【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月28日
【計算期間】	第23期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31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　藤瀬　裕司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
【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 財務管理部長　白畑　豊徳
【連絡場所】	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
【電話番号】	03-5282-2922
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【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】

①　主要な経営指標等の推移

回次		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月		2022年1月	2022年7月	2023年1月	2023年7月	2024年1月
営業収益	（百万円）	2,080	2,371	2,632	2,438	2,438
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	2,080	2,371	2,427	2,438	2,438
営業費用	（百万円）	1,007	1,105	1,178	1,170	1,184
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	701	784	801	820	832
営業利益	（百万円）	1,072	1,265	1,453	1,268	1,254
経常利益	（百万円）	913	1,101	1,279	1,068	1,050
当期純利益	（百万円）	913	1,100	1,278	1,068	1,049
総資産額	（百万円）	68,778	80,357	81,243	80,789	80,714
（対前期比）	（%）	△0.2	16.8	1.1	△0.6	△0.1
純資産額	（百万円）	32,867	38,800	38,968	38,617	38,536
（対前期比）	（%）	△0.3	18.1	0.4	△0.9	△0.2
有利子負債額	（百万円）	33,150	38,650	39,150	39,150	39,150
出資総額（純額）（注3）	（百万円）	31,964	37,711	37,601	37,601	37,489
発行済投資口の総口数	（口）	311,001	359,500	359,500	359,500	359,500
1口当たり純資産額	（円）	105,681	107,930	108,395	107,421	107,196
1口当たり当期純利益（注4）	（円）	2,935	3,063	3,555	2,970	2,919
分配総額	（百万円）	1,008	1,210	1,278	1,179	1,162
1口当たり分配金	（円）	3,244	3,367	3,557	3,282	3,235
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	2,936	3,059	3,557	2,828	2,919
（うち1口当たり一時差異等調整引当額）	（円）	－	1	－	143	－
（うち1口当たりその他の利益超過分配金）	（円）	308	307	－	311	316
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.3	1.5	1.6	1.3	1.3
（年換算値）	（%）	2.6	3.0	3.1	2.7	2.6
自己資本利益率（注6）	（%）	2.8	3.1	3.3	2.8	2.7
（年換算値）	（%）	5.5	6.2	6.5	5.6	5.4
期末自己資本比率（注7）	（%）	47.8	48.3	48.0	47.8	47.7
（対前期増減）		△0.1	0.5	△0.3	△0.2	△0.1
配当性向（注8）	（%）	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	37	47	48	48	48
減価償却費	（百万円）	479	552	563	560	566
資本的支出額（注9）	（百万円）	128	111	152	196	187
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	（百万円）	1,858	2,138	2,189	2,178	2,172
FFO（Funds from Operation）（注11）	（百万円）	1,392	1,652	1,637	1,628	1,615
1口当たりFFO（注12）	（円）	4,478	4,596	4,555	4,529	4,494
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	48.2	48.1	48.2	48.5	48.5

回次		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月		2024年7月	2025年1月	2025年7月	2026年1月	2026年7月
営業収益	(百万円)	2,514	2,522	2,547	2,634	2,659
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,514	2,521	2,544	2,631	2,655
営業費用	(百万円)	1,215	1,249	1,261	1,292	1,318
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	859	877	895	912	934
営業利益	(百万円)	1,298	1,273	1,286	1,341	1,341
経常利益	(百万円)	1,055	1,025	1,017	1,058	1,016
当期純利益	(百万円)	1,054	1,024	1,017	1,057	1,015
総資産額	(百万円)	83,456	84,606	84,495	88,786	88,498
(対前期比)	(%)	3.4	1.4	△0.1	5.1	△0.3
純資産額	(百万円)	38,649	38,602	38,520	38,706	38,512
(対前期比)	(%)	0.3	△0.1	△0.2	0.5	△0.5
有利子負債額	(百万円)	41,650	42,820	42,820	46,570	46,570
出資総額(純額)(注3)	(百万円)	37,375	37,258	37,138	37,018	36,894
発行済投資口の総口数	(口)	359,500	359,500	359,500	359,500	359,500
1口当たり純資産額	(円)	107,510	107,378	107,150	107,666	107,126
1口当たり当期純利益(注4)	(円)	2,934	2,850	2,829	2,942	2,825
分配総額	(百万円)	1,172	1,144	1,137	1,181	1,141
1口当たり分配金	(円)	3,261	3,183	3,164	3,286	3,174
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,934	2,850	2,829	2,942	2,826
(うち1口当たり一時差異等調整引当額)	(円)	-	-	-	-	-
(うち1口当たりその他の利益超過分配金)	(円)	327	333	335	344	348
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.3	1.2	1.2	1.2	1.1
(年換算値)	(%)	2.6	2.4	2.4	2.4	2.3
自己資本利益率(注6)	(%)	2.7	2.7	2.6	2.7	2.6
(年換算値)	(%)	5.5	5.3	5.3	5.4	5.3
期末自己資本比率(注7)	(%)	46.3	45.6	45.6	43.6	43.5
(対前期増減)		△1.4	△0.7	△0.0	△2.0	△0.1
配当性向(注8)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	53	54	54	57	57
減価償却費	(百万円)	589	599	602	619	625
資本的支出額(注9)	(百万円)	251	196	197	232	234
賃貸NOI(Net Operating Income)(注10)	(百万円)	2,243	2,243	2,252	2,338	2,346
FFO(Funds from Operation)(注11)	(百万円)	1,644	1,622	1,616	1,674	1,637
1口当たりFFO(注12)	(円)	4,573	4,513	4,497	4,657	4,555
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	49.9	50.6	50.7	52.5	52.6

(注1) ヘルスケア&メディカル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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ヶ月間です。

(注2) 本書において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注4) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注5) 総資産経常利益率=経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

(注6) 自己資本利益率=当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

(注7) 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100

（注8）配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）÷1口当たり当期純利益×100
第15期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、以下の算式により算出しています。
配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100
（注9）賃貸等不動産に係る資本的支出額を記載しています。
（注10）不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋賃貸等不動産に係る減価償却費
（注11）当期純利益＋減価償却費－匿名組合投資利益－不動産等売却損益
（注12）1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数

② 事業の概況

（ア）本投資法人の主な推移

本投資法人は、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、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。）を設立企画人として、2014年12月9日に設立され、2015年3月19日に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。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3455）。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）（以下「第23期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は359,500口となっています。

（イ）投資環境と運用実績

a. 投資環境

本投資法人は、先進国の中でも最も高齢化が進展し、かつ当面の間、総人口に占める高齢者の数・割合ともに増加する一方、介護を担う世代の人口が減少の一途をたどる中、外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスの拡充が喫緊の課題となっているとの我が国の社会的情勢を背景に設立されました。

また、2026年3月27日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤の再構築に向けた成果指標が示されています。その一つとして、高齢期の暮らしを支える住宅の数を、2023年の108万戸から2035年には150万戸へ引き上げることが掲げられています。

本投資法人は、このように社会的需要の高ま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を実現し、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産（後記「第二部　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／②　業務分掌体制」で定義します。以下同じです。）の着実な成長を目指します。

b. 運用実績

我が国の経済については、個人消費に足踏みが見られるものの、インバウンド需要の拡大に加え、雇用・所得環境の改善もあり堅調に推移しています。一方、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響には引き続き注視する必要があります。

本投資法人は、当期においては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

当期末現在57物件を保有しており、総賃貸可能面積240,416.52㎡、稼働率100.0％となっています。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021年12月に「サステナビリティ推進体制規程」を制定するとともにESG委員会を設置しました。サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2026年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで「1 Star」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」を、GRESBの開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ獲得しています。加えて、2026年3月に「シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）」において、介護付有料老人ホームとしては第1号案件となるDBJ Green Building認証（ヘルスケア版）4つ星を取得しました。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

（ウ）資金調達の概要

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上のため、安定的な財務運営を行うことを基本方針としています。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は36,894百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額46,570百万円です。

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

当期末時点で、総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は52.6%となっています。

なお、2026年7月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）	長期発行体格付	A+	安定的

（エ）業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,659百万円、営業利益は1,341百万円、経常利益は1,016百万円、当期純利益は1,015百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益の概ね全額となる1,015,947,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,826円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である125,106,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は348円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,174円となりました。

（注1）利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。
但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
なお、かかる利益超過分配に関する方針は、資産規模の拡大に伴い減価償却費の増加が見込まれるとともに、ポートフォリオの分散化が進んだことから、2026年8月19日付で関連する社内規程を改定し、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額を、原則として毎期継続的に行う方針とすることに変更しました。

（注2）一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

③　決算後に生じた重要な事実

（ア）資産の取得

本投資法人は、2026年8月19日付で以下の14物件の不動産を信託財産とする信託受益権（以下、あわせて「2027年1月期取得資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結し、2026年9月1日に「春山記念病院（底地）」、「ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻」、「ツクイ・サンシャイン横浜野毛」、「ツクイ・サンシャイン相模原」、「クラシック・コミュニティ横浜」、「祖師谷ケアパークそよ風」、「ケアヴィレッジ美乃里」、「くろいそケアセンターそよ風」、「サニーライフ新琴似」、「練馬谷原ケアパークそよ風」、「メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町」及び「さわやかひがしおおさか館」を、2026年9月30日に「サニーライフ東久留米」及び「サニーライフ東大和」を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格（注）（百万円）	取得日
医療-2	春山記念病院（底地）	東京都新宿区	3,439	2026年9月1日
サ高住-5	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	北海道札幌市	624	2026年9月1日
有老-53	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	神奈川県横浜市	2,198	2026年9月1日
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県相模原市	2,090	2026年9月1日
サ高住-6	クラシック・コミュニティ横浜	神奈川県横浜市	1,512	2026年9月1日
サ高住-7	祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	1,214	2026年9月1日
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県新座市	1,780	2026年9月1日
グル-1	くろいそケアセンターそよ風	栃木県那須塩原市	428	2026年9月1日
有老-56	サニーライフ新琴似	北海道札幌市	1,555	2026年9月1日
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	東京都練馬区	1,484	2026年9月1日
有老-58	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町	愛知県豊田市	1,170	2026年9月1日
有老-59	さわやかひがしおおさか館	大阪府東大阪市	1,402	2026年9月1日
有老-60	サニーライフ東久留米	東京都東久留米市	1,770	2026年9月30日
有老-61	サニーライフ東大和	東京都東大和市	1,070	2026年9月30日
合計	―	―	21,736	―

（注）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含みません。

（イ）新投資口の発行

本投資法人は、2026年8月19日付及び2026年8月26日付の役員会において、2027年1月期取得資産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり新投資口発行を決議し、公募による新投資口の発行については2026年9月1日、第三者割当による新投資口の発行については2026年9月29日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は47,287百万円、発行済投資口の総口数は457,000口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	：92,858口
発行価格（募集価格）	：1口当たり金95,160円
発行価格（募集価格）の総額	：8,836,367,280円
払込金額（発行価額）	：1口当たり金91,939円
払込金額（発行価額）の総額	：8,537,271,662円
払込期日	：2026年9月1日（火）

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	：4,642口
払込金額（発行価額）	：1口当たり金91,939円
払込金額（発行価額）の総額	：426,780,838円
払込期日	：2026年9月29日（火）
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（ウ）資金の借入れ

本投資法人は、2027年1月期取得資産の取得資金及び取得に係る諸経費等に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
長期	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	50億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.25%（注）	2026年9月1日	左記借入先を貸付人とする2026年8月28日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2029年7月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	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	30億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.35%（注）	2026年9月1日		2030年7月31日		
	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	25億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.35%（注）	2026年9月30日		2030年7月31日		
短期	株式会社三井住友銀行	6億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.25%	2026年9月30日		2027年9月30日		

（注）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（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、別段の記載がある場合を除き、同じです。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、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条第1項の規定に基づき、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2014年12月10日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、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）。

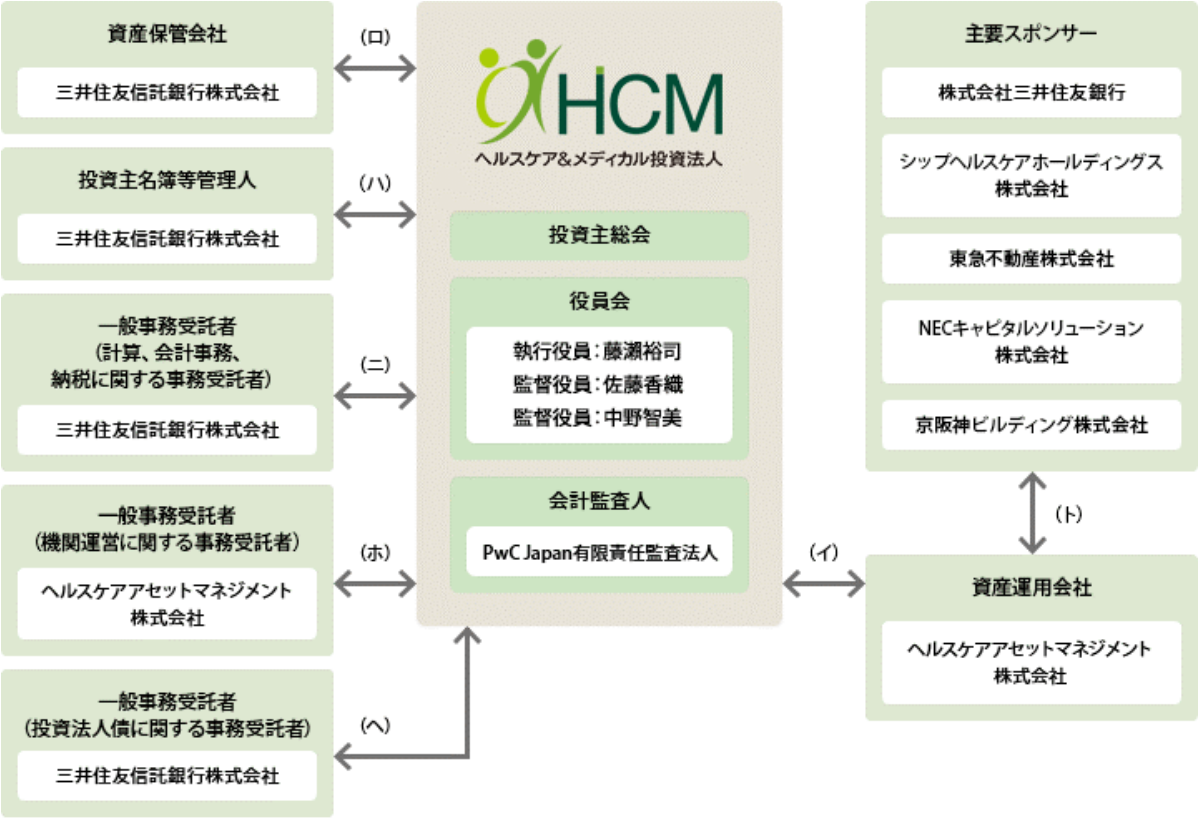
本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を主とした運用資産とする匿名組合出資持分等の投資ビークルへの投資を通じて資産の運用を行うことがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約　(ロ) 資産保管委託契約　(ハ) 投資主名簿等管理事務委託契約　(ニ) 一般事務委託契約 (計算、会計事務、納税)

(ホ) 一般事務委託契約 (機関運営)　(ヘ) 財務代理契約　(ト) スポンサーサポート契約

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	投信法上の資産運用会社として、本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「資産運用業務」といいます。）、資金調達に係る業務、運用資産に係る運用計画の策定業務、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及び届出等の業務並びに行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務（マイナンバー法に定めるものをいいます。）を含みます。但し、本投資法人が資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務等を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務等を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、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並びにマイナンバー法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
一般事務受託者（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	投信法上の一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、本投資法人の計算、会計帳簿の作成及び納税に関する事務等を行います。
一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	投信法上の一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、機関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。）等を行います。
一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者として、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
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 東急不動産株式会社 ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社 京阪神ビルディング株式会社	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。

③　本投資法人が出資する投資ビークルの仕組図

本投資法人は投資ビークルである合同会社に対して匿名組合出資を行い、匿名組合の営業者は出資金で不動産信託受益権等に投資します。本投資法人は匿名組合員として分配金を受領します。

<table>
<tr><td colspan="2">投資ビークル（合同会社）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">不動産信託受益権等</td><td>借入れ等</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資等
（本投資法人が出資）</td></tr>
</table>

（４）【投資法人の機構】

①　本投資法人の統治に関する事項

（ア）投資主総会

ａ．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）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法等については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／⑤　投資主総会における議決権」をご参照ください。

ｂ．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条第1項）。投資主総会は、2016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）。

ｃ．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項本文、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（投信法第91条第1項但書、規約第9条第3項但書）。

ｄ．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、2016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）。

ｅ．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）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

ａ．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、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）。

ｂ．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）。

ｃ．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）。

ｄ．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）。

ｅ．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）。

ｆ．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）。

ｇ．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）。

ｈ．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）。

ｉ．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、緊急の必要があるときは招集期間を短縮することができ、また、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、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、第4項）。

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、本投資法人のポートフォリオの資産規模及び収益性並びに他のJ-REITにおける役員人数等を考慮し、役員会等の機能の発揮に必要な役員数と役員数の増大による負担との均衡を図るため、上記ｂ．の執行役員及び監督役員の員数について、執行役員は2人以内、監督役員は3人以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、これに伴い上記ｇ．その他の関連する規定を変更する規約の一部変更の議案を提出する予定です。

（ウ）会計監査人

ａ．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）。

ｂ．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条第1項、第2項、規約第25条）。

ｃ．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）。

（エ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

ａ．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。

ｂ．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「第二部　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。

（オ）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。

（カ）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。

（キ）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。

② 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。後記「第二部 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。

③ 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「第二部 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（純額）、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（純額）（注1）	45,733,422,208円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	457,000口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2022年2月1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	（注2）
2022年3月1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	（注3）
2022年4月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△95	37,711	（注4）
2022年10月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△110	37,601	（注5）
2023年10月20日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△111	37,489	（注6）
2024年4月19日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△113	37,375	（注7）
2024年10月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△117	37,258	（注8）
2025年4月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△119	37,138	（注9）
2025年10月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△120	37,018	（注10）
2026年4月21日	利益を超える金銭の分配	－	359,500	－	38,323	△123	36,894	（注11）
2026年9月1日	公募増資	92,858	452,358	8,537	46,861	8,537	45,431	（注12）
2026年9月29日	第三者割当増資	4,642	457,000	426	47,287	426	45,858	（注13）
2026年10月21日	利益を超える金銭の分配	－	457,000	－	47,287	△125	45,733	（注14）

（注1）　出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注2）　1口当たり発行価格124,764円（発行価額120,477円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注3）　1口当たり発行価額120,477円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）　2022年3月18日開催の本投資法人役員会において第14期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり308円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

（注5）　2022年9月14日開催の本投資法人役員会において第15期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり307円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

（注6）　2023年9月15日開催の本投資法人役員会において第17期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり311円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。

（注7）　2024年3月19日開催の本投資法人役員会において第18期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり316円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月19日よりその支払を開始しました。

（注8）　2024年9月13日開催の本投資法人役員会において第19期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり327円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

（注9）　2025年3月18日開催の本投資法人役員会において第20期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

（注10）2025年9月12日開催の本投資法人役員会において第21期（2025年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり335円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

（注11）2026年3月17日開催の本投資法人役員会において第22期（2026年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり344円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

（注12）1口当たり発行価格95,160円（発行価額91,939円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注13）1口当たり発行価額91,939円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注14）2026年9月14日開催の本投資法人役員会において第23期（2026年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり348円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2026年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	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）	東京都港区赤坂一丁目8番1号	41,131	11.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	17,755	4.9
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	5,799	1.6
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	4,967	1.4
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	4,000	1.1
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	4,000	1.1
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	4,000	1.1
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	3,454	1.0
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	3,326	0.9
合計		162,884	45.3

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

① 資産運用会社従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

② 資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

この制度は、本資産運用会社の役職員が証券会社と累積投資契約を締結した上、自己の給与等から一定額を拠出し、本投資法人の投資口を取得する制度です。この制度により、本資産運用会社の役職員は本投資法人の投資口を取得する機会が提供され、これにより本投資法人の業績向上への意識を高め、ひいては本投資法人の継続的な成長と投資主価値向上を図ることが期待されています。この制度の対象者は、本資産運用会社の役職員とされます。

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、65歳以上の高齢者人口の総人口に占める割合が29.6％となり（注1）、人口4,000万以上の39か国で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の見通しです。さらに、少子化及び核家族化の流れの中、高齢者世帯（注2）、とりわけ単独高齢者世帯（注2）の増加が想定されます。このような超高齢社会（注3）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4）を通じた介護・医療サービスを提供することが求められています。一方、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5）。

このように、我が国の超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、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けたJ-REITによる資金調達ニーズの拡大に応えるべく、国土交通省は2014年6月27日に「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」、2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を公表しました。今後、ヘルスケア施設の整備・拡充に向けてヘルスケアリートの活用の機会が増えていくものと期待されています。

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を実現し、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）2026年9月20日付総務省統計局発表の「統計からみた我が国の高齢者 －「敬老の日」にちなんで－」、国立社会保障・人口問題研究所発表の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和6（2024）年推計）」をご参照ください。

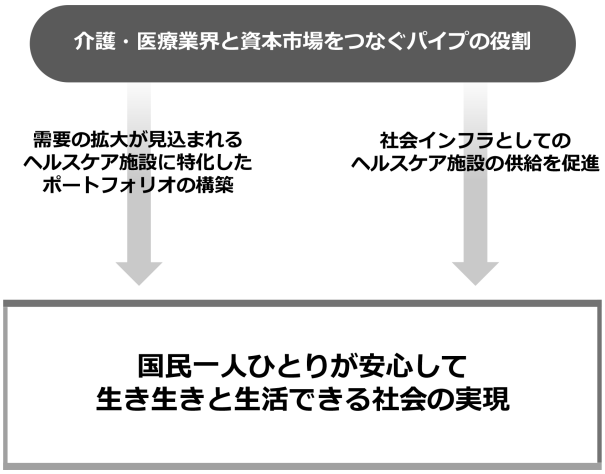
（注2）「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。

（注3）「超高齢社会」とは、全人口において、65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21％以上の社会を指します。以下同じです。

（注4）本投資法人においては、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（以下「グループホーム」といいます。）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「③ 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、それらの詳細については、「その他介護・医療・健康関連施設」とあわせ、後記「③ 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5）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2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」をご参照ください。

＜投資理念＞



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」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」に特化したポートフォリオの構築を図るとの投資方針を有しています。本投資法人は、スポンサー（注1）の有する高度な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により、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・維持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使途の選択肢の拡大を通じ、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超高齢社会に生み出すことになるものと考えています。換言すれば、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と国民の健康寿命が延伸する社会づくり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、施設利用者やその親族にとって、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、超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投資主価値の向上を図る方針です。

（注1）「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11社あり、株式会社三井住友銀行（以下「ＳＭＢＣ」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。）、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、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。）、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。）、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。）、ＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下「ＳＭＢＣ日興証券」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。

（注2）「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（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいい、病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含みます。）を含みます。オペレーターの選定基準及び保有する信託不動産におけるオペレーターの詳細については、後記「⑥ 厳選したオペレーターが運営する施設／（ア） 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」及び同「（イ）オペレーター一覧」をご参照ください。

（ア）成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

ａ．高齢化の更なる進展による需要の拡大

我が国では、超高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことがこれまで以上に困難になることが予想される中、在宅介護の充実とヘルスケア施設の供給促進が求められています。また、本投資法人は、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される枠組み」が必要と考えています。

b. 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

超高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことがこれまで以上に困難になることが予想される中、介護・医療サービスへの需要の拡大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、それに向けた政策が推進されています。

日本経済再生本部は、2013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」を行うとの方針を公表しました。

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「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」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されていることにより、オペレーターがヘルスケアリートを活用する機会は今後も増えていくものと考えています。

（イ）スポンサーによる強力なサポート

ａ．ＳＭＢＣ、シップヘルスケア、東急不動産、ＮＥＣキャピタル及び京阪神ビルディングが有する「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」に関わる高度な専門性の活用

本投資法人は、「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」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。主要スポンサーの概要は以下のとおりです。

（ｉ）ＳＭＢＣ

ＳＭＢＣを傘下に持つ株式会社三井住友フィナンシャルグループ（以下「ＳＭＢＣグループ」といいます。）は、ステークホルダーからの要請に応え、社会課題の解決に貢献していくために、「環境」「コミュニティ」「次世代」を重点課題に設定しています。その中で、少子・高齢化の急速な進展に伴い、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ことが、活力ある持続可能な社会の実現には不可欠であると考え、ＳＭＢＣは本投資法人に参画しています。

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おり、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。

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

（ⅱ）シップヘルスケア

シップヘルスケアは、「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、「医療」、「保健」、「福祉」、「介護」、「サービス」の5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、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・医療業界における知見とネットワークを活用し、専門性の高い安定的な資産運用を行います。

（ⅲ）東急不動産

東急不動産は、東急不動産ホールディングスグループの中核企業として、都市事業、住宅事業、インフラ・インダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業などを展開する総合不動産デベロッパーです。

実績に裏打ちされたデベロップメント力と安定した収益力を背景に、東急不動産ホールディングスグループが掲げる「誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来」を目指し、各事業に取り組んでいます。

ヘルスケア領域においては、「グランクレール」シリーズを中心としたシニア向け住宅の開発・運営を行っているほか、各世代や生活シーンの健康づくりに寄り添った、多様な施設や健康支援サービスを展開しています。さらに、高齢化社会の進展に伴い、介護や未病・予防の需要が拡大し、健康寿命延伸の取組みが求められる中、高い専門性を持つパートナー企業との連携を活かした事業の拡大を図っています。

本投資法人は、東急不動産が有する不動産デベロッパーとしてのノウハウや多様な機能を活用し、持続的なポートフォリオの拡大と安定的な運用を行います。

（ⅳ）ＮＥＣキャピタル

ＮＥＣキャピタルは、ＳＢＩ新生銀行グループ（注）の総合金融サービス会社で、幅広い顧客層に対してリースや割賦等のファイナンスサービスを提供しているほか、子会社のＮＣＳアールイーキャピタル株式会社を通じて不動産事業や再生可能エネルギー事業を推進しています。また、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。）においては、「企業」「債権」「不動産」の領域において、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展開しています。ＮＥＣキャピタルグループ（注）は、ＣＳＶ（Creating Shared Value ＝ 共通価値の創造）経営を推進する中で、これら多様な機能を活用して急速に進む我が国の超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、同グループが有するこれらの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）「ＳＢＩ新生銀行グループ」とは、株式会社ＳＢＩ新生銀行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、「ＮＥＣキャピタルグループ」とは、株式会社ＳＢＩ新生銀行の関連会社であるＮＥＣキャピタル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。

（ⅴ）京阪神ビルディング

京阪神ビルディングは「価値ある事業空間の提供」という経営理念のもと、不動産賃貸事業を主軸に、オフィスビルやデータセンタービル、ウィンズビル、商業施設・物流倉庫等を展開しています。2023年度に策定した長期経営計画においては、中核事業の不動産賃貸事業に加えて、資産回転型事業やエクイティ投資等の新たな不動産事業を組み合わせることで、更なる資本効率の向上とバランスの取れた事業ポートフォリオの構築を目指しています。ヘルスケア施設については、少子高齢化により安定した市場の成長が見込まれ、投資・運用実績を積み重ねていく方針です。

本投資法人は、京阪神ビルディングが長年培ってきた不動産賃貸・管理事業における豊富な実績とノウハウを活用することで、持続的なポートフォリオの拡大と安定的な運用を行います。

ｂ．多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

本資産運用会社は、本書の日付現在において、主要スポンサーを含む計10社のスポンサーとの間で、スポンサーサポート契約を締結し、また、サポート会社（注）との間で、パイプラインサポート契約又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（スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及び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、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、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。

本投資法人は、このサポート契約を通じて、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に対してヘルスケア施設を一時的に保有すること又はブリッジファンドの組成（以下「ウェアハウジング」といいます。）を依頼すること、各スポンサー又はサポート会社が保有する物件を売却しようとする場合には、本資産運用会社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。）の付与を受けること（注）等の様々なサポートを得ることができます。

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することがあります。

（注）一部のサポート契約では、優先交渉権の付与が規定されていないものがあります。

（ウ）長期安定的なキャッシュフロー

ａ．優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約

本投資法人は、ヘルスケア施設の運用に際しては、事業デュー・デリジェンスに基づき厳選したオペレーターとの間で、オペレーターを賃借人（転借人となる場合を含みます。）とする、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、長期的に安定した収益の確保を目指します。

（注）「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、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。以下同じです。なお、信託不動産については、「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。各信託不動産に係る賃貸借契約の概要は、後記「５運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／（イ）保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

ｂ．オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

本投資法人は、ヘルスケア施設への投資に際し、あらかじめ定めたオペレーターの選定基準に合致するかを検証することとしています。ヘルスケア施設を取得した後も、目利き力を活かし、当該施設の運営状況、並びに当該オペレーターの事業及び財務の状況について継続的にモニタリングを行っています。このような運営リスクの管理に加え、本投資法人は、日ごろから当該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継続的なモニタリングを通じて効率的なポートフォリオ管理に努めています。

（エ）安定した財務基盤と財務戦略

本投資法人は、主要スポンサーの1社であるＳＭＢＣを中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しています。すなわち、本投資法人は、主要スポンサーの1社である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。また、本投資法人は、借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により財務の一層の安定化を図ります。

（オ）余剰資金の有効活用（利益超過分配等）

本投資法人が対象とする運用資産は、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余剰資金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。

a. 修繕や資本的支出への活用を通じた運用資産の競争力強化
b. 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
c. 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた分配金利回りの向上
d. 利益を超える金銭の分配（利益超過分配）

また、内部留保される資金の一部を効率的に活用するべく、本投資法人は、原則として毎期継続的に、利益を超える金銭の分配（利益超過分配）を実施することを決定しています。

本投資法人は、利益超過分配の実施に当たっては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額（注）を、原則として毎期継続的に行う方針とします。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、当該金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わない場合もあります。

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額を限度として、利益超過分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

③　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、「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）「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（取得に係る消費税及び地方消費税、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。）を基準とします。以下同じです。

（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＞

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	（ｉ）有料老人ホーム		
			(a) 介護付	
			(b) 住宅型	
			(c) 健康型	
		（ⅱ）サービス付き高齢者向け住宅		
		（ⅲ）認知症高齢者グループホーム		
		（ⅳ）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）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（後記「（２）投資対象／①　投資対象とする資産の種類」で定義します。以下同じです。）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、（ⅰ）有料老人ホーム、（ⅱ）サービス付き高齢者向け住宅、及び（ⅲ）認知症高齢者グループホームに投資します。

＜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
（ⅰ）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、認知症高齢者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、排せつ又は食事の介助）、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。
（ⅱ）サービス付き高齢者向け住宅	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。）。
（ⅲ）認知症高齢者グループホーム	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」（注3）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」をご参照ください。

（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）「認知症対応型共同生活介護」とは、介護保険法第8条第20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。以下同じです。

また、本投資法人は、上記（ⅰ）ないし（ⅲ）以外の高齢者向け施設・住宅として、下表にある「（ⅳ）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「（ⅳ）その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設は取得していません。

タイプ区分		概要
（ⅳ）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、常時介護が必要か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、経過措置期限到来に係る新たな施設類型を含みます。）	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等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、施設ごとに、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、施設ごと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する際の1つの判断材料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、保有する信託不動産又は今後取得する資産において、上記のサービス内容がすべ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。

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多くなっています。

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21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（リハビリ）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（介護専用型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（リハビリ）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・住宅を開設するにあたり、介護付有料老人ホームを選考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になります。（注）

（注）後記「（ⅱ）サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準を満たす場合には、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている施設もあります。

(c) 健康型有料老人ホーム

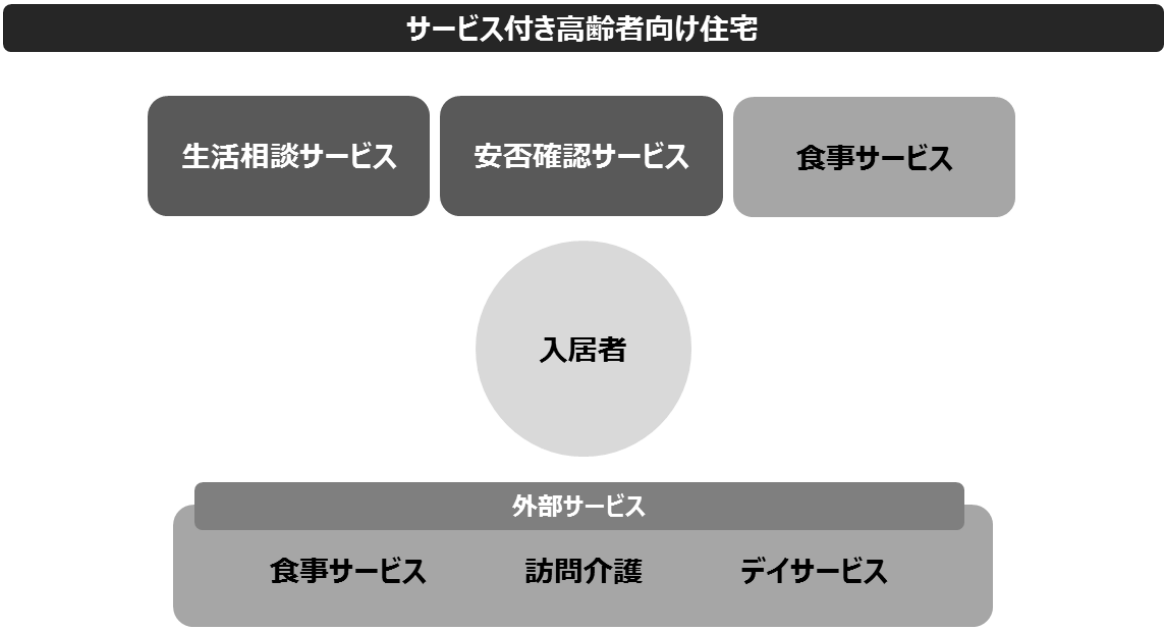
「健康型有料老人ホーム」とは、介護を必要としない健康な高齢者を対象とした施設です。介護付有料老人ホームや住宅型有料老人ホームに比べ、その施設数は多くありません。

（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」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住宅です。「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度（以下「サ高住制度」といいます。）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）、2011年10月から登録が開始されています。サ高住制度においては、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（但し、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が、高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合は18㎡以上）、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、等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、保有する信託不動産又は今後取得する資産において、上記のサービス内容がすべ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、生活相談・安否確認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（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」とは、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。

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等の生活上の支援や機能訓練（リハビリ）等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、経過措置期限到来に係る新たな施設類型を含みます。）、軽費老人ホーム、養護老人ホームについても、投資していきます。

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。「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。以下同じです。

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ています。

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、我が国の超高齢社会を支える社会インフラとして位置づけており、運用資産として組み入れていきます。

（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。ＰＥＴ検査を行う機関を一般に「ＰＥＴセンター」と呼んでいます。

上記のほか、本投資法人は規約において、「その他介護・医療・健康関連施設」（注）もその投資対象としています。

（注）「高齢者向け施設・住宅」又は「医療関連施設等」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、それら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、それら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をいいます。

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、「健康」の観点から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。

④　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、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	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（以下本（注2）において「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．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）」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、後記「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。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、後記「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．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。以下「銀行法」といいます。）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

⑤　スポンサーサポートを活用した着実な外部成長の実現

（ア）主要スポンサーによる強力なサポート

本投資法人は、「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」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着実な成長を図ります。

金融

三井住友銀行

主なサポート内容

- ファイナンス面のサポート
- ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

介護・医療

SHIP HEALTHCARE

主なサポート内容

- 介護・医療に関する専門的なノウハウの提供
- ヘルスケア施設に関わる事業分析・アドバイス

不動産・ファンド運営

東急不動産

主なサポート内容

- 物件の開発・建替に関するサポート
- 物件情報やウェアハウジング機能等の提供

NEC
NECキャピタルソリューション

主なサポート内容

- ウェアハウジング機能等の提供
- 子会社でファンド等を通じた投融資やアドバイザリー業務を展開

京阪神ビルディング

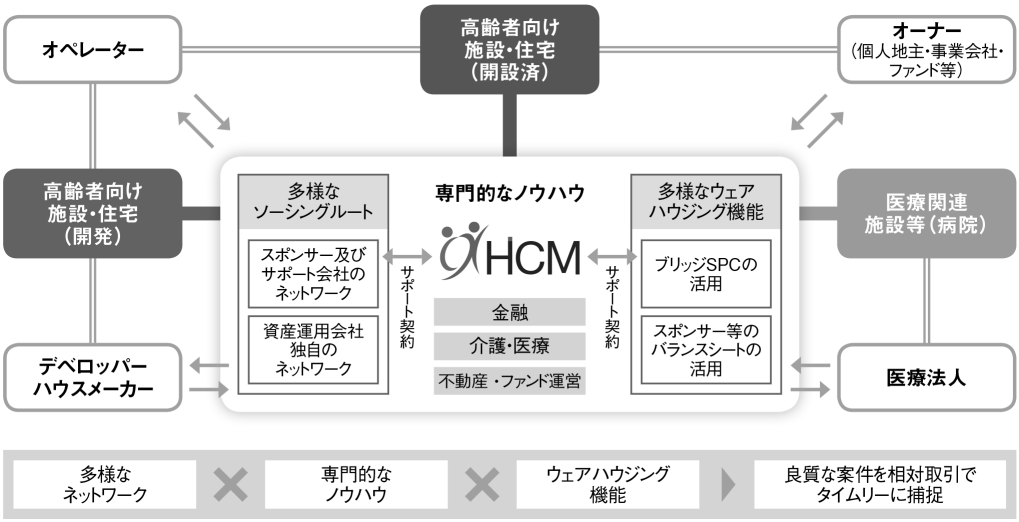
主なサポート内容

- 物件の開発・建替に関するサポート
- 物件情報やウェアハウジング機能等の提供

（イ）多様な機能やネットワークの活用

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー10社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、これらの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、またサポート契約に規定されたウェアハウジング機能と優先交渉権を活用することができます。これらに加えて、本資産運用会社独自のネットワークを通じて、オペレーター、ハウスメーカー及びデベロッパー等が有する多様な機能や不動産情報等も活用し、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。

なお、本投資法人は、高齢者向け施設・住宅だけでなく、医療関連施設についても、スポンサー等の有する専門的ノウハウを十分に活用して、厳選の上取得することとします。また、開発案件については、将来のキャッシュフロー等を慎重に見極めた上で、スポンサー等のウェアハウジング機能を活用して、開発後に取得することとします。このように、本投資法人は、スポンサー、サポート会社及び本資産運用会社が有する多様な機能やネットワークを活用した、良質な案件・情報が「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの拡充に注力します。そして、積み上げたパイプラインを活用することで、資産規模の持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の向上を目指します。



（ウ）スポンサーパイプライン

本投資法人は、スポンサー、サポート会社又はスポンサー等が組成したＳＰＣが保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、サポート契約に基づき、その取得について優先交渉権を有しています。

⑥　厳選したオペレーターが運営する施設

（ア）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。

（イ）オペレーター一覧

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に際して、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、また取得後も厳選した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継続的なモニタリングを通じて、ポートフォリオの安定的な運営と効率的な管理を行っていきます。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。

下表は、2026年7月31日現在のポートフォリオにおけるオペレーターを示したものです。本投資法人は、これらのオペレーターはいずれもガバナンスや財務状況、ヘルスケア施設の運営体制・実績等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。

ａ．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（注）	資本金又は資産の総額（百万円）（注）	属性
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 玉井 信行	1994年5月	50	東証プライム市場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
ＳＯＭＰＯケア株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番8号	代表取締役 鷲見 隆充	1997年5月	3,925	東証プライム市場上場のＳＯＭＰＯホールディングス株式会社の連結子会社
医療法人協和会	兵庫県川西市火打一丁目7番13号	理事長 北川 透	1982年8月	7,338	―
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	1995年9月	100	非上場会社
プラウドライフ株式会社	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4川崎砂子ビルディング8階	代表取締役 峰山 正樹	2006年7月	33	東証プライム市場上場のソニーフィナンシャルグループ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 山本 武博	2004年12月	100	東証スタンダード市場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
株式会社川島コーポレーション	千葉県君津市東猪原248番2号	代表取締役 川島 栄吾	1990年9月	50	非上場会社

オペレーター の名称	本店所在地 （注）	代表者 （注）	設立年月 （注）	資本金又は 資産の総額 （百万円） （注）	属性
ベルジ株式会社	群馬県高崎市箕郷町上芝839番4号	代表取締役 樋口 朋幸	1970年 6月	30	非上場会社
医療法人愛広会	新潟県新潟市北区木崎761番地	理事長 池田 弘	1993年 11月	422	新潟を拠点とするＮＳＧグループに属する医療法人
株式会社 アズパートナーズ	東京都千代田区神田駿河台二丁目2番地	代表取締役 植村 健志	2004年 11月	601	東証スタンダード市場上場
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	代表取締役 伊東 鐘賛	2004年 4月	340	非上場会社 （野村不動産ホールディングス株式会社が資本提携）
株式会社ニチイケアパレス	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地	代表取締役 櫻井 紀之	1964年 6月	80	日本生命グループのニチイホールディングス100%子会社
シニアライフサポート 株式会社	埼玉県川口市青木二丁目5番24号	代表取締役 町田 知尚	2006年 11月	30	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの関連会社
株式会社ノアコンツェル	北海道札幌市豊平区平岸七条十四丁目1番32号	代表取締役 田邉 隆通	1979年 2月	100	東証グロース市場上場の株式会社シーユーシーの連結子会社
株式会社明昭	東京都足立区保木間四丁目3番5号	代表取締役 渡部 裕美	1998年 8月	10	非上場会社
株式会社サンウェルズ	石川県金沢市二宮町15番13号	代表取締役 新 俊彦	2006年 9月	35	東証プライム市場上場会社
株式会社ツクイ	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	代表取締役 高畠 毅	2020年 5月	5	非上場会社

（注）「本店所在地」、「設立年月」及び「資本金又は資産の総額」は、2026年7月9日時点の登記簿上の表示又はホームページ記載の情報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。「資本金又は資産の総額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

b.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（注1）	売上高（百万円）（注2）	高齢者向け施設・住宅		病院	
			運営施設数（施設）（注3）	定員数（人）（注4）	運営施設数（施設）（注3）	病床数（床）（注5）
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」な住まいと考え、シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社として全国に施設を展開しています。	23,612	71	4,654	－	－
ＳＯＭＰＯケア株式会社	主に介護付有料老人ホームを「ＳＯＭＰＯケア　ラヴィーレ」、「ＳＯＭＰＯケア　そんぽの家」及び「ＳＯＭＰＯケア　そんぽの家Ｓ」等のブランドで、高齢者やそのご家族の多様なニーズにお応えする、高品質の介護サービスを三大都市圏を中心に全国に展開しています。	159,680	475	30,032	－	－
医療法人協和会	兵庫県南東部と大阪府北摂地域を中心に、病院、介護老人保健施設、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人です。1980年に、兵庫県川西市に「協立病院」を開設して以降、急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、協力と和をもって、地域の皆様に安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供しています。	－	4（注6）	495	7	2,425
株式会社ベネッセスタイルケア	「ボンセジュール」、「グラニー＆グランダ」、「くらら」、「まどか」など7つのシリーズのホームを、三大都市圏をはじめ、全国に展開しています。	－	368	22,019	－	－
プラウドライフ株式会社	2002年に創業し、2017年にソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100％子会社となりました。質の高い介護サービスの提供（Relief（安心）、Comfort（快適））を目指しつつ、極力価格を抑えた料金設定（Satisfaction（納得））を使命としながら事業展開を進め、「はなことば」シリーズで有料老人ホーム等を運営しています。	11,024	34	2,102	－	－

オペレーターの名称	主な事業の概要（注1）	売上高（百万円）（注2）	高齢者向け施設・住宅		病院	
			運営施設数（施設）（注3）	定員数（人）（注4）	運営施設数（施設）（注3）	病床数（床）（注5）
株式会社さわやか倶楽部	介護付有料老人ホームを中心に、住宅型有料老人ホーム、ショートステイ、グループホーム、デイサービス、障がい児通所支援事業などの各施設を全国に展開しています。	29,463	98	5,748	－	－
株式会社川島コーポレーション	「あなたとあなたの家族のために、がんばりすぎない勇気を応援したい。」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、首都圏を中心に全国で施設を運営する大手介護事業者です。ご入居者やご家族の負担の軽減を図るため、入居金無料で可能な限り無理のない料金設定をしています。これと相俟って、ご入居者はご家族や関係者からの紹介がもっとも多く、平均入居率は高い水準を維持しています。	－	162	15,627	－	－
ベルジ株式会社	1970年6月設立の群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるベルジ・ほたか会・たくみグループの中核会社で、有料老人ホーム等を運営しています。かけがえのない人生を自分らしくお過ごしいただけるよう、「ありがとう」の精神で群馬県及び県境に近い新潟県の皆様の介護を支援し続けています。	－	6	565	－	－
医療法人愛広会	教育分野及び医療・福祉分野で広範に事業を展開するＮＳＧグループに属する医療法人で新潟県内で病院、診療所、介護老人保健施設等を幅広く運営しています。ＮＳＧグループが構築した「医療・介護・福祉」のネットワークにより、高齢者のニーズや状態に合わせ、必要なサービスを切れ目なく提供しています。	15,091	13	947	3	508
株式会社アズパートナーズ	「豊かな暮らしを最期まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏で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ています。	23,661	34	2,569	－	－
株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン	都内に「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運営しており、親会社の株式会社創生事業団、同社子会社を通じて、首都圏の他に九州や北海道で展開しています。	1,293	3	195	－	－

オペレーターの名称	主な事業の概要（注1）	売上高（百万円）（注2）	高齢者向け施設・住宅		病院	
			運営施設数（施設）（注3）	定員数（人）（注4）	運営施設数（施設）（注3）	病床数（床）（注5）
株式会社ニチイケアパレス	主に三大都市圏にて「ニチイホーム」「ニチイメゾン」「アイリスガーデン」の3ブランドの高齢者住宅を運営しており、介護、医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループの介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社です。	－	107	6,991	－	－
株式会社ノアコンツェル	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位であり、福祉用具のレンタルや給食サービスも手がける福祉総合サービス企業です。	－	27	2,039	－	－
シニアライフサポート株式会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社です。グループのノウハウを活かし、「人生の第四楽章を迎えた方々が、楽しく安心して生活していただけるよう、おいしく安全な食と快適な住環境」を提供しています。	－	3	230	－	－
株式会社明昭	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営しています。	－	33	3,211	－	－
株式会社サンウェルズ	パーキンソン病専門の有料老人ホーム「ＰＤハウス」を中心に、医療特化型住宅やグループホーム等の介護施設を運営しています。専門医監修によるリハビリプログラムの提供、脳神経内科専門医による訪問診療、服薬管理をはじめとする 24 時間体制の訪問看護、といったサービスが特徴です。	28,136	63	3,326	－	－
株式会社ツクイ	1983年に介護事業を開始し、全国で550か所を超えるデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開しています。	100,133	104	4,378	－	－

（注1）「主な事業の概要」の記載に関しては、各社より入手した情報及び各社のホームページ（2026年7月末時点）記載の情報に基づいて記載しています。

（注2）「売上高」は、各社より入手した情報及びホームページ記載の情報を基に、単位未満を切り捨てて記載しています。株式会社ベネッセスタイルケア、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション、ベルジ株式会社、株式会社ニチイケアパレス、株式会社ノアコンツェル、シニアライフサポート株式会社及び株式会社明昭の売上高については、各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）「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含む）及び各社のホームページ記載の情報（2026年6月1日時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

（注4）「定員数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅の定員数の合計を記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含む）及び各社のホームページ記載の情報（2026年6月1日時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。定員

数が判明しない場合、居室数を定員数として集計しているため実態と異なる可能性があります。

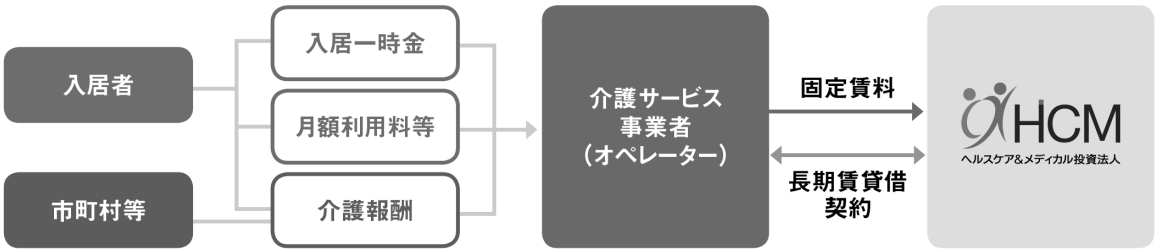
（注5）「病床数」は、各オペレーターが運営する医療関連施設等の病床数の合計を記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含む）及び各社のホームページ記載の情報（2026年6月1日時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

（注6）介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

（ウ）長期安定的なキャッシュフロー

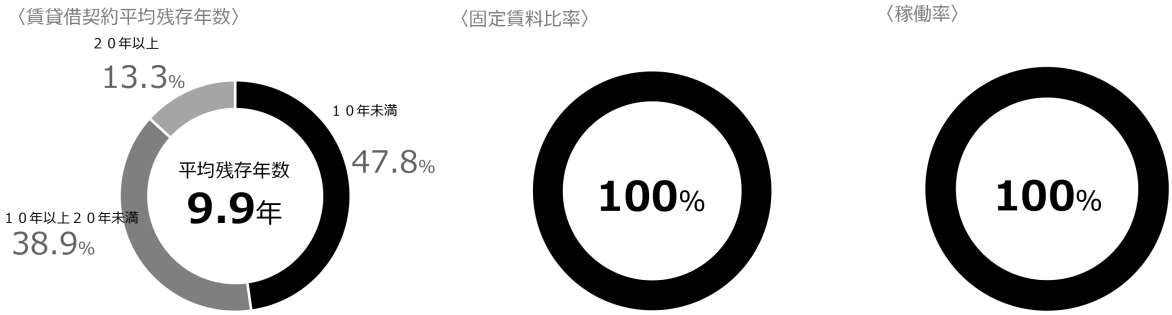
本投資法人は、厳選したオペレーターと原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保しています。介護付有料老人ホームの場合、オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料に加えて、入居者の要介護度に応じて市町村等から介護報酬が支払われます。一方、本投資法人は、オペレーターとの間で原則として賃料固定による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、長期安定的なキャッシュフローを獲得することができます。

＜介護付有料老人ホームの場合＞



2026年7月31日現在保有する信託不動産について、本投資法人がオペレーターと締結する賃貸借契約平均残存年数は平均9.8年、またこれらの賃貸借契約はすべて固定賃料であり、長期安定的な収益を確保しています。

＜賃貸借契約に関する状況＞



（注1）「賃貸借契約平均残存年数」は、2026年7月31日現在において締結されている各信託不動産に係る建物の賃貸借契約残存年数（更新済みの場合は更新された期間を含みます。）の平均を、取得価格との加重平均により算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。以下同じです。また、「賃貸借契約平均残存年数」の円グラフ上のパーセンテージは、2026年7月31日を基準日として、各信託不動産に係る建物の賃貸借契約期間残存年数を10年未満／10年以上～20年未満／20年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得価格ベースで算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

（注2）「固定賃料比率」とは、固定賃料物件のポートフォリオ全体に占める割合を意味し、取得価格により算定しています。「固定賃料物件」とは、本投資法人が賃借人との間で収益その他に賃料額が連動する規定を含まない賃料額が固定された賃貸借契約（以下「賃料固定型賃貸借契約」といいます。）を締結している物件をいい、マスターリース会社との間でエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約を締結している場合には、当該マスターリース会社とエンドテナントと間で賃料固定型賃貸借契約が締結されている物件を含みます。以下同じです。

（注3）「稼働率」は、2026年7月31日現在における各信託不動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います。

（エ）投資主優待制度

本投資法人は、投資主の皆様やご家族にオペレーターが提供する高品質な運営力・サービスを実際に体験してご理解を深めていただきたいとの思いに加え、社会問題化している「介護離職」を少しでも減らしたいという思いから投資主優待制度を設けました。本投資主優待制度の利用により、本投資法人及びオペレーターをより身近に感じていただくこと、また投資主の皆様ご自身やご家族が抱えている介護のお悩みや不安の解消の一助となることを目指しています。本投資主優待制度の主な概要は以下のとおりです。

ご利用条件	2026年7月31日（基準日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資口を1口以上所有されている投資主が対象となります。

会社名		優待内容
グリーンライフ株式会社	GREEN LIFE	● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ	as partners	● 入居一時金割引 ● 月額利用料割引
株式会社さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	● 初月利用料割引 ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
SOMPOケア株式会社	SOMPO	● 「介護なんでも相談室」における介護相談（無料） ● 家賃相当額の一部割引
プラウドライフ株式会社	プラウドライフ	● 前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社	ライフケアデザイン	● 前払金割引
株式会社ニチイケアパレス	ニチイ 日本生命グループ	● 初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル	NOAH KONZER CO.,LTD 株式会社ノアコンツェル	● 無料昼食付見学 ● 敷金減額

（注）ライフケアデザイン株式会社は、ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社の100％子会社であり、本投資法人の保有物件のオペレーターであるプラウドライフ株式会社の兄弟会社です。なお、本投資法人は、ライフケアデザイン株式会社が運営する介護施設は保有していません。

（オ）信託不動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	2007年6月1日～2037年5月31日	10.8年	固定
神戸学園都市ビル		普通借	2011年3月29日～2041年3月28日	14.6年	固定
グリーンライフ守口		普通借	2009年10月20日～2039年10月19日	13.2年	固定
はぴね神戸魚崎弐番館		普通借	2011年3月29日～2041年3月28日	14.6年	固定
スマイリングホームメディス足立		普通借	2005年11月25日～2037年1月31日	10.5年	固定
シップ千里ビルディング（注2）		―（注3）			
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	2006年5月25日～2031年5月24日	4.8年	固定
ボンセジュール日野		普通借	2006年5月25日～2031年5月24日	4.8年	固定
ボンセジュール武蔵新城		普通借	2006年11月24日～2031年11月23日	5.3年	固定
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢		普通借	2007年5月22日～2027年5月21日	0.8年	固定
リハビリホームボンセジュール四つ木		普通借	2006年1月6日～2031年1月5日	4.4年	固定
メディカルホームボンセジュール伊丹		普通借	2007年5月22日～2027年5月21日	0.8年	固定
グランダ鶴間・大和		普通借	2002年3月12日～2028年3月31日	1.6年	固定
リハビリホームグランダ南浦和		普通借	2011年7月15日～2041年7月14日	14.9年	固定
まどか南浦和		普通借	2005年4月15日～2028年4月30日	1.7年	固定
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中		普通借	2002年11月28日～2028年11月27日	2.3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	2014年3月28日～2034年3月27日	7.6年	固定
アズハイム文京白山		普通借	2007年3月29日～2027年3月28日	0.6年	固定
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	ＳＯＭＰＯケア株式会社	普通借	2007年11月1日～2027年10月31日	1.2年	固定
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野		普通借	2007年6月28日～2027年6月27日	0.9年	固定
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前		普通借	2009年8月1日～2034年7月31日	8.0年	固定
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢		普通借	2009年8月1日～2034年7月31日	8.0年	固定

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
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	ＳＯＭＰＯケア株式会社	普通借	2007年12月17日～2027年12月31日	1.4年	固定
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷		普通借	2016年3月30日～2036年3月30日	9.6年	固定
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山		普通借	2005年10月1日～2028年9月30日	2.1年	固定
さわやか立花館	株式会社さわやか倶楽部	普通借	2008年1月30日～2028年1月29日	1.5年	固定
さわやか和布刈館		普通借	2008年1月30日～2028年1月29日	1.5年	固定
さわやか田川館		普通借	2008年1月30日～2028年1月29日	1.5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	2006年11月30日～2028年11月29日	2.3年	固定
愛広苑壱番館ビル	医療法人愛広会	普通借	2016年8月5日～2036年8月4日	10.0年	固定
新潟リハビリテーション病院		普通借	2017年3月24日～2047年3月23日	20.6年	固定
はなことば南	プラウドライフ株式会社	普通借	2012年12月11日～2032年12月10日	6.3年	固定
はなことば三浦		普通借	2012年12月11日～2032年12月10日	6.3年	固定
はなことば新横浜		普通借	2012年12月11日～2032年12月10日	6.3年	固定
はなことば新横浜２号館		普通借	2012年12月11日～2032年12月10日	6.3年	固定
はなことば小田原		普通借	2012年12月11日～2032年12月10日	6.3年	固定
はなことば追浜		普通借	2022年11月10日～2052年11月10日	26.2年	固定
ベルジ箕輪	ベルジ株式会社	普通借	2007年6月21日～2027年6月20日	0.8年	固定
ベルジ武尊		普通借	2007年6月21日～2027年6月20日	0.8年	固定
サニーライフ北品川	株式会社川島コーポレーション	普通借	2018年9月27日～2043年10月31日	17.2年	固定
サニーライフ鎌倉		普通借	2019年3月22日～2039年10月31日	13.2年	固定
サニーライフ船橋		普通借	2013年5月1日～2038年4月30日	11.7年	固定
ニチイホーム西国分寺	株式会社ニチイケアパレス	普通借	2003年3月12日～2028年3月11日	1.6年	固定
ニチイメゾン稲毛		普通借	2008年4月1日～2033年3月31日	6.6年	固定
星ヶ丘ドクターズビル		普通借	2023年6月1日～2048年5月31日	21.8年	固定
ロイヤル川口	シニアライフサポート株式会社	普通借	2019年9月30日～2049年9月29日	23.1年	固定

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
ノアガーデン レジェンド	株式会社ノアコンツェル	普通借	2020年3月26日～2050年3月25日	23.6年	固定
ノアガーデン エル・グレイス		普通借	2020年3月26日～2050年3月25日	23.6年	固定
ノアガーデン シーズンベル		普通借	2022年3月30日～2052年3月29日	25.6年	固定
ノアガーデン カーサ・リッツ		普通借	2020年3月26日～2050年3月25日	23.6年	固定
ノアガーデン Ａ館		普通借	2021年1月29日～2051年1月28日	24.4年	固定
ノアガーデン Ｂ館		普通借	2021年1月29日～2051年1月28日	24.4年	固定
ノアガーデン 別邸		普通借	2021年1月29日～2051年1月28日	24.4年	固定
ノアガーデン ブルームビュー		普通借	2021年1月29日～2051年1月28日	24.4年	固定
ハートランド川口明生苑	株式会社明昭	普通借	2021年9月16日～2031年9月16日	5.1年	固定
ＰＤハウス東大阪	株式会社サンウェルズ	普通借	2022年6月20日～2052年5月31日	25.8年	固定
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	株式会社ツクイ	普通借	2010年3月1日～2035年2月28日	8.5年	固定
シップ千里ビルディング（注2）	医療法人協和会	―（注3）			
賃貸借契約平均残存年数				9.9年	－
固定賃料比率				－	100.0％

（注1）各信託不動産の2026年7月31日現在における賃貸借契約残存年数（更新済みの場合は更新された期間を含みます。）を、小数第2位を切り捨てて記載しています。

（注2）「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、オペレーターは医療法人協和会とグリーンライフ株式会社であるため、両オペレーターに物件名を記載しています。

（注3）シップヘルスケアエステート株式会社とマスターリース契約を締結しています。

⑦　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、本資産運用会社はあらかじ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（人口動態・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
- 医療計画、地域医療構想との適合状況（二次医療圏の状況、専門性、優位性等）

（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、かつ単体でのＰＭＬ（注2）値が20％以下の物件を投資対象とします。但し、かかる基準を満たさない物件の場合でも、投資後の耐震工事等の実現可能性の有無及び費用等を勘案の上、例外的に投資することがあります。また、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、1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（1981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。）又は借地借家法に基づく借地権に対する投資を可能とします。

⑧　デュー・デリジェンス基準

（ア）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、本資産運用会社はあらかじ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（不動産鑑定評価書等）
	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、患者数推計、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（区分所有等） ・　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 ・　病院の設備等の整備状況及び整備計画 ・　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、資産運用業協会による2014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」及び国土交通省による2015年6月26日制定「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」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） ・　当該事業モデルの概要（利用料・賃料とサービス内容のバランス等） ・　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 ・　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）
事業性の確認（医療関連施設等）	・　病院開設者の医療法等の規定又はこれに関連する通知の遵守状況 ・　医療計画、地域医療構想への適合状況 ・　実施診療の概要 ・　二次医療圏における連携状況、専門性、優位性 ・　外来患者数、入院患者数、病床稼働状況等 ・　機能性（平均在院日数、紹介率、診療実績等）

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。

⑨　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

⑩　フォワード・コミットメント等に関する方針

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・コミットメント等」といいます。）を締結することがあります。

フォワード・コミットメント等を行う場合には、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

⑪　不動産裏付証券等に係る投資方針

本投資法人は、純投資目的又は優先交渉権を取得する目的で、不動産裏付証券等（(i)不動産、不動産の賃借権及び地上権（以下本⑪において「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（以下本⑪において「不動産等受益権」といいます。）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(ii)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。）第2条第6項に規定する特定出資が該当します。）への投資を行うことがあります。かかる投資に際しては、本投資法人の規約並びに本資産運用会社の運用ガイドラインに規定する投資方針、投資基準、デュー・デリジェンス基準及び投資判断基準等に従って投資判断を行い、適切と判断されるものについて投資を行うものとします。

また、本投資法人の税法上の導管性を維持するため、目的とする事業を同じくする不動産裏付証券等への本投資法人の出資比率は50%未満とします。

⑫　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。

⑬　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

⑭　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、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。

（イ）デット・ファイナンス

ａ．デット・ファイナンスの基本方針

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、又は債務の返済（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）。

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37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（規約第37条第2項）。

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。

ｂ．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。

ｃ．デリバティブ取引

借入れ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。

（ウ）余資運用等

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。

⑮　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かりやすさに配慮し、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、東京証券取引所並びに資産運用業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のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用するものとし、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（資産流動化法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。）に定めるものをいいます。以下「投信法施行令」といいます。）

（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。）への投資又は借入れ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．中小企業等協同組合法に定める出資
ｋ．信用金庫法に定める出資
ｌ．不動産関連資産への投資又は借入れに付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、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。）の改正に伴い、上記ｈ．の「算定割当量」を「国際協力排出削減量」に変更する規約の一部変更の議案を提出する予定です。

（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、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以上とする方針によるものとします。

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／③ 本投資法人の投資対象」及び同「⑦投資基準」をご参照ください。

（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、資産運用業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（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。）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、前記「①分配方針（イ）」で定める分配金額に資産運用業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加算した額を、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課税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。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針とします。利益を超えて投資主に分配された金額は、まず出資剰余金の額から控除し、控除しきれない金額は出資総額から控除します。また、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。但し、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を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配は行わないことができます（規約第36条第2項）。

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　分配金の除斥期間等

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、以下のとおりです。

（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項第2号若しくは第3号又は第2項第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。主なものは以下のとおりです。

（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以下のとおりです。

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条第1項、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

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約で定めています（規約第5条第2項）

（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、あらかじめ、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）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（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）資産を組み入れることができないリスク
（イ）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
（ウ）投資主優待制度に関するリスク
（エ）譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

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得ます。）。

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、本投資法人債には、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

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や、疫病、戦争やテロといった社会情勢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、各市区町村・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。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、その分配方針に従い、継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針を採用しています。

かかる利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30相当額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等によっては、当該金額を下回る金額による利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を実施する可能性や、利益を超える金銭の分配を行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配がなされると期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。我が国の不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）においては、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針としている投資法人が必ずしも多数存在するとまではいえないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかでありません。また、投資法人の利益を超える金銭の分配に関する資産運用業協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の資産運用業協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の額が、本書の日付現在の本投資法人の方針に沿った場合に分配されるであろう金額と異なる可能性があるほか、利益を超える金銭の分配を一時的に又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人の投資主は損害を被ることがないとは言えません。

（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）。但し、投資主の利益に影響を及ぼす可能性がある投資主総会決議事項について投資主の意思をより直接的に反映させるため、役員及び会計監査人の解任（投信法第104条第1項）、規約の変更（投信法第140条。但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、解散（投信法第143条第3号）、資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意（投信法第205条第2項）並びに資産の運用に係る委託契約の解約（投信法第206条第1項）に係る議案の決議について、投信法第93条第1項及び規約第14条第1項に定めるみなし賛成制度は適用されません（規約第14条第2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、本資産運用会社の役職員には、主要スポンサー及びその他のスポンサー並びにそれらのグループ会社からの転籍者又は出向者が含まれます。

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。

本投資法人が行っている借入れについて、本書の日付現在、担保及び保証の提供はされていませんが、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。

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。

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、当初の投資額の償還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、上場規則の適用を受けており、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、本投資法人が信託不動産の売主等から入手した信託不動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。

（ⅳ）資産運用会社の兼業業務に関するリスク

本資産運用会社は、新たに投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的として、2026年5月25日付で、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了しています。

当該私募ファンド事業は、本投資法人による物件組入れのためのウェアハウジング機能を担うことを主たる目的としており、本投資法人の投資主価値の増大に寄与すると考えていますが、ウェアハウジングを活用して本投資法人が私募ファンドから物件を取得する場合、本資産運用会社において、私募ファンドによる売却の投資助言を行うとともに、本投資法人による取得の運用行為を行うことになります。私募ファンドの投資助言業務を行う部署を独立の部署とし、このような取引について利害関係者取引規程上の利害関係者取引と位置づけるなど、利益相反を適切に管理するための諸々の施策は講じているものの、かかる施策が完全に機能するとは限りません。

また、ウェアハウジングの場面以外においては、本投資法人と私募ファンドの間で、物件取得希望の競合が生じる場合が想定されます。本資産運用会社においては、原則として、すべての物件情報について、本投資法人による取得を私募ファンドに優先して検討するというローテーション・ルールを採用しているため、本投資法人による取得検討機会が損なわれるリスクは限定的ですが、一定の場合には例外的に私募ファンドが取得検討機会を得る場合があるため、これにより本投資法人の取得検討機会が減少することになった場合には、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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5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であり、あるいは、保有し又は取得を予定する信託不動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、本資産運用会社の一部の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5社を中心として、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（後記「（２）リスクに対する管理体制／（イ）資産運用会社について」で定義します。）は、その人材面で主要スポンサー5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5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、東急不動産及びＳＭＢＣ日興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、本投資法人の投資主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、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、投資主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、本投資法人の投資主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法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）場合があります。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得ます。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）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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、また当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、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、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があり得るほか、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又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。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、瑕疵又は契約不適合等により、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、瑕疵又は契約不適合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又は契約不適合による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。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

しかしながら、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又は契約不適合による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又は契約不適合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又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による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、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、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、民法改正の前後を問わず、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又は契約不適合による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又は契約不適合による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。

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

（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、瑕疵等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・瑕疵等に関するリスクについては、前記「（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」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。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。

（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して、オペレーターの現在及び将来の市場競争力を検討し、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・劣化等に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産が劣化、毀損若しくは滅失し、又は上下水道管、電線、ガス管等のインフラ施設や鉄道、公共道路等が不全となる等の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るほか、その復旧、復興に多大な費用と期間を要することがあります。当該不動産が劣化、毀損又は滅失する事態となれば、劣化、毀損又は滅失した個所を修復又は建替え等のため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は修復若しくは建替え等が困難であること等により、多額の費用を支出する必要性が生じる可能性に加え、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又は消滅する可能性があります。このような事態に備え、不動産等の損失に備えた保険を掛けることはありえますが、個別事情により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、保険契約上災害等に伴う建物の不稼働について賃料補填されない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、保有資産及び信託不動産について、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。

本投資法人が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に位置している物件を取得する場合には、本投資法人は、これらの区域に指定された急傾斜地に施された安全対策を精査して、また、必要に応じて追加的に対策工事を実施するなど安全性に問題がないと判断できる場合に取得する方針ですが、傾斜地の崩壊等が発生し、当該不動産が毀損する等当該不動産の価値又は収益が影響を受ける可能性は否定できません。

（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条第1項）、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。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の2）が選任された場合、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の2第4項）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）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条第1項）、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（議決権を有しないものを除きます。以下本段落において同じです。）の過半数であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できないため（区分所有法第31条）、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、賃借権等を敷地利用権（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。

（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主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、投資主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条に基づく地代又は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、投資主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、すなわち、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等をその投資対象としており、ここに「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム及びその他高齢者向け施設・住宅をいい、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」等をいいます。本投資法人は、これら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（高齢者向け施設・住宅においては、テナントとなる介護事業者等のオペレーター、医療関連施設等においては、テナントとなる医療法人や薬局運営主体等を指し、本（ツ）において、以下併せて「オペレーター」ということがあります。）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。しかしながら、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であること、また、当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要であること、病院については後継のオペレーターに病床を承継することができるとは限らないことから、円滑に承継できない可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人が保有し又は取得を予定するヘルスケア施設につき、当該施設の既存のオペレーターの退去時等におけるサポートの提供を受けることを目的として、サポート会社である株式会社チャーム・ケア・コーポレーションとの間で、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います。同契約において、本資産運用会社は、既存オペレーターから退去の意向表明があった場合その他一定の場合において、サポート会社に対し、賃貸借の検討を依頼することができ、サポート会社は賃貸借及び賃料水準その他の条件について真摯に検討することとされていますが、同契約は、サポート会社に対し賃貸借契約の締結を法的拘束力をもって義務づけるものではありません。したがって、かかる契約により、既存オペレーターに代わりサポート会社が新たなオペレーターとして対象施設を賃借し運営すること、オペレーターの変更及びヘルスケア施設の運営の承継が円滑に行われること、又は施設運営の承継後に当該施設の収益性が低下しないことが保証されるものではなく、これら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、医療事故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、介護保険法又は健康保険法（大正11年法律第70号。その後の改正を含みます。）に基づく指定の取消し、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、当該オペレーターによ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。

ヘルスケア施設のうち、高齢者向け施設・住宅では、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、高齢者向け施設・住宅に入居し、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、高齢者向け施設・住宅の性質において、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、当該高齢者向け施設・住宅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、当該高齢者向け施設・住宅の評価（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。

ヘルスケア施設のうち、医療関連施設等においても、オペレーターである病院又は診療所の開設者が医療法その他関連する法令又は通知を遵守せず、当該オペレーターが行政上の処分を受けた場合等には、当該オペレーターによる本投資法人が保有する医療関連施設等の運営に重大な支障が生じる可能性があり、その結果として本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅等のヘルスケア施設において、入居者及び従業員等の間における集団感染の発生や新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言に従った措置・対応により、当該運営施設の業務の停止を余儀なくされる可能性があります。本投資法人は運用資産についてオペレーターと原則として賃料固定の賃貸借契約を締結しており、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、安定的なキャッシュフローの獲得を企図していますが、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、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。

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、病院利用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、医療関連施設等の診療科や当該施設の設置目的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

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。

ｅ．医療関連施設等の経営に関するリスク

医療法上、医療法人の理事長は、原則として医師又は歯科医師である理事のうちから選出する必要があるとされ、また薬剤師法（昭和35年法律第146号。その後の改正を含みます。）において、薬剤師の資格が必要とされる場合が規定されています。したがって、医療法人の理事長の交代や医療法人・薬局等の事業承継を行う場合、後任の理事長や薬剤師等となる適切な人材が不足することがあり得ます。このような場合、当該医療関連施設等の運営に支障を来たし、ひいては本投資法人が保有する当該施設からの収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、病院利用者は、医療関連施設等の医師やスタッフの技量について、重大な関心を寄せるものであるため、医療関連施設等のレピュテーションは当該技量を有する医師やスタッフに依存しています。適切な技量を有する医師やスタッフを確保・維持できない場合、病院利用者のニーズに対応できず、当該医療関連施設等のレピュテーションが損なわれる可能性があり、ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｆ．医療法人制度に関するリスク

2007年4月の医療法改正前に設立された医療法人社団については、定款上、持分を保有する社員が資格を失った場合に、医療法人に対して出資持分払戻請求を認めているものが存在します。当該出資持分払戻請求がなされた場合、当該医療法人から予期しない多額の資産流出を招くこととなり、医療関連施設等の運営に支障を来たし、ひいては本投資法人が保有する施設の収益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（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）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（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）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又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得ます。

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、2007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、2007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又は契約不適合による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。信託不動産の管理や運営については、準共有者間で別段の定めをした場合にはそれに従うことになりますが、そのような定めがない場合は、適用法令に従うことになるため、対象となる事項及び保有する準共有持分の割合次第では、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、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いません。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。その後の改正を含みます。）が、2005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。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

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、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額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、配当等の額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等には、この要件を満たすことが困難となる場合があり得ます。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（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、配当等の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、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、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、配当等の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。

（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、配当等の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。

（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、投資主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）資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大（外部成長ということがあります。）や質の向上（内部成長ということがあります。）を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は関係権利者との間での物件取得に向けた検討や交渉等も行っています。したがって、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、新たな資産取得に向けたその他の手法を採択する可能性がありますが、想定通りに新規資産を取得できるとは限りません。

また、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。

（イ）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

保有信託不動産の過去の収支状況は、信託不動産の前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、前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、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。

（ウ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、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又は関係会社との間で、投資主優待制度の導入に伴う覚書を締結しています。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今後投資主の同意なく、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。

（エ）譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、譲渡予定資産（2026年12月1日付で譲渡予定のグッドタイムホーム不動前）の譲渡を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、別の機会における売却のための努力を行う予定ですが、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（2）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記の各リスクに関し、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、一定の場合を除き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主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。但し、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約で定めています（規約第5条第2項）。

（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）。

（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）

（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 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e.までの委託業務報酬を下記f.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、一般事務委託契約（機関運営）に伴う報酬及び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。

なお、本書の日付現在、本（ア）a.運用報酬Ⅰの料率は0.5%（年率）で合意しています。

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、2028年1月期から適用開始予定の企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」及びこれに関連する企業会計基準等の適用に伴い新たに貸借対照表に計上される使用権資産に係る金額を、上記ａ．運用報酬Ⅰの算定の基礎となる総資産額から除く旨の規約の一部変更の議案を提出する予定です。

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1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1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。

なお、本書の日付現在、本（ア）b.運用報酬Ⅱの第1段落及び計算式における料率は0.0008%（年率）で合意しています。

c. 取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合（但し、下記e.に定める合併の場合を除きます。）、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。

なお、本書の日付現在、本（ア）c.取得報酬の第4行目の料率は1.0%（本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%）（年率）で合意しています。

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（但し、下記e.に定める合併の場合を除きます。）、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。）を本資産運用会社に対して支払います。

なお、本書の日付現在、本（ア）d.譲渡報酬の第4行目の料率は1.0%（本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は0.5%）（年率）で合意しています。

e. 合併報酬

本投資法人は、本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人である場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）において、本資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、合併報酬として、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産のうち新設合併設立法人又は吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%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。

f. 報酬の支払時期

本投資法人が上記a.からe.までの報酬を支払う時期は、下記(ⅰ)から(ⅴ)までのとおりとします。

（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。

（ⅴ）合併報酬

本投資法人は、合併報酬を、合併の効力発生日から3ヶ月以内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。

③　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2015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、本④において「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。

④　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 (7) 個人番号等登録　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 ・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）および同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 ・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 ・株式等振替制度の対象とならない投資主及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

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(変更含みます) ・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
個人番号等データ 処理手数料	個人番号等データ処理1件につき　300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

（イ）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（計算、会計事務、納税）締結日より2015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（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、本②において「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。

（ウ）投資法人債に関する一般事務

第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）の元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下の通りとし、投資法人債に係る一般事務受託者を経由して、本投資法人は当該投資法人債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は投資法人債に係る一般事務受託者に交付します。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

ａ．元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

ｂ．利金支払の場合　残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎）

また、第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）に関して、本投資法人が投資法人債に係る一般事務受託者へ支払うその他の事務に関する手数料は、450万円であり、当該投資法人債の払込日である2020年1月30日に当該投資法人債の払込金から控除する方法により支払済みです。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

⑤　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、会計監査人の請求を受けてから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（規約第26条）。

⑥　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

東京都千代田区神田小川町三丁目3番地

電話番号　03-5282-2922（代表）

（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　投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、自己投資口の取得、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】

本書の日付現在、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、以下のとおりです。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．配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（注1）の増加からなる金額（以下本「（5）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）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、配当等の額を受取る際に原則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。

上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として取扱われ、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。）が本投資法人の配当等の額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、大口個人投資主（発行済投資口総数の3％以上を保有する者をいいます。）が受ける配当は、原則どおり20％の税率により所得税が源泉徴収され、2014年1月1日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年1月1日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。また、大口個人投資主（基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の3％以上を保有する者を含みます。）が1回に受ける配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、総合課税による確定申告が要求されます。

本投資法人の配当等の額の支払開始時期	源泉徴収税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
2014年 1月 1日から 2026年12月31日まで	20.315％	15.315％（注2）	5％
2027年 1月 1日以降	20.315％	15.315％（注3）	5％

（注1）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

（注2）2014年1月1日から2026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。

（注3）2027年1月1日以降の所得税率には、復興特別所得税（所得税の1.1％相当）及び防衛特別所得税（所得税の1％相当）を含みます。現在公表されている復興特別所得税の課税期間は2047年12月31日まで、防衛特別所得税の課税期間は2027年1月1日以後、当分の間とされています。

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）2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ）に基づき、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（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）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。

（ｖ）2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、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、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されませ

ん。

（vi）未成年者少額投資非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者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（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31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税されません。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

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（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による場合を除く。以下本①において同じです。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「（５）課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、本書の日付現在、出資総額等の減少額として取扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上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．における配当等の額と同様の課税上の取扱いを受けます。また、出資等減少分配額のうち、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。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額です。

$$\text{（注1）　みなし配当} = \text{出資等減少分配額} - \text{投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額} \times \text{一定割合}* \times \frac{\text{各投資主の出資等減少分配直前の保有投資口数}}{\text{投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口総数}}$$

$$*\text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額（注3）}}$$ （小数第3位未満を切上げ）

（注2）譲渡収入の金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注1）
譲渡原価の額＝出資等減少分配直前の投資口の取得価額×一定割合＊（上記＊と同じ）

（注3）前々期期末時から当該出資等減少分配の直前の時までの間に、税務上の資本金等の額、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

個人投資主が本上場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、2014年1月1日から2047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、復興特別所得税が課されます。（2026年12月31日までは2.1％、2027年1月1日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後の、当分の間、所得税の額に対して1％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

本上場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
2014年 1月 1日から 2026年12月31日まで	20.315％	15.315％（注1）	5％
2027年 1月 1日以降	20.315％	15.315％（注2）	5％

（注1）2014年1月1日から2026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。

（注2）2027年1月1日以降の所得税率には、復興特別所得税（所得税の1.1％相当）及び防衛特別所得税（所得税の1％相当）を含みます。現在公表されている復興特別所得税の課税期間は2047年12月31日まで、防衛特別所得税の課税期間は2027年1月1日以後の当分の間とされています。

本上場投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等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に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、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上場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年内の各年分の上場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上場株式等の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）2014年1月1日から2027年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ）に基づき、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（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）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。

（ⅵ）2024年1月1日以後、少額投資非課税制度に基づき、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、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年1月1日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、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、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅶ）未成年者少額投資非課税制度（ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座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（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年80万円を上限。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年1月1日において18歳である年の前年12月31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、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（注1）本ｃ．（ｖ）及び（ⅵ）における非課税口座並びに本ｃ．（ⅶ）における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本ｃ．（ｉ）の上場株式等の配当所得等の金額からの控除及び本ｃ．（ⅳ）の上場株式等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。

（注2）2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（イ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る配当等の額は、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、2014年1月1日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して、復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年1月1日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年1月1日以後の、当分の間、所得税の額に対して1％の税率により防衛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及び防衛特別所得税は、法人税の額から控除されます。また、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

本投資法人の配当等の額の支払開始時期	所得税	住民税
2014年 1月 1日から 2026年12月31日まで	15.315％（注1）	0％
2027年1月1日以降	15.315％（注2）	0％

（注1）2014年1月1日から2026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。

（注2）2027年1月1日以降の所得税率には、復興特別所得税（所得税の1.1％相当）及び防衛特別所得税（所得税の1％相当）を含みます。現在公表されている復興特別所得税の課税期間は2047年12月31日まで、防衛特別所得税の課税期間は2027年1月1日以後の当分の間とされています。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る出資等減少分配額のうち本投資法人の税務上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．における配当等の額と同様の課税上の取扱いを受けます。また、出資等当減少分配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。

出資等減少分配を受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資等減少分配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）配当等の額の損金算入要件

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、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件は以下のとおりです。

ａ．以下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（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50％以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）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2029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に対しては、2027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2027年3月31日までは3％となります。また、2027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（注）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、2027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。
（注）特定不動産が住宅である場合には、すべての区画が50㎡（高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅でその全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋においては30㎡）以上であり、都市計画法に規定する市街化区域内に所在するものに限ります。

ｃ．特別土地保有税
2003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】

資産の種類	用途		地域	当期（2026年7月31日）保有総額（百万円）（注1）	当期（2026年7月31日）対総資産比率（%）（注2）
不動産信託受益権	高齢者向け施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏（注3）	54,037	61.1
			中核都市圏（注4）	8,373	9.5
			その他（注5）	1,565	1.8
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏（注3）	2,746	3.1
			中核都市圏（注4）	2,382	2.7
			その他（注5）	－	－
		認知症高齢者グループホーム		－	－
		その他高齢者向け施設・住宅		－	－
		小計		69,106	78.1
	医療関連施設等		三大都市圏（注3）	－	－
			中核都市圏（注4）	2,015	2.3
			その他（注5）	－	－
			小計	2,015	2.3
	複合施設	有料老人ホーム・医療関連施設等	三大都市圏（注3）	12,744	14.4
			中核都市圏（注4）	－	－
			その他（注5）	－	－
			小計	12,744	14.4
	その他			－	－
	合計			83,866	94.8
投資有価証券（注6）				194	0.2
預金・その他の資産				4,437	5.0
資産総額				88,498	100.0

負債総額	49,986	56.5
純資産総額	38,512	43.5

（注1）「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注2）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

（注3）「三大都市圏」とは、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）をいいます。

（注4）「中核都市圏」とは、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をいいます。地方中核市とは、人口20万人以上の市をいいます。

（注5）「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

（注6）「投資有価証券」は、ＨＣ夙川合同会社を営業者とする匿名組合出資持分及びＨＣ　ＴＵＲＦ合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。なお、ＨＣ　ＴＵＲＦ合同会社は2026年7月31日時点において、サニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町、さわやかひがしおおさか館、さわやかひめじ館及びさわやかシーサイドくきのうみを信託財産とする信託受益権を保有していましたが、このうちサニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町及びさわやかひがしおおさか館を信託財産とする信託受益権を2026年9月1日付で本投資法人に譲渡しました。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益（千円）	対総資産比率（%）	備考
			単価	金額（千円）	単価	金額（千円）			
ＨＣ夙川合同会社匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	97,240	－	97,240	－	0.1	（注2）
ＨＣ　ＴＵＲＦ合同会社匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	96,977	－	96,977	－	0.1	（注3）
合　　計		－	－	194,217	－	194,217	－	0.2	―

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）運用資産は、チャームスイート夙川を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合98%）です。

（注3）運用資産は、サニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町、さわやかひがしおおさか館、さわやかひめじ館及びさわやかシーサイドくきのうみを信託財産とする信託受益権です。なお、サニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町及びさわやかひがしおおさか館を信託財産とする信託受益権は2026年9月1日付で本投資法人に譲渡されています。

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】

（ア）信託不動産の概要

本投資法人が2026年7月31日現在において保有する不動産に係る信託受益権（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

ａ．取得価格等及び投資比率

本投資法人が2026年7月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	貸借対照表計上額（百万円）（注3）	期末算定価格（百万円）（注4）
不動産信託受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	1.0	783	997
		ボンセジュール日野	724	0.8	681	830
		ボンセジュール武蔵新城	582	0.7	549	639
		メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	728	0.8	642	863
		アズハイム光が丘	1,385	1.6	1,343	1,510
		アズハイム文京白山	1,430	1.7	1,379	1,880
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	4.1	3,164	4,280
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	3,050	3.5	2,783	3,430
		グッドタイムホーム不動前	1,740	2.0	1,813	2,030
		リハビリホーム ボンセジュール四つ木	824	1.0	786	898
		グランダ鶴間・大和	1,000	1.2	1,001	1,020
		スマイリングホームメディス足立	2,253	2.6	2,207	2,640
		はなことば南	1,071	1.2	1,066	1,210
		はなことば三浦	615	0.7	640	671
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	1,710	2.0	1,650	1,830
		はなことば新横浜	2,071	2.4	2,046	2,590
		はなことば新横浜２号館	375	0.4	381	434
		はなことば小田原	880	1.0	922	956
		サニーライフ北品川	1,825	2.1	1,799	2,090
		サニーライフ鎌倉	1,418	1.6	1,413	1,560
		ニチイホーム西国分寺	720	0.8	757	768
		ロイヤル川口	1,260	1.5	1,321	1,420
		ハートランド川口明生苑	2,000	2.3	2,029	2,260
		リハビリホームグランダ南浦和	1,022	1.2	1,056	1,100
		まどか南浦和	822	0.9	861	882
		ニチイメゾン稲毛	1,508	1.7	1,595	1,670
		はなことば追浜	500	0.6	558	532
		ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	1,150	1.3	1,217	1,190
		サニーライフ船橋	2,133	2.5	2,245	2,240
		メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中	825	1.0	854	848
		小計	40,026	46.2	39,555	45,268

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格（百万円）（注1）	投資比率（%）（注2）	貸借対照表計上額（百万円）（注3）	期末算定価格（百万円）（注4）
不動産信託受益権	近畿圏	アクアマリーン西宮浜	1,950	2.3	1,763	2,130
		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前	1,930	2.2	1,684	2,380
		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢	1,200	1.4	1,062	1,430
		メディカルホーム ボンセジュール伊丹	514	0.6	458	554
		神戸学園都市ビル	4,320	5.0	3,832	4,890
		グリーンライフ守口	4,150	4.8	3,996	4,430
		はぴね神戸魚崎弐番館	930	1.1	878	1,070
		シップ千里ビルディング	12,920	14.9	12,744	14,700
		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷	1,288	1.5	1,332	1,300
		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山	600	0.7	638	647
		ＰＤハウス東大阪	693	0.8	730	746
		小計	30,495	35.2	29,122	34,277
	中部圏	星ヶ丘ドクターズビル	820	0.9	851	879
		小計	820	0.9	851	879
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	1.8	1,177	1,580
		さわやか和布刈館	1,380	1.6	1,081	1,460
		愛広苑壱番館ビル	770	0.9	728	823
		ベルジ箕輪	1,620	1.9	1,539	1,740
		新潟リハビリテーション病院	2,060	2.4	2,015	2,280
		ノアガーデン レジェンド	859	1.0	857	920
		ノアガーデン エル・グレイス	622	0.7	620	660
		ノアガーデン シーズンベル	1,350	1.6	1,383	1,570
		ノアガーデン カーサ・リッツ	1,619	1.9	1,603	1,730
		ノアガーデン Ａ館	384	0.4	389	401
		ノアガーデン Ｂ館	280	0.3	286	292
		ノアガーデン 別邸	300	0.3	308	315
		ノアガーデン ブルームビュー	736	0.9	779	770
		小計	13,500	15.6	12,771	14,541
	その他	さわやか田川館	390	0.5	333	359
		ベルジ武尊	1,328	1.5	1,232	1,600
		小計	1,718	2.0	1,565	1,959
合計（57物件）			86,559	100.0	83,866	96,924

（注1）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでいません。
（注2）「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。
（注3）「貸借対照表計上額」は、2026年7月31日現在における減価償却後の帳簿価格を記載しています。
（注4）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、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、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びＪＬＬ森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

ｂ．信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日

物件番号	物件名称	信託受託者（注）	信託設定日（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	2015年3月20日	2035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	2014年5月22日	2035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	2014年5月22日	2035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	2014年5月22日	2035年3月末日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	三井住友信託銀行株式会社	2014年5月22日	2035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	2014年3月28日	2035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	2014年10月29日	2035年3月末日
有老-9	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2035年3月末日
有老-10	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2035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	2014年10月29日	2035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	2014年10月29日	2035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	2014年10月29日	2035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	2014年10月29日	2035年3月末日
有老-15	リハビリホームボンセジュール四つ木	三井住友信託銀行株式会社	2014年5月22日	2036年3月末日
有老-16	メディカルホームボンセジュール伊丹	三井住友信託銀行株式会社	2014年5月22日	2036年3月末日
有老-17	神戸学園都市ビル	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2027年2月末日
有老-18	グリーンライフ守口	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2027年2月末日
有老-19	はぴね神戸魚崎弐番館	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2027年2月末日
有老-20	グランダ鶴間・大和	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2027年2月末日
有老-21	スマイリングホームメディス足立	三井住友信託銀行株式会社	2016年9月30日	2027年2月末日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	三井住友信託銀行株式会社	2016年8月5日	2027年2月末日
有老-23	はなことば南	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2028年9月末日
有老-24	はなことば三浦	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2028年9月末日
有老-25	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-26	はなことば新横浜	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-27	はなことば新横浜２号館	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-28	はなことば小田原	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-29	ベルジ箕輪	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-30	ベルジ武尊	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日
有老-31	サニーライフ北品川	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2019年2月1日	2029年1月末日
有老-32	サニーライフ鎌倉	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2019年3月22日	2030年6月末日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年3月29日	2031年3月末日
有老-34	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月30日	2032年1月末日
有老-35	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2022年2月1日	2032年1月末日
有老-36	ロイヤル川口	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2022年2月1日	2032年1月末日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2020年3月26日	2032年1月末日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2020年3月26日	2032年1月末日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2022年3月30日	2032年3月末日
有老-40	ハートランド川口明生苑	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年9月16日	2032年3月末日
有老-41	リハビリホームグランダ南浦和	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月30日	2032年3月末日
有老-42	まどか南浦和	三井住友信託銀行株式会社	2020年3月30日	2032年3月末日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	三井住友信託銀行株式会社	2018年6月29日	2032年9月末日
有老-44	はなことば追浜	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2022年11月10日	2032年11月10日
有老-45	ノアガーデン Ａ館	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年1月29日	2034年1月末日
有老-46	ノアガーデン Ｂ館	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年1月29日	2034年1月末日
有老-47	ノアガーデン 別邸	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年1月29日	2034年1月末日
有老-48	ＰＤハウス東大阪	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2023年2月15日	2034年1月末日
有老-49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2024年12月20日	2034年12月末日
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	三井住友信託銀行株式会社	2023年6月1日	2035年8月末日
有老-51	サニーライフ船橋	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年4月1日	2035年8月末日
有老-52	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	三井住友信託銀行株式会社	2021年9月30日	2035年8月末日

物件番号	物件名称	信託受託者（注）	信託設定日（注）	信託期間満了日（注）
サ高住-1	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月20日	2035年3月末日
サ高住-2	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月20日	2035年3月末日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2020年3月26日	2032年1月末日
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	2021年1月29日	2034年1月末日
医療-1	新潟リハビリテーション病院	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月24日	2027年11月末日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	三井住友信託銀行株式会社	2014年10月29日	2029年1月末日

（注）「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各信託不動産について2026年7月31日現在における各信託不動産の信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

ｃ．建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料及び敷金・保証金については、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、本投資法人が2026年7月31日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は5,393百万円（注）となります。

（注）2026年7月31日現在において有効な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（税金等を含みます。）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）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	テナント数（件）（注5）	稼働率（%）（注6）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	RC/5F	2007年5月18日	5,274.54	5,189.42	1	98.4
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
有老-3	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	RC/5F	1991年7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
有老-7	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
有老-10	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
有老-11	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
有老-12	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC/B1・5F	1992年3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F（専有部分）	1989年3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル	RC/B1・9F	2009年1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	はぴね神戸魚崎弐番館	S/B1・4F	2010年3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	RC/4F	2005年11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
有老-22	愛広苑壱番館ビル	S/5F	2010年2月4日	4,311.20	4,311.20	3	100.0

物件番号	物件名称	構造／階数（注1）	建築時期（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	テナント数（件）（注5）	稼働率（%）（注6）
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
有老-25	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F（専有部分）	2007年3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜２号館	RC/B1・7F	2007年4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	①S/5F ②S・RC/8F	①2003年11月20日 ②1974年2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	①S・SRC/5F ②S/2F	①1982年9月29日 ②1989年7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
有老-33	ニチイホーム西国分寺	S/3F	1990年9月29日	1,559.99	1,559.99	1	100.0
有老-34	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷	RC・S/4F	2009年4月24日	3,824.54	3,824.54	1	100.0
有老-35	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山	S/3F	2005年8月15日	1,997.87	1,997.87	1	100.0
有老-36	ロイヤル川口	RC/3F	2008年10月1日	3,484.02	3,484.02	1	100.0
有老-37	ノアガーデン レジェンド	RC/4F	2015年10月10日	2,736.89	2,736.89	1	100.0
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	RC/4F	2017年10月27日	2,075.25	2,075.25	1	100.0
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	RC/5F	2019年12月10日	4,602.26	4,602.26	1	100.0
有老-40	ハートランド川口明生苑	RC/6F	2006年1月30日	3,885.90	3,885.90	1	100.0
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	S/3F	2011年7月15日	2,373.25	2,373.25	1	100.0
有老-42	まどか南浦和	S/3F	2005年4月11日	1,918.98	1,918.98	1	100.0
有老-43	ニチイメゾン稲毛	RC/4F	2008年2月9日	4,700.07	4,700.07	1	100.0
有老-44	はなことば追浜	S/5F	2011年7月23日	1,899.46	1,899.46	1	100.0

物件番号	物件名称	構造／階数（注1）	建築時期（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	テナント数（件）（注5）	稼働率（%）（注6）
有老-45	ノアガーデン Ａ館	RC/4F	1995年11月21日	1,578.76	1,578.76	1	100.0
有老-46	ノアガーデン Ｂ館	RC/3F	1999年9月13日	1,049.05	1,049.05	1	100.0
有老-47	ノアガーデン 別邸	RC/3F	2011年4月5日	1,073.34	1,073.34	1	100.0
有老-48	ＰＤハウス東大阪	RC/3F	2022年6月17日	1,792.59	1,792.59	1	100.0
有老-49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	RC/6F	2010年1月9日	2,768.33	2,768.33	1	100.0
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	RC/7F	2005年4月11日	4,440.49	4,440.49	2	100.0
有老-51	サニーライフ船橋	RC/4F	2013年4月8日	6,213.87	6,213.87	1	100.0
有老-52	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	RC/3F	2002年11月19日	1,874.56	1,874.56	1	100.0
サ高住-1	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ 淡路駅前	RC/12F	2009年6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住-2	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ 神戸上沢	S/9F	2009年6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
サ高住-3	ノアガーデンカーサ・リッツ	RC/5F	2015年3月27日	4,986.98	4,986.98	1	100.0
サ高住-4	ノアガーデンブルームビュー	RC/4F	2013年12月1日	2,079.81	2,079.81	1	100.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	①RC/3F ②S/5F	①1990年4月20日 ②2001年2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・11F	2008年9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	240,416.52	240,331.40	66	100.0

（注1）「構造／階数」は、各保有資産に係る建物の不動産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、各保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注3）「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。

（注4）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

（注5）「テナント数」は、賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数を記載しています。なお、各保有資産の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）を締結する物件については、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、そのうちエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

（注6）「稼働率」は、2026年7月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して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。

ｄ．稼働率の推移

本投資法人が資産運用を開始した後の各決算期末日時点における信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

	2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期	2024年1月期
稼働率（%）	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0

	2024年7月期	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期	2026年7月期
稼働率（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ｅ．高齢者向け施設・住宅の概要

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	97	97.0	2026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	45	95.7	2026年6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	58	100.0	2026年6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	46	93.9	2026年6月1日
有老-5	メディカル・リハビリホーム 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	95	94.1	2026年6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	68	76.4	2026年7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	50	96.2	2026年6月1日
有老-9	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	ＳＯＭＰＯケア株式会社	163	169	136	80.5	2025年10月1日
有老-10	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	ＳＯＭＰＯケア株式会社	145	145	138	95.2	2025年11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	102	98.1	2026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	86	90.5	2026年7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	58	96.7	2026年7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	60	89.6	2026年1月1日
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	61	65	61	93.8	2026年6月1日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	62	64	54	84.4	2026年6月1日

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-17	神戸学園都市ビル	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	131	138	134	97.1	2025年9月1日
有老-18	グリーンライフ守口	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	155	189	178	94.2	2026年7月1日
有老-19	はぴね神戸魚崎弐番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	45	95.7	2026年4月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	73	90	77	85.6	2026年6月1日
有老-21	スマイリングホームメディス足立	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	82	82	68	82.9	2026年4月1日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	78	86.7	2026年4月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	50	50	48	96.0	2026年6月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	53	54	51	94.4	2026年6月1日
有老-25	ＳＯＭＰＯケアラヴィーレ浜川崎	介護付有料老人ホーム	ＳＯＭＰＯケア株式会社	58	58	55	94.8	2025年11月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	136	136	128	94.1	2026年6月1日
有老-27	はなことば新横浜２号館	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	29	30	30	100.0	2026年6月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	60	65	58	89.2	2026年7月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	174	206	197	95.6	2026年4月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	162	93.1	2026年4月16日
有老-31	サニーライフ北品川	介護付有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	66	66	63	95.5	2026年2月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	住宅型有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	128	128	122	95.3	2026年2月1日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	46	46	42	91.3	2026年5月1日
有老-34	ＳＯＭＰＯケアラヴィーレ神戸伊川谷	介護付有料老人ホーム	ＳＯＭＰＯケア株式会社	80	80	64	80.0	2025年8月1日
有老-35	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家 狭山	介護付有料老人ホーム	ＳＯＭＰＯケア株式会社	50	50	40	80.0	2025年11月1日
有老-36	ロイヤル川口	介護付有料老人ホーム	シニアライフサポート株式会社	56	56	54	96.4	2026年4月1日
有老-37	ノアガーデンレジェンド	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	70	70	48	68.6	2026年5月28日
有老-38	ノアガーデンエル・グレイス	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	51	51	35	68.6	2026年5月28日
有老-39	ノアガーデンシーズンベル	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	136	136	93	68.4	2026年5月28日
有老-40	ハートランド川口明生苑	介護付有料老人ホーム	株式会社明昭	97	100	74	74.0	2026年4月1日

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-41	リハビリホーム グランダ南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	58	60	56	93.3	2026年6月1日
有老-42	まどか南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	54	54	48	88.9	2026年6月1日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	住宅型有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	85	95	84	88.4	2026年4月1日
有老-44	はなことば追浜	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	59	59	57	96.6	2026年6月1日
有老-45	ノアガーデン Ａ館	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	42	42	34	81.0	2026年3月2日
有老-46	ノアガーデン Ｂ館	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	37	40	34	85.0	2026年3月2日
有老-47	ノアガーデン 別邸	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	28	28	22	78.6	2026年3月2日
有老-48	ＰＤハウス東大阪	住宅型有料老人ホーム	株式会社サンウェルズ	48	48	47	97.9	2026年4月1日
有老-49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	介護付有料老人ホーム	株式会社ツクイ	66	66	65	98.5	2025年10月1日
有老-50	星ヶ丘 ドクターズビル	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	42	61	45	73.8	2026年6月1日
有老-51	サニーライフ船橋	住宅型有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	185	185	184	99.5	2025年7月1日
有老-52	メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	50	50	49	98.0	2026年6月1日
サ高住-1	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前	サービス付き高齢者向け住宅	ＳＯＭＰＯケア株式会社	137	137	133	97.1	2026年4月1日
サ高住-2	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢	サービス付き高齢者向け住宅	ＳＯＭＰＯケア株式会社	85	85	80	94.1	2026年2月1日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社ノアコンツェル	115	115	75	65.2	2026年1月20日
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー（注4）	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社ノアコンツェル	40	40	6	15.0	2026年5月28日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング（注5）	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	181	200	200	100.0	2026年7月1日
合計		—	—	4,569	4,822	4,317	89.5	—

（注1）「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。）に表示された数値に基づく数値を記載しています。

（注2）「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書に記載されている記入年月日、基準日又は作成日を記載しています。

（注4）「ノアガーデン ブルームビュー」は、ホスピス型住宅へのリニューアル工事に伴い一時的に入居者数が0名となりましたが、2025年12月にリニューアルオープンし、現在はオペレーターによる新規入居者の募集及び入居を進めています。

（注5）「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては有料老人ホームに係る施設概要を記載しています。

f．医療関連施設等の概要

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月	1990年6月 （前身である尾山病院として開設）
施設の類型	病院	許可病床数	158床（一般病床101床／療養病床57床）
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、脳神経内科、歯科・歯科口腔外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 （入院料）	2階（47床）　地域包括ケア病棟入院料1 3階（54床）　一般病棟入院基本料（急性期一般入院料4） 　　地域包括ケア入院医療管理料1 4階（57床）　回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構　認定病院（認定番号　JC1424-4）3rdG:Ver.2.0		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング（千里中央病院）　（注）		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床（一般病床400床）
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、脳神経外科、外科、内科、脳神経内科、緩和ケア内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 （入院料）	西6階（25床）緩和ケア病棟入院料1　東6階（25床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西5階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料　東5階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西4階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1　東4階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西3階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料　東3階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1 西2階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構　認定病院（認定番号　JC2382-2）3rdG:Ver.3.0		

（注）「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては病院に係る施設概要を記載しています。

g．損益状況

（単位：千円）

不動産等の名称	当期（2026年2月1日～2026年7月31日）										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用							ＮＯＩ（注3）
		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他	
アクアマリーン西宮浜	非開示（注2）			24,382	4,132	2,100	631	294	16,774	448	58,640
ボンセジュール千歳船橋				5,726	1,864	225	－	135	3,048	451	21,784
ボンセジュール日野				5,165	1,266	214	－	103	3,130	450	19,431
ボンセジュール武蔵新城				4,215	1,057	167	－	91	2,447	450	16,126
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢				8,476	1,814	213	－	180	5,817	450	21,056
アズハイム光が丘				14,675	3,916	381	409	242	9,274	450	38,212
アズハイム文京白山				10,328	2,641	381	－	154	6,699	450	37,529
ＳＯＭＰＯケアラヴィーレ町田小野路				47,473	6,020	780	885	460	38,876	450	96,402
ＳＯＭＰＯケアラヴィーレあざみ野				31,432	4,685	780	765	338	24,033	829	77,801
さわやか立花館				24,604	2,682	1,200	－	414	19,363	943	46,613
さわやか和布刈館				23,429	3,004	1,200	－	306	18,467	450	43,272
さわやか田川館				8,023	1,109	1,200	－	137	5,125	450	12,786
グッドタイムホーム不動前				18,897	3,149	600	3,463	215	11,018	450	43,120
リハビリホームボンセジュール四つ木				4,969	923	223	－	87	3,286	448	20,678
メディカルホームボンセジュール伊丹				6,640	1,438	371	－	122	4,260	448	13,934
神戸学園都市ビル				48,062	9,598	900	290	673	36,199	400	114,537
グリーンライフ守口				41,985	7,100	1,363	4,346	456	28,318	400	106,332
はぴね神戸魚崎弐番館				10,876	1,390	1,200	791	108	6,985	400	23,609
グランダ鶴間・大和				7,411	1,955	618	－	177	4,260	400	27,097
スマイリングホームメディス足立				17,096	3,345	540	1,163	232	11,225	590	60,114

（単位：千円）

不動産等の名称	当期（2026年2月1日～2026年7月31日）										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用							ＮＯＩ（注3）
		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他	
愛広苑壱番館ビル	非開示（注2）			11,885	2,545	840	3,200	150	4,748	400	18,458
はなことば南				9,980	1,578	600	79	104	7,218	400	27,837
はなことば三浦				10,918	1,580	600	212	113	8,013	400	17,494
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎				19,634	3,498	2,770	496	241	12,227	400	45,070
はなことば新横浜				15,010	4,508	900	－	323	8,878	400	55,780
はなことば新横浜２号館				6,065	2,563	600	－	116	2,385	400	11,132
はなことば小田原				11,549	1,412	600	267	130	8,738	400	24,789
ベルジ箕輪				29,381	5,121	1,020	465	562	21,812	400	56,338
ベルジ武尊				29,831	2,202	1,020	770	283	25,154	400	45,429
サニーライフ 北品川				10,374	2,815	600	90	154	6,313	400	45,438
サニーライフ鎌倉				15,514	2,714	720	2,417	200	9,062	400	36,447
ニチイホーム 西国分寺				5,085	1,267	660	－	89	2,668	400	18,575
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ 神戸伊川谷				15,029	2,960	750	927	208	9,783	400	31,984
ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山				6,076	1,442	750	680	102	2,700	400	15,523
ロイヤル川口				15,120	2,960	1,647	2,069	197	7,842	403	29,922
ノアガーデン レジェンド				10,217	1,990	300	－	143	7,615	167	24,398
ノアガーデン エル・グレイス				7,784	1,750	300	－	108	5,458	166	17,696
ノアガーデン シーズンベル				16,652	4,252	720	－	232	11,047	400	39,016
ハートランド 川口明生苑				19,652	2,887	720	2,914	247	12,482	400	48,210
リハビリホーム グランダ南浦和				11,344	1,861	480	1,110	129	7,563	200	24,286
まどか南浦和				5,910	1,123	480	－	104	4,002	200	20,442
ニチイメゾン稲毛				17,480	3,125	900	1,310	241	11,503	400	40,226
はなことば追浜				9,555	2,052	600	624	101	5,776	400	12,404
ノアガーデン Ａ館				5,676	1,054	225	450	96	3,750	100	12,275

（単位：千円）

不動産等の名称	当期（2026年2月1日～2026年7月31日）										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用							ＮＯＩ（注3）
		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他	
ノアガーデンＢ館	非開示（注2）			3,612	752	225	－	63	2,471	100	8,153
ノアガーデン別邸				3,166	763	225	－	63	2,014	100	8,220
ＰＤハウス東大阪				7,972	1,541	844	77	97	5,011	400	18,638
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚				7,029	2,303	600	－	163	3,561	400	26,955
星ヶ丘ドクターズビル				9,593	3,829	750	－	264	4,349	400	24,879
サニーライフ船橋				21,685	4,844	720	3,667	369	11,684	400	51,217
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中				4,675	1,463	720	－	90	2,000	400	19,525
ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ淡路駅前				31,957	4,886	510	4,098	373	21,640	448	54,141
ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ神戸上沢				20,080	2,937	510	2,862	217	13,104	449	33,313
ノアガーデンカーサ・リッツ				18,604	3,834	300	－	258	14,044	166	46,218
ノアガーデンブルームビュー				6,940	1,388	225	－	120	5,106	100	19,597
新潟リハビリテーション病院				28,582	9,399	1,030	－	479	17,173	500	78,470
シップ千里ビルディング				90,814	29,764	1,500	－	1,412	57,737	400	338,725
合計	2,655,380	2,643,517	11,862	934,318	190,079	41,624	41,535	13,294	625,262	22,522	2,346,323

（注1）記載の数値は全て千円未満を切り捨てています。
（注2）各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき当期の賃料として受領した合計値を記載しています。
（注3）「ＮＯＩ」＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

ｈ．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

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ＳＯＭＰＯケア株式会社、株式会社ベネッセスタイルケア、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、医療法人愛広会、プラウドライフ株式会社、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション、ベルジ株式会社、株式会社ニチイケアパレス、シニアライフサポート株式会社、株式会社ノアコンツェル、株式会社明昭、株式会社サンウェルズ及び株式会社ツクイの運営状況等のモニタリングを実施していますが、賃料負担力に支障をきたすような運営状況の悪化は把握していません。

ｉ．担保提供の状況

保有する信託不動産につき、担保は設定されていません。

ｊ．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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びＪＬＬ森井鑑定株式会社のいずれかから、各信託不動産に係る鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が2026年7月31日を価格時点として取得している各信託不動産に関する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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びＪＬＬ森井鑑定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	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価書の概要（注1）						鑑定ＮＯＩ利回り（%）（注4）
				直接還元法		ＤＣＦ法			鑑定ＮＯＩ（百万円）（注3）	
				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	2,130	2,150	5.1	2,120	4.8	5.3	116	5.9
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	997	1,020	4.3	987	4.5	4.5	48	5.8
有老-3	ボンセジュール日野	株式会社谷澤総合鑑定所	830	849	4.7	822	4.9	4.9	44	6.1
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	639	653	5.1	633	5.3	5.3	37	6.4
有老-5	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	株式会社谷澤総合鑑定所	863	882	4.9	855	5.1	5.1	50	6.9
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	1,510	1,510	4.5	1,500	4.3	4.6	75	5.4
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	1,880	1,890	4.0	1,860	3.8	4.1	76	5.3

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価書の概要（注1）						鑑定ＮＯＩ利回り（%）（注4）
				直接還元法		ＤＣＦ法			鑑定ＮＯＩ（百万円）（注3）	
				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-9	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ 町田小野路	一般財団法人日本不動産研究所	4,280	4,310	4.4	4,250	4.2	4.5	193	5.4
有老-10	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ あざみ野	一般財団法人日本不動産研究所	3,430	3,450	4.2	3,400	4.0	4.3	154	5.0
有老-11	さわやか立花館	一般財団法人日本不動産研究所	1,580	1,590	5.2	1,560	5.0	5.4	92	6.0
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	1,460	1,470	5.4	1,440	5.2	5.6	85	6.1
有老-13	さわやか田川館	一般財団法人日本不動産研究所	359	362	5.4	356	5.2	5.6	24	6.2
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	2,030	2,040	4.0	2,010	3.8	4.1	90	5.1
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール 四つ木	株式会社谷澤総合鑑定所	898	920	4.6	889	4.8	4.8	51	6.3
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール 伊丹	株式会社谷澤総合鑑定所	554	566	5.1	549	5.3	5.3	45	8.7
有老-17	神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,890	4,970	4.3	4,860	4.1	4.5	224	5.2
有老-18	グリーンライフ 守口	大和不動産鑑定株式会社	4,430	4,500	4.3	4,400	4.1	4.5	219	5.3
有老-19	はぴね 神戸魚崎弐番館	大和不動産鑑定株式会社	1,070	1,100	4.3	1,060	4.1	4.5	48	5.2
有老-20	グランダ 鶴間・大和	株式会社谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7	1,020	4.9	4.9	52	5.2
有老-21	スマイリング ホームメディス 足立	株式会社谷澤総合鑑定所	2,640	2,700	4.2	2,610	4.4	4.4	120	5.3

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価書の概要（注1）						鑑定ＮＯＩ利回り（%）（注4）
				直接還元法		ＤＣＦ法			鑑定ＮＯＩ（百万円）（注3）	
				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-22	愛広苑壱番館ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	823	824	5.0	822	5.2	5.2	42	5.5
有老-23	はなことば南	一般財団法人日本不動産研究所	1,210	1,220	4.3	1,200	4.1	4.4	55	5.1
有老-24	はなことば三浦	株式会社谷澤総合鑑定所	671	677	4.6	668	4.8	4.8	34	5.6
有老-25	ＳＯＭＰＯケアラヴィーレ浜川崎	ＪＬＬ森井鑑定株式会社	1,830	1,860	4.4	1,800	4.2	4.6	88	5.2
有老-26	はなことば新横浜	一般財団法人日本不動産研究所	2,590	2,610	4.0	2,570	3.8	4.1	109	5.3
有老-27	はなことば新横浜２号館	一般財団法人日本不動産研究所	434	436	5.0	432	4.8	5.2	22	6.0
有老-28	はなことば小田原	株式会社谷澤総合鑑定所	956	967	4.8	951	5.0	5.0	49	5.6
有老-29	ベルジ箕輪	大和不動産鑑定株式会社	1,740	1,750	4.9	1,730	4.7	5.1	106	6.5
有老-30	ベルジ武尊	大和不動産鑑定株式会社	1,600	1,610	5.2	1,590	5.0	5.4	90	6.8
有老-31	サニーライフ北品川	大和不動産鑑定株式会社	2,090	2,120	4.1	2,070	3.9	4.3	89	4.9
有老-32	サニーライフ鎌倉	株式会社谷澤総合鑑定所	1,560	1,590	4.3	1,540	4.5	4.5	75	5.3
有老-33	ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定株式会社	768	783	4.1	762	3.9	4.3	36	5.0
有老-34	ＳＯＭＰＯケアラヴィーレ神戸伊川谷	株式会社立地評価研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	4.9
有老-35	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家 狭山	株式会社立地評価研究所	647	657	4.7	643	4.5	4.9	32	5.4

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価書の概要（注1）						鑑定ＮＯＩ利回り（%）（注4）
				直接還元法		ＤＣＦ法			鑑定ＮＯＩ（百万円）（注3）	
				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-36	ロイヤル川口	大和不動産鑑定株式会社	1,420	1,430	4.1	1,410	3.9	4.3	61	4.9
有老-37	ノアガーデンレジェンド	株式会社谷澤総合鑑定所	920	930	5.0	920	5.2	5.2	48	5.6
有老-38	ノアガーデンエル・グレイス	株式会社谷澤総合鑑定所	660	660	5.0	660	5.2	5.2	34	5.5
有老-39	ノアガーデンシーズンベル	株式会社谷澤総合鑑定所	1,570	1,580	4.8	1,570	5.0	5.0	78	5.7
有老-40	ハートランド川口明生苑	一般財団法人日本不動産研究所	2,260	2,280	4.1	2,240	3.9	4.2	100	5.0
有老-41	リハビリホームグランダ南浦和	株式会社立地評価研究所	1,100	1,110	4.1	1,100	3.9	4.2	49	4.8
有老-42	まどか南浦和	株式会社立地評価研究所	882	892	4.1	878	3.9	4.2	39	4.8
有老-43	ニチイメゾン稲毛	株式会社立地評価研究所	1,670	1,700	4.6	1,660	4.4	4.8	83	5.5
有老-44	はなことば追浜	株式会社谷澤総合鑑定所	532	531	4.4	532	4.6	4.6	26	5.2
有老-45	ノアガーデンＡ館	大和不動産鑑定株式会社	401	405	4.8	400	4.6	5.0	24	6.3
有老-46	ノアガーデンＢ館	大和不動産鑑定株式会社	292	296	4.8	291	4.6	5.0	15	5.6
有老-47	ノアガーデン別邸	大和不動産鑑定株式会社	315	318	4.8	313	4.6	5.0	16	5.3
有老-48	ＰＤハウス東大阪	株式会社立地評価研究所	746	760	4.8	740	4.6	5.0	37	5.4
有老-49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	大和不動産鑑定株式会社	1,190	1,210	4.0	1,180	3.8	4.2	53	4.6

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価書の概要（注1）						鑑定ＮＯＩ利回り（%）（注4）
				直接還元法		ＤＣＦ法			鑑定ＮＯＩ（百万円）（注3）	
				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-50	星ヶ丘ドクターズビル	一般財団法人日本不動産研究所	879	881	4.0	877	3.8	4.1	45	5.5
有老-51	サニーライフ船橋	株式会社立地評価研究所	2,240	2,280	4.3	2,220	4.1	4.5	106	4.9
有老-52	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	株式会社谷澤総合鑑定所	848	862	3.9	842	4.1	4.1	37	4.5
サ高住-1	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ淡路駅前	一般財団法人日本不動産研究所	2,380	2,400	4.7	2,350	4.5	4.9	115	6.0
サ高住-2	ＳＯＭＰＯケアそんぽの家Ｓ神戸上沢	一般財団法人日本不動産研究所	1,430	1,440	4.8	1,410	4.6	5.0	71	5.9
サ高住-3	ノアガーデンカーサ・リッツ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,730	1,750	5.0	1,720	5.2	5.2	91	5.6
サ高住-4	ノアガーデンブルームビュー	大和不動産鑑定株式会社	770	779	4.8	766	4.6	5.0	38	5.1
医療-1	新潟リハビリテーション病院	一般財団法人日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5	2,270	6.3	6.7	152	7.4
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	株式会社谷澤総合鑑定所	14,700	14,800	4.3	14,600	4.5	4.5	668	5.1
合計			96,924	97,970	－	96,198	－	－	4,747	5.4

（注1）2026年7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」は、鑑定評価書に記載された2026年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、百万円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。本書において同様です。

（注4）「鑑定ＮＯＩ利回り」は、以下の計算式により算出した数値の小数第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、各信託不動産に係る鑑定ＮＯＩの総額を取得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＝各信託不動産の鑑定ＮＯＩ÷各信託不動産の取得価格

ｋ．建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、保有する信託不動産について、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調査診断報告書を、東京海上ディーアール株式会社、デロイトトーマツＰＲＳ株式会社、株式会社アースアプレイザル、株式会社ＥＲＩソリューション、虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社又は大和不動産鑑定株式会社のいずれかより取得しています。建物調査診断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、東京海上ディーアール株式会社、デロイトトーマツＰＲＳ株式会社、株式会社アースアプレイザル、株式会社ＥＲＩソリューション、虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社及び大和不動産鑑定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	建物調査診断機関	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）			調査年月（注4）	ＰＭＬ値（％）（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	1,290,900	200	50	124,572	2025年2月	10.9
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京海上ディーアール株式会社	616,900	230	－	70,434	2025年2月	5.4
有老-3	ボンセジュール日野	東京海上ディーアール株式会社	460,600	－	－	83,377	2025年2月	14.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	東京海上ディーアール株式会社	411,100	－	－	74,485	2025年2月	12.3
有老-5	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	東京海上ディーアール株式会社	852,000	－	－	123,043	2025年2月	18.2
有老-7	アズハイム光が丘	東京海上ディーアール株式会社	1,106,800	－	－	126,028	2025年2月	6.2
有老-8	アズハイム文京白山	東京海上ディーアール株式会社	654,800	100	－	11,202	2025年1月	3.9
有老-9	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	東京海上ディーアール株式会社	2,013,700	－	－	83,645	2025年1月	7.7
有老-10	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	東京海上ディーアール株式会社	1,449,200	－	－	174,772	2025年1月	6.7
有老-11	さわやか立花館	東京海上ディーアール株式会社	1,979,500	－	－	173,308	2025年1月	4.1
有老-12	さわやか和布刈館	東京海上ディーアール株式会社	1,448,800	－	－	109,377	2025年1月	3.7
有老-13	さわやか田川館	東京海上ディーアール株式会社	641,600	－	－	86,786	2025年1月	1.5
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京海上ディーアール株式会社	931,600	－	－	147,441	2025年1月	11.3
有老-15	リハビリホームボンセジュール四つ木	虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社	562,000	－	－	141,071	2026年1月	3.9
有老-16	メディカルホームボンセジュール伊丹	虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社	741,000	－	－	225,445	2026年1月	3.0
有老-17	神戸学園都市ビル	虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社	4,369,000	－	－	134,650	2026年7月	4.8

物件番号	物件名称	建物調査診断機関	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）			調査年月（注4）	ＰＭＬ値（％）（注5）
				緊急（注3）	短期（注3）	長期（注3）		
有老-18	グリーンライフ守口	虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社	3,001,700	－	－	354,901	2026年7月	11.4
有老-19	はぴね神戸魚崎弐番館	虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社	640,400	－	－	30,464	2026年7月	4.8
有老-20	グランダ鶴間・大和	東京海上ディーアール株式会社	813,700	－	－	79,546	2023年7月	15.2
有老-21	スマイリングホームメディス足立	株式会社アースアプレイザル	962,810	－	－	134,606	2023年6月	5.7
有老-22	愛広苑壱番館ビル	株式会社アースアプレイザル	688,730	－	－	31,362	2023年7月	12.9
有老-23	はなことば南	株式会社アースアプレイザル	430,800	－	6,157	51,179	2023年12月	14.4
有老-24	はなことば三浦	株式会社アースアプレイザル	512,440	50	4,027	62,363	2023年12月	13.6
有老-25	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	東京海上ディーアール株式会社	1,047,400	－	－	123,806	2024年7月	9.7
有老-26	はなことば新横浜	株式会社アースアプレイザル	1,459,460	－	12,566	98,085	2024年7月	8.2
有老-27	はなことば新横浜２号館	株式会社アースアプレイザル	551,750	－	1,831	14,205	2024年7月	6.2
有老-28	はなことば小田原	株式会社アースアプレイザル	576,050	－	6,574	56,448	2024年7月	13.8
有老-29	ベルジ箕輪	東京海上ディーアール株式会社	2,693,600	－	－	333,642	2023年12月	①0.8 ②0.5
有老-30	ベルジ武尊	東京海上ディーアール株式会社	1,284,100	－	－	104,807	2023年12月	1.2
有老-31	サニーライフ北品川	株式会社ＥＲＩソリューション	625,000	100	－	60,170	2024年7月	8.8
有老-32	サニーライフ鎌倉	株式会社ＥＲＩソリューション	1,061,000	－	－	123,370	2026年1月	14.7
有老-33	ニチイホーム西国分寺	株式会社ＥＲＩソリューション	495,000	10	－	75,700	2026年1月	10.4
有老-34	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷	株式会社ＥＲＩソリューション	945,000	260	240	121,200	2022年1月	14.5
有老-35	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山	株式会社ＥＲＩソリューション	464,400	－	480	29,410	2022年1月	14.4
有老-36	ロイヤル川口	株式会社ＥＲＩソリューション	1,064,000	60	10	74,670	2026年1月	3.5
有老-37	ノアガーデン レジェンド	株式会社ＥＲＩソリューション	761,000	－	－	26,410	2026年6月	10.2
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	株式会社ＥＲＩソリューション	581,000	－	－	28,510	2026年6月	9.5
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	株式会社ＥＲＩソリューション	1,238,000	－	－	37,390	2026年6月	4.9
有老-40	ハートランド川口明生苑	東京海上ディーアール株式会社	1,170,800	－	－	114,073	2026年1月	6.8

物件番号	物件名称	建物調査診断機関	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）			調査年月（注4）	ＰＭＬ値（%）（注5）
				緊急（注3）	短期（注3）	長期（注3）		
有老-41	リハビリホームグランダ南浦和	株式会社ＥＲＩソリューション	571,000	－	30	66,350	2022年1月	3.1
有老-42	まどか南浦和	株式会社ＥＲＩソリューション	458,000	－	2,550	56,720	2022年1月	4.0
有老-43	ニチイメゾン稲毛	株式会社アースアプレイザル	1,076,600	－	2,103	96,729	2022年9月	6.0
有老-44	はなことば追浜	株式会社ＥＲＩソリューション	466,000	－	1,630	51,380	2022年10月	12.1
有老-45	ノアガーデン Ａ館	株式会社ＥＲＩソリューション	449,000	－	－	72,260	2023年12月	4.7
有老-46	ノアガーデン Ｂ館	株式会社ＥＲＩソリューション	297,000	－	－	26,400	2023年12月	3.1
有老-47	ノアガーデン 別邸	株式会社ＥＲＩソリューション	294,000	－	－	15,250	2023年12月	2.7
有老-48	ＰＤハウス東大阪	株式会社ＥＲＩソリューション	425,000	－	－	23,650	2024年1月	19.1
有老-49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	株式会社ＥＲＩソリューション	795,000	－	－	75,690	2024年11月	12.3
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	大和不動産鑑定株式会社	1,317,700	－	－	185,420	2025年8月	2.7
有老-51	サニーライフ船橋	株式会社ＥＲＩソリューション	1,782,000	－	－	157,040	2025年8月	6.8
有老-52	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	東京海上ディーアール株式会社	495,800	－	－	81,569	2025年8月	11.1
サ高住-1	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社	1,717,300	50	100	56,422	2025年2月	7.2
サ高住-2	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢	デロイトトーマツＰＲＳ株式会社	984,300	50	－	52,225	2025年2月	4.0
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	株式会社ＥＲＩソリューション	1,377,000	50	－	54,320	2026年6月	9.2
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	株式会社ＥＲＩソリューション	549,000	－	－	21,530	2023年12月	4.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	株式会社ＥＲＩソリューション	2,128,000	200	－	116,310	2023年12月	9.9
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	東京海上ディーアール株式会社	5,971,400	－	－	539,644	2024年7月	0.8
合計		—	63,751,740	1,360	38,348	5,804,862	—	2.0

（注1）「再調達価格」及び「調査時点における修繕費」については、単位未満を切り捨てて記載しています。「合計」は各物件の「再調達価格」（千円単位）及び「調査時点における修繕費」（千円単位）の合計をそれぞれ記載しています。

（注2）「再調達価格」については、各信託不動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）「調査年月」については、各信託不動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。

（注5）「ＰＭＬ値」は、東京海上ディーアール株式会社による「地震リスク調査報告書」に基づいて、ＰＭＬ値を記載しています。合計欄に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2025年8月付「58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、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。

l．主要な不動産に関する情報

本投資法人が2026年7月31日現在保有する資産のうち、各当該資産から得られる総賃料収入が、当該資産全ての総賃料収入の合計の10%以上を占める資産（以下「主要な不動産等」といいます。）は、「シップ千里ビルディング」です。

主要な不動産等の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、テナント数、稼働率等）に関しては、前記「ｃ．建物及び賃貸借の概要」をご覧ください。

以下には、本投資法人が主要な不動産等を取得した日以降の情報に基づき、第14期末以降の稼働率の推移を記載しています。

シップ千里ビルディング	2022年1月末 （%）	2022年7月末 （%）	2023年1月末 （%）	2023年7月末 （%）	2024年1月末 （%）
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2024年7月末 （%）	2025年1月末 （%）	2025年7月末 （%）	2026年1月末 （%）	2026年7月末 （%）
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

m．運用資産の資本的支出

（ｉ）資本的支出の予定

本投資法人が2026年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
シップ千里ビルディング （大阪府豊中市）	共用部空調・換気設備更新（Ⅲ期）	自　2026年10月 至　2026年12月	79,900	－	－
ノアガーデン レジェンド （北海道札幌市）	外壁改修	自　2026年 5月 至　2026年 8月	24,192	－	－
ノアガーデン カーサ・リッツ （北海道札幌市）	外壁改修	自　2026年 7月 至　2026年10月	19,152	－	－

（ⅱ）期中に行った資本的支出

本投資法人が2026年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
シップ千里ビルディング （大阪府豊中市）	共用部空調・換気設備更新（Ⅱ期）	自　2026年 3月 至　2026年 6月	107,281
グッドタイムホーム不動前 （東京都品川区）	土留め擁壁改修	自　2026年 3月 至　2026年 4月	35,750
はなことば追浜 （神奈川県横須賀市）	居室・共用部照明LED化	自　2026年 5月 至　2026年 5月	7,040
その他の不動産等	―	―	84,371
合計			234,442

（ⅲ）長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

ｎ．主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末（2026年7月31日）時点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に係る総賃貸面積の10％以上を占めるテナントをいいます。なお、各物件の年間賃料、敷金及び保証金については、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	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注1）	比率 （％） （注2）	契約満了日 （注3）	契約更改の方法等
ＳＯＭＰＯケア 株式会社	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路	7,720.17	3.2	2027年10月31日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野	5,789.25	2.4	2027年6月27日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎	2,535.29	1.1	2027年12月31日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷	3,824.54	1.6	2036年3月30日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山	1,997.87	0.8	2028年9月30日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前	5,745.15	2.4	2034年7月31日	（注4）
	ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢	4,058.35	1.7	2034年7月31日	（注4）
	合計	31,670.62	13.2	―	―
グリーンライフ 株式会社	アクアマリーン西宮浜	5,189.42	2.2	2037年5月31日	（注4）
	神戸学園都市ビル	12,636.48	5.3	2041年3月28日	（注4）
	グリーンライフ守口	8,356.85	3.5	2039年10月19日	（注4）
	はぴね神戸魚崎弐番館	1,772.89	0.7	2041年3月28日	（注4）
	スマイリングホーム メディス足立	3,479.08	1.4	2037年1月31日	（注4）
	合計	31,434.72	13.1	―	―
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	24,813.85	10.3	2038年10月27日	（注4）
	合計	24,813.85	10.3	―	―

（注1）「賃貸面積」は、2026年7月31日時点における各テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

（注2）「比率」は、2026年7月31日時点における本投資法人が所有する物件全体の賃貸面積合計に対する各物件の主要なテナントへの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。

（注3）「契約満了日」は、賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（注4）「契約更改の方法等」については、後記「（イ）保有資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

ｏ．ポートフォリオの概況（ポートフォリオ分散状況）

（ｉ）タイプ別

分類	物件数	取得価格（百万円）	期末算定価格（百万円）（注1）	比率（%）（注2）
有料老人ホーム	51	66,094	73,634	76.4
サービス付き高齢者向け住宅	4	5,485	6,310	6.3
医療関連施設等	1	2,060	2,280	2.4
有料老人ホーム・医療関連施設等	1	12,920	14,700	14.9
合計	57	86,559	96,924	100.0

（注1）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、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、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びＪＬＬ森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

（注2）「比率」は、取得価格の合計に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

（ⅱ）エリア別

分類・地域区分		物件数	取得価格（百万円）	期末算定価格（百万円）	比率（%）
三大都市圏		42	71,341	80,424	82.4
	首都圏	30	40,026	45,268	46.2
	近畿圏	11	30,495	34,277	35.2
	中部圏	1	820	879	0.9
中核都市圏		13	13,500	14,541	15.6
その他		2	1,718	1,959	2.0
合計		57	86,559	96,924	100.0

（ⅲ）居室数別

下表は、保有資産のうち高齢者向け施設・住宅に該当する資産（医療関連施設等は含みません。）につき、高齢者向け施設・住宅の居室数に応じた分散状況を記載したものです。

居室数	物件数	取得価格（百万円）	期末算定価格（百万円）	比率（%）
100室以上	14	30,817	34,883	43.1
50室以上100室未満	30	34,117	37,750	47.7
50室未満	11	6,644	7,311	9.3
合計	55	71,579	79,944	100.0

（注）有料老人ホームと医療関連施設等の複合型である「シップ千里ビルディング」（有料老人ホーム区画）のテナントであるグリーンライフ株式会社が運営する介護付有料老人ホーム「ウエルハウス千里中央」（居室数181室）は、介護付有料老人ホーム部分と医療関連施設等部分を明確に分けてそれぞれの取得価格及び期末算定価格を算出することが困難であるため上表には含まれていません。

（イ）保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の保有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、2026年7月31日時点の状況を記載しています。

ａ．「所在地」について

所在地は、住居表示が実施されている場合は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施又は未申請の不動産については、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。

ｂ．「土地」について

・「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、保有資産によっては、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。
・「所有形態」は、各保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

ｃ．「建物」について

・「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。但し、区分所有又は準共有等の場合には、本投資法人が保有する部分の延床面積を記載しています。
・「所有形態」は、各保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

ｄ．「ＰＭ会社」について

「ＰＭ会社」は、各保有資産について2026年7月31日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を記載しています。なお、「ＰＭ会社」とは、プロパティ・マネジメント会社の略称であり、一般に施設の維持管理の業務を受託する外部業者のことをいい、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。

ｅ．「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各保有資産のヘルスケア施設の区画について2026年7月31日現在において有効な賃貸借契約を締結している主な会社を記載しています。

ｆ．「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、2026年7月31日時点の情報をもとに、各保有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、当該保有資産の評価額、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。

ｇ．「代表的テナントの契約概要」について

「代表的テナントの契約概要」は、2026年7月31日時点における代表的テナントと締結している賃貸借契約等の内容（更新済みの場合は更新後の内容も含みます。）を記載しています。

ｈ．「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書等に基づいて、以下の内容を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書等に表示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」「施設の類型」「居住の権利形態」「居室面積帯（㎡）」「入居時要件」「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（最少時人数）」

・「開設年月」は、旧オペレーターが存在する場合には、旧オペレーターの開設年月を記載しています。

・「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0.375、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。
・「入居者の平均年齢（才）」は、重要事項説明書に表示された値を記載しています。
・「月額利用料（千円）」については、原則として、消費税込みの金額の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。

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号
土地	建蔽率	80％
	容積率	200％
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	2,587.93㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	5,157.26㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：グリーンライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年6月1日から2037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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			アクアマリーン西宮浜
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2007年6月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			20.1～40.3
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.92
入居者の平均年齢（才）			91.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	272～484
介護に関わる職員体制			3:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			4人

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		
取得年月日		2015年3月19日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都世田谷区船橋一丁目37番3号
土地	建蔽率	66%
	容積率	232%
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,020.92㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,342.17㎡
	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、1946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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2006年5月25日から2031年5月24日まで ・賃料改定：賃料は、2010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ヶ月前までに、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			ボンセジュール千歳船橋
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			20.8～35.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.13
入居者の平均年齢（才）			89.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	7,600～16,800
		月払い方式	-
	月額利用料（千円）	一時金方式	284～619
		月払い方式	482～872
介護に関わる職員体制			2.5:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

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		
取得年月日		2015年3月19日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都日野市落川438番地1
土地	建蔽率	40％
	容積率	80％
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	敷地面積	2,211.28㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,984.17㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2006年5月25日から2031年5月24日まで ・賃料改定：賃料は、2010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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			ボンセジュール日野
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.6～31.3
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.35
入居者の平均年齢（才）			89.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,100～14,900
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	233～538
		月払い方式	378～747
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

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		
取得年月日		2015年3月19日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県川崎市高津区千年773番地2
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,233.49㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,710.43㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2006年11月24日から2031年11月23日まで ・賃料改定：賃料は、2010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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			ボンセジュール武蔵新城
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			13.0～26.7
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.23
入居者の平均年齢（才）			89.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	4,200～12,000
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	232～516
		月払い方式	348～689
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-5

物件名称		メディカル・リハビリホーム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		
取得年月日		2015年3月19日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号
土地	建蔽率	60％
	容積率	180％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,588.04㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,435.79㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年5月22日から2027年5月21日まで ・賃料改定：賃料は、2010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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			14.0～28.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.37
入居者の平均年齢（才）			87.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	3,000～10,200
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	229～536
		月払い方式	333～653
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員3人、看護職員1人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都練馬区谷原四丁目3番23号
土地	建蔽率	60%、50%
	容積率	200%、100%
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	敷地面積	2,868.46㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	養護所
	延床面積	3,628.60㎡
	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、1969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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社アズパートナーズ ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2014年3月28日から2034年3月27日まで ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して契約を終了させる旨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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			アズハイム光が丘
オペレーター			株式会社アズパートナーズ
開設年月			2006年5月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.2～36.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.12
入居者の平均年齢（才）			89.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	8,400～22,200
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	190～473
		月払い方式	385～753
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都文京区白山四丁目36番13号
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	540.29㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム、保育所
	延床面積	2,494.78㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社アズパートナーズ ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年3月29日から2027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、土地又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、経済情勢の変動等及び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2022年3月29日までの間は解約することはできません。2022年3月29日以降は、賃借人は賃貸人に対し6ヶ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131条の2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2022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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			アズハイム文京白山
オペレーター			株式会社アズパートナーズ
開設年月			2007年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			17.1～30.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.23
入居者の平均年齢（才）			90.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	15,000～27,900
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	225～513
		月払い方式	540～868
介護に関わる職員体制			2：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-9

物件名称		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（注）		東京都町田市小野路町1612番
土地	建蔽率	50％
	容積率	150％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	7,404.13㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	7,720.17㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
マスターリース会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ＳＯＭＰＯケア株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年11月1日から2027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年間は解約することはできません。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。

（注）重要事項説明書に基づいた所在地を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年10月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ町田小野路
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2007年11月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			17.8～38.1
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.40
入居者の平均年齢（才）			87.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,760～16,320
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	235～470
		月払い方式	315～652
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			4人

物件番号：有老-10

物件名称		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	2,748.64㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	5,789.25㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
マスターリース会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ＳＯＭＰＯケア株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年6月28日から2027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年間は解約することはできません。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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年11月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレあざみ野
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2007年6月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			19.5
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.42
入居者の平均年齢（才）			89.2
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	6,960～11,760
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	247
		月払い方式	344～411
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員4人、看護職員1人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（注）		福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	用途地域が定められていない都市計画区域
	敷地面積	3,359.66㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	5,652.94㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社さわやか倶楽部 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年1月30日から2028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2023年1月29日までの間は解約することはできません。2023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。

（注）重要事項説明書に基づいた所在地を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			さわやか立花館
オペレーター			株式会社さわやか倶楽部
開設年月			2005年11月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			14.0
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.83
入居者の平均年齢（才）			80.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	170～177
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	3,758.26㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	4,720.46㎡
	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、1967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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社さわやか倶楽部 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年1月30日から2028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2023年1月29日までの間は解約することはできません。2023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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			さわやか和布刈館
オペレーター			株式会社さわやか倶楽部
開設年月			2005年12月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			14.4～17.0
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.26
入居者の平均年齢（才）			84.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	147～156
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		福岡県田川市大字伊田393番地1
土地	建蔽率	70％
	容積率	200％
	用途地域	用途地域が定められていない都市計画区域
	敷地面積	4,300.90㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,366.20㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社さわやか倶楽部 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年1月30日から2028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2023年1月29日までの間は解約することはできません。2023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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			さわやか田川館
オペレーター			株式会社さわやか倶楽部
開設年月			2006年2月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			14.0～23.0
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.81
入居者の平均年齢（才）			85.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	122～131
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都品川区西五反田五丁目25番13号
土地	建蔽率	60％
	容積率	300％
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	1,206.60㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,400.20㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2006年11月30日（引渡日）から2028年11月29日まで ・賃料改定：2006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：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ヶ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131条の2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。

（注）2026年12月1日付で譲渡予定です。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年1月1日
物件名称			グッドタイムホーム不動前
オペレーター			株式会社ＪＡＰＡＮライフデザイン
開設年月			2006年12月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0～47.3
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.22
入居者の平均年齢（才）			88.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	9,000～52,000
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	279～471
		月払い方式	539～991
介護に関わる職員体制			2：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

物件番号：有老-15

物件名称		リハビリホームボンセジュール四つ木
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2016年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	工業地域
	敷地面積	1,136.46㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,962.89㎡
	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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2006年1月6日から2031年1月5日まで ・賃料改定：賃料は、2010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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			リハビリホームボンセジュール四つ木
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			12.1～24.3
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.31
入居者の平均年齢（才）			88.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	3,800～12,200
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	228～526
		月払い方式	348～683
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-16

物件名称		メディカルホームボンセジュール伊丹
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2016年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,976.11㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,129.87㎡
	所有形態	区分所有権
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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年5月22日から2027年5月21日まで ・賃料改定：賃料は、2010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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			メディカルホームボンセジュール伊丹
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2012年4月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			13.8～27.6
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			3.28
入居者の平均年齢（才）			87.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	1,200～10,800
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	251～635
		月払い方式	346～684
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			看護職員1人、サービススタッフ1人

物件番号：有老-17

物件名称		神戸学園都市ビル
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番地2
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	2,742.81㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人福祉施設・店舗・保育所・診療所・駐車場
	延床面積	12,636.48㎡
	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		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：グリーンライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2011年3月29日から2041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年を経過した日以降、第1回目の本件賃料の改定を行い、賃貸人及び賃借人が双方協議の上、総務省から公表された月別の消費者物価指数、税制変更、本件事業に係る収入、賃借人の運営収支、転借人の運営収支及び近隣の同種物件の賃料水準等を勘案して改定することができるものとします。賃貸人及び賃借人は、その後は、本契約締結日から8年を経過した日以降に、前文の規定に基づいて、双方協議の上、第2回目の本件賃料の改定を行うことができるものとし、その後3年を経過する毎にかかる本件賃料の改定を行うことができるものとします。但し、本件賃料は、当初9年間は減額されないものとします。 ・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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2020年3月28日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2020年3月29日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年9月1日
物件名称			神戸学園都市ビル（はぴね神戸学園都市）
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2009年2月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.5～28.5
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.94
入居者の平均年齢（才）			87.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	328～507
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			6人

物件番号：有老-18

物件名称		グリーンライフ守口
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府守口市佐太中町六丁目17番34号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％、300％
	用途地域	第一種住居地域、準住居地域
	敷地面積	5,872.83㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	8,356.85㎡
	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		・信託受託者及びオペレーターは、本土地の隣接地所有者との間で、本土地及びその隣接地の駐車場部分について相互に無償で使用でき、かつ、当該駐車場に係る収益は隣接地所有者が収受できる旨の覚書を締結しています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：グリーンライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2009年10月20日から2039年10月19日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、3年毎に当該時点の経済状況、金利状況、税制変更その他事情に照らして必要かつ相当な場合、両者の合意により、賃料の改定を行うことができます。但し、当初3年間は据え置きとし、改定後の賃料は当初賃料を下回らないものとします。 ・契約更新：期間満了日の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、同一の条件で更に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：賃貸借期間開始日から7年間は、（ｉ）賃借人が、賃貸人に対して6ヶ月前までに解約する旨の通知を行い、かつ、中途解約禁止期間満了日までの残存期間分の賃料に相当する金額を全額違約金として支払った場合、又は（ⅱ）賃借人が、本契約締結時における賃借人と同一水準で賃貸借建物の賃借及び管理を行うことが可能である業務遂行能力、信用力及び定評を有する後任の新賃借人を提示し、賃貸人が承諾した場合を除き、中途解約ができません。賃貸借期間開始日から7年経過以降、賃借人は、賃貸人に対して6ヶ月前までに解約する旨の通知を行うか、6ヶ月分の賃料に相当する金額を違約金として支払うことにより、中途解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			グリーンライフ守口
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2006年10月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.3～44.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.29
入居者の平均年齢（才）			88.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	247～523
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			4人

物件番号：有老-19

物件名称		はぴね神戸魚崎弐番館
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県神戸市東灘区魚崎南町八丁目10番7号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	932.94㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,772.89㎡
	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		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：グリーンライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2011年3月29日から2041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年を経過した日以降、第1回目の本件賃料の改定を行い、賃貸人及び賃借人が双方協議の上、総務省から公表された月別の消費者物価指数、税制変更、本件事業に係る収入、賃借人の運営収支、転借人の運営収支及び近隣の同種物件の賃料水準等を勘案して改定することができるものとします。賃貸人及び賃借人は、その後は、本契約締結日から8年を経過した日以降に、前文の規定に基づいて、双方協議の上、第2回目の本件賃料の改定を行うことができるものとし、その後3年を経過する毎にかかる本件賃料の改定を行うことができるものとします。但し、本件賃料は、当初9年間は減額されないものとします。 ・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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2020年3月28日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2020年3月29日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買い取りについての優先交渉権が付与されています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			はぴね神戸魚崎弐番館
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2010年6月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			16.6～24.5
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.62
入居者の平均年齢（才）			91.2
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	292～303
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-20

物件名称		グランダ鶴間・大和
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県大和市下鶴間二丁目3番41号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,877.11㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,427.08㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		新栄不動産ビジネス株式会社
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。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社ベネッセスタイルケア ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2002年3月12日から2028年3月31日まで ・賃料改定：現行賃料を下回らないこととし、諸物価の変動、法令の改廃、経済の変動・公租公課の増減額、その他近隣の相場などの諸々を加味し、賃貸人及び賃借人で協議して賃料を改定することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヶ月前迄に、賃貸人及び賃借人いずれからも契約を更新しない旨の意思表示がない時は、本契約と同一条件をもってさらに2年間更新されるものとし、それ以降も同様とします。 ・中途解約：6ヶ月の予告期間をもって本契約の解約を申し入れることができます。また、賃料の6ヶ月分相当額を支払い、即時この契約を解約することができます。6ヶ月分の予告期間に満たない解約の申し入れをした場合において、不足期間に相当する賃料を支払った場合も同様です。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を譲渡する場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			グランダ鶴間・大和
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2002年9月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			16.2～32.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.19
入居者の平均年齢（才）			89.9
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	6,000～11,000
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	265～489
		月払い方式	393～721
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

物件番号：有老-21

物件名称		スマイリングホームメディス足立
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年3月3日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都足立区南花畑三丁目35番10号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,069.41㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム、診療所
	延床面積	3,890.89㎡
	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		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：グリーンライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2005年11月25日から2037年1月31日まで ・賃料改定：賃貸借契約期間内は原則固定とします。但し、物価及び金利の変動、公租公課の増減、近隣建物賃料の変動その他経済情勢の変動等があった場合は協議できるものとします。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して本契約終了の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に5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。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、2027年1月31日までは本契約を中途解約することはできません。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			スマイリングホームメディス足立
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2005年12月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0～19.3
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			3.73
入居者の平均年齢（才）			83.1
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	419
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員2人以上、看護職員1人以上

物件番号：有老-22

物件名称		愛広苑壱番館ビル
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2017年3月3日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番地1
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	2,597.52㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム、診療所、店舗
	延床面積	4,345.10㎡
	所有形態	区分所有権
ＰＭ会社		オリックス・ファシリティーズ株式会社
マスターリース会社		医療法人愛広会
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：医療法人愛広会 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2016年8月5日から2036年8月4日まで ・賃料改定：賃料は、賃貸借期間内は原則固定とします。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して本契約を終了させる旨の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に5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。 ・中途解約：賃借人は、賃貸人に対して6ヶ月前に書面により通知することによって又は6ヶ月分の賃料を一括して賃貸人に対して支払うことによって、本契約を中途解約することができます。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			愛広苑壱番館ビル
オペレーター			医療法人愛広会
開設年月			2010年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.0～16.9
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.85
入居者の平均年齢（才）			90.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	204
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員4人、看護職員1人

物件番号：有老-23

物件名称		はなことば南
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2018年10月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番地38
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	428.76㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,710.68㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：プラウドライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定できるものとします。 ・契約更新：期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			はなことば南
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2010年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0
入居時要件			要介護
入居者の平均要介護度			2.97
入居者の平均年齢（才）			87.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	227
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-24

物件名称		はなことば三浦
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2018年10月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県三浦市諏訪町3番5号
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,017.55㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	養護所
	延床面積	1,959.64㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		・神奈川県三浦市諏訪町2590番32及び2590番39に対する本投資法人の持分割合は8/13です。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：プラウドライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			はなことば三浦
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2007年8月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.4～27.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.92
入居者の平均年齢（才）			88.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	184～374
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-25

物件名称		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県川崎市川崎区田島町23番1号
土地	建蔽率	60％
	容積率	300%、200%
	用途地域	準住居地域、第二種住居地域
	敷地面積	2,832.33㎡
	所有形態	区分所有権（敷地権）
建物	用途	養護所、診療所、店舗
	延床面積（注）	4,060.21㎡
	所有形態（注）	区分所有権
ＰＭ会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
マスターリース会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		・本物件における建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件の処分を行う場合、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針の趣旨に鑑み、賃借人は本物件の買取りについての優先交渉権を付与される旨が定められています。但し、信託受託者が本物件をアセット・マネジャー又はその関連会社（アセット・マネジャーが無限責任組合を務める投資事業有限責任組合を含みます。）がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特定目的会社、投資法人等に売却する場合には、賃借人は上記優先交渉権を取得しないものとされますが、この場合、信託受託者は、賃借人に対し当該売却について事前に通知し、かつ当該売却先に対し賃借人との間で上記優先交渉権を付与する旨の条項と同様の条項を締結させる旨約させることを要するとされます。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ＳＯＭＰＯケア株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年12月17日から2027年12月31日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本物件のうち、2階老人ホーム食堂・厨房、並びに3～4階全部及び本物件建物共用部分については、本契約締結日から5年を経過するごとに、双方協議の上、改定する事ができるものとします。また、賃貸人は、不可抗力その他賃借人に帰責事由がなくして、当該部分の一部を使用できない場合には、賃料の減額について賃借人と誠実に協議するものとします。賃借人は、本物件のうち、1階全部、並びに、2階中老人ホーム食堂・厨房及び本物件建物共用部分を除いた部分並びに本件建物共用部分及び本物件空地部分については、賃貸人と協議の上、賃貸人の事前の書面による承諾を得たうえで他のテナントに転貸して使用させるものとし、当該転借料は、賃貸人の事前の書面による承諾を得て変更される場合には、それと同時に変更されるものとします。 ・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ヶ月前までの期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本契約は更に5年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は賃料の発生日から15年間は中途解約できないものとします。但し、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書面にて12ヶ月前迄に通知するものとします。また、賃借人が賃貸人が承諾し得る新たな賃借人（以下「代替賃借人」といいます。）の候補者を賃貸人に紹介した場合には、賃貸人は代替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ものとし、この場合、新たな賃貸借契約締結時に本契約は解約されるものとします。この場合、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：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

（注）本投資法人が保有する部分は、1階（一部）及び2階から4階（4,060.21㎡）です。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年11月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ浜川崎
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2008年1月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			20.6～21.2
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.52
入居者の平均年齢（才）			89.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	8,160～8,760
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	236
		月払い方式	349～358
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-26

物件名称		はなことば新横浜
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地5
土地	建蔽率	80％
	容積率	600％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	894.00㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	寄宿舎
	延床面積	5,230.23㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：プラウドライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			はなことば新横浜
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2004年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.3
入居者の平均年齢（才）			87.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	4,250～11,240
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	211
		月払い方式	301
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員5人、看護職員2人

物件番号：有老-27

物件名称		はなことば新横浜２号館
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地11
土地	建蔽率	80％
	容積率	600％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	375.00㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	診療所・養護所
	延床面積	1,837.29㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：プラウドライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			はなことば新横浜２号館
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2007年6月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			13.1～39.1
入居時要件			要介護
入居者の平均要介護度			2.60
入居者の平均年齢（才）			85.9
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	199～409
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-28

物件名称		はなことば小田原
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県小田原市酒匂三丁目9番12号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,202.12㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,203.42㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：プラウドライフ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			はなことば小田原
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2009年10月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0～24.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.4
入居者の平均年齢（才）			88.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	214～398
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-29

物件名称		ベルジ箕輪
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	8,014.02㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	① 養護所 ② 保養所
	延床面積	11,098.17㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		ベルジ株式会社
マスターリース会社		ベルジ株式会社
特記事項		・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取りについての優先交渉権を付与される旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ベルジ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年6月21日から2027年6月20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年を経過するごとの日（当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。）において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日（但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。）における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額（但し、1,000円未満切り捨て。）に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、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が、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、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令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、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ベルジ箕輪
オペレーター			ベルジ株式会社
開設年月			1988年6月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			21.8～43.7
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.64
入居者の平均年齢（才）			83.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	9,642～20,161
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	104～209
		月払い方式	105～416
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			看護職員1名、介護職員6名

物件番号：有老-30

物件名称		ベルジ武尊
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番地
土地	建蔽率	都市計画区域外につき未設定
	容積率	都市計画区域外につき未設定
	用途地域	都市計画区域外につき未設定
	敷地面積	4,375.31㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	①　養護所 ②　養護所
	延床面積	6,352.86㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		ベルジ株式会社
マスターリース会社		ベルジ株式会社
特記事項		・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取りについての優先交渉権を付与される旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ベルジ株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年6月21日から2027年6月20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年を経過するごとの日（当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。）において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日（但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。）における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額（但し、1,000円未満切り捨て。）に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、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が、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、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令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、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月16日
物件名称			ベルジ武尊
オペレーター			ベルジ株式会社
開設年月			1982年11月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			16.2～44.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.48
入居者の平均年齢（才）			85.1
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	9,642
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	104
		月払い方式	105～203
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			4人

物件番号：有老-31

物件名称		サニーライフ北品川
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都品川区北品川三丁目8番6号
土地	建蔽率	60％
	容積率	300％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,105.12㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,092.21㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		新栄不動産ビジネス株式会社
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
特記事項		・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について他の第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社川島コーポレーション ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2018年9月27日から2043年10月31日まで ・賃料改定：物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至った時は、3年ごと協議の上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、賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新され、その後の期間満了についても同様となります。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃貸借期間内でも賃借人は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、契約を解約することができます。この場合、当初の賃貸借期間が5年間に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間が5年以上10年に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額が違約金として発生し、賃貸人は預託された敷金を違約金に充当することができます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年2月1日
物件名称			サニーライフ北品川
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2018年11月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.5～16.6
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.32
入居者の平均年齢（才）			82.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	158
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-32

物件名称		サニーライフ鎌倉
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2020年6月29日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県鎌倉市上町屋字吉目214番地4
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	工業地域
	敷地面積	2,055.67㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,817.91㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について他の第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：株式会社川島コーポレーション ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2019年3月22日から2039年10月31日まで ・賃料改定：物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至った時は、3年ごと協議の上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、賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新され、その後の期間満了についても同様となります。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃貸借期間内でも賃借人は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、契約を解約することができます。この場合、当初の賃貸借期間が5年6ヶ月と9日に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間が5年6ヶ月と10日以上15年6ヶ月と9日に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間15年6ヶ月と10日以上19年6ヶ月と9日に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間19年6ヶ月と10日以上20年6ヶ月と9日に満たない場合は残存月数分の賃料相当額が違約金として発生し、賃貸人は預託された敷金を違約金に充当することができます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年2月1日
物件名称			サニーライフ鎌倉
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2014年11月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			13.5
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			3.10
入居者の平均年齢（才）			85.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	163～200
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			5人

物件番号：有老-33

物件名称		ニチイホーム西国分寺
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2021年3月29日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都国分寺市西恋ヶ窪二丁目11番地22号
土地	建蔽率	40%
	容積率	80%
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	敷地面積	1,948.41㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,559.99㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ニチイケアパレス
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは必ず事前に賃借人に通知し、賃借人に対し売却の第一交渉権及び6ヶ月以上の検討期間を与えるものとします。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2003年3月12日から2028年3月11日まで ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して契約終了の意思表示をしないときは、本契約はさらに5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。 ・賃料改定：3年ごとに協議の上賃料を改定することができます。但し、本契約が現在の契約期間満了時に更新された場合の同日以降の賃料は既に合意されています。かかる契約更新後は、公租公課、消費者物価等、その他経済情勢の著しい変動等のあった場合を除き、3年毎の賃料改定の協議は行われません。 ・中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、賃貸人又は賃借人は12ヶ月前までに相手方に書面によりその予告をしなければならないものとします。但し、賃借人は予告にかえて12ヶ月分の賃料相当額を支払い、即時解約することができます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権及び6ヶ月以上の検討期間が付与されています。

（注）本物件の一部について、鉄道敷設のため、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年5月1日
物件名称			ニチイホーム西国分寺
オペレーター			株式会社ニチイケアパレス
開設年月			2003年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.0～18.2
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.22
入居者の平均年齢（才）			86.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	9,800～19,600
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	201
		月払い方式	364
介護に関わる職員体制			3:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-34

物件名称		ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745番地1
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域
	敷地面積	3,606.00㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,824.54㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		・信託受託者は、隣接地所有者との間で、本件土地の一部と当該隣接地につき、隣地所有者とその関係者及び本物件利用者が無償で自由に通行利用できる旨合意しています。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2016年3月30日から2036年3月30日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。但し、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、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、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸人は、2026年3月30日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2026年3月31日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し通知することにより、本契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年8月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ神戸伊川谷
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2009年7月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0～20.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.91
入居者の平均年齢（才）			88.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,760～9,360
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	236
		月払い方式	316～366
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

物件番号：有老-35

物件名称		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府堺市東区南野田548番地1
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,264.75㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,997.87㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約上、信託受託者は、本物件の譲渡等に際して、賃借人の書面による事前の同意を要するとされています。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2005年10月1日から2028年9月30日まで ・賃料改定：本契約締約日から10年を経過した日以降、賃貸人及び賃借人は、協議の上賃料を改定することができるものとし、その後5年を経過する毎に賃料の改定を行うことができるものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は更に3年間更新されます。但し、条件については協議の上決定、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、賃貸人及び賃借人は12ヶ月前までに相手方に書面により通知しなければならないものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年11月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア そんぽの家 狭山
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2005年10月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			24.4～24.5
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.51
入居者の平均年齢（才）			90.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	238
介護に関わる職員体制			3:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			1人

物件番号：有老-36

物件名称		ロイヤル川口
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		埼玉県川口市青木二丁目5番24号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,294.91㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム・デイサービスセンター・診療所・店舗
	延床面積	3,484.02㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ゼンショーホールディングス
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2019年9月30日から2049年9月29日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：本契約締結日から10年間は、中途解約できないものとします。中途解約不可期間経過後、賃貸人及び賃借人は12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知を行い、双方合意の上協議の上中途解約することができます。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ロイヤル川口
オペレーター			シニアライフサポート株式会社
開設年月			2010年4月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			20.0～30.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.14
入居者の平均年齢（才）			90.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	2,400～40,320
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	201～267
		月払い方式	307～357
介護に関わる職員体制			2：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-37

物件名称		ノアガーデン レジェンド
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番3号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注）	9,012.28㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,736.89㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年5月28日
物件名称			ノアガーデン レジェンド
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2015年11月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			21.6～22.2
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.25
入居者の平均年齢（才）			85.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	153
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-38

物件名称		ノアガーデン エル・グレイス
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番1号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注）	9,012.28㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,075.25㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年5月28日
物件名称			ノアガーデン エル・グレイス
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2017年11月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			21.6～22.5
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.67
入居者の平均年齢（才）			86.9
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	156
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-39

物件名称		ノアガーデン シーズンベル
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市豊平区福住1条5丁目3番1号
土地	建蔽率	80%、50%
	容積率	200%、80%
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	敷地面積	3,636.38㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	4,602.26㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2022年3月30日から2052年3月29日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2035年3月30日以降はこの承諾を要しません。）

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年5月28日
物件名称			ノアガーデン シーズンベル
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2020年1月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			18.0～21.6
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.96
入居者の平均年齢（才）			90.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	152～202
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-40

物件名称		ハートランド川口明生苑
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		埼玉県川口市上青木3丁目10番17号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	1,996.66㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	3,885.90㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社明昭
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年9月16日から2031年9月16日まで ・賃料改定：本契約締約日から5年を経過した日以降、賃貸人及び賃借人は、協議の上賃料を改定することができるものとし、その後5年を経過する毎に賃料の改定を行うことができるものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、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、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、2026年1月31日まで中途解約できないものとします。2026年2月1日以降は、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ハートランド川口明生苑
オペレーター			株式会社明昭
開設年月			2006年2月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0～36.0
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.53
入居者の平均年齢（才）			84.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	3,000
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	163
		月払い方式	223
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			3人

物件番号：有老-41

物件名称		リハビリホームグランダ南浦和
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻63番地2
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積（注）	2,620.05㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,373.25㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
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		・本物件の建物賃貸借契約上、本件建物を売却しようとする場合、賃借人に本件建物の買取りに係る優先交渉権が付与されており、信託受託者は事前にその意思を書面により確認するものとされています。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2011年7月15日から2041年7月14日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に3年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は契約期間内であっても6ヶ月前までに書面により通知することで本契約を解約できるものとします。

（注）「リハビリホームグランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は同敷地内に所在しているため、換地処分前の仮換地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			リハビリホームグランダ南浦和
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2011年8月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.9～38.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.63
入居者の平均年齢（才）			89.7
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	6,300～16,600
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	305～628
		月払い方式	425～944
介護に関わる職員体制			2.5：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-42

物件名称		まどか南浦和
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年3月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58番地
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積（注）	2,620.05㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,918.98㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
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		・本物件の建物賃貸借契約上、本件建物を売却しようとする場合、賃借人に本件建物の買取りに係る優先交渉権が付与されており、信託受託者は事前にその意思を書面により確認するものとされています。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2005年4月15日から2028年4月30日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に3年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は契約期間内であっても6ヶ月前までに書面により通知することで本契約を解約できるものとします。

（注）「リハビリホームグランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は同敷地内に所在しているため、換地処分前の仮換地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			まどか南浦和
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2005年5月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.47
入居者の平均年齢（才）			89.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	311
介護に関わる職員体制			2.5:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-43

物件名称		ニチイメゾン稲毛
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年9月30日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		千葉県千葉市稲毛区宮野木町2153番地2
土地	建蔽率	70％
	容積率	200％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,444.12㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	4,700.07㎡
	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		株式会社ニチイケアパレス
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年4月1日から2033年3月31日まで ・賃料改定：原則、期間満了日までの賃料の改定を行いません。但し、公租公課、消費者物価等、その他経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：期間満了日の6ヶ月前の応当日までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して書面による更新拒絶の意志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、以後この例によります。 ・中途解約：賃貸借契約期間内は解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面により賃貸人に通知し賃貸人と協議した上で、本契約を解約することができます。この際、賃貸借期間開始時における月額賃料の14ヵ月分相当額を違約金として支払う必要があります。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ニチイメゾン稲毛
オペレーター			株式会社ニチイケアパレス
開設年月			2008年5月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.6～37.2
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.12
入居者の平均年齢（才）			87.5
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	256～510
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			1人

物件番号：有老-44

物件名称		はなことば追浜
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2022年11月10日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横須賀市追浜町一丁目1番11
土地	建蔽率	80%、40%
	容積率	300%、80%
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	敷地面積	1,499.82㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,899.46㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		プラウドライフ株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2022年11月10日から2052年11月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議して改定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ヶ月前までの期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、本契約は更に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：賃借人は、2032年11月10日までは本契約を中途解約できないものとします。賃借人は、2032年11月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			はなことば追浜
オペレーター			プラウドライフ株式会社
開設年月			2011年9月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.61
入居者の平均年齢（才）			89.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	234
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-45

物件名称		ノアガーデン　A館
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2024年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番20号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積（注）	5,136.99㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	寄宿舎
	延床面積	1,578.76㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン　A館」、「ノアガーデン　B館」、「ノアガーデン　別邸」及び「ノアガーデン　ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年3月2日
物件名称			ノアガーデン　A館
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2010年10月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			8.1～13.2
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.76
入居者の平均年齢（才）			83.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	101
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-46

物件名称		ノアガーデン Ｂ館
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2024年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番15号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積（注）	5,136.99㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	寄宿舎
	延床面積	1,049.05㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン Ａ館」、「ノアガーデン Ｂ館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年3月2日
物件名称			ノアガーデン Ｂ館
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2010年7月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			12.8～21.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.68
入居者の平均年齢（才）			83.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	104～154
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-47

物件名称		ノアガーデン 別邸
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2024年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番30号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積（注）	5,136.99㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	寄宿舎・デイサービスセンター
	延床面積	1,073.34㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン Ａ館」、「ノアガーデン Ｂ館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年3月2日
物件名称			ノアガーデン 別邸
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2011年5月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			19.44
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.36
入居者の平均年齢（才）			86.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	141
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：有老-48

物件名称		ＰＤハウス東大阪
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2024年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府東大阪市西堤本通西一丁目3番42号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	工業地域
	敷地面積	1,094.03㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,792.59㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社サンウェルズ
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2022年6月20日から2052年5月31日まで ・賃料改定：本件建物の賃貸借開始日の月から満10年据え置くものとします。11年目以降については賃貸人及び賃借人は公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、協議の上合意により賃料を変更することができます。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに甲乙いずれからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件で更に3年間自動的に更新され、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2042年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃借人は、2042年6月21日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面で通知することにより、本契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ＰＤハウス東大阪
オペレーター			株式会社サンウェルズ
開設年月			2022年7月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			13.0～13.5
入居時要件			要介護
入居者の平均要介護度			3.85
入居者の平均年齢（才）			78.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	114～147
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			1人

物件番号：有老-49

物件名称		ツクイ・サンシャイン横浜戸塚
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2024年12月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		神奈川県横浜市戸塚区東俣野町字南町15番地１
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	1,633.84㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	2,768.33㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ツクイ
特記事項		・本土地の西側及び東側に接面している道路については、それぞれ1957年（計画変更1972年）及び2000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。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2010年3月1日から2035年2月28日まで ・賃料改定：賃料の額は、本物件の賃貸借契約開始日の月から満20年据え置き、21年目に前月の賃料を基礎額として協議するものとし、以後、満5ヶ年経過毎に同様とします。但し、土地・建物の価格の急激な変動、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、5年間延長することができ、以後も同様です。 ・中途解約：本契約を契約期間の途中で解約する場合は1年前までに書面で申し入れしなければなりません。

（注）本物件の一部について、トンネル設置のため、国土交通省を地上権者とする地上権が設定されています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年10月1日
物件名称			ツクイ・サンシャイン横浜戸塚
オペレーター			株式会社ツクイ
開設年月			2010年3月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			19.3～19.8
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.40
入居者の平均年齢（才）			91.9
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	3,500～10,500
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	219～309
		月払い方式	324～344
介護に関わる職員体制			2.5:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-50

物件名称		星ヶ丘ドクターズビル
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2025年9月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		愛知県名古屋市名東区代万町三丁目11番1
土地	建蔽率	60%、50%
	容積率	200%、150%
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,546.30㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム・診療所・店舗
	延床面積	4,440.49㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ニチイケアパレス
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2023年6月1日から2048年5月31日まで ・賃料改定：賃料は、賃貸借期間内は原則固定としますが、経済情勢や金融情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新拒絶の意思表示がない場合は、5年間延長することができ、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸借開始期間より15年間本契約を中途解約することはできません。但し、中途解約禁止期間経過後、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れることで、本契約を解約することができます。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			星ヶ丘ドクターズビル（ニチイホーム星ヶ丘）
オペレーター			株式会社ニチイケアパレス
開設年月			2005年5月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			30.4～60.8
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.66
入居者の平均年齢（才）			90.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,800～20,600
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	226～363
		月払い方式	396～704
介護に関わる職員体制			3:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			2人

物件番号：有老-51

物件名称		サニーライフ船橋
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2025年9月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		千葉県船橋市前原西四丁目21番17号
土地	建蔽率	70％
	容積率	200％
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,829.31㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	6,213.87㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2013年5月1日から2038年4月30日まで ・賃料改定：契約期間中は賃料を改定することができません。但し、経済・社会情勢の著しい変動に基づく事情により、当該賃料が不相当と認められる場合は、協議の上改定できるものとします。 ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。 ・中途解約：貸主及び借主は、上記賃貸借期間内は本契約を解約できません。但し、上記賃貸借期間内でも借主は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、貸主がこれを承諾した場合、本契約を解約することができます。尚、借主は解約予告期間に代えて、原状回復をした上で、12ヶ月分の賃料を一括で支払い、貸主がこれを承諾した場合、本契約は即時解約することができます。当該解約をする場合、違約金が発生します。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025年7月1日
物件名称			サニーライフ船橋
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2013年5月
施設の類型			住宅型有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			14.93～16.04
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			3.82
入居者の平均年齢（才）			83.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	163～200
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			7人

物件番号：有老-52

物件名称		メディカル・リハビリホームくらら京王東府中
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2025年10月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都府中市八幡町三丁目6番22
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,284.74㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	1,874.56㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
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。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2002年11月28日から2028年11月27日まで ・賃料改定：賃料改定については、賃貸借開始日より3年毎に貸主・借主にて協議を行うものとします。また、改定時期に該当しない場合であっても、物価の変動、公租公課の増減または経済情勢の変動等により賃料が著しく不相当となった場合、貸主・借主協議の上賃料を改定することができます。 ・契約更新：賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、貸主または借主が相手側に対し書面による別段の意思表示をしないときは、さらに3年継続するものとし、以降この例によるものとします。 ・中途解約：賃貸借契約期間内及びその後更新された賃貸借期間内は中途解約することができません。ただし、やむを得ない事由により、中途解約せざるを得ない場合、借主は6ヶ月前までに貸主に対し書面による解約通知をし、6ヶ月分の賃料相当額を支払うことにより、即時解約することができます。

（注）敷地面積には、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分（セットバック部分）が含まれます。本物件の建物の建築に際してセットバック（8.74㎡）がなされていますが、建物の再建築等を行う際には、府中市との狭あい協議の結果によっては、追加でセットバックが必要となる可能性があります。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年6月1日
物件名称			メディカル・リハビリホームくらら京王東府中
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2002年12月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			15.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.82
入居者の平均年齢（才）			91.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	434～510
介護に関わる職員体制			2:1以上
夜間職員体制（最少時人数）			介護職員2人以上、看護職員1人

物件番号：サ高住-1

物件名称		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％、200％
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	1,251.26㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	延床面積	5,658.53㎡
	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		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ＳＯＭＰＯケア株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2009年8月1日から2034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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年4月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 淡路駅前
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2009年8月
施設の類型			サービス付き高齢者向け住宅
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			24.4～24.7
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.55
入居者の平均年齢（才）			87.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	213～223
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：サ高住-2

物件名称		ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 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		
取得年月日		2015年3月20日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5号
土地	建蔽率	80％
	容積率	400％
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	743.22㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	延床面積	3,626.25㎡
	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		ＳＯＭＰＯケア株式会社
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：ＳＯＭＰＯケア株式会社 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2009年8月1日から2034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、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。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年2月1日
物件名称			ＳＯＭＰＯケア そんぽの家Ｓ 神戸上沢
オペレーター			ＳＯＭＰＯケア株式会社
開設年月			2009年8月
施設の類型			サービス付き高齢者向け住宅
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			24.0
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.41
入居者の平均年齢（才）			87.4
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	197～234
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：サ高住-3

物件名称		ノアガーデン カーサ・リッツ
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得年月日		2022年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番5号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注）	9,012.28㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	老人ホーム
	延床面積	4,986.98㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）。

（注）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年1月20日
物件名称			ノアガーデン カーサ・リッツ
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2015年4月
施設の類型			サービス付き高齢者向け住宅
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			21.6
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.85
入居者の平均年齢（才）			88.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	103～158
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			委託介護職員1人

物件番号：サ高住-4

物件名称		ノアガーデン ブルームビュー
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得年月日		2024年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番14号
土地	建蔽率	60％
	容積率	200％
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	敷地面積（注）	5,136.99㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	寄宿舎
	延床面積	2,079.81㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社ノアコンツェル
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。）

（注）「ノアガーデン Ａ館」、「ノアガーデン Ｂ館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年5月28日
物件名称			ノアガーデン ブルームビュー
オペレーター			株式会社ノアコンツェル
開設年月			2013年12月
施設の類型			サービス付き高齢者向け住宅
居住の権利形態			賃貸借
居室面積帯（㎡）			21.6
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			3.16
入居者の平均年齢（才）			78.6
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	155
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			－

物件番号：医療-1

物件名称		新潟リハビリテーション病院
分類		病院
特定資産の概要		
取得年月日		2017年11月10日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地（注）		新潟県新潟市北区木崎761番地
土地	建蔽率	70％
	容積率	200％
	用途地域	市街化調整区域
	敷地面積	15,056.85㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	病院
	延床面積	13,476.55㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		オリックス・ファシリティーズ株式会社
マスターリース会社		医療法人愛広会
特記事項		該当ありません。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：医療法人愛広会 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2017年3月24日から2047年3月23日まで ・賃料改定：賃料は、賃貸借期間内は原則固定とします。 ・契約更新：契約期間満了の12ヵ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して、本契約を終了させる旨の意思表示をしないときは、同一条件にて更に5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。 ・中途解約：賃借人は引渡日から12年間、本契約を中途解約することはできません。 ・使用目的：病院及び医療法に規定する附帯業務

（注）届出受理医療機関名簿に基づいた所在地を記載しています。

物件番号：有老・医療-1

物件名称		シップ千里ビルディング
分類		病院、介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得年月日		2019年2月1日
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号
土地	建蔽率	80％
	容積率	600％
	用途地域	商業地域
	敷地面積	4,202.65㎡
	所有形態	所有権
建物	用途	病院・老人ホーム・保育所・店舗
	延床面積	24,813.85㎡
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		シップヘルスケアエステート株式会社
マスターリース会社		シップヘルスケアエステート株式会社
特記事項		・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却する場合（但し、信託受託者が本件建物をアセット・マネジャー若しくはそれらの関連会社（アセット・マネジャーが無限責任組合員を務める投資事業有限責任組合を含みます。）がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特別目的会社、投資法人等に売却する場合を除きます。）には、事前に賃借人との間で協議を行う旨が定められています。 ・信託受託者、豊中市及びシップヘルスケアエステート株式会社との間の管理協定書において、本件土地内の通路を一般の歩行者に開放する旨が定められています。
代表的テナントの契約概要		・代表的テナント：シップヘルスケアエステート株式会社 ・契約形態：定期建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年10月27日から2038年10月27日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2018年10月分以降、賃貸借期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、物価及び金利の変動、公租公課の増減、近隣建物賃料の変動、その他経済情勢の変動等があった場合は、賃料の改定について協議する事ができます。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部が使用できない場合であっても、本件賃料は減額されません、但し、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：本契約は、賃貸借期間の満了により終了し、更新はありません。但し、賃貸人は賃貸借期間満了により終了した場合、本件病院並びに本件ホームを運営する転借人が本件病院並びに本件ホームの継続を希望する場合には、当該転借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、若しくは当該転借人と賃借人との間の転貸借契約上の賃借人の地位を譲り受ける等の合理的な方法により、本件病院並びに本件ホームの継続に必要な協力を行うものとします。 ・中途解約：賃借人は、2023年10月27日までは本契約を中途解約できないものとします。本契約を賃借人が中途解約しようとする場合には、解約がやむを得ない事情があることを要するものとし、また、賃貸人に対して1年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ものとし、賃借人は中途解約禁止期限までの残存期間分の賃料相当額を違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。 ・本物件の売却：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、事前に賃借人との間で協議を行うものとします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026年7月1日
物件名称			シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）
オペレーター			グリーンライフ株式会社
開設年月			2008年10月
施設の類型			介護付有料老人ホーム
居住の権利形態			利用権方式
居室面積帯（㎡）			18.2～40.1
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.35
入居者の平均年齢（才）			88.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	292～534
介護に関わる職員体制			3：1以上
夜間職員体制（最少時人数）			7人

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
2024年1月31日 （第18期末日）	80,714 (79,551)	38,536 (37,374)	107,196 (103,961)
2024年7月31日 （第19期末日）	83,456 (82,284)	38,649 (37,477)	107,510 (104,249)
2025年1月31日 （第20期末日）	84,606 (83,462)	38,602 (37,458)	107,378 (104,195)
2025年7月31日 （第21期末日）	84,495 (83,358)	38,520 (37,383)	107,150 (103,986)
2026年1月31日 （第22期末日）	88,786 (87,604)	38,706 (37,524)	107,666 (104,380)
2026年7月31日 （第23期末日）	88,498 (87,357)	38,512 (37,370)	107,126 (103,952)

（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。

（注3）括弧内の数値は、各計算期間末に分配を行ったとした場合の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次 決算年月	第18期 2024年1月	第19期 2024年7月	第20期 2025年1月	第21期 2025年7月	第22期 2026年1月	第23期 2026年7月
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	154,900	135,200	124,700	117,500	124,700	131,300
	最低（円）	131,700	122,700	102,700	103,300	114,600	105,400
	売買高（口）	113,453	111,045	141,235	97,011	117,609	135,110

	月別	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	2026年 5月	2026年 6月	2026年 7月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	131,300	130,200	120,800	113,900	111,700	112,000
	最低（円）	120,500	116,100	115,400	108,900	106,100	105,400
	売買高（口）	25,172	20,417	15,850	23,231	22,361	28,079

	月別	2026年 8月	2026年 9月
月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	105,600	96,900
	最低（円）	95,700	95,200
	売買高（口）	144,044	152,708

（注1）月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

（注2）本投資証券は、2015年3月19日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されました。

②【分配の推移】

計算期間	分配金総額（千円）	うち利益分配金総額（千円）	うち一時差異等調整引当額（千円）	うちその他の利益超過分配金総額（千円）	1口当たり分配金（円）	うち1口当たり利益分配金（円）	うち1口当たり一時差異等調整引当額（円）	うち1口当たりその他の利益超過分配金（円）
第18期 自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	1,162,982	1,049,380	－	113,602	3,235	2,919	－	316
第19期 自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	1,172,329	1,054,773	－	117,556	3,261	2,934	－	327
第20期 自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	1,144,288	1,024,575	－	119,713	3,183	2,850	－	333
第21期 自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	1,137,458	1,017,025	－	120,432	3,164	2,829	－	335
第22期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	1,181,317	1,057,649	－	123,668	3,286	2,942	－	344
第23期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	1,141,053	1,015,947	－	125,106	3,174	2,826	－	348

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注1）	年換算（注2）
第18期 自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	2.7%	5.4%
第19期 自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	2.7%	5.5%
第20期 自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	2.7%	5.3%
第21期 自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	2.6%	5.3%
第22期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	2.7%	5.4%
第23期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	2.6%	5.3%

（注1）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
（注2）1年を365日として年換算値を算出しています。

第二部【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】

2014年11月28日	設立企画人（本資産運用会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2014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
2014年12月11日	投信法第188条に基づく登録の申請
2014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）
2015年 3月19日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資証券が上場（証券コード：3455）

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	藤瀬　裕司	1986年 4月　株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 2007年 3月　みずほ証券株式会社　入社 2010年 8月　日興コーディアル証券株式会社（現 ＳＭＢＣ日興証券株式会社）入社 2016年 2月　弁護士登録 2016年 2月　島田法律事務所　入所（現任） 2020年11月　本投資法人　執行役員（現任） 2021年 6月　ＳＭＢＣ電子債権記録株式会社　監査役（現任） 2024年 6月　株式会社ＳＭＢＣ信託銀行　取締役（社外取締役）（現任） 2026年 3月　山崎製パン株式会社　社外取締役（現任） 2026年 4月　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　取締役（非常勤）（現任）	－
監督役員	佐藤　香織	2000年10月　弁護士登録 2000年10月　富士総合法律事務所　入所 2001年10月　鳥飼総合法律事務所　入所（現任） 2010年 9月　国立大学法人千葉大学大学院専門法務研究科（法科大学院）　非常勤講師（現任） 2021年 7月　一般社団法人創医会　監事（現任） 2022年 7月　株式会社スタートライン　取締役（現任） 2022年11月　本投資法人　監督役員（現任） 2022年12月　株式会社リログループ　仮監査役 2023年 3月　株式会社ショーケース　社外取締役 2023年 3月　株式会社仙台銘板　監査役（現任） 2023年 6月　株式会社リログループ　監査役（社外監査役） 2024年 6月　株式会社リログループ　社外取締役（監査等委員）（現任）	－
監督役員	中野　智美	1992年 4月　中央信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　入行 1999年10月　朝日監査法人（現　有限責任あずさ監査法人）　入所 2003年 4月　公認会計士登録 2007年 2月　新日本監査法人（現　ＥＹ新日本有限責任監査法人）　入所 2013年 8月　税理士登録　中野智美公認会計士・税理士事務所開設　代表（現任） 2015年 6月　株式会社八千代銀行（現　株式会社きらぼし銀行）　社外監査役 2018年 5月　株式会社きらぼし銀行　社外監査役 2018年 6月　公益財団法人加藤山崎教育基金　監事 2021年 6月　公益財団法人農林水産長期金融協会　理事（現任） 2021年11月　ユニデンホールディングス株式会社　社外取締役（監査等委員） 2023年 6月　公益財団法人品川区スポーツ協会　監事（現任） 2023年 6月　公益社団法人日本オリエンテーリング協会　理事（現任） 2023年 8月　独立行政法人北方領土問題対策協会　監事（現任） 2024年 6月　日本調剤株式会社　社外取締役（監査等委員） 2024年 6月　株式会社めぶきフィナンシャルグループ　社外取締役（監査等委員）（現任） 2024年11月　本投資法人　監督役員（現任） 2025年 6月　日本ケミコン株式会社　社外取締役（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条第1項）。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）。

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名及び監督役員2名の選任の議案を提出する予定です。

（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。

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、規約を一部変更する議案を提出する予定です。

（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

前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（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】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資人はクローズド・エンド型であり、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）。本投資口は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もできます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得できる旨を規約で定めています（規約第5条第2項）。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 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の総口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、資産運用業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、以下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）

一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価します。すなわち、満期保有目的の債券、子会社株式及び関連会社株式は取得原価をもって評価し、売買目的有価証券及びその他有価証券は時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価をもって評価します。

（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⑬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．デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

ｂ．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、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、資産運用業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とします。

（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とします。

（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」b．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．に定める価額とします。

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。

（注）本投資法人は、2026年10月29日を開催日とする投資主総会において、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令47号。その後の改正を含みます。）の改正に伴い、計算書類、資産運用報告等を含む提供計算書類等について電子提供措置をとるため、必要な規定を新設する規約の一部変更の議案を提出する予定です。

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

東京都千代田区神田小川町三丁目3番地

電話番号　03-5282-2922（代表）

（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（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、運用体制、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）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、2026年2月1日から3年間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3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、資産保管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、資産保管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、執行役及び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）。

（ウ）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

契約期間の定めはありません。

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、当事者のいず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) 当事者のいず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、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、執行役及び監査役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、本投資法人の規約並びに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）。

（エ）一般事務受託者（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（計算、会計事務、納税）

a．契約期間

一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）の有効期間は、2026年2月1日から3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書面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（計算、会計事務、納税）は従前と同一の条件にて自動的に3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（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（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（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（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（計算、会計事務、納税）失効後においても一般事務委託契約（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（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（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（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（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、執行役及び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（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、本投資法人の規約並びに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（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（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）一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）（本資産運用会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

a．契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、一般事務委託契約（機関運営）の効力発生日から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書面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）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）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）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）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）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）失効後においても一般事務委託契約（機関運営）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）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、監査役及び職員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）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）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）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、監査役及び職員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）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、本投資法人の規約並びに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）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）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）。

（カ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約（第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド））

a．契約期間

契約期間の定めはありません。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、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、その他これらに準ずる者（以下、本b．においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは以下の(i)(a)から(e)までのいずれかに該当し、若しくは以下の(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為をし、又は以下の(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。

（ⅰ）本投資法人及び一般事務受託者は、現在、暴力団員等に該当しないこと、及び次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。
(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の(ア)から(オ)までの一にでも該当する行為を行わないことを確約します。
(a) 暴力的な要求行為
(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(e) その他上記(a)から(d)に準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）は相互にこれに関する協定をすることとしています。

d．契約の変更の開示方法等

財務代理契約が解約され、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。

財務代理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）。

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、あらかじめ、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、第117条、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 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

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」とは以下の者をいいます。

（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（以下「利害関係ＳＰＣ」といいます。）

（オ）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。）

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、資産運用業協会の諸規則、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、当該承認及び本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意）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、当該取引が投信法第203条第2項に定める取引に該当する場合、当該規定によ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（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、当該取引が投信法施行規則第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。

（エ）前記（ウ）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、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。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

ａ．利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び地上権（以下本③において「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（以下本③において「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。

ｂ．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。）並びに資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（以下本③において「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。

ｃ．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ａ．及びｂ．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。

（イ）物件の譲渡

ａ．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。

ｂ．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。

ｃ．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ａ．及びｂ．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。

（ウ）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。

（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。

（カ）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おそ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（借入、投資法人債発行、投資口発行を含みますが、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。

（ク）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。

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

①　利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

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 B／A（%）（注2）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
支払利息（注3）	251,424	株式会社三井住友銀行	112,745	44.84
融資関連費用（注4）	67,268	株式会社三井住友銀行	44,237	65.76

（注1）　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条及び資産運用業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、上表には、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。

（注2）　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3）　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4）　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。

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、か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、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、以下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みます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、以下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。

・東急不動産株式会社 ／スポンサーサポート契約	Ⅰ　物件の情報提供 1　サポート提供者は、自らが単独で保有する対象不動産（但し、ウェアハウジング物件、建替物件及び共同開発物件を除きます。以下、本1及び後記2において同じです。）を売却しようとする場合には、本資産運用会社に対し、かかる売却の意向及び当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、不動産に係る賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。以下「物件関連情報」といいます。）を可能な限り最大限提供するよう努力するものとします。 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物件関連情報を可能な限り最大限提供するよう努力するものとします。 Ⅱ　ウェアハウジング機能 1　本資産運用会社は、対象不動産の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が対象不動産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が指定する第三者（以下「サポート提供者関係者」といいます。）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、自ら又はサポート提供者関係者をして、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金融商品取引法等の法令に抵触しない範囲内において検討を行う最大限の努力を行うものとします。 2　サポート提供者は、ウェアハウジング機能を提供して取得した対象不動産（以下「ウェアハウジング物件」といいます。）については、原則としてウェアハウジング時に本資産運用会社と合意した売却条件で、本投資法人又は本資産運用会社が指定する再ウェアハウジングのための第三者（但し、当該第三者については、サポート提供者が事前に書面により承諾をした者とし、かかる承諾は、不合理に拒絶、留保又は遅延されないものとします。）に自ら又はサポート提供者関係者をして売却するものとします。なお、当該売却については、不動産市況、金利情勢及び金融資本市場の大幅な変動等、金融経済情勢に大幅な変動が生じた場合で、当初合意した売却条件がサポート提供者若しくはサポート提供者関係者又は本投資法人にとって著しく不相当となった場合には、双方協議の上、当初合意した売却条件を変更することにつき、双方誠実に努力するものとします。 3　前記2に従って双方協議したにもかかわらず、本投資法人又は本資産運用会社が指定する第三者へのウェアハウジング物件の売却について合意に至らないことが明らかになった場合には、サポート提供者は、自ら又はサポート提供者関係者をして、本資産運用会社に通知の上、第三者との間でウェアハウジング物件の売却交渉を行うことができるものとします。 Ⅲ　建替サポートの提供 1　本投資法人が保有する築年数が一定以上経過した不動産（信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が保有する資産の裏付となる不動産を含み、以下「建替候補物件」といいます。）について、本資産運用会社が建替を検討する場合、本資産運用会社は、その裁量により優先的にサポート提供者に情報を提供することができます。サポート提供者は、かかる情報を受領した場合、建替候補物件について建替計画を真摯に検討するものとします。 2　前記1に従いサポート提供者が本資産運用会社に対して建替計画案を提示した場合（疑義を避けるために付言すると、サポート提供者は当該建替計画案を策定・提示する義務は負いません。）において本資産運用会社が、サポート提供者の提示した建替計画案について適切と判断した場合には、本資産運用会社は、サポート提供者に対して、建替候補物件に関する優先交渉権（建替業務受託又は売買の交渉を優先的に行う権利）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　前記2の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建替業務委託又は売却の条件が合意に至らないことが明らかになった場合、本資産運用会社は、第三者との間で建替候補物件の建替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。 4　本資産運用会社とサポート提供者との間で合意した建替計画案に従った建替後の対象不動産をサポート提供者又はサポート提供者関係者が保有することとなった場合で、当該物件（以下「建替物件」といいます。）を売却しようとするときは、前記Ⅱ2及び3に準じた取り扱いを行うものとします。 Ⅳ　開発ニーズの提供 1　本資産運用会社は、本資産運用会社が知り得た、第三者（オペレーターを含みますがこれに限られません。）が保有する対象不動産に係る開発ニーズについて、サポート提供者に情報提供を行うことができます。 2　本投資法人又は本資産運用会社からの情報提供又は対象資産に係るノウハウの提供等により、サポート提供者が開発に至った場合で、サポート提供者又はサポート提供者関係者が保有することとなった物件（以下「共同開発物件」といいます。）について売却しようとするときには、前記Ⅱ2及び3に準じた取り扱いを行うものとします。 Ⅴ　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。 Ⅵ　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、必要に応じて、別途業務委託契約を締結することにより、以下の業務受託を行うことができます。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。

	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よう努力するものとします。 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。

・ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社及びＮＣＳアールイーキャピタル株式会社／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（本ⅠないしⅥにおいては、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社の完全子会社であるＮＣＳアールイーキャピタル株式会社を意味します。なお、同社は、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社から、2024年10月1日を効力発生日とする会社分割により、不動産関連事業の一部を承継しています。）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みますが、これらに限られません。）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、以下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みます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、以下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、ウェアハウジング機能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（本Ⅶにおいては、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社を意味します。）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。

・京阪神ビルディング株式会社 ／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、自らが保有する対象不動産（但し、ウェアハウジング物件を除きます。以下、本1及び後記2において同じです。）を売却しようとする場合には、本資産運用会社に対し、かかる売却の意向を通知した上で、当該対象不動産に関する情報（当該対象不動産の概要、不動産に係る賃貸借契約の内容、売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。以下「物件関連情報」といいます。）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物件関連情報を提供します。但し、以下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) 当該対象不動産に係る地権者等（共有持分、区分所有者、共同事業者又は対象不動産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みます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に基づき本資産運用会社に対する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いいます。以下同じです。）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、当該対象不動産を売却する意向を有することを本資産運用会社に通知した日より30日とします。なお、優先交渉期間については、双方の合意により、適宜変更可能とします。また、優先交渉期間中に後記3の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ます。）、自動的に延長されるものとしますが、条件等において合意に至らなかった場合には、サポート提供者から本資産運用会社に通知することで優先交渉期間は終了するものとします。）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の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。なお、サポート提供者は、第三者との売却交渉の結果、当該対象不動産を売却した場合又は当該対象不動産の売却を中止する判断を行った場合、本資産運用会社にその旨通知します。

	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、以下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　当該対象不動産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 1　本資産運用会社は、対象不動産の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人が対象不動産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、ウェアハウジング機能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。 2　サポート提供者は、ウェアハウジング機能を提供して取得した対象不動産（以下「ウェアハウジング物件」といいます。）については、原則としてウェアハウジング時に本資産運用会社と合意した売却条件で、本投資法人又は本資産運用会社が指定する第三者に売却するものとします。但し、不動産市況、金利情勢及び金融資本市場の大幅な変動等、金融経済情勢に大幅な変動が生じた場合で、当初合意した売却条件がサポート提供者又は本資産運用会社にとって著しく不相当となった場合には、双方協議の上、当初合意した売却条件を変更することができるものとします。 3　前記2に従って双方協議したにもかかわらず、本投資法人又は本資産運用会社が指定する第三者へのウェアハウジング物件の売却について合意に至らなかった場合には、サポート提供者は、本資産運用会社に通知の上、第三者との間でウェアハウジング物件の売却交渉を行うことができるものとします。 4　前記1ないし3に加え、本資産運用会社は、サポート提供者に対し、本投資法人への譲渡を前提として対象不動産を一時的に保有する目的で組成されたブリッジファンドへの出資を依頼することができるものとします。 Ⅳ　建替サポートの提供 1　本投資法人が保有する築年数が一定以上経過した不動産（信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が保有する資産の裏付となる不動産を含み、以下「建替候補物件」といいます。）について、本資産運用会社が建替を検討する場合、本資産運用会社は、その裁量により優先的にサポート提供者に情報を提供することができます。サポート提供者は、かかる情報を受領した場合、建替候補物件について建替計画を真摯に検討するものとします。

	2　前記1に従いサポート提供者が本資産運用会社に対して建替計画案を提示した場合（疑義を避けるために付言すると、サポート提供者は当該建替計画案を策定・提示する義務は負いません。）において本資産運用会社が、サポート提供者の提示した建替計画案について適切と判断した場合には、本資産運用会社は、サポート提供者に対して、建替候補物件に関する優先交渉権（建替業務受託又は売買の交渉を優先的に行う権利）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　前記2の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建替業務委託又は売却の条件が合意に至らないことが明らかになった場合、本資産運用会社は、第三者との間で建替候補物件の建替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。 4　本資産運用会社とサポート提供者との間で合意した建替計画案に従った建替後の対象不動産をサポート提供者又はサポート提供者関係者が保有することとなった場合で、当該物件（以下「建替物件」といいます。）を売却しようとするときは、前記Ⅲ2及び3に準じた取り扱いを行うものとします。 Ⅴ　開発ニーズの提供 1　本資産運用会社は、本資産運用会社が知り得た、第三者（オペレーターを含みますがこれに限られません。）が保有する対象不動産に係る開発ニーズについて、サポート提供者に情報提供を行うことができます。 2　本投資法人又は本資産運用会社からの情報提供又は対象資産に係るノウハウの提供等により、サポート提供者が開発に至った場合で、サポート提供者又はサポート提供者関係者が保有することとなった物件（以下「共同開発物件」といいます。）について売却しようとするときには、前記Ⅲ2及び3に準じた取り扱いを行うものとします。 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	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みますが、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、以下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みます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、以下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、ウェアハウジング機能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みますが、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、以下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みます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、以下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、ウェアハウジング機能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等（但し、(i)サポート会社が信託勘定で保有するもの及び(ii)サポート会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。以下同じです。）に対して行う匿名組合出資に係る持分等を除く。本Ⅰにおいて以下同じです。）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みますが、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、以下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みます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等の売却に関する情報を受け、当該不動産等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、以下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、ブリッジファンドの組成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ブリッジファンドの組成が実現されるよう、不動産等を保有する特別目的会社の設立、当該特別目的会社からのアセットマネジメント業務の受託等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、金融商品取引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、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、以下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みます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ある場合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、金融商品取引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、以下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みます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みます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 3　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 4　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

	5　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 6　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、ウェアハウジング機能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　再開発物件について、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。

・株式会社マックスリアルティー ／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又はサポート提供者が投資運用業、投資助言業若しく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、本③において「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は、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法等の法令、並びにサポート提供者と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（以下、総称して「ＳＰＣ等関連契約」といいます。）に基づく守秘義務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みますが、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、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、以下の各号に掲げる場合（本資産運用会社が下記Ⅲのウェアハウジング機能を依頼し、サポート提供者がこれを承諾した物件を除きます。）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若しくは出資者等）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みます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) 当該情報提供がサポート提供者の締結する他の契約に違背する（又は違背する可能性があると合理的に判断される）場合 (6) サポート提供者が他の第三者の依頼に基づき取得した場合 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の情報提供を行った場合、ＳＰＣ等関連契約に反しない限り、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指し、以下本Ⅰから下記Ⅲにおいて「優先交渉権」といいます。）を、本資産運用会社に付与し、書面にてその旨通知します。なお、本資産運用会社が承諾した場合、サポート提供者は本資産運用会社への優先交渉権付与後も、対象不動産に関する情報を第三者に提供できるものとします。優先交渉権の有効期間（以下、本Ⅰにおいて「優先交渉期間」といいます。）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10営業日とします。但し、本資産運用会社は可及的速やかに回答するよう努力するものとします。 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書面、ファクシミリ又は電子メールにより通知します。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合理的な期間中（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。但し、本資産運用会社が書面、ファクシミリ又は電子メールにより承諾した場合、又は、サポート提供者がＳＰＣ等が保有する対象不動産の売却にあたって、かかる制限を受けることがＳＰＣ等関連契約上の義務に反する場合はこの限りではありません。

	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（但し、当該第三者が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ある場合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、本投資法人が提示する条件と同等又はそれ以下である場合、サポート提供者は、当該第三者に対する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又はそれ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。 5　サポート提供者は、ＳＰＣ等及び当該ＳＰＣ等に対して融資若しくは投資を行う者の意向を踏まえて又はＳＰＣ等関連契約に基づいて、本資産運用会社に対し、対象不動産の売却活動を開始するまでに、当該対象不動産を本契約の対象から外す旨の通知を行ったときは、当該対象不動産を本Ｉに定める対象不動産から除外することができます。 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、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引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、以下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　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、ＳＰＣ等並びに他の事業法人を含みます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 3　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 4　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 5　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 6　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、ウェアハウジング機能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 (4) 物件の取得に係る資料作成及びクロージングのサポート 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。
・ＳＭＦＬみらいパートナーズ株式会社 ／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、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みます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、下記3に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。 3　優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。） 優先交渉期間は、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日とします。 4　購入の意思の通知 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。 5　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 優先交渉期間中に前記4の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。

	6　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4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ないものとします。 (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。 Ⅳ　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、再開発が可能かつ有益であるとサポート提供者が判断した場合に限り、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。

・株式会社チャーム・ケア・コーポレーション ／バックアップオペレーティングに関するサポート契約	Ⅰ　既存オペレーター退去時等のサポート 1　賃貸借の検討の依頼 本資産運用会社は、以下の各号に定める場合、サポート提供者に対し、保有物件の賃貸借の検討を依頼する旨の通知を行うことができます。 (1) 保有物件の既存オペレーターからの退去の意向表明があった場合 (2) 本資産運用会社が保有物件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 (3) 保有物件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みます。）が近づいており、本資産運用会社が必要と認める場合 (4) その他本資産運用会社が必要と認める場合 2　サポート提供者による賃貸借の検討及び検討結果の通知 サポート提供者は、前記1の通知を受領した場合、当該保有物件の賃貸借及び賃料水準その他の条件について真摯に検討するものとし、当該通知の受領後遅滞なく、本資産運用会社に対し、検討の可否、検討可能な場合の賃料水準その他希望する主要条件（サポート提供者がその時点において提示可能と判断する範囲で足ります。）を通知します。サポート提供者が検討可能である旨を通知した場合において、本資産運用会社がサポート提供者に要請した場合には、本資産運用会社とサポート提供者は、当該保有資産に係る賃貸借契約の締結につき、真摯かつ誠実に協議するものとします。

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以下のとおりです。

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（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。）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条第1項）。

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）。但し、投資主の利益に影響を及ぼす可能性がある投資主総会決議事項について投資主の意思をより直接的に反映させるため、役員及び会計監査人の解任（投信法第104条第1項）、規約の変更（投信法第140条。但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、解散（投信法第143条第3号）、資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意（投信法第205条第2項）並びに資産の運用に係る委託契約の解約（投信法第206条第1項）に係る議案の決議について、投信法第93条第1項及び規約第14条第1項に定めるみなし賛成制度は適用されません（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、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、2016年7月末日及び以後隔年ごとの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とし、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は、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、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第305条第1項本文）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第1項、会社法第305条第4項及び第5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）。

投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置がとられます（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項、規約第9条の2第1項）。投資主は、本投資法人に対し、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能ですが（投信法第94条第1項、会社法第325条の5第1項）、本投資法人は、書面交付請求がされた場合においても、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（投信法第94条・会社法第325条の5第3項、規約第9条の2第2項）。また、書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が以下に記載する異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から1年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、当該投資主がした書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います。

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等

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、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

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法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。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規約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条第1項、会社法第210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　議決権行使書面閲覧等請求権

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、議決権行使書面（法令及び本投資法人の規約に基づき当該書面に記載すべき事項が電磁的方法により投資主から提供された場合は当該提供された事項を投信法施行規則で定める方法により表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第92条第4項、第92条の2第5項）。

⑪　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以下のとおりです。

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、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、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は、いつでも、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）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法139条の9の2）。

（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、以下のとおりです。

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、同法第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・短期投資法人債管理補助者
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及び同法第139条の9の2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及び投資法人債管理補助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）金融商品取引法に基づく投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
（カ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（キ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（ク）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
（ケ）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
（コ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（サ）前各号に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

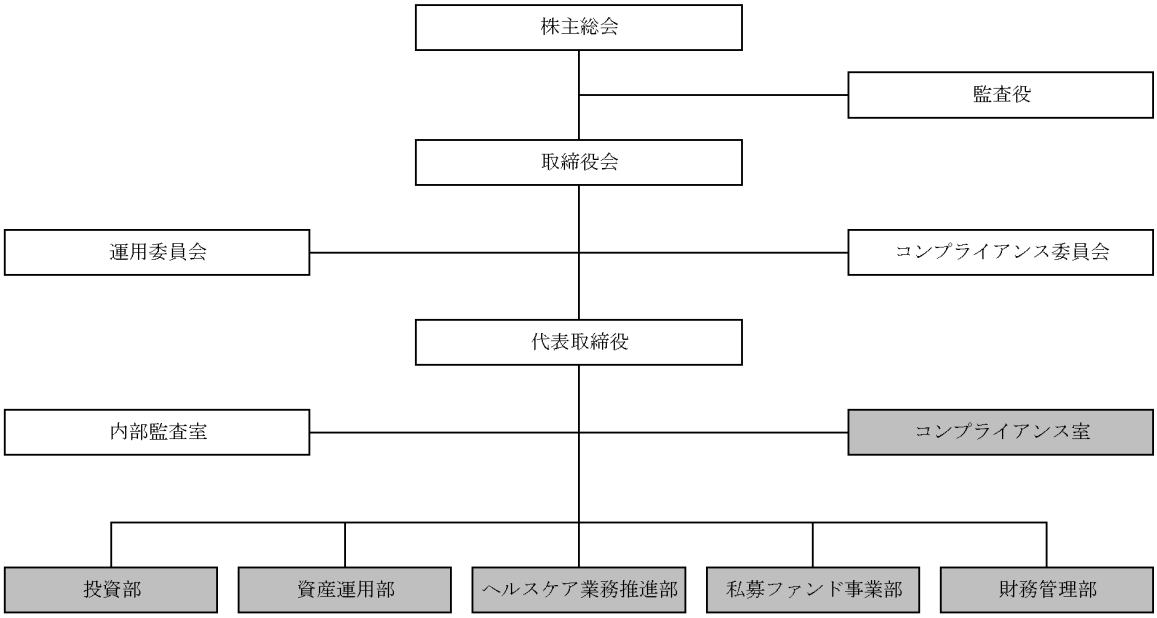
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

2013年11月28日	会社設立
2014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）
2014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）
2014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）
2014年12月10日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2015年 1月15日	一般社団法人投資信託協会（現 一般社団法人資産運用業協会）入会
2022年12月 6日	本投資法人との間で一般事務委託契約（機関運営）締結
2026年 5月25日	投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録

（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。
・投資部長及び私募ファンド事業部長は、「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（注1）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（注2）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。

（注1）「ヘルスケア施設」とは、高齢者住まい法に定める「サービス付き高齢者向け住宅」、老人福祉法に定める「有料老人ホーム」及び介護保険法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。以下本（2）において同じです。
（注2）「病院不動産」とは、病院の用に供されている不動産（その一部を病院の用に供されている不動産を含みます。）をいいます。以下同じです。

本資産運用会社は、下記の組織の下、本投資法人から委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、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、内部監査室及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、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、財務管理部については担当の部長、内部監査室及びコンプライアンス室については内部監査室長及びコンプライアンス・オフィサーが統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（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、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。

（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・権限は以下のとおりです。

＜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（後記「⑤　法人関係情報の管理体制／（イ）管理体制」で定義します。以下同じです。）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（本「②　業務分掌体制」において、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（本投資法人が取得した資産を、「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

組織	担当する業務
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

組織	担当する業務
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

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、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）資産運用業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件当たりの金額が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

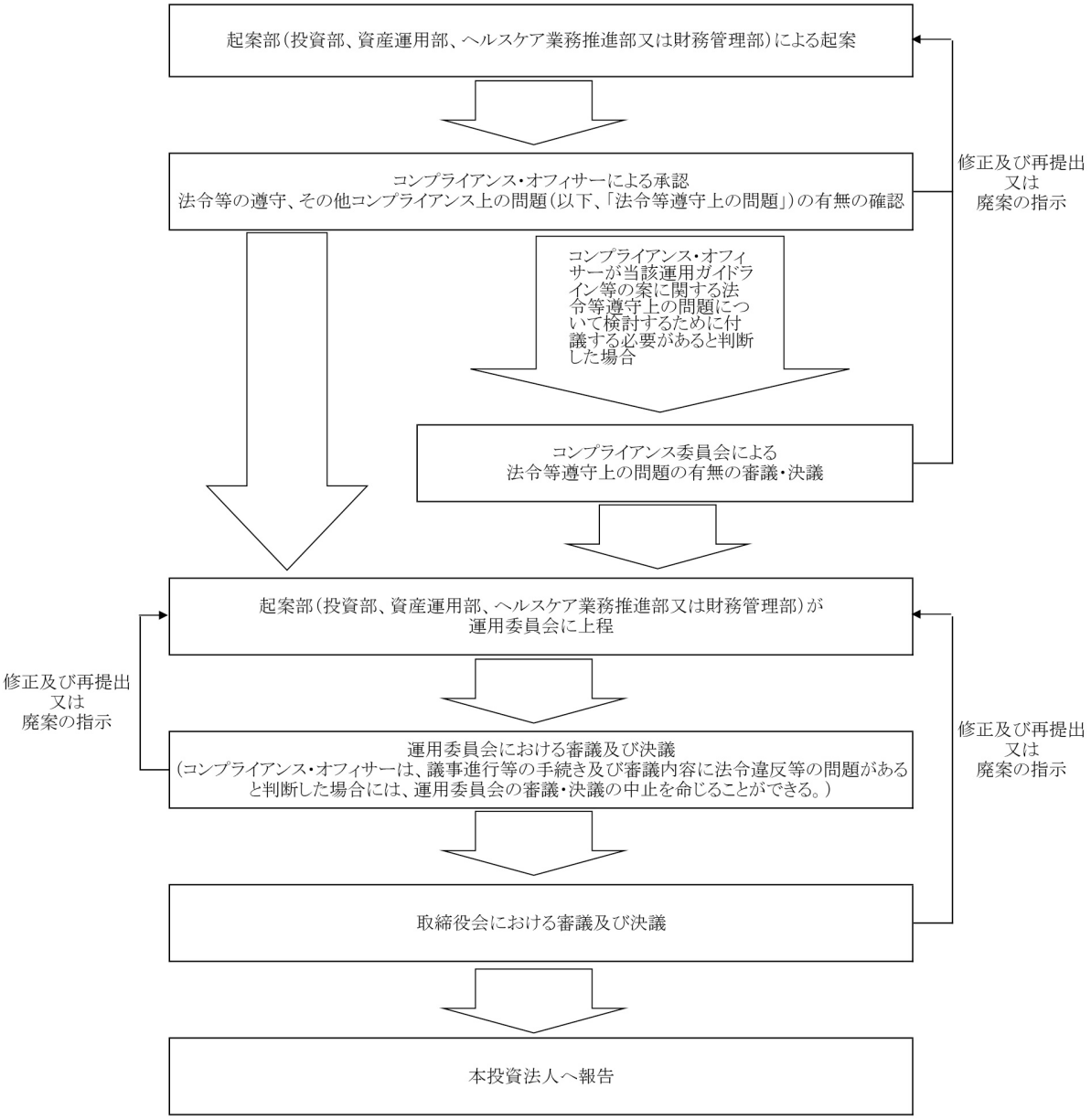
運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項が議案である場合、当該議案の起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役会に上程し、その決議を得るものとします。

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、資産運用業協会の諸規則、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。

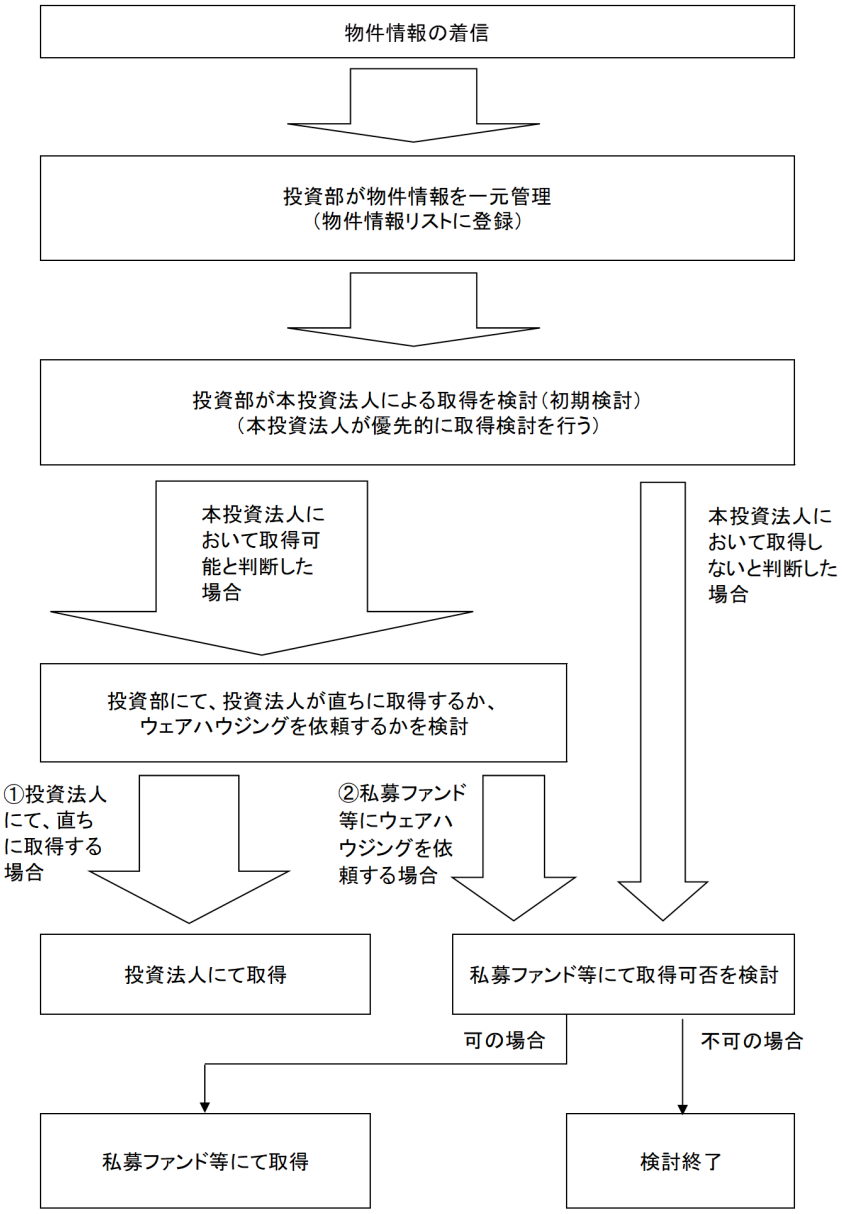
d．本投資法人へ報告

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）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（投資法人）」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）私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。

(a) 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

(b) 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。）

(c) 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。）

(d) 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

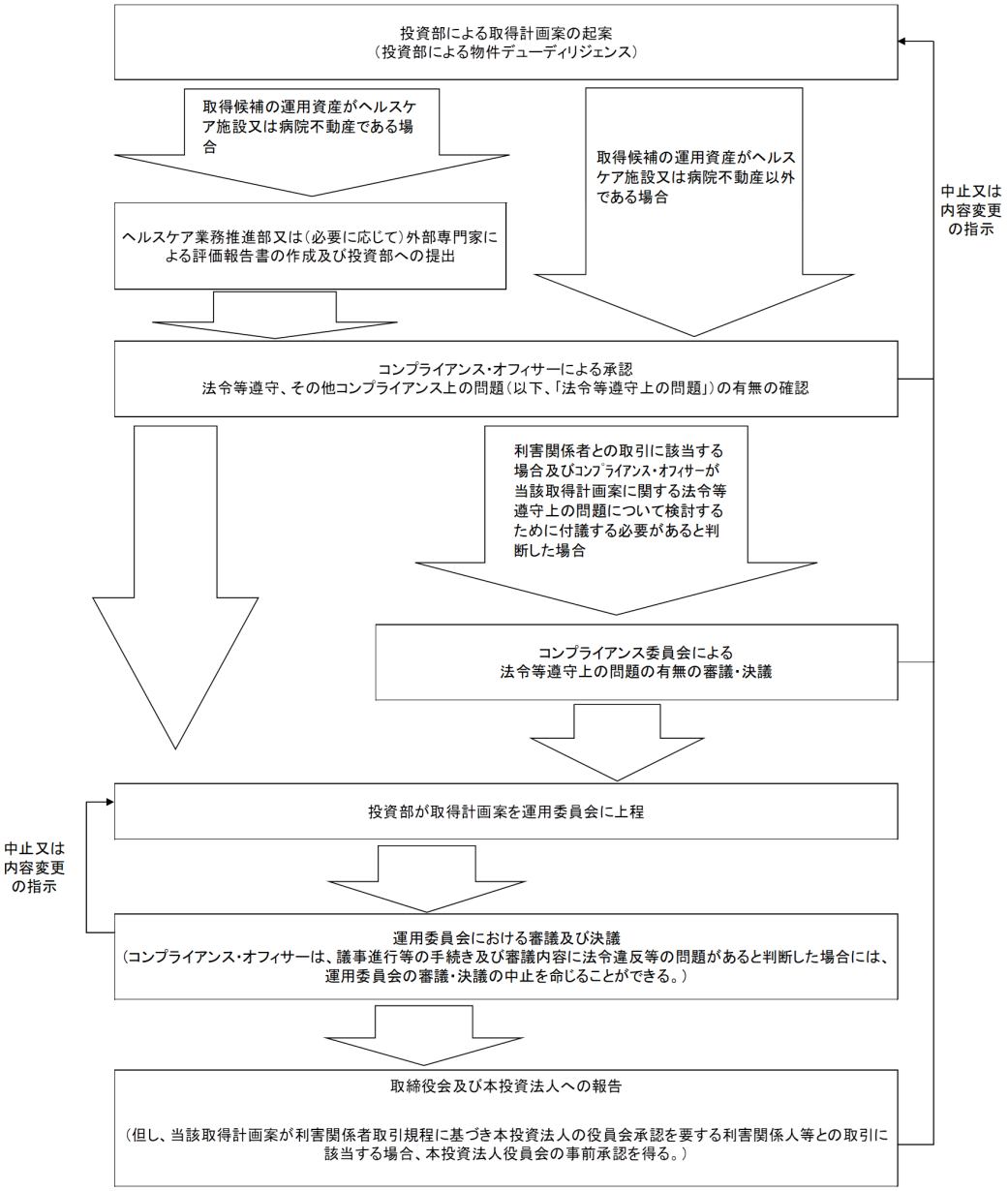
ｂ．（ⅲ）により投資部が辞退した物件について、私募ファンド事業部が取得検討の結果、取得決定する場合は、コンプライアンス・オフィサーが投資部の辞退の経緯及び理由を確認し、問題ないと判断した場合のみ、私募ファンド事業部は私募ファンド等による物件の取得決定を行うことができます。

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

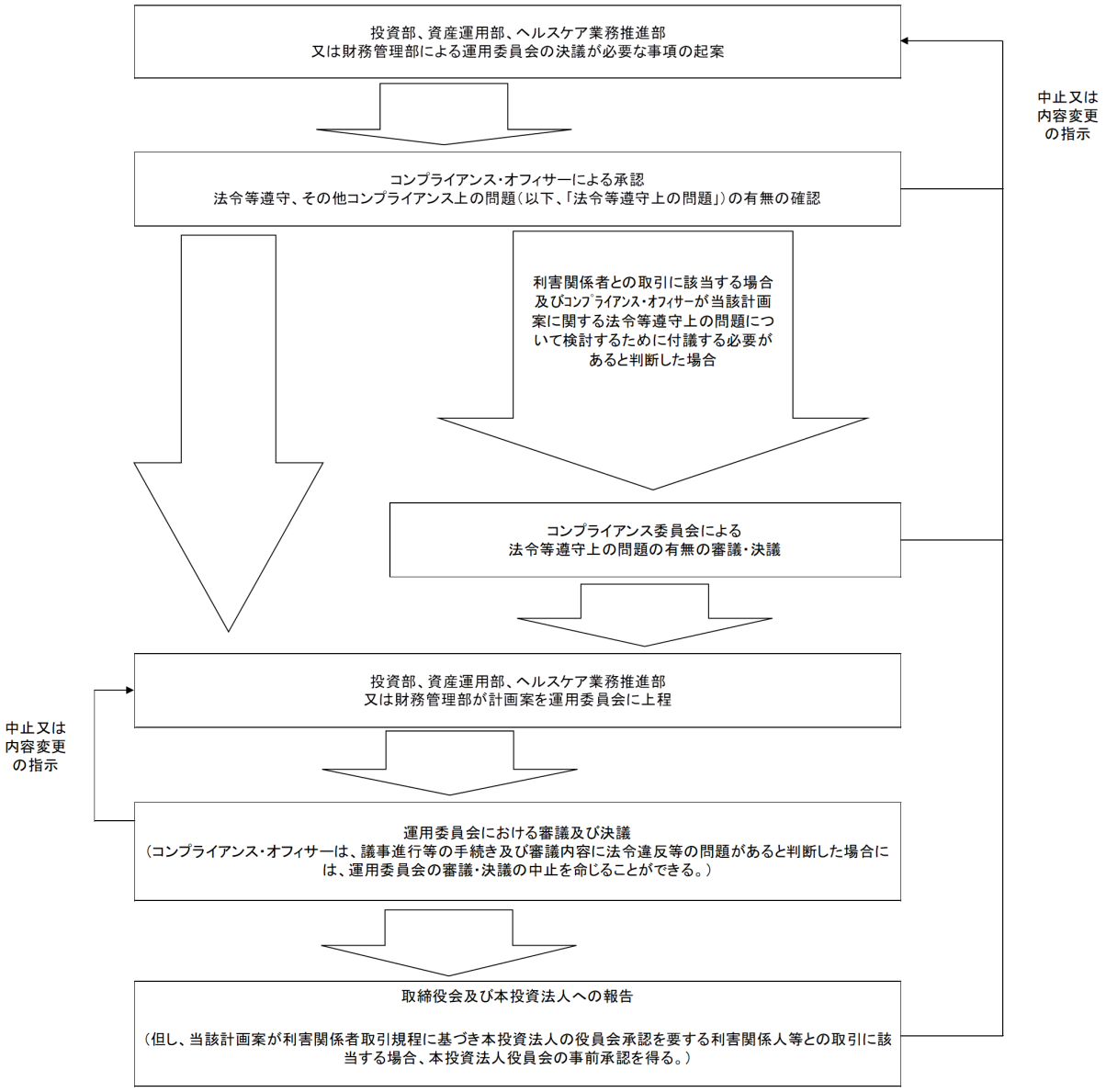
運用資産の賃貸及び管理（賃貸及び管理については年度運用管理計画に規定されていない場合に限ります。）に関する業務（但し、（1）ヘルスケア施設の居住者や病院不動産の利用者等の安全な日常生活維持、生命又は身体の危険回避等のための緊急修繕工事を行う場合、及び、（2）小規模修繕（1件当たりの金額が300万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約を締結する場合を除きます。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

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。

（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な流れは、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。

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（金融商品取引法第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以下のとおりです。

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
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	1,200	20.0
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	500	8.3
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
京阪神ビルディング株式会社	大阪市中央区瓦町四丁目2番14号	300	5.0
三井住友ファイナンス＆リース 株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号	290	4.8
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	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	4.7
銀泉株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目6番2号	280	4.7
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	4.7
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	4.7
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。

（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	石原 久稔	1990年 4月 2005年10月 2011年 4月 2012年 4月 2012年10月 2014年 7月 2017年 4月 2020年 4月 2023年 4月 2023年 6月 2024年 7月	株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 同行 アセットファイナンス営業部 営業推進グループ長 株式会社セディナ（現 三井住友カード株式会社）出向 経営企画部 副部長 同社 経営企画部 副部長 兼 国際企画部長 同社 国際企画部長 株式会社三井住友銀行 信託部 執行管理室長 同行 信託部長 同行 アセットファイナンス営業部長 本資産運用会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 代表取締役社長（現任）	－
専務取締役	北村 彰史	1994年 4月 2022年 4月 2023年 4月 2024年 4月 2024年 6月 2025年 6月 2025年 7月 2026年 7月	株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行） 入行 同行 信託部長 同行 アセットファイナンス営業部長 本資産運用会社 出向 顧問 同社 取締役 ＳＭＢＣ電子債権記録株式会社 監査役（現任） 本資産運用会社 常務取締役 同社 専務取締役（現任）	－
社外取締役	増田 晶	1991年 4月 2018年 4月 2020年 3月 2021年 4月 2022年 4月 2023年12月 2024年 4月 2026年 4月 2026年 4月 2026年 5月	株式会社太陽神戸三井銀行（現 株式会社三井住友銀行） 入行 同行 不動産ファイナンス営業部長 株式会社ＳＭＢＣリートマネジメント 取締役(非常勤)（現任） 株式会社三井住友銀行 理事 不動産ファイナンス営業部長兼不動産ファイナンス法人営業部部長 同行 執行役員 ファイナンシャル・ソリューション本部副本部長 同行 執行役員 ファイナンシャル・ソリューション本部副本部長兼不動産ファイナンス営業部長兼不動産ファイナンス法人営業部部長 同行 執行役員 ファイナンシャル・ソリューション本部副本部長（現任） 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 執行役員（現任） 本資産運用会社 社外取締役（現任） 株式会社ＳＭＢＣ信託銀行 常務執行役員 ホールセール部門副担当（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
社外取締役	伊賀 隆峰	1998年 4月 2014年 4月 2021年 6月 2021年 6月 2021年11月 2024年 2月 2024年 6月 2025年 6月 2025年 7月 2026年 7月	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） 入社 シップヘルスケアホールディングス株式会社 グループ統括室マネージャー ユーロメディテック株式会社 取締役（現任） グリーンアニマル株式会社 取締役（現任） シップヘルスケアホールディングス株式会社 営業戦略本部 営業戦略部 副部長 株式会社エム・アイ・シー 出向 専務取締役（現任） グリーンライフ株式会社 監査役（現任） 本資産運用会社 社外取締役（現任） シップヘルスケアホールディングス株式会社 営業企画本部 営業企画部 同社 ＴＰＰ・ＭＳＰ事業部門（現任）	－
社外取締役	峯川 聡	1993年 4月 2020年 4月 2022年 4月 2022年 4月 2022年 4月 2025年10月 2026年 4月	東急不動産株式会社 入社 株式会社イーウェル 取締役 東急不動産株式会社 ウェルネス事業ユニット ヘルスケア事業本部 ヘルスケア事業部 統括部長 株式会社東急イーライフデザイン 取締役 東急少額短期保険株式会社 代表取締役副社長（現任） 本資産運用会社 社外取締役（現任） 東急不動産株式会社 ウェルネス事業ユニット 事業共創推進室 室長 兼 ヘルスケア事業部（現任）	－
監査役	山内 一也	2003年 4月 2018年 4月 2020年 7月 2025年 4月 2025年 4月 2025年 6月	株式会社三井住友銀行 入行 同行 法人戦略部 グループ長 同行 不動産ファイナンス営業部 グループ長 同行 不動産ファイナンス営業部 副部長（現任） 株式会社ＳＭＢＣリートマネジメント 監査役（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）資産運用業務
（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）本件個人番号等事務
（カ）その他本投資法人が随時委託する業務
（キ）前記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務

②　一般事務委託契約上（機関運営）の業務

本資産運用会社は、一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、次に掲げる業務を行います。
（ア）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。）
（イ）前記（ア）に付随関連する事務

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（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）・一般事務受託者（投資法人債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（2026年3月末日時点）
事業の内容　：　銀行法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。）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．マイナンバー法に基づく以下の事務
（ⅰ）支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（ⅱ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
（ⅲ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管および別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
（ⅳ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
（ⅴ）その他、マイナンバー法に基づく前（ⅰ）から（ⅳ）までに付随する事務
ｑ．前各ａ．ないしｐ.に関する照会に対する応答
ｒ．前各ａ．ないしｑ.に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
ｓ．前各ａ．ないしｒ.に掲げる事項に付随する事務
ｔ．前各ａ．ないしｓ.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

（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（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．その他前各a.ないしc.に付随関連する事務

（エ）一般事務受託者（第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）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．投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務
ｂ．投資法人債券の発行に関する事務
ｃ．投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
ｄ．投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

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．財務諸表の作成方法について

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、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令47号。その後の改正を含みます。）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、第23期計算期間（2026年2月1日から2026年7月31日）の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,524,496	2,818,525
信託現金及び信託預金	317,530	250,150
営業未収入金	46,654	50,170
前払費用	160,719	148,038
未収還付法人税等	742	1,144
未収消費税等	10,240	－
デリバティブ債権	72,306	40,962
流動資産合計	3,132,692	3,308,992
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 44,657,650	※1 44,813,428
減価償却累計額	△8,838,264	△9,422,411
信託建物（純額）	35,819,386	35,391,016
信託構築物	145,090	183,689
減価償却累計額	△34,308	△38,054
信託構築物（純額）	110,781	145,635
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△12,632	△13,680
信託機械及び装置（純額）	8,323	7,275
信託工具、器具及び備品	531,752	569,553
減価償却累計額	△355,464	△390,582
信託工具、器具及び備品（純額）	176,288	178,971
信託土地	48,143,698	48,143,698
信託建設仮勘定	6,490	－
有形固定資産合計	84,264,968	83,866,596
無形固定資産		
ソフトウェア	815	489
無形固定資産合計	815	489
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	197,018	194,217
長期前払費用	325,255	262,928
デリバティブ債権	846,976	847,923
繰延税金資産	13	12
投資その他の資産合計	1,379,264	1,315,082
固定資産合計	85,645,048	85,182,167
繰延資産		
投資法人債発行費	8,326	7,285
繰延資産合計	8,326	7,285
資産合計	88,786,067	88,498,445

（単位：千円）

	前期 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	68,279	15,684
短期借入金	1,970,000	1,970,000
１年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,900,000
未払金	85,976	22,690
未払費用	290,923	295,938
未払法人税等	690	681
未払消費税等	5,888	23,691
前受金	434,872	438,395
預り金	2,636	159
流動負債合計	8,759,266	8,667,241
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	36,700,000	36,700,000
預り敷金及び保証金	2,145,604	2,145,971
信託預り敷金及び保証金	185,512	185,512
繰延税金負債	289,206	287,465
その他	365	208
固定負債合計	41,320,689	41,319,158
負債合計	50,079,955	49,986,399
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額	△1,305,656	△1,429,324
出資総額（純額）	37,018,143	36,894,475
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,057,891	1,016,149
剰余金合計	1,057,891	1,016,149
投資主資本合計	38,076,034	37,910,625
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	630,076	601,420
評価・換算差額等合計	630,076	601,420
純資産合計	※2 38,706,111	※2 38,512,045
負債純資産合計	88,786,067	88,498,445

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,619,972	※1 2,643,517
その他賃貸事業収入	※1 11,218	※1 11,862
匿名組合投資利益	2,987	3,813
営業収益合計	2,634,178	2,659,193
営業費用		
賃貸事業費用	※1 912,255	※1 934,318
資産運用報酬	246,548	252,338
資産保管及び一般事務委託手数料	22,527	22,218
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	37,131	37,582
その他営業費用	68,454	66,188
営業費用合計	1,292,317	1,318,047
営業利益	1,341,860	1,341,145
営業外収益		
受取利息	2,013	2,747
還付加算金	－	35
未払分配金戻入	819	376
雑収入	8,276	－
営業外収益合計	11,109	3,159
営業外費用		
支払利息	217,579	251,424
投資法人債利息	7,800	7,800
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	67,989	67,268
営業外費用合計	294,410	327,534
経常利益	1,058,559	1,016,771
税引前当期純利益	1,058,559	1,016,771
法人税、住民税及び事業税	891	862
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	891	863
当期純利益	1,057,668	1,015,907
前期繰越利益	222	242
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,057,891	1,016,149

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	38,323,799	△1,185,223	37,138,576	1,017,248	1,017,248	38,155,824
当期変動額						
剰余金の配当				△1,017,025	△1,017,025	△1,017,025
利益超過分配		△120,432	△120,432			△120,432
当期純利益				1,057,668	1,057,668	1,057,668
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	－	△120,432	△120,432	40,642	40,642	△79,789
当期末残高	※1 38,323,799	△1,305,656	37,018,143	1,057,891	1,057,891	38,076,034

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	364,798	364,798	38,520,622
当期変動額			
剰余金の配当			△1,017,025
利益超過分配			△120,432
当期純利益			1,057,668
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	265,278	265,278	265,278
当期変動額合計	265,278	265,278	185,489
当期末残高	630,076	630,076	38,706,111

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	38,323,799	△1,305,656	37,018,143	1,057,891	1,057,891	38,076,034
当期変動額						
剰余金の配当				△1,057,649	△1,057,649	△1,057,649
利益超過分配		△123,668	△123,668			△123,668
当期純利益				1,015,907	1,015,907	1,015,907
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	－	△123,668	△123,668	△41,741	△41,741	△165,409
当期末残高	※1 38,323,799	△1,429,324	36,894,475	1,016,149	1,016,149	37,910,625

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	630,076	630,076	38,706,111
当期変動額			
剰余金の配当			△1,057,649
利益超過分配			△123,668
当期純利益			1,015,907
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△28,656	△28,656	△28,656
当期変動額合計	△28,656	△28,656	△194,066
当期末残高	601,420	601,420	38,512,045

（4）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	当期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,057,891,022円	1,016,149,539円
Ⅱ　利益超過分配金加算額	123,668,000円	125,106,000円
出資総額控除額	123,668,000円	125,106,000円
Ⅲ　分配金の額	1,181,317,000円	1,141,053,000円
（投資口1口当たりの分配金の額）	(3,286円)	(3,174円)
うち利益分配金	1,057,649,000円	1,015,947,000円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,942円)	(2,826円)
うち利益超過分配金	123,668,000円	125,106,000円
（うち1口当たり利益超過分配金）	(344円)	(348円)
Ⅳ　次期繰越利益	242,022円	202,539円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益の概ね全額となる1,057,649,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,942円となりました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である123,668,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は344円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,286円となりました。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益の概ね全額となる1,015,947,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,826円となりました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である125,106,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は348円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,174円となりました。

（注1）利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。

但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

なお、かかる利益超過分配に関する方針は、資産規模の拡大に伴い減価償却費の増加が見込まれるとともに、ポートフォリオの分散化が

進んだことから、2026年8月19日付で関連する社内規程を改定し、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額を、原則として毎期継続的に行う方針とすることに変更しました。

（注2）資産運用業協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,058,559	1,016,771
減価償却費	619,614	625,588
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	67,989	67,268
受取利息	△2,013	△2,747
還付加算金	－	△35
支払利息	225,379	259,224
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,400	△3,515
未収消費税等の増減額（△は増加）	△10,240	10,240
前払費用の増減額（△は増加）	△2,302	38
営業未払金の増減額（△は減少）	51,261	△52,594
未払金の増減額（△は減少）	2,069	△871
未払消費税等の増減額（△は減少）	△5,516	17,802
未払費用の増減額（△は減少）	6,957	5,466
前受金の増減額（△は減少）	16,013	3,523
長期前払費用の増減額（△は増加）	5,767	9,316
預り金の増減額（△は減少）	2,473	△2,476
投資有価証券の増減額（△は増加）	228	800
信託預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△9,104	－
その他	△851	528
小計	2,025,927	1,955,369
利息の受取額	2,013	2,747
還付加算金の受取額	－	35
利息の支払額	△222,525	△259,676
法人税等の支払額	△1,388	△1,273
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,804,026	1,697,202
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△4,229,700	△290,807
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,522	367
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,000	－
投資有価証券の払戻による収入	5,085	2,001
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,037,092	△288,439
財務活動によるキャッシュ・フロー		
使途制限付信託預金の払戻による収入	9,104	－
短期借入れによる収入	1,970,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,170,000	－
長期借入れによる収入	9,350,000	－
長期借入金の返済による支出	△6,400,000	－
融資関連費用に係る支出	△145,757	△1,615
分配金の支払額	△1,137,576	△1,180,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,475,770	△1,182,115
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	242,704	226,648
現金及び現金同等物の期首残高	2,413,811	2,656,515
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,656,515	※1 2,883,163

（6）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～85年 信託構築物　10～53年 信託機械及び装置　10年 信託工具、器具及び備品　6～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は6,609千円で、当期は該当ありません。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

［未適用の会計基準等］

［リースに関する会計基準等］

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日企業会計基準委員会）等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

［後発事象に関する会計基準等］

・「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号　2026年1月9日　企業会計基準委員会）

・「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号　2026年1月9日　企業会計基準委員会）

1. 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものです。

2. 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「後発事象に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

［貸借対照表に関する注記］

※1　国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前 期 （2026年1月31日）	当 期 （2026年7月31日）
信託建物	10,041	10,041

※2　投信法第67条第4項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前 期 （2026年1月31日）	当 期 （2026年7月31日）
50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,619,972	2,643,517
その他賃貸事業収入		
その他収入	11,218	11,862
不動産賃貸事業収益合計	2,631,190	2,655,380
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	179,316	190,079
外注委託費	41,139	41,624
修繕費	38,242	41,535
損害保険料	13,038	13,294
減価償却費	619,287	625,262
その他賃貸事業費用	21,230	22,522
不動産賃貸事業費用合計	912,255	934,318
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,718,934	1,721,061

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	359,500口	359,500口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
現金及び預金	2,524,496	2,818,525
信託現金及び信託預金	317,530	250,150
使途制限付信託預金（注）	△185,512	△185,512
現金及び現金同等物	2,656,515	2,883,163

（注）テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

［オペレーティング・リース取引に関する注記］

未経過リース料（貸主側）

（単位：千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
1年内	1,813,179	1,767,878
1年超	10,716,758	10,228,918
合計	12,529,937	11,996,796

［金融商品に関する注記］

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定的かつ健全な財務運営を行う方針のもと、資産の取得及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。借入又は投資法人債の発行による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等に留意します。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金又は投資法人債の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得及び債務の返済等です。

借入金又は投資法人債は、返済又は償還期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、返済又は償還期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、金利変動リスク等をヘッジすることを目的としたデリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規定に基づき行います。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では、手元流動性を一定程度確保すること等により流動性リスクを管理しています。

預金は、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）等により、当該リスクを管理しています。

投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注3）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,900,000	－
(2) 投資法人債	2,000,000	1,887,600	△112,400
(3) 長期借入金	36,700,000	36,700,000	－
負債計	44,600,000	44,487,600	△112,400
(4) デリバティブ取引	919,283	919,283	－

当期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,900,000	－
(2) 投資法人債	2,000,000	1,885,800	△114,200
(3) 長期借入金	36,700,000	36,700,000	－
負債計	44,600,000	44,485,800	△114,200
(4) デリバティブ取引	888,886	888,886	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額（※）を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2026年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	2,000,000	－	－
長期借入金	5,900,000	6,050,000	11,250,000	10,050,000	9,350,000	－
合計	5,900,000	6,050,000	11,250,000	12,050,000	9,350,000	－

当期（2026年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	2,000,000	－	－
長期借入金	5,900,000	13,300,000	8,500,000	8,500,000	6,400,000	－
合計	5,900,000	13,300,000	8,500,000	10,500,000	6,400,000	－

（注3）「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号　2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、前期は197,018千円で、当期は194,217千円です。

［有価証券に関する注記］

前期（2026年1月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額197,018千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2026年7月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額194,217千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

［デリバティブ取引に関する注記］

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2026年1月31日）　（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,250,000	27,350,000	919,283	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			33,250,000	27,350,000	919,283	―

当期（2026年7月31日）　（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,250,000	27,350,000	888,886	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			33,250,000	27,350,000	888,886	―

［退職給付に関する注記］

前期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位:千円）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	12
繰延税金資産小計	13	12
繰延税金資産合計	13	12
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	△289,206	△287,465
繰延税金資産（△負債）の純額	△289,192	△287,453

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位:%）

	前期 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

3. 決算日後の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しております。なお、この変更による当計算期間の財務諸表に与える影響はありません。

［持分法損益等に関する注記］

前期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日　至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年7月31日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計57物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	80,675,165	84,264,968
期中増減額	3,589,802	△398,372
期末残高	84,264,968	83,866,596
期末時価	97,384,000	96,924,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）前期の期中増減額のうち、主な増加額は、物件の取得（3,970,448千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（619,287千円）及び固定資産除却（125千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な減少額は、減価償却費（625,262千円）及び固定資産除却（1,062千円）によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［収益認識に関する注記］

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

［セグメント情報等に関する注記］

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
グリーンライフ株式会社	396,931	不動産賃貸事業
ＳＯＭＰＯケア株式会社	380,330	不動産賃貸事業
シップヘルスケアエステート株式会社	371,802	不動産賃貸事業

当期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
グリーンライフ株式会社	396,931	不動産賃貸事業
ＳＯＭＰＯケア株式会社	380,330	不動産賃貸事業
シップヘルスケアエステート株式会社	371,802	不動産賃貸事業

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
1口当たり純資産額	107,666円	107,126円
1口当たり当期純利益	2,942円	2,825円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期純利益（千円）	1,057,668	1,015,907
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,057,668	1,015,907
期中平均投資口数（口）	359,500	359,500

［重要な後発事象に関する注記］

1. 資産の取得

本投資法人は、2026年8月19日付で以下の2027年1月期取得資産の取得に係る売買契約を締結し、2026年9月1日に「春山記念病院（底地）」、「ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻」、「ツクイ・サンシャイン横浜野毛」、「ツクイ・サンシャイン相模原」、「クラシック・コミュニティ横浜」、「祖師谷ケアパークそよ風」、「ケアヴィレッジ美乃里」、「くろいそケアセンターそよ風」、「サニーライフ新琴似」、「練馬谷原ケアパークそよ風」、「メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町」及び「さわやかひがしおおさか館」を、2026年9月30日に「サニーライフ東久留米」及び「サニーライフ東大和」を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格（注）（百万円）	取得日
医療-2	春山記念病院（底地）	東京都新宿区	3,439	2026年9月1日
サ高住-5	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	北海道札幌市	624	2026年9月1日
有老-53	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	神奈川県横浜市	2,198	2026年9月1日
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県相模原市	2,090	2026年9月1日
サ高住-6	クラシック・コミュニティ横浜	神奈川県横浜市	1,512	2026年9月1日
サ高住-7	祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	1,214	2026年9月1日
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県新座市	1,780	2026年9月1日
グル-1	くろいそケアセンターそよ風	栃木県那須塩原市	428	2026年9月1日
有老-56	サニーライフ新琴似	北海道札幌市	1,555	2026年9月1日
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	東京都練馬区	1,484	2026年9月1日
有老-58	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町	愛知県豊田市	1,170	2026年9月1日
有老-59	さわやかひがしおおさか館	大阪府東大阪市	1,402	2026年9月1日
有老-60	サニーライフ東久留米	東京都東久留米市	1,770	2026年9月30日
有老-61	サニーライフ東大和	東京都東大和市	1,070	2026年9月30日
合計	—	—	21,736	—

（注）「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含みません。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、2026年8月19日付及び2026年8月26日付の役員会において、2027年1月期取得資産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり新投資口発行を決議し、公募による新投資口の発行については2026年9月1日、第三者割当による新投資口の発行については2026年9月29日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は47,287百万円、発行済投資口の総口数は457,000口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	：92,858口
発行価格（募集価格）	：1口当たり金95,160円
発行価格（募集価格）の総額	：8,836,367,280円
払込金額（発行価額）	：1口当たり金91,939円
払込金額（発行価額）の総額	：8,537,271,662円
払込期日	：2026年9月1日（火）

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	：4,642口
払込金額（発行価額）	：1口当たり金91,939円
払込金額（発行価額）の総額	：426,780,838円
払込期日	：2026年9月29日（火）
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

3. 資金の借入れ

本投資法人は、2027年1月期取得資産の取得資金及び取得に係る諸経費等に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

<table>
<tr><th>区分</th><th>借入先</th><th>借入金額</th><th>利率</th><th>借入
実行日</th><th>借入方法</th><th>返済期日</th><th>返済
方法</th><th>担保
保証</th></tr>
<tr><td rowspan="3">長期</td><td>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</td><td>50億円</td><td>基準金利
（全銀協1ヶ月
日本円TIBOR）
+0.25%
（注）</td><td>2026年
9月1日</td><td rowspan="4">左記借入先を貸付人とする2026年8月28日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ</td><td>2029年
7月31日</td><td rowspan="4">期限
一括
弁済</td><td rowspan="4">無担保
無保証</td></tr>
<tr><td>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</td><td>30億円</td><td>基準金利
（全銀協1ヶ月
日本円TIBOR）
+0.35%
（注）</td><td>2026年
9月1日</td><td>2030年
7月31日</td></tr>
<tr><td>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</td><td>25億円</td><td>基準金利
（全銀協1ヶ月
日本円TIBOR）
+0.35%
（注）</td><td>2026年
9月30日</td><td>2030年
7月31日</td></tr>
<tr><td>短期</td><td>株式会社
三井住友銀行</td><td>6億円</td><td>基準金利
（全銀協1ヶ月
日本円TIBOR）
+0.25%</td><td>2026年
9月30日</td><td>2027年
9月30日</td></tr>
</table>

（注）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	帳簿価額	評価額（注）	評価損益	備考
匿名組合出資持分	ＨＣ夙川合同会社 匿名組合出資持分	97,240	97,240	－	―
匿名組合出資持分	ＨＣ　ＴＵＲＦ合同会社 匿名組合出資持分	96,977	96,977	－	―
合計		194,217	194,217	－	―

（注）評価額は、帳簿価額を記載しています。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価 （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	33,250,000	27,350,000	888,886
合計		33,250,000	27,350,000	888,886

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が、市場情勢金利等をもとに算出した価格を記載しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形固定資産	信託建物	44,657,650	158,042	2,265	44,813,428	9,422,411	585,351	35,391,016	―
	信託構築物	145,090	38,599	－	183,689	38,054	3,745	145,635	―
	信託機械及び装置	20,956	－	－	20,956	13,680	1,047	7,275	―
	信託工具、器具及び備品	531,752	37,800	－	569,553	390,582	35,118	178,971	―
	信託土地	48,143,698	－	－	48,143,698	－	－	48,143,698	―
	信託建設仮勘定	6,490	－	6,490	－	－	－	－	―
	小計	93,505,638	234,442	8,755	93,731,325	9,864,728	625,262	83,866,596	―
無形固定資産	ソフトウエア	14,349	－	－	14,349	13,860	326	489	―
	小計	14,349	－	－	14,349	13,860	326	489	―
総計		93,519,987	234,442	8,755	93,745,674	9,878,589	625,588	83,867,085	―

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） （ソーシャルボンド）	2020年 1月30日	2,000,000	－	2,000,000	0.780%	2030年 1月30日	借入金の返済	無担保 無保証
合計		2,000,000	－	2,000,000				

（注）投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
投資法人債	－	－	－	2,000,000	－

⑥　借入金明細表

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2025年10月1日	800,000	－	－	800,000	1.22%	2026年10月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年12月22日	1,170,000	－	－	1,170,000	1.22%	2026年12月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	合計		1,970,000	－	－	1,970,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	2,200,000	－	－	2,200,000	0.61%（注2）	2027年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		900,000	－	－	900,000					
	第一生命保険株式会社		600,000	－	－	600,000					
	三井住友信託銀行株式会社		400,000	－	－	400,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	－	－	300,000					
	信金中央金庫		300,000	－	－	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社三十三銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社東日本銀行		200,000	－	－	200,000					
	株式会社七十七銀行		100,000	－	－	100,000					
	合計		5,900,000	－	－	5,900,000					
長期借入金	信金中央金庫	2022年3月30日	800,000	－	－	800,000	0.82%（注2）	2028年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社七十七銀行		300,000	－	－	300,000					
	第一生命保険株式会社		300,000	－	－	300,000					
	株式会社群馬銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社横浜銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社三井住友銀行		100,000	－	－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年1月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	1.10%（注2）	2028年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		450,000	－	－	450,000					
	株式会社りそな銀行		350,000	－	－	350,000					
	株式会社七十七銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社SBI新生銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社広島銀行		150,000	－	－	150,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.29%（注2）	2029年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	信金中央金庫		350,000	－	－	350,000					
	株式会社七十七銀行		350,000	－	－	350,000					
	株式会社りそな銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社福岡銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社群馬銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社SBI新生銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年1月31日	3,550,000	－	－	3,550,000	0.98%（注2）	2028年7月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	－	－	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		550,000	－	－	550,000					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社七十七銀行		400,000	－	－	400,000					
	信金中央金庫		350,000	－	－	350,000					
	株式会社SBI新生銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社群馬銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社福岡銀行		250,000	－	－	250,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年2月1日	650,000	－	－	650,000	1.16%（注2）	2029年7月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		600,000	－	－	600,000					
	株式会社SBI新生銀行		550,000	－	－	550,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－	－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年3月29日	800,000	－	－	800,000	1.22%（注2）	2029年7月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社群馬銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	－	－	200,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025年1月31日	850,000	－	－	850,000	1.45%（注2）	2030年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		800,000	－	－	800,000					
	株式会社りそな銀行		800,000	－	－	800,000					
	株式会社SBI新生銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行		450,000	－	－	450,000					
	信金中央金庫		450,000	－	－	450,000					
	株式会社三十三銀行		450,000	－	－	450,000					
	株式会社西日本シティ銀行		450,000	－	－	450,000					
	株式会社東日本銀行		300,000	－	－	300,000					
	株式会社千葉銀行	2025年9月1日	750,000	－	－	750,000	1.40%	2030年7月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		600,000	－	－	600,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社広島銀行		450,000	－	－	450,000					
	株式会社三十三銀行		300,000	－	－	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行		150,000	－	－	150,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2026年1月30日	2,200,000	－	－	2,200,000	1.41%	2031年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,100,000	－	－	2,100,000					
	株式会社SBI新生銀行		700,000	－	－	700,000					
	株式会社群馬銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社横浜銀行		500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	－	－	400,000					
	合計		36,700,000	－	－	36,700,000					
借入金合計			44,570,000	－	－	44,570,000					

（注1）「平均利率」は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金又は借入金の借換資金です。
（注4）長期借入金（1年以内返済のものを除きます。）の貸借対照表上5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	13,300,000	8,500,000	8,500,000	6,400,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年7月31日時点）

Ⅰ　資産総額	88,498,445,531円
Ⅱ　負債総額	49,986,399,893円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	38,512,045,638円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	359,500口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	107,126円

第６【販売及び買戻しの実績】

第23期計算期間の直近6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（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第18期 自　2023年8月 1日 至　2024年1月31日	―	－	－	359,500 (－)
第19期 自　2024年2月 1日 至　2024年7月31日	―	－	－	359,500 (－)
第20期 自　2024年8月 1日 至　2025年1月31日	―	－	－	359,500 (－)
第21期 自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日	―	－	－	359,500 (－)
第22期 自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日	―	－	－	359,500 (－)
第23期 自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日	―	－	－	359,500 (－)

（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７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は、以下のとおりです。

2026年4月27日　有価証券報告書（第22期：計算期間　自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）
2026年8月19日　有価証券届出書（一般募集）
2026年8月19日　有価証券届出書（第三者割当）
2026年8月20日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2026年8月26日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2026年8月26日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
2026年9月14日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2026年10月27日

ヘルスケア＆メディカル投資法人

役　員　会　御　中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴田　光夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	奈良　将太朗

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているヘルスケア＆メディカル投資法人の2026年2月1日から2026年7月31日までの第23期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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準拠して、ヘルスケア＆メディカル投資法人の2026年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

財務諸表の表示及び注記事項が、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準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）1.　上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2.　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。