2026 年 10 月 28 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
ヘルスケア＆メディカル投資法人
代表者名　　執行役員　藤瀬　裕司
（コード：３４５５）

資産運用会社名
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者名　　代表取締役社長　石原　久稔
問合せ先　　ＴＥＬ．０３－５２８２－２９２２

１．基本情報

（1）コンプライアンスに関する基本方針

① 基本方針

本投資法人及び本投資法人の資産運用業務を受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」ということがあります。）は、本投資法人の資産運用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社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスに関して、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（以下「投信協会」といいます。）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。以下同じです。）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。

② 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定

（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

（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（後記「２．本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等　（２）本資産運用会社 ③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制　（イ）業務分掌体制」で定義します。以下同じです。）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。

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。

（2）投資主の状況

2026年7月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 （口）	比率 （%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	74,452	20.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	41,131	11.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	17,755	4.9
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	5,799	1.6
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	4,967	1.4
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	4,000	1.1
シップヘルスケアホールディングス株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	4,000	1.1
株式会社三井住友銀行	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	4,000	1.1
上田八木短資株式会社	該当事項はありません。	3,454	1.0
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	該当事項はありません。	3,326	0.9
合　計		162,884	45.3

（注）「比率」とは、発行済投資口総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、記載単位未満を四捨五入して記載しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2026 年 10 月 28 日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
シップヘルスケアホールディングス株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	2,000	33.3
東急不動産株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。	1,200	20.0
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	500	8.3
株式会社三井住友銀行	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	300	5.0
京阪神ビルディング株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。	300	5.0
三井住友ファイナンス＆リース株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	290	4.8
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	本資産運用会社に出資しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	290	4.8
銀泉株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	280	4.7
株式会社陽栄	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.7

室町建物株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.7
神戸土地建物株式会社	本資産運用会社に出資しており、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。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.7
合　計		6,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株数の比率をいいます。また、記載単位未満を四捨五入して記載しています。

（4）投資方針・投資対象

第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第一部【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】及び（2）【投資対象】」ご参照ください。

（4）－2　テナントの選定基準に関する事項

本投資法人の保有する物件に入居するテナントがヘルスケア施設のオペレーターである場合、そのオペレーターの選定基準は次のとおりです。

①　事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーター

本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーターが運営する施設を取得・保有することで、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。

本投資法人は、ヘルスケア施設のオペレーターの選定基準について、入居者／施設利用者が安心・安全に利用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等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を受けられる態勢にあり、主要スポンサーからは、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。

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等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、第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第一部【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。

②　長期安定的なキャッシュフロー

本投資法人は、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結びます。したがって、本投資法人が受け取る賃料は、オペレーターが運営する施設の入居率や収支の影響を受けないため、安定した賃料収入が期待できます。

③　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ホールディングス株式会社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。

（５）海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資を行う予定はありません。

（６）スポンサーに関する事項

①　スポンサーの企業グループの事業の内容

（ア）株式会社三井住友銀行（以下「ＳＭＢＣ」といいます。）の 2026 年 6 月 19 日提出「有価証券報告書（第 23 期）」の「第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。

（イ）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。）の 2026 年 6 月 25 日提出「有価証券報告書（第 34 期）」の「第一部 企業情報 第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。

（ウ）東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）については、東急不動産ホールディングス株式会社の 2026 年 6 月 24 日提出「有価証券報告書（第 13 期）」の「第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。

（エ）ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社（以下「ＮＥＣキャピタル」といいます。）の 2026 年 6 月 22 日提出「有価証券報告書（第 56 期）」の「第一部 企業情報 第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。

（オ）京阪神ビルディング株式会社（以下「京阪神ビルディング」といいます。）の 2026 年 6 月 17 日提出「有価証券報告書（第 103 期）」の「第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。

（カ）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。）の 2025 年 6 月 25 日提出「有価証券報告書（第 64 期）」の「第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３ 事業の内容」及び同「４ 関係会社の状況」をご参照ください。2018 年 10 月に同社の不動産リース事業の一部を分割し、ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社（以下「みらいパートナーズ」といいます。）を設立しました。

（キ）ＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下「ＳＭＢＣ日興証券」といいます。）は、業界トップクラスの大手総合証券会社として、リテール向け事業、法人向け事業、投資銀行事業、金融商品事業及びリサーチ事業など、あらゆるお客様のニーズにお応えする総合的な金融サービス、付加価値の高いソリューションの提供を行っています。

（ク）銀泉株式会社（以下「銀泉」といいます。）は、1954 年創業以来、旧住友銀行の店舗ビルの保有賃貸を主体とする不動産事業、保険代理店事業の２本を柱として事業展開を行ってきました。不動産事業は、東京・大阪の都心部を中心にオフィスビルを数多く保有・運営をするとともに、遊休土地等の有効活用に関する不動産コンサルティング事業や駐車場運営事業等を行っています。銀泉は、銀泉グループの中核会社であり、傘下には、保険コンサルティングを主な業務とする銀泉リスクソリューションズ株式会社や物品販売を主業とする泉友株式会社等があります。また、2011 年 6 月には株式会社清建社を、2012 年 6 月には大手町建物管理株式会社を全額出資子会社とし、ビル清掃・保全・保安といったビルメンテナンス機能の強化を図りました。オフィスビル事業の営業基盤をより強固にする等、銀泉グループとして事業の拡大・強化を図っています。こうした中、2026 年 4 月に銀泉の保険代理店事業は、三井住友海上エイジェンシー・サービス株式会社の企業事業部門と統合のうえ、新たに設立した三井住友インシュアランス＆フィナンシャルサービス株式会社へ移管しました。これにより、銀泉はビル事業、駐車場事業、不動産コンサルティング事業を行う不動産事業を中核とした事業体制へ移行しています。

（ケ）株式会社陽栄（以下「陽栄」といいます。）は、1953 年に旧太陽銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理会社として創業、現在では不動産の総合的なマネジメント会社として、オフィスビルの賃貸をはじめ、戸建・マンションの建築・分譲、不動産仲介、不動産コンサルティング、駐車場運営事業を行うとともに、物品販売等も展開しています。また、2000 年 11 月にはグループ持株会社として株式会社陽栄ホールディングを設立し、陽栄はその傘下に入ると共に、同じく傘下の陽光ビルＭＥ株式会社にビル管理業務、工事業務を委託しています。

（コ）室町建物株式会社（以下「室町建物」といいます。）は、1952 年に旧三井銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理会社として創業した室町殖産株式会社をはじめとする室町グループ各社の事業用不動産を 2008 年 10 月に集約・継承した同グループの中核的な不動産賃貸管理会社です。同社は、首都圏をはじめ関西地区、九州地区に主にオフィスビル、商業ビル、店舗・駐車場ビルを保有し、賃貸事業を行っています。室町グループには、持株会社である前述の室町殖産株式会社のもとに室町建物や建物の総合管理事業を行う室町ビルサービス株式会社、主に不動産仲介業務を行う室町不動産株式会社、不動産有効活用コンサルティングやマンション分譲等を行う株式会社室町クリエイト、物品販売を主業とする室町商事株式会社等があります。

（サ）神戸土地建物株式会社（以下「神戸土地建物」といいます。）は、1950 年創業で旧神戸銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理業務と 1978 年に新設された商事部門における物品販売業務を行っています。同社は、主に不動産仲介・コンサルティング事業を行う京阪神興業株式会社と、主に建物の総合管理事業を行う神戸ビル管理株式会社の 100％子会社を擁し、神戸土地建物グループを形成しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社（注）との間で、本書の日付現在、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。

（注）サポート会社とは、株式会社ＳＭＢＣ信託銀行（以下「ＳＭＢＣ信託銀行」といいます。）、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。）、株式会社マックスリアルティー（以下「MR」といいます。）、ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社（以下「みらいパートナーズ」といいます。）及び株式会社チャーム・ケア・コーポレーション（以下「チャーム・ケア・コーポレーション」といいます。）をいいます。

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	建替（再開発）サポート	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	投資口の継続保有	バックアップオペレーティング
スポンサーサポート契約										
ＳＭＢＣ					✔	✔	✔		✔	
シップヘルスケア	✔		✔				✔	✔	✔	
東急不動産		✔	✔	✔			✔		✔	
ＮＥＣキャピタル（ＮＣＳアールイーキャピタル）	✔	✔	✔	✔			✔		✔	
京阪神ビルディング	✔	✔		✔			✔		✔	
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	✔（注1）	✔								
リサ・パートナーズ	✔	✔	✔	✔						
MR	✔（注2）	✔	✔							
みらいパートナーズ	✔	✔		✔						
バックアップオペレーティングに関するサポート契約										
チャーム・ケア・コーポレーション										✔

（注1）ＳＭＢＣ信託銀行が信託勘定で保有するもの及び同社がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社（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いません。）に対して行う匿名組合出資に係る持分等を除きます。

（注２）ＭＲが投資運用業、投資助言業又は不動産投資顧問業に係る業務として受託した当該業務の委託者（以下「ＳＰＣ等」といいます。）が保有している対象不動産を売却しようとする場合についても、後記「a.（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）」に記載のサポートの対象となりますが、不動産投資顧問業登録規程、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。）等の法令、並びにサポート会社とＳＰＣ等との間の業務委託契約及びＳＰＣ等が締結する関連契約に基づき対象不動産から除外されることがあります。

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、第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第二部【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。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。

(d) 上記に拘わらず、ＳＭＢＣ信託銀行及びＭＲが情報提供及び優先交渉権を付与する対象不動産の内容及び優先交渉権を付与する条件の詳細については、「第23期有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第二部 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／③　サポート契約」をご参照ください。

（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又はブリッジファンドの組成（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）金融商品取引法又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。）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. 建替（再開発）サポート（外部成長サポート）

本投資法人の保有する不動産等について、建替（再開発）が必要な場合には、スポンサー／サポート会社は本資産運用会社からの依頼に応じて、建替（再開発）計画を真摯に検討します。

e. 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。

f. 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（昭和 56 年法律第 59 号。その後の改正を含みます。）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

g. 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。

h. 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

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。

j. バックアップオペレーティング（運営・その他サポート）

本資産運用会社は、サポート会社に対し、以下の場合において、本投資法人が保有するヘルスケア施設の賃貸借の検討を依頼でき、サポート会社は、本資産運用会社の要請に応じて、当該施設の賃貸借について真摯に検討を行います。

（ⅰ） 当該ヘルスケア施設の既存オペレーターから退去の意向表明があった場合

（ⅱ） 本資産運用会社が当該ヘルスケア施設の既存オペレーターに対して、オペレーターの信用力等の観点から退去の申入れを行おうとする場合

（ⅲ） 当該ヘルスケア施設に係る既存オペレーターとの間の賃貸借契約の契約期間の満了又は更新時期（更新拒絶の通知期限を含む。）が近づいており、本資産運用会社が必要と認める場合

（ⅳ） その他本資産運用会社が必要と認める場合

③　スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーグループであるＳＭＢＣグループ（ＳＭＢＣ、ＳＭＦＬ、ＳＭＢＣ日興証券を総称していいます。）は、不動産賃貸業務や不動産仲介業務を行っておりますが、これは自ら若しくはその子会社及び関連会社が保有する本社ビル及び店舗用ビルの一部を賃貸したり、信託銀行業務の一部として不動産仲介業務やリース事業の一部として不動産賃貸業を行っているものであり、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

同じくスポンサーグループであるシップヘルスケアグループは、不動産を自ら開発し賃貸する業務を行っており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、シップヘルスケアグループの主たる事業は、トータルパックプロデュース事業やヘルスケア施設の運営事業等であって、不動産開発業務や不動産賃貸業務は主たる事業ではないため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

同じくスポンサーグループである東急不動産グループは、グループ全体で不動産投資業務や不動産賃貸業務等を含む幅広い領域の不動産関連事業を行っており、また、傘下の資産運用会社において上場リートの運用を行うなど、これらの業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、ヘルスケア施設は主たる投資対象ではないため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

同じくスポンサーグループであるＮＥＣキャピタルグループは、不動産投資業務や不動産賃貸業務を行っており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、ＮＥＣキャピタルグループの主たる事業はリース・割賦事業であり、不動産投資業務や不動産賃貸業務は主たる事業ではないため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

同じくスポンサーである京阪神ビルディングは、不動産賃貸業務を行っており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、スポンサーの主たる投資対象不動産は、オフィスビル・商業ビル・物流施設等であり、ヘルスケア施設は主たる対象ではないため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

また、スポンサーである銀泉、陽栄、室町建物及び神戸土地建物は自ら若しくはその子会社及び関連会社で、不動産賃貸業務を行っており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、スポンサーの主たる投資対象不動産は、オフィスビル・商業ビル・賃貸マンション等であり、ヘルスケア施設は主たる対象ではないため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。

また、前記「②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」に記載の通り、スポンサー／サポート会社と本資産運用会社はスポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約若しくはバックアップオペレーティングに関するサポート契約を締結しており、スポンサー／サポート会社が、自ら保有する投資対象不動産を売却しようとする場合は、原則として、本資産運用会社に優先的に交渉する機会が与えられます。また、スポンサー／サポート会社は、第三者から投資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投資対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、原則として、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該投資対象不動産に関する情報を速やかに提供できることとしています。また、本資産運用会社は、投資対象不動産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て、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うこととしています。

２．本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

（１）本投資法人

①　本投資法人の役員の状況（2026 年 10 月 28 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
執行役員	藤瀬　裕司	第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】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。	弁護士としての専門的な知識に加え、金融関係の豊富な実務経験と見識を有しており、投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。
監督役員	佐藤　香織	第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】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。	弁護士としての実務経験と見識を有していることから、法律分野の専門家としての見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。
監督役員	中野　智美	第23期「有価証券報告書（2026年10月28日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】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。	公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として適任であると考えます。

②　本資産運用会社役職員と兼職する本投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

該当事項はありません。

③　その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

（２）本資産運用会社

①　本資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 28 日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長（常勤）	石原　久稔	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り
常務取締役（常勤）	北村　彰史	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り
社外取締役（非常勤）	増田　晶	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り
社外取締役（非常勤）	伊賀　隆峰	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り
社外取締役（非常勤）	峯川　聡	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り
監査役（非常勤）	山内　一也	第 23 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）　第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の概況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照ください。	兼任・兼職は左記の通り

②　本資産運用会社の従業員の状況（2026 年 10 月 28 日現在）

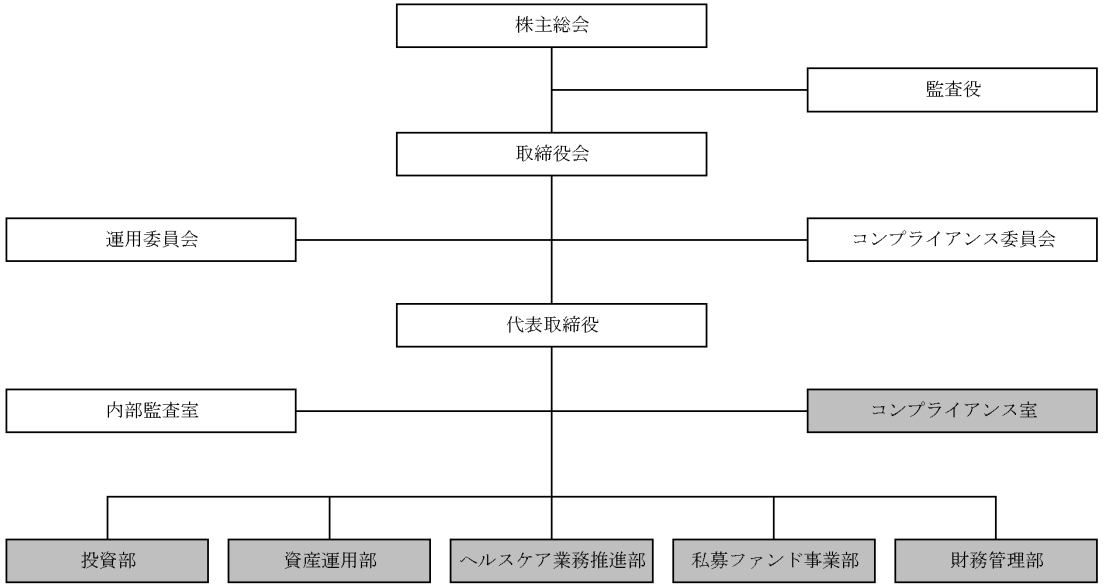
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	1	無
出向者計	1	―
出向者以外計	22	―
資産運用会社従業員総数	23	―

（注）本資産運用会社の従業員数には、前記「①　本資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 28 日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③　本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

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。

（ア）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号及び業府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録しています。

・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又は公認会計士）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）を有しています。

・ヘルスケア業務推進部長には、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であり、かつ、国土交通省の「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に定める、病院不動産への投資業務等の経験等により、病院の事業特性等を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者を重要な使用人として配置しています。

a．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。

b．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、ヘルスケア業務推進部、私募ファンド事業部、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、ヘルスケア業務推進部、私募ファンド事業部、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。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。ヘルスケア業務推進部は、資産運用に関連する医療・介護サービス分野の市場動向、環境要因等の分析、ヘルスケア施設のテナント若しくはオペレーター又は病院不動産の病院関係者の事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理等に関する業務を行います。私募ファンド事業部は、私募ファンドによるウェアハウジング機能の提供等に関する業務を行います。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。

c．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「④　投資運用の意思決定機構」及び前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針 ② 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。

（イ）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、ヘルスケア業務推進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. 物件情報の一元管理に関する事項 4. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 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. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 4. 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 5. 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 6. 本資産運用会社が投資顧問契約（金融商品取引法第 2 条第 8 項第 11 号に掲げる契約をいいます。）を締結して投資助言を行う相手方（以下「私募ファンド等」といいます。）の助言資産（下記「私募ファンド事業部」に定義します。）の賃貸の補助業務に関する事項 7. 私募ファンド等の助言資産の維持管理の補助業務に関する事項 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
ヘルスケア業務推進部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資産運用に関連する医療・介護サービス分野の市場動向、環境要因等の分析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又は私募ファンド等の助言資産がヘルスケア施設である場合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並びに当該運用資産又は助言資産が病院不動産である場合の病院関係者の事業評価等並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項 3. 本投資法人の運用資産又は私募ファンド等の助言資産がヘルスケア施設である場合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又は助言資産のリスク管理に関する事項並びに当該運用資産又は助言資産が病院不動産である場合の病院関係者の事業評価、与信管理、運用資産又は助言資産のリスク管理並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項 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
私募ファンド事業部	1. 私募ファンド等の組成事務に関する事項 2. 第二種金融商品取引業に関する事項（信託受益権・匿名組合出資持分等の私募の取扱い・媒介等に関する事項） 3. 私募ファンド等の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「助言資産」といいます。）に係る助言及び助言資産の処分に係る助言に関する事項 4. 私募ファンド等の助言資産の賃貸に関する事項 5. 私募ファンド等の助言資産の維持管理に関する事項 6. 私募ファンド等の顧客管理に関する事項 7. 私募ファンド等の資金調達、財務、経理、決算及び配当政策に関する事項 8. 私募ファンド等の資金管理に関する事項 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
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.　私募ファンド等の顧客管理の補助業務に関する事項 13.　私募ファンド等の資金調達、財務、経理、決算及び配当政策の補助業務に関する事項 14.　私募ファンド等の資金管理の補助業務に関する事項 15.　本資産運用会社の資金調達に関する事項 16.　本資産運用会社の財務に関する事項 17.　本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 18.　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 19.　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 20.　本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 21.　本資産運用会社の配当政策に関する事項 22.　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 23.　本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 24.　本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 25.　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 26.　本資産運用会社のリスク管理に関する事項 27.　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 28.　本資産運用会社の印章の管理に関する事項

	29.　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 30.　本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 31.　本資産運用会社の庶務に関する事項 32.　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 33.　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 34.　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 35.　前各号に付随する事項

④　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、ヘルスケア業務推進部長、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）　投信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) ヘルスケア施設の居住者や病院不動産の利用者等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（１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

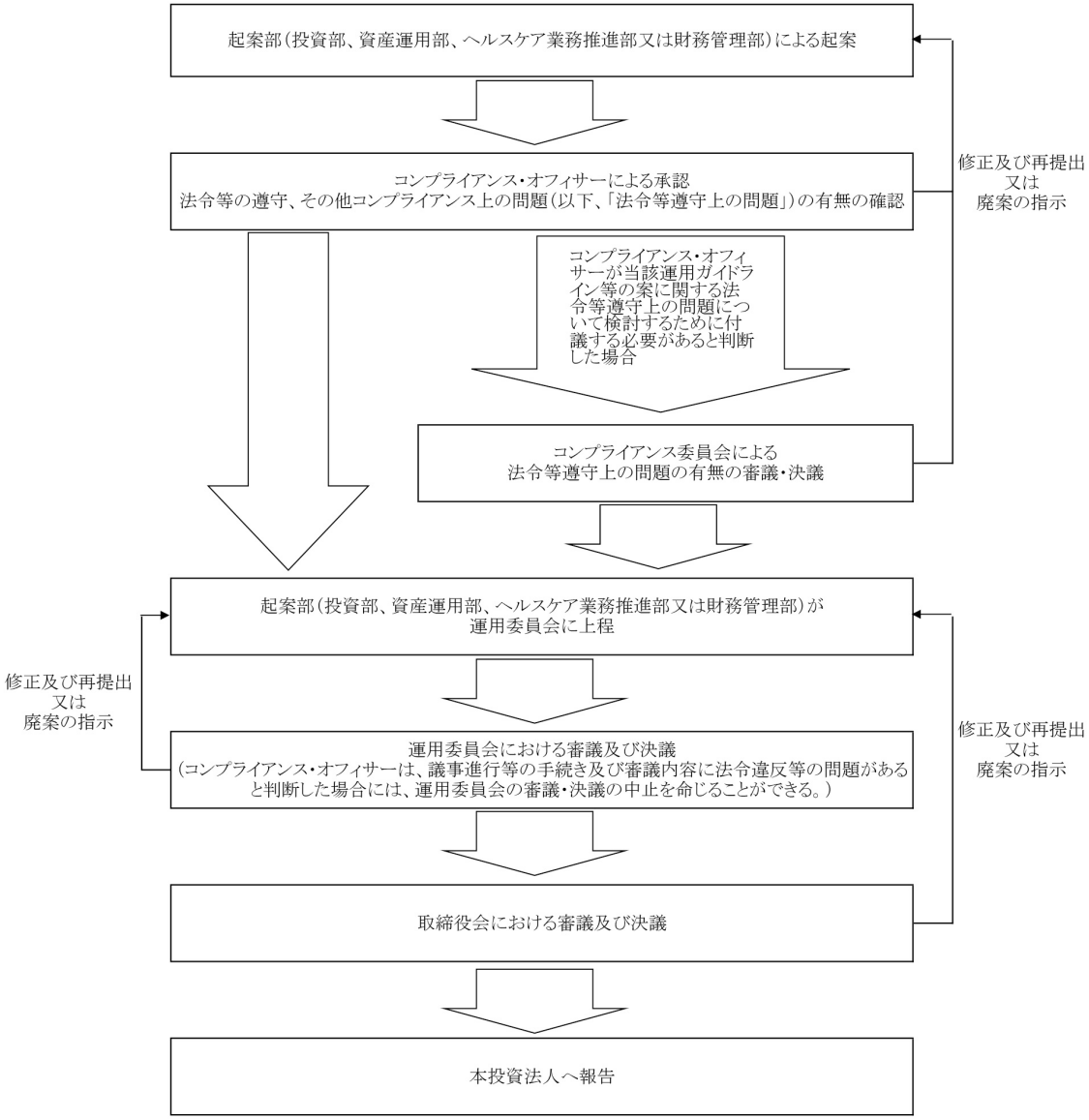
運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項が議案である場合、当該議案の起案部（「起案部」とは、投資部、資産運用部、ヘルスケア業務推進部又は財務管理部をいいます。以下、同じです。）は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役会に上程し、その決議を得るものとします。

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。

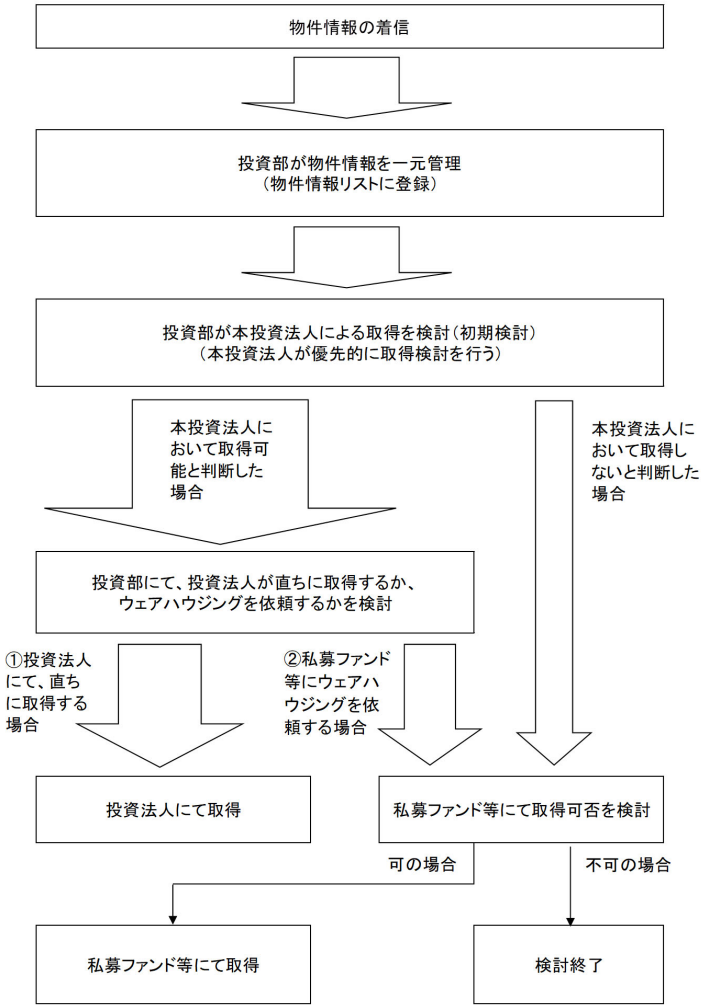
d．本投資法人へ報告

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）物件情報の管理に関する事項

本資産運用会社が物件情報を入手した場合の情報管理ルール及び取得検討の優先順位に関するルール（ローテーション・ルール）は、以下のとおりです。

物件情報の入手後のフロー及び取得検討の優先順位



a．物件情報の管理

（ｉ） 本資産運用会社が第三者から物件の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を入手した場合、投資部において物件情報を一元的に管理します。

（ⅱ） 本資産運用会社の役職員は、第三者からの物件情報を取得した場合は、直ちに、投資部に物件情報を報告します。

b．本投資法人による優先検討及び取得

（ｉ） 投資部は、物件情報に係る物件が、本投資法人の規約及び運用ガイドラインに規定する投資対象に合致するかを確認し、その本投資法人による取得を私募ファンド事業部に優先して検討することができます。

（ⅱ） 投資部は、物件情報に係る物件について本投資法人として取得を検討した結果、本投資法人による取得は可能であるが、売買時期その他の事情により本投資法人が直ちに取得することが困難であると判断した場合は、ウェアハウジング（本投資法人に取得させることを目的として一時的にＳＰＣ等（以下「ブリッジＳＰＣ等」といいます。）に取得させることをいいます。以下同じです。）を活用して当該物件の取得を検討することができ、その旨を物件情報リストに記載するものとします。この場合、投資部は私募ファンド事業部に物件情報及びウェアハウジングを依頼する可能性がある旨を伝達します。

（ⅲ） 投資部は、検討の結果、本投資法人において取得しない（以下「辞退」といいます。）との判断を行った場合、その旨及び理由（以下「不取得理由（投資人）」と総称します。）を物件情報リストに記載した上で、私募ファンド事業部に物件情報を伝達するものとします。

c．私募ファンド等による検討

（ｉ） 投資部は、ｂ．（ⅱ）の場合でウェアハウジングを依頼する場合は、私募ファンド事業部に物件情報等の取得検討に必要な書類及び情報を提供します。この場合、私募ファンド事業部は、ブリッジSPC等のための取得検討を行うことができます。

（ⅱ） 募ファンド事業部は、ｂ．（ⅲ）の場合、自らの顧客である私募ファンド等のために取得検討を行うことができます。検討の結果、私募ファンド等において辞退の判断を行った場合、その旨及び理由（以下「不取得理由（私募ファンド等）」と総称します。）を投資部に報告するものとし、投資部は当該内容を物件情報リストに記載するものとします。

d. 私募ファンド等による例外的な優先取得

b. 及び c. にかかわらず、以下各号のいずれかに該当する物件情報に係る物件については、例外的に、物件情報リストに不取得理由（投資法人）が記載されていない物件についても、物件情報を私募ファンド事業部に伝達の上、私募ファンド事業部は優先的に自らの顧客である私募ファンド等のために取得検討を行うことができます。この場合、c.（ⅱ）を準用し、不取得理由（私募ファンド等）が物件情報リストに記録された物件に限り、投資部は本投資法人のために取得検討を行うことができます。

（ⅰ） 物件の売主、投資家その他本資産運用会社に当該物件情報を提供した者（売主のレンダーや本資産運用会社以外のアセットマネージャーを含みます。）により本投資法人以外の取得候補者が指定されている物件情報

（ⅱ） 私募ファンド等が共有、区分所有、信託受益権の準共有等によりその一部について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）

（ⅲ） 私募ファンド等が当該物件に隣接する物件について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）

（ⅳ） 前各号に準じる事情があり、私募ファンド事業部が優先的に交渉を含む取得検討を行ったとしても本投資法人の利益を害する恐れがないとしてコンプライアンス・オフィサーが認めた物件情報

e. 辞退理由等の検証

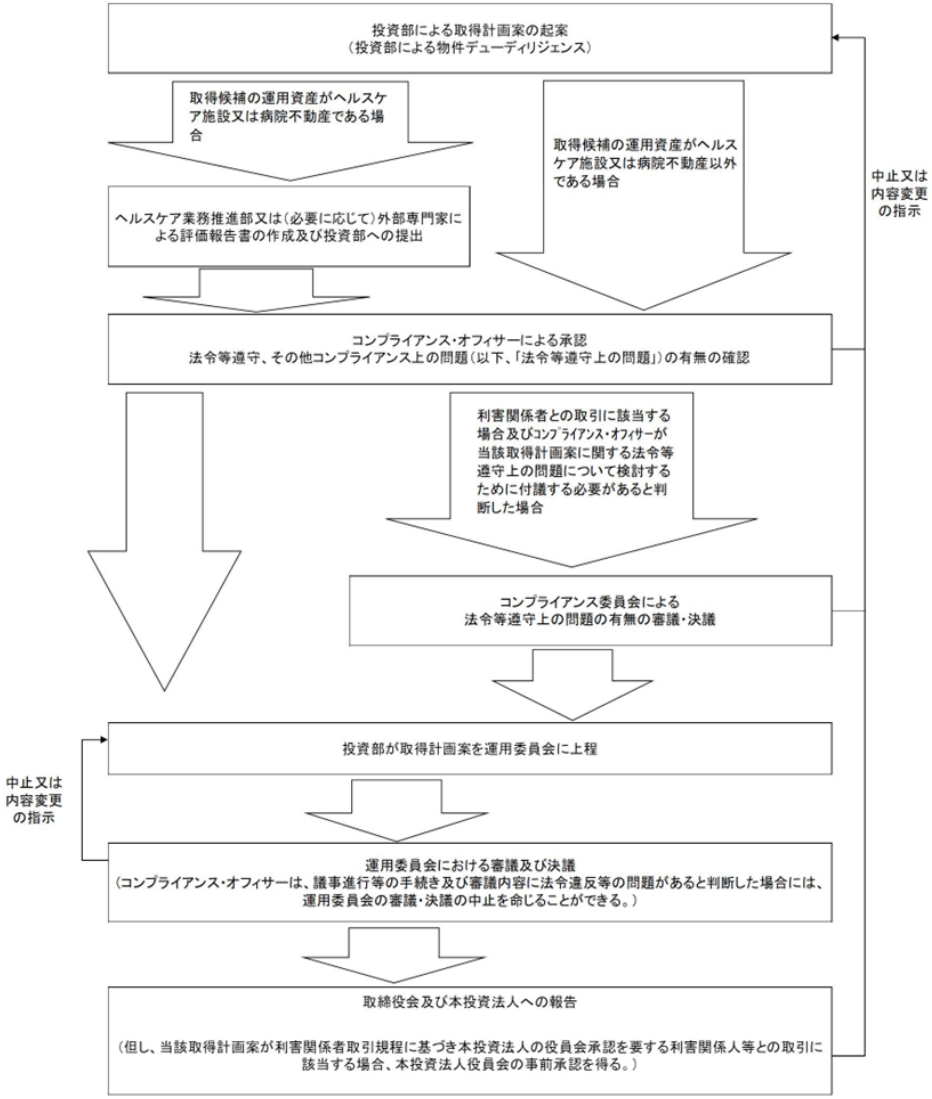
b.（ⅲ）により投資部が辞退した物件について、私募ファンド事業部が取得検討の結果、取得決定する場合は、コンプライアンス・オフィサーが投資部の辞退の経緯及び理由を確認し、問題ないと判断した場合のみ、私募ファンド事業部は私募ファンド等による物件の取得決定を行うことができます。

f. コンプライアンス室によるモニタリング

コンプライアンス室は、物件情報の入手方法、検討過程その他本規程の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。コンプライアンス室は、かかるモニタリングの結果、適当でないと認める事項がある場合は、各部署に対してその改善を求めるものとします。

（エ）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又は病院不動産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、ヘルスケア業務推進部は、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ー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。また、取得候補の運用資産が病院不動産である場合、ヘルスケア業務推進部は、当該運用資産に関する事業性評価（当該病院不動産の病院関係者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病院不動産の見学や病院関係者へのヒアリング結果等を含みます。）並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等を行うものとし、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。事業性評価並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等を行うにあたり、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、ヘルスケア業務推進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、当該取得計画が投信法第201条の2第1項に定める取引又は本資産運用会社が投資顧問契約を締結している特別目的会社との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、利害関係者取引規程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。

（オ）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。

（カ）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)ヘルスケア施設の居住者や病院不動産等の利用者等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（１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。

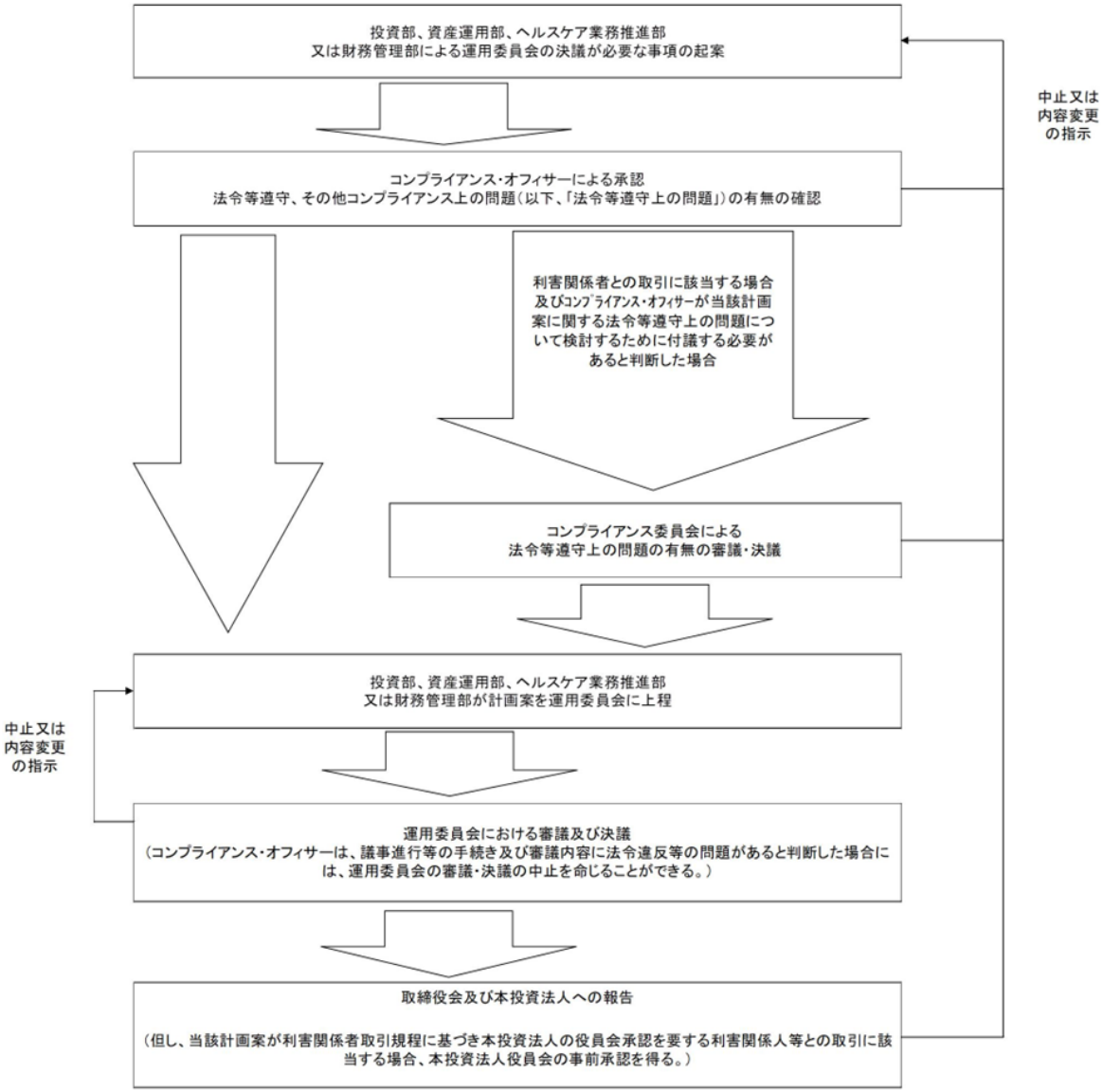
本資産運用会社は、本投資法人が保有するヘルスケア施設又は病院不動産の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーター又は病院関係者の事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーター又は病院関係者からヘルスケア施設又は病院不動産の運営状況やオペレーター又は病院関係者の財務に関する情報開示を得るとともに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等を行うよう努めます。また、ヘルスケア業務推進部は、かかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、モニタリングレポートを作成するものとします。

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限について、外部委託を行わないものとします。
本資産運用会社のその他の業務に関する外部委託については、委託業務に係る業務経験や実績を考慮し適切に委託先の選定を行うこととします。

（キ）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。



（３）利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

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。

（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（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）

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（以下「利害関係ＳＰＣ」といいます。）

e．本資産運用会社が、投資顧問契約を締結している特別目的会社（以下「本資産運用会社助言ＳＰＣ」といいます。）

（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、前記（ア）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、前記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、前記（ア）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、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、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等又は本資産運用会社助言ＳＰＣ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。本資産運用会社助言ＳＰＣとの取引も含めて、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、前記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）、本投資法人の役員会の承認に基づく本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（軽微基準を満たす取引）に該当する場合は、この限りではありません。なお、本資産運用会社助言ＳＰＣとの取引については、かかる軽微基準は適用しないものとします。

d. 前記c. に基づき本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本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、起案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、本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。

（ウ）　対象となる取引の範囲及び取引の基準

a．物件の取得

（ⅰ）　利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び地上権（以下「不動産等資産」と総称します。）並びに不動産等資産を信託する信託の受益権（以下「不動産等受益権」と総称します。）を取得する場合、当該資産１物件当たりの取得価格（当該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。また、複数の建物とその敷地が一体として不動産鑑定評価額の対象とされる複合不動産については、当該複合不動産に係る権利及び当該複合不動産に係る権利を信託する信託の受益権を1物件とみなします。）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。

（ⅱ）　利害関係者から不動産等資産及び不動産等受益権を裏付資産とする有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産等受益権を除きます。）並びに資産の流動化に関する法律第 2 条第 6 項に規定する特定出資（以下「不動産裏付証券等」と総称します。）の取得又は引受けを行う場合、その取得価格又は引受価格は、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額、その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を総合考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以下の価格とする。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、当該費用を取得価格又は引受価格として加えることができるものとします。

（ⅲ）　利害関係者から不動産等資産、不動産等受益権及び不動産裏付証券等以外の資産を取得する場合、その取得価格は、時価又は上記ⅰ及びⅱに準じて算定された合理的な価格又はそれ以下の価格とします。

b．物件の譲渡

（ⅰ）　利害関係者に不動産等資産及び不動産等受益権を売却する場合、当該資産１物件当たりの売却価格（当該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。また、複数の建物とその敷地が一体として不動産鑑定評価額の対象とされる複合不動産については、当該複合不動産に係る権利及び当該複合不動産に係る権利を信託する信託の受益権を1物件とみなします。）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。

（ⅱ）　利害関係者に不動産裏付証券等を売却する場合、その売却価格は、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以上の価格とします。

（ⅲ）　利害関係者に不動産等資産、不動産等受益権及び不動産裏付証券等以外の資産を譲渡する場合、その譲渡価格は、時価又は上記①及び②に準じて算定された合理的な価格又はそれ以上の価格とします。

c．物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産及び不動産等受益権に係る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、市場実勢及び当該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及び不動産等受益権に係る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及び不動産等受益権に係る資産に関す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当該不動産等資産及び不動産等受益権に係る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（借入、投資法人債発行、投資口発行を含むが、これらに限られません。）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。

h．利害関係ＳＰＣの資産運用業務等の委託

本投資法人が不動産裏付証券等の取得又は引受けを行う場合で、不動産裏付証券等の発行者が利害関係ＳＰＣである場合は、当該利害関係ＳＰＣが締結している投資顧問契約、投資一任契約又は資産運用委託契約に係る手数料は、市場実勢を勘案して、適正と判断される金額の範囲内とします。

（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。

② 運用体制の採用理由

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においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
運用委員会 外部委員	岡村　淑子	1989年 4月 1995年 7月 1998年 3月 1998年 9月 1999年 4月 2001年 9月 2001年10月 2002年 7月 2003年 4月 2022年 4月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）　入社 有限会社小谷不動産鑑定事務所　入所 不動産鑑定士登録 地価公示鑑定評価員（現任） 東京都地価調査鑑定評価員（現任） 東京国税局相続税路線価鑑定評価員・精通者（現任） 東京都主税局固定資産税鑑定評価員（現任） とうかつ不動産鑑定（創業）　代表（現任） 東京地方裁判所民事第 21 部評価人（現任） 本資産運用会社　運用委員会　外部委員（現任）	（兼任・兼職等） とうかつ不動産鑑定　代表（兼任） 地価公示鑑定評価員（兼任） 東京都地価調査鑑定評価員（兼任） 東京国税局相続税路線価鑑定評価員・精通者（兼任） 東京都主税局固定資産税鑑定評価員（兼任） 東京地方裁判所民事第 21 部評価人（兼任） （スポンサー企業との関係） 該当ありません
コンプライアンス委員会 外部委員	松野　絵里子	1992年 4月 2000年 4月 2000年 4月 2010年 7月 2011年 7月 2014年11月 2015年10月 2019年 6月 2020年 6月	モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド（証券）（現 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社）　入社 弁護士登録（東京弁護士会 52 期） 長島・大野・常松法律事務所 入所 東京ジェイ法律事務所 開設　同事務所　代表弁護士就任（現任） 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター あっせん委員 就任 本資産運用会社　コンプライアンス委員会　外部委員（現任） ウェルスナビ株式会社　社外監査役 日本女性法律家協会　幹事（現任） みらかホールディングス株式会社（現 H.U.グループホールディングス株式会社）　社外取締役	（兼任・兼職等） 東京ジェイ法律事務所　代表弁護士（兼任） 日本女性法律家協会　幹事（兼任） （スポンサー企業との関係） 該当ありません

		2022年 3月　ウェルスナビ株式会社　社外取締役（監査等委員） 2023年 5月　株式会社東京衡機　取締役 2024年 5月　株式会社東京衡機　社外取締役（監査等委員）	

コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）　（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」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、下記のとおりです。

役職名	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス・オフィサー	松本　博行	1992 年 4 月　株式会社さくら銀行（現　株式会社三井住友銀行）　入行 2008 年 4 月　同行　経営企画部　金融調査室　上席調査役 2008 年 4 月　公益社団法人経済同友会　出向　政策調査第一部　マネジャー 2012 年 4 月　株式会社三井住友銀行　人形町法人営業部　営業推進グループ長 2015 年 4 月　同行　投資銀行統括部　上席調査役 2015 年 4 月　本資産運用会社　出向　コンプライアンス室　シニアマネジャー 2018 年 1 月　同　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査室長 2025 年 4 月　同　コンプライアンス・オフィサー（現任）	（兼任・兼職等） 該当ありません

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等との取引等

本「３．スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第 123 条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に定義されます。）を意味しますが、下記表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。但し、本資産運用会社を除きます。）との取引を加えています。

① 取引の種別：不動産等の売買取引

該当事項はありません。

② 取引の種別：賃貸借取引

第 23 期（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）の利害関係人等からの賃貸収入については、以下のとおりです。

契約先	物件名	契約満了日
グリーンライフ株式会社	アクアマリーン西宮浜	2037 年　5 月 31 日
	神戸学園都市ビル	2041 年　3 月 28 日
	グリーンライフ守口	2039 年 10 月 19 日
	はぴね神戸魚崎弐番館	2041 年　3 月 28 日
	スマイリングホームメディス足立	2037 年　1 月 31 日
シップヘルスケアエステート株式会社	シップ千里ビルディング	2038 年 10 月 27 日
シップヘルスケアフード株式会社	アクアマリーン西宮浜	2028 年　3 月 31 日

(注)「アクアマリーン西宮浜」、「神戸学園都市ビル」、「グリーンライフ守口」、「はぴね神戸魚崎弐番館」、「スマイリングホームメディス足立」及び「シップ千里ビルディング」に係る総賃料収入及び取得資産全体に係る総賃料収入に占める比率ついては、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。

③　取引の種別：その他の取引（支払手数料等の金額）

第23期（2026年2月1日～2026年7月31日）に発生した利害関係人等への支払手数料等については、以下のとおりです。

区　　分	支払手数料等総額 （A） （千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額（B） （千円）	B／A（%） （注１）
支払利息（注２）	251,424	株式会社三井住友銀行	112,745	44.84
融資関連費用（注３）	67,268	株式会社三井住友銀行	44,237	65.76

（注１）それぞれの総額に対する比率（%）の小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注２）支払金額（B）には、支払済み利息の他、未払利息も含む当期において費用計上した金額を記載しています。

（注３）支払金額（B）には、支払済み融資関連費用のうち、当期において費用計上した金額を記載しています。

（２）物件取得者等の状況

第 23 期（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）における利害関係人等との取引に係る物件取得者等の状況は以下のとおりです。

①　取得

該当事項はありません。

②　譲渡

該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年 10 月 28 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

不動産鑑定機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数などから信用性の確保できる不動産鑑定機関に発注します。なお、既保有物件に係る継続鑑定評価については、継続性の観点から、取得時に採用した不動産鑑定機関を選定しています。

② 不動産鑑定機関の概要

第23期末日（2026年7月31日）において所有している57物件の不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数（注）	選定理由
アズハイム光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-3-1	284名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
アズハイム文京白山				
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路				
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野				
さわやか立花館				
さわやか和布刈館				
さわやか田川館				
グッドタイムホーム不動前				
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前				
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢				
新潟リハビリテーション病院				
はなことば南				
はなことば新横浜				
はなことば新横浜２号館				
ハートランド川口明生苑				
星ヶ丘ドクターズビル				

ボンセジュール千歳船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	88 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
ボンセジュール日野				
ボンセジュール武蔵新城				
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢				
リハビリホームボンセジュール四つ木				
メディカルホームボンセジュール伊丹				
グランダ鶴間・大和				
スマイリングホームメディス足立				
愛広苑壱番館ビル				
はなことば三浦				
はなことば小田原				
シップ千里ビルディング				
サニーライフ鎌倉				
ノアガーデン レジェンド				
ノアガーデン エル・グレイス				
ノアガーデン シーズンベル				
ノアガーデン カーサ・リッツ				
はなことば追浜				
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中				

アクアマリーン西宮浜	株式会社立地評価研究所	〒541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 3-2-25	13 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷				
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山				
リハビリホームグランダ南浦和				
まどか南浦和				
ニチイメゾン稲毛				
ＰＤハウス東大阪				
サニーライフ船橋				
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1	139 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
グリーンライフ守口				
はぴね神戸魚崎弐番館				
ベルジ箕輪				
ベルジ武尊				
サニーライフ北品川				
ニチイホーム西国分寺				
ロイヤル川口				
ノアガーデン Ａ館				
ノアガーデン Ｂ館				
ノアガーデン 別邸				
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚				
ノアガーデン ブルームビュー				
ＳＯＭＰＯケア　ラヴィーレ浜川崎	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-5-1	71 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。

（注）上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づき、本書作成時点で認識した数値を記載しております。

（2）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①　エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリング・レポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

②　エンジニアリング・レポート作成機関の概要

該当事項はありません。

（3）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（4）ＩＲに関する活動状況

①　基本方針

本投資法人は、投資主および投資家の皆様に対し、投資判断に必要な本投資法人の資産運用に関する情報を、適時・正確・公平に提供することを、ＩＲに関する基本方針とします。

②　適時開示体制

本資産運用会社において、財務管理部を情報開示担当部門とし、財務管理部長が情報開示責任者を務めます。

③　ＩＲに関する活動方針

本投資法人のＩＲスケジュール及び主な活動は以下の通りです。

＜ＩＲスケジュール＞

・決算月：1 月、7 月

・決算発表：3 月、9 月

・資産運用報告書発送：4 月、10 月

＜主な活動＞

・機関投資家の方々には、アナリスト説明会や個別ミーティング等の開催、個人投資家の方々には、個人投資家向けセミナーへの参加等を予定しているほか、ウェブサイトに各種ＩＲ資料を掲載することにより、積極的な情報開示に努めます。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断し、本資産運用会社の経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの多大な被害を防止し、もって本資産運用会社の社会的責任を果たすことを目的として「反社会的勢力排除規程」を制定するとともに、「反社会的勢力排除マニュアル」等により反社会的勢力排除のための対応方針及び具体的な手続きを定めています。反社会的勢力排除の基本方針として、「反社会的勢力とは一切の関係を遮断すること、反社会的勢力による不当要求はこれを拒絶し、裏取引や資金提供を行わないこと、また、必要に応じて法的対応を行うこと、反社会的勢力への対応は、外部専門機関と連携しつつ、組織全体として行うこと」を定めています。また、反社会的勢力対応部署と統括責任者をおくとともに、全役職員に対し、社内コンプライアンス研修等を通じて反社会的勢力排除の方針と対応方法の周知徹底を図っています。

以　上