適用関連会社（30.0%）
株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン	平成16年４月	11	3	195	非上場会社

（注１）「オペレーターの名称」、「設立年月」は、平成26年10月31日時点の登記簿上の表示に基づいて記載しています。

（注２）「売上高」に関しては、株式会社メッセージ、株式会社ベネッセスタイルケア、ワタミの介護株式会社、株式会社さわやか倶楽部については有価証券報告書（平成26年３月期）より、取得しています。グリーンライフ株式会社、株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについてはヒアリング（平成26年９月末時点）より、株式会社アズパートナーズについては会社ホームページ（平成26年12月１日時点）より平成26年３月期の実績を取得し、10百万円以下を四捨五入して記載しています。

（注３）「運営施設数」に関して、株式会社メッセージについては決算説明資料（平成27年３月期第２四半期）より、株式会社ベネッセスタイルケアについてはヒアリング（平成26年９月末時点）より、ワタミの介護株式会社についてはヒアリング（平成26年12月１日時点）より、グリーンライフ株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、

株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについては各社ホームページ（平成26年12月１日時点）より取得しています。

（注４）「定員数」に関して、株式会社メッセージについては決算説明資料（平成27年３月期第２四半期）より、株式会社ベネッセスタイルケアについてはヒアリング（平成26年９月末時点）に基づいた居室数より、ワタミの介護株式会社についてはヒアリング（平成26年12月１日時点）より、グリーンライフ株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについては各社ホームページ（平成26年12月１日時点）より取得しています。

（イ）オペレーターとの長期固定の賃貸借契約

本投資法人は、上記基準に基づいて選定したオペレーターとの間で、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結します。したがって、当該施設の稼働状況にかかわらず、オペレーターは賃貸借契約に定める賃料を負担することになるため、本投資法人にとって、長期的に安定した収益を確保することが可能となります。

（注）賃貸借契約残存期間比率は、本投資法人が取得予定資産を取得した時点において締結されている各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約について、10年以上～15年以内／15年超～20年以内／20年超に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得予定価格ベースで算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ウ）オペレーターの管理と対応

本投資法人はヘルスケア施設への投資に際し、上記オペレーターの選定基準に基づき対応するとともに、取得後も当該施設の運営状況、当該オペレーターの事業及び財務の状況について経常的にモニタリングを行うことで、運営リスクの管理に努めます。本投資法人は、日ごろから各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じた効率的なポートフォリオ管理を行ってまいります。

仮に、将来において当該オペレーターの事業継続性に懸念が生じた場合には、ヘルスケア業界で幅広い知見とネットワークを有するシップヘルスケア等からの助言も参考にしながら、運営を引き継ぐバックアップオペレーターの確保や第三者への事業譲渡等、実効性のある対応を検討します。

（エ）取得予定資産におけるオペレーターと賃貸借契約の概要

物件名	オペレーター名	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸借契約 残存年数 （注１）	賃料 固定/変動
アクアマリーン 西宮浜	グリーンライフ 株式会社	普通借	平成19年６月１日～ 平成49年５月31日	22年	固定
ボンセジュール 千歳船橋	株式会社ベネッセ スタイルケア	普通借	平成18年１月６日～ 平成38年５月24日	11年	固定
ボンセジュール日野		普通借	平成18年１月６日～ 平成38年５月24日	11年	固定
ボンセジュール 武蔵新城		普通借	平成18年11月24日～ 平成38年11月23日	11年	固定
ボンセジュール 秦野渋沢		普通借	平成19年５月22日～ 平成39年５月21日	12年	固定
メディカルホーム ボンセジュール小牧		普通借	平成19年５月22日～ 平成39年５月21日	12年	固定
アズハイム光が丘	株式会社 アズパートナーズ	普通借	平成26年３月28日～ 平成46年３月27日	19年	固定
アズハイム文京白山		普通借	平成19年３月29日～ 平成39年３月28日	12年	固定
レストヴィラ 町田小野路	ワタミの介護 株式会社	普通借	平成19年11月１日～ 平成39年10月31日	12年	固定
レストヴィラ あざみ野		普通借	平成19年６月28日～ 平成39年６月27日	12年	固定
さわやか立花館	株式会社 さわやか倶楽部	普通借	平成20年１月30日～ 平成40年１月29日	12年	固定
さわやか和布刈館		普通借	平成20年１月30日～ 平成40年１月29日	12年	固定
さわやか田川館		普通借	平成20年１月30日～ 平成40年１月29日	12年	固定
グッドタイムホーム 不動前	株式会社ＪＡＰＡＮ ライフデザイン	普通借	平成18年11月30日～ 平成38年11月29日	11年	固定
Ｃアミーユ淡路駅前	株式会社メッセージ	普通借	平成21年８月１日～ 平成46年７月31日	19年	固定
Ｃアミーユ神戸上沢		普通借	平成21年５月１日～ 平成46年４月30日	19年	固定
賃貸借契約平均残存年数（注２）				13.6年	－
固定賃料比率				－	100%

（注１）各取得予定資産の本書の日付現在における賃貸借契約残存年数は、１年未満を切り捨てて記載しています。

（注２）賃貸借契約平均残存年数は、本投資法人が取得予定資産を取得した時点において締結されている各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約の残存年数の平均について、小数第２位を切り捨てて記載しています。

⑨　安定した財務基盤

本投資法人は、主要スポンサーであるＳＭＢＣをアレンジャーとする融資団から無担保・無保証での借入れを行う予定です。ＳＭＢＣは前記「⑥　サポート契約を活用した投資運用　（イ）主要スポンサーの概要」のとおり、平成26年９月末時点のＪ－ＲＥＩＴ向け与信残高は約7,892億円（Ｊ－ＲＥＩＴ全体の15.8%）に上り、レンダーとして国内トップクラスの実績を有しています。

本投資法人は、上記のとおりＪ－ＲＥＩＴ市場において豊富な実績を有するＳＭＢＣと本資産運用会社の間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、物件の新規購入等の際に同行よりファイナンスに関するアドバイスを受けることができます。本投資法人は、これにより、より柔軟且つ円滑な資金調達を行うことが可能になると考えています。

本投資法人は、このように、ＳＭＢＣからのファイナンスサポートを活用して、安定した財務基盤の構築を目指します。

⑩　投資基準

本投資法人は、投資対象資産の取得に際し、投資対象資産の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の中長期にわたる収益の安定性の観点から投資の適格性の是非を十分に検証します。

投資対象資産の選定に際しては、本資産運用会社は予め物件の詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施した上で、以下に掲げる投資基準に照らして、地域及びタイプの分散状況についても十分考慮しつつ、取得について妥当性の判断を行います。

なお、以下に掲げる基準は、選定の視点に留まり、総合的な検討の結果、すべての基準を充足していない場合でも投資を行うことがあります。

（ア）投資規模

本投資法人は、原則として１物件当たりの取得価格（消費税及び仲介手数料を含みません。）５億円以上の物件を投資対象とします。但し、グループホーム等、上記に満たない小規模の物件についても、対象物件の収益性、オペレーター及び地域性等を勘案の上、厳選して投資することがあります。

（イ）立地

本投資法人は、原則として以下に掲げる事項を総合的に検討した上で、優位性の高い物件を投資対象とします。

- 交通アクセス
- 周辺施設の優位性
- 周辺環境の適格性
- 周辺地域の将来性（高齢者人口・高齢化率の推移、ヘルスケア施設の需給等）
- 法規制、公的助成制度の状況

（ウ）ヘルスケア施設の契約形態及び期間

本投資法人は、原則として、賃料固定長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件を投資対象とします。但し、賃貸借契約の残存期間が10年未満の物件についても、賃貸借契約が更改される可能性等を勘案の上、厳選して投資することがあります。

（エ）耐震性

本投資法人は、原則として、新耐震基準（注１）に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、且つ単体でのＰＭＬ（注２）値が20%以下の物件を投資対象とします。但し、ＰＭＬ値が20%を超える物件についても、ポートフォリオＰＭＬ値を算出し、ポートフォリオＰＭＬ値が15%を超える場合には、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保した上で対象物件の収益性等を勘案の上、投資することがあります。

（注１）「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（昭和56年６月１日施行）をいいます。以下同じです。

（注２）「ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）」は、予想最大損失率と訳されます。これは、「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、ＰＭＬとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。以下同じです。

（オ）環境・地質

本投資法人は、原則として環境有害物質が検出されず、又は土壌汚染調査基準値（注）を超えない物件を投資対象とします。但し、土壌汚染において当該基準値を超える投資物件であっても、対処方法を含め専門家意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断されれば、当該物件の取得を検討する場合があります。

（注）「土壌汚染調査基準値」とは、土壌汚染対策法施行規則（平成14年環境省令第29号。その後の改正を含みます。）に定める数値をいいます。

（カ）権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。但し、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における意思決定権が確保できていることを前提とし、収益の安定性、物件特性、市場環境等を総合的に勘案の上、投資を行う場合があります。

また、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権に対する投資を可能とします。

⑪　デュー・デリジェンス基準

（ア）取得予定不動産のデュー・デリジェンス

本投資法人が投資対象不動産を取得する際は、本資産運用会社は予め物件の詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。

なお、検討にあたり、専門的かつ客観的なデュー・デリジェンスを確保するため、エンジニアリング・レポート及び市場調査レポート等を独立した第三者の調査会社等から取得し、不動産鑑定評価書を独立した第三者の不動産鑑定会社から取得します。また、その他必要に応じて専門業者を利用する場合があります。

項目		内容
経済的調査	価格調査	・　購入価格の妥当性（鑑定評価書等）
	オペレーター及びテナント調査	・　オペレーター及びテナントの信用状況（決算内容、財務状況、運営状況等） ・　オペレーター及びテナントの賃料支払状況、紛争及び破産等の有無 ・　オペレーター及びテナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承、転貸等の有無
	市場調査	・　周辺市場の状況（周辺人口、高齢者人口、世帯数、市場賃料及び稼働率等） ・　周辺の競合物件の状況 ・　周辺の新規開発計画の動向 ・　オペレーター及びテナントの誘致の可能性
	収入関係	・　過去の稼働率、賃料推移 ・　賃貸借契約の形態と賃料の安定性 ・　賃料増額・減額の見込等の有無 ・　保険制度の現状と将来の見通し
	費用関係	・　公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・　プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・　建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・　水道光熱費等の水準とオペレーター及びテナントからの戻入状況 ・　修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・　修繕積立の状況と積立金額の妥当性 ・　信託報酬・損害保険料等の状況
物理的調査	建築及び設備・仕様	・　意匠、主要構造、築年数、設計者、確認検査機関、施工業者等 ・　賃貸可能面積、貸室数、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・　瑕疵、要修繕箇所の有無
	建物診断	・　設計図書、建築確認通知書、検査済証、構造計算書、地積測量図等の書類調査 ・　外構、屋上、外装、設備等の現地調査 ・　エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の内容 ・　建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・　耐震性能 ・　ＰＭＬ（予想最大損失率） ・　建物耐用年数
	建物管理関係	・　管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・　管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・　アスベスト、ＰＣＢ等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・　地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

項目		内容
法的調査	法令上の制限	・ 遵法性、既存不適格の有無 ・ 建築基準法及び都市計画法等の建築関連法規、条例、協定等による建築制限、消防関連法規への適合性、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・ 境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・ 実測面積の確定状況 ・ 境界紛争の有無
	契約等	・ 賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の状況 ・ 駐車場契約、看板設置契約、アンテナ設置契約、自動販売機設置契約等の状況 ・ オペレーター及びテナントとの紛争の有無及び可能性等
	権利関係の確認	・ 土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握、権利関係に付随する各種契約等（管理規約、共有者間の取り決め等）の確認、登記事項証明書及び公図の確認、道路の状況（公道、私道）、所有権等を制約する権利の付着の有無 ・ 隣接地権者等との紛争の有無 ・ 信託契約の内容

（イ）事業デュー・デリジェンス

本投資法人が投資対象不動産を取得する際は、一般社団法人投資信託協会による平成26年５月15日制定「ヘルスケア施設供給促進のためのＲＥＩＴの活用に関するガイドライン」を参考として、本資産運用会社は投資対象物件のオペレーターの事業運営能力及び経営の安定性の確認を含む事業デュー・デリジェンスを行います。

項目	内容
遵法性の確認	・ コンプライアンス体制の整備状況（ケアプラン、ケア記録作成の有無、チェック体制等） ・ 行政監査（検査）の状況 ・ 反社会的勢力への対応状況
事業性の確認（オペレーター）	・ 経営体制 ・ 業歴、業容 ・ 法人全体の業績（他事業がある場合は各事業部門の業績） ・ 当該事業の業況 ・ 信用情報（決算内容、財務状況等）
事業性の確認（ヘルスケア施設）	・ 施設の収支構造・状況 ・ 商品性（利用料・賃料とサービス内容のバランス、競合状況） ・ 入退去の状況 ・ 立地条件 ・ 運営体制（営業体制、職員の状況等）

さらに、本資産運用会社は、上記を踏まえた上での市場調査レポート等による第三者評価との比較・確認を行うこととしています。

⑫　投資判断基準

項　目	目　的
取引概要	・　売主の状況確認 ・　オペレーターの状況確認 ・　取引条件及びスケジュールの確認
投資分析	・　不動産関連資産の投資基準への適合性の確認 ・　不動産関連資産の収益、費用の過去実績、適正及び将来予測 ・　想定収支に基づく将来収支の検証 ・　賃貸借契約の履行確実性
ポートフォリオ分析	・　ポートフォリオに与える影響の検証（築年数、地理的分散、ＮＯＩ、資本的支出、修繕費用等）
リスク分析	・　デュー・デリジェンス等の結果、抽出されたリスクの把握とその対応策の検討 ・　オペレーターに起因するリスクの確認 ・　取引関係者に起因するリスクの確認
ストラクチャー概要	・　物件取得に係るストラクチャー及び締結する契約内容等の確認
ファイナンス	・　必要資金額の算出及び資金調達方法の検討 ・　本投資法人の財務方針との整合性確認 ・　本投資法人の配当金への影響の分析

⑬　フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。

フォワード・コミットメントを行う場合には、以下の点に留意することとします。

- 契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- 売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

⑭　ポートフォリオ運営・管理方針

（ア）基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

（イ）資産管理計画の策定及び管理

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドライン等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産管理計画を策定し、資産管理計画に沿った運営・管理を行います。資産管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとしています。

（ウ）リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行います。

オペレーターとの賃貸借契約に際しては、信用度、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断し、また、本資産運用会社の社内規程に従い、反社会的勢力との関係をチェックします。

（エ）ＰＭ会社の選定方針、モニタリング

ＰＭ会社の選定にあたっては、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性及び手数料水準等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。上記業務委託を行った場合は、「外部委託・評価基準」に基づき、当該委託先の業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行レベルが維持できていない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

また、ＰＭ会社を選定しない場合もあります。ＰＭ会社を選定しない場合は、オペレーターがその業務を兼務する場合があります。

（オ）オペレーター及びヘルスケア施設のデュー・デリジェンス、モニタリング

取得時において、オペレーター及びヘルスケア施設の事業性に係るデュー・デリジェンスを実施し、取得後においては、オペレーター及びヘルスケア施設の事業性について継続的なモニタリングを実施します。

（カ）修繕計画・資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、ニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画を、オペレーター及びＰＭ会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。但し、オペレーター及び入居者／施設利用者の満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては、早期に実施するものとします。

（キ）付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体に対する影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオＰＭＬ値が15%超の場合は、個別物件のＰＭＬ値が20%超の物件について、20%を超えた部分に対し火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

なお、引受保険会社の選定に際しては、保険代理店又は保険ブローカーを通じ、複数社から提示された条件等を基に選定します。

⑮　売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保すること基本方針としており、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及び個別のヘルスケア施設の分析結果等を勘案し、最適なポートフォリオ維持のため必要と判断する場合には、運用資産の売却を検討することがあります。

売却にあたっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から総合的に判断します。

・不動産マーケットの見通し
・当該運用資産の周辺の開発予測
・収益の見通し
・劣化又は陳腐化への対応状況
・オペレーターの属性及び契約内容
・ポートフォリオの構成

⑯　財務戦略

本投資法人は、安定的な財務運営を行うために、以下の基本方針を定めています。

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行います。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、総資産に対する有利子負債の比率（以下「ＬＴＶ」といいます。）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案し機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することを検討します。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性及び財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

借入金及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

原則として無担保・無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

本投資法人は、ＳＭＢＣを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。さらに、借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を図り、安定的かつ健全な運営を行います。

（ウ）ＬＴＶ

ＬＴＶの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則として65％を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動により、一時的に65％を超えることがあります。

（エ）余資運用等

ａ．デリバティブ取引

借入及びその他の投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

ｂ．キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常にモニタリングし、的確に把握した上で、最も効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

なお、本投資法人は、オペレーター等から預託された敷金・保証金の一部又は全部についても、必要に応じ、運用資金の一部に活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対し、機動的に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、適切と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

⑰　情報開示方針

（ア）基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分りやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

（イ）開示方針

投信法及び金融商品取引法などの法令、諸規則及び東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、投資主に対して重要かつ有用な情報をできる限り開示するよう努めます。

（ウ）利害関係者との取引に関する情報開示の方針

本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係者取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

（イ）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a．不動産

b．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）　不動産の賃借権

（ⅱ）　地上権

（ⅲ）　不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ⅳ）　不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅴ）　不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.又はb.（ⅰ）ないし（ⅳ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。）

（ⅵ）　信託財産を主として（ⅴ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

c．裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下、「不動産対応証券」と総称します。）

（ⅰ）　優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）　投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）　投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）　特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（ⅴ）　匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

ａ．その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

（ｉ） 預金
（ii） コールローン
（iii） 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（iv） 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｖ） 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vi） 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vii） 社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（viii） 譲渡性預金証書
（ix） 貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘ） コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘｉ） 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
（ｘii） 株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘiii） 信託財産を主として（ｉ）ないし（xii）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（ｘiv） 有価証券（投信法施行令第３条第１項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記（イ）b.若しくはc.又は本a.（ｉ）ないし（ｘiii）に該当するものを除きます。）

ｂ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２項に定めるものをいいます。）

ｃ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

（エ）本投資法人は、前記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
ｂ．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
ｃ．動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
ｄ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
ｅ．特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
ｆ．民法上の組合の出資持分（但し、前記（ウ）a.（ｘiv）の有価証券に該当するものを除きます。）
ｇ．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
ｈ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ｉ．地役権
ｊ．不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（オ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資態度

本投資法人の規約に定める投資態度は、以下のとおりです（規約第29条）。

（ア）本投資法人が不動産（本（ア）においては、不動産等及び不動産対応証券の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、その主たる用途は、ヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが可能なものとします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが可能なものであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが可能なものであることを条件として、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができます。

なお、本②において「ヘルスケア施設」とは、「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」とし、それぞれ以下の意味を有するものとします。

ａ．「高齢者向け施設・住宅」とは、以下の施設とします。

（ⅰ）老人福祉法に定める「有料老人ホーム」

（ⅱ）高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」

（ⅲ）老人福祉法に基づく「認知症高齢者グループホーム」

（ⅳ）その他の高齢者施設・住宅（老人福祉法、介護保険法等に規定され、又は基づく「介護老人福祉施設」、「介護老人保健施設」、「介護療養型医療施設」、「軽費老人ホーム」及び「養護老人ホーム」その他高齢者向けに介護、生活支援等のサービスを提供し、又は提供することが可能な施設とします。）

ｂ．「医療関連施設等」とは、医療法に定める「病院」及び「診療所」、複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された医療モール、その他医療、健康診断又はこれらに付随関連するサービスを提供し、又は提供することが可能な施設とします。

ｃ．「その他介護・医療・健康関連施設」とは、以下の施設とします。

（ⅰ）a.又はb.の各施設に経済的若しくは機能的に付随又は関連するサービスを提供し、又は提供することが可能な施設、その他介護、医療又は健康の回復、維持若しくは向上を目的としたサービスを提供し、又は提供することが可能な施設

（ⅱ）a.若しくはb.又は本c.（ⅰ）の施設に携わる人材を養成し、又は養成することが可能な教育施設

（ⅲ）その他a.若しくはb.又は本c.（ⅰ）若しくは（ⅱ）の各施設への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる施設

（イ）本投資法人は、主として日本国内に所在する資産を主たる投資対象地域とするものとします。

（ウ）本投資法人が取得する資産の組入比率は以下のa.及びb.の方針によるものとします。

ａ．本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

ｂ．本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価格の割合が、100分の70以上となるようにその資産を運用するものとします。

③ 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（１）投資方針／⑤ 本投資法人の投資対象」をご参照ください。

④　取得予定資産の概要

（ア）取得予定資産の概要

取得予定資産の概要は以下のとおりです。

ａ．取得予定資産の一覧

物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得予定価格		取得先	取得予定日（注４）
			価格（百万円）（注２）	比率（%）（注３）		
有老-1	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番２号	1,950	8.2	株式会社エバーグリーン	平成27年３月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番地３	824	3.5	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番１	724	3.1	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番２	582	2.5	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月19日
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60	728	3.1	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月19日
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目１番	1,270	5.4	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区谷原四丁目３番23号	1,385	5.8	ＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社	平成27年３月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区白山四丁目36番13号	1,430	6.0	合同会社ＨＣデネブ	平成27年３月20日
有老-9	レストヴィラ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	3,580	15.1	合同会社ＨＣデネブ	平成27年３月20日
有老-10	レストヴィラあざみ野	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24	3,050	12.9	合同会社ＨＣデネブ	平成27年３月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号	1,520	6.4	合同会社ＨＣベガ	平成27年３月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市門司区大久保一丁目９番15	1,380	5.8	合同会社ＨＣベガ	平成27年３月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田393番１	390	1.6	合同会社ＨＣベガ	平成27年３月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区西五反田五丁目25番13号	1,740	7.3	合同会社ＨＣデネブ	平成27年３月20日
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号	1,930	8.1	大阪ガス都市開発株式会社	平成27年３月20日
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目２番５	1,200	5.1	大阪ガス都市開発株式会社	平成27年３月20日
合計		―	23,683	100.0	―	―

（注１）「物件番号」は、本投資法人の各取得予定資産のうち、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅の２つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」と表記して、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

（注２）「価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注３）「比率」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。した

がって、各欄の比率の合計額が合計欄と一致しない場合があります。

（注４）「取得予定日」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。

（注５）各取得予定資産に係る各売買契約書には、本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等を売買代金支払の条件とする旨の定めがあり、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約書は、確定的にその効力を失うものとされています。したがって、本書による本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約書上の代金支払義務を履行できない場合においても、原則として、かかる履行ができない結果として違約金を支払うことにはならないため、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。なお、Ｃアミーユ淡路駅前及びＣアミーユ神戸上沢を除く各取得予定資産に係る売買契約書には、売主又は本投資法人が当該売買契約書に違反した場合、相手方は、催告の上、同契約を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、同売買契約所定の売買代金額の20%相当額（但し、これを上回る損害を蒙ったことを立証した場合には、かかる超過額の請求を何ら妨げられません。）の違約金を支払う旨の定めがあります。Ｃアミーユ淡路駅前及びＣアミーユ神戸上沢の各取得予定資産に係る売買契約書には、売主又は本投資法人が当該売買契約書に違反した場合、相手方は、催告の上、同契約を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、当該解除により解除権を行使した当事者が蒙った損害等の額を合理的な範囲で補償する旨の定め（当該補償の金額は売買代金の10%を超えないものとされています。）があります。

ｂ．信託受託者及び信託期間満了日

物件番号	物件名称	信託受託者（注）	信託期間満了日（注）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-3	ボンセジュール日野	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-7	アズハイム光が丘	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-8	アズハイム文京白山	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-9	レストヴィラ町田小野路	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-10	レストヴィラあざみ野	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-11	さわやか立花館	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-12	さわやか和布刈館	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-13	さわやか田川館	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	三井住友信託銀行株式会社	平成37年３月末日

（注）「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、各取得予定資産について本書の日付現在予定している取得時点における各取得予定資産の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

ｃ．建物及び賃貸借の概要

各物件の総賃料収入及び月額賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得予定資産（計16物件）に係る総賃料収入合計は1,493百万円（注１）、預り敷金及び保証金の合計は596百万円（注２）となります。

（注１）平成26年10月31日時点の各取得予定資産に係る各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）平成26年10月31日時点の各取得予定資産に係る各賃貸借契約における預り敷金又は保証金（信託預り敷金又は保証金を含みます。）の金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	総賃貸可能面積（㎡）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸区画数（区画）（注５）	テナント数（件）（注６）	稼働率（％）（注７）	鑑定NOI（百万円）（注８）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	RC／5F	平成19年5月18日	5,157.26	5,157.26	2	2	100.0	120
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC／B1・6F	昭和63年3月8日	2,342.17	2,342.17	1	1	100.0	49
有老-3	ボンセジュール日野	RC／3F	平成2年5月2日	1,984.17	1,984.17	1	1	100.0	43
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC／4F	昭和60年2月21日	1,710.43	1,710.43	1	1	100.0	36
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	RC／5F	平成3年7月17日	3,435.79	3,435.79	1	1	100.0	47
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	SRC／10F	平成3年3月13日	8,858.49	8,858.49	1	1	100.0	92
有老-7	アズハイム光が丘	RC／3F	平成18年3月6日	3,628.60	3,628.60	1	1	100.0	76
有老-8	アズハイム文京白山	RC／8F	平成19年2月27日	2,494.78	2,494.78	2	2	100.0	72
有老-9	レストヴィラ町田小野路	RC／B1・6F	平成19年10月29日	7,720.17	7,720.17	1	1	100.0	191
有老-10	レストヴィラあざみ野	RC／B1・5F	平成16年3月1日	5,789.25	5,789.25	1	1	100.0	158
有老-11	さわやか立花館	RC／B1・6F	平成17年10月31日	5,652.94	5,652.94	1	1	100.0	95
有老-12	さわやか和布刈館	RC／4F	平成17年11月15日	4,720.46	4,720.46	1	1	100.0	87
有老-13	さわやか田川館	RC／3F	平成18年1月20日	2,366.20	2,366.20	1	1	100.0	25
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC（一部S）／B1・5F	平成4年3月18日	3,400.20	3,400.20	1	1	100.0	92
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	RC／12F	平成21年6月12日	5,658.53	5,658.53	1	1	100.0	115
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	S／9F	平成21年6月11日	3,626.25	3,626.25	1	1	100.0	71
合計		－	－	68,545.69	68,545.69	18	18	100.0	1,376

（注１）「構造／階数」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

（注２）「建築時期」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下同じです。

（注４）「総賃貸面積」は、平成26年10月31日時点において、各取得予定資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。以下同じです。

（注５）「賃貸区画数」は、賃貸が可能な総区画数を記載しています。ヘルスケア施設を１つとして、その他事務所、店舗等の区画がある場合、それぞれを合計した数になります。

（注６）「テナント数」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、各取得予定資産のテナント数を記載しています。但し、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社をテナントとしています。

（注７）「稼働率」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注８）「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。

ｄ．施設の概要

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数（室）（注１）	定員（人）（注１）	入居者数（人）（注１）	入居率（%）（注２）	重要事項説明書作成日（注３）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	90	100	96	96.0	平成26年７月１日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	42	47	44	93.6	平成26年７月１日
有老-3	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	56	58	50	86.2	平成26年７月１日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	46	49	47	95.9	平成26年７月１日
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	100	101	84	83.1	平成26年７月１日
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	123	166	101	60.8	平成26年７月１日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	83	89	83	93.2	平成26年10月１日
有老-8	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	50	52	49	94.2	平成26年10月１日
有老-9	レストヴィラ町田小野路	介護付有料老人ホーム	ワタミの介護株式会社	163	169	137	81.0	平成26年７月１日
有老-10	レストヴィラあざみ野	介護付有料老人ホーム	ワタミの介護株式会社	145	145	109	75.1	平成26年７月１日
有老-11	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	104	104	97	93.2	平成26年７月１日
有老-12	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	95	95	91	95.7	平成26年４月１日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	60	60	56	93.3	平成26年10月１日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	株式会社 JAPANライフデザイン	61	67	62	92.5	平成26年８月１日
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社メッセージ	137	137	－	－	－
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社メッセージ	85	85	－	－	－
合計		－	－	1,440	1,524	1,106	－	－

（注１）有料老人ホームに係る「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」といいます。）に表示された数値を記載しています。また、サービス付き高齢者向け住宅に係る「居室数」及び「定員」は、平成27年１月31日時点におけるオペレーターが開設している各取得予定資産のホームページに掲載の数値を記載しています。なお、サービス付き高齢者向け住宅に係る「入居者数」は、オペレーターの承諾が得られていないため、開示していません。

（注２）有料老人ホームに係る「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位を切り捨てて記載しています。サービス付き高齢者向け住宅に係る「入居率」は、オペレーターの承諾が得られていないため、開示していません。

（注３）「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書の日付又は基準日を示したものです。なお、サービス付き高齢者向け住宅は重要事項説明書がありませんので、記載していません。

ｅ．オペレーターの会社概要

オペレーターの名称	本店所在地（注）	代表者（注）	設立年月日（注）	資本金（百万円）（注）	属性
株式会社アズパートナーズ	東京都千代田区有楽町一丁目５番２号	代表取締役 植村 健志	平成16年11月２日	40	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社タカラレーベンの持分法適用関連会社
株式会社ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿二丁目３番１号新宿モノリスビル	代表取締役 滝山 真也	平成７年９月７日	100	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社
株式会社メッセージ	岡山県岡山市南区西市522番地１	代表取締役 古江 博	平成９年５月26日	3,925	東京証券取引所JASDAQ市場上場会社
グリーンライフ株式会社	大阪府吹田市春日三丁目20番８号	代表取締役 山林 範雄	平成６年５月16日	50	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
株式会社さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号	代表取締役 内山 文治	平成16年12月１日	200	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社
ワタミの介護株式会社	東京都大田区羽田一丁目１番３号	代表取締役 吉田 光宏	平成４年11月11日	95	東京証券取引所市場第一部上場のワタミ株式会社の連結子会社
株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン	東京都港区赤坂一丁目７番１号赤坂榎坂森ビル６階	代表取締役 伊東 鐘賛	平成16年４月21日	100	非上場会社

（注）「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は、平成26年10月31日時点の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
「代表者」については、１名のみ記載しています。「資本金」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

ｆ．オペレーターの事業概要

オペレーターの名称	主な事業の概要	売上高（億円）（注１）	運営施設数（施設）（注２）	定員数（人）（注３）
株式会社メッセージ	介護が必要になっても高齢者が住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、中低価格帯の「アミーユ」「Ｃアミーユ」ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。	401	327	17,288
株式会社ベネッセスタイルケア	入居者が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「ボンセジュール」、「グランダ」をはじめ、中高価格帯を中心に６つのブランドを三大都市圏を始め全国に展開しています。	793	261	13,848
ワタミの介護株式会社	「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」という基本理念のもと、主に介護付有料老人ホームを「レストヴィラ」ブランド等で首都圏中心に展開しています。	379	107	8,222
グリーンライフ株式会社	ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な生活をお過ごし頂ける住まいと考え、グリーンライフ東日本株式会社等とシップヘルスケアの66施設（定員4,254人）を全国に展開しています。	91	23	2,031
株式会社さわやか倶楽部	日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを福岡県を中心に全国展開しています。	107	56	3,480
株式会社アズパートナーズ	「豊かな暮らしを最後まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏を中心に有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開し、12施設（定員789人）を運営しています。	44	12	789
株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン	首都圏に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しており、親会社の株式会社創生事業団を加えると18施設（定員1,170人）（注４）を運営しています。	11	3	195

（注１）「売上高」に関しては、株式会社メッセージ、株式会社ベネッセスタイルケア、ワタミの介護株式会社、株式会社さわやか倶楽部については有価証券報告書（平成26年３月期）より、取得しています。グリーンライフ株式会社、株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについてはヒアリング（平成26年９月末時点）より、株式会社アズパートナーズについては会社ホームページ（平成26年12月１日時点）より平成26年３月期の情報を取得し、単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注２）「運営施設数」に関して、株式会社メッセージについては決算説明資料（平成27年３月期第２四半期）より、株式会社ベネッセスタイルケアについてはヒアリング（平成26年９月末時点）より、ワタミの介護株式会社についてはヒアリング（平成26年12月１日時点）より、グリーンライフ株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについては各社ホームページ（平成26年12月１日時点）より取得しています。

（注３）「定員数」に関して、株式会社メッセージについては決算説明資料（平成27年３月期第２四半期）より、株式会社ベネッセスタイルケアについてはヒアリング（平成26年９月末時点）に基づいた居室数より、ワタミの介護株式会社についてはヒアリング（平成26年12月１日時点）より、グリーンライフ株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインについては各社ホームページ（平成26年12月１日時点）より取得しています。

（注４）株式会社創生事業団の運営する施設数及び総定員数については、株式会社創生事業団のホームページ（平成26年12月１日時点）より取得しています。

g．ヘルスケア施設に係るオペレーターへの事業調査の概要

（ⅰ）株式会社メッセージは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設２物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該２物件に係る不動産鑑定評価書において、それぞれ「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、対象不動産の安定稼働期における事業収支の範囲内で負担可能であると判断した。」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社メッセージの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）株式会社メッセージは、平成26年３月期においては、売上高401億円を計上しています。

（注２）取得予定資産Ｃアミーユ神戸上沢及びＣアミーユ淡路駅前に関する一般社団法人日本不動産研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（ⅱ）株式会社ベネッセスタイルケアは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設５物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該５物件に係る不動産鑑定評価書において、現行の賃貸借契約に基づく賃料について「負担可能な水準にある」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社ベネッセスタイルケアの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）株式会社ベネッセスタイルケアは、平成26年３月期においては、売上高793億円を計上しています。

（注２）取得予定資産ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール秦野渋沢及びメディカルホームボンセジュール小牧に関する株式会社谷澤総合鑑定事務所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（ⅲ）ワタミの介護株式会社は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設２物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該２物件に係る不動産鑑定評価書において、それぞれ「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、対象不動産の安定稼働期における事業収支の範囲内で負担可能であると判断した。」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターであるワタミの介護株式会社の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）ワタミの介護株式会社は、平成26年３月期においては、売上高379億円を計上しています。

（注２）取得予定資産レストヴィラ町田小野路及びレストヴィラあざみ野に関する一般社団法人日本不動産研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（ⅳ）グリーンライフ株式会社は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設１物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、」「負担可能な賃料水準にあるため、中長期安定的賃料として妥当」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターであるグリーンライフ株式会社の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）グリーンライフ株式会社は、平成26年３月期においては、売上高91億円を計上しています。

（注２）取得予定資産アクアマリーン西宮浜に関する株式会社立地評価研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「§５　鑑定評価方式の適用／１．DCF法及び直接還元法による収益価格／（２）対象不動産の負担可能賃料収入の査定／③　支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（ⅴ）株式会社さわやか倶楽部は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設３物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該３物件に係る不動産鑑定評価書において、それぞれ「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、対象不動産の安定稼働期における

事業収支の範囲内で負担可能であると判断した。」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社さわやか倶楽部の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）株式会社さわやか倶楽部は、平成26年３月期においては、売上高107億円を計上しています。

（注２）取得予定資産さわやか立花館、さわやか和布刈館及びさわやか田川館に関する一般社団法人日本不動産研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（vi）株式会社アズパートナーズは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設２物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該２物件に係る不動産鑑定評価書において、それぞれ「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、対象不動産の安定稼働期における事業収支の範囲内で負担可能であると判断した。」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社アズパートナーズの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）株式会社アズパートナーズは、平成26年３月期においては、売上高44億円を計上しています。

（注２）取得予定資産アズハイム光が丘及びアズハイム文京白山に関する一般社団法人日本不動産研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

（vii）株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設１物件のオペレーターであり、過去３事業年度において十分な売上高を維持しており（注１）、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、「現行の賃貸借契約に基づく支払賃料は、対象不動産の安定稼働期における事業収支の範囲内で負担可能であると判断した。」（注２）との評価をうけていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注１）株式会社ＪＡＰＡＮライフデザインは、平成26年３月期においては、売上高11億円を計上しています。

（注２）取得予定資産グッドタイムホーム不動前に関する一般社団法人日本不動産研究所作成の平成27年１月21日付不動産鑑定評価書「（II）評価／２．収益還元法による収益価格／（３）支払賃料の負担可能性の検証」より抜粋。

ｈ．担保提供の状況

取得予定資産につき、担保は設定されていません。

ｉ．鑑定評価書の概要

本投資法人は、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所のいずれかから、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が平成26年10月31日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要（注１）							鑑定ＮＯＩ利回り（％）（注３）
				直接還元法		ＤＣＦ法			積算価格（百万円）	鑑定ＮＯＩ（百万円）	
				価格（百万円）	還元利回り（％）	価格（百万円）	割引率（％）（注２）	最終還元利回り（％）			
有老-1	アクアマリーン西宮浜	株式会社立地評価研究所	2,030	2,040	5.7	2,030	5.4	5.9	1,930	120	6.1
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	832	845	5.2	826	5.3	5.4	778	49	5.9
有老-3	ボンセジュール日野	株式会社谷澤総合鑑定所	732	743	5.4	727	5.5	5.6	678	43	6.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	589	597	5.6	585	5.7	5.8	586	36	6.2
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	株式会社谷澤総合鑑定所	766	776	5.6	761	5.7	5.8	712	47	6.4
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	1,330	6.1	1,300	6.2	6.3	1,270	92	7.3
有老-7	アズハイム光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,440	1,440	5.3	1,440	5.0	5.4	1,600	76	5.5
有老-8	アズハイム文京白山	一般財団法人日本不動産研究所	1,490	1,510	4.8	1,470	4.6	5.0	1,320	72	5.0
有老-9	レストヴィラ町田小野路	一般財団法人日本不動産研究所	3,670	3,710	5.1	3,630	4.9	5.3	3,050	191	5.3
有老-10	レストヴィラあざみ野	一般財団法人日本不動産研究所	3,080	3,110	4.9	3,040	4.7	5.1	1,840	158	5.2
有老-11	さわやか立花館	一般財団法人日本不動産研究所	1,550	1,560	5.7	1,530	5.5	5.9	1,220	95	6.2

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）（注１）	鑑定評価書の概要（注１）							鑑定ＮＯＩ利回り（％）（注３）
				直接還元法		ＤＣＦ法			積算価格（百万円）	鑑定ＮＯＩ（百万円）	
				価格（百万円）	還元利回り（％）	価格（百万円）	割引率（％）（注２）	最終還元利回り（％）			
有老-12	さわやか和布刈館	一般財団法人日本不動産研究所	1,430	1,440	5.8	1,420	5.6	6.0	773	87	6.3
有老-13	さわやか田川館	一般財団法人日本不動産研究所	403	406	5.9	400	5.7	6.1	375	25	6.6
有老-14	グッドタイムホーム不動前	一般財団法人日本不動産研究所	1,780	1,800	4.8	1,760	4.6	5.0	1,650	92	5.2
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	一般財団法人日本不動産研究所	2,010	2,020	5.6	1,990	5.4	5.8	1,780	115	5.9
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	一般財団法人日本不動産研究所	1,240	1,250	5.6	1,230	5.4	5.8	1,070	71	5.9
合計			24,352	24,577	－	24,139	－	－	20,632	1,376	5.8

（注１）平成26年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

（注２）「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。

（注３）「鑑定ＮＯＩ利回り」は、以下の計算式により算出した数値を小数第２位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定ＮＯＩ利回りの合計欄には、平均鑑定ＮＯＩ利回りを記載しており、各取得予定資産に係る鑑定ＮＯＩの総額を取得予定価格の総額で除した数値を、小数第２位を切り捨てて記載しています。

鑑定ＮＯＩ利回り＝各取得予定資産の鑑定ＮＯＩ÷各取得予定資産の取得予定価格

ｊ．建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断及び地震リスク評価等に関する建物状況評価報告書を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はデロイトトーマツＰＲＳ株式会社のいずれかより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びデロイトトーマツＰＲＳ株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況調査機関	再調達価格（千円）（注１，２）	調査時点における修繕費（千円）（注１）			ＰＭＬ値（％）（注４）	調査年月（注５）
				緊急（注３）	短期（注３）	長期（注３）		
有老-1	アクアマリーン西宮浜	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社	1,011,170	0	0	94,270	8.5	平成27年１月
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	528,400	0	0	91,873	5.4	平成27年１月
有老-3	ボンセジュール日野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	398,100	0	0	63,570	14.0	平成27年１月
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	352,100	500	0	44,646	12.3	平成27年１月
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	737,000	0	0	72,033	18.2	平成27年１月
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,701,200	0	0	217,018	4.3	平成27年１月
有老-7	アズハイム光が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	746,500	0	0	40,329	4.8	平成27年１月
有老-8	アズハイム文京白山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	549,200	0	0	23,282	3.0	平成26年９月
有老-9	レストヴィラ町田小野路	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,647,300	100	0	100,489	5.7	平成26年９月
有老-10	レストヴィラあざみ野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,195,600	0	0	91,853	5.9	平成26年10月
有老-11	さわやか立花館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,464,300	0	0	98,612	3.7	平成26年９月
有老-12	さわやか和布刈館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	912,200	0	0	69,005	2.7	平成26年９月
有老-13	さわやか田川館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	439,000	0	0	37,007	1.2	平成26年９月
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	777,100	50	0	101,331	11.1	平成26年９月

物件番号	物件名称	建物状況 調査機関	再調達価格 （千円） （注１，２）	調査時点における修繕費 （千円）（注１）			ＰＭＬ値 （％） （注４）	調査年月 （注５）
				緊急 （注３）	短期 （注３）	長期 （注３）		
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社	1,283,730	0	0	50,210	6.8	平成26年12月
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社	806,540	0	0	40,130	4.4	平成26年11月
合計		－	14,549,440	650	0	1,235,658	2.6	－

（注１）「再調達価格」及び「修繕費」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「再調達価格」については、各取得予定資産に係る建物エンジニアリング・レポートに記載されている消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

（注３）「緊急」は、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新又は是正に要する推定費用を記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における、１年以内に必要な修繕費用を記載しています。「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における10年～15年間（各調査会社により異なります。）の修繕更新費用の総額を記載しています。

（注４）「ＰＭＬ値」の合計欄に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成27年１月付「16物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、取得予定資産のポートフォリオ全体に関するＰＭＬ値（ポートフォリオＰＭＬ値）を記載しています。

（注５）「調査年月」については、各取得予定資産に係る建物エンジニアリング・レポートの作成年月を記載しています。

ｋ．設計者・施行者・建築確認機関・調査機関等

取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等（注）は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は専門の第三者機関に依頼し、Ｃアミーユ淡路駅前、Ｃアミーユ神戸上沢及びレストヴィラあざみ野を除く取得予定資産に係る構造計算書の妥当性について、専門の第三者機関による調査を受けており、かかる調査の結果により、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていることを確認しています。

Ｃアミーユ淡路駅前、Ｃアミーユ神戸上沢については、建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣の定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているため、上記の調査は行っていません。

レストヴィラあざみ野については、構造再計算による調査を依頼し、十分と考える提供資料及び現地目視確認に基づく解析、合理的な検証を行った上で、かかる範囲において、設計当時の建築基準法上の耐震性能を下回るまでの問題は見受けられない旨の調査結果を取得しています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算等確認検査機関
有老-1	アクアマリーン西宮浜	株式会社横河建築設計事務所	積水ハウス株式会社	建築検査機構株式会社	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	株式会社協立建築設計事務所(新築) 株式会社長谷工コーポレーション(用途変更)	フジタ工業株式会社(新築) 大末建設株式会社(用途変更)	世田谷区建築主事(新築) 財団法人日本建築設備・昇降機センター(用途変更)	日本管財株式会社
有老-3	ボンセジュール日野	フジホーム企画株式会社(新築) 株式会社蔵建築設計事務所(改修)	株式会社日新工営(新築) 株式会社ゼクスコミュニティ(改修)	日野市建築主事(新築) 財団法人日本建築設備・昇降機センター(改修)	日本管財株式会社
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	大木建設株式会社	大木建設株式会社	川崎市建築主事	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	有限会社岩田設計事務所(新築) 株式会社フィルツ都市建築設計（改修）	株式会社岡野建設(新築) 東急リニューアル株式会社(改修)	秦野市建築主事（新築・改修）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	株式会社久米建築事務所(新築) 株式会社内藤建築事務所(増築・用途変更)	大日本土木・松村組共同企業体(新築) 株式会社イチケン東京支店(増築・用途変更)	愛知県尾張建設事務所建築主事（新築・増築・用途変更）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
有老-7	アズハイム光が丘	株式会社トータルプランニングインスティテュート	埼玉建興株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社
有老-8	アズハイム文京白山	株式会社クオリティ	株式会社ピーエス三菱	文京区建築主事	株式会社ＥＲＩソリューション
有老-9	レストヴィラ町田小野路	株式会社ナチュラル設計企画	八生建設株式会社	町田市建築主事	株式会社ＥＲＩソリューション
有老-10	レストヴィラあざみ野	株式会社西尾建築設計	株式会社末長組	イーホームズ株式会社	株式会社アースアプレイザル
有老-11	さわやか立花館	株式会社朝隈千徳建築工房	梅林建設株式会社福岡支店	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ＥＲＩソリューション
有老-12	さわやか和布刈館	株式会社大建設計福岡事務所	梅林建設株式会社福岡支店	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ＥＲＩソリューション
有老-13	さわやか田川館	有限会社かんきょう一級建築士事務所	田代建設株式会社	福岡県田川土木事務所建築主事	株式会社ＥＲＩソリューション
有老-14	グッドタイムホーム不動前	株式会社日建設計（新築・増築）	株式会社藤木工務店(新築) 株式会社イチケン(増築)	品川区建築主事(新築) 株式会社国際確認検査センター（増築）	株式会社ＥＲＩソリューション
サ高住-1	Ｃアミーユ淡路駅前	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	株式会社日本確認検査センター	―
サ高住-2	Ｃアミーユ神戸上沢	大和システム株式会社	大和システム株式会社	株式会社日本確認検査センター	―

（注）設計者、施工者、建築確認機関、構造計算等確認検査機関等の名称は、設計、施工、建築確認、及び調査又は適合性判定実施時の名称等を記載しています。

1．主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産につき、平成26年10月31日時点で総賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産は以下のとおりです。なお、以下の記載は、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載しています。また、下表の２物件の総賃料収入は、それぞれポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占めていますが、個別の賃貸借契約の賃料についてテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント総数	総賃料収入（注１）	総賃貸面積(㎡)（注２）	総賃貸可能面積(㎡)（注３）	稼働率(%)（注４）
レストヴィラ町田小野路	1	―	7,720.17	7,720.17	100.0
レストヴィラあざみ野	1	―	5,789.25	5,789.25	100.0

（注１）「総賃料収入」は、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注２）「総賃貸面積」は、平成26年10月31日現在において、各取得予定資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、平成26年10月31日現在における各取得予定資産に係る物件の賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

（注４）「稼働率」は、平成26年10月31日現在における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

m．主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人は、取得予定資産を取得するに際して、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

下表は、取得予定資産につき、平成26年10月31日時点の情報をもとに、かかるサブマスターリース契約を締結した場合における、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、各物件の総賃料収入及び月額賃料並びに敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注２）	契約満了日（注３）	契約更改の方法等（注４）
株式会社ベネッセスタイルケア	シニア・介護事業（注１）	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	平成38年５月24日	契約満了時まで解約不可
		ボンセジュール日野	1,984.17	平成38年５月24日	契約満了時まで解約不可
		ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	平成38年11月23日	契約満了時まで解約不可
		ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	平成39年５月21日	契約満了時まで解約不可
		メディカルホーム ボンセジュール小牧	8,858.49	平成39年５月21日	契約満了時まで解約不可
		合計	18,331.05	－	－

（注１）「シニア・介護事業」とは、入居介護サービス事業（高齢者向け生活ホーム運営）、在宅介護サービス事業、介護研修事業、看護師及び介護職の人材紹介事業等を指します。

（注２）「賃貸面積」は、平成26年10月31日時点におけるオペレーターに対して賃貸が行われている面積を記載しています。

（注３）「契約満了日」は、オペレーターを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新され、以降この例により更新されます。

（注４）「契約更改の方法等」は、オペレーターを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

n．ポートフォリオの概況（ポートフォリオ分散状況）

(a) タイプ別

分類	物件数	取得予定価格 （百万円）	比率（%）
有料老人ホーム	14	20,553	86.8
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	13.2
合計	16	23,683	100.0

（注）上表中の「比率」は、取得予定価格ベースにて算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(b) エリア別

分類・地域区分		物件数	取得予定価格 （百万円）	比率（%）
三大都市圏		13	20,393	86.1
	首都圏	9	14,043	59.3
	近畿圏	3	5,080	21.4
	中部圏	1	1,270	5.4
中核都市圏		2	2,900	12.2
その他		1	390	1.6
合計		16	23,683	100.0

（注）上表中の「比率」は、取得予定価格ベースにて算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(c) 居室数別

居室数	物件数	取得予定価格 （百万円）	比率（%）
100室以上	6	12,078	37.5
50室以上100室未満	8	10,199	50.0
50室未満	2	1,406	12.5
合計	16	23,683	100.0

（注）上表中の「比率」は、物件数ベースにて算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（イ）取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が取得を予定する各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、平成26年10月31日時点の状況を記載しています。

ａ．「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各取得予定資産について本書の日付現在又は本書の日付現在予定している取得時点における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

ｂ．「最寄駅」について

不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅を記載しています。

ｃ．「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また「住居表示」未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

ｄ．「土地」について

・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。なお、「さわやか立花館」については、平成27年１月31日時点の敷地面積を記載しています。
・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

ｅ．「建物」について

・「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の延床面積を記載しています。
・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

ｆ．「ＰＭ会社」について

「ＰＭ会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は今後プロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。なお、オペレーターがその業務を兼務する場合は、当該オペレーターを記載しています。

ｇ．「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について本書の日付現在において有効な賃貸借契約を締結している会社を記載しています。

ｈ．「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、平成26年10月31日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

ｉ．「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、当該取得予定資産について、特に記載のない限り、代表的テナントの平成26年10月31日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、各取得予定資産全てについて、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「総賃貸可能面積」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
・「稼働率」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「総賃貸面積」は、平成26年10月31日時点において、各取得予定資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。
・「テナント数」は、平成26年10月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社をテナントとしています。
・「代表的テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社をテナントとしています。
・「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点におけるテナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。
・「総賃料収入（年換算）」は、平成26年10月31日時点におけるテナントとの賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄の記載を省略しています。

ｊ．「鑑定評価サマリー」について

「鑑定評価サマリー」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・「運営収益」は、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。
・「運営純収益（ＮＯＩ）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
・「純収益（ＮＣＦ）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

k．「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書に表示された以下の内容を記載しています。サ高住の「入居者の状況・施設の概要」については、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運営する「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、オペレーターに対するヒアリング又はオペレーターのホームページより得られた内容を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書に記載がない場合又はオペレーターより開示の承諾を得られていない場合であり、記載を省略しています。

「オペレーター」「開設年月日」「施設の類型」「居室数（室）」「居住の権利形態」「定員（人）」「居室面積帯（㎡）」「入居者数（人）」「入居時要件」「入居率」「入居者の平均要介護度」「入居者の平均年齢（才）」「入居一時金（千円）」「月額利用料（千円）」

「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制(最小時人数)」「協力医療機関」「協力歯科医療機関」

・「入居時要件」は、当該施設の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。
・「入居率」は、小数第２位を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率を記載する場合、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
・「入居者の平均年齢（才）」は、小数第２位を切り捨てて記載しています。
・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１ないし５はそれぞれ１ないし５を、その他は１をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第３位を切り捨てて記載しています。
・「月額利用料（千円）」については、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。
・「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

l．「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、各取得予定資産に係る各不動産鑑定評価書の他、以下の報告書等に基づき、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

・ＫＰＭＧヘルスケアジャパン株式会社作成の「マーケット調査報告書」（平成27年１月付）
・デロイトトーマツ ファイナンシャルアドバイザリー株式会社作成の「有料老人ホームの事業評価 調査レポート」（平成27年１月付）
・シップヘルスケアリサーチ＆コンサルティング株式会社作成の「デューデリジェンスレポート」（平成27年１月付）

物件番号：有老-１

物件名称	アクアマリーン西宮浜		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月20日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,950 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2,030 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成27年３月20日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	阪神本線「西宮」駅				
所在地（住居表示）	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番２号				
土地	地番	兵庫県西宮市西宮浜四丁目２番155	建物	竣工年月	平成19年５月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	80％		階数	５階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	5,157.26㎡
	敷地面積	2,587.93㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	グリーンライフ株式会社		マスターリース会社		グリーンライフ株式会社
特記事項 ・本物件の取得に際し、本物件の東側の土地について、その隣地所有者との間で、本物件の駐車場の利用のための通行を確保する権利を設定する覚書を締結しています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	5,157.26㎡		稼働率		100.0％
総賃貸面積	5,157.26㎡		テナント数		２
代表的テナント	グリーンライフ株式会社		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				
・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成19年６月１日から平成49年５月31日まで ・賃料改定：賃貸開始日から10年間は、賃料減額請求権を行使しないものとします。それ以降は５年毎に協議の上、賃料を改定することができるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の６ヶ月までに、相手方に対して更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに１年間更新されるものとし以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は原則として中途解約できないものとします。但し、やむを得ない事情があるとして双方で合意したとき又は破産手続開始、会社更生手続開始、強制執行、保全処分を受けた場合等には本契約を解約又は解除できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。					

鑑定評価サマリー

物件名	アクアマリーン西宮浜
鑑定評価額	金2,030百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,030百万円	ＤＣＦ法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に対象不動産の収益価格を査定
直接還元法による価格	2,040百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
（1）運営収益 （　ア）－イ）　）	―	－
ア）可能総収益	―	中期的に安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	―	貸室部分は、現況利用状況、契約内容等を考慮し、空室等損失相当額を非計上とした。駐車場収入については現況利用状況、契約内容等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（2）運営費用	17百万円	－
維持管理費	１百万円	ビル管理業務委託契約書に基づき、エレベーターのメンテナンス及び法定点検費を査定
水道光熱費	０百万円	対象不動産及び類似不動産の実績値を鑑み、テナント負担により本件では非計上として査定
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用の年平均値のうち30%相当額を計上
ＰＭフィー	３百万円	PM業務予定額に基づき、類似不動産のPM費用による検証の上査定
テナント募集費用等	０百万円	現況の利用形態、契約形態等から本件では非計上
公租公課	10百万円	平成26年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	１百万円	類似不動産の損害保険料、本件採用建物再調達原価を基に査定
その他費用	０百万円	屋外広告許可申請費について、売主側へのヒアリングに基づき査定
（3）運営純収益 （ＮＯＩ＝（1）－（2））	120百万円	－
（4）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（5）資本的支出	５百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用の年平均値のうち70%相当額を計上
（6）純収益 （ＮＣＦ＝（3）＋（4）－（5））	116百万円	－
（7）還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	2,030百万円	－
割引率	5.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,930百万円	－
土地比率	44.6%	－
建物比率	55.4%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である阪神本線「西宮」駅よりバス約15分に所在し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	平成19年６月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	90
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	100
居室面積帯（㎡）	20.1～40.3	入居者数（人）	96
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	96.0%
入居者の平均要介護度	2.05	入居者の平均年齢（才）	87.8
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	該当なし	なし	
月額利用料（千円）	該当なし	236～374	
介護に関わる職員体制	３：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上
協力医療機関	医療法人　協和会　協和マリナホスピタル		
協力歯科医療機関	おおはら歯科医院		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、西宮浜に造成された住宅地区に立地しており、公共交通機関の便はバスのみですが、海に面した閑静な環境にあります。 ■物件特性 本物件の居室は個室が20.1～20.8㎡、二人室が38.2㎡～40.3㎡で、競合施設の中でも広めの居室を備え、南向き居室については、新西宮ヨットハーバーや大阪港が見渡せ、開放感や眺望、日照・通風に優れる良好な居住環境が確保されています。

物件番号：有老-２

物件名称	ボンセジュール千歳船橋		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月19日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	824 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	832 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年５月22日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	小田急小田原線「千歳船橋」駅				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区船橋一丁目37番地３				
土地	地番	東京都世田谷区船橋一丁目97番13、97番14	建物	竣工年月	昭和63年３月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	66％		階数	地下１階付６階建
	容積率	232％		用途	老人ホーム
	用途地域	近隣商業地域、第１種中高層住居専用地域		延床面積	2,342.17㎡
	敷地面積	1,020.92㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
特記事項 ・本土地の北側の一部は、昭和21年に都市計画決定がなされており、当該一部には、都市計画法に基づく建築制限があります。なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,342.17㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	2,342.17㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				
・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成18年５月25日から平成38年５月24日まで ・賃料改定：賃料は、平成22年３月１日を起算日として５年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。					

鑑定評価サマリー

物件名	ボンセジュール千歳船橋
鑑定評価額	金832百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	832百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	845百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
（２）運営費用	７百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
ＰＭフィー	１百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	０百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	４百万円	平成26年度実績資料に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	０百万円	収支実績等を参考に査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	49百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	６百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	43百万円	－
（７）還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
ＤＣＦ法による価格	826百万円	－
割引率	5.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	778百万円	－
土地比率	79.1%	－
建物比率	20.9%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩約５分に所在し、生活利便性・交通アクセスともに良好な立地特性を有しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好です。基準室は20㎡以上と有料老人ホームとしては十分な広さを有するほか、居室内及び共用部とも、一定の設備水準を備えています。また、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	42
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	47
居室面積帯（㎡）	20.8～35.1	入居者数（人）	44
入居時要件	要支援・要介護	入居率	93.6%
入居者の平均要介護度	2.02	入居者の平均年齢（才）	87.0
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	7,600～16,800	なし	
月額利用料（千円）	201～462	368～662	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上
協力医療機関	医療法人社団　洋誠会 かわいクリニック 医療法人社団　和啓会 メディクスクリニック溝の口		
協力歯科医療機関	医療法人社団　杉友会 ＡＢＣデンタルクリニック		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、世田谷区の北西部に位置し、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩５分の千歳通り沿いに立地しています。周辺には、商店街や住宅地が広がるエリアとなっています。 ■物件特性 要介護者向けの標準的な居室面積は18㎡程度であるが、価格の近似する競合施設はやや狭い居室となっている中で、本物件は20㎡超の居室を提供している点は特徴的です。 地下１階、地上６階建てで、食堂、浴室等の共用部を地下１階、地上１階に集中させ、２～６階が居室フロアとなっています。

物件番号：有老-３

物件名称	ボンセジュール日野		分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月19日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	724 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	732 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年５月22日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	京王線「百草園」駅				
所在地（住居表示）	東京都日野市落川438番１				
土地	地番	東京都日野市落川438番１、439番１、440番１、441番、442番、443番、444番	建物	竣工年月	平成２年５月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	40％		階数	３階建
	容積率	80％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種低層住居専用地域		延床面積	1,984.17㎡
	敷地面積	2,211.28㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,984.17㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	1,984.17㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成18年５月25日から平成38年５月24日まで
・賃料改定：賃料は、平成22年３月１日を起算日として５年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。
・契約更新：契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新されるものとし、以降この例によります。
・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。

鑑定評価サマリー

物件名	ボンセジュール日野
鑑定評価額	金732百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	732百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	743百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
（２）運営費用	５百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
ＰＭフィー	０百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	０百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	２百万円	平成26年度実績資料に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	０百万円	収支実績等を参考に査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	43百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	４百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	40百万円	－
（７）還元利回り	5.4%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
ＤＣＦ法による価格	727百万円	－
割引率	5.5%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	678百万円	－
土地比率	73.8%	－
建物比率	26.2%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、京王線「百草園」駅から徒歩４分、戸建住宅等を中心とする比較的閑静な住宅地に存し、交通利便性・住環境に優れた立地特性を備えています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好であり、居室内及び共用部の設備水準は充実しているほか、共用部には季節を感じることができる緑豊かな庭園が配されています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	56
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	58
居室面積帯（㎡）	15.6～31.3	入居者数（人）	50
入居時要件	要支援・要介護	入居率	86.2%
入居者の平均要介護度	2.19	入居者の平均年齢（才）	87.9
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	5,100～14,900	なし	
月額利用料（千円）	156～392	281～560	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上
協力医療機関	医療法人社団　平成優和会　百草の森ふれあいクリニック 医療法人社団　共済会　よつばクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団　佳仁会　ステーション歯科		

本物件の特徴

■立地特性
本物件は、京王電鉄京王線の「百草園」駅北口から徒歩４分の住宅街に立地し、近隣には図書館などの公共施設が多く集まっています。また、本物件の北部には大規模な新興住宅地が広がっています。
なお、駅の南側は、百草園や大宮神宮など緑が多い地域となっています。

■物件特性
本物件は広い食堂や浴場を設置するなど共有スペースのアメニティーに注力していると考えられます。
１階に150㎡程度の食堂兼機能訓練スペースと比較的広いスペースを有しています。食堂は１階にのみ設置し、１機のエレベーターを利用して運用する仕組みであるが、低層の施設であるため、オペレーション上の制約となる可能性は限定的と考えられます。

物件番号：有老-４

物件名称	ボンセジュール武蔵新城		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月19日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	582 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	589 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年５月22日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	ＪＲ南武線「武蔵新城」駅				
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区千年773番２				
土地	地番	神奈川県川崎市高津区千年773番２	建物	竣工年月	昭和60年２月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60％		階数	４階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	1,710.43㎡
	敷地面積	1,233.49㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,710.43㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	1,710.43㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成18年11月24日から平成38年11月23日まで
・賃料改定：賃料は、平成22年３月１日を起算日として５年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。
・契約更新：契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新されるものとし、以降この例によります。
・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。

鑑定評価サマリー

物件名	ボンセジュール武蔵新域
鑑定評価額	金589百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	589百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	597百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
（２）運営費用	４百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
ＰＭフィー	０百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	０百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	２百万円	平成26年度実績資料に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	０百万円	収支実績等を参考に査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	36百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	４百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	33百万円	－
（７）還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
ＤＣＦ法による価格	585百万円	－
割引率	5.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	586百万円	－
土地比率	77.5%	－
建物比率	22.5%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、ＪＲ南武線「武蔵新城」駅から徒歩約15分、戸建住宅や中低層共同住宅が建ち並ぶ比較的閑静な住宅街に立地しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好です。また、居室面積は13㎡と小ぶりであるが、居室内の設備水準及び共用施設も充実しているほか、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	46
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	49
居室面積帯（㎡）	13.0～26.7	入居者数（人）	47
入居時要件	要支援・要介護	入居率	95.9%
入居者の平均要介護度	2.31	入居者の平均年齢（才）	87.6
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	4,200～12,000	なし	
月額利用料（千円）	156～372	256～512	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上
協力医療機関	医療法人社団　亮友会 福住医院 医療法人社団　和啓会 メディクス溝のロガーデンクリニック		
協力歯科医療機関	記載無し		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、ＪＲ南武線「武蔵新城」駅南口から徒歩15分の距離に立地しています。本物件の周辺は団地や戸建てから成る住宅街であるが、「武蔵新城」駅周辺には駅前商店街等の商業施設が形成されています。 ■物件特性 本物件は、エントランス部分を平成25年にリニューアルするなど、共用部の修繕も行っています。

物件番号：有老-５

物件名称	ボンセジュール秦野渋沢		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月19日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	728 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	766百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年５月22日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	小田急小田原線「渋沢」駅				
所在地（住居表示）	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60				
土地	地番	神奈川県秦野市渋沢一丁目518番２、518番８、518番９	建物	竣工年月	平成３年７月
				構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺
	建蔽率	60%		階数	５階建
	容積率	180%		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種中高層住居専用地域		延床面積	3,435.79㎡
	敷地面積	2,588.04㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,435.79㎡		稼働率		100%
総賃貸面積	3,435.79㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成19年５月22日から平成39年５月21日まで
・賃料改定：賃料は、平成22年３月１日を起算日として５年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。
・契約更新：契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新されるものとし、以降この例によります。
・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。

鑑定評価サマリー

物件名	ボンセジュール秦野渋沢
鑑定評価額	金766百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	766百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	776百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
（２）運営費用	６百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
ＰＭフィー	０百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	０百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	４百万円	平成26年度実績資料に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	０百万円	収支実績等を参考に査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	47百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	４百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	43百万円	－
（７）還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
ＤＣＦ法による価格	761百万円	－
割引率	5.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	712百万円	－
土地比率	44.2%	－
建物比率	55.8%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、小田急小田原線「渋沢」駅から徒歩約10分、戸建住宅や中低層共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街に存し、一定の交通利便性と居住環境を兼ね備えた立地特性を有しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好であり、居室内の設備水準及び共用施設も充実しているほか、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	100
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	101
居室面積帯（㎡）	14.0～28.1	入居者数（人）	84
入居時要件	要支援・要介護	入居率	83.1%
入居者の平均要介護度	2.27	入居者の平均年齢（才）	85.6
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	3,000～10,200	なし	
月額利用料（千円）	140～365	230～456	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員３人以上
協力医療機関	医療法人　おひさま会 おひさまクリニック みどりクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団　玉成会 中西歯科		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、小田急小田原線「渋沢」駅南口から徒歩で10分の住宅街に立地しています。 対象施設から５㎞圏には、運動公園やゴルフ場などの非居住地区が点在する環境となっています。 ■物件特性 本物件の居室面積は14㎡程度、且つ食堂は１階にまとまったスペースで確保されているだけでなく、各フロアにおいてもリビングスペースが確保されています。入居者の要介護度が重度化した場合も考慮された設計となっています。

物件番号：有老-６

物件名称	メディカルホームボンセジュール小牧		分類	住宅型有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月19日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,270 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,310 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年５月22日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	名鉄小牧線「味岡」駅、ＪＲ中央本線「神領」駅				
所在地（住居表示）	愛知県小牧市城山三丁目１番				
土地	地番	愛知県小牧市城山三丁目１番	建物	竣工年月	平成３年３月
				構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造銅板葺・陸屋根
	建蔽率	60％		階数	10階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種中高層住居専用地域		延床面積	8,858.49㎡
	敷地面積	8,229.85㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	8,858.49㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	8,858.49㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成19年５月22日から平成39年５月21日まで
・賃料改定：賃料は、平成22年３月１日を起算日として５年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。
・契約更新：契約期間満了の６ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に５年間更新されるものとし、以降この例によります。
・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。

鑑定評価サマリー

物件名	メディカルホームボンセジュール小牧
鑑定評価額	金1,310百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,310百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,330百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
（２）運営費用	16百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	６百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
ＰＭフィー	０百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	０百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	９百万円	平成26年度実績資料に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	０百万円	収支実績等を参考に査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	92百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	13百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	80百万円	－
（７）還元利回り	6.1%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
ＤＣＦ法による価格	1,300百万円	－
割引率	6.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	6.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,270百万円	－
土地比率	48.6%	－
建物比率	51.4%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄駅から距離があるもののバス停に至近であり、また、公園に程近く且つ周囲を緑道に囲まれるなど自然環境に恵まれた立地特性を有しています。対象建物については、居室面積が１人部屋で23～27㎡程度と有料老人ホームとしては広く、共用スペースの充実も図られており、施設グレードについては他の競合物件に劣るものではないと思料されます。さらに、運営面においても、医療と福祉が充実した施設運営が行われており、利用者のニーズに合致しているといえます。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年４月１日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	123
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	166
居室面積帯（㎡）	23.3～72.9	入居者数（人）	101
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	60.8%
入居者の平均要介護度	2.02	入居者の平均年齢（才）	85.5

利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式
入居一時金（千円）	なし	なし
月額利用料（千円）	なし	172～375

介護に関わる職員体制	記載無し	夜間職員体制（最小時人数）	看護職員１人以上 その他４人以上
協力医療機関	医療法人　敬生会 千種さんクリニック 笑顔のおうちクリニック名古屋 医療法人社団　喜峰会 東海記念病院		
協力歯科医療機関	記載無し		

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、小牧ＪＣＴ近隣、中央道沿いの団地の中に位置しています。公共機関によるアクセスはＪＲ中央本線「春日井」駅北口よりバス約26分となっています。

本物件の周辺には、大型団地や新興住宅地が点在するものの、北部には農地や山林が広がっています。

■物件特性

本物件は、社員寮をコンバージョンして運営しているため、最多居室面積が26.6㎡と他の施設と比較すると広く、共用スペースが広い特徴があります。

７階から10階までは自立者向けフロアであり、居室に浴室やミニキッチンなど設置されています。このため介護ステーションは設置されていません。

物件番号：有老-７

物件名称	アズハイム光が丘		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年３月20日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1,385 百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,440 百万円 （平成26年10月31日）		信託設定日	平成26年３月28日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅		西武池袋線「石神井公園」駅			
所在地（住居表示）		東京都練馬区谷原四丁目３番23号			
土地	地番	東京都練馬区谷原四丁目1747番３	建物	竣工年月	平成18年３月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60％／50％		階数	３階建
	容積率	200％／100％		用途	養護所
	用途地域	第１種住居地域／第１種低層住居専用地域		延床面積	3,628.60㎡
	敷地面積	2,868.46㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社		株式会社アズパートナーズ	マスターリース会社		株式会社アズパートナーズ
特記事項 ・本土地の北側に接面している道路については、昭和44年に練馬大泉石神井付近土地区画整理事業として都市計画決定がなされており、当該決定の対象となっている本物件の土地の一部には、都市計画法に基づく建築制限があります。なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		3,628.60㎡	稼働率		100％
総賃貸面積		3,628.60㎡	テナント数		１
代表的テナント		株式会社アズパートナーズ	敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）		－			
・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成26年３月28日から平成46年３月27日まで ・契約更新：期間満了の６ヶ月前までに、甲および乙が相手方に対して前項記載の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に２年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。					

鑑定評価サマリー

物件名	アズハイム光が丘
鑑定評価額	金1,440百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,440百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,440百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	11百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	１百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	７百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－（２））	76百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	76百万円	－
（７）還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,440百万円	－
割引率	5.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,600百万円	－
土地比率	65.8%	－
建物比率	34.2%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩約19分とやや距離があるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年10月１日）			
オペレーター	株式会社アズパートナーズ	開設年月日	平成18年５月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	83
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	89
居室面積帯（㎡）	18.2～36.4	入居者数（人）	83
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	93.2%
入居者の平均要介護度	2.34	入居者の平均年齢（才）	86.1
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	3,000～21,300	なし	
月額利用料（千円）	156～541	331～671	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上
協力医療機関	中村医院 医療法人浩生会　スズキ病院		
協力歯科医療機関	横田歯科医院		

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、練馬区を東西に走る目白通り近くに所在し、西武池袋線「石神井公園」駅からは徒歩19分程となっています。

本物件の周辺には住宅街が形成されており、「石神井公園」駅周辺には商業施設なども点在しています。

本物件から３㎞圏は、ほぼ練馬区内に収まります。

■物件特性

平成18年に建築された有料老人ホームで、建物はH型の平面配置をしています。専用居室は83室、うち２人用６室を有しています。１階及び３階が主に自立の方が利用しており、２階は認知・重度の方が利用する等、階層毎に入居者を分けて、効率的な運営を行っています。共用施設としては、ロビー、ラウンジ、相談室、浴場、アリーナガーデン等があります。

物件番号：有老-８

物件名称	アズハイム文京白山		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月20日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,430 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,490 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	都営地下鉄三田線「白山」駅				
所在地（住居表示）	東京都文京区白山四丁目36番13号				
土地	地番	東京都文京区白山四丁目55番20	建物	竣工年月	平成19年２月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	80％		階数	８階建
	容積率	400％		用途	老人ホーム、保育所
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,494.78㎡
	敷地面積	540.29㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社アズパートナーズ		マスターリース会社		株式会社アズパートナーズ
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,494.78㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	2,494.78㎡		テナント数		２
代表的テナント	株式会社アズパートナーズ		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成19年３月29日から平成39年３月28日まで
・賃料改定：賃貸人及び賃借人は本契約締結日から５年を経過する毎に、本契約締結日後５年を経過する日（10年を経過する日以降も同様とします）の６ヶ月以上前から協議の上、本件賃料を合意により改定することができます。協議の際には、土地または建物に対する公租公課、賃料水準の変動、消費者物価指数の増減率、経済情勢の変動等並びに市場調査の結果等を参考に努めるものとし、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き賃料は増減されないものとし、賃借人及び賃貸人の間で、賃料改定に関する協議が調わなかった場合には、従前の条件に従うものとします。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに２年間更新されるものとし以後も同様とします。
・中途解約：賃借人は平成34年３月29日までの間は解約することはできません。平成34年３月29日以降は、賃借人は賃貸人に対し６か月以上の予告期間を定めた書面による通知をすることにより、中途解約することができます。但し、法人税法施行令（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法施行令」といいます。）第136条の３第１項及び第３項に抵触し、本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び賃借人は平成34年３月29日までの期間を別途合意のうえ変更できるものとします。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	アズハイム文京白山
鑑定評価額	金1,490百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,490百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,510百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	７百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費を考慮の上査定
ＰＭフィー	１百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	５百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－（２））	72百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	72百万円	－
（７）還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,470百万円	－
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,320百万円	－
土地比率	69.0%	－
建物比率	31.0%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である都営地下鉄三田線「白山」駅から徒歩約８分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年10月１日）			
オペレーター	株式会社アズパートナーズ	開設年月日	平成19年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	50
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	52
居室面積帯（㎡）	17.1～30.0	入居者数（人）	49
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.2%
入居者の平均要介護度	2.65	入居者の平均年齢（才）	85.2
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	5,400～26,700	なし	
月額利用料（千円）	156～601	451～761	
介護に関わる職員体制	２：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員３人以上
協力医療機関	医療法人財団黎明会　大塚クリニック 医療法人財団桃栄会　木村牧角病院 東都文京病院		
協力歯科医療機関	ナカデンビルデンタルオフィス		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は文京区のやや北寄りに位置します。都営地下鉄三田線「白山」駅より徒歩８分で白山通り沿いの住宅街に立地します。周辺には東京大学を始め文教施設が多く所在します。 ■物件特性 本物件は平成19年に建設された鉄筋コンクリート造陸屋根８階建の有料老人ホームで、総居室は50室を有します。事務室、厨房、浴室などの設備だけでなく、保育所や静養コーナー、娯楽室、屋上庭園等も有します。

物件番号：有老-９

物件名称	レストヴィラ町田小野路		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年３月20日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		3,580 百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		3,670 百万円 （平成26年10月31日）		信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅		京王相模原線「京王永山」駅、小田急多摩線「小田急永山」駅			
所在地（住居表示）		東京都町田市小野路町1612			
土地	地番	東京都町田市小野路町字堂谷1611番28、1612番１、1613番１、1622番、1623番１	建物	竣工年月	平成19年10月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	50％		階数	地下１階付６階建
	容積率	150％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種中高層住居専用地域		延床面積	7,720.17㎡
	敷地面積	7,404.13㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社		ワタミの介護株式会社	マスターリース会社		ワタミの介護株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		7,720.17㎡	稼働率		100％
総賃貸面積		7,720.17㎡	テナント数		１
代表的テナント		ワタミの介護株式会社	敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）		－			

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成19年11月１日から平成39年10月31日まで
・賃料改定：契約締結日から５年を経過する毎に双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。
・中途解約：賃貸借開始日から15年間は中途解約不可。但し、やむを得ない理由で中途解約を行う場合には、賃貸人の書面による承諾を得た上で、解約日の12ヶ月前までに書面による解約通知を行わなければならず、賃貸人が代替賃借人との契約を締結するまでは、賃借人の義務を免れることはできません。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	レストヴィラ町田小野路
鑑定評価額	金3,670百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,670百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	3,710百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	18百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	４百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	２百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	12百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	１百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－（２））	191百万円	－
（４）一時金の運用益	２百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	４百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	189百万円	－
（７）還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	3,630百万円	－
割引率	4.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	3,050百万円	－
土地比率	33.2%	－
建物比率	66.8%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅から道路距離で約4.2㎞とやや距離があるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成19年11月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	163
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	169
居室面積帯（㎡）	17.8～38.1	入居者数（人）	137
入居時要件	要介護・要支援	入居率	81.0%
入居者の平均要介護度	2.25	入居者の平均年齢（才）	88.1
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	2,000～13,600	－	
月額利用料（千円）	189～204	－	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員６人以上
協力医療機関	医療法人 凰和会 港北メディカルクリニック 医療法人社団 平成優和会 百草の森ふれあいクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 桜栄会 八王子歯科室		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は小田急小田原線「鶴川」駅からバスで約12分に所在し、周辺は閑静な住宅街です ■物件特性 本物件は介護付有料老人ホームとして設計されており、１階～６階の各階に合計163室の居室が設けられています。20㎡程度の居室が標準的で、ケアステーション、ラウンジ、ダイニングのほか、一時介護室、事務室、ウェルネスルーム、大浴場、特殊浴、食品庫、冷蔵庫室、食器洗浄室、職員休憩室などを有しています。

物件番号：有老-10

物件名称	レストヴィラあざみ野		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月20日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	3,050 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,080 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅				
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24				
土地	地番	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番10	建物	竣工年月	平成16年３月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60%		階数	地下１階付５階建
	容積率	200%		用途	老人ホーム
	用途地域	準住居地域		延床面積	5,789.25㎡
	敷地面積	2,748.64㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	ワタミの介護株式会社		マスターリース会社		ワタミの介護株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	5,789.25㎡		稼働率		100%
総賃貸面積	5,789.25㎡		テナント数		１
代表的テナント	ワタミの介護株式会社		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成19年６月28日から平成39年６月27日まで
・賃料改定：契約締結日から５年を経過する毎に双方協議の上、本件賃料を改定することができます。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
・中途解約：賃貸借開始日から15年間は中途解約不可。但し、やむを得ない理由で中途解約を行う場合には、賃貸人の書面による承諾を得た上で、解約日の12ヶ月前までに書面による解約通知を行わなければならず、賃貸人が代替賃借人との契約を締結するまでは、賃借人の義務を免れることはできません。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	レストヴィラあざみ野
鑑定評価額	金3,080百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,080百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	3,110百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（ア）－イ））	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	12百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	０百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	２百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	９百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	１百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益（ＮＯＩ＝（１）－（２））	158百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	８百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定。
（６）純収益（ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	152百万円	－
（７）還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	3,040百万円	－
割引率	4.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,840百万円	－
土地比率	51.9%	－
建物比率	48.1%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅から徒歩約12分、東急田園都市線ほか「あざみ野」駅からも徒歩圏内にあり、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成19年６月１日
施設の類型	介護付き有料老人ホーム	居室数（室）	145
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	145
居室面積帯（㎡）	19.5	入居者数（人）	109
入居時要件	要支援・要介護	入居率	75.1%
入居者の平均要介護度	2.64	入居者の平均年齢（才）	88.1
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	9,800～13,800	－	
月額利用料（千円）	199	－	
介護に関わる職員体制	2.5：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員６人以上 看護職員１人以上
協力医療機関	医療法人 リファインネット 横浜北クリニック 港北ニュータウン診療所 深澤りつクリニック 医療法人 光輪会 あおぞらクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 高輪会 新横浜デンタルクリニック		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅から徒歩12分の距離に立地しています。なお、地域内の主要路線である東急田園都市線最寄駅（「あざみ野」駅）から本物件までは徒歩19分です。周辺は戸建てを中心とした住宅街です。 ■物件特性 本物件は中庭を囲むように建物が配置されており、１階がエントランスホール、ワタミカフェ・多目的室、居室のほか事務室・応接室・健康管理室・休憩室等の執務スペースとなっています。２～４階までが居室・食堂となっており、５階には居室・食堂のほか、浴室が配置されています。屋上には室外機等のほか、屋上庭園及びワタミ農園として整備されています。地下１階には厨房、浴室（大浴場・個室）、機能訓練室等が配置されています。 １階エントランス付近は外壁・床ともに御影石の仕上げとなっていて格調が高く、エントランスから連続するエントランスロビーに面して池のある中庭が配置され、憩いの空間を演出しています。 居室フロアについては、各居室約19.5㎡、また各階に食堂・ラウンジが設けられています。当該建物は中庭を囲む建物配置で、採光・通風に配慮がなされており、良好な居住環境に配慮したグレードの高い施設です。

物件番号：有老-11

物件名称	さわやか立花館	分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要				
取得予定年月日	平成27年３月20日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,520 百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,550 百万円 （平成26年10月31日）		信託設定日	平成26年10月29日
			信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線「笹原」駅			
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号			
土地	地番	福岡県福岡市博多区大字立花寺字新開地179番57、179番59、179番61、179番78、福岡市博多区浦田二丁目179番127	建物	竣工年月	平成17年10月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60％		階数	地下１階付６階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	用途地域が定められていない都市計画区域		延床面積	5,652.94㎡
	敷地面積	3,359.66㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社さわやか倶楽部	マスターリース会社		株式会社さわやか倶楽部

特記事項

・本土地と北側に直近している市道との間に、オペレーターが所有する土地が存在します。本投資法人は、本物件の取得に際し、オペレーターとの間で、本施設のオペレーターが変更となった場合でも運営上必要となる通行を確保する権利を設定する覚書を締結しています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	5,652.94㎡	稼働率	100％
総賃貸面積	5,652.94㎡	テナント数	１
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	敷金・保証金	－
総賃料収入（年換算）	－		

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成20年１月30日から平成40年１月29日まで
・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から５年を経過する毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れるものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本件賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとします。なお、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について誠実に協議するものとします。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。賃貸人及び賃借人は更新拒絶期間においては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこととします。
・中途解約：賃借人は平成35年１月29日までの間は解約することはできません。平成35年１月29日までの間、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対して書面にて12ヵ月前迄に通知するものとします。但し、賃借人が、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	さわやか立花館
鑑定評価額	金1,550百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,550百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,560百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	10百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	２百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	５百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	１百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－ （２））	95百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	７百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４） －（５））	88百万円	－
（７）還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,530百万円	－
割引率	5.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	1,220百万円	－
土地比率	10.2%	－
建物比率	89.8%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅であるＪＲ鹿児島本線「笹原」駅から徒歩圏外であるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成17年11月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	104
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	104
居室面積帯（㎡）	14.0	入居者数（人）	97
入居時要件	要支援・要介護	入居率	93.2%
入居者の平均要介護度	2.14	入居者の平均年齢（才）	79.8
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	152～159	
介護に関わる職員体制	３：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４人以上
協力医療機関	すがわら内科クリニック／室見クリニック／吉田醫院／廣徳会岡部病院／福岡徳州会病院／福岡医療団千鳥橋病院／福岡輝栄会病院／緑風会水戸病院／扶洋会秦病院／山本外科・胃腸科医院		
協力歯科医療機関	ＡＣＴデンタルクリニック博多／別府歯科医院		

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、福岡市博多区の南東方面、立花寺の高台に立地し、周辺には東平尾公園などの公園や緑が点在する地域となっています。

博多駅など福岡空港の西側の商業地区も施設から５～６㎞の距離に位置します。

■物件特性

本物件は敷地の形状を利用した東西に細長い長方形上の建物で、各階の施工構成は地下１階が駐車場及び機械室、１階が駐車場及びサブエントランスホール、２階がエントランスホール、ロビー、機能回復訓練コーナー、デイサービス、食堂、厨房のほか、事務室・会議室・健康管理室兼医務室・相談室等の執務スペース、３階～６階が居室・食堂・浴室等となっています。居室については、面積約14㎡の居室が104室あり、全室バリアフリー設計となっているほか、３階～５階部分に食堂・浴室、６階に食堂が設置されています。各階とも開放的な空間構成となっており、十分な廊下幅が確保されているほか、日照・通風・採光・眺望に配慮した設計がなされています。

物件番号：有老-12

物件名称	さわやか和布刈館		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月20日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,380 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,430 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線「門司港」駅				
所在地（住居表示）	福岡県北九州市門司区大久保一丁目９番15				
土地	地番	福岡県北九州市門司区大久保一丁目2726番９、2726番14、2726番17、2726番18、2732番３	建物	竣工年月	平成17年11月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60％		階数	４階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	第１種住居地域		延床面積	4,720.46㎡
	敷地面積	3,758.26㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	株式会社さわやか倶楽部		マスターリース会社		株式会社さわやか倶楽部

特記事項

・本土地の北東側に接面している道路については、昭和42年に都市計画決定がなされており、当該決定の対象となっている本物件の土地の一部には、都市計画法に基づく建築制限があります。なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。

・オペレーターが設置した本物件の利用に供するガスタンクの一部が、南東側隣地に越境しています。本投資法人は本物件の取得に際し、かかる越境に関し当該隣地所有者及びオペレーターとの間で、越境に関する覚書を締結しています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	4,720.46㎡	稼働率	100％
総賃貸面積	4,720.46㎡	テナント数	１
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	敷金・保証金	－
総賃料収入（年換算）	－		

・契約形態：普通建物賃貸借契約

・契約期間：平成20年１月30日から平成40年１月29日まで

・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から５年を経過する毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れるものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本件賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は、減額されないものとします。なお、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。

・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。賃貸人及び賃借人は更新拒絶期間においては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこととします。

・中途解約：賃借人は平成35年１月29日までの間は解約することはできません。平成35年１月29日までの間、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対して書面にて12ヵ月前迄に通知するものとします。但し、賃借人が、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。

・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	さわやか和布刈館
鑑定評価額	金1,430百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,430百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,440百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	10百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	２百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	６百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－（２））	87百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	５百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	83百万円	－
（７）還元利回り	5.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,420百万円	－
割引率	5.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	773百万円	－
土地比率	10.6%	－
建物比率	89.4%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅であるＪＲ鹿児島本線「門司港」駅から徒歩圏外にあるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成17年12月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	95
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	95
居室面積帯（㎡）	14.4～17.0	入居者数（人）	91
入居時要件	要支援・要介護	入居率	95.7%
入居者の平均要介護度	2.27	入居者の平均年齢（才）	86
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	120～129	
介護に関わる職員体制	３：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員３人以上
協力医療機関	新小文字病院 もりた医院		
協力歯科医療機関	黒田歯科クリニック		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、北九州市門司区の北端に立地し、関門海峡を臨んでいます。本物件の南東は山地となっており、海と山に囲まれた立地です。 本物件半径５㎞の約半分は門司区をカバーしているものの、残り半分は海峡を挟んだ山口県下関側となります。 ■物件特性 本物件は、１階～３階まで同型で、建物の中心から北・西・東の三方向に入居室の居室スペース部分が突起し、平面的には風車状の建物形態です。各階の施設構成は下記のとおりであす。１階はレクリエーションルームを中心にエントランスホール、機能訓練室コーナー、居室・食堂・特殊浴室・浴室（ラジウム温浴）のほか事務室・応接室・医務室・休憩室などの執務スペースが配置され、２階・３階はレクリエーションルームを中心に居室・食堂・浴室のほか看護・職員室等が配置されています。居室については面積約14～17㎡の居室が合計95室あり、全室バリアフリー設計となっています。当該建物は北・西・東に各１箇所、光採りの吹抜けが設けられており全般的に清潔で明るい空間を演出しています。

物件番号：有老-13

物件名称	さわやか田川館	分類	介護付有料老人ホーム

特定資産の概要				
取得予定年月日	平成27年３月20日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	390 百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	403 百万円 （平成26年10月31日）		信託設定日	平成26年10月29日
			信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	ＪＲ日田彦山線「田川伊田」駅			
所在地（住居表示）	福岡県田川市大字伊田393番１			

土地	地番	福岡県田川市大字伊田389番２、389番３、391番１、391番３、392番１、393番１	建物	竣工年月	平成18年１月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	70％		階数	３階建
	容積率	200％		用途	老人ホーム
	用途地域	用途地域が定められていない都市計画区域		延床面積	2,366.20㎡
	敷地面積	4,300.90㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			

ＰＭ会社	株式会社さわやか倶楽部	マスターリース会社	株式会社さわやか倶楽部

特記事項
該当ありません。

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	2,366.20㎡	稼働率	100％
総賃貸面積	2,366.20㎡	テナント数	１
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	敷金・保証金	－
総賃料収入（年換算）	－		

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成20年１月30日から平成40年１月29日まで
・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から５年を経過する毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れるものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本件賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は、減額されないものとします。なお、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の１年前から６ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。賃貸人及び賃借人は更新拒絶期間においては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこととします。
・中途解約：賃借人は平成35年１月29日までの間は解約することはできません。
・平成35年１月29日までの間、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対して書面にて12ヵ月前迄に通知するものとします。但し、賃借人が、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	さわやか田川館
鑑定評価額	金403百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	403百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	406百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	６百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	２百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	２百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－（２））	25百万円	－
（４）一時金の運用益	０百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４）－（５））	23百万円	－
（７）還元利回り	5.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	400百万円	－
割引率	5.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.1%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	375百万円	－
土地比率	18.6%	－
建物比率	81.4%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅であるＪＲ日田彦山線「田川伊田」駅から徒歩圏外にあるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年10月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成18年２月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	60
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	60
居室面積帯（㎡）	13.9～23.0	入居者数（人）	56
入居時要件	要支援・要介護	入居率	93.3%
入居者の平均要介護度	1.83	入居者の平均年齢（才）	85.9
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	88～108	
介護に関わる職員体制	３：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２人以上
協力医療機関	田川市立病院／社会保険田川病院／村上外科病院／田川診療所／向野医院／池尻診療所／秋吉整形外科医院／江本医院		
協力歯科医療機関	丸の内歯科医院／さくら歯科		

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、福岡県の中央部、福岡市と北九州市の間に位置し、県道52号線沿いに所在します。平成筑豊鉄道田川線「勾金」駅より徒歩15分程のアクセスとなっています。

本物件の周辺は、古くは筑豊最大の炭都であり、山に囲まれた緑の豊富な地域となっています。

■物件特性

各階の施設構成は、１階がエントランスホール、事務室、調理室、食堂、居室、浴室、医務室兼健康管理室、機械室等、２階が食堂、居室、看護・介護員控室等、３階が食堂、居室、介護・介護員控室等となっています。各階とも開放的な空間構成となっており、十分な廊下幅が確保されているほか、全室バリアフリー設計等入居者に対する配慮がなされています。

物件番号：有老-14

物件名称	グッドタイムホーム不動前		分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年３月20日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1,740 百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）		1,780 百万円（平成26年10月31日）		信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅		東急目黒線「不動前」駅			
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田五丁目25番13号			
土地	地番	東京都品川区西五反田五丁目534番１、500番11	建物	竣工年月	平成４年３月
				構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60％		階数	地下１階付５階建
	容積率	300％		用途	老人ホーム
	用途地域	準工業地域		延床面積	3,400.20㎡
	敷地面積	1,206.60㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース会社		株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積		3,400.20㎡	稼働率		100％
総賃貸面積		3,400.20㎡	テナント数		１
代表的テナント		株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン	敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）		－			

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成18年11月30日（引渡日）から平成38年11月29日まで
・賃料改定：平成18年11月30日から５年を経過する毎に、本件賃料を、引渡日後５年を経過する日（10年を経過する日以後も同様とします）の６ヶ月以上前から協議のうえ、合意により改定することができます。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前から６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。
・中途解約：引渡日から満15年となる日までは、やむを得ない事情がある場合を除き、本契約を中途解約できません。中途解約解禁日以降は、６か月以上の予告期間を定めた書面による通知をすることにより、また中途解約解禁日以前においてもやむを得ない事情がある場合には、90日以上前の事前の書面による通知を配達証明付郵便にて行うことにより、本契約を解約することができます。但し、本契約締結日から中途解約解禁日までの期間が、法人税法施行令第136条の３第１項及び第３項に抵触し、本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、別途合意のうえ変更することができます。
・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

鑑定評価サマリー

物件名	グッドタイムホーム不動前
鑑定評価額	金1,780百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,780百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,800百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	10百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	１百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	６百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	０百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	過年度実績額等に基づき査定
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－ （２））	92百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	６百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４） －（５））	86百万円	－
（７）還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,760百万円	－
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,650百万円	－
土地比率	82.2%	－
建物比率	17.8%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である東急目黒線「不動前」駅から徒歩で約５分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日　平成26年８月１日）			
オペレーター	株式会社 ＪＡＰＡＮライフデザイン	開設年月日	平成18年12月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	61
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	67
居室面積帯（㎡）	18.0～47.3	入居者数（人）	62
入居時要件	自立・要介護・要支援	入居率	92.5%
入居者の平均要介護度	2.78	入居者の平均年齢（才）	88
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	3,600～52,000	－	
月額利用料（千円）	255～433	－	
介護に関わる職員体制	２：１以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員３人以上
協力医療機関	昭和大学病院 医療法人社団　洪庵会　いぐさクリニック 医療法人社団　城南はじめ会　二子玉川ライズひろ内科クリニック		
協力歯科医療機関	オカムラ歯科医院		

本物件の特徴
■立地特性 本物件は、品川区の北東部に位置しています。東急目黒線「不動前」駅からは徒歩約５分の距離となっています。 周辺には、学校や商店街、スーパー等が点在しています。 ■物件特性 本物件は２階～５階に個室が合計55室、６室の２人居室が設けられており、定員は67名、居室面積は個室が20㎡程度、２人居室が40㎡程度となっています。３階～５階にダイニングルーム、浴室等が配置されており、同一フロアで生活ができるよう配慮されており、介護付老人ホームとして概ね標準的な設計となっています。

物件番号：サ高住-１

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">Ｃアミーユ淡路駅前</td><td>分類</td><td colspan="2">サービス付き高齢者向け住宅</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td>取得予定年月日</td><td colspan="2">平成27年３月20日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td>取得予定価格</td><td colspan="2">1,930 百万円</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行
株式会社</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額
（価格時点）</td><td colspan="2">2,010 百万円
（平成26年10月31日）</td><td>信託設定日</td><td>平成27年３月20日</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>信託期間
満了日</td><td>平成37年３月末日</td></tr>
<tr><td>最寄駅</td><td colspan="5">阪急電鉄京都線「淡路」駅</td></tr>
<tr><td>所在地（住居表示）</td><td colspan="5">大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目594番２</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>平成21年６月</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>80％</td><td>階数</td><td>12階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％／200％</td><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域／第１種住居地域</td><td>延床面積</td><td>5,658.53㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>1,251.26㎡</td><td rowspan="2">所有形態</td><td rowspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＰＭ会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ
株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>株式会社メッセージ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>5,658.53㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100％</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸面積</td><td>5,658.53㎡</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表的テナント</td><td>株式会社メッセージ</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃料収入（年換算）</td><td>－</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成21年８月１日から平成46年７月31日まで
・賃料改定：賃貸開始日から20年間は、賃料減額請求権を行使しないものとします。それ以降は５年毎に協議の上、賃料を改定することができるものとします。契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の６ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の通知をした場合を除き、３年間延長することができます。但し、賃貸借条件については、その時点で賃貸人及び賃借人協議の上決定し、以後、この例により更新することができます。
・中途解約：賃貸人又は賃借人は本契約を契約期間の途中で解約する場合は１年前までに相手方に対して書面で申し入れるものとします。</td></tr>
</table>

鑑定評価サマリー

物件名	Ｃアミーユ淡路駅前
鑑定評価額	金2,010百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,010百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,020百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（１）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（２）運営費用	14百万円	－
維持管理費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	０百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	１百万円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	１百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	０百万円	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	10百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	１百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	０百万円	その他費用として計上すべき特段の費用はない
（３）運営純収益 （ＮＯＩ＝（１）－ （２））	115百万円	－
（４）一時金の運用益	１百万円	現行の賃貸借契約に基づく保証金の額に対して運用利回りを２％として運用益を査定
（５）資本的支出	３百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（６）純収益 （ＮＣＦ＝（３）＋（４） －（５））	113百万円	－
（７）還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,990百万円	－
割引率	5.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,780百万円	－
土地比率	26.4%	－
建物比率	73.6%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である阪急電鉄京都線「淡路」駅から徒歩で約4分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有するサービス付き高齢者向け住宅です。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要			
オペレーター	株式会社メッセージ	開設年月日	平成21年８月１日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数（室）	137
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	137
居室面積帯（㎡）	25.2～25.3	入居者数（人）	－
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	－
入居者の平均要介護度	－	入居者の平均年齢（才）	－
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	―	なし	
月額利用料（千円）	―	120～155	
介護に関わる職員体制	―	夜間職員体制（最小時人数）	１人以上
協力医療機関	－		
協力歯科医療機関	－		

本物件の特徴
■立地特性 本物件から最寄駅の阪急電鉄京都線「淡路」駅までは徒歩約４分の距離に位置しています。周辺にはショッピングアーケードがあり「淡路」駅から本物件まで続いています。スーパーやコンビニ等の商業施設が充実しています。 ■物件特性 ２階～12階に個室が合計137室設けられており、居室面積は個室が25.2㎡～25.3㎡程度となっています。１階及び７階にダイニングルーム、２階に大浴室、特別浴室等が配置されており、概ね標準的な設計となっています。

物件番号：サ高住-２

物件名称	Ｃアミーユ神戸上沢		分類	サービス付き高齢者向け住宅	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年３月20日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,200 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	1,240 百万円 （平成26年10月31日）			信託設定日	平成27年３月20日
				信託期間満了日	平成37年３月末日
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅				
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目２番５				
土地	地番	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目102番４	建物	竣工年月	平成21年６月
				構造	鉄骨造陸屋根
	建蔽率	80％		階数	９階建
	容積率	400％		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	3,626.25㎡
	敷地面積	743.22㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権			
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース会社		株式会社メッセージ
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,626.25㎡		稼働率		100％
総賃貸面積	3,626.25㎡		テナント数		１
代表的テナント	株式会社メッセージ		敷金・保証金		－
総賃料収入（年換算）	－				

・契約形態：普通建物賃貸借契約
・契約期間：平成21年５月１日から平成46年４月30日まで
・賃料改定：賃貸開始日から20年間は、賃料減額請求権を行使しないものとします。それ以降は５年毎に協議の上、賃料を改定することができるものとします。
・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の６ヶ月前までに、相手方に対して書更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに3年間更新されるものとし以後も同様とします。
・中途解約：賃貸人又は賃借人は本契約を契約期間の途中で解約する場合は1年前までに相手方に対して書面で申し入れるものとします。

鑑定評価サマリー

物件名	Ｃアミーユ神戸上沢
鑑定評価額	金1,240百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,240百万円	直接還元法とＤＣＦ法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,250百万円	中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定
（1）運営収益 （　ア）－イ）　）	－	－
ア）可能総収益	－	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ）空室損失等	－	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
（2）運営費用	9百万円	－
維持管理費	0百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	0百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
ＰＭフィー	1百万円	類似不動産のＰＭ料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	6百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0百万円	過年度実績額等に基づき査定
（3）運営純収益 （ＮＯＩ＝（1）－（2））	71百万円	－
（4）一時金の運用益	0百万円	運用利回りを２％として運用益を査定
（5）資本的支出	2百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
（6）純収益 （ＮＣＦ＝（3）＋（4）－（5））	69百万円	－
（7）還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
ＤＣＦ法による価格	1,230百万円	－
割引率	5.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,070百万円	－
土地比率	29.2%	－
建物比率	70.8%	－

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、最寄り駅である神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅至近にあり、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有するサービス付き高齢者向け住宅です。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。

入居者の状況・施設の概要			
オペレーター	株式会社メッセージ	開設年月日	平成21年８月１日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数（室）	85
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	85
居室面積帯（㎡）	25.0～25.3	入居者数（人）	－
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	－
入居者の平均要介護度	－	入居者の平均年齢（才）	－
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	―	なし	
月額利用料（千円）	―	134～167	
介護に関わる職員体制	―	夜間職員体制（最小時人数）	１人以上
協力医療機関	－		
協力歯科医療機関	－		

本物件の特徴
■立地特性 本物件から最寄駅の神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅までは徒歩約２分の距離に位置しています。周辺には住宅が広がっており、特に施設北側にはマンション等が立ち並んでいます。 ■物件特性 ２階～９階に居室が合計85室設けられており、居室面積は全て25.0～25.3㎡となっています。サービス付き高齢者向け住宅として概ね標準的な設計となっています。

（３）【分配方針】

①　分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則に従うものとします（規約第36条第１項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を利益から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、本投資法人は、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。さらに、本投資法人は、本投資法人における費用負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合、本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。（規約第36条第２項）。

（注１）利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求により投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注２）クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、出資の払戻しを行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）

④　分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第４項）

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に規定する金銭債権をいいます。）及び有価証券（金融商品取引法第２条第１項に規定する有価証券及び同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第30条第１項２号若しくは３号又は第２項１号①ないし⑬に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

ａ．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行

うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等をすることができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

ａ．資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

（オ）利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書き、投信法施行規則第245条の２）。

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

ａ．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

ｂ．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第２項）。

ｃ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）スポンサーへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク
- （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （ウ）不動産の瑕疵に関するリスク
- （エ）費用に関するリスク
- （オ）専門家報告書等に関するリスク
- （カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
- （ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （コ）共有物件に関するリスク
- （サ）区分所有建物に関するリスク
- （シ）借地権等に関するリスク
- （ス）底地物件に関するリスク
- （セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （タ）転貸に係るリスク
- （チ）マスターリースに関するリスク
- （ツ）ヘルスケア施設への投資の特性及びオペレーターであるヘルスケア事業者に関するリスク

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク
（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ニ）開発物件に関するリスク
（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

⑦　減損会計の適用に関するリスク

⑧　税制に関するリスク
（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（エ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（キ）税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク
（ク）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク
（コ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

⑨　その他
（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（エ）投資主優待制度に関するリスク
（オ）ＳＭＢＣ及びＳＭＢＣ日興証券株式会社との関係について

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合や、規約に基づき本投資法人が有償にて自己投資口を取得する場合もありえます。）。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

上場後における本投資口の市場価格は、市場での需給、内外の投資家による本投資口に関する売買高、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、他の金融商品との比較により影響を受けることとなります。また、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、不動産等のうち、特にヘルスケア施設への投資に特化した投資法人です。したがって、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けるほか、本投資法人の保有するヘルスケア施設にてテナントが営むヘルスケア事業に関連する事象の影響も受けることになります。たとえば、ヘルスケア事業のテナントに適用のある介護保険法及び老人福祉法等の法令やガイドライン、各市町村・都道府県の高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の見直しや各種規制の内容やその改定、ヘルスケア施設に対する社会での需要の変動、介護を取り巻く社会情勢等、ヘルスケア事業の展開に重要な影響を及ぼす事象の発生により、本投資口の市場価格は影響を受けることがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、主要スポンサーである株式会社三井住友銀行、シップヘルスケアホールディングス株式会社及びＮＥＣキャピタルソリューション株式会社並びにそれらのグループ会社からの転籍者又は出向者です。

ｂ．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、融資に関する基本合意書を締結しています。本投資法人はかかる合意書に基づき、主要スポンサーである株式会社三井住友銀行をアレンジャーとして一定の金融機関との間でローン契約を締結します。かかる契約において当初の借入時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等規定されています。なお、本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（エ）借入れに係る導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。これらの他、平成26年12月1日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、

ライツ・オファリングでの資金調達はまだ制度導入がなされたばかりであり、投資法人制度における確立した資金調達方法となるか明らかではありません。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられるため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるため

には投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は平成26年12月９日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、実質的には、具体的な資産運用は開始されていません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、本投資法人の上場後は上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人が取得予定資産の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされることがあります。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

加えて、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ウ）スポンサーへの依存に関するリスク

本投資法人のスポンサーは、主要スポンサー３社を中心として、本投資法人との間で各種の関係を有しています（例：これらは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、本投資法人に対する貸付金融機関となる予定であり、あるいは、取得予定資産の売主又はそのスポンサーであり、ヘルスケア施設のテナントであり、各種の助言の提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元です）。

これらの点に鑑みると、本投資法人は、これら主要スポンサーを中心として、すべてのスポンサーと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等は、その人材面で主要スポンサー３社に依存しています。

したがって、本投資法人が、スポンサー、特に主要スポンサー３社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、これらスポンサーの業績が悪化した場合や、スポンサーの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、ＳＭＢＣ及びＳＭＢＣフレンド証券を除くスポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、自らが保有する適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーの中には、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、スポンサーが当該不動産を取得しない方向で検討しているときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされている場合がありますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

さらに、ＳＭＢＣは、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人の要請があった場合には、資金の借入れに関する相談への対応及び融資の提案等を行いますが、本投資法人への貸付を義務づけるものではなく、また、貸付を行う場合も本投資法人の意向に沿った条件等での貸付が行われる保証はありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、契約締結日から２年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、スポンサーから各種の業務や与信の提供を受けることが想定されます。この場合、本投資法人は、利害関係人等との取引により投資家の利益を害されることがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、上場後金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員及びその親族がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人若しくは本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨しないとの保証はありません。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、またヘルスケア施設に特化して投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途をヘルスケア施設とする不動産等をその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設の需要の変動、ヘルスケア施設に関連する介護保険及び老人福祉法等の法令、ガイドライン等の制度改正、オペレーターが受領する介護保険法に基づく介護報酬の低減等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、ヘルスケア施設のうち、医療関連施設等に対しては、法令、ガイドライン等の内容により、想定どおりに投資を行うことが困難となるおそれがあります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

ａ．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国におけるヘルスケア施設の賃貸借契約において、その契約期間は当事者間の合意で定められることが予定されています。本投資法人は、ヘルスケア施設が入居者の生活の場であり、介護の見地からもその賃貸借契約を長期のものとして運用を行うことを企図しています。しかしながら、関係者の意向で、賃貸借期間が比較的短くなる（あるいは本投資法人の取得前になされた賃貸借契約の残存期間が既に短い期間となっている）場合がないとは限りません。さらには、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、ヘルスケア施設のヘルスケア事業者が一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合もあり得ます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなヘルスケア事業者がヘルスケア施設を承継するとの保証はなく、その結果、本投資法人の保有するヘルスケア施設の価値が大幅に下落し、あるいは賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。また、ヘルスケア事業者との賃貸借契約の期間が比較的長期間であるとしても、期間中の賃料等を含む賃貸借契約条項について、定期に又は経済情勢に応じて、見直しを行うとの規定が合意されている場合もありえます。従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持されるとの保証はなく、賃料が高騰する際も、ヘルスケア事業者との交渉の結果、市場実勢に見合う賃料の増額が実現できる保証はなく、他方、賃料下落時には賃料が減額されるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等は悪影響を受けるおそれがあります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

ｂ．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は倒産手続き等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一部のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

ｃ．賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、借地借家法第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

ｄ．不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針」記載の投資方針に基づき、三大都市圏及び中核都市圏に立地する物件を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため三大都市圏及び中核都市圏における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

（ウ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリング・レポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第２項、第77条の２第２項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリング・レポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「（ウ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるＰＭＬは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、平成25年７月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

また、本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、原則として、事業面、財務面等に関する助言実績を有する外部の調査会社が作成するマーケットレポートを取得し、投資対象資産周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、投資対象資産に係る介護・医療サービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等を競合施設と比較検討することで、オペレーターの現在及び将来の市場競争力についても検討を行うこととしています。しかしながら、かかるマーケットレポートにより提示される外部の調査会社による分析、情報等は、個々の調査会社の分析に基づく、当該レポートの作成基準時点における分析に基づく意見を示したものに留まり、客観的に適正な投資対象周辺エリアの設定やその分析を示している保証はありません。

（カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、事業面、財務面等に関する助言実績を有する外部の調査会社が作成するマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の

方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産等につき保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払がほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、保有資産及び取得予定資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や不動産等の利用が制限されることで賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ケ）建築基準法等の既存不適格等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模

の建築物を建築できない可能性があります。さらに、建替え等に際し、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等が新たに適用されることがあり得ます。また、本投資法人の保有資産の敷地が新たに都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（コ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（サ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当

該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃貸借等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように、専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があり、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（シ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産については原資産の土地の一部又は全部が借地となってい

るものがあります。

（ス）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ソ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります（民法第717条）。

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われない又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

ａ．転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（チ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナント（マスターリース会社が転貸人となる場合、「テナント」とは転借人を指すことがあります。）に転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナントは基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ツ）ヘルスケア施設への投資の特性及びオペレーターであるヘルスケア事業者に関するリスク

ａ．ヘルスケア事業者（オペレーター）に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのオペレーターであるヘルスケア事業者の運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・デリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人が投資するヘルスケア施設は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供します。そこで、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本

投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、オペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。

また、本投資法人は、本書の日付現在のオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等に鑑み、当面、バックアップオペレーターを選任し、介護事業者の運営に係るバックアップをあらかじめ用意すべきとの必要性は低いものと考えています。しかしながら、オペレーターの業務運営に支障が生じた場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性を否定することはできません。

加えて、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財産的基礎等の維持が困難になった場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設では、入居者は、ヘルスケア事業者との間で締結した契約に基づき、ヘルスケア施設に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払いサービスの提供を受けるものとされますが、ヘルスケア施設の性質において、例えば、入居者からの対価の支払いが不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立ち退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限りません。特に、入居者に身寄りがない状況や、引き取り手が確定しない場合には、入居者の安全と安心を最優先する場合がないとはいえません。その結果として、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

さらに、入居者に反社会的勢力に属する者がいることが判明した場合、本投資法人は、当該ヘルスケア施設のオペレーターに対して、適切な対応を求めることになりますが、かかる適切な対応がなされなかった場合、追加の費用負担や、当該ヘルスケア施設の評価（レピュテーション）の風評による毀損等により、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

b．物件の汎用性に関するリスク等

ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、入居者やオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。したがって、将来、入居者の属性が変更され、又はオペレーターが退去して新たなヘルスケア事業者がオペレーターとなった際には、その建物をそのまま活用できない場合があるほか、ヘルスケア施設以外の用途（例えば、オフィスや住居等の用途）に容易に転用が可能でないことが一般的です。したがって、ヘルスケア施設の用途の変更には、多額の費用が掛かり、又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されることで購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

ｃ．有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク

有料老人ホームにおいては、介護事業者は入居者から一定の入居一時金を収受する場合があり、入居一時金は各有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることになります。本投資法人は、有料老人ホームの物件を保有し介護事業者に賃貸する形式で運用を行っているため、原則として、有料老人ホームは介護事業者により管理及び運営されることとなり、有料老人ホームの物件を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を本投資法人が承継することは原則的には想定されません。しかし、介護事業者の事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者が介護事業者に対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。

また、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持その他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

ｄ．有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク

また、有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホームの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が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。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、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。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、テナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ニ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則としてその投資対象としていません。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があるほか、入居率において不確実性が存在することがあります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、例外的に、未稼働の不動産等への投資を検討する場合には、ヘルスケア施設及びヘルスケア事業者につき、老人福祉法その他の適用ある法令がすべて遵守されることが確定していること、ヘルスケア施設がすべて適法に竣工されること、ヘルスケア事業者との賃貸借契約が確実に締結され引き渡されること、入居者が確実に入居できること、等の諸条件を確保することを取得の条件とすること等のほか、スポンサー等のウェアハウジング機能を活用することにより、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を

得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ニ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑧　税制に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資法人の投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があり得ます。

（ウ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保するときがあります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（エ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家（以下、本⑧において、「機関投資家」といいます。）のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に

該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人等をいいます。）に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資法人の投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

（ク）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（コ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税額が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑨ その他

（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針／（２）投資対象／④　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得することを決定し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があり、しかし、何らかの理由により、取得予定資産が信託されないこともありえます。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、その結果、投資主は損害をこうむる可能性があります。

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２投資方針／（２）投資対象／④　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「２投資方針／（２）投資対象／④　取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報です。これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（エ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの間で、投資主優待制度の創設に向け、協議を開始することを検討しています。しかしながら、投資主優待制度が全ての又は一部のオペレーターとの間で合意され創設されるとの保証はなく、また創設されるとした場合でも、その内容及び適用条件等は、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえたうえ適用ある法令及び会計・税務の取扱い等の制約の中で決定されるものであり、その内容が、投資主の満足するものとなるとの保証もありません。また、本投資主優待制度が創設された場合にも、投資主の同意なく、また事前の予告なしに、その内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

（オ）ＳＭＢＣ及びＳＭＢＣ日興証券株式会社との関係について

本投資法人の主要スポンサーであるＳＭＢＣは、平成27年２月17日時点で、本投資法人の投資口の5.0％を保有しており、また、本資産運用会社の株式の5.0％を保有しております。

一般募集の主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社は、ＳＭＢＣの完全子会社ですが、一般募集の発行価格の決定に関与し、また、上場後は、その業務上、本投資口について、別途自己勘定での売買取引又は顧客に対する投資勧誘等を行う場合があり、本投資口の市場価格形成に影響を与える可能性があります。

（注）本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、ＳＭＢＣの保有割合は約3.3％となる予定です。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。
投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬
（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第１号）。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第２号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料
（ア）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。但し、下記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。
b. 上記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。
c. 上記a.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に拘わらず、最低料金を月額210,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主　１名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除きます)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。但し、最低料金を１回につき350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱１件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　１件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　１回につき　15,000円 配当割納付代行　１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　１枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 １枚につき　3円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届　１件につき　300円 (2) 調　査　１件につき　1,200円 (3) 証　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告

項　目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 ２種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照　合　料　１件につき　10円 (7) ラベル貼付料　１通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・２種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資口事務代行等受託者が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)１枚につき 70円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 １件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき 70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)１枚につき 35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき 10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 (投資主数)　(投資主１名当たりの基本料) 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円 (7) 招集通知電子化基本料 月額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主１名につき　40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 １回につき 30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき 70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するＣＤ－ＲＯＭの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ－ＲＯＭの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 全投資主１名につき　15円 該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (2) 投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 該当投資主１名につき　5円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (3) ＣＤ-ＲＯＭ複写料 １枚につき 10,000円	・投資主情報分析機能付ＣＤ－ＲＯＭの作成 ・投資主総会集計機能付ＣＤ－ＲＯＭの作成
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 １件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除きます)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主１名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率		対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主１名につき	100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手　数　料	対象１件につき	150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新

（イ）機関運営、計算、会計事務、納税に関する一般事務

a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上書面で合意するところに従い決定するものとします。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎（最初の計算期間は一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）締結日より平成27年７月31日までとし、以後毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までを意味します。以下同じです。）に、上記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月10日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c. 上記a.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税を除きます。）とします。

各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09％÷12

但し、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日（以下「不動産取得日」といいます。）の属する月の前月の末日（同日を含みます。）までの期間に係る業務手数料は、月額10万円（消費税及び地方消費税を除きます。）を上限として本投資法人及び一般事務受託者間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税を除きます。）とします。

なお、不動産取得日の属する月に係る業務手数料については、上記計算式の「各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額」を「当該計算対象月の末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額」に読み替えるものとします。

計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に１円未満の端数が生じた場

合は、これを切り捨てるものとします。

③　本資産運用会社への支払報酬

（ア）本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記a.からd.までの委託業務報酬を下記e.に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

a.　運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期（本投資法人の規約で定義されます。以下同じです。）における貸借対照表に記載された総資産額に、1.0%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。但し、本投資法人の設立後最初の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に、1.0%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切捨てます。）とします。

b.　運用報酬Ⅱ

各営業期間について、本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期末における発行済み投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金」といいます。）に、運用報酬Ⅱ控除前営業利益（以下で定義されます。）と、0.01%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金 × 運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.01%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満切捨て）

「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税等控除前並びに負ののれん発生益控除後）に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

また、「運用報酬Ⅱ控除前営業利益」とは、日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される営業利益（運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税等控除前）の金額をいうものとします。

c.　取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（本規約で定義されます。以下同じです。）を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、1.0%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

d.　譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、1.0%（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を資産運用会社に対して支払います。

e. 報酬の支払時期

本投資法人が上記a.からd.までの報酬を支払う時期は、下記(ⅰ)から(ⅳ)までの通りとします。

(ⅰ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

(ⅱ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

(ⅲ) 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

(ⅳ) 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

(イ) 資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④ 資産保管会社への業務手数料

(ア) 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上書面で合意するところに従い決定するものとします。

(イ) 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎（最初の計算期間は資産保管委託契約締結日より平成27年７月31日までとし、以後毎年２月１日から７月末日まで及び８月１日から翌年１月末日までを意味します。以下同じです。）に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月10日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ウ) 上記（ア）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税を除きます。）とします。

各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

但し、資産保管委託契約の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日（以下「不動産取得日」といいます。）の属する月の前月の末日（同日を含みます。）までの期間

に係る業務手数料は、月額10万円（消費税及び地方消費税を除きます。）を上限として本投資法人及び資産保管会社間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税を除きます。）とします。

なお、不動産取得日の属する月に係る業務手数料については、上記計算式の「各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額」を「当該計算対象月の末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額」に読み替えるものとします。

計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤　引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

⑥　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後２ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑦　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区大手町二丁目６番２号

電話番号　03-5204-2355

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

① 投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びＩＲ活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３未満の口数を有する個人投資主（以下「小口個人投資主」といいます。）が、本投資法人の分配金を受取る際の源泉徴収税率は以下のとおりとなります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%（注）	５%
平成50年１月１日以降	20%	15%	５%

（注）平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

また、小口個人投資主については、以下のような取扱いがなされます。

（ｉ）小口個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例の選択が可能となります。

（ⅱ）小口個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、本ａ．の上記の表の税率による申告分離課税を選択することができます。

（ⅲ）小口個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（ⅳ）平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（住民税は課されません。）となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

ｂ．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、本書の日付現在、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として前記ａ．における利益の分配と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。個人投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります（注２）。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には、株式等の譲渡所得として原則として後記ｃ．と同様の課税上の取扱いを受けます。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額です。

（注１）　みなし配当　＝　資本の払戻し額　－　（投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額）　×　一定割合＊　×　（各投資主の資本の払戻し直前の保有投資口数 ／ 投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数）

＊一定割合　＝　投資法人の資本の払戻し総額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（注３）（小数第３位未満を切上げ）

（注２）譲渡収入の金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注１）
譲渡原価の額＝資本の払戻し直前の投資口の取得価額×一定割合＊（上記＊と同じ）

（注３）前期期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額、又は連結個別資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。

なお、（注１）のみなし配当の額及び一定割合については、本投資法人から各投資主に通知します。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税20%（所得税15%、住民税５%）の対象となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

本投資法人の投資口を譲渡した時期	申告分離課税による税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%（注）	５%
平成50年１月１日以降	20%	15%	５%

（注）平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

本投資法人の投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することができません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡した場合には、以下の特例の対象となります。

（ⅰ）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます（以下「損益通算の特例」といいます。）。

（ⅱ）金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記の損益通算の特例の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認め

られます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ⅲ）「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められています。源泉税率は、本ｃ．の上記の表における、申告分離課税による税率と同様となります。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ⅴ）平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（注２）非課税口座で譲渡損失が生じても、本ｃ．（ⅰ）の配当所得の金額からの控除及び本ｃ．（ⅳ）の配当等の額からの控除、並びに本ｃ．（ⅱ）の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（イ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には原則20％の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、上場株式等の配当等を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税（平成26年４月１日以後に開始する事業年度で、復興特別法人税の課税事業年度とならない事業年度については法人税）の額から控除されます。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315％(注)	０％
平成50年１月１日以降	15％	０％

（注）平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1％相当）を含みます。

b．利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、本書の日付現在、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記ａ．における利益の分配と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります。

この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には譲渡損益としての課税上の取扱いを受けます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

c．投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

d．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

② 投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は以下の通りです。

ａ．次のいずれかに該当するものであること。

（ⅰ） その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が１億円以上であること

（ⅱ） 事業年度終了のときにおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること

ｂ．投資法人の規約において投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載又は記録があること。

ｃ．事業年度終了のときにおいて、法人税法第２条第10号に規定する同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと。

ｄ．事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90％超であること。

ｅ．他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと。

ｆ．借入れは、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家からのものであること。

（イ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が平成27年３月31日までは1.5％に軽減されています。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地を除きます。）に対しては、平成27年３月31日までは登録免許税の税率が1.3％に軽減されています。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の４％の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成27年３月31日までは３％となります。また、平成27年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成27年３月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が５分の２に軽減されます。

ｃ．特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④ 借入れの予定

（ア）タームローン

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、後記「借入金融機関」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分 （短期/長期） （注１）	借入金融機関	借入予定額 （注２）	利率	返済期限	返済方法	資金使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大15,000百万円	基準金利（注３）＋0.25%	借入実行日より１年後の応当日	期限一括返済（注４）	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保無保証
長期			基準金利（注３）＋0.20%	借入実行日より２年後の応当日			
			基準金利（注３）＋0.30%	借入実行日より３年後の応当日			

（注１）短期とは借入実行日から返済期限までが１年以下、長期とは借入実行日から返済期限までが１年超である融資をいいます。

（注２）現在における借入可能限度額であり、本投資法人が行う一般募集による手取金等を勘案の上、最終的な借入額及び短期又は長期の内訳は借入実行日までに変更される可能性があります。

（注３）「基準金利」は、固定金利の場合、円スワップオファードレートにＴ／Ｌスプレッドを加えた金利をいい、変動金利の場合、一般社団法人全銀協ＴＩＢＯＲ運営機関が公表する日本円ＴＩＢＯＲをいいます。但し、対応する期間が存在しない場合には、線形按分の方法等によりエージェントが合理的に定めた利率をいいます。また、返済期限が借入実行日より１年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。

（注４）本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

（注５）本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入に関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、本書に基づく本募集の完了の直後までの期間において、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

（注６）かかる借入れは、融資金融機関が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	１口当たり純資産額（円）
平成26年12月９日 （設立時）	200,000,000	200,000,000	100,000

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注２）総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

②【分配の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成27年７月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成27年７月末日に終了するため、該当事項はありません。

６【手続等の概要】

（１）申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（２）買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。
本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡すること、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

7【管理及び運営の概要】

（1）資産管理等の概要

① 資産の評価

（ア）１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「④ 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「（イ）資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（イ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

（ウ）１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

② 保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間とします。但し、本投資法人の第１期営業期間は、本投資法人成立の日である平成26年12月９日から平成27年７月末日までとします（規約第35条）。

⑤ その他

（ア）増減資に関する制限

ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「（ウ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

ｂ．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（イ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

ａ．規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
ｂ．投資主総会の決議
ｃ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
ｄ．破産手続開始の決定
ｅ．解散を命ずる裁判
ｆ．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ウ）規約の変更

ａ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第４号）。

ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（エ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

a．本資産運用会社との間の資産運用委託契約

（ⅰ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
(b) 本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本(b)の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
(c) 前記(a)、(b)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が本A.又はB.のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
A．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
B．前記A.に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
(d) 本投資法人は、本資産運用会社が後記A.ないしC.のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
A．投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
B．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
C．解散したとき

（ⅲ）契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

（ⅳ）解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

b．投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

（ⅰ）契約期間

契約期間についての定めはありません。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

(a) 投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

A．当事者が協議の上、当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。

B．前記A.の協議が１ヶ月間経過後も調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた書面による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

C．当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されなかった場合、他方からの書面による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

D．後記（い）又は（ろ）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（い）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

（ろ）住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

(b) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

（注１）(a)暴力団、(b)暴力団員、(c)暴力団準構成員、(d)暴力団関係企業、(e)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等又は(f)その他(a)ないし(e)に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注２）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

（ⅲ）契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ⅳ）契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

c．資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

（ⅰ）契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約締結日から５年間を経過した日までとし、有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

(a) 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

A．当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

B．当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。 但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

C．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

(b) 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

（ⅲ）契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ⅳ）契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

d．一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）

（ｉ）契約期間

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の有効期間は、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

(a) 一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

A．当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

B．当事者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）失効後においても一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

C．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。

(b) 前記に加えて、本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

（ⅲ）契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ⅳ）契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

（２）利害関係人との取引制限

①　利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の２第１号、第44条の３第１項等）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。

③　資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡
（イ）有価証券の貸借
（ウ）不動産の取得又は譲渡
（エ）不動産の貸借
（オ）不動産の管理の委託
（カ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④　本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

ａ．本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

ｂ．a.に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

ｃ．a.及びb.に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

ｄ．a.ないしc.　のいずれかに該当する者が、①投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために組成した特別目的会社、又は、a.ないしc.のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占めることその他の関係により、その意思決定に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

ａ．本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができるものとします。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、運用委員会に上程することができるものとします。運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認（但し、下記c.に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

ｂ．利害関係者取引を担当する部署は、上記a.により運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法第203条第２項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

ｃ．本資産運用会社は、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記a.に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認に基づく当該投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

ｄ．上記c.に基づき本資産運用会社が、運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該投資法人の役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、投資部、資産運用部又は財務管理部（以下「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認

を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき運用委員会の承認を再度得た上でなければ、当該投資法人の役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、当該投資法人の役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

ａ．物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にＳＰＣ等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

ｂ．物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

ｃ．物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

ｄ．不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下本d.において「ＰＭ会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、ＰＭ会社として利害関係者を選任することができるものとします。

ｅ．物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

ｆ．工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1,000,000円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

ｇ．資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（エ）利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

⑤ 利害関係人等との取引状況等

（ア）資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産（アクアマリーン西宮浜、Ｃアミーユ淡路駅前及びＣアミーユ神戸上沢を除きます。）につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社、合同会社ＨＣベガ及び合同会社ＨＣデネブから取得します。

取得予定資産の取得に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成27年１月29日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに同年１月29日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

（イ）資産の賃貸

本投資法人は、取得予定資産のうちアクアマリーン西宮浜について、利害関係者取引規程上の利害関係者であるグリーンライフ株式会社との間で、賃貸借契約を締結しています。

取得予定資産の賃貸のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成27年１月29日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに同年１月29日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

（ウ）サポート契約

なお、上記の他、本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社との間で、サポート契約を締結しています。これらのサポート契約の内容の詳細については、前記「２ 投資方針／（１）投資方針／⑥ サポート契約を活用した投資運用」及び後記「第三部 投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（５） 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

（3）投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。
（ア）投資口の処分権
（イ）投資証券交付請求権
（ウ）金銭分配請求権
（エ）残余財産分配請求権
（オ）投資主総会における議決権
（カ）その他投資主総会に関する権利
（キ）代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権
（ク）新投資口発行差止請求権
（ケ）帳簿等閲覧請求権

② 投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
（ア）元利金支払請求権
（イ）投資法人債の譲渡
（ウ）投資法人債権者集会における議決権

③ 短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
（ア）元金支払請求権
（イ）短期投資法人債の譲渡

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第１期営業期間は、平成26年12月９日（本投資法人の設立の日）から平成27年７月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は第１期営業期間を終了していませんので、第１期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の２の規定に基づき、財務諸表についてあらた監査法人の監査を受けます。

第３【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	：	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	：	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

第１　投資法人の追加情報
　１　投資法人の沿革
　２　役員の状況
　３　その他
第２　手続等
　１　申込（販売）手続等
　２　買戻し手続等
第３　管理及び運営
　１　資産管理等の概要
　　（１）資産の評価
　　（２）保管
　　（３）存続期間
　　（４）計算期間
　　（５）その他
　２　利害関係人との取引制限
　３　投資主・投資法人債権者の権利
第４　関係法人の状況
　１　資産運用会社の概況
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）運用体制
　　（３）大株主の状況
　　（４）役員の状況
　　（５）事業の内容及び営業の概況
　２　その他の関係法人の概況
　　①　投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　②　引受人
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
第５　投資法人の経理状況
　１　財務諸表
　２　投資法人の現況
第６　販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成26年11月28日	設立企画人（ヘルスケアアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
平成26年12月９日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成26年12月11日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成26年12月22日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第99号）
平成27年１月23日	規約の変更

2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	吉岡　靖二	昭和61年４月　株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 平成15年１月　同行　ストラクチャードファイナンス営業部 不動産ファイナンスグループ長 平成17年４月　同行　不動産ファイナンス営業部 投資企画グループ長 平成18年４月　同行　不動産ファイナンス営業部 副部長 平成23年４月　同行　不動産ファイナンス営業部長 平成25年11月　ヘルスケアアセットマネジメント株式会社　出向 代表取締役社長 平成26年４月　同社　転籍　代表取締役社長（現任） 平成26年12月　本投資法人　執行役員（現任）	－
監督役員	志田　康雄	昭和43年４月　大蔵省（現　財務省）入省 昭和59年７月　内閣法制局　参事官（税法、金融法等大蔵省所管法令担当） 平成元年７月　大蔵省　関税局国際機関課長 平成３年６月　同省　大臣官房会計課長 平成４年６月　国税庁　広島国税局長 平成６年７月　国土庁　長官官房審議官（計画・調整局担当） 平成８年７月　大蔵省　造幣局長 平成９年７月　地域振興整備公団　理事 平成12年７月　株式会社整理回収機構　取締役副社長 平成12年９月　城山綜合法律事務所　入所 平成15年１月　ブレークモア法律事務所　入所（現任） 平成17年４月　株式会社整理回収機構　代表取締役副社長 平成18年６月　株式会社整理回収機構　代表取締役社長代行 平成21年７月　一般社団法人日本中小企業経営支援専門家協会　副理事長（現任） 平成23年６月　株式会社整理回収機構　代表取締役副社長 平成24年６月　有限会社小陣屋興産　取締役（現任） 平成25年４月　一般財団法人地域開発研究所　監事（現任） 平成26年10月　有限会社小陣屋興産　代表取締役（現任） 平成27年１月　本投資法人　監督役員（現任）	－
監督役員	藤本　幸彦	昭和52年４月　株式会社東海銀行（現　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）入行 平成元年10月　中央新光監査法人（現　みすず監査法人）入所 平成２年８月　中央クーパース・アンド・ライブランド国際税務事務所（現税理士法人プライスウォーターハウスクーパース）　入所 平成５年５月　同法人　マネージャー 平成９年４月　同法人　パートナー 平成20年７月　同法人　理事パートナー 平成26年７月　隼あすか法律事務所　顧問（現任） 平成26年12月　本投資法人　監督役員（現任）	－

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、２年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第３項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③規約の変更」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 一口当たりの純資産額の算出

本投資口一口当たりの純資産額（以下「一口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

一口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「② 資産評価の原則的方法」のとおりとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則、その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第１項第１号、第２号①及び②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第１項第２号③に定めるもの）

企業会計基準委員会の公表する実務対応報告等（以下「実務対応報告」といいます。）の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号④に定めるもの）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第１項第２号⑤に定めるもの）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）ないし（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号⑥に定めるもの）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第30条第１項第３号、第２項第１号③ないし⑦、⑨、⑩、⑫及び⑭に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（キ）金銭債権（規約第30条第２項第１号⑪に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）金銭の信託の受益権（規約第30条第２項第１号⑫に定めるもの）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第２項第２号に定めるもの）

ａ．金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

ｂ．金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ．我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a．及びb．にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「②　資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」c．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」a．又はb．に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤　１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区大手町二丁目６番２号

電話番号　03-5204-2355

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間とします。但し、本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人成立の日である平成26年12月９日から平成27年７月末日までとします（規約第35条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

（イ）投資主総会の決議

（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（エ）破産手続開始の決定

（オ）解散を命ずる裁判

（カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）　本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）　本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本（ⅱ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

（ⅲ）　前記（ⅰ）、（ⅱ）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）又は（b）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

(a)　本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b)　前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅳ）　本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）ないし（c）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

(a)　投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b)　投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c)　解散したとき

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

ａ．契約期間

契約期間については定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(a) 当事者が協議の上、当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。

(b) 前記（a）の協議が１ヶ月間経過後も調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた書面による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

(c) 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されなかった場合、他方からの書面による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

(d) 後記Ａ.又はＢ.に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

Ａ．当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

Ｂ．住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

（ⅱ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

（注１）(a) 暴力団、(b) 暴力団員、(c) 暴力団準構成員、(d) 暴力団関係企業、(e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等又は (f) その他 (a) ないし (e) に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注２）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの執行役員、監督役員、取締役、執行役、監査役及び執行役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

ａ．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約締結日から５年間を経過した日までとし、有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。 但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反し

た場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）

a．契約期間

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の有効期間は、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。

(b) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）失効後においても一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。

（ⅱ）前記に加えて、本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④　資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の２）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

①　有価証券の取得又は譲渡
②　有価証券の貸借
③　不動産の取得又は譲渡
④　不動産の貸借
⑤　不動産の管理の委託
⑥　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

（イ）（ア）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ウ）（ア）及び（イ）に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

（エ）（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者が、①投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために組成した特別目的会社、又は、（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占めることその他の関係により、その意思決定に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができるものとします。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、運用委員会に上程することができるものとします。運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認（但し、後記（ウ）に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（イ）利害関係者取引を担当する部署は、前記（ア）により運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法第203条第２項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

（ウ）本資産運用会社は、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引（不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。））を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記（ア）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認に基づく当該投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（エ）前記（ウ）に基づき本資産運用会社が、運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、投資部、資産運用部又は財務管理部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライア

ンス委員会の承認を得た後でなければ、運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき運用委員会の承認を再度得た上でなければ、当該投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にＳＰＣ等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

（イ）物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下本（エ）において「ＰＭ会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、ＰＭ会社として利害関係者を選任することができるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（カ）工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1,000,000円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

（キ）資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④　利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産（アクアマリーン西宮浜、Ｃアミーユ淡路駅前及びＣアミーユ神戸上沢を除きます。）につき、いずれも本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるＳＭＢＣヘルスケアホルダー合同会社、合同会社ＨＣベガ及び合同会社ＨＣデネブから取得します。

取得予定資産の取得に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成27年１月29日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに同年１月29日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

②　資産の賃貸及びプロパティ・マネジメント

本投資法人は、取得予定資産のうちアクアマリーン西宮浜について、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者であるグリーンライフ株式会社との間で、賃貸借契約を締結しています。

取得予定資産の賃貸に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、平成27年１月29日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに同年１月29日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

③　サポート契約

なお、上記の他、本資産運用会社は、以下に掲げるスポンサー及びサポート会社との間で、サポート契約を締結しています。これらのサポート契約の内容は以下のとおりです。なお、下表の「各契約の概要」においては、契約締結先は全て「サポート提供者」と表記しています。

会社名（契約締結先）／契約名	各契約の概要
・株式会社三井住友銀行 ／スポンサーサポート契約	Ⅰ　ファイナンスに関する助言提供 サポート提供者は、本資産運用会社から本投資法人の運営又は対象不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、かかる要請に応じて以下の事項を可能な限り行うことに努めます。但し、サポート提供者における銀行法その他関係法令に照らし以下の事項を行うことが合理的に困難と判断される場合を除きます。 1　資金の借入れに関する相談への対応及び融資の提案 2　シンジケート団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築及び構築のための活動 3　その他資金の借入れを行うために必要な手続に関するアドバイス Ⅱ　第三者保有物件の流動化ニーズの情報提供 サポート提供者は、サポート提供者の顧客から、当該顧客が保有又は運営等する不動産のうち対象不動産となりうべき不動産について、不動産等の証券化手法を活用した資金調達ニーズ等の情報を入手した場合には、当該顧客及びその他関係当事者の事前承諾を得ることを条件に、当該情報の提供が、法令等若しくはサポート提供者の内部規則又はサポート提供者の負う守秘義務に反せず、且つサポート提供者の実務上可能な範囲内で、他の第三者に先立って、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供することに努めます。 Ⅲ　人材サポート サポート提供者は、本資産運用会社の独自性を尊重し、且つ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令等に反しない限度において、必要とされる人材の確保（サポート提供者より人材の出向等を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。なお、人材の出向等の条件等については、協議のうえ別途決定します。 Ⅳ　投資口の取得・保有 1　サポート提供者は、本投資法人がその投資口を追加発行する場合において、本投資法人の意向を受けた金商業者を通じ、適法に、その取得の検討依頼を受けたときは、サポート提供者は、金融商品取引法第15条その他適用ある法令に抵触しない限度において、当該投資口の取得につき真摯に検討します。 2　サポート提供者は、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、保有した投資口を継続して保有するように努めるものとします。 3　前記２にかかわらず、サポート提供者が必要と判断した場合には、その裁量により、本資産運用会社へ通知することなく、本投資法人の投資口を売却することができます。

・シップヘルスケアホールディングス株式会社 ／スポンサーサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含みますが、これらに限りません。）を第三者に先立ち提供するよう努力するものとします。この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません(以下、本Ⅰにおいて同じです。)。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行う場合、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与します。優先交渉権は、対象不動産毎に、優先交渉期間（サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日とします。以下本Ⅰにおいて同じです。）を定めた場合はその間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定します。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。 4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。

	Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 1　当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約に違背する場合 2　本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 3　売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 4　当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 5　上記の他、サポート提供者における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合法的・合理的に困難と判断される場合 Ⅲ　オペレーターに関するアドバイス及びマーケット情報の提供 サポート提供者は、本資産運用会社が要請した場合には、本資産運用会社に対し、サポート提供者の保有する以下の各号のアドバイス及び情報を合法的・合理的に提供可能な範囲において提供します。 1　対象不動産の開発、売買取引、賃貸借、事業内容、法令・制度改正に関する動向、その他対象不動産の取得・運営・売却に関する情報 2　ヘルスケア事業の運営者（オペレーター）及びサービスの提供に関する各種の情報 Ⅳ　人材サポート サポート提供者は、本資産運用会社の独自性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保（サポート提供者より人材の派遣を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。なお、人材の派遣にはサポート提供者からの転籍・出向を含むものとし、派遣の条件等については、協議のうえ別途決定します。 Ⅴ　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 1　サポート提供者は、本資産運用会社からの要請（投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）があった場合、金融商品取引法又は投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関しては本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の再委託は行わないものとします。 (1) 個別不動産に関する各種分析及びデューデリジェンス補助業務・助言業務等 (2) ヘルスケア事業に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、競争環境に関するリサーチ関連業務又はその補助業務・助言業務等 (3) 投資戦略に関する補助業務・助言業務等 2　サポート契約の当事者は、サポート契約により本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等の売買、交換又は賃借の媒介を委託するものではないことを相互に確認します。

	Ⅵ　投資口の継続保有 1　サポート提供者は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。なお、本１はサポート提供者に法的義務を課すものでなく、サポート提供者に対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意する旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行う旨、サポート提供者及び本資産運用会社の間で互いに確認します。 2　サポート提供者は、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有するものとします。 3　前記２にかかわらず、サポート提供者は、ヘルスケア事業の需要の変動、市場環境の変動、社会情勢等の経済動向等を勘案し必要と判断し他場合には、その裁量により、本資産運用会社へ通知することなく、本投資法人の投資口を第三者に売却することができます。
・ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 ／スポンサーサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、法令に反しない範囲において、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含むが、これらに限らません。）を第三者に先立ち提供するよう努力するものとし、この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません(以下、本Ⅰにおいて同じです。)。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行った場合、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与します。優先交渉権は、対象不動産毎に、優先交渉期間（サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日とします。以下、本Ⅰにおいて同じです。）を定めた場合はその間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定します。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。

	4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。なお、サポート提供者が第三者との売却交渉の結果当該対象不動産の売却を中止する判断を行った場合は、この限りではありません。 Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 1　当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約に違背する場合 2　本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 3　売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 4　当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 5　上記の他、サポート提供者における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合理的に困難と判断される場合 Ⅲ　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、サポート提供者が一時的に自ら保有すること（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から提案を受けたウェアハウジング機能を提供するための諸条件について検討を行い、最大限の努力を行うものとします。 Ⅳ　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 1　サポート提供者は、本資産運用会社からの要請（投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）があった場合、金融商品取引法又は投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の再委託は行いません。 (1) 個別不動産に関する各種分析及びデューデリジェンス補助業務・助言業務等 (2) ヘルスケア事業に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、競争環境に関するリサーチ関連業務又はその補助業務・助言業務等 (3) 投資戦略に関する補助業務・助言業務等 2　サポート契約の当事者は、サポート契約により本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等の売買、交換又は賃借の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等の売買、交換又は賃借の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認します。

	Ⅴ　再開発サポートの提供 1　築年数が一定以上経過した本投資法人が保有する不動産等（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社にて再開発が必要と認める場合には、本資産運用会社は、サポート提供者に対して、再開発計画の検討及び提案を要請することができます。かかる要請を受けた場合、サポート提供者は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。 2　本資産運用会社が、サポート提供者の提示した再開発計画案について適切と判断した場合には、サポート提供者に対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に開発業務受託又は売買の交渉を行う権利）を付与します。優先交渉期間は、本資産運用会社とサポート提供者が別途合意する期間とします。 3　優先交渉期間内に本資産運用会社とサポート提供者との間で開発業務委託又は売却の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の開発業務受託又は売却につき協議を開始することができるものとします。 Ⅵ　人材サポート サポート提供者は、本資産運用会社の独自性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保（サポート提供者より人材の派遣を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。なお、人材の派遣にはサポート提供者からの転籍・出向を含むものとし、派遣の条件等については、協議のうえ別途決定します。 Ⅶ　投資口の継続保有 1　サポート提供者は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。なお、本１はサポート提供者に法的義務を課すものでなく、サポート提供者に対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意する旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行う旨、サポート提供者及び本資産運用会社の間で互いに確認します。 2　サポート提供者は、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有するものとします。 3　前記２にかかわらず、サポート提供者は、ヘルスケア事業の需要の変動、市場環境の変動、社会情勢等の経済動向等を勘案し必要と判断した場合には、その裁量により、本資産運用会社へ通知することなく、本投資法人の投資口を第三者に売却することができます。

・三井住友ファイナンス＆リース株式会社／スポンサーサポート契約 ・株式会社ＳＭＢＣ信託銀行／パイプラインサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、自らが保有する不動産の内、対象不動産に該当するとサポート提供者が判断した不動産を売却しようとする場合には、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含むが、これらに限られません。）を第三者に先立ち提供するものとします。この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません(以下、本Ⅰにおいて同じです。)。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 (5) 上記の他、サポート提供者が業務遂行上、当該情報の提供が不適切であると判断した場合 2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行う場合、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与します。優先交渉権は、対象不動産毎に、優先交渉期間（サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日とします。以下、本Ⅰにおいて同じです。）を定めた場合はその間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への当該対象不動産に係る情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定します。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。 4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。

	Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 サポート提供者は、第三者が保有し、又は今後開発して保有することになる不動産の売却に関する情報を受け、当該不動産が対象不動産に該当するとサポート提供者が判断した場合、サポート提供者が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、法令に反しない限度において、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 1　当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約に違背する場合 2　本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 3　売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 4　当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 5　上記の他、サポート提供者が業務遂行上、当該情報の提供が不適切であると判断した場合 Ⅲ　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、サポート提供者が一時的に自ら保有すること（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から提案を受けたウェアハウジング機能を提供するための諸条件について、サポート提供者の業務遂行上合理的かつ可能な範囲内で検討します。
・株式会社陽栄 ／スポンサーサポート契約 ・銀泉株式会社／スポンサーサポート契約 ・神戸土地建物株式会社 ／スポンサーサポート契約 ・室町建物株式会社 ／スポンサーサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含むが、これらに限られません。）を第三者に先立ち提供するものとします。この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません(以下、本Ⅰにおいて同じです。)。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 (5) 当該情報を提供することにより他人の権利を害し、又はサポート提供者が当事者となる他の契約に違背する場合

	2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行う場合、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与します。優先交渉権は、対象不動産毎に、優先交渉期間（サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日とします。以下、本Ⅰにおいて同じです。）の間のみ、その効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のため交渉を開始する意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定するものとし、かかる合意に至らない場合には、優先交渉期間は終了するものとします。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。 4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下であるとサポート提供者が合理的に判断した場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。 5　サポート提供者と本資産運用会社は、本契約により、サポート提供者が、本投資法人に対し、対象不動産を売却する義務を負い、又は売却を確約するものではないことを相互に確認します。 Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、法令に反しない限度において当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。なお、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 1　当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約に違背する場合 2　本資産運用会社への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 3　売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 4　当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 5　上記の他、サポート提供者における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合理的に困難と判断される場合

	Ⅲ　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示することを条件に、サポート提供者が一時的に自ら保有すること（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から提案を受けたウェアハウジング機能を提供するための諸条件について検討を行うものとします。なお、本条に基づき本資産運用会社が、サポート提供者に対して取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した場合であっても、本投資法人が、当該提示の内容に従って、サポート提供者から当該不動産を取得する法的義務を負うものでなく、当該提示の内容が、本投資法人及び本資産運用会社に対し、何らの法的拘束力を持たないものであることを確認します。
・株式会社リサ・パートナーズ／パイプラインサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、不動産投資顧問業登録規程、金商法等の法令に反しない範囲において、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含むが、これらに限らません。）を第三者に先立ち提供するよう努力するものとし、この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません(以下、本Ⅰにおいて同じです。)。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行った場合、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与します。優先交渉権は、対象不動産毎に、優先交渉期間（サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日とします。以下、本Ⅰにおいて同じです。）を定めた場合はその間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定しますが、原則として２ヶ月間とします。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。

	4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者（サポート提供者の投資助言業、投資運用業、又は不動産投資顧問業の顧客ではこの限りではありません。以下本４において同じです。）が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、サポート提供者は、当該第三者との守秘義務上の制約に反しない範囲において速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。なお、サポート提供者が第三者との売却交渉の結果当該対象不動産の売却を中止する判断を行った場合は、この限りではありません。 Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、不動産投資顧問業登録規程、金商法等の法令に反しない範囲においてその裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 1　当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約（秘密保持契約又は秘密保持条項を含むがこれらに限りません。）に違背する場合 2　サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のため第三者（合同会社、特定目的会社等のSPC並びに他の事業法人を含むがこれらに限られません。）をして当該対象不動産を取得させる場合本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 3　売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 4　当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 5　上記の他、サポート提供者における善管注意義務に照らし当該情報の提供が合理的に困難と判断される場合 Ⅲ　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、サポート提供者が一時的に自ら保有すること（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から提案を受けたウェアハウジング機能を提供するための諸条件について検討を行い、最大限の努力を行うものとします。

	Ⅳ　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 1　サポート提供者は、本資産運用会社からの要請（不動産投資顧問業、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）があった場合、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法又は投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の再委託は行いません。 (1) 個別不動産に関する各種分析及びデューデリジェンス補助業務等 (2) ヘルスケア事業に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、競争環境に関するリサーチ関連業務又はその補助業務等 (3) 投資戦略に関する補助業務等 2　サポート契約の当事者は、サポート契約により本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等の売買、交換又は賃借の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等の売買、交換又は賃借の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認します。 Ⅴ　再開発サポートの提供 1　築年数が一定以上経過した本投資法人が保有する不動産等（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社にて再開発が必要と認める場合には、本資産運用会社は、サポート提供者に対して、再開発計画の検討及び提案を要請することができます。かかる要請を受けた場合、サポート提供者は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。 2　本資産運用会社が、サポート提供者の提示した再開発計画案について適切と判断した場合には、サポート提供者に対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に開発業務受託又は売買の交渉を行う権利）を付与します。優先交渉期間は、本資産運用会社とサポート提供者が別途合意する期間とします。 3　優先交渉期間内に本資産運用会社とサポート提供者との間で開発業務委託又は売却の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の開発業務受託又は売却につき協議を開始することができるものとします。
・オライオン・パートナーズ・ジャパン合同会社／パイプラインサポート契約	Ⅰ　保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自ら又はサポート提供者の関連会社が保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含むが、これらに限られません。）を第三者に先立ち提供するものとします。この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請がある場合、当該対象不動産に関し、サポート提供者及びその関連会社が負担する秘密保持義務に違反しない範囲において、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません（以下、本Ⅰにおいて同じです。）。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有者、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等を含みます。）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) サポート提供者の事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合 (3) 本資産運用会社の株主間の取引の場合 (4) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合

	2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行う場合、サポート提供者及びその関連会社が当該対象不動産に関して負担する善管注意義務及び忠実義務に違反しない範囲において、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、付与します。優先交渉権は、サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日間とし、その間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定します。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。 4　最終売却条件の提示 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する売買代金等の条件が、本投資法人が提示した条件と同等以下である場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。 Ⅱ　第三者保有物件の売却情報の提供 1　サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者又はその関連会社が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません。 (1) 当該情報提供がサポート提供者の締結する秘密保持契約その他の契約に違反する場合 (2) 本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (3) 売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があると合理的に判断される）場合 (4) 当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があると合理的に判断される場合 (5) 上記の他、サポート提供者における善管注意義務又は忠実義務に照らし当該情報の提供が合理的に困難と判断される場合 2　サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、サポート提供者又はその関連会社が当該対象不動産を取得し、開発又はバリューアップを行った上で将来的に本投資法人に譲渡する方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を提供します。また、本資産運用会社は、サポート提供者より情報提供があった場合には、本投資法人の投資基準に基づく当該対象不動産の評価（価格、立地、収益、稼働率及び運営会社等の評価を含みます。）並びに本投資法人の投資基準への適合性について、サポート提供者に対して意見を述べます。

	Ⅲ　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、サポート提供者又はサポート提供者の関連会社が一時的に保有すること（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から提案を受けたウェアハウジング機能を提供するための諸条件について検討を行い、最大限の努力を行うものとします。 Ⅳ　人材サポート サポート提供者は、本資産運用会社の独自性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保（サポート提供者より人材の派遣を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。なお、人材の派遣にはサポート提供者からの転籍・出向を含むものとし、派遣の条件等については、協議のうえ別途決定します。
・合同会社ＨＣベガ ／パイプラインサポート契約 ・合同会社ＨＣアルタイル ／パイプラインサポート契約	（保有物件の情報提供及び優先交渉権の付与） 1　保有物件の情報提供 サポート提供者は、本資産運用会社に対し、自ら又はサポート提供者の関連会社が保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、賃料等の収益データを含むが、これらに限られません。）を第三者に先立ち提供するものとします。この場合に、サポート提供者は、本資産運用会社からの要請がある場合、当該対象不動産に関し、サポート提供者及びその関連会社が負担する秘密保持義務に違反しない範囲において、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の各号に掲げる場合はこの限りではありません（以下、本項目において同じです。）。 (1) 当該不動産等に係る地権者等（共有者、区分所有者、共同事業者又は不動産等を保有する法人の出資持分の共有者又は出資者等を含みます。）に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があると合理的に判断される）場合 (2) 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 2　優先交渉権の付与（ファーストルック） サポート提供者は、前記１の情報提供を行う場合、サポート提供者及びその関連会社が当該対象不動産に関して負担する善管注意義務及び忠実義務に違反しない範囲において、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、付与します。優先交渉権は、サポート提供者が、当該対象不動産に関する情報を本資産運用会社に提供した日より30日間とし、その間効力を有するものとします。 3　購入の意思の通知及び優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 本資産運用会社は、購入の意思がある場合、前記２の優先交渉期間内にサポート提供者に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思を通知します。優先交渉期間中にかかる通知があった場合には、優先交渉期間は、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中（当該期間はその都度合意により決定します。）、自動的に延長されるものとし、サポート提供者は、その間、第三者に対して当該対象不動産に関する情報（当該情報には、当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容及び賃料等の収益データを含むことを要します。）の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行わないものとします。なお、上記通知がなされた場合、本資産運用会社から売買契約締結に向けた協議を継続しない旨の通知がない限り、優先交渉期間は終了しないものとし、本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合には、本資産運用会社はかかる通知を行うものとします。

	4　最終売却条件の提示（ラストルック） 優先交渉期間内に前記３の通知がなされず、又は本投資法人とサポート提供者との間で売却条件が合意に達しなかった場合、サポート提供者は、優先交渉期間を経過した日以降、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する売買代金等の条件が、本投資法人が提示した条件と同等以下であるとサポート提供者が合理的に判断した場合には、サポート提供者は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し、通知後遅滞なく本資産運用会社がサポート提供者に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をサポート提供者より購入することができるものとします。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤　投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます(投信法第94条第１項、会社法第306条第１項)。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事

実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧　新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、当該投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資

法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社（Healthcare Asset Management Co., Ltd.）

② 資本金の額

150百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）投資法人の設立企画人としての業務
（イ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（ウ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
（エ）金融商品取引法に基づく投資運用業
（オ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（カ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（キ）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
（ク）プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（ケ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（コ）前各号に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

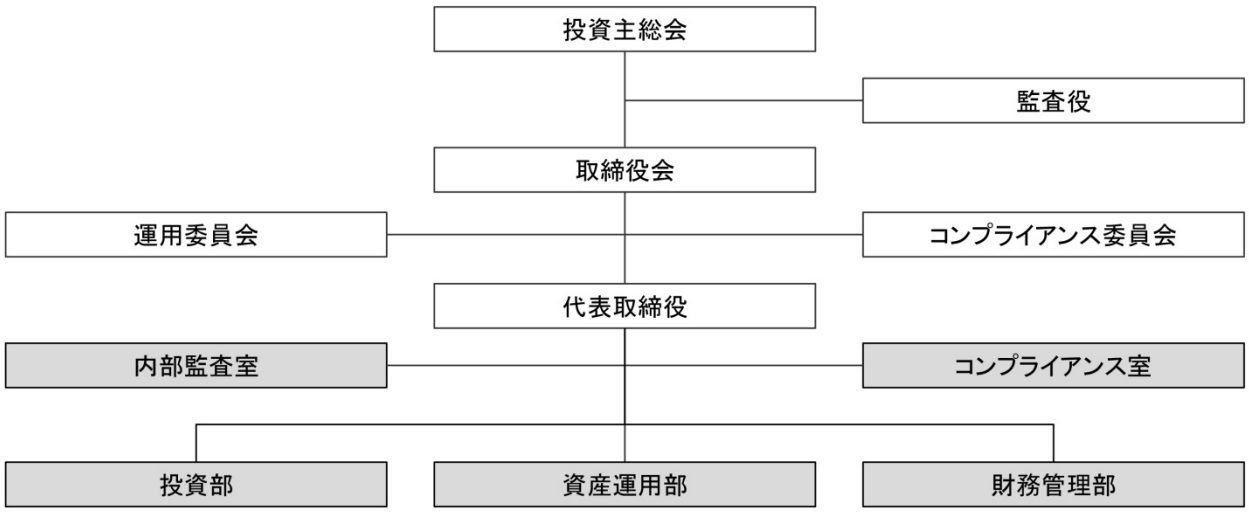
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成25年11月28日	会社設立
平成26年２月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（１）第96339号）
平成26年９月16日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第85号）
平成26年11月27日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2815号）
平成26年12月10日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
平成27年１月15日	一般社団法人投資信託協会入会

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



・網掛けの部長・室長については、宅地建物取引業法施行規則第19条の2第1項第3号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録している。
・投資部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士または公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有している。
・資産運用部長には、国土交通省の「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に定める、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を重要な使用人として配置している。

（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資部、資産運用部、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資部、資産運用部、財務管理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（ＩＲ）及び広報等に関する業務を行います。資産運用部は、本投資法人が保有する運用資産の賃貸、維持管理等に関する業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会及び運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス室	1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6. 法人関係情報の管理に関する事項 7. 自主検査に関する事項 8. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項
内部監査室	1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
投資部	1. 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画（以下、「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、資産運用部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5. 前各号に付随する事項

資産運用部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項
財務管理部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（ＩＲ）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 14. 本資産運用会社の財務に関する事項 15. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 20. 本資産運用会社の運用委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 21. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 22. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 23. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 24. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 25. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 26. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 28. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 29. 本資産運用会社の庶務に関する事項 30. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 31. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 32. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 33. 前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（ア）運用委員会

ａ．構成員

代表取締役、投資部長、資産運用部長、財務管理部長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

ｂ．委員長

代表取締役

ｃ．開催時期

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

ｄ．決議事項

（ⅰ）資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
（ⅱ）一般社団法人投資信託協会の規則に定める資産管理計画書、及び年度運用管理計画の策定及び改定
（ⅲ）運用委員会規程の制定及び改廃
（ⅳ）本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
（ⅴ）年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、(1)施設居住者の安全な日常生活維持、生命又は身体の危険回避等のための緊急修繕工事を行う場合、及び、(2)小規模修繕（一件あたりの金額が300万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約を締結する場合を除きます。）
（ⅵ）本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
（ⅶ）利害関係者取引規程により、運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅷ）その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
（ⅸ）その他委員長が必要と認める事項

ｅ．決議方法

運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の４分の３以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の４分の３以上（但し、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、運用委員会の構成員以外のオブザーバーを運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、運用委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

ｆ．取締役会への報告及び決議

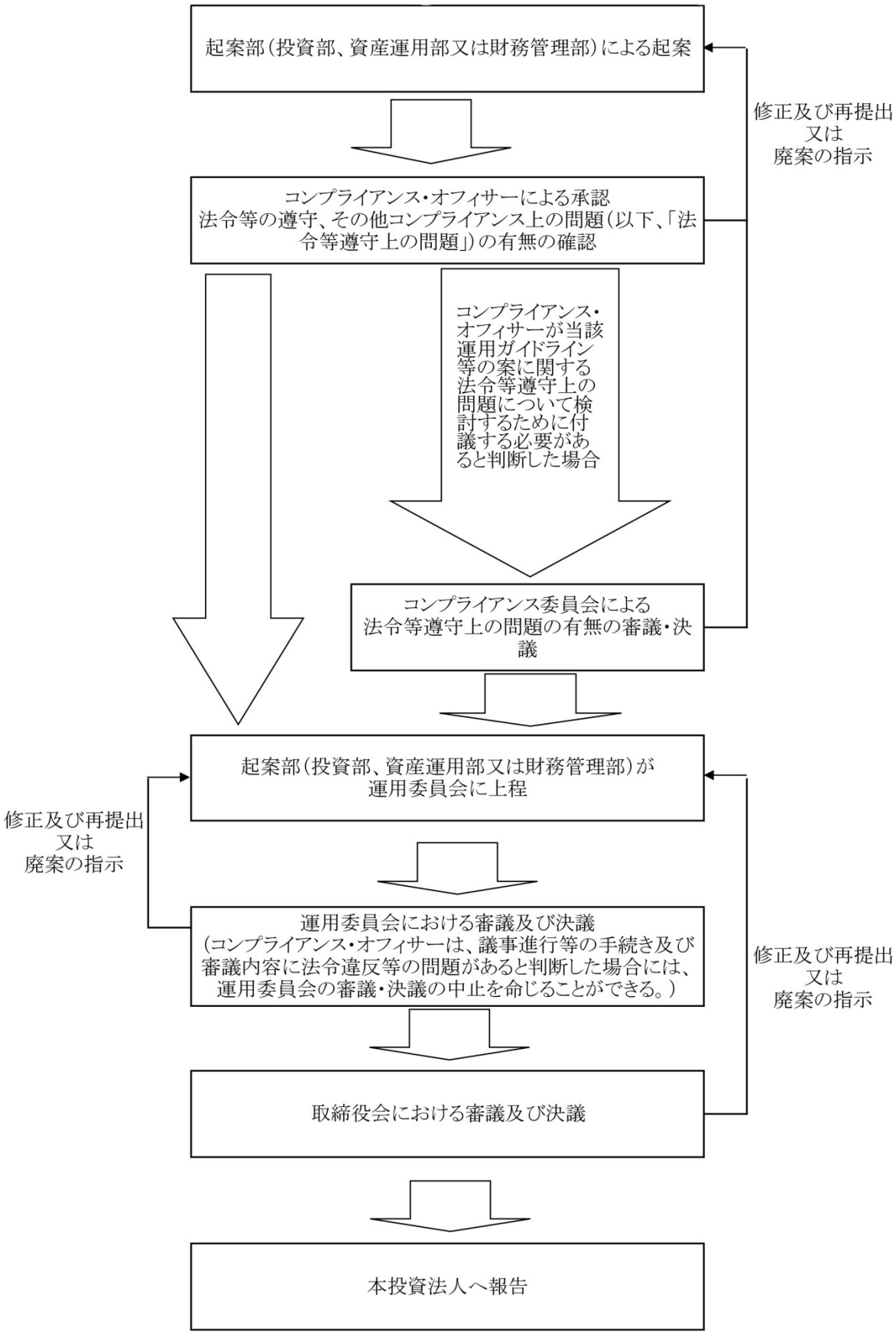
運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項が議案である場合、当該議案の起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役会に上程し、その決議を得るものとします。

運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項以外の事項が議案である場合、運用委員会に付議された議案の起案部門は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）運用委員会における審議・決議を経た上で、本資産運用会社の取締役会の承認をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。



ａ．起案部による起案から運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

起案部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案部は、運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、運用委員会に上程することができないものとします。

ｂ．運用委員会における審議及び決議

運用委員会は、起案部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、運用委員会の承認が得られない場合は、運用委員会は起案部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

当該起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役会に上程します。

ｃ．取締役会における審議及び決議

取締役会は、起案部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は起案部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

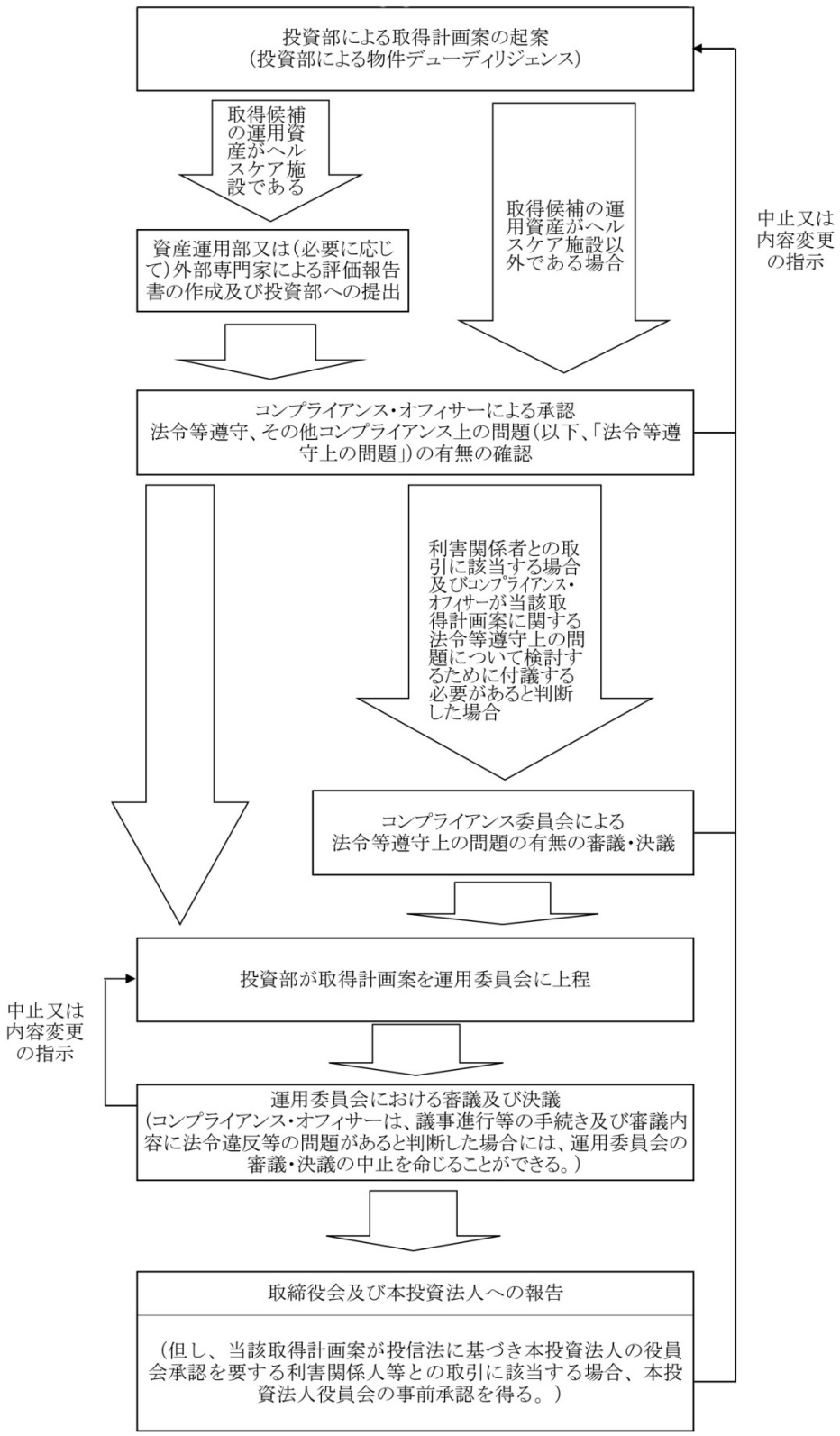
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（ウ）ないし（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

d．本投資法人へ報告

起案部は、取締役会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

（ウ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。



ａ．投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から運用委員会への上程まで

（ⅰ）投資部による物件デュー・デリジェンス

投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デュー・デリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デュー・デリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、ＤＣＦ法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ＥＲ）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ＥＲ作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ＥＲ作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ＥＲ及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

（ⅱ）取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、資産運用部は、当該運用資産に関する事業性評価（当該施設のオペレータの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出します。事業性評価に際しては、必要に応じて外部専門家から助言を受けるものとします。また、外部専門家から助言を受けた場合には、外部専門家が作成した評価報告書を、資産運用部作成の評価報告書に代えて、投資部に提出することができるものとします。

（ⅲ）コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、前記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資部に連絡します。

投資部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資部は、運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、運用委員会に上程することができないものとします。

ｂ．運用委員会における審議及び決議

運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書の結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、運用委員会の承認が得られない場合は、運用委員会は投資部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画が（平成26年に施行が予定されている）投信法第201条の２第１項に定める取引に該当する場合は、本資産運用会社は、同条に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、起案した投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資部は、運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

ｃ．取締役会及び本投資法人へ報告

投資部は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資部は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

ｄ．取得計画の実行

当該取得計画が運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（エ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。

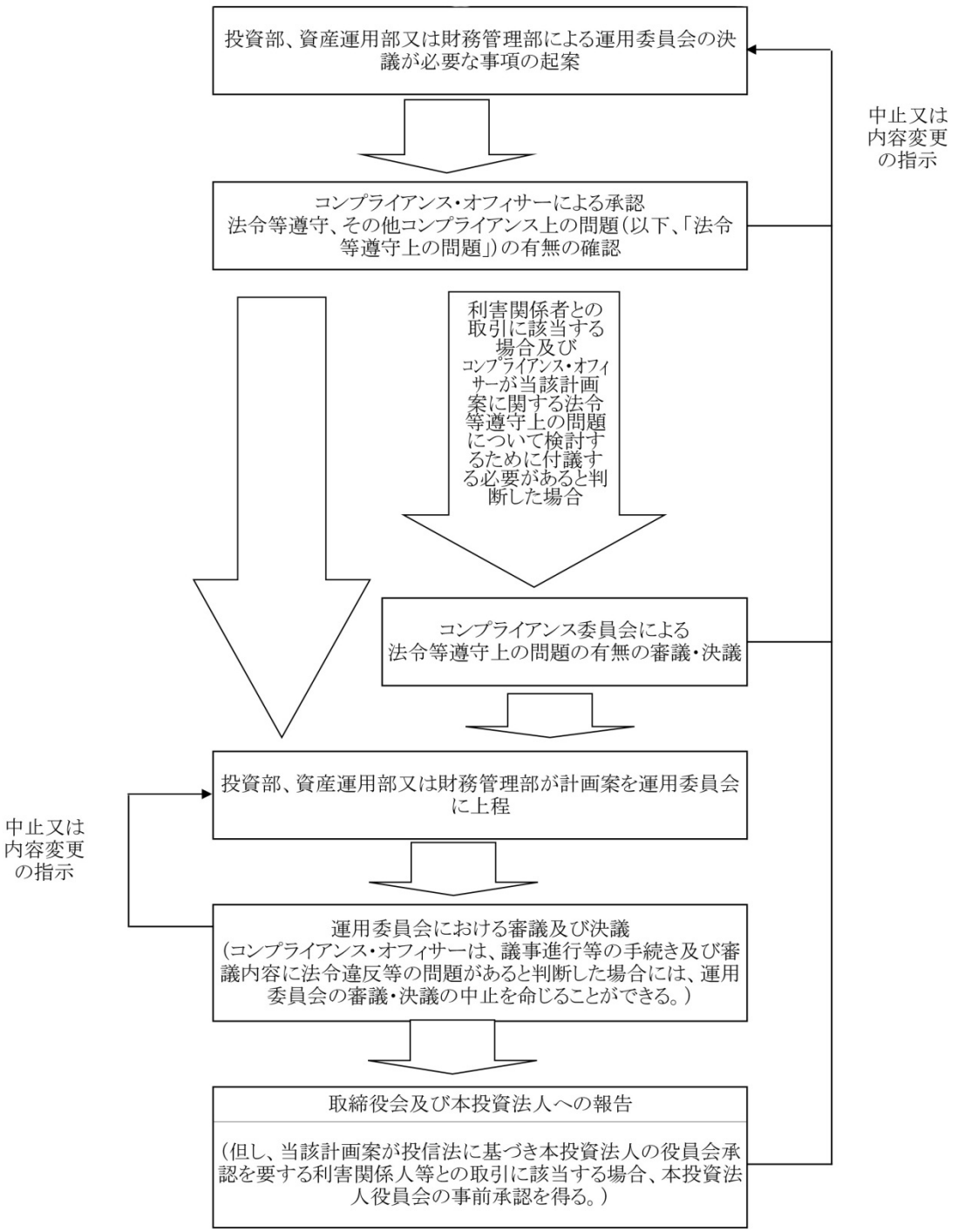
（オ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理（賃貸及び管理については年度運用管理計画に規定されていない場合に限ります。）に関する業務（但し、(1)施設居住者の安全な日常生活維持、生命又は身体の危険回避等のための緊急修繕工事を行う場合、及び、(2)小規模修繕（一件あたりの金額が300万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約を締結する場合を除きます。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

（カ）資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。



④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

ａ．構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、常勤取締役、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

ｂ．委員長

コンプライアンス・オフィサー

ｃ．開催時期

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

ｄ．決議事項

（ⅰ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
（ⅱ）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
（ⅲ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
（ⅳ）運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅴ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

ｅ．決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

ｆ．取締役会への報告

運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項以外の事項が議案である場合、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

ｂ．内部監査に関する事項

（ｉ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の業務に関する内部監査については、財務管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（財務管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

内部監査の実施にあたって各部は、内部監査室長及び内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅱ）内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長及び内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役及び内部監査室長へ改善状況についての報告を行います。代表取締役及び内部監査室長は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

⑤　法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等（金融商品取引法163条第１項に規定するものをいいます。）の業務に関する重要事実（同法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

また、本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報（業府令第１条第４項第14号に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（イ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
シップヘルスケアホールディングス株式会社	大阪府吹田市春日三丁目20番８号	2,000	33.3
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	東京都港区港南二丁目15番３号	2,000	33.3
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目１番２号	300	5.0
三井住友ファイナンス＆リース株式会社	東京都港区西新橋三丁目９番４号	290	4.8
ＳＭＢＣフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町７番12号	290	4.8
株式会社陽栄	東京都中央区銀座七丁目14番16号	280	4.6
銀泉株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目６番12号	280	4.6
神戸土地建物株式会社	兵庫県神戸市中央区浪花町15番地	280	4.6
室町建物株式会社	東京都中央区日本橋室町四丁目１番４号	280	4.6
合　　計		6,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。また、小数第２位を切り捨てて記載しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	吉岡 靖二	前記「第１ 投資法人の追加情報／ ２ 役員の状況」をご参照ください。	－
取締役コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長	梅津 恭助	昭和62年４月 株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行） 平成13年７月 同行 横浜西法人営業部 第一グループ長 平成14年10月 同行 横浜駅前法人営業第二部 第一グループ長 平成16年４月 同行 神田駅前法人営業部 第一グループ長 平成18年10月 同行 札幌法人営業部 副部長 平成23年４月 同行 法人企業統括部 上席推進役 コンプライアンス統括オフィサー 平成25年10月 同行 投資銀行統括部 上席推進役 平成25年11月 本資産運用会社 出向 取締役 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長（現任）	－
取締役財務管理部長	内田 和生	昭和63年４月 株式会社三井銀行（現 株式会社三井住友銀行） 平成19年４月 同行 不動産ファイナンス営業部 ファンド推進グループ長 平成20年４月 同行 ストラクチャー審査部 上席審査役 平成22年４月 株式会社マックスリアルティー 出向 同社 アセットマネジメント部 企画運営グループ 部長 平成23年４月 同社 経営企画部長 平成25年10月 株式会社三井住友銀行 投資銀行統括部 上席推進役 平成25年11月 本資産運用会社 出向 取締役 財務管理部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 資産運用 部長	赤松 利起	昭和59年４月 平成11年２月 平成14年７月 平成15年６月 平成20年10月 平成20年12月 平成21年１月 平成21年10月 平成21年12月 平成22年６月 平成22年６月 平成23年１月 平成23年１月 平成23年５月 平成23年６月 平成23年６月 平成25年11月 平成26年１月 平成26年１月 平成26年１月	株式会社大和銀行（現 株式会社りそな銀行） アメリカンライフインシュアランスカンパニー 株式会社ウイン・インターナショナル 営業本部企画担当部長 同社 取締役 財務経理部長 兼 情報システム化推進チーム長 （旧）グリーンホスピタルサプライ株式会社（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社に平成21年10月１日に吸収合併）グループ会社統括部長 株式会社ハートライフ 取締役（非常勤） アイネット・システムズ株式会社 取締役 経営管理本部長 シップヘルスケアホールディングス株式会社 グループ統括室長 酒井医療株式会社 取締役（非常勤） （新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 取締役 情報システム統括部長 株式会社ライトテック 取締役（非常勤） 株式会社札幌メディカルコーポレーション 取締役（非常勤） 株式会社アクシス（現 株式会社札幌メディカルコーポレーション）取締役（非常勤） メディカルサプライネットワーク株式会社（現 アイネット・システムズ株式会社）取締役（非常勤） クオンシステム株式会社 取締役（非常勤） 株式会社サンライフ 取締役（非常勤） 本資産運用会社 取締役 資産運用部長（非常勤） アイネット・システムズ株式会社 取締役（非常勤） （新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 取締役（非常勤） 本資産運用会社 出向 取締役 資産運用部長（現任）	― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ― ―
取締役 投資部長	中井 喜信	平成６年４月 平成９年10月 平成17年11月 平成18年１月 平成19年１月 平成20年８月 平成23年２月 平成24年12月 平成25年11月	田辺製薬株式会社（現 田辺三菱製薬株式会社） 日本総合補償鑑定株式会社（現 株式会社ＮＩＳＳＯ）鑑定部 株式会社リサ・パートナーズ 不動産業務部 マネジャー 同社 投資銀行部 マネジャー 株式会社隼人インベストメンツ 出向 アクイジション営業部 マネジャー リサ企業再生債権回収株式会社 出向 サービシング部 シニアアセットマネジャー 株式会社リサ・パートナーズ 戦略投資本部 不動産投資部 ヴァイスプレジデント 同社 投資銀行本部 アセットソリューション部 ヴァイスプレジデント ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 出向 経由 本資産運用会社 出向 取締役 投資部長（現任）	― ― ― ― ― ― ―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
社外取締役	小川 宏隆	昭和56年４月	西本産業株式会社（現 キヤノンライフケアソリューションズ株式会社）	―
		平成４年11月	（旧）グリーンホスピタルサプライ株式会社（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社に平成21年10月１日に吸収合併） 取締役	
		平成13年10月	株式会社西大阪地所（現 シップヘルスケアエステート株式会社）代表取締役社長（現任）	
		平成14年４月	株式会社シップコーポレーション（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社）代表取締役社長	
		平成16年４月	（旧）グリーンホスピタルサプライ株式会社（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社に平成21年10月１日に吸収合併）専務取締役 経営企画室長	
		平成17年６月	グリーンアニマル株式会社 取締役（現任）	
		平成18年３月	株式会社三世会（現 株式会社北大阪地所）代表取締役 （現任）	
		平成19年１月	株式会社セントラルユニ （社外）取締役（現任）	
		平成20年４月	（旧）グリーンホスピタルサプライ株式会社（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社に平成21年10月１日に吸収合併）専務取締役 管理本部長	
		平成20年11月	グリーンライフ株式会社 取締役	
		平成21年10月	（新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 専務取締役 管理本部長 兼 システム統括部長	
		平成21年10月	シップヘルスケアホールディングス株式会社 取締役 経営管理室長	
		平成22年６月	（新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 専務取締役	
		平成23年１月	株式会社札幌メディカルコーポレーション、株式会社アクシス 代表取締役	
		平成24年６月	グリーンライフ株式会社 代表取締役	
		平成24年６月	シップヘルスケアホールディングス株式会社 取締役副社長 経営管理室長	
		平成25年５月	グリーンライフ東日本株式会社 代表取締役	
		平成25年５月	グリーンライフ株式会社 取締役（現任）	
		平成25年11月	本資産運用会社 社外取締役（現任）	
		平成26年３月	株式会社アゴラジャパン 代表取締役（現任）	
		平成26年３月	シップヘルスケアエステート東日本株式会社 代表取締役（現任）	
		平成26年６月	グリーンライフ東日本株式会社 取締役（現任）	
		平成26年６月	（新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 代表取締役社長（現任）	
		平成26年６月	シップヘルスケアホールディングス株式会社 代表取締役社長 兼 ＣＯＯ（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
社外取締役	藤田 直人	平成３年４月 平成18年４月 平成20年４月 平成21年３月 平成21年４月 平成22年４月 平成23年５月 平成23年８月 平成24年３月 平成24年４月 平成25年11月 平成26年４月	ダイヤモンドリース株式会社（現 三菱ＵＦＪリース株式会社） 同社 第二営業部 次長 同社 不動産ファイナンス部 次長 ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 経営企画部 部長 同社 事業戦略部 部長 同社 事業戦略本部 金融法人営業部 部長 同社 営業統括本部 ソリューション部 部長 同社 営業統括本部 営業統括部 部長 兼務 営業統括本部 ソリューション部 部長 兼務 株式会社リサ・パートナーズ 取締役（現任） ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 営業推進部 部長 兼務 本資産運用会社 社外取締役（現任） ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 営業推進本部長（現任）	－
監査役	渡辺 登	昭和60年３月 平成15年10月 平成17年４月 平成19年３月 平成20年５月 平成20年10月 平成21年４月 平成23年１月 平成23年11月 平成25年11月	株式会社オリエントファイナンス（現 株式会社オリエントコーポレーション） 同社 財務部 副部長 同社 経営企画部 副部長 兼 財務企画室長 パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 出向 管理部 ゼネラルマネージャー パシフィックリアルティ株式会社 出向 管理部ゼネラルマネージャー 兼 コンプライアンスオフィサー パシフィックマネジメント株式会社 経営企画部 ゼネラルマネージャー 同社 管財人室 ゼネラルマネージャー ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 財務部長代理 同社　財務部長（現任） 本資産運用会社 監査役（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（オ）その他本投資法人が随時委託する業務
（カ）前記（ア）ないし（オ）に付随し又は関連する業務

２【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（平成26年３月末日時点）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．投資主名簿等の作成、管理及び備置その他の投資主名簿等に関する事務
ｂ．投資主名簿への投資主等の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
ｃ．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
ｄ．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
ｆ．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
ｇ．分配金の計算及び支払に関する事務
ｈ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
ｉ．投資主名簿等の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
ｊ．投資証券の発行に関する事務
ｋ．投資口に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
ｌ．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
ｍ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
ｎ．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
ｏ．総投資主通知等の受理その他振替機関との情報の授受に関する事項
ｐ．前各a.ないしｏ.に関する照会に対する応答
ｑ．前各a.ないしｏ.に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
ｒ．前各a.ないしｎ.に掲げる事項に付随する事務

（イ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

ａ．資産保管業務
ｂ．金銭出納管理業務
ｃ．その他前a.及びb.に付随関連する業務

（ウ）一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．本投資法人の計算に関する事務
ｂ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
ｃ．本投資法人の納税に関する事務
ｄ．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）
ｅ．その他前各a.ないしd.に付随関連する事務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

② 引受人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （平成26年３月末日時点）	事業の内容
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
ＳＭＢＣフレンド証券株式会社	27,270百万円	

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

（２）関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の一般募集に関する事務を行います。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表について

本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成26年12月９日から平成27年７月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年８月１日から翌年１月末日まで及び２月１日から７月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について、あらた監査法人の監査証明を受けます。

１【財務諸表】

該当事項ありません。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成26年12月９日時点）

Ⅰ　資産総額	200,000,000円
Ⅱ　負債総額	0円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	200,000,000円
Ⅳ　発行済投資口数	2,000口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	100,000円

第６【販売及び買戻しの実績】

第１期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第１期計算期間 自　平成26年12月９日 至　平成27年７月31日	平成26年12月９日	2,000口 （０口）	０口 （０口）	2,000口 （０口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1．本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。

3．交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び交付目論見書の表紙の次に「金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。

4．請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

5．交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

6．目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

Health

Healthcare & Medical Investment Corporation

国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指す

Care

ヘルスケア&メディカル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行うヘルスケア&メディカル投資法人投資口10,650,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口1,200,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第５条により有価証券届出書を平成27年2月17日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載事項についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。

高齢社会への貢献

社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給を促進

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築

中長期的な投資主価値の最大化

Medical

金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

（注）本書に掲載されている取得予定資産等の写真は、ある特定の時点における取得予定資産等の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

ヘルスケア&メディカル投資法人の特徴

1 需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資

増加する高齢者人口

［高齢者人口］

平成22年 2,948万人（高齢化率23.0%） → 平成47年 3,740万人（高齢化率33.4%）

［単独高齢者世帯数］

平成22年 498万世帯（30.7%）(注3) → 平成47年 762万世帯（37.7%）(注3)

高齢者向け住宅の拡充

［高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率］

平成17年 0.9% → 平成32年 3~5%（政策目標）

［高齢者向け住宅の定員数］

平成17年 23万人 → 平成32年 108~180万人(注4)

(注1)「高齢者人口」とは、日本における65歳以上の人口をいいます。また、「高齢化率」とは、日本の総人口に占める高齢者人口の割合をいいます。以下同じです。
(注2)上記各数値については、端数処理をしたものになります。
(注3)高齢者世帯における単独高齢者世帯割合を表しています。
(注4)政策目標に基づき試算した数値です。
(注5)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ① 本投資法人の投資理念」及び同「④ ヘルスケア施設を取り巻く事業環境」をご参照ください。

2 主要スポンサーの有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の機能やノウハウの活用

介護・医療（SHIP HEALTHCARE）

- 介護・医療業界における専門性とネットワーク
- ヘルスケア施設の豊富な運営実績：全国66施設/定員4,254人（平成26年9月末時点）
- 医療機関とのパートナーシップを核とした幅広い事業展開
- 介護・医療業界に精通した人材の派遣

ファンド運営（NEC NECキャピタルソリューション）

- NECグループの総合金融会社
- ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を子会社のリサ・パートナーズを中心に展開
- ファンド事業運営に関わるノウハウの提供とファンド等を通じた物件の一時的な保有に関するサポート

金融（SMBC 三井住友銀行）

- J-REITに対するファイナンスの分野で、国内トップクラスの実績
- J-REIT向け与信残高：約7,892億円（平成26年9月末時点）
- 国内メガバンクの一角を占める金融機関として有する幅広い顧客基盤
- ファイナンスに関するアドバイスとヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③ 本投資法人への投資ハイライト」及び同「⑥ サポート契約を活用した投資運用」をご参照ください。

3 多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保

［スポンサー及びサポート会社のネットワーク活用］

サポート契約締結先	ウェアハウジング実績	優先交渉権確保物件
13社	27物件 （うち上場時取得 計13物件）	14物件

（注）各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③ 本投資法人への投資ハイライト」及び同「⑦ 外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化」をご参照ください。

4 優良なオペレーターとの長期賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー

取得予定資産のオペレーター

メッセージグループ　株式会社ベネッセスタイルケア　ワタミの介護　GREEN LIFE

株式会社さわやか倶楽部　暮らしを、共に。as partners　Japan Life Design 誇りある最高の人生の為に

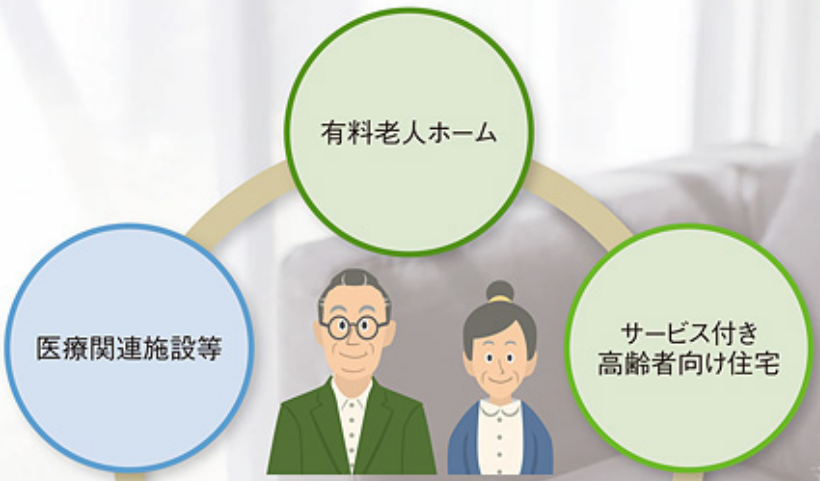
賃貸借契約平均残存年数	固定賃料比率
13.6年	100%

（注）各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧ 優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー」をご参照ください。

5 安定した財務基盤と財務戦略

- 三井住友銀行を中心とした複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係の構築
- 効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントの実施
- 内部留保の有効活用

「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への重点投資



安心して生き生きと生活できる社会の実現

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

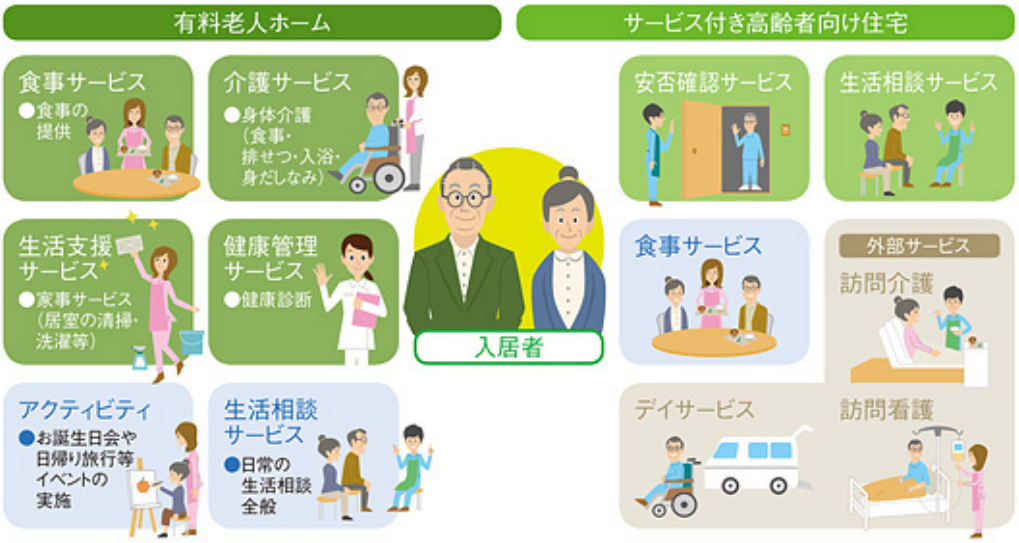
(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　⑤ 本投資法人の投資対象　(イ)投資対象物件」をご参照ください。

投資対象

投資対象	タイプ区分	特徴／概要
高齢者向け施設・住宅	有料老人ホーム	老人福祉法に規定された高齢者向けの生活施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）。食事サービス、介護サービス、生活支援サービス、健康管理サービス等が提供されています。
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法に規定された基準に基づき、施設・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されている賃貸住宅等。介護サービスについては、入居者は原則として外部の在宅介護サービス等を利用します。
	認知症高齢者グループホーム	介護保険法に定める「認知症対応型共同生活介護」を主に行う施設で、認知症進行緩和のために少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われている施設です。
	その他高齢者向け施設・住宅	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設（老健）、介護療養型医療施設（介護療養病床）等。
医療関連施設等		病院・診療所、診療所及び薬局等が集積している医療モール等。 PETセンターや健診センター、各種先進医療を行っている施設等を含みます。
その他		通所介護サービス（デイサービス）等を提供する事業所、フィットネスクラブ等の健康増進施設等。

（注）各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　（1）投資方針　⑤ 本投資法人の投資対象　（イ）投資対象物件」をご参照ください。

サービスの内容（高齢者向け施設・住宅）



（注1）上記のイラストは、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅における一般的なサービス内容の概要を示したものであり、取得予定資産の全てにおいて、上記のサービス内容が全て提供されることや、将来においても保証されることを意味しません。

（注2）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　（1）投資方針　⑤ 本投資法人の投資対象　（イ）投資対象物件」をご参照ください。

高齢社会の進展に対応するため整備・拡充が求められるヘルスケア施設

日本の高齢社会における介護・医療サービスへの需要の増大に対応するため、現在、ヘルスケア施設の供給促進が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けた資金調達ニーズの拡大に応えるべく、「ヘルスケアREITの組成に向けた環境整備」が推進されています。

介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

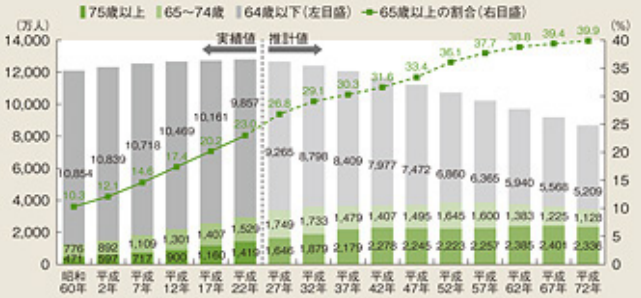
本投資法人は、ヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、社会的なニーズの増大が見込まれ、かつ拡大が期待される介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　① 本投資法人の投資理念」及び同「② 本投資法人の特徴・投資方針」をご参照ください。

進む高齢化

日本の総人口に占める高齢者の割合及び絶対数は当面増加するものと見込まれています。

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



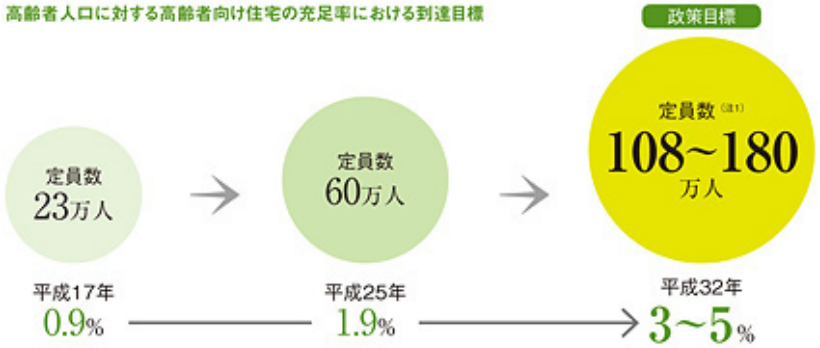
(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　④ ヘルスケア施設を取り巻く事業環境」をご参照ください。

政府を挙げた高齢化対策の推進

平成23年3月　住生活基本計画（全国計画）

「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」との目的のもと、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図り、具体的には、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率を、平成17年において0.9%であったものを、平成32年には3%から5%に引き上げるとの政策目標を提示

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率における到達目標



平成25年6月　日本再興戦略 ～JAPAN is BACK～

高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備を実施（平成26年度中）

平成25年12月　好循環実現のための経済対策

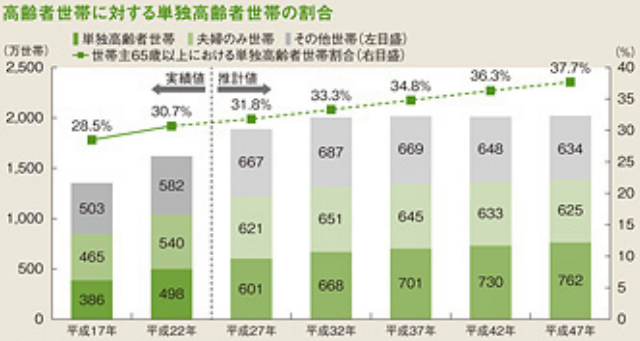
ヘルスケア施設向けの資金供給を強化するための環境整備を行う施策として、「ヘルスケアリートの上場推進等を通じたヘルスケア施設向けの資金供給の促進」を提示

(注1)「定員数」は充足率についての政策目標に基づき試算した数値です。
(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　③本投資法人への投資ハイライト」及び同「④ ヘルスケア施設を取り巻く事業環境」をご参照ください。

増える単独高齢者世帯

単独高齢者世帯は今後も増加するものと想定され、これらの世帯を支える外部の介護・医療サービスの需要も増加していくことが見込まれます。

高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　④ ヘルスケア施設を取り巻く事業環境」をご参照ください。

主要スポンサーの概要

主要スポンサーの有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の機能やノウハウの活用

本投資法人は、「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の各分野で専門的ノウハウを有する主要スポンサーの強みを積極的に活用することで、安定的な資産運用と中長期的な運用資産の拡充を図ります。

金融

三井住友銀行

国内メガバンクの一角を占める金融機関。
幅広い顧客基盤を有し、また不動産ファイナンス分野においても国内トップクラスの実績を有しています。

サポート内容

- ファイナンスに関するアドバイス
- ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介
- 人材の提供

介護・医療

SHIP HEALTHCARE

「医療」「保健」「福祉」「介護」の4分野に特化した企業。
医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホーム等の運営で豊富な実績を有しています。

サポート内容

- ヘルスケア施設の競争力及び事業の安定性・継続性の分析等
- 介護・医療業界における専門性とネットワーク
- 人材の提供

ファンド運営

NECキャピタルソリューション

NECグループの総合金融会社。
「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を子会社のリサ・パートナーズを中心に展開しています。

サポート内容

- ファンド事業の運営に関わるノウハウの提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 人材の提供

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　③ 本投資法人への投資ハイライト」及び同「⑥ サポート契約を活用した投資運用」をご参照ください。

金融

株式会社三井住友銀行

三井住友銀行は、三井住友フィナンシャルグループの中核会社であり、国内有数の営業基盤、戦略実行のスピード、さらには有力グループ会社群による金融サービス提供力に強みを持っています。
不動産ファイナンスの分野においても国内トップクラスの実績を有し、平成26年9月末時点のJ-REIT向け与信残高は約7,892億円に上っています。

介護・医療

シップヘルスケアホールディングス株式会社

「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、有料老人ホーム等を運営する「ヘルスケア事業」、医療機関の新設・移転・増改築のニーズに一括して最適なソリューションサービスを提供する「トータルパックプロデュース事業」、医療用消耗品等を販売する「メディカルサプライ事業」及び「調剤薬局事業」の4事業を柱に、グループ全体で幅広く介護・医療関連ビジネスを展開しています。
「ヘルスケア事業」については、医療法人との連携による大型施設の自社開発とM&Aを通じて事業を拡大し、平成26年9月末時点で日本全国で66施設（定員4,254人）を運営する等、病院づくりのノウハウを活かして高品質かつ高付加価値の介護サービスを提供しています。

ファンド運営

NECキャピタルソリューション株式会社

NECグループの総合金融会社として、主力のリース事業やICT関連のサービス事業の他、ファンド事業等で実績を有する子会社のリサ・パートナーズを通じて、「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を手がけています。
「資産」の事業領域においては、リサ・パートナーズが有する専門的ノウハウ及びネットワークを活用して、不動産鑑定・評価業務はもとより、不動産の流動化に関するアドバイザリー及びアレンジメントや企業のCRE戦略の立案・実行支援まで幅広く展開しています。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　③ 本投資法人への投資ハイライト」及び同「⑥ サポート契約を活用した投資運用」をご参照ください。

多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化

- スポンサーやサポート会社が有する専門性や顧客基盤を含む総合力及びサポート契約に規定された優先交渉権を活用し、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。
- 本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのネットワークと、本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、ポートフォリオの持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③ 本投資法人への投資ハイライト」、同「⑥ サポート契約を活用した投資運用」及び同「⑦ 外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化」をご参照ください。

優先交渉権確保物件

本投資法人は、サポートSPCが以下に記載の14物件のいずれかを売却しようとする場合には、その取得について優先交渉権を有しています。

●シップ千里ビルディング

●守口佐太ラガール

●レストヴィラ浜川崎

●ベルジ箕輪

●ベルジ武蔵

●ロングライフ神戸青谷

●グランダ鶴間・大和

●はぴね神戸学園都市

●はぴね神戸魚崎弐番館

●はなことば新横浜

●はなことば新横浜2号館

●はなことば三浦

●はなことば南

●はなことば小田原

(注1)上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑦ 外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化」をご参照ください。

スポンサー保有物件

●シップ仙台ビルディング

●ウエルハウス尼崎

●ライフコート春秋

●メディカルホームグランダ深江南

(注1)上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑦ 外部成長戦略～多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保と投資主価値の最大化」をご参照ください。

長期安定的なキャッシュフローを生み出す運用

ヘルスケア施設は、立地や建物の仕様だけでなくオペレーターの事業運営能力及び経営の安定性が、その不動産としての価値に影響を及ぼすという物件特性を持っています。
本投資法人は、スポンサー及びスポンサー出身の人材の持つノウハウを最大限活かして、ヘルスケア施設の取得時にはオペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も継続的なモニタリングを実施することで、安定的なヘルスケア施設の運営及び管理を実現することを目指します。

オペレーターとの関係構築

本投資法人は、日ごろから各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じた効率的なポートフォリオ管理を行ってまいります。

長期的に安定したキャッシュフローの確保

前頁の基準で選定したオペレーターとの間で、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結します。したがって、当該施設の稼働状況にかかわらず、オペレーターは賃貸借契約に定める賃料を負担することになるため、本投資法人にとって、長期的に安定した収益を確保することが可能となります。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧ 優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー」をご参照ください。

オペレーターの概要及び賃貸借契約残存期間

オペレーターの名称	設立年月	売上高	定員数	取得予定物件	賃貸借契約残存年数	備考
株式会社メッセージ	平成9年5月	401億円	17,288人	Cアミーユ淡路駅前	19年	東京証券取引所JASDAQ市場上場会社
				Cアミーユ神戸上沢	19年	
株式会社ベネッセスタイルケア	平成7年9月	793億円	13,848人	ポンセジュール千歳船橋	11年	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社
				ポンセジュール日野	11年	
				ポンセジュール武蔵新城	11年	
				ポンセジュール秦野渋沢	12年	
				メディカルホーム ポンセジュール小牧	12年	
ワタミの介護株式会社	平成4年11月	379億円	8,222人	レストヴィラ町田小野路	12年	東京証券取引所市場第一部上場のワタミ株式会社の連結子会社
				レストヴィラあざみ野	12年	
グリーンライフ株式会社	平成6年5月	91億円	2,031人	アクアマリーン西宮浜	22年	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
株式会社さわやか倶楽部	平成16年12月	107億円	3,480人	さわやか立花館	12年	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社
				さわやか和布刈館	12年	
				さわやか田川館	12年	
株式会社アズパートナーズ	平成16年11月	44億円	789人	アズハイム光が丘	19年	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社タカラレーベンの持分法適用関連会社(30.0%)
				アズハイム文京白山	12年	
株式会社JAPANライフデザイン	平成16年4月	11億円	195人	グッドタイムホーム不動前	11年	非上場会社

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③ 優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー」及び同「(2)投資対象 ④取得予定資産の概要」をご参照ください。

財務戦略

基本方針

本投資法人は、安定的な財務運営を行うために、以下の方針を定めています。

エクイティ・ファイナンス	投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案し機動的に行います。
デット・ファイナンス	資金の借入れ及び投資法人債の発行は、資金調達の機動性及び財務の安定性のバランスに配慮し、長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。
LTV	LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則として65%を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動により、一時的に65%を超えることがあります。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　⑯ 財務戦略」をご参照ください。

新規借入れの概要

本投資法人は、本募集及び以下の新規借入れによる調達資金を活用して、取得予定資産を取得します。

区分（短期／長期）	借入金融機関	借入予定額	利率	返済期限	返済方法	資金使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大15,000百万円	基準金利+0.25%	借入実行日より1年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保無保証
長期			基準金利+0.20%	借入実行日より2年後の応当日			
			基準金利+0.30%	借入実行日より3年後の応当日			

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2)投資資産　④ 借入れの予定」をご参照ください。

内部留保の有効活用について

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保を以下のように有効活用することで、1口当たり分配金の最大化を目指します。

- 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた賃貸収益の向上
- 利益超過分配
- 自己投資口の取得

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　③ 本投資法人への投資ハイライト」をご参照ください。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ構築方針

地域組入比率

地域区分	定義	組入比率
三大都市圏	首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)	80%以上
	近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)	
	中部圏(愛知県)	
中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

ヘルスケア施設・その他の組入比率

組入施設		組入比率
ヘルスケア施設		80%以上
	高齢者向け施設・住宅 ①有料老人ホーム	
	高齢者向け施設・住宅 ②サービス付き高齢者向け住宅	
	高齢者向け施設・住宅 ③認知症高齢者グループホーム	
	高齢者向け施設・住宅 ④その他高齢者向け施設・住宅	
	医療関連施設等	
その他		20%以下

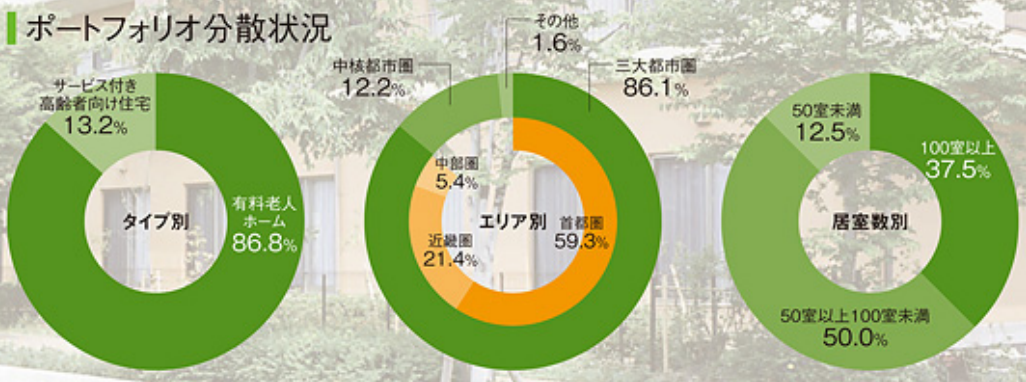
(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑤ 本投資法人の投資対象」をご参照ください。

ポートフォリオサマリー

新規取得予定物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計
16物件	23,683百万円	24,352百万円
平均鑑定NOI利回り	**居室数**	**賃貸借契約平均残存年数**
5.8%	1,440室	13.6年

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧ 優良なオペレーターとの長期固定の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー」及び同「(2)投資対象」をご参照ください。

ポートフォリオ分散状況



(注1)タイプ別・エリア別の比率については各物件の取得予定価格ベース、居室数別の比率については物件数ベースにて算出しています。
(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2)投資対象 ④取得予定資産の概要」をご参照ください。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ一覧

オペレーター	取得予定資産	所在地	取得予定価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	取得先
有料老人ホーム					
株式会社ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	832	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	732	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	589	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	766	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
	メディカルホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	1,310	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ町田小野路	東京都町田市	3,580	3,670	合同会社HCデネブ
	レストヴィラあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	3,080	合同会社HCデネブ
グリーンライフ株式会社	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	2,030	株式会社エバーグリーン
株式会社さわやか倶楽部	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1,550	合同会社HCベガ
	さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1,430	合同会社HCベガ
	さわやか田川館	福岡県田川市	390	403	合同会社HCベガ
株式会社アズパートナーズ	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1,440	SMBCヘルスケアホルダー合同会社
	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1,490	合同会社HCデネブ
株式会社JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,740	1,780	合同会社HCデネブ
サービス付き高齢者向け住宅					
株式会社メッセージ	Cアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2,010	大阪ガス都市開発株式会社
	Cアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1,240	大阪ガス都市開発株式会社
		合計	23,683	24,352	

（注1）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
（注2）「鑑定評価額」は、平成26年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

ポートフォリオマップ

首都圏
59.3%

❶ ポンセジュール千歳船橋

❷ ポンセジュール日野

❸ ポンセジュール武蔵新城

❹ ポンセジュール秦野渋沢

❺ レストヴィラ町田小野路

❻ レストヴィラあざみ野

❼ アズハイム光が丘

❽ アズハイム文京白山

❾ グッドタイムホーム不動前

近畿圏
21.4%

❿ アクアマリーン西宮浜

⓫ Cアミーユ淡路駅前

⓬ Cアミーユ神戸上沢

中部圏
5.4%

⓭ メディカルホームポンセジュール小牧

中核都市圏
12.2%

⓮ さわやか立花館

⓯ さわやか和布刈館

その他
1.6%

⓰ さわやか田川館

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1)投資方針　⑤ 本投資法人の投資対象」及び同「(2)投資対象　④ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

［ オペレーター ］

株式会社メッセージ

介護が必要になっても高齢者が住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、中低価格帯の「アミーユ」「Cアミーユ」ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

本　　社	岡山県岡山市南区西市522番地1
資 本 金	3,925百万円(注)
設立年月日	平成9年5月26日
運営施設数	327施設(注)
定 員 数	17,288人(注)

サービス付き高齢者向け住宅　Cアミーユ淡路駅前

所在地	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号
取得予定価格	1,930百万円
総賃貸面積	5,658.53㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／12階建
居室数	137室
定員	137人
居室面積帯	25.2~25.3㎡
開設年月日	平成21年8月1日

サービス付き高齢者向け住宅　Cアミーユ神戸上沢

所在地	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5
取得予定価格	1,200百万円
総賃貸面積	3,626.25㎡
構造・規模	鉄骨造陸屋根／9階建
居室数	85室
定員	85人
居室面積帯	25.0~25.3㎡
開設年月日	平成21年8月1日

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2)投資対象　④ 取得予定資産の概要」をご参照ください。以下、同項目において同じです。

［ オペレーター ］

株式会社ベネッセスタイルケア

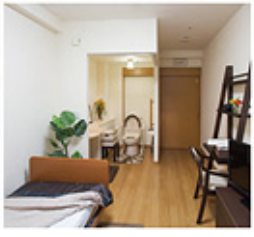
入居者が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、
「ボンセジュール」「グランダ」をはじめ中高価格帯を中心に
6つのブランドを三大都市圏を始め全国に展開しています。

本　　社	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号新宿モノリスビル
資 本 金	100百万円
設立年月日	平成7年9月7日
運営施設数	261施設
居 室 数	13,848室

有料老人ホーム　ボンセジュール千歳船橋

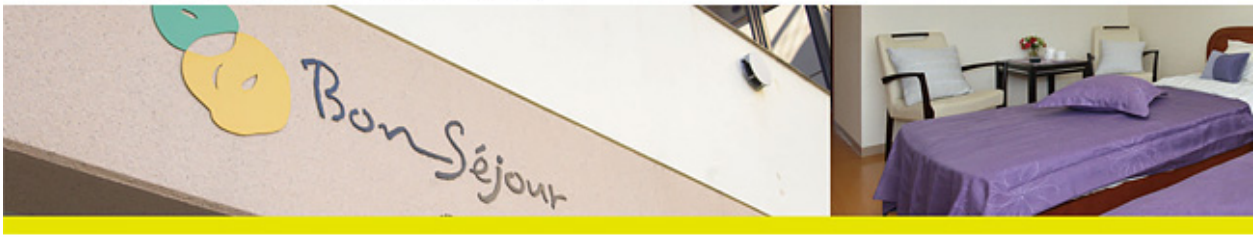
所在地	東京都世田谷区船橋一丁目37番地3
取得予定価格	824百万円
総賃貸面積	2,342.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	42室
定員	47人
居室面積帯	20.8～35.1㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム　ボンセジュール日野



所在地	東京都日野市落川438番1
取得予定価格	724百万円
総賃貸面積	1,984.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	56室
定員	58人
居室面積帯	15.6～31.3㎡
開設年月日	平成24年4月1日

>>> 株式会社ベネッセスタイルケア



有料老人ホーム　ボンセジュール秦野渋沢

所在地	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60
取得予定価格	728百万円
総賃貸面積	3,435.79㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺／5階建
居室数	100室
定員	101人
居室面積帯	14.0~28.1㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム ボンセジュール武蔵新城

所在地	神奈川県川崎市高津区千年773番2
取得予定価格	582百万円
総賃貸面積	1,710.43㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／4階建
居室数	46室
定員	49人
居室面積帯	13.0~26.7㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム メディカルホームボンセジュール小牧

所在地	愛知県小牧市城山三丁目1番
取得予定価格	1,270百万円
総賃貸面積	8,858.49㎡
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造銅板葺・陸屋根／10階建
居室数	123室
定員	166人
居室面積帯	23.3~72.9㎡
開設年月日	平成24年4月1日

［ オペレーター ］

グリーンライフ株式会社

ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な生活を
お過ごし頂ける住まいと考え、グリーンライフ東日本株式会社等と
シップヘルスケアの66施設（定員4,254人）を全国に展開しています。

本　　社	大阪府吹田市春日三丁目20番8号
資 本 金	50百万円
設立年月日	平成6年5月16日
運営施設数	23施設
定 員 数	2,031人

有料老人ホーム　アクアマリーン西宮浜

所在地	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号
取得予定価格	1,950百万円
総賃貸面積	5,157.26㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／5階建
居室数	90室
定員	100人
居室面積帯	20.1～40.3㎡
開設年月日	平成19年6月1日

［ オペレーター ］

株式会社アズパートナーズ

「豊かな暮らしを最後まで、自分らしく、自分の力で」との理念に基づき
首都圏を中心に有料老人ホームとデイサービスを
「アズハイム」ブランドにて展開し、12施設（定員789人）を運営しています。

本　　社	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
資 本 金	40百万円
設立年月日	平成16年11月2日
運営施設数	12施設
定 員 数	789人

有料老人ホーム　アズハイム文京白山

所在地	東京都文京区白山 四丁目36番13号
取得予定価格	1,430百万円
総賃貸面積	2,494.78㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／8階建
居室数	50室
定員	52人
居室面積帯	17.1～30.0㎡
開設年月日	平成19年4月1日

有料老人ホーム　アズハイム光が丘

所在地	東京都練馬区谷原 四丁目3番23号
取得予定価格	1,385百万円
総賃貸面積	3,628.60㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	83室
定員	89人
居室面積帯	18.2～36.4㎡
開設年月日	平成18年5月1日

［ オペレーター ］

ワタミの介護株式会社

「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」という
基本理念のもと、主に介護付有料老人ホームを「レストヴィラ」
ブランド等で首都圏中心に展開しています。

本　　社	東京都大田区羽田一丁目1番3号
資 本 金	95百万円
設立年月日	平成4年11月11日
運営施設数	107施設
定 員 数	8,222人

有料老人ホーム　レストヴィラ町田小野路

所在地	東京都町田市小野路町1612
取得予定価格	3,580百万円
総賃貸面積	7,720.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	163室
定員	169人
居室面積帯	17.8～38.1㎡
開設年月日	平成19年11月1日

有料老人ホーム

レストヴィラあざみ野

所在地	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24
取得予定価格	3,050百万円
総賃貸面積	5,789.25㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付5階建
居室数	145室
定員	145人
居室面積帯	19.5㎡
開設年月日	平成19年6月1日

［ オペレーター ］

株式会社さわやか倶楽部

日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、
入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを
福岡県を中心に全国展開しています。

本　　社	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号
資 本 金	200百万円
設立年月日	平成16年12月1日
運営施設数	56施設
定 員 数	3,480人

有料老人ホーム　さわやか立花館

所在地	福岡県福岡市博多区 大字立花寺173番15号
取得予定価格	1,520百万円
総賃貸面積	5,652.94㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	104室
定員	104人
居室面積帯	14.0㎡
開設年月日	平成17年11月1日

有料老人ホーム　さわやか田川館

所在地	福岡県田川市大字伊田393番1
取得予定価格	390百万円
総賃貸面積	2,366.20㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	60室
定員	60人
居室面積帯	13.9～23.0㎡
開設年月日	平成18年2月1日

有料老人ホーム さわやか和布刈館

所在地	福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15
取得予定価格	1,380百万円
総賃貸面積	4,720.46㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／4階建
居室数	95室
定員	95人
居室面積帯	14.4～17.0㎡
開設年月日	平成17年12月1日

〔 オペレーター 〕

株式会社JAPANライフデザイン

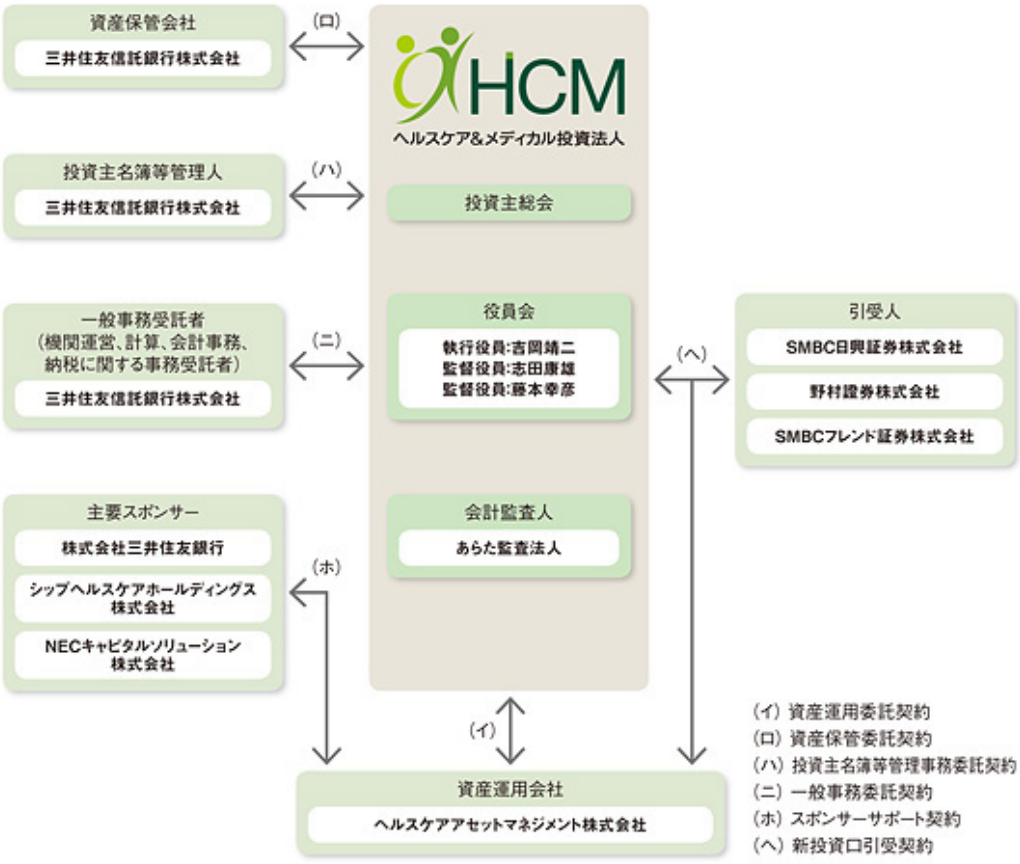
首都圏に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しており、親会社の株式会社創生事業団を加えると18施設（定員1,170人）を運営しています。

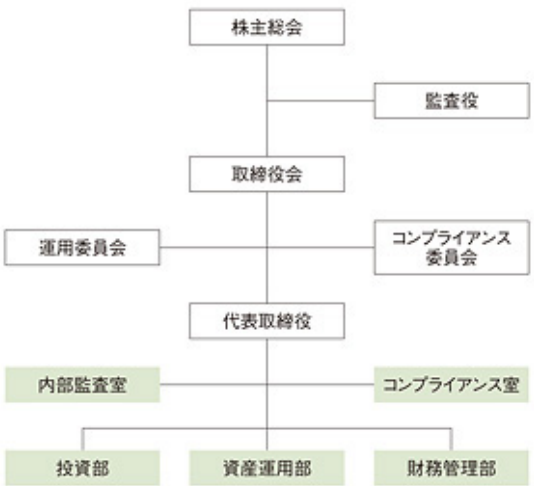
本　　社	東京都港区赤坂一丁目7番1号赤坂樫坂倉ビル6階
資 本 金	100百万円
設立年月日	平成16年4月21日
運営施設数	3施設
定 員 数	195人

有料老人ホーム グッドタイムホーム不動前

所在地	東京都品川区西五反田五丁目25番13号
取得予定価格	1,740百万円
総賃貸面積	3,400.20㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付5階建
居室数	61室
定員	67人
居室面積帯	18.0～47.3㎡
開設年月日	平成18年12月1日

本投資法人の概要



本資産運用会社の概要

会社名	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長 吉岡靖二
資本金	150百万円
大株主	シップヘルスケアホールディングス株式会社(33.3%)
	NECキャピタルソリューション株式会社(33.3%)
	株式会社三井住友銀行(5.0%)
	三井住友ファイナンス&リース株式会社(4.8%)
	SMBCフレンド証券株式会社(4.8%)
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号
	宅地建物取引業免許 東京都知事(1)第96339号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号