【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年10月１日
【発行者名】	日本ヘルスケア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　藤岡　博史
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長　篠塚　裕司
【電話番号】	03-6757-9600
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本ヘルスケア投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　5,850,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　300,000,000 円 （注１）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

日本ヘルスケア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではNippon Healthcare Investment Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書の記載に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び下記（３）に記載のオーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

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

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

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

（３）【発行数】

39,000 口

（注）後記「２　売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、一般募集における需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）から2,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が大和証券グループ本社に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

5,850,000,000 円

（注）後記「（15）その他　①　引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（15）その他　①　引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【発行価格】

未定

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

（注２）発行価格の決定に当たり、平成26年10月16日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成26年10月20日（月）から平成26年10月24日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。
一般募集の主幹事会社は大和証券株式会社です。なお、仮条件、発行価格及び発行価額について、単独の主幹事会社である大和証券株式会社は、副幹事会社であるみずほ証券株式会社と大和証券株式会社が把握した個別の機関投資家等からの意見及び需要状況等を共有の上、協議を行う予定です。

（注３）発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「（15）その他　②　申込みの方法等　（ニ）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成26年10月27日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定する予定です。

（注４）後記「(15) その他　①　引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

（注５）販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については、引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位とします。

（８）【申込期間】

平成26年10月28日（火）から平成26年10月31日（金）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、１口につき発行価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

平成26年11月４日（火）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　兜町証券営業部
東京都中央区日本橋兜町６番７号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】

一般募集における手取金5,850,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限300,000,000円と併せて、後記「第二部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当します。

（注１）上記の第三者割当については、後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注２）上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
合計		39,000 口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注２）引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。
（注３）各引受人の引受投資口数は発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
（ロ）申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
（ハ）申込証拠金には、利息をつけません。
（ニ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成26年11月５日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
（ホ）一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成26年11月５日（水）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
（ヘ）引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である大和証券グループ本社に対し、一般募集における本投資口のうち、6,080口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１　募集内国投資証券　（１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１　募集内国投資証券　（２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

2,000 口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である大和証券株式会社が大和証券グループ本社から2,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「１　募集内国投資証券（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が大和証券グループ本社に販売されることを条件とします。）の売出しです。したがって、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第４　募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【売出価額の総額】

300,000,000 円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１　募集内国投資証券　（５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位とします。

（８）【申込期間】

平成26年10月28日（火）から平成26年10月31日（金）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、１口につき売出価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】
大和証券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】
平成26年11月５日（水）

（１２）【払込取扱場所】
該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１４）【手取金の使途】
該当事項はありません。

（１５）【その他】
① 引受け等の概要
該当事項はありません。

② 申込みの方法等
（イ）申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
（ロ）申込証拠金には、利息をつけません。
（ハ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　東京証券取引所への上場について

本投資口は、前記「第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券」における一般募集の対象となる本投資口及び前記「第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　２　売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」におけるオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口を含め、大和証券株式会社を主幹事会社として、平成26年11月５日（水）に東京証券取引所へ上場される予定です。なお、単独の主幹事会社である大和証券株式会社は、副幹事会社であるみずほ証券株式会社と、引受審査を協力して実施し、また、仮条件、発行価格及び発行価額に係る協議を行う予定です。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である大和証券株式会社が大和証券グループ本社から2,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が大和証券グループ本社に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は平成26年10月１日（水）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口2,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年12月３日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成26年11月28日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があり、シンジケートカバー取引で買い付けられた本投資口は、すべて借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記のシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による大和証券グループ本社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

3　売却・追加発行等の制限について

（1）　一般募集に関連して、大和証券グループ本社に、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

　上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

（2）　日本エイチ・シー投資事業有限責任組合、アジアクワトロ投資事業有限責任組合及び大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下総称して「既存投資主」といいます。）は、本書の日付現在本投資口をそれぞれ9,900口、8,900口及び1,000口保有する本投資法人の投資主です。各既存投資主は、一般募集に関連して、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、保有する本投資口の売却等を行わないことに合意しています。

　上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

（3）　本投資法人は、一般募集に関連して、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。

　上記の場合において、大和証券株式会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

（4）　更に、上記（2）に記載の制限とは別に、日本エイチ・シー投資事業有限責任組合及びアジアクワトロ投資事業有限責任組合は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、上場（売買開始）日以降６ヶ月を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各６ヶ月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第32条）。但し、第１期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年１月７日から平成26年10月末日までとなります（規約第32条）。

本書の日付現在、第１期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用するものとし、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指します。不動産等資産とは、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をいいます。

本投資法人は、かかる基本方針に従い、不動産等（後記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）に投資します（規約第29条及び規約別紙１「資産運用の対象及び方針」（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲））。

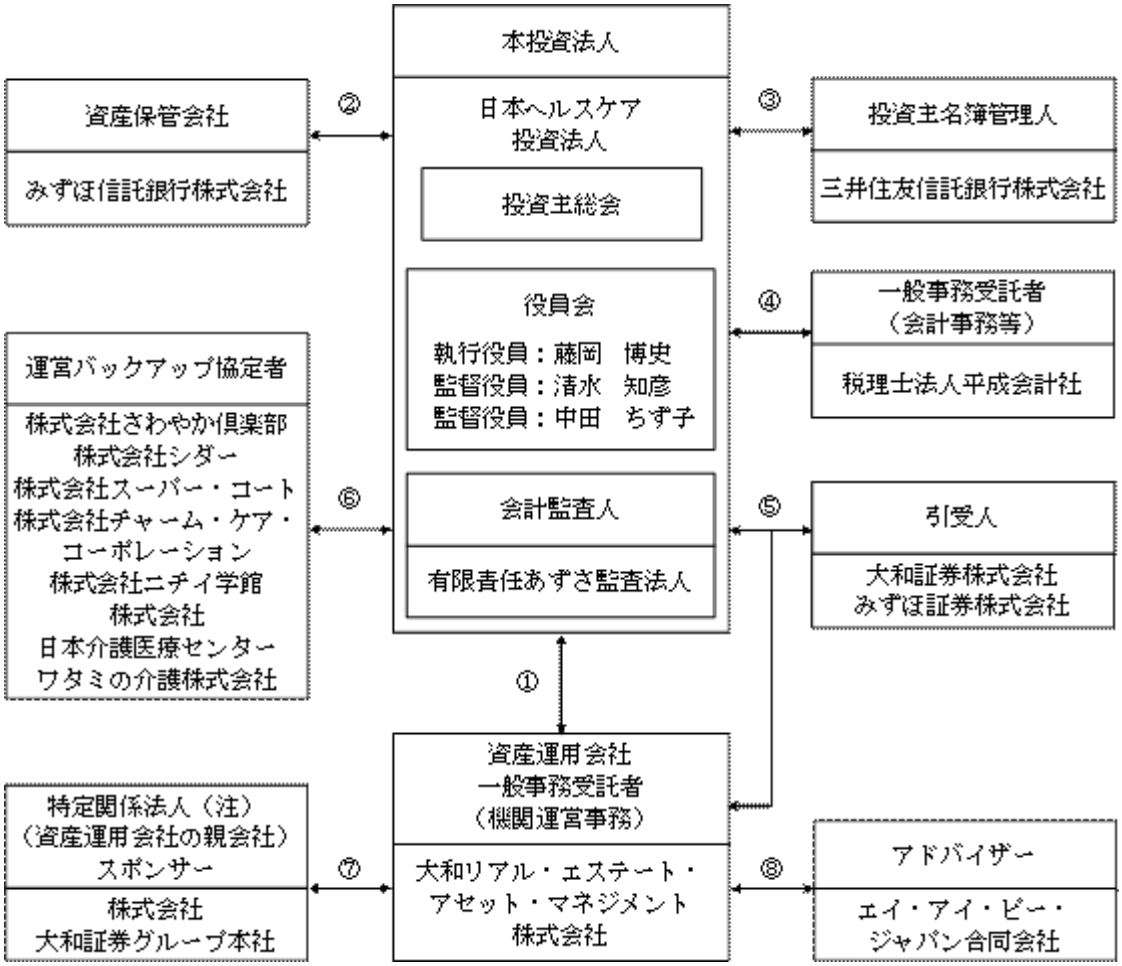
②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりです。



①　資産運用委託契約／機関運営に係る一般事務委託契約
②　資産保管業務委託契約
③　投資主名簿管理事務委託契約
④　会計事務委託契約
⑤　新投資口引受契約
⑥　運営のバックアップに関する協定
⑦　スポンサー・サポート契約
⑧　アドバイザリー契約

（注）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。）は、大和証券グループ本社です。大和証券グループ本社は、資産運用会社の親会社（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。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）です。

②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本ヘルスケア投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社 ／機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	本投資法人との間で平成26年１月７日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務、④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 また、本投資法人との間で平成26年１月７日付の機関運営に係る一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、同契約に基づき、機関運営に係る事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年１月７日付の資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。なお、資産保管会社は、資産保管業務に付随して、①本投資法人名義の預金口座からの振込、②本投資法人名義の預金口座の開設及び解約、③その他①及び②に準ずる業務を行います。
計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で平成26年１月７日付の会計事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、同契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務、④その他上記の事務に関連し又は付随する業務を行います。
投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成25年12月25日付の投資主名簿管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる資産運用会社が平成25年12月25日に同契約を締結し、本投資法人は平成26年１月７日に資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主総会の運営に関する事務、④投資主に対して分配又は払戻しをする金銭の支払に関する事務、⑤投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
引受人	大和証券株式会社 みずほ証券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
特定関係法人（資産運用会社の親会社） スポンサー	株式会社 大和証券グループ本社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 資産運用会社との間で平成21年６月17日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。 本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、資産運用会社の人材確保への協力を行います。
アドバイザー	エイ・アイ・ピー・ ジャパン合同会社	資産運用会社との間で平成25年12月27日付のアドバイザリー契約を締結しています。 本投資法人の投資機会の拡充を図り、かつ、資産運用会社による不動産運営管理を質的に向上させること等により、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社に対するヘルスケア施設の管理・運営等に関する情報提供、オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等のアドバイザリー業務の提供及び投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言を行います。
運営バックアップ協定者	株式会社さわやか倶楽部 株式会社シダー 株式会社スーパー・コート 株式会社チャーム・ケア・コーポレーション 株式会社ニチイ学館 株式会社 日本介護医療センター ワタミの介護株式会社	本投資法人との間でそれぞれ運営のバックアップに関する協定を締結しています。 本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が、解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人から運営バックアップ協定者に対して対象施設につき新たな賃貸借契約を締結の上、当該施設の運営を行うよう依頼した場合には、当該運営バックアップ協定者は、かかる依頼について、本投資法人との間で誠実に協議を行います。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は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。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１人、監督役員２人、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

（イ）投資主総会

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て決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」及び規約別紙１）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として開催します（規約第９条第１項）。

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、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行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第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委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、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一定の職務執行については、役員会の承認を得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、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）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）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、その過半数の議決をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。但し、投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）が、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督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、当該執行役員又は監督役員の職務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、法令に定め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るものとしています（規約第21条）。

（ハ）会計監査人

本投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。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職務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）。

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

執行役員は、少なくとも３ヶ月に１回役員会を開催することとされています（投信法第109条第３項）。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として毎月１回の頻度で役員会を開催しています。役員会では、法令で定められた承認事項に加えて、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務執行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後２年とされています。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されています（規約第19条）。

本書の日付現在、監督役員は、弁護士の資格を有する社外専門家（１名）及び公認会計士の資格を有する社外専門家（１名）であり、それぞれの専門的見地から執行役員の職務執行に関する監督を行っています。

（ホ）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、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施しています。また、各監督役員は、原則として毎月１回開催される役員会の席上、執行役員及び資産運用会社から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

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職責を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（ヘ）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

・資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用会社のコンプライアンス推進状況について、原則として毎月１回開催される役員会の席上で報告を受けています。

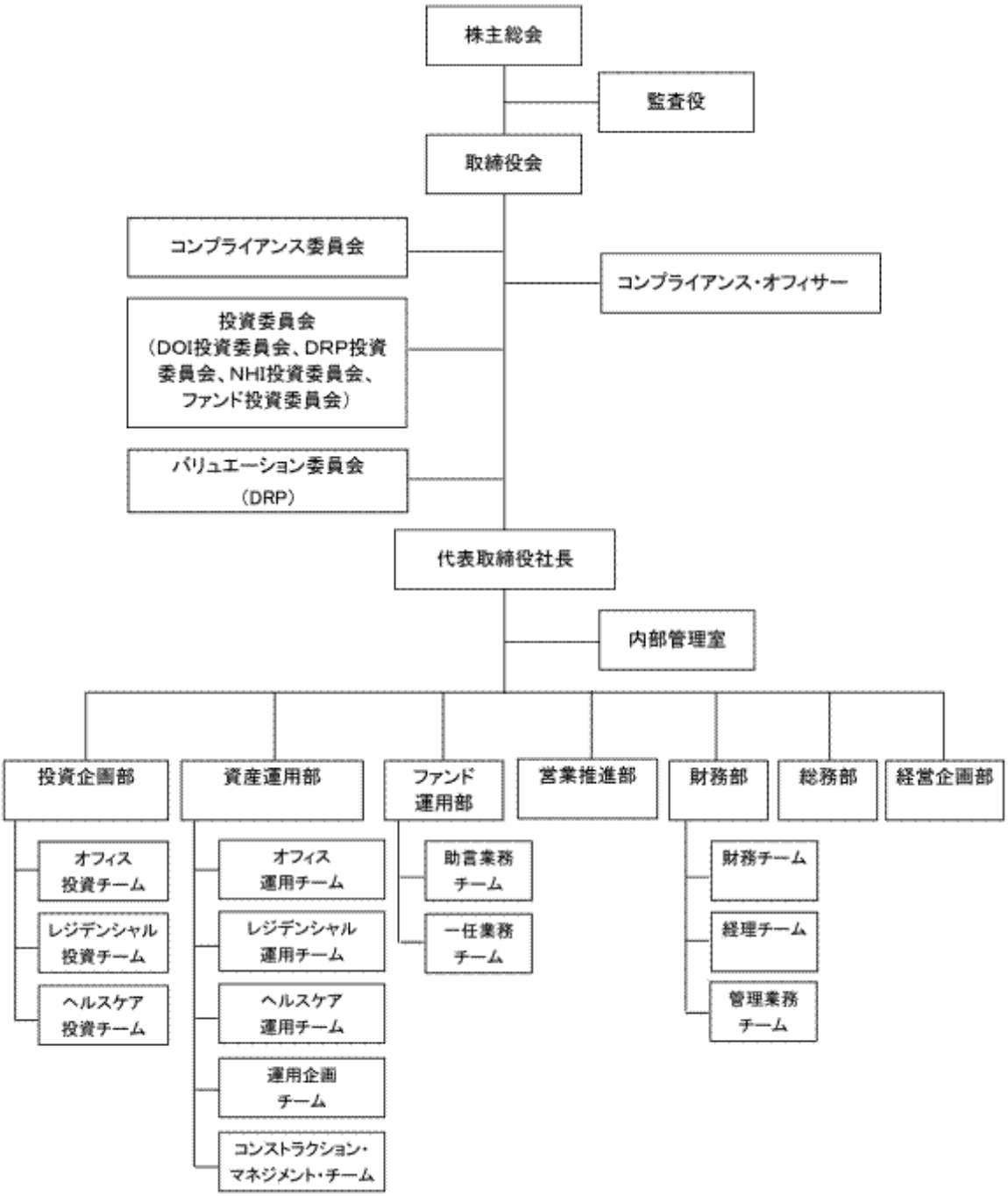
・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、資産運用会社を通じて一般事務受託者及び資産保管会社に業務推進状況を説明させることができます。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。
資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

資産運用会社組織



（注）ＮＨＩ投資委員会は本投資法人に関する投資委員会です。ＤＯＩ投資委員会は大和証券オフィス投資法人（以下「ＤＯＩ」といいます。）に関する投資委員会、ＤＲＰ投資委員会は大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「ＤＲＰ」といいます。）に関する投資委員会、ファンド投資委員会は一任運用ファンドに関する投資委員会です。

資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。

なお、資産運用会社は、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人であるＤＯＩ及び非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰの資産の運用を受託しています。ＤＯＩの投資対象は主たる用途をオフィスとする不動産等であり、ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であるため、ヘルスケア施設（後記「２　投資方針　（１）投資方針　①　基本理念」をご参照ください。）を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。なお、本「②投資法人の運用体制」において、本投資法人、ＤＯＩ及びＤＲＰを「投資法人」と総称します。

資産運用会社の各種業務は、投資企画部、資産運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部、経営企画部、内部管理室及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。このうち、本投資法人の運用業務は投資企画部ヘルスケア投資チーム及び資産運用部ヘルスケア運用チームが、ＤＯＩの運用業務は投資企画部オフィス投資チーム及び資産運用部オフィス運用チームが、ＤＲＰの運用業務は投資企画部レジデンシャル投資チーム及び資産運用部レジデンシャル運用チームがそれぞれ行っています。

投資企画部、資産運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部及び経営企画部については各部の部長が、内部管理室については内部管理室長が統括します。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。なお、執務上の都合により役職員は職務を兼務することができますが、投資運用に係る職務とコンプライアンスに係る職務を兼務することはできません。

本投資法人、ＤＯＩ及びＤＲＰ並びに一任運用を行うファンドの投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（ＮＨＩ投資委員会、ＤＯＩ投資委員会及びＤＲＰ投資委員会並びにファンド投資委員会）を設置しています。また、ＤＲＰの保有不動産等の価値評価に関する審議及び決議を行うことを目的としてバリュエーション委員会を設置しています。

資産運用会社社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議及び決議を行うことを目的として、コンプライアンス委員会を設置しています。

（イ）資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資企画部	ａ．オフィス投資チーム ・ＤＯＩの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・その他付随する事項 ｂ．レジデンシャル投資チーム ・ＤＲＰの投資に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰに係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・その他付随する事項 ｃ．ヘルスケア投資チーム ・本投資法人の投資に係る計画及び方針の立案 ・本投資法人に係る投資運用業における資産の取得及び処分に関する事項 ・その他付随する事項
資産運用部	ａ．オフィス運用チーム ・ＤＯＩの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩ及びそのブリッジファンド（※）（以下ＤＯＩとそのブリッジファンドを総称して「ＤＯＩ等」といいます。）の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＯＩ等の資産の賃貸、管理に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＯＩ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・その他付随する事項 ※ ブリッジファンドとは、資産運用会社が資産運用業務を受託している投資法人から買付意向を記載した書面をファンド組成時に受領している不動産私募ファンドをいい、資産運用会社が投資一任業務及び投資助言・代理業務以外の業務を受託するものをいいます。以下本表において同じです。 ｂ．レジデンシャル運用チーム ・ＤＲＰの資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰ及びそのブリッジファンド（以下ＤＲＰとそのブリッジファンドを総称して「ＤＲＰ等」といいます。）の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＤＲＰ等の資産の賃貸、管理に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＤＲＰ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・その他付随する事項 ｃ．ヘルスケア運用チーム ・本投資法人の資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・本投資法人及びそのブリッジファンド（以下本投資法人とそのブリッジファンドを総称して「ＮＨＩ等」といいます。）の資産の賃貸及び管理に係る計画及び方針の立案 ・ＮＨＩ等の資産の賃貸、管理に関する事項 ・ＮＨＩ等の資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・ＮＨＩ等の資産に係る保険の付保に関する事項 ・その他付随する事項 ｄ．運用企画チーム ・投資法人及びそのブリッジファンド（以下投資法人とそのブリッジファンドを総称して「投資法人等」といいます。）のポートフォリオに関する予算・実績の管理 ・その他付随する事項 ｅ．コンストラクション・マネジメント・チーム ・投資法人等の資産の工事計画の策定・実施に関する事項 ・その他付随する事項

部署名	分掌業務
ファンド運用部	ａ．助言業務チーム ・助言顧客の助言対象資産の入替計画及び収支計画策定に係る助言に関する事項 ・助言顧客の助言対象資産の処分に係る助言に関する事項 ・助言顧客の資産の管理及び運営に係る助言に関する事項 ・助言顧客の資産の賃貸及び補改修に係る助言に関する事項 ・助言顧客による資産の売却又は賃借等の代理又は媒介業務に関する事項 ・第二種金融商品取引業に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介） ・その他付随する事項 ｂ．一任業務チーム ・一任運用ファンドの投資方針の立案 ・一任運用ファンドにおける資産の取得及び処分に関する事項 ・一任運用ファンドの資産の賃貸、管理に関する事項 ・一任運用ファンドの資産の賃借人に係る与信管理に関する事項 ・一任運用ファンドにおける資金調達に関する事項 ・その他付随する事項
営業推進部	・資産運用会社の受託業務に関するマーケティング活動 ・私募商品の投資家マーケティングに関する事項 ・第二種金融商品取引業（みなし二種業を含みます。）に関する事項（投資助言業務等に係る顧客資産の媒介を除きます。） ・グループ会社との連携に関する事項 ・投資口の発行等による投資法人等の資金調達に関する事項 ・投資法人等のディスクロージャーに関する事項 ・投資法人等のＩＲ戦略立案に関する事項 ・投資法人等のＩＲの実施 ・投資法人の広報に関する事項 ・投資法人の投資主総会の運営に関する事項 ・その他付随する事項
財務部	ａ．財務チーム ・借入れ及び債券の発行による投資法人等の資金調達に関する事項 ・投資法人等のＡＬＭ（注）に関する事項 ・投資法人等の余資運用に関する事項 ・投資法人等の資金管理に関する事項 ・その他付随する事項 ｂ．経理チーム ・投資法人等の決算に関する事項 ・投資法人等の経理に関する事項 ・投資法人等の金銭の分配に関する事項 ・ＤＲＰの投資口に係る基準価額算定及び払戻しに関する事項 ・投資法人等の会計監査に関する事項 ・投資法人等の計算書類の作成に関する事項 ・投資法人等の予算、実績の管理 ・資産運用会社の経理に関する事項 ・資産運用会社の財務に関する事項 ・その他付随する事項 ｃ．管理業務チーム ・一任運用ファンド及び助言私募ファンドの顧客の管理に関する事項 ・助言業務の私募ファンド投資家向け業務（助言業務の投資家のために行う報告業務に関する事項、助言業務の投資家が投資に関連して行う事務に係る補助及び代行に関する事項） ・第二種金融商品取引業に係る管理業務 ・ＤＲＰの投資証券の発行・受渡事務に関する事項 ・その他付随する事項

（注）「ＡＬＭ」とはAsset Liability Managementの略であり、市場金利に対する資産・負債の価値変動のリスク管理を意味します。以下同じです。

部署名	分掌業務
総務部	・投資法人の役員会の運営に関する事項 ・株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・規程の改廃に関する事項 ・文書管理、情報管理に関する事項 ・システム管理に関する事項 ・法令に基づく各種の許認可、承認、登録及び報告等に関する事項 ・苦情処理に関する事項 ・人事、労務に関する事項 ・その他付随する事項
経営企画部	・投資環境の調査分析 ・投資法人の経営課題に関する分析管理 ・投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・新規業務の開始準備に関する事項 ・投資法人のリスク管理の統括 ・監督官庁等との折衝に関する事項 ・その他付随する事項
内部管理室	・鑑定評価書取得の手続管理に関する事項 ・内部検査に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・社内のコンプライアンス（法令等遵守）に関する事項の統括 ・社内のコンプライアンス体制の確立及び法令等を尊重する企業風土の醸成 ・コンプライアンス関連規程（コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム等）の立案、整備 ・コンプライアンスに関する指導及び研修の実施 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・コンプライアンス委員会及び投資委員会における審議事項の事前審査 ・オブザーバーとしての投資委員会への出席 ・日常業務におけるコンプライアンス状況についての検証 ・法令違反等のコンプライアンス上の問題の調査等 ・苦情対応の処理、各部署への改善指示等 ・第二種金融商品取引業に係る審査業務 ・その他付随する事項

（ロ）委員会

本投資法人の運用に関わる委員会の概要は以下のとおりです。

ａ．ＮＨＩ投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役（取締役会で選定した者に限ります。）、コンプライアンス・オフィサー（注）、内部管理室長（注）
審議・決議内容	本投資法人に関する以下の事項についての審議及び決議 ・本投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更） ・本投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・本投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・本投資法人資産運用業に係る運用評価 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・本投資法人の資金調達及びＡＬＭに関する事項 ・本投資法人の金銭の分配に関する事項 ・本投資法人の余資運用に関する事項 ・本投資法人の資金管理に関する事項 ・本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人の選定並びに契約締結に関する事項 ・本投資法人の情報開示方針の策定及び変更 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	・定足数は、議決権を有する委員の３分の２以上の出席をもって開催できるものとします。 ・決議は、出席した議決権を有する委員の全会一致によります。

（注）コンプライアンス・オフィサー及び内部管理室長は、オブザーバーとしてＮＨＩ投資委員会に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

b．コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、内部管理室長、総務部長、コンプライアンスに精通した社外専門家（注）
審議内容	以下の事項についての審議及び決議 ・投資法人資産運用業に関する運用方針及び投資方針に関する事項（運用ガイドライン（「利益相反対策ルール」を含みます。）、中期資産管理計画及び年次資産管理計画の策定及び変更） ・投資法人資産運用業における資産の取得及び売却に関する事項 ・投資法人資産運用業の運用管理の計画策定及び実行に関する事項 ・1,000万円を超える諸外部委託契約の締結 ・「利益相反対策ルール」に定める取引に関する事項 ・投資法人の資金調達及びＡＬＭに関する事項 ・投資法人の金銭の分配に関する事項 ・投資法人の一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人の選定並びに契約締結に関する事項 ・投資法人の重要な会計方針の変更に関する事項 ・投資法人の会計監査人の選任議案及び契約締結に関する事項 ・投資法人の情報開示方針の策定及び変更 ・資産運用会社のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・資産運用会社の内部検査に関する事項 ・資産運用会社の諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 ・資産運用委託契約の締結及び解約に関する事項 ・訴訟行為等に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	・定足数は、委員の全員出席を原則とし、コンプライアンス・オフィサーがやむを得ない事情があると判断する場合にのみ、委員の３分の２以上の出席をもって開催できるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンスに精通した社外専門家の少なくとも１名以上は必ず出席するものとします。 ・決議は、出席した委員の全会一致によります。

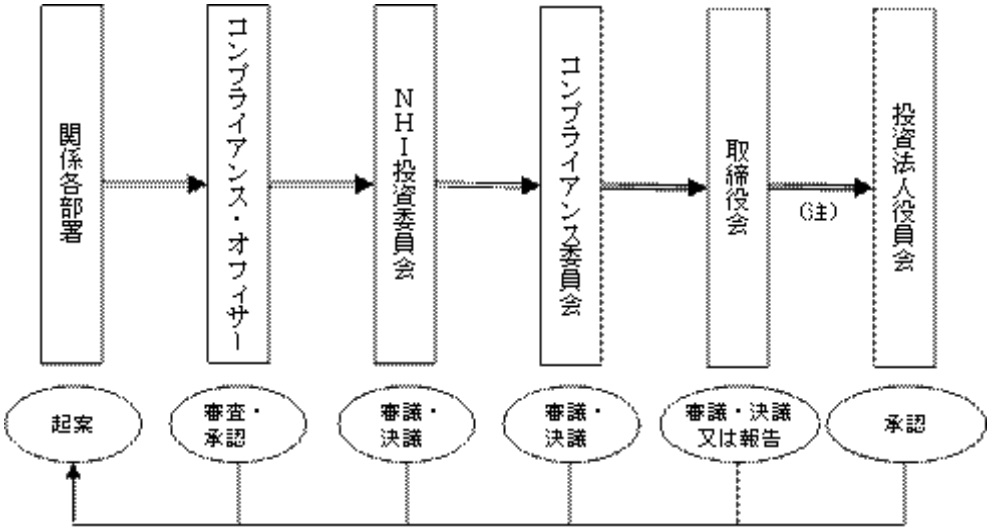
（注）本書の日付現在、社外専門家委員は、弁護士の資格を有する社外専門家（１名）及び税理士の資格を有する社外専門家（１名）です。

③　投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投信法上の資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、資産の取得及び売却等に関する利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルール（その概要については、後記「第三部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）利益相反対策ルール」をご参照ください。）に従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。

＜意思決定のフロー＞



（注）投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行う場合、一定の場合を除き、本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。但し、かかる手続に係る資産運用会社の社内規程の効力は、投信法上の利害関係人等取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの審査、ＮＨＩ投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審議の結果、承認されなかった場合、起案部署に差し戻されます。また、ＮＨＩ投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

（イ）本投資法人の投資方針等に関する意思決定

ａ．運用ガイドラインの変更に関する意思決定

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。運用ガイドラインを変更する必要が生じた場合、経営企画部は運用ガイドラインの変更案を起案し、以下の手続を経て運用ガイドラインは変更されます。

（ｉ）経営企画部が運用ガイドラインの案（以下「議案」といいます。）を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

（ii）コンプライアンス・オフィサーは、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、投資法人規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。

（iii）コンプライアンス・オフィサーの審査において、問題点がないと判断された議案は、ＮＨＩ投資委員会において投資運用の観点から審議されます。

（iv）ＮＨＩ投資委員会において承認の決議がなされた議案は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスの観点から審議されます。

（ｖ）コンプライアンス委員会において承認された議案が取締役会において、取締役全員出席のもと、全員一致による承認の決議を経た場合に、運用ガイドラインが制定されます。

なお、コンプライアンス・オフィサー、ＮＨＩ投資委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会における審査又は審議の結果、議案が承認されなかった場合には経営企画部に差戻されます。

（ロ）本投資法人の資産の運用に関する意思決定

ａ．資産管理計画の制定及び変更に関する事項

資産管理計画は、上記（イ）ａ．（ｉ）乃至（ｖ）記載の各手続を経て承認された場合に制定されます。

資産管理計画について対象期間中に変更の必要が生じた場合、経営企画部は資産管理計画の変更計画書を起案し、資産管理計画の制定と同様の手続を経た承認の決議に基づき変更されます。

ｂ．資産の取得及び処分に関する事項

資産の取得及び処分は、原則として、次の手続によって行われます。

（ｉ）投資企画部は、運用ガイドライン及び資産管理計画に従い、取得又は処分の対象となる資産を選定します。

（ii）投資企画部は、資産の取得及び処分に関する必要資料等（以下「議案等」といいます。）を整備の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

（iii）コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らし、投資企画部が提出した議案等を審査します。

（iv）コンプライアンス・オフィサーの審査において問題がないと判断された議案等は、ＮＨＩ投資委員会において、投資運用の観点から審議されます。

（ｖ）ＮＨＩ投資委員会において承認の決議がなされた議案等は、コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの観点から審議されます。

（vi）コンプライアンス委員会において承認された議案等は、取締役会において、取締役の３分の２以上が出席し、かつ、議決に加わることができる取締役の３分の２以上の賛成による承認の決議をもって意思決定されます。

ｃ．運用ガイドライン又は資産管理計画に定められた条件に従った内容の賃貸借契約の締結及び修繕工事の発注は、資産運用部長の承認のもと行います。

ｄ．上記ｂ．及びｃ．の取引が利害関係者との取引（「利益相反対策ルール」に定める取引）に該当する場合、１件当たりの契約金額（注）が１千万円を下回る場合を除いて、取締役会において、議決に加わることのできる取締役の全員一致による承認に基づき意思決定されます。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

ｅ．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との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記ｄ．に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、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（注）。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（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。）第245条の２第１項各号（平成26年12月１日施行予定）に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

なお、上記に基づき、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、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、上記ｄ．に定める手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該投信法上の利害関係人等取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

（注）本投資法人の同意に係る資産運用会社の社内規程の効力は、投信法上の利害関係人等取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

④　投資運用に関するリスク管理体制

投資運用に関するリスク管理体制については前記「③　投資運用の意思決定機構」及び後記「３　投資リスク（２）投資リスクに対する管理体制」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）

出資総額	1,980 百万円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	10,000,000 口
発行済投資口総数	19,800 口

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年１月７日	私募設立	1,000	1,000	100	100	（注１）
平成26年４月３日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	（注２）

（注１）１口当たりの発行価格100,000円にて本投資法人が設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社です。

（注２）１口当たりの発行価格100,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として日本エイチ・シー投資事業有限責任組合及びアジアクワトロ投資事業有限責任組合に対して投資口を追加発行いたしました。

（６）【主要な投資主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	東京都港区虎ノ門４丁目３番１号 城山トラストタワー33階	9,900	50.00
アジアクワトロ投資事業有限責任組合	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号	8,900	44.95
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	東京都中央区銀座六丁目２番１号	1,000	5.05
合　　計		19,800	100.00

（注）発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第３位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本理念

我が国においては、足元で65歳以上の高齢者人口が総人口の約４分の１を占め、今後も更なる高齢者比率の拡大が予想されるとともに、それに伴う社会保障費の増加が進行する中、平成25年６月に閣議決定された安倍政権の経済財政政策「第三の矢」である「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」において健康寿命延伸産業の育成が戦略的分野として位置付けられ、医療・介護サービスの強化に加えて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備も主要施策として掲げられています。

こうした環境を背景に、本投資法人は、投資家の皆様の資金を有効に活用し、質の高いヘルスケア施設の供給拡大に繋げ、ヘルスケア施設の利用者に対して高水準なサービスを提供するとともに、投資家の皆様に対して適切な収益を還元し、更なる資金の導入を図るという、投資家の皆様の資金とヘルスケア施設・サービス供給の好循環の創出を目指します。このような取組みを通じて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現にも貢献したいと考えています。

かかる基本理念に基づき、本投資法人は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設に投資し拡充を促すことで、国民生活の長期的な安心感の形成に寄与し、日本に心強い未来をもたらすことを目指します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設への社会的需要の高まりを背景に、厳選したヘルスケア施設に分散して投資を行うことで、投資主への中長期にわたる安定的な分配金の支払いを目指します。

＜ヘルスケア施設の概要＞

本投資法人が不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。以下同じです。）に投資するに際しては、主たる用途がヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含みますがこれらに限られません。）並びに医療施設等をいいます。タイプ別のヘルスケア施設の概要については、下表のとおりです。）であるもののみを投資対象とし、また、その投資対象エリアについては、収益の変動リスクを軽減する目的で日本全国を対象として分散投資するものとします。なお、当面の間は、国内のヘルスケア施設のみを投資対象とし、国外のヘルスケア施設について投資を行う予定はありません。

ヘルスケア施設タイプ区分			概要
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム(注１)		高齢者に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）
		介護付	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。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム
		健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
		住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	サービス付き高齢者向け住宅(注２)		住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
	その他の高齢者施設・住宅		高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設
医療施設			病院、メディカル・モール
その他			ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）

（注１）「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

（注２）「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、当該登録基準の概要は以下のとおりです。

（登録基準の概要）

・床面積が原則25㎡以上であり、トイレ・洗面設備等が設置され、バリアフリーであること
・少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されること
・高齢者の居住の安定が図られた契約であり、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

＜投資ハイライト＞

本投資法人の主な特色は、以下のとおり整理することができます。詳細は、後記「②　ヘルスケア施設を取り巻く状況」以下をご参照ください。

（イ）　社会インフラへの社会貢献投資
- 社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

（ロ）　拡大するシニアマーケットへの投資による成長
- 高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

（ハ）　安定したキャッシュフロー
- 各ヘルスケア施設の運営事業者（オペレーター）と長期（残存賃貸借契約期間実質10年以上）かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、厳選したオペレーターとの協業やオペレーター相互の運営のバックアップについて検討します。

（ニ）　アセットの特徴を活用した投資主還元方針
- 減価償却費の比率が高いアセットの特徴を活かし、利益超過分配（出資の払戻し）による継続的な投資主還元を図ります。
- ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を検討します。

（ホ）　充実したサポート体制と高い独立性
- 金融のプロフェッショナルである株式会社大和証券グループ本社（スポンサー）とヘルスケアのプロフェッショナルであるエイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社（アドバイザー）の総力を結集したサポート体制を構築します。
- 資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。

② ヘルスケア施設を取り巻く状況

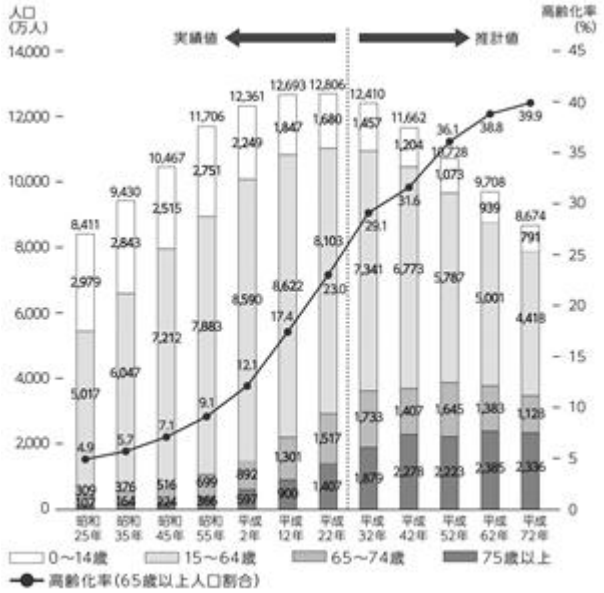
本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。

（イ）高齢化の進む国内人口

我が国の人口は、出生率の低下を背景に今後減少していくことが予想されています。一方で、医療技術の発展等から、日本人の平均寿命は、厚生労働省「平成25年簡易生命表」によると男性80.21歳、女性86.61歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成26年１月１日現在の総人口１億27百万人のうち、65歳以上の人口（以下「高齢者人口」といいます。）は32百万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合（以下「高齢化率」といいます。）は25.2%となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）」によると、平成32年には総人口１億24百万人、高齢者人口36百万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、更に平成72年には総人口が86百万人と現状から約40百万人減少するにもかかわらず、高齢者人口は約34百万人となり、高齢化率は39.9%にまで到達する見込みとなっています。

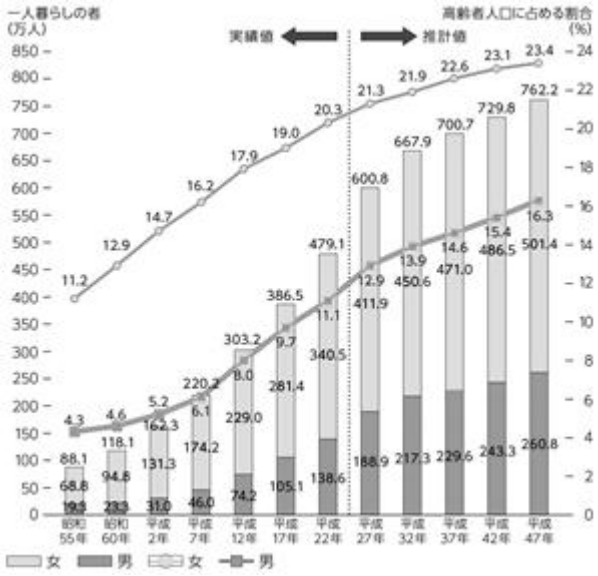
＜年齢別国内人口動態＞



（出所）内閣府「平成 26 年版高齢社会白書」
（注１） 平成22年までは総務省「国勢調査」、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年１月推計)」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。
（注２）昭和25年～平成22年の総数は年齢不詳を含みます。なお、高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いています。

上記の人口動態に加えて、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年１月推計）」によると、高齢化率の高まりとともに高齢者の一人暮らし人口が増加する見込みとなっています。

＜高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移＞



（出所） 内閣府「 平成 26 年版 高齢社会白書」
（注１）平成22年までは総務省「国勢調査」、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成25年１月推計）」、「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）」。
（注２）「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単独世帯」を指します。
（注３）四捨五入しているため合計は必ずしも一致しません。

（ロ）政策としての高齢者向け住宅の拡充

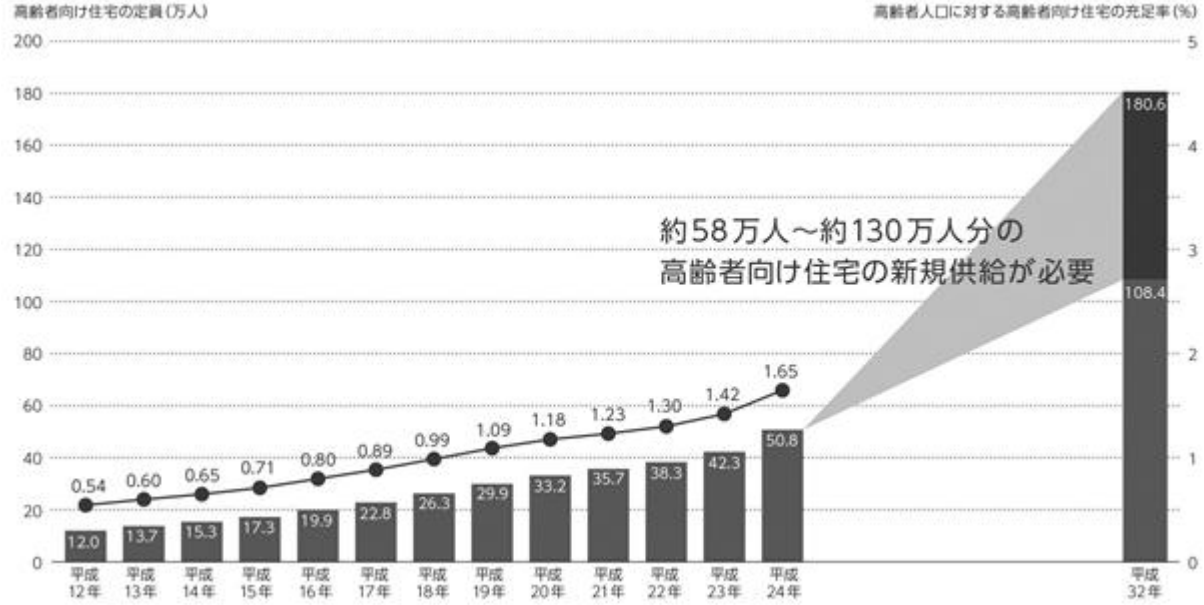
高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる中、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅（「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「有料老人ホーム」及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。）の整備状況には、大幅に拡大の余地があると認識しています。平成24年の国内高齢者向け住宅の定員は約51万人に留まり、高齢者人口の約1.65%にすぎない状況となっています。

国土交通省では、今後の高齢者向け住宅需要の拡大に備えて、平成17年に0.9%であった高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年には３%～５%とすることを、政策目標として設定しています（注）。前記「（イ）高齢化の進む国内人口」に記載の国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年１月

推計）」のとおり、平成32年に高齢者人口が36百万人まで増加することを前提として、国土交通省の掲げる政策目標を実現するためには、平成32年までに約58万人～約130万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

（注）平成23年３月15日閣議決定 「住生活基本計画（全国計画）」

＜高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と平成32年の到達目標＞



（注１）「 高齢者向け住宅」は、社会保障国民会議サービス保障（医療・介護・福祉）分科会（第８回）資料に掲載されている定義（「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「有料老人ホーム」及び「軽費老人ホーム」を含みます。）に基づくものとし、 「 高齢者向け住宅の定員」は下記（注２）から（注４）に記載されるそれぞれの定員を合算しています。

（注２）「シルバーハウジング」の定員は、一般財団法人高齢者住宅財団「シルバーハウジング・プロジェクト実績」に記載の承認年度毎の戸数を合計し、１戸当たり１人とすることで試算しています。平成21年度以降は新たに承認された住戸はないため、同数としています。

（注３）「高齢者向け優良賃貸住宅」は、平成19年度に地域優良賃貸住宅制度が創設されたことにより、地域優良賃貸住宅として実施することとなり、また、平成23年度には、その他高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅制度とともに、サービス付き高齢者向け住宅制度として一体化されています。そのため、「高齢者向け優良賃貸住宅」の定員は、平成23年度までは、内閣府「高齢社会白書」に記載の地域優良賃貸住宅（高齢者型）管理開始戸数を合計し、平成24年度は「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」に登録された戸数を合計し、１戸当たり１人とすることで試算しています。

（注４）「有料老人ホーム」の定員は、厚生労働省老健局の調査結果によっています。

（注５）「軽費老人ホーム」の定員は、厚生労働省「社会福祉施設等調査」によっています。なお、平成21年以降は調査方法等の変更による回収率変動の影響を受けています。

（注６）「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率」は、「高齢者向け住宅の定員」を、総務省統計局が公表している各年10月１日現在の高齢者人口で除して算出しています。

（注７）「平成32年」については、平成23年３月15日に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において示された平成32年における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を３％～５％と設定する政策目標を実現するために必要となる高齢者向け住宅の定員を、前記「（イ）高齢化の進む国内人口」に記載の国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）」を基に試算（３％の場合の定員：108.4万人、５％の場合の定員：180.6万人）した場合、平成24年における高齢者向け住宅の定員50.8万人に加えて約58万人～約130万人分の新規供給が必要となることが見込まれることを示しています。

（ハ）ヘルスケアリートに関連する政策、ガイドライン等の公表状況

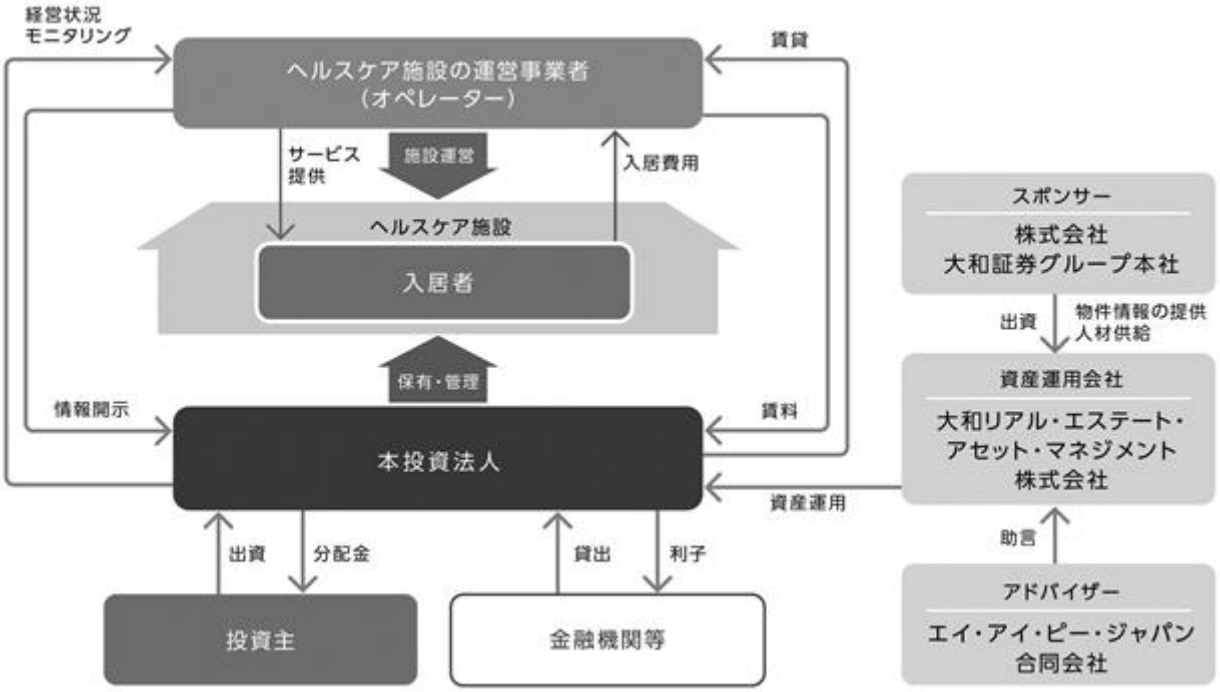
国土交通省は、国内の高齢者向け住宅の不足を早期に解消することを目的として、ヘルスケアリートの創設を通じて、実質的に民間資金を活用したヘルスケア施設の拡充を行うための環境整備を推進しています。また、在宅でありながら選択的に介護サービスを受けることができるサービス付き高齢者向け住宅制度を確立することで、参入障壁の低下を図っています。

なお、政府（国土交通省及び内閣に設置された日本経済再生本部）、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会及び東京証券取引所によるヘルスケアリートに関連する政策、ガイドライン等の公表状況は以下のとおりです。

平成23年3月	**住生活基本計画(全国計画)の変更** ● 目標として、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定性の確保について記載 ● 基本施策としてサービス付き高齢者向け住宅の供給促進について記載
平成24年10月 ～平成25年3月	**ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会** ● 国土交通省主催で、ヘルスケアリート導入に係る研究会開催 ● 導入にあたっての論点整理と、普及に向けた方向性を取り纏め
平成25年6月	**日本再興戦略の公表** ● 民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの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、普及啓発等について記載
平成25年12月	**ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会が中間取りまとめを公表** ● オペレーターからリート、リートから投資家の各段階における情報開示について一般社団法人不動産証券化協会を事務局として議論し、中間報告を実施
平成26年4月	**東京証券取引所における有価証券上場規程等の改正** ● ヘルスケアリート上場に向けた取組み等を踏まえた規程整備実施 ● オペレーターの破綻懸念等の重要事項について開示を求める
平成26年5月	**ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドラインを公表** ● 一般社団法人投資信託協会より、ヘルスケアリート導入に係るオペレーターとの連携や情報開示についてのガイドラインを公表
平成26年6月	**高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを公表** ● 国土交通省より、運用会社が整備すべき組織体制及び施設の取引に際し留意すべき事項を公表

③　**ヘルスケアリートの仕組みと特性**

ヘルスケアリートは、入居者に対しては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設・住宅等を提供する一方で、ヘルスケア施設の運営事業者（以下「オペレーター」といいます。）に対しては、事業用資産の賃貸を行い、その賃料はあくまでも賃借人であるオペレーターから受領する仕組みとなっており、ヘルスケアリートの保有するヘルスケア施設は運営型施設としての特性を有しています。本投資法人における各関係者の役割は以下のとおりです。



（イ）本投資法人

本投資法人は、ヘルスケア施設を直接又は信託受益権の形態で保有し、当該施設をオペレーターに賃貸することで、賃料を受領します。加えて本投資法人では、ヘルスケアリートの運営型施設としての特性に鑑み、オペレーターに対してオペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況等の開示を求めます。本投資法人は、オペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況等について継続的にモニタリングを行い、本投資法人の運用上著しい問題等が発覚した場合は、その内容を投資家に開示します。

（ロ）資産運用会社

資産運用会社は、本投資法人から資産運用業務を受託します。具体的には、本投資法人によるヘルスケア施設の取得及び運用管理並びに資金調達に関連する業務等を行います。また、ヘルスケア施設の取得に際しては、オペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況等についてのデューデリジェンス等を行うとともに、ヘルスケア施設の取得後においても、オペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況のモニタリングを行います。

（ハ）スポンサー

資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、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、スポンサー・サポートの一環として資産運用会社に対して、人材供給を行い、また、投資対象資産の物件情報等を随時提供します。

（ニ）アドバイザー

資産運用会社は、本投資法人の資産運用に当たり、ヘルスケア施設への投資及びモニタリングについて知見を有するエイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社（以下「AIPジャパン」といいます。）とアドバイザリー契約を締結しています。当該契約に基づき、 資産運用会社は、 AIP ジャパンからヘルスケア施設の管理・運営等に関する情報提供、オペレーターの評価・分析に関する情報提供、オペレーターとの各種交渉の補助及び支援並びに 投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言を受けています。

（ホ）オペレーター

オペレーターは、本投資法人又は本投資法人が保有する信託受益権に係る受託者からヘルスケア施設を賃借し、施設を運営します。各施設の入居者はオペレーターに対して入居費用等を支払い、オペレーターは本投資法人又は信託受託者に対して賃料（原則として固定賃料）を支払います。本投資法人の安定運用のためには、オペレーターの信用力及び運営力が重要な要素となります。

（ヘ）入居者

本投資法人が保有するヘルスケア施設への入居者を指します。

④　本投資法人の果たす役割

前記「②　ヘルスケア施設を取り巻く状況」のとおり、ヘルスケア施設の中でも特に高齢者施設・住宅に対する社会的需要は高まっており、国策としても高齢者施設・住宅の拡充は重点事項の一つとなっています。本投資法人としても、高齢化の進む我が国において高齢者施設・住宅の拡充を推進することは、国民生活の長期的な安心感を形成し、豊かな老後を送るための基盤となるものであり、その意味で、高齢者施設・住宅を含むヘルスケア施設は、高齢化社会の下で必要不可欠な社会インフラであると考えています。

本投資法人は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、高まる社会インフラ需要から生じるキャッシュフローの獲得機会を捉え、かつ、社会インフラであるヘルスケア施設に継続的に投資することにより、以下の「アセットサイクル」、「グロースサイクル」及び「ナレッジサイクル」の３つの観点からの好循環（ポジティブサイクル）を形成し、投資主に対する中長期にわたる安定的な分配を実現すると同時に、国民生活の長期的な安心感の形成に寄与することを企図しています。これにより、今後の高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設の拡充を促進し、国民生活の支えとなることを目的としています。

（イ）アセットサイクルの形成

本投資法人は、資産運用会社が定める選定基準に合致したヘルスケア施設を保有するオペレーターを厳選し、投資家等から調達した資金を活用して、かかるオペレーターからヘルスケア施設を取得することで、厳選したオペレーターに資金を供給していくことを企図しています。これにより、オペレーターによる当該資金を活用した新たなヘルスケア施設の立ち上げが期待できるほか、ヘルスケア施設の保有・運用を通じて、貸借人であるオペレーターの財務基盤の安定を図り、オペレーターの長期的かつ安定的な事業遂行にも資するものと考えています。本投資法人は、このサイクルを循環させることで、本投資法人が厳選したオペレーター及びその運営するヘルスケア施設を拡充促進させ、高齢者施設・住宅入居者の生活向上に寄与したいと考えています。

また、本投資法人は、オペレーターからのヘルスケア施設の取得の場合だけでなく、オペレーター以外のヘルスケア施設の所有者からの取得も企図していますが、この場合も、ヘルスケア施設の保有・運用に当たり、オペレーターを厳選することで、高齢者施設・住宅入居者の生活向上に寄与したいと考えています。

（ロ）グロースサイクルの形成

本投資法人は厳選したオペレーターが運営するヘルスケア施設を取得することで、外部成長を実現することを企図しています。資産規模の拡大を通じて、資金調達力を強化し、マーケットでの認知度及び信頼度を向上させることによって、外部成長の継続及び運用の安定性向上という「グロースサイクル」の構築が期待でき、これが

「アセットサイクル」及び「ナレッジサイクル」の拡大、ひいては本投資法人の投資主価値向上に寄与するものと考えています。

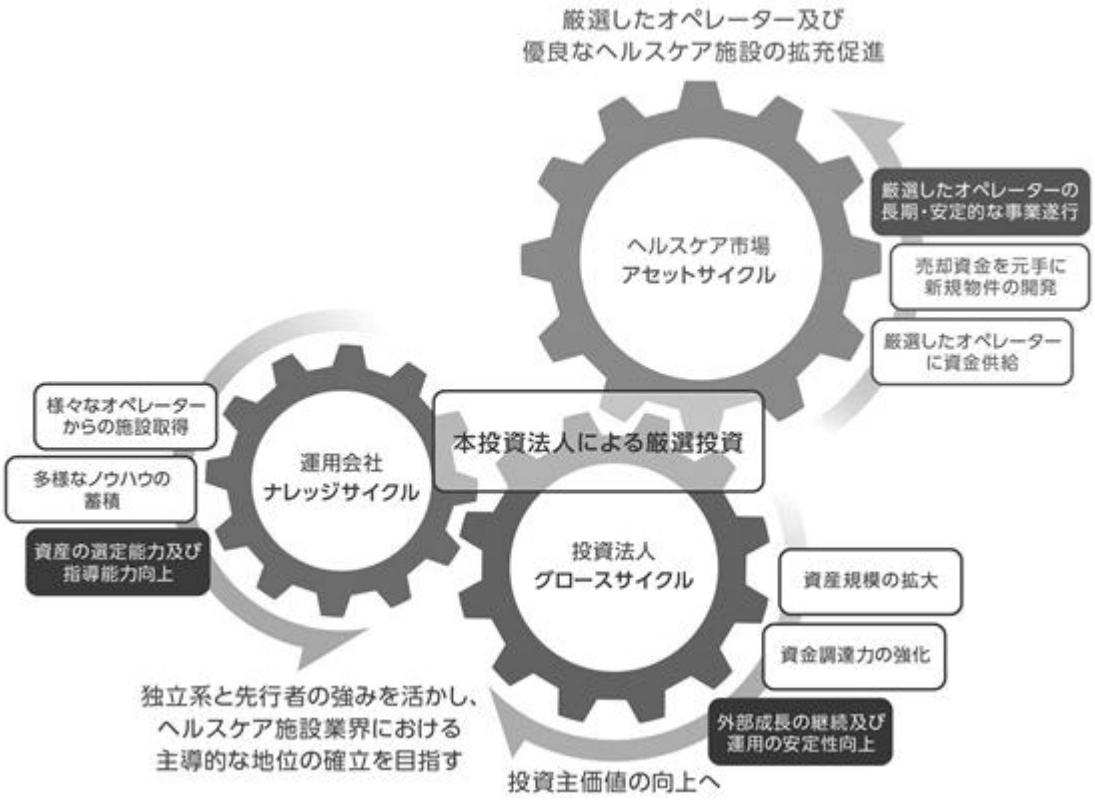
（ハ）ナレッジサイクルの形成

資産運用会社の株主及びアドバイザーには、特定のヘルスケア施設のオペレーターの参画はありません。そのため、本投資法人は、特定のオペレーターの系列等を問わず施設の取得交渉ができ、様々なオペレーターが運営する施設の取得が可能となります。

本投資法人は、オペレーターの系列等にかかわらず、資産運用会社が定める選定基準に照らして厳選したオペレーターが運営するヘルスケア施設の取得や厳選したオペレーターへの賃貸を行うとともに、施設保有者としてオペレーターのモニタリング等の運用を行うことで、資産運用会社にはヘルスケア施設運営に係る多様なノウハウの蓄積が期待できると考えています。これにより、新たな施設取得における目利き（選定能力）や、運営管理に係る指導能力を向上させることで、より良い施設運営が可能となると考えています。

本投資法人は、独立した先行者として、こうしたナレッジ（知識・ノウハウ）の蓄積とその活用を通じ、業界における主導的な地位を確立することを目指しています。

以上の３つのポジティブサイクルを図示したイメージは以下のとおりです。



⑤　本投資法人の安定運用戦略

本投資法人は、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、以下の各施策をとっています。

（イ）収入の安定化

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。

本書の日付現在、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の上場（売買開始）日現在における残存賃貸借契約期間の状況は、以下のとおりとなる予定です。

オペレーター	物件	残存賃貸借契約期間(注)
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	24.7年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	23.8年
さわやか倶楽部	さわやか海響館	19.4年
	さわやか鳴水館	19.4年
	さわやかはーとらいふ西京極	19.4年
	さわやか日の出館	20.1年
	さわやかリバーサイド栗の木	20.1年
	さわやか大島参番館	20.1年
ワタミの介護	レストヴィラ広島光が丘	19.4年
	レストヴィラ相模原中央	19.4年
	レストヴィラ衣笠山公園	19.9年
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	19.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	19.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	13.4年

（注）「残存賃貸借契約期間」は、本書の日付現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント（オペレーター）と締結済みの賃貸借契約における、本投資口の上場（売買開始）日から各契約期間満了日までの期間をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。本投資法人の取得済資産及び取得予定資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、すべて固定賃料契約となっています。

本投資法人は、主に以下の３つにより構成されるオペレーターの収入からヘルスケア施設運営事業に係る費用を控除した純収入の水準を把握することで、オペレーターの賃料負担力を分析・確認しています。

ａ．入居一時金

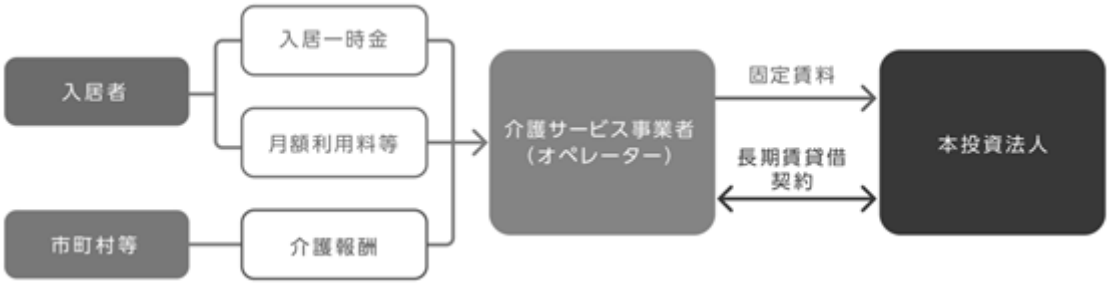
入居者が施設入居時にオペレーターに対して支払う費用です。オペレーターの会計処理上は、前受金等とし、オペレーターが入居者に対して示す一定期間で収入として償却します（入居一時金のうち一定割合については、施設入居時に初期償却される傾向があります。）。そのため、オペレーターにとっては償却期間を超過した入居が続く場合は、損益計算書上の償却利益を得ることができず利益を圧迫することとなります。

ｂ．月額利用料等

入居者が一般的にオペレーターに対して毎月支払う費用です。家賃、管理費、食費その他各施設で定められた利用料及び入居者が自らの選択により提供を受けるサービスの対価として支払う費用（リネン費や各種の特別サービスへの対価）です。同一施設で入居一時金と月額利用料等の金額の組み合わせについて複数の料金プランがある場合、一般的に、入居一時金が高い料金プランは、入居一時金が設定されていない又は低い料金プランと比較すると、月額利用料等は低くなる傾向にあります。

ｃ．介護報酬

オペレーターが入居者に対して介護保険が適用される介護サービスを提供した場合に、その対価としてオペレーターに支払われるサービス費用であり、介護保険法に基づき入居者が一部負担し、残額については市町村、特別区、広域連合又は一部事務組合（以下「市町村等」といいます。）からオペレーターに支払われます。以下に記載する介護保険制度による保険料の変更に伴い変動する可能性があります。

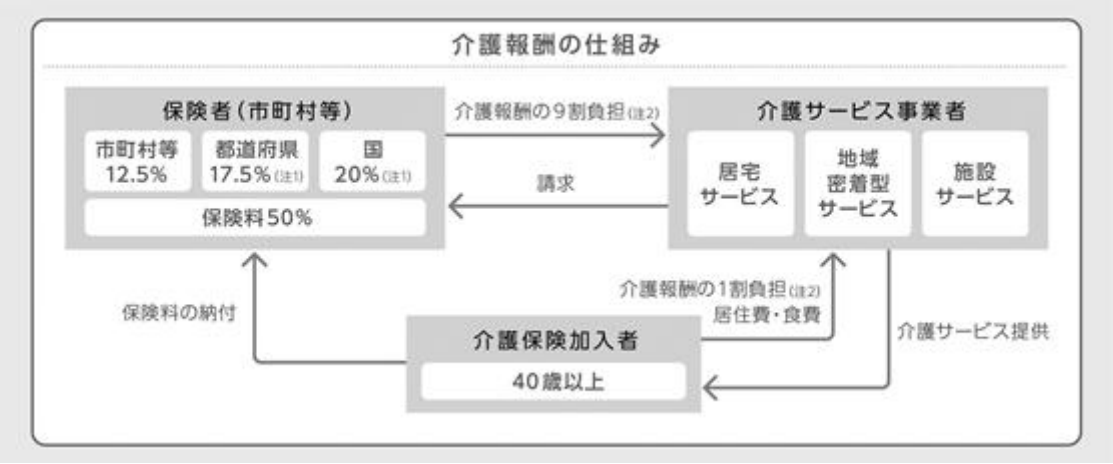


経済環境の大きな変化や賃貸借契約期間の満了等の諸要因により賃料収入が変動する可能性はあるものの、かかるオペレーターとの長期賃貸借契約の締結及び固定賃料の収受を通じて、本投資法人の賃料収入の中長期的な安定を実現できるものと期待しています。

介護保険制度は、①介護保険の運営者である保険者（市町村等）、②40歳以上の介護保険加入者、③介護サービス（居宅サービス、地域密着型サービス、施設サービス等）を提供する介護サービス事業者で構成されており、高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組みです。

介護サービス事業者が、被保険者である介護保険の加入者に対して介護保険の対象となる介護サービスを提供した場合、介護サービスの提供を受けた介護保険加入者は介護報酬の１割（平成27年８月より一定以上の所得のある介護保険加入者は２割）を負担し、介護報酬の残額を保険者である市町村等が負担します。なお、利用者は介護保険対象外サービスを利用した場合には、その全額を負担することになります。

介護保険の財源は、特定施設及び介護保険三事業（介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム、通称：特養）、介護老人保健施設（老人保健施設、通称：老健）、介護療養型医療施設）については、概ね、介護保険加入者が納付する保険料が50%、国の負担が20%（うち国庫負担金が15%、調整交付金が５%）、都道府県の負担が17.5%、市町村等の負担が12.5%となっており、居宅型（住宅型の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等）については、概ね、介護保険加入者が納付する保険料が50%、国の負担が25%（うち国庫負担金が20%、調整交付金が５%）、都道府県・市町村等の負担が各12.5%となっています。

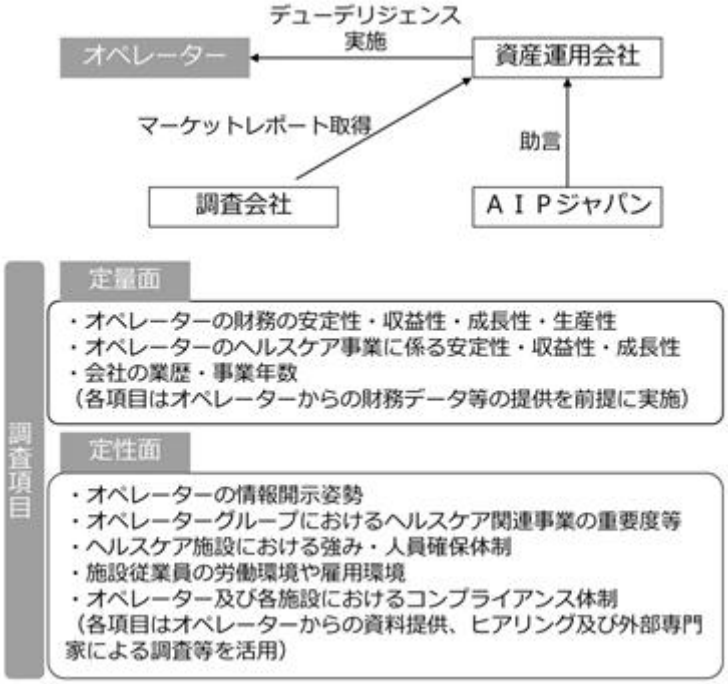


（注１）特定施設及び介護保険三事業についての国及び都道府県の負担を記載しています。
（注２）平成27年８月より、一定以上の所得のある介護保険加入者は介護報酬の２割負担となり、その場合の保険者（市町村等）は介護報酬の８割負担となる予定です。

（ロ）オペレーターの選定基準・方法

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えています。これは、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えているためです。

本投資法人では、物件の取得・運用に当たり、オペレーターの競争力の源泉となる事業の継続性及び優位性を確認するため、以下のデューデリジェンスを実施しており、これが本投資法人における収入の安定化の実現に資するものと考えています。オペレーターが提供しているサービスの質及び種類、オペレーターの信用力及び運営力については、アドバイザーの助言も活用して資産運用会社がデューデリジェンスを行います。また、原則として、ヘルスケア分野における事業面、財務面等に関する助言実績を有する外部の調査会社が作成するマーケットレポートを取得し、投資対象資産周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、投資対象資産に係る介護・医療サービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等を競合施設と比較検討することで、オペレーターの現在及び将来の市場競争力についても検討を行います。



なお、取得済資産及び取得予定資産のオペレーターは以下のとおりであり、本投資法人は、これらのオペレーターがいずれもヘルスケア施設の運営実績及び信用力の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

オペレーター	運営施設数（注1）	運営居室数（注1）	売上高（百万円）（注2）	設立年月	属性
ニチイ学館	320件	7,939室	271,447	昭和48年8月	東証一部上場会社
ワタミの介護	104件	7,902室	37,877	平成4年11月	東証一部上場会社ワタミの子会社
さわやか倶楽部	55件	3,382室	10,659	平成16年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	39件	2,746室	10,597	平成7年5月	ビジネスホテル運営のスーパーホテルの親会社スーパーホールディングスの子会社
シダー	34件	1,749室	10,415	昭和56年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	23件	1,617室	5,080	昭和59年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	13件	558室	1,378	平成9年10月	―

（注１）「運営施設数」及び「運営居室数」は、株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング作成の高齢者住宅・全国データ（2014年上半期号）に記載の平成26年４月以前に設立された有料老人ホーム数、グループホーム数及びサービス付き高齢者向け住宅数の合計値を記載しています。但し、株式会社日本介護医療センターについては、平成26年３月29日付で、本投資法人が同月28日に取得したヴェルジェ枚方の運営を新たに受託しているため、当該合計値にヴェルジェ枚方を加算した値を記載しています。
株式会社タムラプランニングアンドオペレーティングは、昭和62年9月に設立され、高齢者住宅の開設・運営・募集コンサルティング、高齢者住宅の企画・調査・構想、及び高齢者住宅・居宅サービス・介護保険事業計画等の情報データベース販売に関する事業を営んでいます。
（注２）「売上高」は、各オペレーターより提供を受けた平成26年３月期の値を記載しています。但し、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションについては平成25年６月期、株式会社日本介護医療センターについては平成25年８月期の値をそれぞれ記載しています。

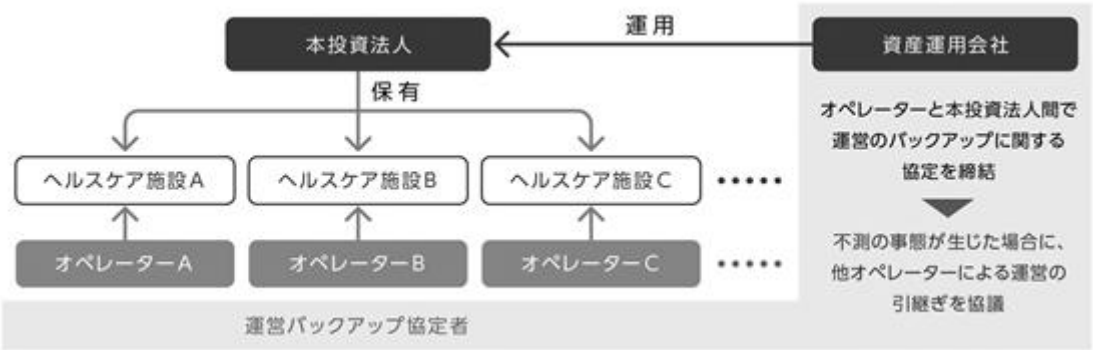
（ハ）Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、オペレーターの運営の安定性に関して、アドバイザーからの助言、調査会社から取得したマーケットレポートの内容等も考慮し、慎重に判断することとしています。しかしながら、今後の経済情勢に大きな変動が生じた場合や、オペレーターの経営状態が悪化した場合には、既存のオペレーターによる施設運営の継続が困難となる可能性も否定はできません。

このような可能性を踏まえ、本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のすべてのオペレーターとの間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定（運営のバックアップに関する協定）をそれぞれ締結しており、また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

本投資法人は、後記「⑨ ポートフォリオ構築方針　（イ）地域」に記載のとおり安定的な入居需要が見込める地域に所在するヘルスケア施設を厳選して取得する方針であり、個別のオペレーターの経営状態の悪化等が生じた場合であっても、他のオペレーターによる運営の引継ぎが可能となる体制をとることで入居者の生活の継続性も保たれるものと考えています。なお、本書の日付現在において、運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設（有料老人ホーム）は、以下のとおり日本の幅広い地域に所在しており、本投資法人が上記の依頼を行った場合に、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。

＜Backup Operator Membershipの仕組み＞



＜運営バックアップ協定者による運営施設（有料老人ホーム）の状況＞

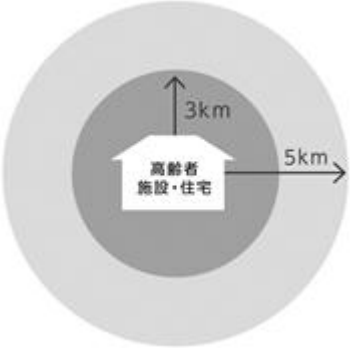
本書の日付現在において上記の運営のバックアップに関する協定を締結しているオペレーターが運営している施設は、以下のとおり日本の幅広い地域に所在しています。

（注）株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング作成の高齢者住宅・全国データ(2014年上半期号)に記載の平成26年４月以前に設立された有料老人ホームのデータを基に作成しています。但し、株式会社日本介護医療センターについては、平成26年３月29日付で、本投資法人が同月28日に取得したヴェルジェ枚方の運営を新たに受託しているため、ヴェルジェ枚方を加算した値を記載しています。

（ニ）高齢者人口の増加が見込まれる商圏を有する高齢者施設・住宅への投資

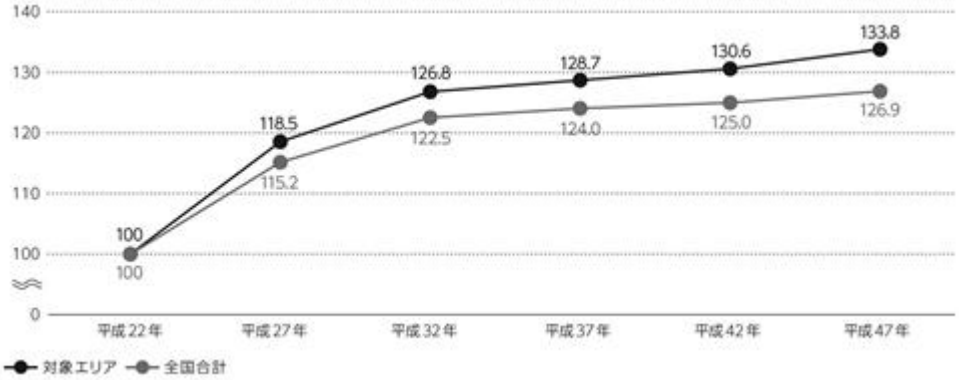
本投資法人は、周辺地域の将来性（高齢者人口・高齢化率の推移、ヘルスケア施設の需給等）等を総合的に検討した上で、立地面において優位性の高い物件を投資対象とします。

一般的に、高齢者施設・住宅の入居判断は、高齢者の家族又は本人が行い、その判断基準の重要な要素として、高齢者の住み慣れた現住所地との近接性があると考えています。このため、要介護者等を対象とした高齢者施設・住宅の主な商圏は、施設により、当該施設から概ね３㎞ないし５㎞圏内となる場合が多いと考えています。



本投資法人の取得済資産及び取得予定資産である有料老人ホームについては、上記の商圏に所在する主な市区町村（以下「対象エリア」といいます。）において、以下のとおり、当面の間は、高齢者人口の増加が見込まれており、施設に対する需要も継続するものと考えています。

＜高齢者人口の推移＞



（注１）平成22年の高齢者人口を100として算出しています。
（注２）平成27年以降の「全国合計」及び「対象エリア」の高齢者人口は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」における推計値を使用して算出しています。但し、福島市については、平成25年３月時点では将来人口推計を行っていないため、平成20年３月の推計値を使用しています。また、相模原市及び新潟市については、同研究所では区毎の将来人口推計を行っていないため、相模原市及び新潟市全体の数値を使用して算出しています。

⑥　本投資法人の外部成長戦略

本投資法人は、以下に記載のとおり、資産運用会社の実績及びネットワークを活用するほか、スポンサーグループ及びアドバイザーとの協働による物件情報の取得等を通じて、安定的な外部成長の実現を目指します。

（イ）資産運用会社の実績及びネットワーク

本投資法人の資産運用を受託する資産運用会社は、大和証券グループ（株式会社大和証券グループ本社並びにその子会社及び関係会社を意味します。以下同じです。）の一員としてオフィスビルに特化した上場不動産投資法人である大和証券オフィス投資法人（証券コード：8976）及び住宅に特化した私募不動産投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の資産運用も受託しています。そのほか、私募ファンドにおける投資一任業務・投資助言業務の受託実績も有しており、不動産全般における運用ノウハウを蓄積しています。大和証券グループが長年にわたってアセット・マネジメント事業において培ってきた運用管理とコンプライアンスの水準を本投資法人の資産運用業務にも敷衍し、投資主の期待に応えうる規律ある運用プロセスと運用プラットフォームを提供することにより、本投資法人の中長期にわたる安定的な収益の実現に寄与できるものと考えます。

また、物件取得に当たっては、大和証券オフィス投資法人（平成26年８月末日現在の運用資産受託残高（注）：約3,875億円）及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（平成26年８月末日現在の運用資産受託残高（注）：約599億円）の資産運用で培ってきた様々な関係先（事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等）との強固な関係構築に基づく多様な物件取得ルートを活用した物件取得に努めています。また、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先（ヘルスケア施設のオペレーター、デベロッパー等）との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

（注）取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）の総額を意味します。

（ロ）スポンサーグループとの協働による物件情報の取得等

資産運用会社は、必要に応じてスポンサーグループである大和証券グループの保有する支店網及び顧客網を活用することで、資産運用会社が定める選定基準に合致したオペレーターを日本全国から探索し、物件取得・開発、施設運営の委託等の協働可能性を検討することが可能であると考えており、物件取得機会の拡大が期待できると考えています。

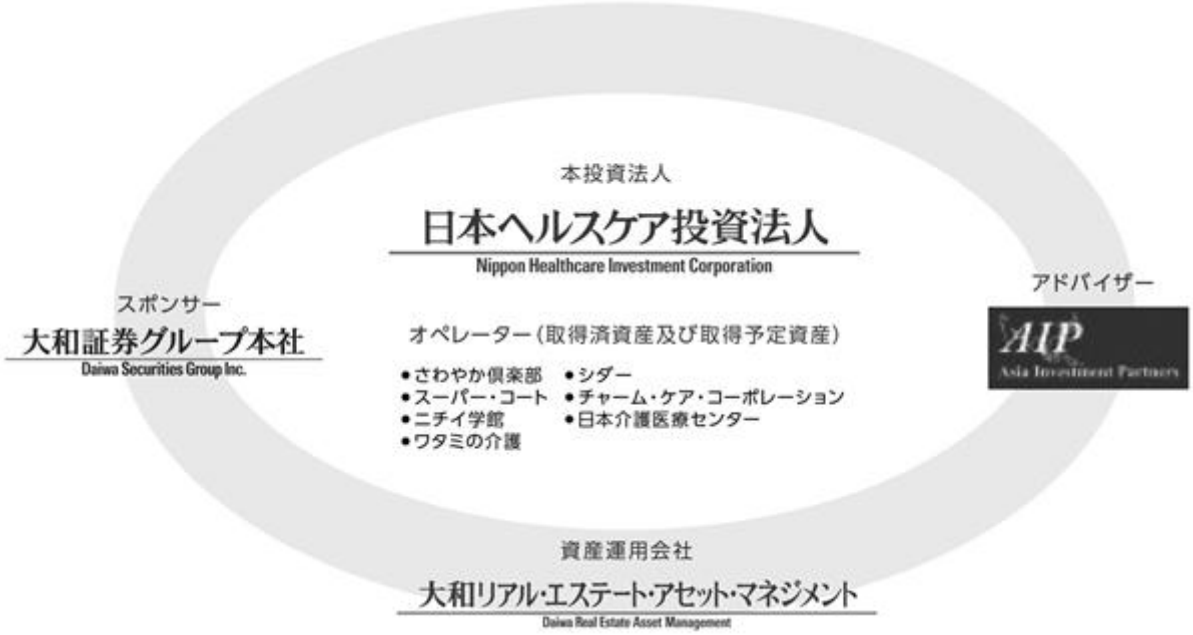
（ハ）アドバイザーとの協働による物件情報の取得等

ヘルスケア施設は、オペレーターの事業運営能力が不動産の価値に大きく影響を与える運営型施設であることから、本投資法人は、ヘルスケア施設の運用においては、ヘルスケア業界に対する深い理解と知識、これらに基づく綿密な分析力、オペレーターとの良好な関係の構築及び維持が重要であると考えています。資産運用会社は、平成13年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、平成20年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPジャパンとアドバイザリー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の選定・情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンスの実現に寄与できるものと考えます。

また、AIPジャパンは、竣工から安定稼働まで一定期間を要するヘルスケア施設の特性を考慮して、本投資法人へのヘルスケア施設の売却を主な目的とした私募ファンド（以下「フィーダーファンド」といいます。）の組成を行っています。フィーダーファンドでは、竣工後間もない施設や、低入居率ながらも潜在的な入居需要が高い施設を対象とした投資を行います。その上で、必要な場合には一定のバリューアップを行い、入居率が安定水準に到達した段階又は将来的に安定水準に到達することが期待できる段階で、本投資法人へのヘルスケア施設の売却を検討する方針です。

⑦ 運用サポート体制

本投資法人は日本初のヘルスケア施設特化型リートであり、その資産運用に当たっては金融とヘルスケアを中心とした各分野におけるプロフェッショナルが万全のサポート体制を敷いています。それぞれの関係者の状況は以下のとおりです。

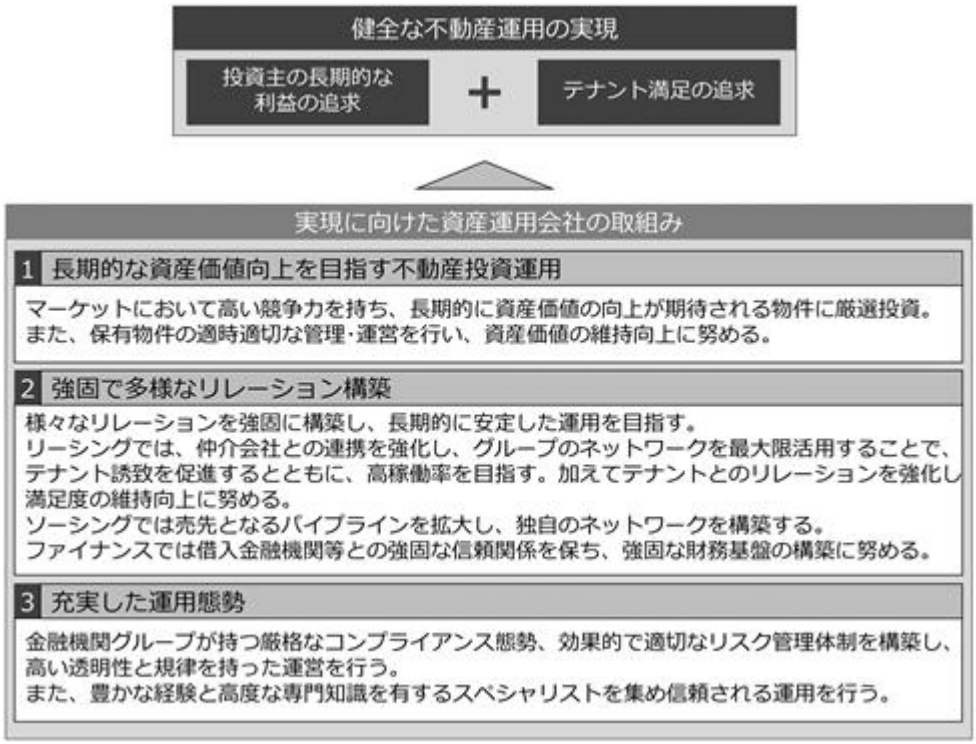


（イ）スポンサー・サポート体制

スポンサーである大和証券グループ本社にとっての本投資法人をサポートすることの意義及びサポート体制は以下のとおりです。

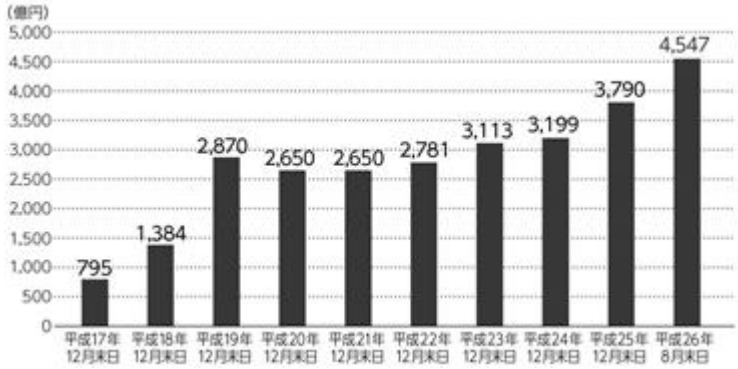
a．大和証券グループにおける不動産運用事業への取組み姿勢

大和証券グループは、中期経営計画において、アセット・マネジメント事業の収益力強化を掲げ、中長期的に戦略的強化を目指しています。資産運用会社は、アセット・マネジメント事業のうち不動産運用事業を担っており、当該事業の安定的な成長を実現するため、以下の視点から運用業務を行っています。



上記の取組みに基づき、資産運用会社では以下のとおり順調に運用資産受託残高を拡大しています。平成26年８月末日時点における、資産運用会社が資産運用業務を受託する３つの投資法人（本投資法人、大和証券オフィス投資法人及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人）に係る運用資産受託残高の合計額（注）は、約4,547億円です。

＜資産運用会社が資産運用業務を受託する投資法人の運用資産受託残高の推移＞

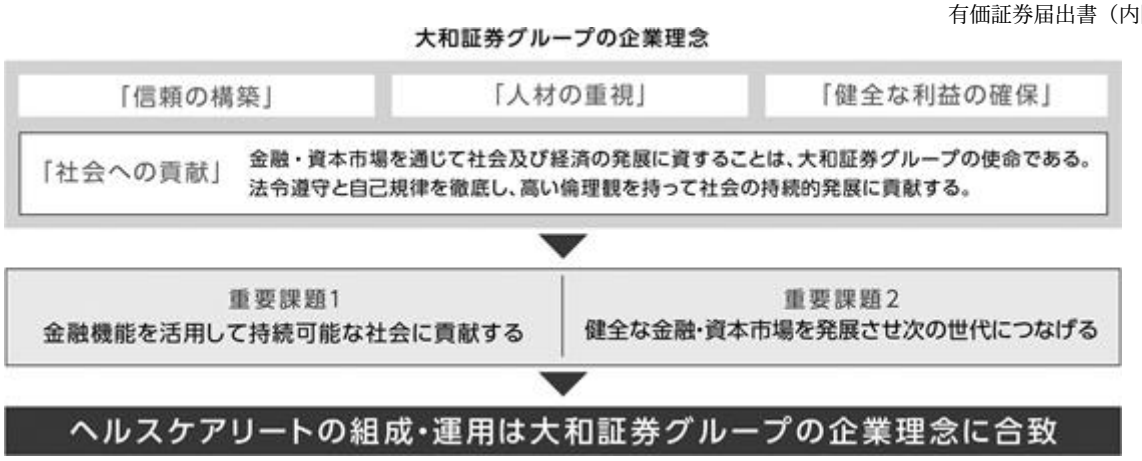


（注）取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）の総額に基づいています。

b．大和証券グループの企業理念における本投資法人運用の重要性

大和証券グループでは企業理念の一つに「社会への貢献」を掲げており、当該理念の実現のためのCSR（企業の社会的責任）における重要課題として「金融機能を活用して持続可能な社会に貢献する」及び「健全な金融・資本市場を発展させ次の世代につなげる」の二つを掲げています。

高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設の供給促進を基本理念とする本投資法人の組成・運用は、大和証券グループのかかる企業理念及び重要課題と整合するものであり、大和証券グループにとって本投資法人のサポートは重要な施策の一つと位置付けられます。



ｃ．大和証券グループによる本投資法人のサポート体制

大和証券グループは、本投資法人のサポートとして、取得対象となりうる物件情報の提供に加えて、資産運用会社への人材供給のサポートを行います。

平成26年６月30日現在、資産運用会社に在籍する常勤の取締役及び従業員（計57人、派遣社員を除きます。）のうち、大和証券グループからの出向者は27人です。これらの出向者の一部が本投資法人の投資業務、資金調達・ＩＲ業務、経理業務、コンプライアンス業務、内部管理業務等に関与しています。また、大和証券グループにおいて、不動産の投資実績、ファイナンスのアレンジ実績を積んだ人材等が出向・在籍しています。

ｄ．大和証券グループ本社によるセイムボート出資

大和証券グループ本社は、前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　(15)その他　②　申込みの方法等　(ヘ)」に記載のとおり、本募集を通じて本投資法人の投資口6,080口（一般募集後の発行済投資口総数の10.34%（本件第三者割当の対象口数のすべてが発行された場合には10.00%）を取得することを予定しており、投資主との利益の共通化を図っています。大和証券グループは、CSR戦略の一環として、本投資法人の上場及び上場後の成長戦略に十分なサポートを継続して実施する方針であり、本投資法人の投資口の保有（セイムボート出資）は、かかる方針にも合致するものです。

（ロ）アドバイザーによるサポート体制

本投資法人の資産運用に当たって、資産運用会社はAIPジャパンとの間でアドバイザリー契約を締結しています。AIPジャパンは、ヘルスケア分野（病院・介護施設）において豊富な投資実績を有しており、ヘルスケア施設の投資運用及びオペレーターの選定について知見を有しています。また、前記「⑥　本投資法人の外部成長戦略　（ハ）アドバイザーとの協働による物件情報の取得等」に記載のとおり、本投資法人へのヘルスケア施設の売却を主な目的としたフィーダーファンドを組成することで、今後の本投資法人の安定的な外部成長にも協力する方針です。

AIP ジャパンの概要及び強みは以下のとおりです。

ａ．AIPジャパンの概要（本書の日付現在）

商　　号: エイ・アイ・ピージャパン合同会社
親 会 社: アジア・インベストメント・パートナーズ・インク（所在地：米国コロラド州デンバー）
代　　表: エイ・バリー・ハーシュフェルド・ジュニア
沿　　革: 平成10年12月　米国コロラド州デンバーに親会社設立
平成11年12月　エイ・アイ・ピー・ジャパン・エルエルシー日本支店設立
（その後、改組を経て平成21年に現在の合同会社形態に変更）
社 員 数: 日本拠点　12名（介護事業経験者、ヘルスケア施設投資経験者、商業銀行・投資銀行経験者等にて構成）
資 本 金: ４億円
事業内容: ・投資助言・代理業（ヘルスケア施設を投資対象とした不動産私募ファンドの運用）
・資産運用及び管理に関するコンサルティング（資産運用会社に対する助言業務を含みます。）
投 資 家: 国内外の機関投資家10数社

b．AIPジャパンの強み

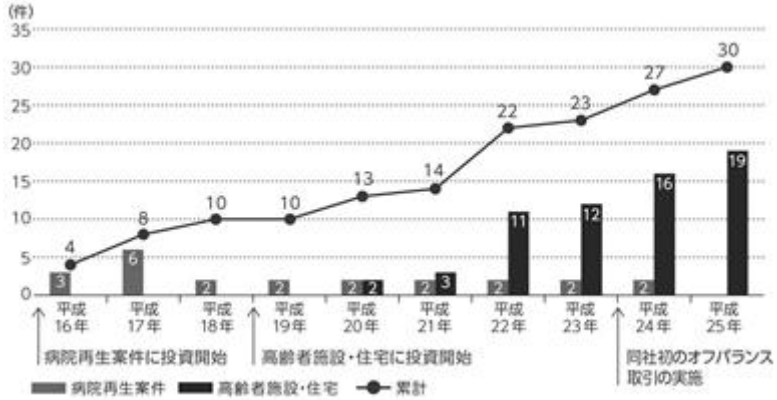
（ｉ）ヘルスケア投資業界での先駆者として社会貢献に注力

AIP ジャパンは、平成13年よりヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を開始し、平成20年以降、高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行っています。また、業界の先駆者として、高齢者施設・住宅運営事業者、金融機関、不動産業界関係者、行政当局等に対し、ヘルスケア投資業界の現状に関する普及活動を国内外において積極的に行っています。このようなヘルスケア分野への貢献を評価され、平成26年８月に高齢者住宅経営者連絡協議会に加入しています。

（ii）ヘルスケア分野への豊富な投資実績

病院再生案件（11案件）、高齢者施設・住宅（19施設）への投資実績等を通じ、ヘルスケア施設の運営実績が豊富なオペレーターとの良好な関係を構築しています。

＜ヘルスケア資産保有件数＞



（注）各年における保有件数は、各年の末日においてAIPジャパンが運用するファンドが保有していたヘルスケア資産の件数によっています。「累計」は、ヘルスケア資産への投資件数の累計です。なお、平成26年３月に本投資法人に対し取得済資産８物件を売却しており、また、同年11月に取得予定資産６物件を売却する予定です。また、上記のほか、平成26年中に３物件を売却済みです。

（iii）案件発掘やアセット・マネジメントにおける強み

AIP ジャパンは、良好な関係を構築しているオペレーター等から多数の物件情報の提供を受けており、10年超の取引実績に裏付けされた信頼関係により、多数のヘルスケア施設関連取引に関与しています。また、勉強会や具体的案件の協働を通じて、ヘルスケア施設向けノンリコースローンを供与する金融機関等と良好な関係を構築しています。その他、事業パートナーとなるオペレーターに対し、施設運営の強化や経営戦略に関わる助言を行っています。更に、オペレーター選定及び賃貸借契約の諸条件に関し、過去の投資・運用経験に基づき構築してきた独自の基準を有しており、ヘルスケア分野におけるアセット・マネジメントの知見・ノウハウを有しています。

⑧ 投資主に配慮した投資主還元策の設定

（イ）利益を超える金銭の分配（利益超過分配（出資の払戻し））の実施

本投資法人が投資する施設は、都市部に限らず、需要の見込める地域に幅広く分散することとなります。また、最寄りの鉄道駅から徒歩でアクセスするような立地に所在しておらず、車の利用が必要となる施設もあります。そのため、資産全体の価値に占める建物の価格の割合がオフィスビル等と比較して相対的に高くなる傾向にあり、結果として高い減価償却費を計上することが見込まれます。一方で、本投資法人が費用を負担する修繕は、賃貸借契約において躯体及び主要構造部分に限定されている施設もあることから、減価償却費に比べて設備更新等に要する費用は低額となる傾向があります。

こうした事情を斟酌し、本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案のうえ、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限（注１）として、利益超過分配（出資の払戻し）を継続して実施する方針としています（注２）。但し、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況を勘案し、利益超過分配（出資の払戻し）を実施しない場合もあります。なお、利益超過分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。

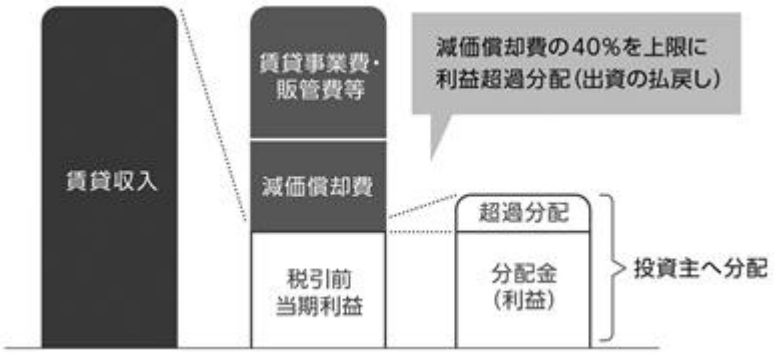
（注１） クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（投信協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注２） 各取得済資産及び取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社アセッツアールアンドディーによる建物調査診断報告書に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用を取得予定資産及び取得予定資産（計14物件）について合計した額の６ヶ月平均額は22百万円です。各取得済資産及び取得予定資産に係る建物調査診断報告書の日付、緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用の詳細は、後記「（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要　（イ）取得済資産及び取得予定資産の概要 i．建物調査診断報告書の概要」に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用をご参照ください。

本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、平成26年４月１日から同年９月30日までの期間における取得済資産（計８物件）の減価償却費は月額平均で11百万円となっており、取得済資産と同じ会計処理で計算した場合の平成26年11月１日から平成27年４月30日までの期間における取得予定資産（計６物件）の減価償却費（予想）は月額

平均11百万円を想定しています。また、同様の会計処理で計算した場合の取得済資産及び取得予定資産(計14物件)の平成26年11月１日から平成27年４月30日までの期間における減価償却費（予想）は月額平均23百万円を想定しています。

＜利益超過分配（出資の払戻し）についてのイメージ図＞



上記はあくまでイメージであり、本投資法人の損益における賃貸収入や利益超過分配金額等の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超える金銭の分配の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配は行われない可能性もあります。

（ロ）投資主優待制度

本投資法人は、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターと合意することを前提に、投資主の裾野を拡大することを目的として、投資主優待制度を制定する予定です。本書の日付現在予定している投資主優待制度の概要は、以下のとおりです。

かかる投資主優待制度は、投資主に、オペレーター及びその関係会社（以下総称して「オペレーター等」といいます。）のヘルスケア関連の施設・サービスに関する高い運営力を体験いただき、理解を深めていただく機会を提供するとともに、本投資法人及びオペレーター等をより身近に感じてもらう効果をもたらすものと考えています。

なお、投資主優待制度に関する費用については、本投資法人が優待制度の運営費用（優待券の印刷、発送費用等）を負担し、オペレーター等が優待の利用に係る費用を負担する予定です。

ａ．投資主優待制度の概要（案）

（注） 上記は、いずれも本書の日付現在における投資主優待制度の案であり、今後変更される可能性があり、また、実施された場合にもその後に停止される可能性があります。後記「３　投資リスク　（１）リスク要因　⑥　その他　（ニ）投資主優待制度に関するリスク」も併せてご参照ください。

ｂ．投資主優待制度の対象者（予定）

本投資法人は、各決算期（４月末日、10月末日）における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主を投資主優待制度の対象とすることを想定しています。

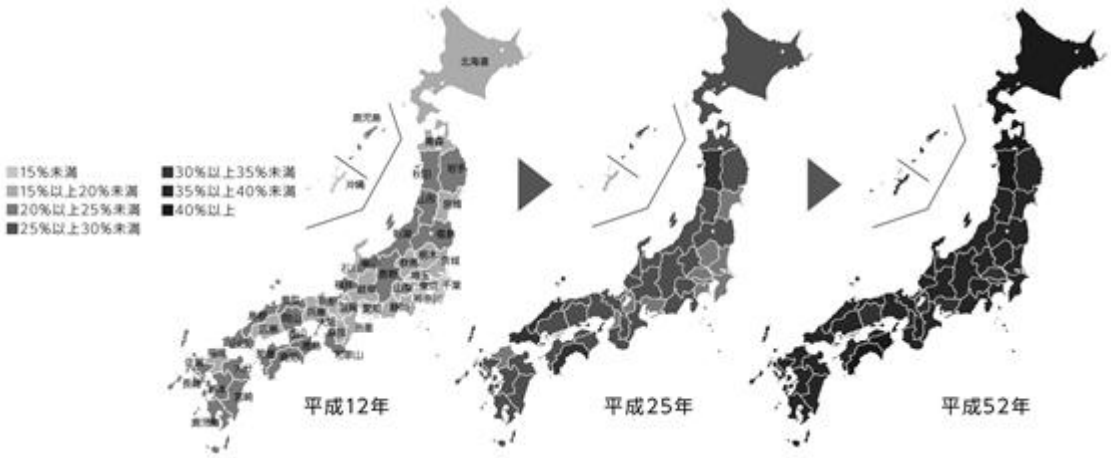
⑨　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資を行うとともに、ヘルスケア施設の中でも、中長期にわたって大きな需要が見込まれる有料老人ホーム等の高齢者施設・住宅へ重点投資を行います。

本投資法人は、ヘルスケア施設の特性を勘案の上、以下に掲げる方針に基づきポートフォリオを構築します。

（イ）地域

国内の都道府県別高齢化率は、今後以下のとおり全国的に上昇していくことが想定されています。



（出所）内閣府「平 成26年版 高齢社会白書」

（注） 平成12年及び平成25年は総務省「人口推計」、平成52年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」

本投資法人は、中長期的な安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、また今後において高齢化率が高まり高齢化人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏及び近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から日本全国を対象として高齢者人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案の上、中長期にわたって一定の需要が見込まれる地域のヘルスケア施設に投資を行うものとします。

各投資対象地域における投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）。以下「資産規模」といいます。）に対して下記の組入比率を目安とします。

地域区分	定義	組入比率 (注)の目安
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50 %以上
中核都市部	人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）	50 %以下
その他	人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）	10 %以下

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

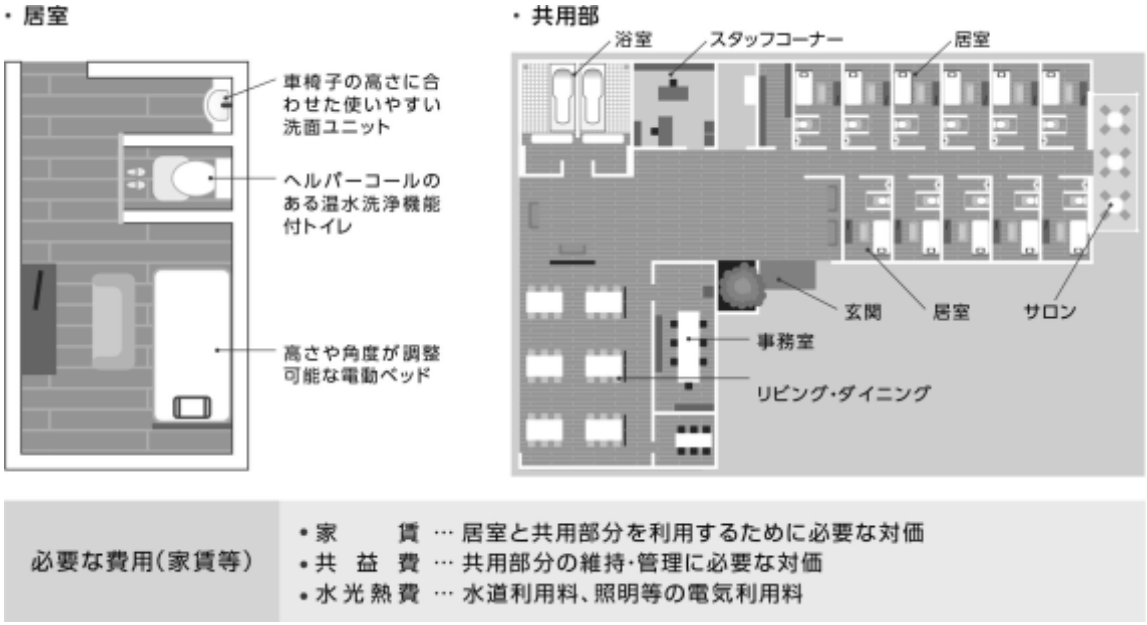
（ロ）ヘルスケア施設タイプ

本投資法人は、高齢化の進展、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の増加等に伴い、高齢者施設・住宅の需要は今後も増加すると考えています。また、不動産の長期保有が可能なリートの仕組みは、保有主体の安定性の観点から高齢者施設・住宅のオペレーター及び入居者にとって需要があると考えています。

このような考えのもと、本投資法人は、当面の間は、ヘルスケア施設の中でも高齢者施設・住宅を重点投資対象とします。また、高齢者施設・住宅の中でも、株式会社が運営可能であることから今後も民間資金を活用した施設数の大幅な増加が見込まれ、社会的需要が高いと考えられる有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を投資対象の中心とします。

一般的な高齢者施設・住宅の施設概要及びサービス概要並びに介護サービス提供方法の違いについては、以下のとおりです。なお、本投資法人の投資対象資産とは、必ずしも一致しないことにご留意ください。

＜高齢者施設・住宅の施設概要＞



（注１）居室の水光熱費は、個別に水道事業者・電気事業者に支払う方法もあります。
（注２）各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記の設備をすべて備えているものではありません。

＜高齢者施設・住宅のサービス概要＞

■ 高齢者施設・住宅のサービス概要

食事サービス
・食事の提供
・治療食の提供

家事援助サービス
・居室の清掃
・衣類の洗濯

生活支援サービス
・買い物の代行
・外出の支援、病院への送迎
・レクリエーションの実施
・日常の見守り

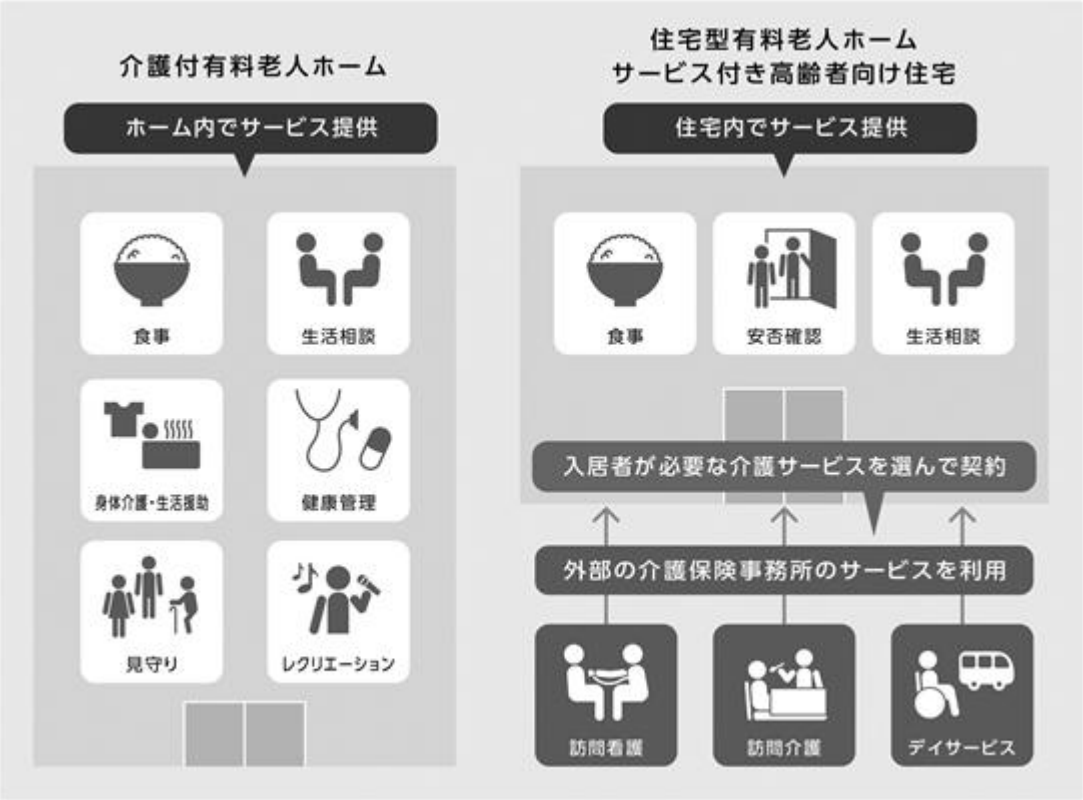
健康管理サービス
・健康相談
・服薬管理
・医療機関との連携
・緊急時の対応

介護サービス
・身体介護
・認知症の見守り
・機能訓練
・終末期の看取り

必要な費用（食費等）	• 食　　費 … 食事の提供を受けるために必要な対価（材料費、調理費等） • サービス利用料 … 家事援助、健康管理、生活支援、介護などのサービスを受けるために必要な対価

（注）各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。

＜介護サービス提供方法の違い＞



（注）各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。

高齢者施設・住宅以外のヘルスケア施設については、不動産及び事業収益構造等の特性を考慮して、中長期的に安定した賃貸借関係が維持可能と判断できる場合のみ取得することができるものとします。但し、オフィスと同等又はこれに準じた仕様、若しくは容易にオフィスに転用可能なヘルスケア施設（メディカルビル等）は除くものとします。なお、病院等の医療施設については、国土交通省その他の関係省庁・機関による検討状況やガイドライン策定の動向等を勘案の上、その組入可能性につき、今後、検討を行う方針です。

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、地域特性、需要の変化等を勘案の上、以下に掲げる組入比率を目安にヘルスケア施設タイプの分散を図ります。

ヘルスケア施設タイプ区分			組入比率(注)
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム		60 %以上
		介護付	
		健康型	
		住宅型	
	サービス付き高齢者向け住宅		
	その他の高齢者施設・住宅		
医療施設			40 %以下
その他			10 %以下

（注）「組入比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。複合施設の場合には、主たるタイプを用いて算定します。各タイプの概要は、前記「①　基本理念」をご参照ください。

（ハ）オペレーター

本投資法人は、以下の事項を勘案の上、中長期的な安定運用に資するオペレーターが運営する物件を投資対象とします。

また、本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、一のオペレーターと賃貸借契約を締結する資産規模を、原則として本投資法人の資産規模の40%以下とし、オペレーターの分散を図ります。但し、新たな投資対象資産の取得等のために、一時的に資産規模の40%を超えることができるものとします。

その他、オペレーターとの賃貸借契約終了又は解除を要因とした空室期間の長期化による収益の低下を回避するため、以下の事項を勘案のうえ、バックアップ・オペレーター（オペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりヘルスケア施設を賃借し、その運営に当たる者をいいます。）を予め選定することがあります。

ａ．オペレーターの財務の状況（収益性、安全性、成長性、規模、上場市場等）

ｂ．オペレーターのヘルスケア事業の状況（運営状況、運営規模、業歴、組織体制、企業戦略、法令遵守状況等）

（ニ）グレード

本投資法人は、高齢者施設・住宅の入居一時金及び月額利用料の価格帯、並びに提供サービス・共用部の設備の充実度を勘案の上、主に一般向けの高齢者施設・住宅に投資を行います。但し、富裕層向けの高齢者施設・住宅についても、当該施設におけるヘルスケア施設運営事業の継続性を勘案の上、投資を行うことができるものとします。

（ホ）築年数等

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、築年数、耐震性、大規模改修工事の時期等を勘案の上、投資を行います。

⑩　個別投資基準

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、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性を安定性の観点から十分に検証します。

投資対象資産の選定に際しては、必要なデューデリジェンスを行った上で、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配慮しつつ、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。

（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。

ａ．交通アクセス

ｂ．周辺施設の優位性

ｃ．周辺環境の適格性

ｄ．周辺地域の将来性（高齢者人口・高齢化率の推移、ヘルスケア施設の需給等）

ｅ．法規制、公的助成制度の状況

（ロ）投資規模

本投資法人は、原則として１物件当たりの投資金額の上限を本投資法人の資産規模の30%以下とします。

また、原則として１物件当たり５億円以上又は30室以上の物件を投資対象とします。但し、上記に満たない小規模の物件については、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅と実質的に一体として運営され又は近隣にあるとみなされる場合には、投資対象となりうる有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅に与える効果、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。

（ハ）ヘルスケア施設の契約形態

本投資法人は、原則として固定賃料による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。原則として取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。

また、オペレーターが退去した場合には、空室期間の発生により収益が低下するため、当該リスクの集中を回避することを目的として、賃貸借契約終了時期の分散に努めます。

（ニ）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)の値が15%以下の物件を投資対象とします。

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

（注２）「PML（Probable Maximum Loss）」は、最大予想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。

（ホ）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、下表の内容に基づき判断するものとします。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）に定める数値をいいます。

項目	内容
環境有害物質	アスベスト、PCB等の有害物質が土地・建物から検出されないこと、又は適正に管理されて有害物質による影響が排除されていることを取得の前提とします。 有害物質の存在が確認され、対応する費用が発生すると想定される場合には、これらの費用を勘案し取得価格を調整するものとします。
土壌汚染	当該敷地が、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。） 第５条第１項で定義されている指定地域に該当する場合には、投資対象から除外します。 土壌調査から土壌汚染の存在が確認され、対応する費用が発生すると想定される場合には、これらの費用及び売却する場合の価格等を勘案し取得価格を調整するものとします。

（ヘ）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うえ、投資を行う場合があります。

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

（ト）未稼働物件及び低稼働物件への投資

本投資法人は、原則として安定した収益を生み出している物件を投資対象としており、原則として取得時点における賃料負担力（注１）が1.2倍を上回る物件、かつ高齢者施設・住宅においては、取得時点における入居率（注２）がオペレーターの財務、事業等の状況に応じた基準を上回る物件を投資対象とします。竣工前の物件への投資は原則として行いません。但し、オペレーターの活動状況、及び物件の競争環境等から合理的に判断可能な入居率及び賃料負担力、オペレーターの信用力、並びに分配金に与える影響等を総合的かつ慎重に検討した上で、将来的に安定した収益を生み出すと判断される場合は投資を行う場合があります。

（注１）「賃料負担力」とは、投資対象資産のEBITDARを賃料で除した倍率をいいます。「EBITDAR」とは、投資対象資産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮します。なお、営業利益はオペレーターから開示された直近の値を用います。

（注２）「入居率」とは、高齢者施設・住宅を利用又は賃借している利用者又は入居者の人数の合計を当該施設の定員数で除した値とします。

（チ）フォワード・コミットメント

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から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その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

- 売買契約等に規定される解約条件等の内容及びフォワード・コミットメントを履行できない場合の財務への影響を確認するものとします。
- 物件取得時の開示において解約条件等を適切に開示するものとします。
- 取得を決定する時点までに資金の調達方法及び実現性を十分に検証するものとします。
- 決済・物件引渡の前に投資法人の決算期末を迎えた場合は、不動産鑑定評価を行い、結果を開示するものとします。

⑪ デューデリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者である専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書並びに必要に応じて法務調査報告書等を取得し、また原則として外部の調査会社からマーケットレポートを取得することで、客観性及び透明性を確保するとともに、高齢者施設・住宅においては、以下に掲げる項目について適正なデューデリジェンスを行い、資産運用会社が投資の可否を判断します。

項目	調査事項	調査方法

経済的要件	取得価格の妥当性	・鑑定評価額	鑑定評価書
	オペレーション状況	・入居率 ・賃料負担力 ・収支状況（未償却一時金の状況を含みます。） ・運営状況、運営体制 ・営業戦略・施策	売主・オペレーター開示情報 マーケットレポート等
	マーケット動向	・周辺地域の交通アクセス、娯楽施設、居住環境、医療機関 ・周辺地域の高齢者人口推移、需要動向 ・周辺地域の法規制、公的助成制度の状況 ・競合施設等の状況及び開発動向	資産運用会社による調査 マーケットレポート等
	オペレーター	・運営施設の規模、業歴 ・運営状況、財務内容 ・コンプライアンス体制、内部管理体制 ・営業戦略（新規開設、入居促進等） ・役職員の状況 ・業界での地位、評判、経営理念	資産運用会社による調査 マーケットレポート等
物理的要件	投資対象資産の基本情報、設備及び仕様	・投資対象資産の概要 ・建物の仕様 ・設備の保有状況	売主開示情報 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査
	投資対象資産の管理状況	・必要書類の管理状況 ・目視、管理者へのヒアリング ・関連法規の遵守状況	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査
	修繕・改修	・過去の修繕履歴 ・将来の修繕費用、改修費用の見積り	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による現地調査
	物理的耐用年数	・物理的耐用年数	エンジニアリング・レポート
	環境汚染・有害物質リスク	・有害物質の汚染、使用、保管状況 ・土地利用履歴	環境調査レポート等
	耐震性能・構造計算	・新耐震基準等の充足状況 ・土地利用履歴、液状化発生可能性等 ・PML値 ・構造計算書の改ざん等の有無	エンジニアリング・レポート 地震診断レポート
法的要件	権利関係	・投資対象資産の権利関係、登記の状況 ・賃貸借契約、信託契約等の契約の状況 ・関係法規の状況	エンジニアリング・レポート 資産運用会社による調査
	定期点検	・建築基準法（注１）及び消防法（注２）等に基づく定期点検の実施状況	エンジニアリング・レポート
	境界・越境物	・境界確定の状況 ・越境物の有無及び状況	境界確定書 エンジニアリング・レポート 資産運用会社による調査
	許認可	・施設運営に係る許認可の状況	売主・オペレーター開示情報
	係争、裁判、調停等の状況	・係争等の有無、状況、相手方との協定締結の状況	資産運用会社による調査
	取引相手の状況	・売主・オペレーターの反社会的勢力の有無、状況	資産運用会社による調査（必要に応じて調査会社に依頼）

（注１）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。）をいいます。以下同じです。
（注２）消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）をいいます。以下同じです。

⑫　運営管理方針

本投資法人は、中長期にわたる安定収益確保に主眼を置いて、ヘルスケア施設及びオペレーターのモニタリング、オペレーターへの提案、建物・設備の修繕及び戦略的改修等の運営管理を行うものとします。

（イ）ヘルスケア施設及びオペレーターのモニタリング

本投資法人は、原則として固定賃料による長期の賃貸借契約をテナントであるオペレーターとの間で締結します。この場合においても、賃貸借契約の終了又は解除により収益が低下するリスクがあるため、ヘルスケア施設の運営管理方針・計画及び運営状況並びにオペレーターの状況について定期的に以下の事項のモニタリングに努めます。

ａ．ヘルスケア施設の運営管理方針・計画
収支計画、管理運営計画、修繕計画

ｂ．ヘルスケア施設の運営状況
入居状況、損益状況、資金収支状況、営業活動状況、事故報告

ｃ．オペレーターの状況
事業報告書、財務諸表、賃料支払状況、ヘルスケア施設運営規模

また、ヘルスケア施設の運営体制、運営方法・戦略、入居率見通し、近隣競合施設の動向、入居者の入退去理由等をオペレーターにヒアリングします。

（ロ）オペレーターへの提案

本投資法人は、モニタリング結果を踏まえ、ヘルスケア施設の運営状況等を勘案の上、必要に応じて、オペレーターに対して以下の改善策を協議・提案することに努めます。

ａ．収支の改善

人員体制、価格、サービス内容の見直し

ｂ．入居率の改善

価格の見直し、入居促進の手法・体制

（ハ）プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

本投資法人ではプロパティ・マネジメント業務等については外部の専門業者に委託します。外部委託会社の選定に際しては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意するほか、詳細については、資産運用会社において定める「外部委託先管理マニュアル」によるものとします。なお、取得済資産のプロパティ・マネジメント会社はAIPジャパンであり、また、取得予定資産のプロパティ・マネジメント会社にもAIPジャパンを選定する予定です。

AIP ジャパンは、取得済資産に関してアセットマネジャーとして高齢者施設・住宅を運用してきた実績・知見があり、かかる運用を通じて、取得済資産のオペレーターとの関係を構築済であり、オペレーターとの円滑な協働が期待されます。同様に、かかる知見・ノウハウを通じた、取得予定資産のオペレーターとの協働が期待されるとともに、取得済資産及び取得予定資産全体について、資産運用会社と緊密に連携することが期待されます。

項目	留意点
企業の内容	・業務の受託者としての実績 ・ヘルスケア業界の熟知度 ・財務の健全性
業務執行体制	・主要スタッフの専門性 ・関係業務のネットワークの有無
コスト・報酬	・必要となるコストの妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額と業務品質のバランス

（ニ）修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事

ａ．本投資法人は、賃貸借契約に定められた取得資産に係る修繕・改修費用及び設備更新費用の負担区分に応じて、適切に修繕、改修及び設備更新を実施することで、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図り、中長期的な収益安定を図ります。

ｂ．修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事のための計画を「年次資産管理計画」及び「中期資産管理計画」において立案します。計画の立案に際しては、建物のライフサイクルコスト（注１）を考慮した上でポートフォリオ全体において可能な限り特定の時期に改修工事が集中しないように計画します。資本的支出については、減価償却費相当額とのバランス及び費用対効果等を考慮して計画します。また、計画の立案のために、資産運用会社及びプロパティ・マネジメント会社は、各投資対象資産の現地調査を少なくとも年一回実施するものとします。

ｃ．コンストラクション・マネジメント（注２）及びバリュー・エンジニアリング（注３）等の手法を積極的に導入して、効率的な工事計画を立案します。

（注１）「ライフサイクルコスト」とは、建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階のコストの総計のことをいいます。

（注２）「コンストラクション・マネジメント」とは、コンストラクション・マネージャーを選定して、スケジュール、コスト、品質をコントロールしてプロジェクトを円滑に管理・遂行することをいいます。

（注３）「バリュー・エンジニアリング」とは、設計、施工方法等を総合的に見直して費用対効果を最大化することを目指す手法をいいます。

⑬　付保方針

（イ）損害保険

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。

（ロ）地震保険

原則として物件単体のPMLの値が15%以下の投資対象資産を投資対象としますが、例外的に15%を超える投資対象資産に投資を行う場合においては、15%を超える部分に対して地震保険の付保等の必要な措置をとるものとします。

（ハ）引受保険会社

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て、複数の条件等を検討します。

⑭　売却方針

投資対象資産については中長期保有を原則とします。但し、投資対象資産の収支及び価値、並びに不動産売買・賃貸マーケットの状況及び予測を総合的に勘案のうえ、最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断した場合、又は投資主の利益の最大化に資すると判断した場合、以下に掲げる方針に従い、投資対象資産の売却を行います。また、他の投資案件に付随して本投資法人の投資基準を満たさない投資対象資産を取得した場合には、短期間での売却を検討する場合があります。

（イ）売却価格

投資対象資産の売却価格の決定に際しては、マーケット調査、取引事例などを十分考慮し、合理的に決定します。また、必要に応じて鑑定評価書若しくは価格調査書等の取得による第三者意見を参考にします。

（ロ）売却方法

売却に際しては、当該投資対象資産の将来にわたる収益性、売却資産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し、相対取引・入札等の方法により売却先を決定するものとします。

⑮　財務方針

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

（イ）投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行

ａ．LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得、及びリファイナンス・リスクの軽減等のために、一時的に60%を超えることができるものとします。

ｂ．安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関とのいわゆるメインバンク体制を確立しつつ、借入先の分散、投資法人債の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

ｃ．借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安全性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

ｄ．金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。

ｅ．各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

（ハ）資金管理

ａ．本投資法人は、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ｂ．上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがP-2以上、スタンダード＆プアーズ・レーティングズ・サービシズ（スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付けがA-2以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付けがa-2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付けがJ-2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。

ｃ．本投資法人は、減価償却費相当額のうち、上記a．にて現預金として留保した後の残額を、本投資法人を取り巻く経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案のうえ、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、毎期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配に充当し、効率的な資金管理を図ります。

ｄ．余剰資金は、安全性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

ｅ．デリバティブ取引（投信法第２条第６項）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運用に限定します。

⑯　資産管理計画の策定

（イ）年次資産管理計画

年次資産管理計画は、各計算期間の開始後45日までを目処に、対象期間を１年間（当該計算期間及び翌計算期間）とし、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、計画的な資産運用を行う指針とします。

ａ．物件の取得及び売却に関する計数計画
ｂ．保有物件の賃貸事業に関する計数計画
ｃ．保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
ｄ．有利子負債の調達及び返済に関する計数計画
ｅ．過去の運用状況に関する分析
ｆ．経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）に関する分析

（ロ）中期資産管理計画

中期資産管理計画は、対象期間を５年間として、概ね以下に掲げる内容を記載したものを策定し、ポートフォリオの構築のための指針とします。

なお、中期資産管理計画は、原則として年に一度以上策定するものとします。

ａ．物件の取得及び売却に関する計数計画
ｂ．保有物件の賃貸事業に関する計数計画
ｃ．保有物件の修繕・資本的支出に関する計数計画
ｄ．有利子負債の調達及び返済に関する計数計画

（ハ）資産管理計画書

資産管理計画書には、投信協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める内容等を記載します。

なお、資産管理計画書は、原則として年に一度以上策定するものとします。

⑰　情報開示方針

本投資法人は、投資主、地域社会等のあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価のために、本投資法人及び資産運用会社に関する重要な情報（財務的・社会的・市場環境的側面の情報を含みます。）の公正かつ適時適切な開示を行います。

また、金融商品取引法、投信法、会社法、その他の法令、並びに東京証券取引所及び投信協会が定める規程及び規則を遵守するとともに、内容的にも時間的にも公平な開示に努めます。

情報開示については、説明会、電話会議、インターネット、各種印刷物をはじめとする様々な情報伝達手段を活用し、より多くの投資家に分かり易い開示を行うよう努めます。

（イ）情報開示方針

法定開示事項並びに東京証券取引所及び投信協会が定める事項の開示だけではなく、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ことにより、資産運用についての説明責任を十分に果たすよう努めます。

（ロ）開示の方法

法令に基づく開示について法令に従った開示の方法によるほか、東京証券取引所の適時開示情報伝達システム（TDnet）への登録及び記者クラブへの開示資料の配布を行います。加えて、開示資料を本投資法人のホームページに掲載します。

⑱　環境方針

本投資法人は、「環境方針」を定め、それに従うものとし、社会的な責任として、環境保全・環境負荷削減等に努めるものとします。なお、実施に際しては、費用対効果を十分に検討するものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、下記の不動産等及び不動産対応証券を投資対象とします。

（イ）不動産等

a．不動産

b．不動産の賃借権

c．地上権

d．外国の法令に基づくa．乃至c．に掲げる資産

e．不動産、不動産の賃借権、地上権又はd．に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

f．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又はd．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

g．当事者の一方が相手方の行う上記a．乃至f．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（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

h．信託財産を主としてg．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

i．外国の法令に準拠して組成されたe．乃至h．に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）不動産対応証券（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、次に掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

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

b．受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

c．投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記(イ)e．又はf．に規定する資産に投資するものを除きます。）をいいます。）

e．匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

f．外国の法令に準拠して組成されたa．乃至e．に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ハ）本投資法人は、上記(イ)に掲げる不動産等及び(ロ)に掲げる不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a．預金（譲渡性預金を含みます。）

b．コール・ローン

c．デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

d．金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

e．信託財産を上記a．乃至d．に掲げるもの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

f．信託財産を主として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

g．有価証券（投信法に定めるものをいいます。上記(イ)、(ロ)及び(ハ)a．乃至f．に列挙するものを除きます。）

（ニ）本投資法人は、上記(イ)乃至(ハ)に定める特定資産のほか、上記(イ)に掲げる不動産等又は上記(ロ)に掲げる不動産対応証券への投資に当たり必要がある場合には、以下に掲げる資産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。）に規定する商標権又は同法に規定する専用使用権若しくは同法に規定する通常使用権（上記(イ)a．乃至f．に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

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．資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(イ)a．乃至e．に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

d．地役権

e．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。）に定める動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限ります。）

f．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。）

g．民法上の組合の出資持分（但し、上記(ハ)g．に掲げる有価証券に該当するものを除きます。）

h．各種の損害保険契約及びこれに基づく権利又は利益

ｉ．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

ｊ．上記a．乃至i．のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用となるその他の権利

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）乃至（ニ）を適用するものとします。

②　投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１）投資方針　⑨　ポートフォリオ構築方針」及び「（１）投資方針　⑩　個別投資基準」をご参照ください。

（ロ）種類別、地域別等による投資割合については、前記「（１）投資方針　①　基本理念」及び「（１）投資方針　⑨　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

③　取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、平成26年３月28日付で不動産に係る信託受益権８物件（以下「取得済資産」といいます。）を取得済みであり、これらに加え、一般募集の対象とする新投資口の発行及び借入れにより調達した資金により、平成26年11月５日付で不動産に係る信託受益権６物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

なお、本投資法人は、平成26年９月11日付で、各取得予定資産の売主との間で、本投資法人が予定している金融機関からの借入れ及び投資口の発行による資金の全額が調達できたことを売買代金の支払義務の条件とする信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

（イ）取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要は以下のとおりです。

a．ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(注１)		取得(予定)日
			価格（百万円）	比率（%）	
取得済資産					
1	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市大森字伯父母内21番地の３	265	2.0	平成26年３月28日
2	レストヴィラ広島光が丘	広島県広島市東区光が丘２番40号	960	7.2	平成26年３月28日
3	レストヴィラ相模原中央	神奈川県相模原市中央区中央三丁目６番３号	1,170	8.8	平成26年３月28日
4	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市西泉丘三丁目２番21号	1,950	14.7	平成26年３月28日
5	さわやか海響館	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号	630	4.7	平成26年３月28日
6	さわやか鳴水館	福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目７番６号	590	4.4	平成26年３月28日
7	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市右京区西京極堤下町８番地	750	5.6	平成26年３月28日
8	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市高野道二丁目20番４号	950	7.2	平成26年３月28日

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(注１)		取得(予定)日
			価格（百万円）	比率（%）	
取得予定資産(注２)					
9	レストヴィラ衣笠山公園	神奈川県横須賀市小矢部四丁目８番15号	1,839	13.8	平成26年11月５日
10	ラ・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋市港区高木町四丁目34番１号	1,279	9.6	平成26年11月５日
11	さわやか日の出館	新潟県新潟市中央区日の出二丁目２番33号	773	5.8	平成26年11月５日
12	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市中央区日の出二丁目２番43号	266	2.0	平成26年11月５日
13	さわやか大畠参番館	福岡県北九州市小倉北区大畠一丁目６番37号	289	2.2	平成26年11月５日
14	スーパー・コートJR 奈良駅前	奈良県奈良市大宮町一丁目５番35号	1,569	11.8	平成26年11月５日
合計		－	13,280	100.0	－

（注１）「取得（予定）価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含まれていません。また「比率」は、取得（予定）価格総額に対する各取得（予定）価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（注２）各取得予定資産に係る本件売買契約では、本投資法人が、売買代金相当額その他関連費用等の支払等に充てることを目的として、売買実行日（平成26年11月５日又は同日に売買の実行がされない場合には同年12月31日までの日で売主及び本投資法人が別途合意する日）又はその近接する時点において実施することを予定している金融機関からの借入れ及び本投資法人が予定している投資口の発行がすべて完了し、これらにより予定している資金の全額が調達できたことが売買代金の支払義務の条件とされています。また、かかる条件が成就しない場合において、本投資法人は、違約金を負担することはないものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。なお、各取得予定資産に係る本件売買契約には、売主又は本投資法人が本件売買契約に違反した場合、相手方は、催告の上、同契約を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、本件売買契約所定の売買代金額の20%相当額の違約金を支払う旨の定めがあります。また、損害賠償の原因が不法行為による場合、違約金は売買代金の20%相当額に限られない旨の定めがあります。

b．信託受託者及び信託期間満了日

物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間満了日
1	ニチイケアセンター福島大森	三井住友信託銀行株式会社	平成36年３月31日
2	レストヴィラ広島光が丘	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
3	レストヴィラ相模原中央	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
4	チャームスイート緑地公園	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
5	さわやか海響館	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
6	さわやか鳴水館	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
7	さわやかはーとらいふ西京極	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
8	ヴェルジェ枚方	みずほ信託銀行株式会社	平成36年３月31日
9	レストヴィラ衣笠山公園	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日
10	ラ・ナシカあらこがわ	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日
11	さわやか日の出館	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日
12	さわやかリバーサイド栗の木	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日
13	さわやか大畠参番館	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日
14	スーパー・コートJR奈良駅前	みずほ信託銀行株式会社	平成36年11月29日

c．建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得済資産及び取得予定資産（計14物件）に係る年間賃料の合計は1,022百万円（注１）、預り敷金及び保証金の合計は579百万円（注２）となります。

（注１） 各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２） 各賃貸借契約における預り敷金又は保証金（信託預り敷金又は保証金を含みます。）の金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	全賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸区画数（区画）（注５）	テナント数(件)（注６）	稼働率（%）（注７）	鑑定NOI（百万円）（注８）
1	ニチイケアセンター福島大森	S／3F	平成19年3月30日	1,964.68	1,964.68	1	1	100.0	22
2	レストヴィラ広島光が丘	RC／7F	平成17年12月15日	4,133.82	4,133.82	1	1	100.0	69
3	レストヴィラ相模原中央	RC／5F	平成20年3月31日	3,732.95	3,732.95	2	1	100.0	89
4	チャームスイート緑地公園	RC／B 1・5F	平成18年9月20日	5,329.73	5,329.73	1	1	100.0	144
5	さわやか海響館	RC／6F	平成15年10月23日	2,694.42	2,694.42	1	1	100.0	50
6	さわやか鳴水館	RC／B 1・6F	平成17年3月25日	4,553.67	4,553.67	1	1	100.0	47
7	さわやかはーとらいふ西京極	RC／6F	平成19年8月6日	2,459.19	2,459.19	1	1	100.0	61
8	ヴェルジェ枚方	RC／5F	平成19年2月26日	2,925.25	2,925.25	1	1	100.0	85
9	レストヴィラ衣笠山公園	RC／B 1・5F	平成23年3月3日	4,265.88	4,265.88	1	1	100.0	99
10	ラ・ナシカあらこがわ	S／4F	平成20年4月17日	3,590.40	3,590.40	1	1	100.0	74
11	さわやか日の出館	S／3F	平成19年7月11日	2,674.37	2,674.37	1	1	100.0	48
12	さわやかリバーサイド栗の木	S／4F	平成21年10月20日	1,349.39	1,349.39	1	1	100.0	17
13	さわやか大畠参番館	S／3F	平成23年9月13日	1,411.78	1,411.78	1	1	100.0	18
14	スーパー・コートJR奈良駅前	RC／7F	平成21年6月17日	5,057.07	5,057.07	1	1	100.0	91
合計		－	－	46,142.60	46,142.60	15	14	100.0	921

（注１）「構造／階数」は、各取得済資産及び取得予定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、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

（注２）「建築時期」は、各取得済資産及び取得予定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。

（注３）「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。以下同じです。

（注４）「全賃貸面積」は、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

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

（注６）「テナント数」は、マスターリース契約がパススルー型の場合にはエンドテナントの数を、また、同契約が賃料保証型の場合にはマスターリーステナント数の１のみを記載しています。以下同じです。

（注７）「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注８）「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した正味純収益（Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

ｄ．施設の概要

物件番号	物件名称	地域区分	施設の類型	オペレーターの名称	居室数（室）（注１）	定員（人）（注１）	入居者数（人）（注１）	入居率（％）（注２）	重要事項説明書記載日（注３）
1	ニチイケアセンター福島大森	中核都市部	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社ニチイ学館	52	52	52	100.0	平成26年４月１日
2	レストヴィラ広島光が丘	中核都市部	介護付有料老人ホーム（特定施設）	ワタミの介護株式会社	80	80	74	92.5	平成26年４月１日
3	レストヴィラ相模原中央	三大都市圏	介護付有料老人ホーム（特定施設）	ワタミの介護株式会社	80	80	59	73.7	平成26年６月１日
4	チャームスイート緑地公園	三大都市圏	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	128	128	125	97.6	平成26年７月１日
5	さわやか海響館	中核都市部	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社さわやか倶楽部	65	65	62	95.3	平成26年７月１日
6	さわやか鳴水館	中核都市部	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社さわやか倶楽部	87	87	84	96.5	平成26年４月１日
7	さわやかはーとらいふ西京極	三大都市圏	住宅型有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	84	84	80	95.2	平成26年７月１日
8	ヴェルジェ枚方	三大都市圏	住宅型有料老人ホーム	株式会社日本介護医療センター	104	107	99	92.5	平成26年７月12日
9	レストヴィラ衣笠山公園	三大都市圏	介護付有料老人ホーム（特定施設）	ワタミの介護株式会社	104	104	89	85.5	平成26年４月１日
10	ラ・ナシカあらこがわ	三大都市圏	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社シダー	100	100	69	69.0	平成26年７月１日
11	さわやか日の出館	中核都市部	介護付有料老人ホーム（特定施設）	株式会社さわやか倶楽部	50	50	46	92.0	平成26年７月24日
12	さわやかリバーサイド栗の木	中核都市部	住宅型有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	33	39	35	89.7	平成26年７月１日
13	さわやか大畠参番館	中核都市部	住宅型有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	50	50	47	94.0	平成26年４月１日
14	スーパー・コートJR奈良駅前	三大都市圏	住宅型有料老人ホーム	株式会社スーパー・コート	155	155	125	80.6	平成26年４月１日
合計		-	-	-	1,172	1,181	1,046	88.5	-

（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。）に表示された数値を記載しています。なお、重要事項説明書は、有料老人ホームを管轄する地方公共団体にて閲覧することができます。また、一部のオペレーターのウェブサイトで公表されています。

（注２）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

（注３）「重要事項説明書記載日」は、重要事項説明書に表示された記入年月日を記載しています。

ｅ．オペレーターの会社概要

オペレーターの名称	本店所在地（注１）	代表者（注１）	設立年月日（注１）	資本金（百万円）（注１）	属性（上場市場）（注２）
株式会社ニチイ学館	東京都千代田区神田駿河台二丁目９番地	代表取締役 寺田 明彦	昭和48年８月２日	11,933	上場会社（東京証券取引所市場第一部、証券コード：9792）
株式会社シダー	福岡県北九州市小倉北区大畠一丁目７番19号	代表取締役 山崎 嘉忠	昭和56年４月25日	432	上場会社（東京証券取引所JASDAQ市場、証券コード：2435）
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府大阪市北区中之島三丁目６番32号	代表取締役 下村 隆彦	昭和59年８月22日	192	上場会社（東京証券取引所JASDAQ市場、証券コード：6062）
ワタミの介護株式会社	東京都大田区羽田一丁目１番３号	代表取締役 清水 邦晃	平成４年11 月11日	95	上場会社のグループ会社（注３）
株式会社さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号	代表取締役 内山 文治	平成16年12 月１日	200	上場会社のグループ会社（注４）
株式会社スーパー・コート	大阪府大阪市西区西本町一丁目７番７号	代表取締役 山本 晃嘉	平成７年５月19日	50	未上場会社その他（注５）
株式会社日本介護医療センター	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目４番１号	代表取締役 谷口 優亮	平成９年10 月７日	10	未上場会社その他

（注１）「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は、平成26年８月26日現在の登記簿上の表示に基づいて記載しています。「代表者」については、１名のみ記載しています。「資本金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「上場会社のグループ会社」とは、上場会社の子会社及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める意味を有します。）をいいます。「未上場会社その他」とは、上場会社、又は上場会社のグループ会社以外の法人をいいます。以下同じです。

（注３）東京証券取引所市場第一部に上場しているワタミ株式会社（証券コード：7522）の連結子会社です。

（注４）東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ウチヤマホールディングス（証券コード：6059）の連結子会社です。

（注５）「スーパーホテル」のブランドにてホテルを運営している株式会社スーパーホテルの親会社である株式会社スーパーホールディングスの子会社です。

ｆ．オペレーターの事業概要

オペレーターの名称	概要	運営施設数（件）（注１）	運営居室数（室）（注１）	売上高（百万円）（注２）
株式会社ニチイ学館	ニチイ学館グループは、医療関連、介護、ヘルスケア、教育の部門にセグメント分けした事業をグループとして全国展開しており、介護部門においては、居宅介護支援、訪問介護・入浴・看護、通所介護、特定施設入居者生活介護等の多彩なサービスを提供しています。 「ニチイケアセンター」ブランドの有料老人ホーム等居住系介護サービスを提供する施設、「ニチイホーム」ブランドの有料老人ホーム、「アイリスガーデン」ブランドのサービス付き高齢者向け住宅等様々な形態の施設を全国展開しています。	320	7,939	271,447
ワタミの介護株式会社	「レストヴィラ」ブランド等の介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、神奈川県、東京都等の関東地方を中心に関西地方、中部地方、中国地方にも展開しています。 有料老人ホーム事業を中心に、通所介護事業、訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業等も営んでいます。	104	7,902	37,877
株式会社さわやか倶楽部	「さわやか」ブランドの介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、福岡県（北九州市）を中心に幅広い地域で展開しています。 有料老人ホームの運営を中心に、グループホーム、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンター、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護施設、サービス付き高齢者向け住宅等を運営しています。入居型施設を中心として各種介護サービスに係る事業所を併設する等により事業展開を行っています。	55	3,382	10,659
株式会社スーパー・コート	「スーパー・コート」ブランドの有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅等を、大阪府を中心に近畿圏で集中展開しています。 有料老人ホーム、高齢者住宅の運営を中心に、グループホーム等の施設運営も行っており、また通所介護事業、居宅介護支援事業及び訪問介護事業等も営んでいます。その他、介護員養成研修事業等を営んでいます。	39	2,746	10,597
株式会社シダー	九州・山口地区及び関東地区を中心に、施設サービス事業、デイサービス事業及び在宅サービス事業にセグメント分けした介護サービス事業を幅広い地域で展開しています。 施設サービス事業については、関東を中心に全国展開している「ラ・ナシカ」ブランドの介護付有料老人ホームのほか、グループホーム、小規模多機能型居宅介護の運営も行っています。	34	1,749	10,415
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	「チャーム」、「チャームスイート」及び「ルナハート」ブランドの有料老人ホームを、関西圏を中心に首都圏でも展開しています。 また、「チャームヒルズ」ブランドの住宅型有料老人ホームも運営しているほか、ショートステイ等の介護サービスも提供しています。	23	1,617	5,080
株式会社日本介護医療センター	介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及び高齢者向け賃貸住宅の運営を大阪市内、大阪府下で集中展開しています。 また、居宅介護支援事業、訪問介護事業、福祉用具の販売・貸与、高齢者向け賃貸住宅の企画・設計・施工等を行っています。その他、介護員養成研修事業を営んでいます。	13	558	1,378

（注１）「運営施設数」及び「運営居室数」は、株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング作成の高齢者住宅・全国データ（2014年上半期号）に記載の平成26年４月以前に設立された有料老人ホーム数、グループホーム数及びサービス付き高齢者向け住宅数の合計値を記載しています。但し、株式会社日本介護医療センターについては、平成26年３月29日付で、本投資法人が同月28日に取得したヴェルジェ枚方の運営を新たに受託しているため、当該合計値にヴェルジェ枚方を加算した値を記載しています。

（注２）「売上高」は、オペレーターより提供を受けた平成26年３月期の値を記載しています。但し、株式会社チャーム・ケア・コーポレーションは平成25年６月期、株式会社日本介護医療センターは平成25年８月期の値をそれぞれ記載しています。

ｇ．担保提供の状況

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び後記「５　運用状況　（４）借入れの状況　① 借入れの状況」に記載の借入金等の返済に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、後記「５　運用状況　（４）借入れの状況　② 借入れの予定」に記載の借入れを行う予定です。当該借入れに関する担保提供の状況（予定）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額（百万円）	担保権者
１乃至14	ニチイケアセンター福島大森 レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 チャームスイート緑地公園 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 ヴェルジェ枚方 レストヴィラ衣笠山公園 ラ・ナシカあらこがわ さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大畠参番館 スーパー・コートJR奈良駅前	有担保 （共同担保）	根質権	15,138	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社武蔵野銀行

ｈ．鑑定評価書の概要

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						
				直接還元法		ＤＣＦ法			積算価格（百万円）	鑑定NOI（百万円）
				価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）（注２）	最終還元利回り（%）		
1	ニチイケアセンター福島大森	一般財団法人日本不動産研究所	304	306	6.7	301	6.5	6.9	266	22
2	レストヴィラ広島光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,050	1,050	6.2	1,040	6.0	6.4	987	69
3	レストヴィラ相模原中央	大和不動産鑑定株式会社	1,520	1,530	5.7	1,510	5.5	5.9	929	89
4	チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定株式会社	2,480	2,500	5.8	2,470	5.6	6.0	1,430	144
5	さわやか海響館	一般財団法人日本不動産研究所	763	768	6.3	758	6.1	6.5	505	50
6	さわやか鳴水館	一般財団法人日本不動産研究所	688	691	6.3	685	6.1	6.5	618	47
7	さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定株式会社	1,000	1,010	6.0	997	5.8	6.2	591	61
8	ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定株式会社	1,290	1,300	6.5	1,280	6.3	6.7	580	85
9	レストヴィラ衣笠山公園	株式会社谷澤総合鑑定所	1,840	1,840	5.4	1,840	5.4	5.6	1,720	99
10	ラ・ナシカあらこがわ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,300	5.7	1,290	5.7	5.9	1,220	74
11	さわやか日の出館	大和不動産鑑定株式会社	779	783	6.0	777	5.8	6.2	694	48
12	さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定株式会社	267	270	6.2	265	6.0	6.4	334	17
13	さわやか大畠参番館	大和不動産鑑定株式会社	297	300	6.2	296	6.0	6.4	310	18
14	スーパー・コートJR 奈良駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,570	1,580	5.6	1,570	5.6	5.8	1,440	91
合計			15,138	15,228	-	15,079	-	-	11,624	921

（注１）平成26年６月30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。なお、レストヴィラ衣笠山公園、ラ・ナシカあらこがわ及びスーパー・コートJR奈良駅前は、分析期間中のリスクに応じて異なる割引率が採用されており、上記では初年度から10年度までの割引率のみを記載しています。

ｉ．建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産毎に、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、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日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社アセッツアールアンドディーから取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、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。また、以下の見積額等は建物調査診断報告書の作成日現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	再調達価格（千円）（注５）
1	ニチイケアセンター福島大森	平成26年３月	0	0	49,377	1.2	350,000
2	レストヴィラ広島光が丘	平成26年３月	0	0	118,121	2.3	759,100
3	レストヴィラ相模原中央	平成26年３月	0	0	52,427	11.0	739,800
4	チャームスイート緑地公園	平成26年３月	0	0	63,034	9.0	1,002,100
5	さわやか海響館	平成26年３月	0	0	20,698	12.9	783,100
6	さわやか鳴水館	平成26年３月	0	0	32,139	4.0	1,172,040
7	さわやかはーとらいふ西京極	平成26年３月	0	0	10,445	11.6	486,600
8	ヴェルジェ枚方	平成26年３月	0	0	31,294	12.0	541,900
9	レストヴィラ衣笠山公園	平成26年６月	0	0	27,669	9.3	935,100
10	ラ・ナシカあらこがわ	平成26年６月	0	0	29,071	5.6	753,400
11	さわやか日の出館	平成26年６月	0	0	17,951	3.8	501,800
12	さわやかリバーサイド栗の木	平成26年６月	0	0	14,687	5.1	267,400
13	さわやか大畠参番館	平成26年６月	0	0	5,731	0.7	259,300
14	スーパー・コートJR 奈良駅前	平成26年６月	0	0	61,395	9.2	985,300
合計			0	0	534,039	－	9,536,940

（注１）「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書（当該建物調査診断報告書に係る追加確認事項に関する報告書を含みます。以下同じです。）に記載された緊急を要する想定される修繕費及び更新費の総額を記載しています。

（注２）「短期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された１年目において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

（注３）「長期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された１年目から12年目の12年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

（注４）「ＰＭＬ値」は、取得済資産及び取得予定資産に関する、再現期間475年に対応する予想損害額の再調達価格に対する割合を記載しています。

（注５）「再調達価格」は、建物調査診断報告書に記載された、調査時点において、各取得済資産及び取得予定資産を新築するとした場合の費用を記載しています。

ｊ．設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産に係る構造計算書の妥当性について専門の第三者機関による調査を実施しており（注）、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する旨の調査結果が記載された構造計算書耐震関連事項評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、又は構造に関する調査報告書を株式会社アセッツアールアンドディーから取得しています（取得済資産のうち物件番号１～８の各物件については平成26年３月付、物件番号11の物件については平成26年６月付にて取得しています。）。

（注）物件番号９、10、12、13及び14の各物件については、平成19年６月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣の定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているため、構造計算書の妥当性について調査は行っていません。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
1	ニチイケアセンター福島大森	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
2	レストヴィラ広島光が丘	株式会社塩見	戸田建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
3	レストヴィラ相模原中央	株式会社アーバンプロジェクト	佐田建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
4	チャームスイート緑地公園	株式会社ライフデザイン研究所	株式会社大林組	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
5	さわやか海響館	一級建築士事務所朝隈千徳建築工房	若築建設株式会社	北九州市	株式会社アセッツアールアンドディー
6	さわやか鳴水館	一級建築士事務所朝隈千徳建築工房	田代建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社アセッツアールアンドディー
7	さわやかはーとらいふ西京極	株式会社技建設計	株式会社鍛冶田工務店	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
8	ヴェルジェ枚方	株式会社技建設計	株式会社三木組	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
9	レストヴィラ衣笠山公園	株式会社ノバック	株式会社ノバック	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
10	ラ・ナシカあらこがわ	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
11	さわやか日の出館	株式会社ノア設計事務所	株式会社オーハシアーキテクト	株式会社新潟建築確認検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
12	さわやかリバーサイド栗の木	株式会社北越設計	株式会社オーハシアーキテクト	新潟市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
13	さわやか大畠参番館	柳田正博建築デザイン一級建築士事務所	梅林建設株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
14	スーパー・コートJR 奈良駅前	株式会社エム・ケイ設計事務所	村本建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

（注）設計、施工、建築確認及び調査又は適合性判定実施時における名称を記載しており、その後変更されている場合があります。

（ロ）ポートフォリオ全体に係る事項

ａ．ポートフォリオの分散

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオの各分散状況は、以下のとおりです。

（ｉ）地域別分散

地域	物件数（件）	取得(予定)価格合計（百万円）	比率（%）（注）
三大都市圏	7	9,507	71.6
中核都市部	7	3,773	28.4
その他	―	―	―
合計	14	13,280	100.0

（注）「比率」は、取得（予定）価格総額に対する地域毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ii）タイプ別分散

タイプ		物件数（件）	取得(予定)価格合計（百万円）	比率(%)（注）
施設・住宅 高齢者	有料老人ホーム	14	13,280	100.0
	サービス付き高齢者向け住宅	―	―	―
	その他の高齢者施設・住宅	―	―	―
	小計	14	13,280	100.0
医療施設		―	―	―
その他		―	―	―
合計		14	13,280	100.0

（注）「比率」は、取得（予定）価格総額に対するタイプ毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（iii）築年数別分散

築年数（注１）	物件数（件）	取得(予定)価格合計（百万円）	比率(%)（注２）
５年以内	3	2,394	18.0
５年超10年以内	10	10,256	77.2
10 年超15年以内	1	630	4.7
15 年超20年以内	―	―	―
20 年超	―	―	―
合計	14	13,280	100.0

（注１）「築年数」は、平成26年６月30日時点の新築時からの経過年数を記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

（注２）「比率」は、取得（予定）価格総額に対する築年数毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

平均築年数(注)
6.5 年

（注）「平均築年数」は、平成26年６月30日時点の、新築時からの経過年数を取得（予定）価格で加重平均した値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

ｂ．賃貸借の状況

（ｉ）残存賃貸借契約期間別分散

残存賃貸借契約期間（注１）	物件数（件）	取得(予定)価格合計（百万円）	比率(%)（注２）
10 年以内	―	―	―
10 年超20年以内	9	8,433	63.5
20 年超	5	4,847	36.5
合計	14	13,280	100.0

（注１）「残存賃貸借契約期間」とは、本書の日付現在において、最も賃貸面積が大きいテナントと締結済みの賃貸借契約における、本投資口の上場（売買開始）日から各契約期間満了日までの期間をいいます。

（注２）「比率」は、取得（予定）価格総額に対する残存賃貸借契約期間毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ii）賃料負担力別分散

賃料負担力 （注１）	年間賃料 （百万円）（注２）	比率(%) （注３）
2.0 倍超	250	24.5
1.5 倍超 2.0倍以下	517	50.6
1.2 倍超 1.5倍以下	254	24.9
1.2 倍以下	―	―
合計	1,022	100.0

（注１）「賃料負担力」とは、各取得済資産及び取得予定資産における直近のEBITDARを賃料（オペレーターとの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値。以下同じ。）で除した倍率をいいます。
「EBITDAR」とは、各取得済資産及び取得予定資産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、営業利益及び減価償却費は、各オペレーターから開示された平成25年７月から平成26年６月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成25年６月から平成26年５月における事業収支の情報に基づいており、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年４月から平成26年３月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「（ii）賃料負担力別分散」において同じです。

（注２）「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（14物件）の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力(注)
1.7 倍

（注）「平均賃料負担力」は、取得済資産及び取得予定資産（14物件）のEBITDAR総額を、当該14物件の賃料総額で除した倍率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（iii）介護報酬割合別分散

介護報酬割合 （注１）	年間賃料 （百万円）（注２）	比率(%) （注３）
50 %以内	499	48.8
50 %超 60%以内	466	45.6
60 %超 70%以内	57	5.6
70 %超	―	―
合計	1,022	100.0

（注１）「介護報酬割合」とは、各取得済資産及び取得予定資産における売上高に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の割合をいいます。
なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された平成25年７月から平成26年６月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成25年６月から平成26年５月における事業収支の情報に基づいており、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年４月から平成26年３月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「（iii）介護報酬割合別分散」において同じです。

（注２）「年間賃料」は、介護報酬割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（14物件）の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合(注)
50.6 %

（注）「平均介護報酬割合」とは、取得済資産及び取得予定資産（14物件）の売上高総額に対する当該14物件の介護報酬（入居者の負担を含みます。）総額の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（iv）入居一時金償却収入割合別分散

入居一時金償却収入割合 （注１）	年間賃料 （百万円）（注２）	比率(%) （注３）

5％以内	576	56.4
5％超 15%以内	334	32.7
15％超 25%以内	111	10.9
25％超	―	―
合計	1,022	100.0

（注１）「入居一時金償却収入割合」は、各取得済資産及び取得予定資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合をいいます。
なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された平成25年７月から平成26年６月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成25年６月から平成26年５月における事業収支の情報に基づいており、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年４月から平成26年３月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「（ⅳ）入居一時金償却収入割合別分散」において同じです。

（注２）「年間賃料」は、入居一時金償却収入割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（14物件）の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金償却収入割合(注)
5.7 ％

（注）「平均入居一時金償却収入割合」は、取得済資産及び取得予定資産（14物件）の売上高総額に対する当該14物件の入居一時金償却収入総額の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ⅴ）主テナント属性別分散

主テナント属性	物件数（件）	取得(予定)価格合計（百万円）	比率(%)（注１）
上場会社	3	3,494	26.3
上場会社のグループ会社	9	7,267	54.7
未上場会社その他	2	2,519	19.0
合計	14	13,280	100.0

（注）「比率」は、取得（予定）価格総額に対する主テナント属性毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ⅵ）オペレーター別分散

オペレーターの名称	取得(予定)価格合計（百万円）	比率（%）（注１）	鑑定NOI合計（百万円）	比率（%）（注２）
ワタミの介護株式会社	3,969	29.9	258	28.1
株式会社さわやか倶楽部	3,298	24.8	244	26.5
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	1,950	14.7	144	15.7
株式会社スーパー・コート	1,569	11.8	91	9.9
株式会社シダー	1,279	9.6	74	8.1
株式会社日本介護医療センター	950	7.2	85	9.3
株式会社ニチイ学館	265	2.0	22	2.5
合計	13,280	100.0	921	100.0

（注１）取得（予定）価格総額に対するオペレーター毎の取得（予定）価格合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）鑑定NOI総額に対するオペレーター毎の鑑定NOI合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

ｃ．入居者の状況

（ⅰ）年齢帯別割合

年齢帯	入居者数（人)(注１)	比率(%)（注２）
65 歳未満	17	1.9
65 歳以上75歳未満	69	7.7

75 歳以上85歳未満	291	32.4
85 歳以上	521	58.0
合計	898	100.0

（注１）重要事項説明書に表示された年齢帯毎の入居者数を記載しています。但し、レストヴィラ相模原中央及びレストヴィラ衣笠山公園については、重要事項説明書において年齢別の入居者の状況に関する表示がないため、入居者数に含まれていません。

（注２）「比率」は、全入居者数に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ii）男女別割合

性別	入居者数 （ 人）（注１）	比率(%) （ 注２）
男性	269	25.7
女性	777	74.3
合計	1,046	100.0

（注１）重要事項説明書に表示された性別毎の入居者数を記載しています。

（注２）「比率」は、全入居者数に対する性別毎の入居者数合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（iii）要介護・支援度別割合

要介護・支援度	入居者数 （ 人)(注１）	比率(%) （ 注２）
自立	15	1.4
要支援１	45	4.3
要支援２	54	5.2
要介護１	231	22.1
要介護２	257	24.6
要介護３	187	17.9
要介護４	153	14.6
要介護５	103	9.8
その他	1	0.1
合計	1,046	100.0

（注１）重要事項説明書に表示された要介護・支援度（介護又は支援の必要の程度に応じて要介護認定等に係る介護認定審査会による審査及び判定の基準等に関する省令（平成11年厚生省令第58号）で定められる区分（要介護状態区分・要支援状態区分）をいいます。）毎の入居者数を記載しています。

（注２）「比率」は、全入居者数に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

平均要介護度(注)
2.3

（注）「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

（ハ）利害関係人等への賃貸状況

取得済資産及び取得予定資産につき、投信法上の利害関係人等又は資産運用会社の利益相反対策ルールに定める利害関係者への賃貸はなく、本書の日付現在においてその予定はありません。

（ニ）主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、各取得予定資産の取得後における総賃料収入が取得済資産及び取得予定資産により構成されるポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。当該ポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント数	鑑定NOI（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	全賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
チャームスイート緑地公園	1	144	5,329.73	5,329.73	100.0
レストヴィラ衣笠山公園	1	99	4,265.88	4,265.88	100.0

（ホ）主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、各取得予定資産の取得後における当該テナントへの賃貸面積が取得済資産及び取得予定資産により構成される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。当該ポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、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。

主要なテナント名	物件名称	契約満了日（注１）	鑑定NOI（百万円）	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注２）
株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館	平成46年３月27日	244	15,142.82	32.8
	さわやか鳴水館				
	さわやかはーとらいふ西京極				
	さわやか日の出館	平成46年11月30日			
	さわやかリバーサイド栗の木				
	さわやか大畠参番館				
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ広島光が丘	平成46年３月28日	258	12,132.65	26.3
	レストヴィラ相模原中央				
	レストヴィラ衣笠山公園	平成46年９月11日			
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	平成50年８月28日	144	5,329.73	11.6
株式会社スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	平成51年７月14日	91	5,057.07	11.0

（注１）本書の日付現在、マスターリース契約を締結済みの契約における契約更改の方法については、いずれも更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に１年間継続するものとし、その後も同様とされています。

（注２）「比率」は、総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）に対する各テナントへの賃貸面積の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（へ）賃貸面積上位テナントに関する情報

各取得予定資産の取得後における取得済資産及び取得予定資産に関するテナントの賃貸面積上位テナントは以下のとおりです。

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注）
1	株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大畠参番館	15,142.82	32.8
2	ワタミの介護株式会社	レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 レストヴィラ衣笠山公園	12,132.65	26.3
3	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	5,329.73	11.6
4	株式会社スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	11.0
5	株式会社シダー	ラ・ナシカあらこがわ	3,590.40	7.8
6	株式会社日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2,925.25	6.3
7	株式会社ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	1,964.68	4.3
合計			46,142.60	100.0

（注）「比率」は、総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）に対する各テナントへの賃貸面積の比率を、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（ト）取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件名称	前所有者（前信託受益者）	現所有者（現信託受益者）
ニチイケアセンター福島大森	有限会社ジェイ・フォー・ファイブ（注）	本投資法人
レストヴィラ広島光が丘	合同会社ジェイ・フォー・シックス（注）	本投資法人
レストヴィラ相模原中央	合同会社ジェイ・フォー・セブン（注）	本投資法人
チャームスイート緑地公園	合同会社ジェイ・フォー・エイト（注）	本投資法人
さわやか海響館	合同会社ジェイ・フォー・ナイン（注）	本投資法人
さわやか鳴水館	合同会社ジェイ・フォー・ナイン（注）	本投資法人
さわやかはーとらいふ西京極	合同会社ジェイ・フォー・ナイン（注）	本投資法人
ヴェルジェ枚方	合同会社ジェイ・フォー・ナイン（注）	本投資法人
レストヴィラ衣笠山公園	建物：新築 土地：合同会社ジョルジュサンク３	合同会社さくらシニアレジデンス（注）
ラ・ナシカあらこがわ	大和ハウス工業株式会社	合同会社こだまシニアレジデンス（注）
さわやか日の出館	株式会社さわやか倶楽部	合同会社はやてシニアレジデンス（注）
さわやかリバーサイド栗の木	株式会社さわやか倶楽部	合同会社はやてシニアレジデンス（注）
さわやか大畠参番館	株式会社さわやか倶楽部	合同会社はやてシニアレジデンス（注）
スーパー・コートJR奈良駅前	株式会社プレサンスコーポレーション	合同会社つばさシニアレジデンス（注）

（注）AIPジャパンが運営する不動産私募ファンドです。

（チ）個別不動産等の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

（ｉ）特定資産の概要

- 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び取得予定資産の売買契約書に表示された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- 「取得（予定）年月日」は、各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）年月日を記載しています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないもの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。
- 「交通アクセス」は不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅までの距離又は徒歩による所要時間を記載しています。

＜土地＞

- 「地積」は、原則として登記簿上の表示に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合がありますが、登記簿上の表示と現況の乖離が10%を超えるものは注記しています。なお、借地である場合は、借地契約に表示された契約面積を記載しています。
- 「用途地域」は、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。）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。
- 「所有形態」は、信託受益権の対象となる土地に関して信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される容積率及び建蔽率とは異なる場合があります。

＜建物＞

- 「構造／階数」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- 「賃貸区画数」は、各取得済資産及び取得予定資産においてテナントと契約している建物の区画数を記載しています。店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
- 「延床面積」、「建築時期」及び「用途」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。「延床面積」については、附属建物の面積は含まれておらず、また、現況とは一致しない場合があります。「用途」については、登記簿に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「所有形態」は、信託受益権の対象となる建物に関して信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

- 「PM会社」は、各取得済資産及び取得予定資産についてプロパティ・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。
- 「マスターレッシー」は、各取得済資産及び取得予定資産についてマスターリース契約を締結している者を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。賃料保証のあるマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

（ii）賃貸借の概要

- 「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。
- 「主テナント」は、各取得済資産及び取得予定資産のうち、最も賃貸面積が大きいテナントを記載しています。
- 「全賃貸面積」は、賃貸借契約書等に表示された賃貸面積の建物全体の合計を記載しています。

- 「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。
- 「主テナントの賃貸面積」は、本投資法人と主テナントとの間で締結された賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。
- 「全体に占める割合」は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。
- 主テナントの契約概要における「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」に関する記載は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている概要を記載しています。また、取得予定資産については「停止条件」を記載しています。

（iii）入居者の状況・施設の概要

- 「オペレーター」は、重要事項説明書に表示された各取得済資産及び取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
- 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
- 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
- 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
- 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
- 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
- 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された１の居室の床面積を記載しています。
- 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
- 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
- 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
- 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。
- 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数以下を切り捨てて記載しています。
- 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された入居一時金を記載しています。
- 「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。
- 「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。
- 「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制(最小時人数)を記載しています。
- 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
- 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

（iv）特徴

- 「特徴」は、調査会社の資料、資産運用会社が入手した資料に基づいて、立地特性、地域特性及び物件特性等を記載しています。当該資料等は、これらを作成した外部の専門家の一時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該資料等の作成時点後の環境の変化等は反映されていません。

（ｖ）特記事項

- 「特記事項」は、各取得済資産及び取得予定資産について、法令諸規則上の制限又は規制の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産である土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（vi）鑑定評価書の概要

- 「鑑定評価書の概要」欄は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、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株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、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。
- 「運営純収益（NOI）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- 「正味純収益（NCF）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

＜取得済資産＞

物件番号		1	物件名称	ニチイケアセンター福島大森
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		265	取得年月日	平成26年３月28日
所在地		福島県福島市大森字伯父母内21番地の３		
交通アクセス		JR 東北本線「福島」駅 道路距離約2.2㎞		
土地	地積(㎡)	1,437.96	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	借地権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	S ／３F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	1,964.68	建築時期	平成19年３月30日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
PM会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		1,964.68	主テナント	株式会社ニチイ学館
全賃貸面積(㎡)		1,964.68	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		1,964.68	全体に占める割合	100.0 %

（主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：平成26年３月28日から平成46年３月31日まで
賃料改定：本物件の賃料が、経済情勢の変動などにより近傍類似建物との比較において不相当と認められるに至った場合は双方協議の上、賃貸借開始日より３年毎に賃料の改定を協議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、上記契約期間満了日の６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、賃貸借契約は同一条件で更に２年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、平成36年３月27日までの間は、中途解約はできないものとします。但し、賃借人が賃貸借契約を解約したい旨を12ヶ月前までに賃貸人に対し書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合は、賃借人は賃貸人に対し同契約に基づく違約金を支払うことで、解約できるものとします。平成36年３月28日以降は、解約したい旨を12ヶ月前までに賃貸人に対し書面で申し入れることにより、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）

オペレーター	株式会社ニチイ学館	開設年月日	平成21年10月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	52
居住の権利形態	利用権	定員(人)	52
居室面積帯(㎡)	18.00 ～20.48	入居者数(人)	52
入居時要件	要支援・要介護	入居率	100 %
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(才)	86

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	162,743

介護に関わる職員体制	2.5 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人朋友会　しのぶ病院 医療法人爽秋会　ふくしま在宅緩和ケアクリニック 社会福祉法人恩賜財団　済生会福島総合病院 医療法人秀公会　あづま脳神経外科病院 医療法人敬愛会　福島西部病院		
協力歯科医療機関	あい歯科医院		

特徴
立地特性：本物件は、JR東北本線「福島」駅西口から福島交通バス又はタクシーで約10分の住宅地に立地しています。 地域特性：本物件の５㎞圏内では、「福島」駅東口側周辺から駅の北側にかけて75歳以上人口の集中がみられます。本物件の５㎞圏内の行政区（福島市）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は37.5千人で、総人口に占める割合（13.1%）は、全国平均（12.0%）を上回り、既に高齢化が一定程度進んでいます。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に52.8千人になると見込まれています。なお、東日本大震災後の影響を勘案した同市の将来人口推計は公表されていません。 物件特性：本物件は、地域の特定施設の中で比較的安価で標準的な広さの個室を提供しています。
特記事項
本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。 （借地契約の概要） 借地権の種類：普通借地権 権利の態様　：堅固建物の所有を目的とする土地賃借権 賃貸人　　：個人 賃借人　　：三井住友信託銀行株式会社 契約面積　　：1,437.96㎡ 契約期間　　：平成19年７月１日から平成49年６月30日までの30年間 敷金・保証金：該当事項はありません。 賃料改定　　：賃料は３年毎に協議の上、改定することができるものとします。また、土地に対する公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により賃料が不相当と認められる場合又は、近傍類似の土地賃料に比較して不相当と認められる場合、賃貸人又は賃借人は賃料の増減を請求することができるものとします。 本件建物にガスを供給しているLPガス設備が隣地敷地に存在しますが、ガス供給会社及び隣地所有者と管理に関する合意書を締結しています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		304 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	304 百万円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を同等に関連付けて試算しています。
直接還元法による収益価格	306 百万円	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	22 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	２百万円	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	20 百万円	－
⑤還元利回り	6.7 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	301 百万円	－
割引率	6.5 %	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
最終還元利回り	6.9 %	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	266 百万円	－
土地割合	9.8 %	－
建物割合	90.2 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産はJR東北本線「福島」駅から道路距離で約2.2kmの既成市街地に存しており、入居者募集や職員確保の面において十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		2	物件名称	レストヴィラ広島光が丘
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		960	取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		広島県広島市東区光が丘２番40号		
交通アクセス		JR 山陽本線「広島」駅　徒歩14分		
土地	地積(㎡)	3,132.99	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／７F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	4,089.52	建築時期	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要・施設の概要				
賃貸可能面積(㎡)		4,133.82	主テナント	ワタミの介護株式会社
全賃貸面積(㎡)		4,133.82	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		4,133.82	全体に占める割合	100.0 %

（主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：平成26年３月28日から平成46年３月28日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約締結日から５年を経過する毎に協議の上、賃料を改定することができます。上記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、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、平成36年３月28日までは同契約を中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後平成40年９月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の６ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、平成40年10月１日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成20年11月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	80
居住の権利形態	利用権	定員(人)	80
居室面積帯(㎡)	18.88 ～21.63	入居者数(人)	74
入居時要件	要支援・要介護	入居率	92.5 %
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(才)	86

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	4,500,000 ～6,800,000	―
月額利用料(円)	189,190	無し

介護に関わる職員体制	2.5 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員４名
協力医療機関	医療法人ほーむけあ　広島在宅クリニック（内科他） 小島クリニック（内科他）		
協力歯科医療機関	医療法人社団 みずほ会 清水歯科医院		

特徴
立地特性：本物件は、JR山陽本線「広島」駅新幹線口から車で５分ほどの立地に所在します。「広島」駅北側の二葉山の上層に所在し、共用部等の眺望に優れます。近隣は住宅街や仏閣が多くみられます。 地域特性：本物件の半径５㎞圏内では、山陽本線を挟んだ南側は広島市の中心部にあたり人口が密集しています。本物件の５㎞圏内の行政区（広島市東区・中区・南区・西区、府中町）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は64.2千人で、総人口に占める割合（10.2%）は、全国平均（12.0%）を下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に109.7千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は、要介護者向け居室の標準的な広さとなる18㎡以上の居室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。本物件は海抜100メートルにあり、眺望等において優れています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		1,050 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	1,050 百万円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を同等に関連付けて試算しています。
直接還元法による収益価格	1,050 百万円	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	69 百万円	－
②一時金の運用益	１百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	５百万円	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	65 百万円	－
⑤還元利回り	6.2 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	1,040 百万円	－
割引率	6.0 %	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
最終還元利回り	6.4 %	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	987 百万円	－
土地割合	32.1 %	－
建物割合	67.9 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は急傾斜地の高台に位置しているものの、JR山陽本線「広島」駅から徒歩約14分の位置に存し、日照・通風・眺望等の住環境は良好で、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		3	物件名称	レストヴィラ相模原中央
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		1,170	取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		神奈川県相模原市中央区中央三丁目６番３号		
交通アクセス		JR 横浜線「相模原」駅　約1.2㎞		
土地	地積(㎡)	1,296.55	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	300 ／80
建物	構造／階数	RC ／５F	賃貸区画数(区画)	２
	延床面積(㎡)	3,732.95	建築時期	平成20年３月31日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム、店舗
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		3,732.95	主テナント	ワタミの介護株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,732.95	稼働率	100.0 ％
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,732.95	全体に占める割合	100.0 ％

（主テナントの契約概要）
（介護付有料老人ホーム）
契約形態：普通建物賃貸借契約
賃借人　：ワタミの介護株式会社
賃貸面積：3,435.36㎡
契約期間：平成26年３月28日から平成46年３月28日まで
賃料改定：賃料は、原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人及び連帯保証人協議の上合意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、上記契約期間満了日の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、平成36年３月28日までは中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後平成40年６月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日に月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の６ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、平成40年７月１日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、中途解約できるものとします。

（１Fデイサービス）
契約形態：普通建物賃貸借契約
賃借人　：ワタミの介護株式会社
賃貸面積：１階の一部 297.59㎡
契約期間：平成26年３月28日から平成46年３月28日まで
賃料改定：賃料は、原則として改定できないものとします。但し、賃料は、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人、賃借人及び連帯保証人協議の上合意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、上記契約期間満了日の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、平成36年３月28日までは中途解約できないものとします。中途解約不可最終日の翌日以後平成40年６月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日に月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の６ヶ月前までに賃貸人が新たな賃借人との間で建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、合意解約を行うことができるものとします。また、平成40年７月１日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年６月１日）			
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成20年８月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	80
居住の権利形態	利用権	定員(人)	80
居室面積帯(㎡)	18.04 ～23.98	入居者数(人)	59
入居時要件	要介護	入居率	73.7 %
入居者の平均要介護度	3.2	入居者の平均年齢(才)	84

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	6,600,000 ～7,800,000	－
月額利用料(円)	189,714	299,714 ～319,714

介護に関わる職員体制	2.5 ： 1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人リファインネット 相模原東クリニック（内科他）		
協力歯科医療機関	相模原市歯科医師会		

特徴

立地特性：本物件は、JR横浜線「相模原」駅南口から徒歩約15分の距離に立地しています。近隣には、相模原市役所や公共施設が所在しています。

地域特性：本物件の半径５㎞圏内では、「相模原」駅の南側に75歳以上人口がより多く分布しています。更に、本物件の東南部に位置する町田市や相模原市南区も多くの高齢者が分布しています。本物件の５㎞圏内の行政区（相模原市中央区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は22.1千人で、総人口に占める割合（8.3%）は、全国平均(12.0%)を下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区を含む相模原市の75歳以上高齢者数は、平成26年１月１日時点の63.5千人から平成47年に126.7千人になると見込まれています。

物件特性：本物件は、要介護者向け居室の標準的な広さとなる18㎡以上の居室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。

特記事項

該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,520 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	1,520 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	1,530 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	89 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	２百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均更新額を妥当と判断し、計上しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	87 百万円	－
⑤還元利回り	5.7 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	1,510 百万円	－
割引率	5.5 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	5.9 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	929 百万円	－
土地割合	35.9 %	－
建物割合	64.1 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR横浜線「相模原」駅から徒歩約15分とやや距離がありますが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても遜色ない水準にあるものと思料されます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		4	物件名称	チャームスイート緑地公園	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得価格(百万円)		1,950		取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		大阪府豊中市西泉丘三丁目２番21号			
交通アクセス		北大阪急行南北線「緑地公園」駅　約1.4㎞			
土地	地積(㎡)	2,790.49		用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／B１・５F		賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	5,329.73		建築時期	平成18年９月20日
	所有形態	所有権		用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社			
マスターレッシー		本投資法人		マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要					
賃貸可能面積(㎡)		5,329.73		主テナント	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
全賃貸面積(㎡)		5,329.73		稼働率	100.0 ％
主テナントの賃貸面積(㎡)		5,329.73		全体に占める割合	100.0 ％

（主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：平成26年３月28日から平成50年８月28日まで
賃料改定：賃料は、公租公課の負担の大幅な変動や経済情勢に大幅な変動があった場合は、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ます。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の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：賃借人は、平成36年３月28日までは同契約を中途解約することはできないものとします。平成36年３月29日以後において、①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあると賃貸人が判断すること、又は②賃貸人に対して月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかが満たされることを条件として同契約を中途解約することができるものとします。平成40年８月29日以後に中途解約する場合には、12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	開設年月日	平成18年11月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	128
居住の権利形態	利用権	定員(人)	128
居室面積帯(㎡)	19.00 ～20.75	入居者数(人)	125
入居時要件	要支援・要介護	入居率	97.6 ％
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(才)	87

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	2,400,000 ～4,800,000	－
月額利用料(円)	150,333 ～196,333	230,333 ～236,333

介護に関わる職員体制	3.0 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員５名
協力医療機関	医療法人純幸会 東豊中渡辺病院（内科、循環器科、外科、小児科、耳鼻咽喉科、眼科、整形外科、泌尿器科、形成外科、リハビリテーション科、放射線科、人工透析）		
協力歯科医療機関	やまざわ歯科クリニック		

特徴
立地特性：本物件は、大阪の都心部に直結する北大阪急行（地下鉄御堂筋線）「桃山台」駅南口から阪急バス又は車で約10分の距離の住宅地の中に立地しています。「桃山台」駅周辺はマンション等の住宅地が集中した地域となっています。 地域特性：本物件周辺は、大阪府内有数の面積を誇る緑地公園に隣接する住宅地であり、75歳以上人口が一定程度集積する地域となっています。本物件の５㎞圏内となる阪急電鉄宝塚線沿線エリアや、「桃山台」駅の周辺に75歳以上人口の集中がみられます。本物件の３㎞圏内の行政区（豊中市、吹田市）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は78.2千人で、総人口に占める割合（10.2%）は、全国平均（12.0%）を下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に121.4千人になると見込まれています。 物件特性：本物件では大規模施設の強みを生かし、共用部分は余裕のある構造となっています。各階の食堂スペースのほか、施設最上階（５階）にはホールを設置して、アクティビティ等に利用されています。また、エントランスロビーには、噴水や花壇を設置して高級感を備えています。
特記事項
本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与える旨の賃貸借契約を締結しています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,480 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	2,480 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	2,500 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	144 百万円	－
②一時金の運用益	４百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	３百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均更新額を妥当と判断し、計上しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	144 百万円	－
⑤還元利回り	5.8 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	2,470 百万円	－
割引率	5.6 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	6.0 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,430 百万円	－
土地割合	48.7 %	－
建物割合	51.3 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は北大阪急行電鉄南北線「緑地公園」駅から徒歩約18分とやや距離を有していますが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		5	物件名称	さわやか海響館
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		630	取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号		
交通アクセス		JR 筑豊本線「若松」駅　約1.1㎞		
土地	地積(㎡)	1,350.04	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／６F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	2,694.42	建築時期	平成15年10月23日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要・施設の概要				
賃貸可能面積(㎡)		2,694.42	主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)		2,694.42	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,694.42	全体に占める割合	100.0 %

（主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：平成26年３月28日から平成46年３月27日まで
賃料改定：賃貸人は２年毎に賃料を改定でき、金利が上昇した場合に、賃料を改定することができます。また、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、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更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、同契約において別途定める場合を除き、平成36年３月27日までの間は解約することはできません。賃借人は、平成36年３月28日以後において、①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。平成39年10月31日以後は、賃借人は12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、何らの金員を支払うことなく、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成15年11月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	65
居住の権利形態	利用権	定員(人)	65
居室面積帯(㎡)	18.11	入居者数(人)	62
入居時要件	要支援・要介護	入居率	95.3 %
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(才)	86

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	148,705 ～151,705

介護に関わる職員体制	3.0 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員４名
協力医療機関	医療法人寿芳会芳野病院（外科、消化器科、内科、循環器科、整形外科、脳神経外科等） 健和会大手町病院（内科、外科、整形外科、脳神経外科、眼科、皮膚科等） もりた医院（内科、循環器科）		
協力歯科医療機関	かじわら歯科クリニック		

特徴
立地特性：本物件は、JR筑豊本線「若松」駅より徒歩約15分、車で約５分の湾岸沿いに立地しています。区役所や市民会館、病院等が所在する市街地にあります。 地域特性：本物件の周辺は、公共施設が多い市街地となっています。本物件の５㎞圏内の行政区（北九州市若松区、戸畑区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は20.8千人で、総人口に占める割合（14.3%）は、全国平均（12.0%）を上回り、既に高齢化が進んでいます。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来 推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に28.3千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は 標準的な広さの個室を提供しています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要			
鑑定評価機関			一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額			763 百万円
価格時点			平成26年６月30日
項目		内容	概要等
収益価格		763 百万円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を同等に関連付けて試算しています。
	直接還元法による収益価格	768 百万円	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
	①運営純収益(ＮＯＩ)	50 百万円	－
	②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
	③資本的支出	２百万円	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定しています。
	④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	48 百万円	－
	⑤還元利回り	6.3 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
	ＤＣＦ法による収益価格	758 百万円	－
	割引率	6.1 %	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
	最終還元利回り	6.5 %	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格		505 百万円	－
	土地割合	19.9 %	－
	建物割合	80.1 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項			
対象不動産は最寄駅であるJR筑豊本線「若松駅」から道路距離で約1.1㎞の既成市街地に存しており、入居者募集や職員確保の面において十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。			

物件番号		6	物件名称	さわやか鳴水館
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		590	取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目７番６号		
交通アクセス		JR 鹿児島本線「黒崎」駅　約２㎞		
土地	地積(㎡)（注）	3,367.71	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／B１・６F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	4,553.67	建築時期	平成17年３月25日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー

（注）「地積」は、登記簿上の表示に基づいて記載していますが、平成15年６月10日付確定測量図によると現況面積は2,981.71㎡になります。

賃貸借の概要・施設の概要			
賃貸可能面積(㎡)	4,553.67	主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)	4,553.67	稼働率	100.0 ％
主テナントの賃貸面積(㎡)	4,553.67	全体に占める割合	100.0 ％

（主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：平成26年３月28日から平成46年３月27日まで
賃料改定：賃貸人は２年毎に賃料を改定でき、金利が上昇した場合に、賃料を改定することができます。また、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、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更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、同契約において別途定める場合を除き、平成36年３月27日までの間は解約することはできません。賃借人は、平成36年３月28日以後において、①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。平成39年10月31日以後は、賃借人は12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、何らの金員を支払うことなく、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成17年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	87
居住の権利形態	利用権	定員(人)	87
居室面積帯(㎡)	13.33 ～20.84	入居者数(人)	84
入居時要件	要支援・要介護	入居率	96.5 ％
入居者の平均要介護度	2.0	入居者の平均年齢(才)	83

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	約120,000

介護に関わる職員体制	3.0 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員４名
協力医療機関	東筑病院（内科、呼吸器科、循環器科、消化器科、リウマチ科、リハビリ科） 神原クリニック（眼科、整形外科、リウマチ科、リハビリ科）		
協力歯科医療機関	梶原歯科医院		

特徴
立地特性：本物件は、八幡西区の市街地と南東部の山地との境に位置しており、北九州市指定記念保存樹が間近に自生する自然豊かな環境にあります。 地域特性：本物件の３㎞圏内には一定の75歳以上人口の集積がみられます。本物件の５㎞圏内の行政区（北九州市八幡西区・八幡東区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は44.6千人で、総人口に占める割合（13.4%）は、全国平均（12.0%）を上回り、既に高齢化が進んでいます。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に62.5千人になると見込まれています。 物件特性：本物件の居室面積は一般的な水準を下回っていますが、居室設備として洗面台・トイレ・ベッドを備えています。
特記事項
本件土地北西側道路は建築基準法第42条第２項道路ですが、道路提供されておらず、道路状整備もなされていない状態で検査済証が発行されています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		688 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	688 百万円	直接還元法による収益価格とＤＣＦ法による収益価格を同等に関連付けて試算しています。
直接還元法による収益価格	691 百万円	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	47 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	４百万円	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③)	43 百万円	－
⑤還元利回り	6.3 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	685 百万円	－
割引率	6.1 %	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
最終還元利回り	6.5 %	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	618 百万円	－
土地割合	17.0 %	－
建物割合	83.0 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は最寄駅であるJR鹿児島本線「黒崎」駅から道路距離で約２㎞の既成市街地に存しており、入居者募集や職員確保の面において十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		7	物件名称	さわやかはーとらいふ西京極	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得価格(百万円)		750		取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		京都府京都市右京区西京極堤下町８番地			
交通アクセス		阪急京都線「西京極」駅　約1.2㎞			
土地	地積(㎡)	1,222.07		用途地域	工業地域
	所有形態	所有権		容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／６F		賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	2,459.19		建築時期	平成19年８月６日
	所有形態	所有権		用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社			
マスターレッシー		本投資法人		マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要					
賃貸可能面積(㎡)		2,459.19		主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)		2,459.19		稼働率	100.0 ％
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,459.19		全体に占める割合	100.0 ％

（主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：平成26年３月28日から平成46年３月27日まで
賃料改定：賃貸人は２年毎に賃料を改定できます。また、①金利が上昇した場合又は②諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合若しくは本建物の改造・改修等があった場合は、協議の上、賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、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更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、同契約において別途定める場合を除き、平成36年３月27日までの間は解約することはできません。賃借人は、平成36年３月28日以後において、①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。平成39年10月31日以後は、賃借人は12ヶ月前までに賃貸人に書面により通知することにより、何らの金員を支払うことなく、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成22年４月１日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	84
居住の権利形態	利用権	定員(人)	84
居室面積帯(㎡)	18.06 ～18.44	入居者数(人)	80
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	95.2 ％
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢(才)	84

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	161,600 ～181,600

介護に関わる職員体制	（記載無し）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	医療法人社団恵心会 京都武田病院（外科、内科、小児科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、眼科、放射線科、神経内科、消化器循環器科、消化器科、理学診療科、精神科、麻酔科、人工透析、訪問介護、人間ドック） 医療法人社団精和会 御所東クリック（整形外科、外科、内科、皮膚科、泌尿器科、リハビリテーション科、放射線科） 吉森内科医院（内科）		
協力歯科医療機関	本田歯科		

特徴
立地特性：本物件は、阪急京都線「桂」駅から徒歩18分程を要し、西側の桂川と、東側の天神川に挟まれた地域に所在します。 地域特性：本物件の５㎞圏内では、75歳以上人口は、「京都」駅の北側となる下京区、中京区に集積しています。本物件の５㎞圏内の行政区（京都市右京区、中京区、下京区、南区、西京区、向日市）における平成26年１月１日時点の75歳以上は77.9千人で、高齢者の総人口に占める割合（11.4%）は、全国平均（12.0%）をやや下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行 政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に121.7千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は要介護者向け居室の 標準的な広さの個室を 提供しており、居室設備として洗面台・トイレを備えて います。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要			
鑑定評価機関			大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額			1,000 百万円
価格時点			平成26年６月30日
項目		内容	概要等
収益価格		1,000 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格		1,010 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
	①運営純収益(ＮＯＩ)	61 百万円	－
	②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
	③資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートを参考に類似建物の更新費水準も考慮して、建物再調達原価の0.4%のうち７割相当額を計上しています。
	④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	60 百万円	－
	⑤還元利回り	6.0 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格		997 百万円	－
	割引率	5.8 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
	最終還元利回り	6.2 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格		591 百万円	－
土地割合		36.8 %	－
建物割合		63.2 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項			
対象不動産は最寄駅である阪急京都線「西京極」駅までは徒歩15分～20分であるものの、「烏丸」駅までは乗車時間約６分と、京都市内中心部からのアクセスは良好です。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても遜色ない水準にあるものと思料されます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。			

物件番号		8	物件名称	ヴェルジェ枚方
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格(百万円)		950	取得年月日	平成26年３月28日
所在地(住居表示)		大阪府枚方市高野道二丁目20番４号		
交通アクセス		京阪本線「樟葉」駅　約3.5㎞		
土地	地積(㎡)	1,465.08	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／５F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	2,925.25	建築時期	平成19年２月26日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		2,925.25	主テナント	株式会社日本介護医療センター
全賃貸面積(㎡)		2,925.25	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,925.25	全体に占める割合	100.0 %

（主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：平成26年３月29日から平成46年３月28日まで
賃料改定：３年毎に見直すものとします。また、賃貸人及び賃借人は、諸物価の変動、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい変動、金利の変動、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、協議の上賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人及び賃借人が、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新をする旨の意思を相手方に通知した場合、同契約は同契約期間満了日から更に10年間更新され、その後も同様とします。賃貸人は、同契約を終了させることについて正当事由がある時は、同契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することにより、同契約期間満了日に同契約を終了させることができます。
中途解約：賃貸借開始日から10年間は解約することはできませんが、10年間経過後は、賃借人は、①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、新たな建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあると賃貸人が判断すること、又は②月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかが満たされることを条件として、６ヶ月前までに書面により賃貸人に通知することにより、同契約を中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　　（重要事項説明書記載日　平成26年７月12日）

オペレーター	株式会社日本介護医療センター	開設年月日	平成26年３月29日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	104
居住の権利形態	利用権	定員(人)	107
居室面積帯(㎡)	18.06 ～31.72	入居者数(人)	99
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	92.5 %
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(才)	82

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	132,000

介護に関わる職員体制	（記載無し）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	わたなべクリニック（内科）		
協力歯科医療機関	久山歯科		

特徴
立地特性：本物件は、京阪本線「樟葉」駅よりバスで約15分の距離の、集合団地(枚方ハイツ)の中に立地しています。「樟葉」駅の西側は淀川が流れ、本物件までのバス発着所が所在する駅の東側に商業施設や学校、住宅地が集積しています。 地域特性：本物件の５㎞圏内では、75歳以上人口は、京阪線沿線の東側に分布しています。本物件の５㎞圏内の行政区（枚方市、八幡市）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は47.1千人で、総人口に占める割合（9.8%）は、全国平均（12.0%)を下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に94.3千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の 標準的な広さの個室 を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。
特記事項
本件土地内南側は、第三者が通行可能な通路として整備されていますが、隣地との当該通路部分の管理に関する協定はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,290 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	1,290 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	1,300 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	85 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均更新額を妥当と判断し、計上しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③)	84 百万円	－
⑤還元利回り	6.5 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	1,280 百万円	－
割引率	6.3 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	6.7 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	580 百万円	－
土地割合	28.3 %	－
建物割合	71.7 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、京阪本線「樟葉」駅から徒歩圏外（約3.5㎞）ですが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

＜取得予定資産＞

物件番号		9	物件名称	レストヴィラ衣笠山公園
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得予定価格(百万円)		1,839	取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地(住居表示)		神奈川県横須賀市小矢部四丁目８番15号		
交通アクセス		JR 横須賀線「衣笠」駅　約1.2㎞		
土地	地積(㎡)	2,953.29	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	RC ／B１・５F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	4,247.88	建築時期	平成23年３月３日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		4,265.88	主テナント	ワタミの介護株式会社
全賃貸面積(㎡)		4,265.88	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		4,265.88	全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）
契約形態：普通建物賃貸借契約
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成46年９月11日まで
賃料改定：賃料は原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、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、上記契約期間満了日の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、平成36年11月30日までは同契約を中途解約できないものとします。平成36年12月１日以後平成43年３月31日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の６ヶ月前までに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するか（当該賃借人との間の賃貸借契約が締結されるまでは契約は継続するものとします。）、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。また、平成43年４月１日以後においては、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前までに通知することにより、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	ワタミの介護株式会社	開設年月日	平成23年４月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	104
居住の権利形態	利用権	定員(人)	104
居室面積帯(㎡)	18.60	入居者数(人)	89
入居時要件	要支援・要介護	入居率	85.5 %
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(才)	87

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	3,800,000 ～7,800,000	－
月額利用料(円)	189,571	無し

介護に関わる職員体制	2.5 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員４名
協力医療機関	医療法人社団有仁会 湘南ライフケアクリニック（内科他） 医療法人医福会 まつもと内科クリニック（内科他） 医療法人社団ナーブ・ケア・クリニック（内科他）		
協力歯科医療機関	医療法人桜樹会 さくらぎ逗子歯科		

特徴
立地特性：横須賀市のほぼ中央に位置しており、JR横須賀線「衣笠」駅より徒歩約15分の距離に立地しています。本物件の周辺は山や丘陵が多い地勢であり、衣笠山公園が近くにあります。 地域特性：本物件の５㎞圏内はほぼ横須賀市で占められています。横須賀市の75歳以上人口が多い地域は、本物件の北側に位置する本庁地区、衣笠地区をはじめ、大津地区、浦賀地区、久里浜地区となっています。横須賀市における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は53.7千人で、総人口に占める割合（12.8%）は、全国平均（12.0%）をやや上回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に68.8千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要			
鑑定評価機関			株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額			1,840 百万円
価格時点			平成26年６月30日
項目		内容	概要等
収益価格		1,840 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格		1,840 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
	①運営純収益(ＮＯＩ)	99 百万円	－
	②一時金の運用益	１百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
	③資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新計画に基づく年間当たり査定額にコンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
	④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	99 百万円	－
	⑤還元利回り	5.4 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格		1,840 百万円	－
	割引率	5.4 %（初年度から10年度までの割引率）	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定しています。
	最終還元利回り	5.6 %	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格		1,720 百万円	－
土地割合		37.1 %	－
建物割合		62.9 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項			
対象不動産は、JR横須賀線「衣笠」駅から徒歩約15分、日照・通風・眺望に優れる高台に位置し、周辺には自然も多く残る等、居住環境に優れた立地条件を有しています。対象建物については、相応のグレード感を有し、全室個室でプライベート空間を確保の上、各戸にナースコール、介護用電動ベッド、温水洗浄機能付トイレ、冷暖房設備、テレビ・電話配線を備えています。また、共用スペースには、解放感溢れる食堂をはじめ、檜風呂、理美容室、フロア毎に入居者がくつろげる広々としたラウンジ、入居者と家族が一緒に利用できるファミリーダイニング等ゆとりある快適な生活を充足し得る設備を有しています。加えて、外食産業を主軸事業に持つ賃借人(ワタミグループ)の特徴を生かし、和洋選べる朝食やサラダ・ドリンクバー等多彩なメニューを取り揃えた食事を提供するほか、24時間介護職員が常駐し、入居者の健康状態等に合わせたケアプランの作成・提供等の介護サービスを提供する等、サービス面でも充実しています。これら要因を総合的に踏まえると、その競争力は相対的に高いものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。			

物件番号		10	物件名称	ラ・ナシカあらこがわ	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)		1,279		取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地		愛知県名古屋市港区高木町四丁目34番１号			
交通アクセス		名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅　約1.4㎞			
土地	地積(㎡)	1,829.07		用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権		容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	S ／４F		賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	3,590.40		建築時期	平成20年４月17日
	所有形態	所有権		用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社			
マスターレッシー		本投資法人		マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要					
賃貸可能面積(㎡)		3,590.40		主テナント	株式会社シダー
全賃貸面積(㎡)		3,590.40		稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,590.40		全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）
契約形態：普通建物賃貸借契約
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成40年３月31日まで
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、平成30年４月１日まで賃料を据え置き、平成30年４月２日から平成31年３月31日までの間に平成30年３月の賃料を基礎額として協議の上、賃料改定を行うものとします。その後５年を経過する毎に同様とします。また、 土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、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、賃貸人及び賃借人は協議の上、賃料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、契約期間満了日の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、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に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、平成36年11月30日まで 中途解約できないものとします。 平成36年12月１日以後、解約希望日の12ヶ月前までに賃貸人に対して通知した上で、①月額賃料の36ヶ月を支払うか、又は②賃貸人の満足する新たな賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人が賃貸人の満足する賃貸借契約を締結できた場合は、同契約を解約できるものとします。また、賃貸人及び賃借人は、解約希望日の12ヶ月前までに書面にり通知し、相手方が同意した場合、同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　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社シダー	開設年月日	平成20年６月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	100
居住の権利形態	利用権	定員(人)	100
居室面積帯(㎡)	18.00 ～19.65	入居者数(人)	69
入居時要件	要介護	入居率	69.0 %
入居者の平均要介護度	3.3	入居者の平均年齢(才)	84

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金（前受家賃）(円)	1,260,000 ～2,100,000	―
月額利用料(円)	142,440 ～144,440	179,440

介護に関わる職員体制	3.0 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人敬生会 千種さんクリニック（内科） 名古屋掖済会病院（総合） 医療法人陽明会 まごころ在宅医療クリニック（内科）		
協力歯科医療機関	愛美会 めぐみ歯科		

特徴
立地特性：本物件は、名古屋市の南西部に位置する港区の中心に位置しています。本物件の周辺は中小規模の工場や会社、住宅が並ぶ街並みとなっています。 地域特性：本物件の５㎞圏内は、南半分に名古屋港の湾岸工業地帯が広がっており、本物件が立地する名古屋市港区、及びその北部に隣接する同市中川区、熱田区で概ね占められています。75歳以上人口は、本物件の北東に位置する名古屋市熱田区、瑞穂区、昭和区、中区、中村区に集中しています。本物件の５㎞圏内の行政区（名古屋市港区、中川区、熱田区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は45.9千人で、総人口に占める割合（10.6%）は、全国平均（12.0%）を下回っています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来 推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に73.3千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,290 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	1,290 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	1,300 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	74 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	１百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新計画に基づく年間当たり査定額にコンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	73 百万円	－
⑤還元利回り	5.7 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	1,290 百万円	－
割引率	5.7 %（初年度から10年度までの割引率）	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定しています。
最終還元利回り	5.9 %	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,220 百万円	－
土地割合	33.6 %	－
建物割合	66.4 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅から約1.4㎞と徒歩ではやや距離がありますが、複数のバス便利用が可能であるほか、広域幹線街路である「名四国道」からのアクセスは良好であるため、入居者の家族等の来訪に特に支障はありません。また、南北にて接道していることから、日照・通風等は良好です。建物についても、相応のグレード感を有し、安心で快適な入居生活に即した設備水準を充足しています。更に、老人ホーム運営においても、リハビリ専門スタッフとして作業療法士、理学療法士が配置されているほか、24時間の看護体制が可能といった、医療と福祉の充実及び他施設との差別化が図られた施設として相応の優位性を備えた物件と認められます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		11	物件名称	さわやか日の出館
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得予定価格(百万円)		773	取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地(住居表示)		新潟県新潟市中央区日の出二丁目２番33号		
交通アクセス		JR 上越新幹線・信越本線「新潟」駅　約1.7㎞		
土地	地積(㎡)	2,050.49	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	S ／３F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	2,674.37	建築時期	平成19年７月11日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		2,674.37	主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)		2,674.37	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,674.37	全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）
契約形態：普通建物賃貸借契約
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成46年11月30日まで
賃料改定：賃貸人は、２年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。平成36年12月１日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年７月24日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成23年12月１日
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	居室数(室)	50
居住の権利形態	利用権	定員(人)	50
居室面積帯(㎡)	18.00 ～19.40	入居者数(人)	46
入居時要件	要支援・要介護	入居率	92.0 %
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(才)	86

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	170,560

介護に関わる職員体制	2.5 ：１	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	新潟臨港病院（内科、外科、整形外科、耳鼻咽喉科、泌尿器科、産婦人科） 尾崎クリニック（内科、消化器科） 木戸眼科クリニック（眼科）		
協力歯科医療機関	さくら歯科クリニック		

特徴
立地特性：本物件は、新潟市中央区のJR上越新幹線・信越本線「新潟」駅東方に立地しており、「新潟」駅からバスで約10分の距離にあります。本物件は、さわやかリバーサイド栗の木と道路を挟んで隣接し、周囲は住宅地ながら、西側を線路、東側を河川、北側を幹線道路に囲まれています。 地域特性：本物件の半径５㎞圏内では、「新潟」駅北西の信濃川河口部の左岸地域となる古町地区を中心として、75歳以上人口の集中がみられます。本物件は立地する新潟市中央区と、隣接する東区の区境に位置するため、半径５㎞圏内は両区にまたがっています。本物件の５㎞圏内の行政区（新潟市中央区、東区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は38.4千人で、総人口に占める割合（12.2%）は、全国平均（12.0%）と同等の水準となっています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、 当該行政区を含む新潟市の75歳以上高齢者数は、平成26年１月１日時点の102.4千人から平成47年に150.7千人になると見込まれています。 物件特性：本物件は、要介護者向け特定施設の標準的な広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		779 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	779 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	783 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	48 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	１百万円	建物再調達原価の0.4%相当額からエンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を控除した査定額を計上しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	46 百万円	－
⑤還元利回り	6.0 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	777 百万円	－
割引率	5.8 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	6.2 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	694 百万円	－
土地割合	47.3 %	－
建物割合	52.7 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から徒歩20分超とやや距離がありますが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		12	物件名称	さわやかリバーサイド栗の木
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得予定価格(百万円)		266	取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地(住居表示)		新潟県新潟市中央区日の出二丁目２番43号		
交通アクセス		JR 上越新幹線・信越本線「新潟」駅　約1.65㎞		
土地	地積(㎡)	783.22	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	S ／４F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	1,349.39	建築時期	平成21年10月20日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		1,349.39	主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)		1,349.39	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		1,349.39	全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）

契約形態：普通建物賃貸借契約

停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。

契約期間：上記停止条件が充足された日から平成46年11月30日まで

賃料改定：賃貸人は、２年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。

契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。

中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。賃借人は平成36年12月１日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること又は締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年７月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成24年１月１日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	33
居住の権利形態	利用権	定員(人)	39
居室面積帯(㎡)	18.09 ～27.33	入居者数(人)	35
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	89.7 %
入居者の平均要介護度	1.7	入居者の平均年齢(才)	85

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	157,762

介護に関わる職員体制	（記載無し）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	新潟臨港病院（内科、外科、整形外科、耳鼻咽喉科、泌尿器科、産婦人科） 山田胃腸科内科医院（内科、消化器科）		
協力歯科医療機関	さくら歯科クリニック		

特徴
立地特性：本物件は、新潟市中央区のJR上越新幹線・信越本線「新潟」駅東方に立地しており、「新潟」駅からバスで約10分の距離にあります。本物件は、さわやか日の出館と道路を挟んで隣接し、周囲は住宅地ながら、西側を線路、東側を河川、北側を幹線道路に囲まれています。 地域特性：本物件の半径５㎞圏内では、「新潟」駅北西の信濃川河口部の左岸地域となる古町地区を中心として、75歳以上人口の集中がみられます。本物件は立地する新潟市中央区と、隣接する東区の区境に位置するため、半径５㎞圏内は両区にまたがっています。本物件の５㎞圏内の行政区（新潟市中央区、東区）における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は38.4千人で、総人口に占める割合（12.2%）は、全国平均（12.0%）と同等の水準となっています。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区を含む新潟市の75歳以上高齢者数は、平成26年１月１日時点の102.4千人から平成47年に150.7千人になると見込まれています。 物件特性：住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要			
鑑定評価機関			大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額			267 百万円
価格時点			平成26年６月30日
項目		内容	概要等
収益価格		267 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格		270 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
	①運営純収益(ＮＯＩ)	17 百万円	－
	②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
	③資本的支出	０百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用の年平均更新額を妥当と判断し、計上しています。
	④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	16 百万円	－
	⑤還元利回り	6.2 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格		265 百万円	－
	割引率	6.0 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
	最終還元利回り	6.4 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格		334 百万円	－
土地割合		34.7 %	－
建物割合		65.3 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項			
対象不動産は、JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から徒歩20分超とやや距離がありますが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、現行賃料がやや高い負担水準にあることによるリスク等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。			

物件番号		13	物件名称	さわやか大畠参番館
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得予定価格(百万円)		289	取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地(住居表示)		福岡県北九州市小倉北区大畠一丁目６番37号		
交通アクセス		JR 鹿児島本線「小倉」駅　約2.5km		
土地	地積(㎡)	750.59	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200 ／60
建物	構造／階数	S ／３F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	1,411.78	建築時期	平成23年９月13日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		1,411.78	主テナント	株式会社さわやか倶楽部
全賃貸面積(㎡)		1,411.78	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		1,411.78	全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）
契約形態：普通建物賃貸借契約
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成46年11月30日まで
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、２年毎に賃料を改定できます。また、金利の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。
契約更新：賃貸人又は賃借人のいずれかは、上記契約期間満了の１年前から６ヶ月前までの間に更新についての意思を相手方に通知した場合、同契約は更に10年間更新できるものとし、10年経過後も同様とします。但し、更新後は、賃貸人は契約を終了させることについて正当事由がある時は、賃貸借契約期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に、賃借人に対し、期間の満了により同契約が終了する旨を書面によって通知することで、同契約を終了することができます。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、平成36年11月30日までの間は解約することはできません。賃借人は平成36年12月１日以後、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、①同契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること若しくは締結する確実な見込みがあること、又は②同契約締結時点の月額賃料の36ヶ月分を支払うこと、のいずれかにより中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月日	平成23年10月１日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	50
居住の権利形態	利用権	定員(人)	50
居室面積帯(㎡)	14.09 ～15.42	入居者数(人)	47
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	94.0 %
入居者の平均要介護度	1.8	入居者の平均年齢(才)	82

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	無し	－
月額利用料(円)	無し	約127,300

介護に関わる職員体制	（記載無し）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	新小文字病院（内科、消化器科、外科、脳神経科、脊髄脊椎外科、整形外科、リウマチ科、形成外科、循環器科、消火器科、麻酔科、リハビリテーション科、放射線科、救急科、乳腺外科） おのクリニック（内科、消化器科、循環器科）		
協力歯科医療機関	ＡＣＴデンタルクリニック、あい歯科、和泉歯科		

特徴
立地特性：本物件は、北九州市小倉北区の中心に近い地域に位置し、JR鹿児島本線「小倉」駅入口バス停からバスで20分程の場所に立地しています。本物件の周辺は住宅地であり、周辺には北九州高速道路や競輪場、市民球場があり、大通り沿いに商業施設が広がる地域です。 地域特性：本物件の所在する北九州市小倉北区は、陸上自衛隊富野分屯地のある東部の山地及び臨海工業地帯を除き、75歳以上人口の分布がみられ、本物件から半径５㎞圏内は人口の集積している地域となっています。本物件の半径５㎞圏内は北九州市小倉北区で概ね占められています。北九州市小倉北区における平成26年１月１日時点の75歳以上の高齢者は22.9千人で、総人口に占める割合（12.6%）は、全国平均（12.0%）をやや上回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に34.7千人になると見込まれています。 物件特性：住宅型老人ホームである本物件の居室面積は、要介護者向けの居室の標準的な広さを下回っており、居室設備として洗面台・トイレを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		297 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	297 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	300 百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	18 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	０百万円	建物再調達原価の0.4%相当額からエンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を控除した査定額を計上しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	18 百万円	－
⑤還元利回り	6.2 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	296 百万円	－
割引率	6.0 %	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	6.4 %	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	310 百万円	－
土地割合	24.5 %	－
建物割合	75.5 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR鹿児島本線「小倉」駅から徒歩圏外（約2.5㎞）ですが、バス又はタクシーの利用が比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号		14	物件名称	スーパー・コートJR奈良駅前
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得予定価格(百万円)		1,569	取得予定年月日	平成26年11月５日
所在地(住居表示)		奈良県奈良市大宮町一丁目５番35号		
交通アクセス		JR 関西本線「奈良」駅　約280m		
土地	地積(㎡)	1,513.86	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	400 ／80
建物	構造／階数	RC ／７F	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	4,987.53	建築時期	平成21年６月17日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
ＰＭ会社		エイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)		5,057.07	主テナント	株式会社スーパー・コート
全賃貸面積(㎡)		5,057.07	稼働率	100.0 %
主テナントの賃貸面積(㎡)		5,057.07	全体に占める割合	100.0 %

（主テナントの契約概要）

契約形態：普通建物賃貸借契約

停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。

契約期間：上記停止条件が充足された日から平成51年７月14日まで

賃料改定：賃貸人及び賃借人は、２年毎に賃料を改定することができます。また、金利の上昇、消費者物価指数の上昇、諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料及び土地建物に対する公租公課の著しい上昇、その他著しい経済情勢の変動があった場合又は本建物の改造・改修等があった場合は、随時、賃料を改定することができます。

契約更新：賃貸人又は賃借人は、 契約期間終了６ヶ月前までに賃貸人又は 賃借人 より異議がなければ、３年間の自動更新とするものとし、以後も同様とします。

中途解約：賃借人は、平成36年11月30日まで の間は解約することはできません。賃借人は、平成36年12月１日以後において、①建設費相当額から保証金を差引いた額を基準として、当該基準額を基に解約時期に応じて計算する違約金を支払うこと、又は② 中途解約予定日の６ヶ月前までに、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、賃貸人が当該賃借人 との間で、同契約と同等の内容で新たな建物賃貸借契約を締結すること、のいずれかが満たされることを条件として、賃貸人に対し書面にて解約希望日の6ヶ月前までに通知する方法により中途解約することができるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　平成26年４月１日）			
オペレーター	株式会社スーパー・コート	開設年月日	平成21年８月１日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	155
居住の権利形態	利用権	定員(人)	155
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	125
入居時要件	要支援・要介護	入居率	80.6 %
入居者の平均要介護度	2.0	入居者の平均年齢(才)	86

利用料の支払い方式

	一時金方式	月払い方式
入居一時金(円)	300,000	－
月額利用料(円)	146,080	無し

介護に関わる職員体制	(記載無し)	夜間職員体制(最小時人数)	職員１名
協力医療機関	財団法人沢井病院、医療法人光輪会		
協力歯科医療機関	医療法人薫歯会		

特徴
立地特性：本物件は、奈良市の中心街に立地し、JR関西本線「奈良」駅より徒歩約４分の距離にあります。本物件の周辺は古い住宅の集まる街並みとなっています。 地域特性：本物件の半径５㎞圏内は、奈良市で概ね占められています。奈良市の人口は市の東部より西部に集中しており、75歳以上人口も西部の、本物件の立地するJR・近鉄「奈良」駅周辺や、より西部の地域に多く分布しています。本物件の半径５㎞圏内にこれらの75歳以上人口が集中する地域が収まっています。奈良市における平成26年１月１日時点の75歳以上は44.5千人で、高齢者の総人口に占める割合（12.2%）は、全国平均（12.0%）と概ね同等の水準です。また、 国立社会保障・人口問題研究所「 日本の地域別将来推計人口（平成25年３月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に69.7千人になると見込まれています。 物件特性：住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの居室の標準的な広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,570 百万円
価格時点		平成26年６月30日
項目	内容	概要等
収益価格	1,570 百万円	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	1,580 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(ＮＯＩ)	91 百万円	－
②一時金の運用益	０百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	３百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新計画に基づく年間当たり査定額にコンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。
④正味純収益(ＮＣＦ) （ＮＣＦ＝①＋②－③）	88 百万円	－
⑤還元利回り	5.6 %	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
ＤＣＦ法による収益価格	1,570 百万円	－
割引率	5.6 %（初年度から10年度までの割引率）	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定しています。
最終還元利回り	5.8 %	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,440 百万円	－
土地割合	28.3 %	－
建物割合	71.7 %	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR関西本線「奈良」駅から徒歩約４分に位置し交通利便性に優れるほか、徒歩圏内に食品スーパー，ドラッグストア等が存するなど利便性も兼ね備えており、優れた立地条件を備えています。また、対象建物については、定員155人と奈良市内では最大規模を誇り、相応のグレード感を有しているほか、全室個室でプライベート空間を確保の上、各戸にナースコール、車椅子対応トイレ、冷暖房設備等を備えています。また、共用スペースには解放感溢れる食堂、安全性に配慮した浴室等十分な設備水準を有します。加えて、24時間介護職員が常駐するほか、入居者からの健康相談や生活相談にも対応するなどサービス面も充実しています。これら要因を総合的に踏まえると、その競争力は相対的に高いものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。		

（３）【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します。

①　利益の分配（規約第33条第１号）

（イ）本投資法人の資産の運用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、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・慣行に準拠して計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）投資主への分配においては、原則として租税特別措置法第67条の15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金額の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を分配可能金額から積み立てることができます。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、（a）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おいて、当該要件を満たすことを目的とする場合、又は、（b）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、出資の払戻し（注１）として利益の金額を越えて金銭を分配することができます（規約第33条第２号本文）。但し、投信協会の定める規則等（以下「投信協会規則等」といいます。）において定める額（注２）を限度とします。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配を行っていく方針とします。また、その実施及び金額の決定に当たっては、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、不動産市場の動向、保有資産の状況及び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を行わないものとします（規約第33条第２号但書）

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

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

③　分配金の分配方法（規約第33条第３号）

分配は、金銭により行うものとし、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所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間（規約第33条第４号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払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。

⑤　投信協会規則等（規約第33条第５号）

本投資法人は、上記①乃至④のほか、金銭の分配に当たっては、投信協会規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）投資制限（規約別紙１「資産運用の対象及び方針」（投資制限））

a．有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、安全性、換金性又は前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（イ）又は（ロ）」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

b．デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）」に掲げるデリバティブ取引は、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運用に限定し、相場変動による利殖目的の運用は行わないものとします。

（ロ）組入資産の貸付け（規約別紙１「資産運用の対象及び方針」（取得した資産の貸付けの目的及び範囲））

a．本投資法人の有する不動産については、第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とします。また、信託受益権に係る信託財産たる不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とします。

b．上記a．に定める賃貸から敷金又は保証金及びこれらに類する金銭を受け入れた際には、資産運用の基本方針に基づき運用します。

c．余資の効率的な運用を目的に、安全性を考慮した上で、かかる余資を貸付けることができます。

（ハ）借入れ及び投資法人債の発行に係る制限（規約第31条）

a．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行を行うことができます。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、借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

b．借入金の限度額

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。

c．借入先

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。

d．担保の提供

上記a．に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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ます。

②　金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

（イ）金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上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。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

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恐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「金商業等府令」といいます。）第128条に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恐れのないものとして金商業等府令第129条に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．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行為（金融商品取引法第42条の２第７号、金商業等府令第130条）

（ロ）投信法に基づく投資制限

ａ．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係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

ｂ．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、規約第８条第２項）。

(ⅰ)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

(ⅱ)投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

(ⅲ)投資主との合意により当該投資口を取得する場合（注）

(ⅳ)その他投信法施行規則で定める場合

（注）投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じます（規約第36条第１項）。

ｃ．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当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、当該子法人は、原則としてこれを取得することができません（投信法第81条）。

③　その他の投資制限

（イ）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。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「（１）投資方針　⑨　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券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】

（１）リスク要因

以下には、本投資口及び本投資法人の投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関して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。なお、本投資法人は本書の日付現在において投資法人債を発行していませんが、今後投資法人債を発行する場合があることから、本投資法人債への投資に係るリスク要因も併せて記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債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、本投資法人が取得し又は取得を予定している個別の不動産に特有のリスクについては、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要　（チ）個別不動産等の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載する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は下落する可能性があり、その結果として、本投資口又は本投資法人債の投資家が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、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資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　本投資口又は本投資法人債の商品性に関するリスク
（イ）本投資口又は本投資法人債の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資口の市場性に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資法人債の償還・利払に関するリスク
②　本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）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
（ロ）投資対象不動産が地域的に偏ることに関するリスク
（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ニ）本投資法人の外部成長戦略に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ヘ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ト）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
（チ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）資産運用会社の兼業業務によるリスク
（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク
（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（チ）敷金及び保証金に関するリスク
（リ）本投資法人及び資産運用会社の実績が限られていることに伴うリスク
④　不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）土地の境界等に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク
（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク

（チ）地球温暖化対策に関するリスク
（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ヌ）マスターリースに関するリスク
（ル）転貸に関するリスク
（ヲ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク
（ワ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（カ）共有物件に関するリスク
（ヨ）区分所有建物に関するリスク
（タ）借地物件に関するリスク
（レ）借家物件に関するリスク
（ソ）開発物件に関するリスク
（ツ）有害物質に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
⑤　税制等に関するリスク
（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ）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
（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ）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
（ホ）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ことによるリスク
（ヘ）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ことによるリスク
（ト）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（リ）一般的な税制の変更に関するリスク
（ヌ）減損会計の適用に関するリスク
（ル）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
⑥　その他
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ロ）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（ハ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ニ）投資主優待制度に関するリスク

①　本投資口又は本投資法人債の商品性に関するリスク
（イ）本投資口又は本投資法人債の市場価格の変動に関するリスク

本投資口は、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・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資口が上場を予定している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。本投資口又は本投資法人債の市場価格は、国内外の金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。また、ヘルスケア施設に特化した投資法人の投資口が上場されるのは日本初であり、その市場価格が他の投資法人の投資口とは異なる要因の影響を受けて変動する可能性があります。本投資法人若しくは資産運用会社、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による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落することがあります。

本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落した場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資口又は本投資法人債を取得した価額で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による一般募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されるとの保証はありません。上場後においても、投資主の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定され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ます。本投資口の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損失を被る可能性があります。なお、本投資法人が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。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針　（３）分配方針」に記載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、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（１）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。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、前記「２　投資方針　（１）投資方針　⑧　投資主に配慮した投資主還元策の設定　（イ）利益を超える金銭の分配（利益超過分配（出資の払戻し））の実施」に記載の方針に従い、継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針を採用しています。当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、 長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、 毎計算期間における減価償却費の40%を上限として利益超過分配（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、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が変動する可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一切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（出資の払戻し）を踏まえて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（出資の払戻し）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。わ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（出資の払戻し）を行う方針としている投資法人は少ないため、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（出資の払戻し）に関する投信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、改正後の投信協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）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（出資の払戻し）の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）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。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、賃貸借契約の終了等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④　不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、改修工事等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しては、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、当該計算期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資口１口当たりの価値に影響を与える可能性があります。

（ヘ）投資法人債の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じる可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）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（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設需要と供給の関係、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、介護保険等の制度改正等、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。

（ロ）投資対象不動産が地域的に偏ることに関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

また、資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、資産運用会社に物件等に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ニ）本投資法人の外部成長戦略に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上のため適切であると考える場合には、迅速な外部成長を達成するために、他の投資法人との合併による外部成長手段を用いることを排除するものではありません。

かかる合併が行われた場合、運用ガイドラインに定めるポートフォリオ構築方針とは異なる資産構成になることや本投資法人の財務状況に変動が生じる可能性があります。更に、合併により本投資法人が企図するシナジー効果又は費用削減の効果等のメリットが得られず、また、合併の条件によっては本投資法人の投資主の持分が希薄化される可能性もあり、結果として、投資主に損害を及ぼす可能性があります。

（ホ）投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供しており、今後、新規の借入れ又は既存の借入れについて新たに担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受ける場合があります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分等できないおそれがあります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）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、不動産等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。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することになりますが、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、意図されない課税が生じ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本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の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となる可能性があり、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。更に、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等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

（ト）金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

本投資法人は、個別の物件購入による方法に加え、投資主価値の向上に適切であると考える場合には、外部成長を達成するために、不動産を担保としている金銭債権及び不動産信託受益権を担保としている金銭債権を信託する信託受益権又は担保とする債券（以下「金銭債権等」といいます。）に投資を行うことがあります。かかる投資が行われた場合、金銭債権等の債務者から直接に担保としている不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

一方、金銭債権等の評価が下落した場合には、会計上の評価損が発生する可能性や、当該金銭債権等の回収を行う場合に、当初投資した金額未満しか回収することができず、投資損失が発生する可能性があります。また、投資した金銭債権等が債務不履行により予定された金利・信託配当等を受け取れなくなる可能性があります。

（チ）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、本投資法人の投資を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、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、特定目的会社の保有する不動産等が想定した価格で売却できない場合又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、本投資法人が投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、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、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となる可能性があり、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。更に、優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

大和証券グループ本社は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式のすべてを保有しており、資産運用会社の親会社に該当します。大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社は資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、同社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。更に、資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています（スポンサー・サポート契約については、前記「１　投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　③　上記以外の本投資法人の主な関係者」をご参照ください。）。

すなわち、本投資法人及び資産運用会社は、大和証券グループ本社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が大和証券グループ本社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人及び資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、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。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社からの出向者である者及び大和証券グループ本社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。また、資産運用会社の役職員は、大和証券グループ本社の株式を取得することがあります。このため、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、資産運用会社の当該役職員と本投資法人との間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、ＰＭ会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の維持・向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、資産運用会社は、本投資法人の運用に当たりAIPジャパンとアドバイザリー契約を締結していますが、AIPジャパンとのアドバイザリー契約が解除された場合等においては、資産運用会社がヘルスケア施設の運営・取得について知見を有する者から十分な情報提供や支援等を受けることができなくなり、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。また、AIPジャパンによるヘルスケア施設の 運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ハ）本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の個々の人材の能力、経験、ノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、又は将来的に必要とされる人材が確保できない場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）資産運用会社の兼業業務によるリスク

資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に加えて、クローズド・エンド型の上場不動産投資法人である大和証券オフィス投資法人（ＤＯＩ）の資産の運用を受託しています。ＤＯＩの投資対象はオフィスであるため、主たる用途をヘルスケア施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

また、資産運用会社は、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（ＤＲＰ）の資産の運用を受託しています。ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であるため、主たる用途をヘルスケア施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

更に、資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の

利益を害することとなる可能性があります。資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、ＤＯＩ又はＤＲＰの運用対象とはならない物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ヴィークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

上記以外にも、資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に悪影響を及ぼす可能性があります。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途がヘルスケア施設以外である不動産等とすることで、主たる用途をヘルスケア施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられています（金融商品取引法第42条）。更に、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク

平成25年６月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、平成26年４月１日から施行されています。これにより、本投資口及び本投資法人債の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（スポンサー及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されており、これらの解釈・運用が定着していないことに伴い本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、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。

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、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。）上の破産手続、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。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が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、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、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ます。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

（リ）本投資法人及び資産運用会社の実績が限られていることに伴うリスク

本投資法人は平成26年１月７日に設立され、平成26年３月28日に当初の運用資産を取得し、既にその運用を開始していますが、その運用実績は限られており、過去の運用実績から今後の実績を予測することは困難です。資産運用会社は、ＤＯＩの資産運用を通じて上場不動産投資法人の資産運用実績を有しているほか、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるＤＲＰの資産運用実績がありますが、これらの投資法人と本投資法人では資産運用の対象となる資産も異なることから、これらの実績が、資産運用会社による本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券を投資対象とします。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証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できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。更に、取得資産の売主は、いずれも主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人で契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても、瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、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るため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する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する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、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。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産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、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（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。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、

併せて「倒産等手続」と総称します。）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り、この延滞賃料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になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に、又は経済情勢に応じて、見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃借人との交渉によって市場実勢に合わせた賃料の増額が実現できる保証はなく、他方、賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ニ）災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。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、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他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、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、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。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「（ニ）災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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。）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）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。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ので、現行の規定に合致させる必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づく建築物移動等円滑化基準への適合義務、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。）又は地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、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。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず保有不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法又は収用、再開発若しくは区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が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。

（チ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有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す。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権などを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、当該不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、不動産の取得時において、売主とその前所有者の間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主とその前所有者の間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（ヌ）マスターリースに関するリスク

本投資法人が運用する不動産は、本投資法人以外のマスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者（賃貸人）とマスターリース契約を締結した上でエンドテナント（転借人）に対して転貸する、マスターリースの形態をとる場合があります。

このようなマスターリースの形態をとる不動産においては、マスターレッシーの財務状態が悪化した場合、エンドテナントからマスターレッシーに賃料が支払われたにもかかわらず、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ル）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産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るほか、賃借人の賃料が、転借人の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。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に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旨規定されている場合等には、かか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。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヲ）ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

ａ．ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

前記「２　投資方針　（１）投資方針　②　ヘルスケア施設を取り巻く状況」に記載のとおり、本投資法人は、高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる一方で、それに伴い不足する高齢者向け住宅の拡充の必要性という社会的需要等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はなく、また、前記「２　投資方針　（１）投資方針　④　本投資法人の果たす役割」に記載のアセットサイクル、グロースサイクル及びナレッジサイクルの形成を通じて業界における主導的な地位を確立できる保証もありません。

ｂ．ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃を収受する場合があります。入居一時金は、ヘルスケア施設毎に定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。前受家賃はヘルスケア施設毎に定められている規定に従って、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、原則として、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継せず、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されますが、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。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用負担が必要となり、また、転用できない場合には、用途が限定されているために購入先が限られることから想定した時期・価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。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。

また、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設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や、本投資法人の成長戦略に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｃ．オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデューデリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針であり、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、機動的にオペレーターを変更することができず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、オペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、一定のオペレーターとの間で、本投資法人が対象施設の運営及び賃貸借契約の締結を依頼した場合に、当該各オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨の運営のバックアップに関する協定を締結していますが、当該協定には法的拘束力がなく、また、あくまで本投資法人の依頼について誠実に協議することについて合意するに留まりますので、かかる協定によりオペレーターの円滑な変更及びヘルスケア施設の運営の承継が保証されているわけではありません。また 、今後、当該協定を締結しているオペレーターの意向により、その内容が変更又は破棄される可能性もあります。また、本投資法人が保有する特定のヘルスケア施設につき、当該施設のオペレーターによる施設運営の継続が困難となった場合やそのおそれが生じた場合に備えて、運営のバックアップに関する協定とは別に、特定のオペレーターとの間で、いわゆるバックアップ・オペレーターとして、かかる場合に新たにオペレーターとして当該施設を賃借し運営する旨の合意を行う場合がありますが、かかるバックアップ・オペレーターへの施設運営の承継が円滑に行えるとの保証はなく、また、施設運営の承継がなされた場合においても当該施設の収益性が低下しないとの保証もありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の入居者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ワ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、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。

（カ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産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、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び当該分割請求において、現物分割が不可能又は分割によりその価格を著しく減少させるおそれがあるときには、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第２項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約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、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件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、運用資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、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、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。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人に対する敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）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。

区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権を処分するに際し、他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第７条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができません（区分所有法第23条）。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区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上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、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないとき又は抵当権等の実行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には、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件

として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（レ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「（タ)借地物件に関するリスク」の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ソ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、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ります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地、土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地等の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。更に、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、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。更に、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、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を保有するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、原則として、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の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要求されるのが通常です。更に、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は、原則として債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、株式や社債のような典型的な有価証券ほどの流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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）による改正前のもの。以下「旧信託法」といいます。）の解釈上及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「新信託法」といいます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が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、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、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、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負った場合には、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ナ）不動産信託受益権の準共有等に関するリスク

不動産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。準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産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。したがって、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。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有持分を処分するに際し、他の準共有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履行義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が準共有持分を処分する際に事前に優先交渉を他の準共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。その他、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に代金支払い・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。かかる売買契約が、買主の都合により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負うことになります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもあります。
フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、代金支払い・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪影響を受ける可能性があります。

⑤　税制等に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間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ていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・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計算期間が生じる可能性があります。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、後記「（ホ)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ことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、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。

（ロ）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

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の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。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の計算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金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になります。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。

（ニ）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、一定額を内部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場合があります。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、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ホ）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ことによるリスク

計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が１人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ヘ）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ことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する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、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（上記機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、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。

（チ）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。なお、本投資法人に係る不動産取得税の軽減措置及び登録免許税の軽減措置は平成27年3月31日までとされています。

（リ）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、公租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もたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に

関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資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。

（ヌ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する計算期間より強制適用されており、本投資法人においても第１期計算期間より「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。

「減損会計」の適用により、地価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、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ル）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義務が発生した場合に、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、納税が発生した計算期間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。

⑥　その他

（イ）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の価格調査による調査価格は、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留まり、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、評価方法又は調査方法若しくは時期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、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物調査診断報告書及び地震リスク分析レポート等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、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。

また、不動産に関して算出されるＰＭＬ値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。ＰＭＬ値は、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。

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

（ロ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要　（イ）取得済資産及び取得予定資産の概要　a. ポートフォリオ一覧」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。

しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、又は、市場環境、資金調達環境等の著しい変動、売主若しくは本投資法人の個別の事情等によりかかる契約が解除され、本投資法人が上記資産を予定どおりに取得することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される予定ですが、取得予定資産が信託されない可能性があり、この場合、信託受益権売買契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資主に損害を与える可能性があり、又は当該取得予定資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態で取得する可能性があります。

（ハ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、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。）からの借入れを行う予定であり、借入先となる各参加予定金融機関から、貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの合意を前提に、投資主優待制度を設ける予定です。これらの前提条件に変更がある場合、本投資主優待制度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。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員１名及び監督役員２名並びにすべての執行役員及び監督役員により構成される役員会により運営され、原則として毎月１回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。

この報告により、資産運用会社又はその利害関係者等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。

②　資産運用会社の体制

資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として、投資企画部、資産運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部及び経営企画部の各部長をリスク管理責任者として任命しています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも３ヶ月に１回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として１ヶ月に１回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっています。

資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っています。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。

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】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条第１項）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員の報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

（イ）各執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第34条及び規約別紙３「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、それぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

（イ）運用報酬Ⅰ（運用資産基準）

本投資法人の決算期の翌日から当該決算期の３ヶ月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から次の決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）の運用に対する各対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.3%（年率）を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365(注）で除して得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとし、計算期間Ⅰに係る運用報酬Ⅰは当該計算期間Ⅰの末日より３ヶ月以内に支払い、計算期間Ⅱに係る運用報酬Ⅰは当該計算期間Ⅱの末日より３ヶ月以内に支払うものとします。

（注）当該営業期間の初日が属する暦年が閏年である場合には366とします。

各計算期間Ⅰにおける総資産額とは、当該各計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたもの。以下同じです。）に記載された総資産額を意味します。

各計算期間Ⅱにおける総資産額とは、直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、当該計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいいます。以下同じです。）の取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。以下同じです。）を加算し、当該計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が処分した不動産関連投資対象資産の当該計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、当該決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連投資対象資産についてはその取得価額）を減額した額を意味します。

なお、初回の営業期間における運用報酬Ⅰについては、本投資法人が運用資産を取得した日から発生するものとし、当該日からその後最初に到来する決算期までの期間につき、本投資法人の当該決算期の属する営業期間中に本投資法人が取得した不動産関連投資対象資産の取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額（消費税及び地方消費税を含みます。）とし、取得に伴う費用を除くものとします。）に当該決算期末の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を加えた額に0.3%（年率）を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額に当該期間の実日数を乗じ、365で除して得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとし、当該決算期の末日より３ヶ月以内に支払うものとします。

また、本書の日付現在、本（イ）第１段落の料率は 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する日より前については0.2%（年率） 、その後は 0.3 %（年率）で合意しています。 本（イ）第３段落の料率は、0.2%（年率）で合意しています。

（ロ）運用報酬Ⅱ（賃貸事業収益基準）

各営業期間における、以下に規定するａからｂを控除した金額に5.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を当該営業期間に係る運用報酬Ⅱとして、当該営業期間に係る決算期の３ヶ月以内に支払うものとします。

ａ＝当該営業期間に係る損益計算書（投信法に基づき承認を受けたものに限ります。以下「損益計算書」といいます。）上の賃貸事業収入にその他賃貸事業収入（但し、①不動産、②不動産の賃借権、③地上権、④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契約を含みます。）に係る収入に限ります。）を加算した金額

ｂ＝当該営業期間に係る損益計算書上の賃貸事業費用から減価償却費を控除した金額

なお、本書の日付現在、料率は、 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する日より前については、 3.0 %（年率）、その後は5.0 %（年率） で合意しています。

（ハ）運用報酬Ⅲ（資産取得基準）

新たに不動産関連投資対象資産を取得した場合、当該不動産関連投資対象資産の取得価額に2.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅲとして、その取得日の属する月の翌月の末日までに支払うものとします。

なお、本書の日付現在、料率は1.5%（年率）で合意しています。但し、一定の場合には0.5%（年率）となります。

（ニ）運用報酬Ⅳ（資産売却基準）

運用資産中の不動産関連投資対象資産を譲渡した場合、当該不動産関連投資対象資産の「譲渡代金」に0.5%を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅳとして、その譲渡日の属する月の翌月の末日までに支払うものとします。

但し、「譲渡代金」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

なお、本書の日付現在、料率は0.5%（年率）で合意しています。

③　資産保管会社、会計事務等に関する一般事務受託者、機関運営に関する一般事務受託者、投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、会計事務等に関する一般事務受託者、機関運営に関する一般事務受託者、投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、毎年５月１日から10月末日まで及び11月１日から翌年４月末日までの各期間（本（イ）において、以下、各期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）とします。但し、初回の計算期間は、資産保管業務委託契約締結日から本投資法人及び資産保管会社が別途合意する日（本（イ）において、以下「当初計算期間末日」といいます。）までとします。

ｂ．各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次の（ｉ）及び（ii）に定める金額とします。

（ｉ）資産保管業務委託契約締結日から、当初計算期間末日までについて、１年を365日として年500万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。

（ii）当初計算期間末日の翌日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した下記の基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
300 億円以下の部分について	資産総額　×0.010%
300 億円超の部分について	資産総額　×0.008%

ｃ．本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日又は本投資法人及び資産保管会社が別途合意する日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

ｄ．経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

ｅ．本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、上記ｂ．（ｉ）及び（ii）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益

権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

ｆ．本投資法人は、資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（ロ）会計事務等に関する一般事務を行う一般事務受託者（本（ロ）において、以下「会計事務受託者」といいます。）の報酬

ａ．会計事務等に関する一般事務に係る報酬（本（ロ）において、以下「一般事務報酬」といいます。）の月額は、下記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、会計事務受託者に対して、当月分を翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに会計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。

一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×1/12＋変動報酬月額単価×（月末時点保有物件数－基準物件数）

但し、償却資産税申告書の作成補助に関する業務が発生する月においては、

一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×1/12＋変動報酬月額単価×（月末時点保有物件数－基準物件数）
＋償却資産税申告報酬単価×（月末時点保有物件数）
とします。

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000円を、償却資産税申告報酬単価は金100,000円を、それぞれ上限とし、また、基準物件数は、本投資法人が当月末時点で所有し、会計事務受託者が会計事務等に関する一般事務を行う不動産（本投資法人が所有する信託受益権に係る信託財産である不動産を含みます。）の物件数（以下「物件数」といいます。）で、一般事務報酬の月額の算定基礎となる物件数と定義し、各々、具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定めるものとします。

ｂ．上記ａ．の規定にかかわらず、効力発生日から本投資法人が初めて物件を取得した日の前月までの期間に係る一般事務報酬は、月額金200,000円を上限として本投資法人及び会計事務受託者が別途合意して定めるものとします。

ｃ．上記ａ．及びｂ．において１ヶ月に満たない月に係る一般事務報酬は、１ヶ月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

ｄ．新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件当たりの単価を1,000,000円を上限として別途本投資法人及び会計事務受託者による協議の上合意した額を、本投資法人は会計事務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに会計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。

ｅ．事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、一般事務報酬とは別に、事業所税申告報酬として、月末時点保有物件数に１物件当たりの単価金500,000円を上限として別途本投資法人及び会計事務受託者の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は会計事務受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに会計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。

ｆ．税務調査の立会等により、法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬は、本投資法人及び会計事務受託者の協議の上合意します。

（ハ）機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者（本（ハ）において、以下「機関運営事務受託者」といいます。）の報酬

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として機関運営事務受託者に対し、下記の表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。なお、下記の表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び機関運営事務受託者による協議の上決定するものとします。

手数料金額は、以下の計算式により計算した業務手数料の合計金額を上限として本投資法人及び機関運営事務受託者の間で別途協議の上合意した金額とします。

投資主総会の運営に関する業務手数料	投資主総会開催毎に　金5,000,000円

役員会の運営に関する業務手数料	本投資法人の計算期間毎に　金1,500,000円

但し、役員会の運営に関する業務手数料につき、各計算期間（毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各期間をいい、本投資法人の設立直後の第１期の計算期間は、本投資法人の設立の日から平成26年10月末日までとします。）における機関運営事務受託者の委託業務日数が６ヶ月に満たない場合の手数料については、当該期間における機関運営事務受託者の委託業務日数に対する当該計算期間の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手数料金額に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。

なお、本書の日付現在、投資主総会の運営に関する業務手数料は投資主総会開催毎に金5,000,000円（ 但し、本投資 口が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する日より前の投資主総会の開催については発生しません。 ）、役員会の運営に関する業務手数料は本投資法人の計算期間毎に金1,500,000円で合意しています。

ｂ．機関運営事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、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の上、本投資法人に請求し、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）までに機関運営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。

（ニ）投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務受託者（本（ニ）において、以下「投資主名簿管理人」といいます。）の報酬

ａ．本投資法人は、委託事務の対価として、投資主名簿管理人に対し、下記の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、下記の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管理人間による協議の上、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、投資主名簿管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により、これを投資主名簿管理人に支払います。

ｃ．上記ａ．及びｂ．に定める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管理人の間による協議の上、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、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。 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。 １ ～ 5,000名 120円 5,001 ～ 10,000名 105円 10,001 ～ 30,000名 90円 30,001 ～ 50,000名 80円 50,001 ～100,000名 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 １件につき 150円 (3) 分配金計算書作成 １件につき 15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 １回につき 15,000円 配当割納付代行 １回につき 10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証 １枚につき 450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 １枚につき ３円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届 １件につき 300円 (2) 調　　査 １件につき 1,200円 (3) 証　　明 １件につき 600円 (4) 投資口異動証明 １件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 １件につき 300円 (6) 情報提供請求 １件につき 300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
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 １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

項目	手数料率	対象事務の内容
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（又は委任状）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（又は委任状）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。 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 (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。 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	・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 ・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（変更を含みます） ・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

項目	手数料率	対象事務の内容
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置手数料	(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

④　会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後４ヶ月以内に支払うものとします。

⑤　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

上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）

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
東京都中央区銀座六丁目２番１号
電話番号　03-6757-9600

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び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のかかる遅延利息又は損害金

② 投資口及び投資法人債の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

④ 分配金支払に関する費用（分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

⑤ 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

⑥ 目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用並びに投資主 優待制度の運営費用（優待券の印刷、発送費用等）

⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費、デューデリジェンスの調査費用等を含みます。）

⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑭ 本投資法人の運営に要する費用

⑮ 本投資口の東京証券取引所への上場及び上場維持に要する費用

⑯ 信託報酬

⑰ その他役員会が認める費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。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 個人投資主

（イ）収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率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。また、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の３%未満である個人投資主が支払を受ける収益分配金については、上場株式等の配当等として以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主は、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

ａ．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります。また、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を選択できます。

ｂ．個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、確定申告を行う場合には総合課税による申告に代えて20%の税率（所得税15%、住民税５%）による申告分離課税が選択できます。また、上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税の選択をした上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

ｃ．個人投資主が受け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。

ｄ．平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（注２）非課税口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記（注１）参照）として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記（注２）のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額（注３）は、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（注１）みなし配当 ＝ 資本の払戻し額 － 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*

* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 ＝ 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数／投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数

一定割合† ＝ 投資法人の資本の払戻し総額 ／ 投資法人の税務上の前期末（設立１期目の場合には設立日（以下、本（ロ）（注１）及び（注２）において同じ））純資産価額（＋ 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数第３位未満切上げ）

（注２） 譲渡収入の額 ＝ 資本の払戻し額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

一定割合† ＝ 投資法人の資本の払戻し総額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（＋ 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額 － 前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額）（小数第３位未満切上げ）

（注３） 譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入の額 － 譲渡原価の額

なお、（注１）のみなし配当の額及び（注２）の一定割合については、本投資法人から通知します。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口である本投資口を譲渡する場合の税率は、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。

本投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額との通算は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と通算することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡等した場合には、以下の特例の対象となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

ａ．その年分の上場株式等の譲渡所得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、確定申告によりこれらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

ｂ．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記ａ．の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、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。

ｃ．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おいて譲渡等をした場合の所得に関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ます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税５%）となります。

ｄ．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ｅ．平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税

口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注１）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

（注２）非課税口座で譲渡損失が生じても、本（ハ）ａ．の配当所得の金額からの控除及び本（ハ）ｄ．の配当等の額からの控除、並びに本（ハ）ｂ．の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

② 法人投資主

（イ）収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、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。本投資口は金融商品取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際には原則として20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成26年１月１日以後に支払を受ける収益分配金については15%に軽減されています。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

（ロ）利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本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。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

③ 本投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

ａ．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

ｂ．他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。

ｃ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。

ｄ．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと。

ｅ．投資口の発行価額の総額のうち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50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

ｆ．設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．不動産取得税

一般に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額の４%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成27年３月31日までは３%となります。また、平成27年３月31日までに

取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が２分の１に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成27年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が５分の２に軽減されています。

（ｉ）規約に資産の運用の方針として、特定不動産（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。）の価額の合計額の当該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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

（ii）投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第２条第19項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の２第１項の認可を受けていること。

（iii）資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。

（iv）運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ　特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ　本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

（ｖ）投信法第187条の登録を受けていること。

ｂ．特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

ｃ．登録免許税

一般に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額の２%の税率により課されます。但し、売買により取得する土地については、平成27年３月31日までは1.5%に税率が軽減されています。また、上記ａ．（ｉ）乃至（ｖ）に掲げる要件等を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。）が取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。）については当該取得後１年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が平成27年３月31日までは1.3%に軽減されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の平成26年６月30日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。なお、本投資法人の第１期営業期間は終了しておらず、資産総額、負債総額、純資産額については、期中では正確に把握できないため、以下の表ではこれらの事項を記載していません。

資産の種類	タイプ		地域	取得価格（注１）	
				価格（百万円）	比率（%）
不動産信託受益権	高齢者施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏（注２）	4,820	66.3
			中核都市部（注３）	2,445	33.7
			その他（注４）	-	-
		サービス付き高齢者向け住宅		-	-
		その他の高齢者施設・住宅		-	-
		小計		7,265	100.0
	医療施設			-	-
	その他			-	-
	合計			7,265	100.0

（注１）「取得価格」には、取得に伴う諸費用及び税金は含まず記載しています。また「比率」は、取得価格の総額に対する各取得済資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（注２）「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、中京圏（愛知県、三重県、岐阜県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）をいいます。以下同じです。

（注３）「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市（三大都市圏を除きます。）をいいます。以下同じです。

（注４）「その他」とは、人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除きます。）をいいます。以下同じです。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

信託受益権については、後記「②　投資不動産物件」をご参照ください。その他には、該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

（イ）投資不動産物件の概要

本投資法人が本書の日付現在において保有する信託受益権（取得済資産）に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。取得済資産の概要については、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要」もご参照ください。

ａ．取得済資産に係る取得価格、鑑定評価額及び投資比率

特定資産の種類	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
不動産信託受益権	三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	1,170	1,520	16.1
		チャームスイート緑地公園	1,950	2,480	26.8
		さわやかはーとらいふ西京極	750	1,000	10.3
		ヴェルジェ枚方	950	1,290	13.1
		小計	4,820	6,290	66.3
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	304	3.6
		レストヴィラ広島光が丘	960	1,050	13.2
		さわやか海響館	630	763	8.7
		さわやか鳴水館	590	688	8.1
		小計	2,445	2,805	33.7
合計（８物件）			7,265	9,095	100.0

（注１）「取得価格」には、取得に伴う諸費用及び税金は含まず記載しています。

（注２）「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産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平成26年６月30日を価格時点とする価格を記載しています。

（注３）「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得済資産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。

ｂ．取得済資産に係る建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得済資産（計８物件）に係る年間賃料の合計は635百万円（注）となります。

（注）平成26年６月30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を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造／階数（注１）	建築時期（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	全賃貸面積（㎡）（注４）	テナント数（注５）	稼働率（%）（注６）	鑑定NOI（百万円）（注７）
三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	RC／5F	平成20年3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	89
	チャームスイート緑地公園	RC／B 1・5F	平成18年9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	144
	さわやかはーとらいふ西京極	RC／6F	平成19年8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	61
	ヴェルジェ枚方	RC／5F	平成19年2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	85
	小計			14,447.12	14,447.12	4	100.0	380
中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	S／3F	平成19年3月30日	1,964.68	1,964.68	1	100.0	22
	レストヴィラ広島光が丘	RC／7F	平成17年12 月15日	4,133.82	4,133.82	1	100.0	69
	さわやか海響館	RC／6F	平成15年10 月23日	2,694.42	2,694.42	1	100.0	50
	さわやか鳴水館	RC／B 1・6F	平成17年3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	小計			13,346.59	13,346.59	4	100.0	190
合計（８物件）				27,793.71	27,793.71	8	100.0	571

（注１）「構造／階数」は、各取得済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、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

（注２）「建築時期」は、各取得済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。

（注３）「賃貸可能面積」は、各取得済資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。以下同じです。

（注４）「全賃貸面積」は、平成26年６月30日現在、エンドテナント（レストヴィラ相模原中央の１階デイサービス区画を含みます。以下同じです。）との間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

（注５）「テナント数」は、平成26年６月30日現在、マスターリース契約がパススルー型の場合にはエンドテナントの数とし、また、同契約が賃料保証型の場合にはマスターリーステナント数の１として、それらの合計値を記載しています。以下同じです。

（注６）「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注７）「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した正味純収益（Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（ロ）主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、平成26年６月30日時点における当該各取得済資産の総賃料収入が取得済資産８物件により構成されるポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。当該ポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント数	鑑定NOI（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	全賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
レストヴィラ相模原中央	1	89	3,732.95	3,732.95	100.0

チャームスイート緑地公園	1	144	5,329.73	5,329.73	100.0
さわやかはーとらいふ西京極	1	61	2,459.19	2,459.19	100.0
ヴェルジェ枚方	1	85	2,925.25	2,925.25	100.0
レストヴィラ広島光が丘	1	69	4,133.82	4,133.82	100.0

（ハ）主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、平成26年６月30日時点における当該テナントへの賃貸面積が取得済資産８物件により構成される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。当該ポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、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。

主要なテナント名 （注１）	契約満了日 （注２）	鑑定NOI （百万円）	賃貸面積 （㎡）	比率（%） （注３）
株式会社さわやか倶楽部	平成46年３月27日	159	9,707.28	34.9
ワタミの介護株式会社	平成46年３月28日	158	7,866.77	28.3
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	平成50年８月28日	144	5,329.73	19.2
株式会社日本介護医療センター	平成46年３月28日	85	2,925.25	10.5

（注１）「主要なテナント名」とは、取得済資産について、平成26年６月30日現在において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるマスターリース契約を締結しているテナントの名称をいいます。

（注２）本書の日付現在、契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に１年間継続するものとし、その後も同様とされています。

（注３）「比率」とは、主要なテナント毎の各取得済資産の賃貸面積の、取得済資産の賃貸面積合計に対する比率をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ニ）担保提供の状況

本書の日付現在における取得済資産に係る担保の内容は以下のとおりです。なお、取得予定資産取得後に予定されている担保の内容については、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得済資産及び取得予定資産の概要　（イ）取得済資産及び取得予定資産の概要　g．担保提供の状況」をご参照ください。

物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額 （百万円）	担保権者
ニチイケアセンター福島大森 レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 チャームスイート緑地公園 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 ヴェルジェ枚方	有担保 （共同担保）	根質権	9,095	株式会社りそな銀行

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額の推移は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額について、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。

期別	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）
第１期	平成26年１月７日 （設立時）	100	100	100,000

②【分配の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成26年10月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成26年10月末日に終了するため、該当事項はありません。

（４）【借入れの状況】

① 借入れの状況

本書の日付現在の借入金等の状況は以下のとおりです。当該借入れは平成26年11月５日に繰り上げてその全額を返済する予定です。

区分 （注１）	借入先	借入金額	利率 （注２）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期	株式会社 りそな銀行	5,850 百万円	基準金利（注３） ＋0.2125%	平成28年 ３月31日	期限一括 返済	取得済資産の購入及びそれらに関連する費用	有担保 無保証

（注１）「長期」とは借入期間が１年超の借入れをいいます。

（注２）「利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注３）「基準金利」は、各利払日の２営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１ヶ月日本円TIBORとなります。

② 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び借入金等の返済に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、借入れに係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足等を条件とします。

区分（注１）	借入先	借入予定額（注２）	利率（注３）	返済期限（注１）	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社みずほ銀行	300 百万円	基準金利（注４）+0.3 %	平成27年10 月30日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらに関連する費用並びに借入金等の返済	有担保無保証
長期	株式会社みずほ銀行	800 百万円	基準金利（注４）+0.2 %	平成29年10 月31日			
	株式会社武蔵野銀行	500 百万円	基準金利（注５）+0.2 %				
	信金中央金庫	500 百万円	未定（固定金利）				
	三井住友信託銀行株式会社	1,200 百万円	基準金利（注４）+0.25 %	平成30年10 月31日			
	第一生命保険株式会社	500 百万円	未定（固定金利）				
	株式会社りそな銀行	1,200 百万円	基準金利（注４）+0.3 %	平成31年10 月31日			
	株式会社みずほ銀行	1,000 百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	700 百万円					

（注１）「短期」とは借入期間が１年以下の借入れをいい、「長期」とは借入期間が１年超の借入れをいいます。「短期」及び「長期」の区分並びに「返済期限」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

（注２）「借入予定額」は、本書に基づく本募集による手取金額等を勘案の上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。

（注３）「利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注４）「基準金利」は、各利払日の２営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１ヶ月日本円TIBOR（東京銀行間取引金利）となります。返済期限が借入実行日より１年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により支払金利の固定化を行うことがあります。

（注５）「基準金利」は、各利払日の２ロンドン営業日前におけるICE（インターコンチネンタル取引所）が公表する３ヶ月ユーロ円LIBOR（ロンドン銀行間取引金利）となります。一部又は全部について、金利スワップ契約等により支払金利の固定化を行うことがあります。

（注６）本投資法人の財務状況によってキャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されることがあります。

6【手続等の概要】

（１）申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（２）買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません（規約第８条第１項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法改正の施行日以降、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができます（規約第８条第２項）。

7【管理及び運営の概要】

（１）資産管理等の概要

①　資産の評価

（イ）本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「④　計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口総数

（ロ）本投資法人の資産評価の方法は、投資対象資産の種類毎に規約に定めるほか、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（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第１項）。

（ハ）本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年４月末日及び10月末日）とします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第３項）。

（ニ）１口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各営業期間につき作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等（投信法第129条第２項の附属明細書を除きます。）が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項、第３項及び第５項）。

投資主は、本投資法人のウェブサイト（http://www.nippon-healthcare.co.jp）において、計算書類等を閲覧することができます。

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、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④　計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第32条）。但し、第１期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年１月７日から平成26年10月末日までとなります（規約第32条）。

⑤　その他

（イ）増減資に関する制限

ａ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

ｂ．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、１千万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、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。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

ｃ．国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、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は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

（ロ）解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

ａ．投資主総会の決議

ｂ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ｃ．破産手続開始の決定

ｄ．解散を命ずる裁判

ｅ．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ）規約の変更に関する手続

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、出席者の議決権の３分の２以上により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）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「第三部　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　①投資主総会における議決権　（ロ）」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は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。

（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

ａ．資産運用会社兼機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者（機関運営事務受託者）：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．本投資法人は、資産運用会社に対して、６ヶ月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 ｂ．資産運用会社は、本投資法人に対して、６ヶ月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 ｃ．上記ａ．及びｂ．の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次の（ｉ）又は（ii）のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約できます。 （ｉ）資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ii）上記（ｉ）に掲げる場合のほか、資産の運用に係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場合 ｄ．本投資法人は、資産運用会社が次の（ｉ）乃至（iii）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 （ｉ）金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）でなくなった場合 （ii）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （iii）解散した場合 ｅ．本投資法人及び資産運用会社のいずれかの一方の当事者が下記（i）から（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｅ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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運用委託契約は終了します。 記 本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の（ｉ）から（vi）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次の（ｉ）から（vi）までのいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）から（ｖ）までに準ずるもの
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

機関運営に係る一般事務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、機関運営に係る一般事務委託契約は従前と同一条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．機関運営に係る一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 （ｉ）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には機関運営に係る一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 （ii）当事者のいずれか一方が機関運営に係る一般事務委託契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって機関運営に係る一般事務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得るものとします。 （iii）本投資法人と機関運営事務受託者との間の資産運用委託契約が終了した場合。 （iv）当事者のいずれか一方に、（a）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があった場合、（b）当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けた場合、（c）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき、（d）上記（a）から（c）までに定める事由に準じた事由が発生し機関運営事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。これらの場合には機関運営に係る一般事務委託契約は、他方当事者が文書により解除を通知した時点で、直ちに失効します。 ｂ．本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記の（ｉ）から（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｂ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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機関運営に係る一般事務委託契約は終了します。 記 本投資法人及び機関運営事務受託者は、それぞれ、機関運営に係る一般事務委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の（ｉ）から（vi）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次の（ｉ）から（vi）までのいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）から（ｖ）までに準ずるもの
変更等	ａ．機関運営に係る一般事務委託契約の内容については、本投資法人は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。 ｂ．上記ａ．に定める変更に当たっては、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。

b．資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって資産保管業務委託契約は終了します。
解約	a．以下の（ｉ）乃至（iii）に掲げる場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。 （ｉ）本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、資産保管業務委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 （ii）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し、資産保管業務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、資産保管業務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。 （iii）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。 b．本投資法人又は資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が次の（ｉ）乃至（vi）の一に該当するときは、何らの催告を要さず、ただちに資産保管業務委託契約を解除することができます。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）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 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	a．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 b．資産保管会社が本件業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

ｃ．投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務委託者（投資主名簿管理人）：三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿管理事務委託契約

期間	本投資法人の設立の日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資主名簿管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に更に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．投資主名簿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。 （ｉ）本投資法人及び投資主名簿管理人による協議の上、本投資法人及び投資主名簿管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿管理人の間の合意によって指定した日に終了します。 （ii）上記（ｉ）の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 （iii）当事者の何れか一方が投資主名簿管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。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。 （iv）以下のア又はイに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿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。 ア　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その他の倒産手続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。 イ　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、投資口事務代行等受託者に本投資法人の所在が不明となったとき。 ｂ．本投資法人及び投資主名簿管理人のいずれか一方の当事者が下記（ｉ）乃至（vi）のいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本ｂ．において、「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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管理事務委託契約は終了します。 記 本投資法人及び投資主名簿管理人はそれぞれ、現在、自社及び自社の役員が、次の（ｉ）乃至（vi）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、次の（ｉ）乃至（vi）のいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	ａ．投資主名簿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。 ｂ．上記ａ．の変更に当たっては、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．会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者（会計事務受託者）：税理士法人平成会計社
会計事務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年後に到来する最初の決算期の３ヶ月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の６ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．本投資法人は、会計事務受託者に対して、６ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．に定めるほか、本投資法人又は会計事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。 ｃ．本投資法人及び会計事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。 ｄ．本投資法人及び会計事務受託者は、その相手方が次の（ｉ）乃至（iv）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。 （ｉ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 （ii）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。 （iii）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。 （iv）上記（ｉ）乃至（iii）に定めるほか、会計事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。 ｅ．本投資法人及び会計事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記（ｉ）乃至（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｅ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書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会計事務委託契約は終了するものとします。 記 本投資法人及び会計事務受託者は、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が次の（ｉ）乃至（vi）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、次の（ｉ）乃至（vi）のいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）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 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

ｅ．会計監査人：有限責任あずさ監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。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。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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（規約第27条）。

（ホ）関係法人との契約の変更等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は投資法人登録簿に記載された資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は、関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条、第188条第１項、投信法施行規則第214条）。

また、資産運用会社、資産保管会社又は主要な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、本投資法人は、臨時報告書を提出します（金融商品取引法第24条の５第４項）。

（へ）公告の方法

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 法令に基づく制限

（イ）利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の２第１号、第44条の３第１項等）。

（ロ）利害関係人等との取引における役員会の承認

資産運用会社は、登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との一定の取引が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２第１項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第２項）。

なお、上記の手続は、投信法上の利害関係人等との一定の取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

（ハ）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若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。

（ニ）資産の運用の制限

登録投資法人は、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。以下同じです。）、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等（投資家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。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．不動産の管理の委託
ｆ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、ｉ．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、ii．不動産の管理業務を営む資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（ホ）特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令第16条の２各号で定めるものに限ります。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします（投信法第201条第１項）。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません（同項但書）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

② 利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

（イ）法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

（ロ）利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

ａ．投信法に規定される利害関係人等

ｂ．資産運用会社の発行済株式の100分の５以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

ｃ．上記ａ．又はｂ．に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記ａ．又はｂ．に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社

ｄ．上記ａ．又はｂ．に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している特別目的会社

（ハ）利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める取引毎に、以下のとおりの条件を定めています。

ａ．資産の取得

（ｉ）不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額の100％以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

（ii）その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

ｂ．資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

（ｉ）不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

（ii）その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

ｃ．不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

ｄ．プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

ｅ．不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

（ｉ）利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の３％（消費税等相当額別）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

（ii）利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の１ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

ｆ．工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

（ニ）利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「（ハ）利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、１件当たりの契約金額（注）が１千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

ａ．担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

（ｉ）運用資産の取得又は譲渡

（不動産又は不動産信託受益権の場合）

不動産鑑定評価書

（それ以外の場合）

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

（ii）運用資産の賃貸

第三者作成のマーケットデータ又は意見書

（iii）運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託

複数の業者からの見積書

（iv）運用資産に係る工事の発注

複数の業者からの見積書

ｂ．利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査並びにＮＨＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

ｃ．全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。なお、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は、当該決議において議決権を行使することができず、この行使することができない議決権は、出席した取締役の議決権には算入しないものとします。また、ＮＨＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議においても同様とします。

なお、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との間で、投信法上の利害関係人等取引を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記ａ．乃至ｃ．に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、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（注）。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号（平成26年12月１日施行予定）に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（注）本投資法人の同意に係る資産運用会社の社内規程の効力は、投信法上の利害関係人等取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

（３）投資主・投資法人債権者の権利

①　投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。

（イ）投資主総会における議決権

（ロ）その他の共益権

（ハ）分配請求権

（ニ）残余財産分配請求権

（ホ）払戻請求権

（ヘ）投資口の処分権

（ト）投資証券交付請求権

（チ）帳簿閲覧請求権

（リ）少数投資主権の行使手続

②　投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

（イ）元利金支払請求権
（ロ）投資法人債の譲渡
（ハ）投資法人債権者集会における議決権
（ニ）投資法人債管理者

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成26年１月７日から平成26年10月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、財務諸表について有限責任あずさ監査法人の監査を受けます。

第３【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	：	該当事項はありません。
投資主名簿管理人の名称及び住所	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	：	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を実施する予定です。投資主優待制度の詳細は、前記「第１　ファンドの状況　２　投資方針　（１）投資方針　⑧　投資主に配慮した投資主還元策の設定　（ロ）投資主優待制度」をご参照ください。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部　投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

第１　投資法人の追加情報
　１　投資法人の沿革
　２　役員の状況
　３　その他
第２　手続等
　１　申込（販売）手続等
　２　買戻し手続等
第３　管理及び運営
　１　資産管理等の概要
　（１）資産の評価
　（２）保管
　（３）存続期間
　（４）計算期間
　（５）その他
　２　利害関係人との取引制限
　３　投資主・投資法人債権者の権利
第４　関係法人の状況
　１　資産運用会社の概況
　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　（２）運用体制
　（３）大株主の状況
　（４）役員の状況
　（５）事業の内容及び営業の概況
　２　その他の関係法人の概況
　　Ａ　機関運営事務受託者
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｂ　投資主名簿管理人
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｃ　資産保管会社
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｄ　会計事務受託者
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｅ　引受人
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｆ　特定関係法人
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
第５　投資法人の経理状況
　１　財務諸表
　２　投資法人の現況
第６　販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成25年12月25日	設立企画人（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成26年１月７日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成26年１月８日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成26年２月５日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第89号）

２【役員の状況】

本投資法人の役員は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	藤岡　博史	昭和48年４月	大和証券㈱（現 ㈱大和証券グループ本社）　入社	―
		平成４年１月	同社　名古屋支店　法人営業部長 兼 法人投資相談課長	
		平成11年４月	同社　執行役員　京都支店長	
		平成12年５月	同社　執行役員　近畿圏四国地域担当	
		平成14年６月	大和証券エスエムビーシー㈱（現 大和証券㈱）　執行役員事業法人担当	
		平成14年８月	大和インベスター・リレーションズ㈱　取締役（非常勤）	
		平成15年６月	大和証券エスエムビーシー㈱（現 大和証券㈱）　常務執行役員事業法人担当	
		平成16年５月	同社　常務執行役員　大阪支店担当 兼 大阪支店長	
		平成16年６月	池銀投資顧問㈱（現　池田泉州投資顧問㈱）　取締役（非常勤）	
		平成16年６月	大和証券エスエムビーシー㈱（現 大和証券㈱）　代表取締役常務取締役　大阪支店担当 兼 大阪支店長	
		平成17年４月	同社　代表取締役常務取締役　大阪支店上席担当 兼 大阪支店長	
		平成18年４月	同社　代表取締役専務取締役　大阪支店上席担当 兼 大阪支店長	
		平成19年４月	大和プロパティ㈱　代表取締役社長	
		平成20年６月	大和サンコー㈱（現 大和オフィスサービス㈱）　代表取締役社長	
		平成21年６月	銀泉㈱　取締役（非常勤）	
		平成23年２月	東短ホールディングス㈱　監査役（非常勤）	
		平成23年２月	東京短資㈱　監査役（非常勤）	
		平成25年４月	大和プロパティ㈱　特別顧問　（現任）	
		平成26年８月	本投資法人　執行役員　（現任）	
監督役員	清水　知彦	平成４年４月	弁護士登録（第一東京弁護士会）成和共同法律事務所	―
		平成９年８月	Winthrop Stimson, Putnam & Roberts 法律事務所	
		平成９年９月	Northwestern University School of Law　留学	
		平成14年２月	清水国際法律事務所　代表　（現任）	
		平成18年６月	三櫻工業㈱　社外監査役　（現任）	
		平成21年１月	内閣府　官民人材交流センター　法令等遵守担当室長	
		平成23年６月	石川島建材工業㈱　社外監査役	
		平成26年８月	本投資法人　監督役員　（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	中田ちず子	昭和56年11月	クーパース・アンド・ライブランド会計事務所	—
		昭和59年３月	中田公認会計士事務所　代表（現任）	
		昭和63年５月	永田町監査法人	
		平成８年７月	㈲中田ビジネスコンサルティング（現㈱中田ビジネスコンサルティング）代表取締役（現任）	
		平成18年４月	公益財団法人公益法人協会　監事（現任）	
		平成19年３月	東京東監査法人	
		平成24年１月	公益財団法人颯田医学奨学会　監事（現任）	

		平成24年４月	一般財団法人東京都営交通協力会　監事（現任）	
		平成25年４月	一般財団法人武蔵野市開発公社評議員（現任）	
		平成26年７月	一般財団法人オレンジクロス　監事（現任）	
		平成26年８月	本投資法人監督役員（現任）	

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第19条第２項本文）。但し、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19条第２項但書）。

補欠の執行役員又は監督役員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被補欠者である執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に当該執行役員又は監督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執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとします。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、その期間を短縮することを妨げません（規約第19条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任には、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、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106条）。執行役員又は監督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以上に当たる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日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約の変更

後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、平成26年２月26日開催の投資主総会及び平成26年８月26日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第二部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。その他該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による払戻しを行いません（規約第８条第１項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法改正の施行日以降、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ます（規約第８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　本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口総数

②　本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

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。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備部分については定額法によります。但し、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

（ロ）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及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、その他の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信託負債の合計額又は匿名組合の負債合計額を控除して、信託の受益権の持分相当額又は当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）不動産対応証券

当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価額で評価することができるものとします。

（ニ）有価証券（前記「第二部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）ｇ．」に掲げるものに限ります。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。但し、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができるものとします。

（ホ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、当該金銭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、取得価額と債権金額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金額とします。

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。

上記にもかかわらず、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、ヘッジ会計を適用できます。

（ト）金銭等の信託受益権

信託財産を構成する各資産について上記（イ）乃至（ヘ）及び下記（チ）に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（チ）その他の資産

上記（イ）乃至（ト）に定めのない資産については、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　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額とします。

（ロ）信託の受益権及び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不動産の場合は上記（イ）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信託負債の額又は匿名組合の負債合計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。

④　本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年４月末日及び10月末日）とします。但し、上記②（ハ）及び（ニ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第３項）。

⑤　１口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は各営業期間につき作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等（投信法第129条第２項の附属明細書を除きます。）が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項、第３項及び第５項）。

投資主は、本投資法人のウェブサイト（http://www.nippon-healthcare.co.jp）において、計算書類等を閲覧することができます。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

東京都中央区銀座六丁目２番１号

電話番号　03-6757-9600

（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、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第32条）。但し、第１期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年１月７日から平成26年10月末日までとなります（規約第32条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）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、１千万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、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。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、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は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

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、出席者の議決権の３分の２以上により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）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　①投資主総会における議決権　（ロ）」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は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に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、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。

（イ）資産運用会社兼機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者（機関運営事務受託者）：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．本投資法人は、資産運用会社に対して、６ヶ月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 ｂ．資産運用会社は、本投資法人に対して、６ヶ月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 ｃ．上記ａ．及びｂ．の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次の（ｉ）又は（ii）のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約できます。 （ｉ）資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（但し、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ii）上記（ｉ）に掲げる場合のほか、資産の運用に係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場合 ｄ．本投資法人は、資産運用会社が次の（ｉ）乃至（iii）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 （ｉ）金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）でなくなった場合 （ii）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （iii）解散した場合 ｅ．本投資法人及び資産運用会社のいずれかの一方の当事者が下記（i）から（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｅ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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運用委託契約は終了します。 記 本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の（ｉ）から（vi）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次の（ｉ）から（vi）までのいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）から（ｖ）までに準ずるもの
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、変更することができます。

機関運営に係る一般事務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、機関運営に係る一般事務委託契約は従前と同一条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．機関運営に係る一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 （ｉ）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。この場合には機関運営に係る一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 （ii）当事者のいずれか一方が機関運営に係る一般事務委託契約に違反したため、他方当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、かかる他方当事者が文書により解除を通知した場合、文書で指定された日をもって機関運営に係る一般事務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得るものとします。 （iii）本投資法人と機関運営事務受託者との間の資産運用委託契約が終了した場合。 （iv）当事者のいずれか一方に、（a）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があった場合、（b）当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けた場合、（c）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき、（d）上記（a）から（c）までに定める事由に準じた事由が発生し機関運営事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。これらの場合には機関運営に係る一般事務委託契約は、他方当事者が文書により解除を通知した時点で、直ちに失効します。 ｂ．本投資法人及び機関運営事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記の（ｉ）から（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｂ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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機関運営に係る一般事務委託契約は終了します。 記 本投資法人及び機関運営事務受託者は、それぞれ、機関運営に係る一般事務委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が次の（ｉ）から（vi）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次の（ｉ）から（vi）までのいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）から（ｖ）までに準ずるもの
変更等	ａ．機関運営に係る一般事務委託契約の内容については、本投資法人は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。 ｂ．上記ａ．に定める変更に当たっては、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。

（ロ）資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって資産保管業務委託契約は終了します。
解約	ａ．以下の（ｉ）乃至（iii）に掲げる場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。 （ｉ）本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、資産保管業務委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。 （ii）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し、資産保管業務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、資産保管業務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。 （iii）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生若しくは破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分若しくは差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。 ｂ．本投資法人又は資産保管会社は、相手方又は相手方の役職員が次の（ｉ）乃至（vi）の一に該当するときは、何らの催告を要さず、ただちに資産保管業務委託契約を解除することができます。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）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 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	ａ．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ｂ．資産保管会社が本件業務を行うに当たり保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

（ハ）投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務委託者（投資主名簿管理人）：三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿管理事務委託契約

期間	本投資法人の設立の日（平成26年１月７日）から３年間とします。
更新	有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資主名簿管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に更に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．投資主名簿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。 （ｉ）本投資法人及び投資主名簿管理人による協議の上、本投資法人及び投資主名簿管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿管理人の間の合意によって指定した日に終了します。 （ii）上記（ｉ）の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 （iii）当事者の何れか一方が投資主名簿管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿管理事務委託契約はその通知到達の日から６ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。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。 （iv）以下のア又はイに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿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。 ア　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その他の倒産手続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。 イ　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、投資主名簿管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。 ｂ．本投資法人及び投資主名簿管理人のいずれか一方の当事者が下記（ｉ）乃至（vi）のいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本ｂ．において、「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書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管理事務委託契約は終了します。 記 本投資法人及び投資主名簿管理人はそれぞれ、現在、自社及び自社の役員が、次の（ｉ）乃至（vi）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、次の（ｉ）乃至（vi）のいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	ａ．投資主名簿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。 ｂ．上記ａ．の変更に当たっては、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。

（ニ）会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者（会計事務受託者）：税理士法人平成会計社
会計事務委託契約

期間	契約締結日（平成26年１月７日）から３年後に到来する最初の決算期の３ヶ月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の６ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ａ．本投資法人は、会計事務受託者に対して、６ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．に定めるほか、本投資法人又は会計事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。 ｃ．本投資法人及び会計事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。 ｄ．本投資法人及び会計事務受託者は、その相手方が次の（ｉ）乃至（iv）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。 （ｉ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 （ii）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。 （iii）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。 （iv）上記（ｉ）乃至（iii）に定めるほか、会計事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。 ｅ．本投資法人及び会計事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記（ｉ）乃至（vi）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本ｅ．において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書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会計事務委託契約は終了するものとします。 記 本投資法人及び会計事務受託者は、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が次の（ｉ）乃至（vi）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、次の（ｉ）乃至（vi）のいずれにも該当しないことを確約します。 （ｉ）暴力団 （ii）暴力団員 （iii）暴力団準構成員 （iv）暴力団関係企業 （ｖ）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 （vi）その他上記（ｉ）乃至（ｖ）に準ずる者
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

（ホ）会計監査人：有限責任あずさ監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。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。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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（規約第27条）。

⑤　関係法人との契約の変更等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は投資法人登録簿に記載された資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は、関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条、第188条第１項、投信法施行規則第214条）。

また、資産運用会社、資産保管会社又は主要な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、本投資法人は、臨時報告書を提出します（金融商品取引法第24条の５第４項）。

⑥　公告の方法

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）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています。

（イ）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、投資家の保護に欠け、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商業等府令第128条で定めるものを除きます。

（ロ）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（金商業等府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号、金商業等府令第130条第１項第１号）。

（ハ）資産運用会社は、法令に定めるところにより、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、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者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金融商品取引業者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（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）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、金融商品取引業者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金融商品取引業者と密接な関連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ものをいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ａ．通常の取引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、当該金融商品取引業者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）。

ｂ．当該金融商品取引業者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（同項第２号）。

ｃ．当該金融商品取引業者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（同項第３号）。

ｄ．上記ａ．からｃ．までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者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金商業等府令に定める行為（同項第４号、金商業等府令第153条）。

②　利害関係人等との取引における役員会の承認

資産運用会社は、登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等とのａ．有価証券の取得又は譲渡、ｂ．有価証券の貸借、ｃ．不動産の取得又は譲渡、又は、ｄ．不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２第１項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第２項）。

なお、上記の手続は、投信法上の利害関係人等との一定の取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

資産運用会社は、その制定する「利益相反対策ルール」において、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、上記a．乃至d．の取引（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、資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、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ています。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではあり

ません。なお、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、当該役員会が投信法上の利害関係人等取引を承認せず、資産運用会社に対してその中止又は内容の変更を指示した場合、資産運用会社は、内容の変更の指示を受けたものについては、内容の変更を行った後（但し、資産運用会社の定める社内手続を経る必要がある場合は、変更後の内容につき、当該手続を経た後）でなければ、再度、本投資法人の役員会にその承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会から当該投信法上の利害関係人等取引の中止の指示を受けた場合、これを廃案にするものとします。

但し、かかる手続に係る資産運用会社の社内規程の効力は、投信法上の利害関係人等取引を行おうとする場合に投資法人の役員会の事前同意を得なければならないとする投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）に効力を生じるものとされています。

③　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若しくは執行役、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、本項において同じ意味で用います。）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）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、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。以下同じです。）、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等（投資家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。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）不動産の管理の委託
（ヘ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、ｉ．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、ii．不動産の管理業務を営む資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

⑤　特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令第16条の２各号で定めるものに限ります。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします（投信法第201条第１項）。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません（同項但書）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

（２）利益相反対策ルール

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下のとおり定めています。

①　法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反対策ルールの定めを遵守するものとします。

②　利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法に規定される利害関係人等

（ロ）資産運用会社の発行済株式の100分の５以上を保有している株主及び資産運用会社の子会社

（ハ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている、又は上記（イ）又は（ロ）に該当する者の役職員が役員に就任している特別目的会社

（ニ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者へ物件の取得、売却等に係るアセット・マネジメント業務を委託している特別目的会社

③　利害関係者との取引

利益相反対策ルールにおいては以下に定める取引毎に、以下のとおりの条件を定めています。

（イ）資産の取得

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額の100％以下とします。なお、取得価格には、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ｂ．その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ロ）資産の譲渡

利害関係者に対して運用資産を売却する場合の価格は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（但し、利害関係者の役員又は使用人ではなく、かつ利害関係者と資本関係を有していない独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ｂ．その他の資産

時価。但し、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ハ）不動産の賃貸

利害関係者に対して運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

（ニ）プロパティ・マネジメント業務の委託

利害関係者に対し、運用資産のプロパティ・マネジメント業務を委託する場合には、複数の業者からの見積を取得の上、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

（ホ）不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

ａ．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の３％（消費税等相当額別）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

ｂ．利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の１ヶ月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

（ヘ）工事の発注

利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

④　利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で前記「③　利害関係者との取引」を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、１件当たりの契約金額（注）が１千万円を下回る場合を除いて、以下の手続を経るものとします。

（注）契約金額の基準につき、運用資産の賃貸については、当該賃貸借期間の合計金額を基準とします。

（イ）担当部は、利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、以下に定める書類を取締役会に提出します。

ａ．運用資産の取得又は譲渡

（不動産又は不動産信託受益権の場合）

不動産鑑定評価書

（それ以外の場合）

当該資産の時価を示す書類又は不動産鑑定評価書に準ずる書類

ｂ．運用資産の賃貸
第三者作成のマーケットデータ又は意見書

ｃ．運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託
複数の業者からの見積書

ｄ．運用資産に係る工事の発注
複数の業者からの見積書

（ロ）利害関係者との取引に関する取締役会の承認手続に先立ち、コンプライアンス・オフィサーによる審査並びにＮＨＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会での審議を経るものとします。

（ハ）全員出席の取締役会における全会一致の承認を得ることとします。なお、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は、当該決議において議決権を行使することができず、この行使することができない議決権は、出席した取締役の議決権には算入しないものとします。また、ＮＨＩ投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議においても同様とします。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、原則として保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、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決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条第２項、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除きます。））

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１人を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、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て行うことができます（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

ｅ．投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

ｆ．電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

ｇ．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。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

ｈ．上記ｇ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

ｉ．本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とします（規約第16条）。但し、投資主総会の招集手続における公告の省略を

認める投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）以降は、本投資法人の投資主総会は、平成28年７月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの７月１日及び同日以後遅滞なく招集するものとし（規約第９条第３項第一文）、本投資法人が当該投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年４月末日及び以後隔年ごとの４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又は登録投資口質権者をもって、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又は登録投資口質権者とします（規約第16条第一文）。また、投資主総会の招集手続における公告の省略を認める投信法の改正の施行日（平成26年12月１日予定）以降は、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができるものとし（規約第９条第３項第二文）、本投資法人は、当該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又は登録投資口質権者は、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され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者とします（規約第16条第二文）。

②　その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、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、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、ａ．招集の手続若しく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、ｂ．決議の内容が規約に違反しているとき、又はｃ．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には、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。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。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本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発生するおそれがあるときは、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、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。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（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、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、新投資口の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新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（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）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、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の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

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、また投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し又は記録することを請求することができます。但し、その事項が総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

なお、投信法施行規則第153条第１項により、本投資法人が投資主総会参考書類にその全部を記載することが適切であるものとして定めた分量は以下のとおりです。

ａ．提案の理由

議案毎に400字

ｂ．提案する議案が役員選任議案の場合における投資主総会参考書類に記載すべき事項

候補者毎に400字

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

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、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、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は、本投資法人の業務の執行に関し、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疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任を申し立てることができます。

（リ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項（第２号に係る部分に限ります。））

執行役員、監督役員及び会計監査人は、いつでも、投資主総会の決議により解任することができます。また、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以上に当たる投資口を６ヶ月前から引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。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがある場合や、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第８条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資口を自由に譲渡できます。なお、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第３項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記載又は記録により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。

⑦　投資証券交付請求権（社債株式等振替法第227条第１項、第２項、投信法第85条第１項）

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 。但し、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ものが存しないとき、又は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、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３、会社法第433条第２項（第３号を除きます。））

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計の帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、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。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（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。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、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

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、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ものが存しないとき、又は投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資法人債券の交付を受けることができます（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

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（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の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（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、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、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、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が、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がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。但し、投資法人債の総額（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有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的であ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行われない場合等には、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を招集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）。

ｄ．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の請求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その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

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

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

②　資本金の額

本書の日付現在、資産運用会社の資本金の額は２億円です。

③　事業の内容

ａ．投資運用業
ｂ．投資助言・代理業
ｃ．第二種金融商品取引業
ｄ．投資法人の設立企画人としての業務
ｅ．宅地建物取引業
ｆ．不動産の管理業務
ｇ．投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
ｈ．前各号に附帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年10月21日	会社設立（設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト）
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事（2）第83920号）
平成17年４月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第34号）
平成17年６月10日	旧投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第45号）
平成19年９月30日	金融商品取引業者（投資運用業）としての登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第355号）
平成21年７月１日	株式会社大和証券グループ本社に親会社が変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
平成22年３月24日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （投資助言・代理業の追加）
平成24年５月30日	金融商品取引業の種別に係る変更登録 （第二種金融商品取引業の追加）

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式の総数（本書の日付現在）
50,000 株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）
20,000 株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

（ハ）本投資法人の資産運用業務以外の主な業務

ａ．大和証券オフィス投資法人（ＤＯＩ）の資産運用業務

資産運用会社は本書の日付現在、本投資法人のほか、上場のクローズド・エンド型不動産投資法人である大和証券オフィス投資法人（ＤＯＩ）の資産の運用を受託しています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う「投資企画部ヘルスケア投資チーム」及び「資産運用部ヘルスケア運用チーム」とは別のチームである「投資企画部オフィス投資チーム」及び「資産運用部オフィス運用チーム」が、ＤＯＩの資産運用業務を担当しています。

ＤＯＩの投資対象は主たる用途をオフィスとする不動産等であるため、ヘルスケア施設を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。

ｂ．大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（ＤＲＰ）の資産運用業務

資産運用会社は本書の日付現在、本投資法人のほか、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（ＤＲＰ）の資産の運用を受託しています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う「投資企画部ヘルスケア投資チーム」及び「資産運用部ヘルスケア運用チーム」とは別のチームである「投資企画部レジデンシャル投資チーム」及び「資産運用部レジデンシャル運用チーム」が、ＤＲＰの資産運用業務を担当しています。

ＤＲＰの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であるため、ヘルスケア施設を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはないものと考えられます。

ｃ．投資一任業務

資産運用会社は本書の日付現在、投資運用業として、本投資法人、ＤＯＩ及びＤＲＰの資産運用業務のほかに、投資一任契約に係る業務を行っています。資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う部署とは別の部署である「ファンド運用部」が、投資一任業務を担当しています。

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資一任業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資一任業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないよう、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めます。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資一任業務においては、本投資法人、ＤＯＩ又はＤＲＰの運用対象とはならない物件を取得する場合を除き、新規物件取得は行わないこととしています。また、原則として、本投資法人と投資一任業務に係る私募ファンドの間で不動産関連資産（不動産、約束手形、金銭債権又は不動産信託受益権、組合出資持分（それらの原資産を含みます。）その他の有価証券をいいます。以下同じです。）の取引等を行うことを内容とした運用を行わないものとすることにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と資産運用業務に係る私募ファンドとの間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。

ｄ．投資助言業務

資産運用会社は本書の日付現在、上記に掲げる投資運用業務のほかに、投資組合等に対する不動産関連資産の取得及び売却並びに賃貸借等、並びに、匿名組合の事業者等に対する不動産関連資産を保有する株式会社等のビークルの株式その他持分等の取得及び売却等に係る投資助言業務並びにこれに付随・関連する業務等（以下「投資助言業務」と総称します。）を行っています。

資産運用会社においては、本投資法人の資産運用業務を行う部署とは別の部署である「ファンド運用部」が、投資助言業務を担当しています。

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務及び投資助言業務との間における利益相反その他の弊害の防止を目的として、本投資法人（及び本投資法人の投資主）又は投資助言業務の顧客の一方の犠牲のもとに他方の利益が優先されることがないよう、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、ＤＯＩ又はＤＲＰの運用対象とはならない物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、原則として本投資法人と投資助言業務の顧客との間で不動産関連資産の取引等を行うことを内容とした運用又はかかる取引を行うことを内容とした助言を行わないものとすることにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しているほか、本投資法人と投資助言業務を受託する私募ファンドとの間の不動産関連資産の取引については、法令において認められる取引であることをコンプライアンス・オフィサーが事前に確認し、承認することを必要としています。更に、資産運用業務を行う部署と投資助言業務を行う部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、弊害防止を図っています。

ｅ．第二種金融商品取引業務

資産運用会社は平成24年５月30日付で、金融商品取引法第28条第２項に規定する第二種金融商品取引業を金融商品取引業の業務に追加する同法第31条第４項に基づく変更登録を完了しています。

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第二部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（平成26年６月30日現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号	20,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有 株式数 （株）
代表取締役 社長	山内　章	昭和61年４月 平成14年４月 平成14年５月 平成15年３月 平成16年８月 平成20年２月 平成21年２月 平成21年７月 平成22年４月 平成22年５月	丸紅株式会社　入社 パシフィックマネジメント株式会社　入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 （現　ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社）　出向 同社　代表取締役社長　転籍 日本レジデンシャル投資法人（現　アドバンス・レジデンス投資法人）　執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現　クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社）　代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社　代表取締役（非常勤） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社　常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　顧問 同社　代表取締役社長（現任）	―
代表取締役 副社長 経営企画 部長	篠塚　裕司	平成元年４月 平成21年６月 平成21年７月 平成21年11月 平成23年４月 平成24年10月 平成24年12月 平成26年１月 平成26年８月	大和証券株式会社（現　株式会社大和証券グループ本社）入社 同社　経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　出向 同社　代表取締役副社長　ＩＲ総合企画部長 同社　代表取締役副社長　経営企画部長 同社　代表取締役副社長　経営企画部長兼財務部長 同社　代表取締役副社長　経営企画部長（現任） 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人　執行役員（現任） 本投資法人　執行役員 本投資法人　執行役員　退任	―
代表取締役 副社長 ファンド 運用部長	西垣　佳機	平成４年４月 平成16年５月 平成18年２月 平成19年３月 平成20年３月 平成20年11月 平成22年５月 平成22年８月 平成23年２月 平成24年４月 平成25年10月 平成26年４月	シティトラスト信託銀行株式会社　入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ　入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト（現　大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）　転籍 同社　ＩＲ総合企画部長 同社　代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人　執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　代表取締役副社長 大和証券オフィス投資法人　執行役員　退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長　助言業務部長 同社　代表取締役副社長　ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長　営業推進部長兼ファンド運用部長 同社　代表取締役副社長　ファンド運用部長（現任）	―

役職名	氏　　名	主要略歴		所　有 株式数 （株）
取締役 総務部長	尾和　直之	昭和61年４月	東京高等裁判所　入所　裁判所事務官	―
		平成２年４月	大和証券株式会社（現　株式会社大和証券グループ本社）入社	
		平成18年６月	大和証券エスエムビーシー株式会社　経営企画部部長兼財務部部長	
			株式会社大和証券グループ本社　経営企画部部長	
		平成18年10月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　出向	
		平成21年７月	同社　取締役総務部長（現任）	
取締役 （非常勤）	松井　敏浩	昭和60年４月	大和証券株式会社（現　株式会社大和証券グループ本社）入社	―
		平成16年５月	大和証券エスエムビーシー株式会社　事業法人第五部長	
		平成17年４月	同社　事業法人第四部長	
		平成17年10月	同社　コーポレート・ファイナンス部長	
		平成18年10月	同社　コーポレート・ファイナンス第一部長	
		平成19年４月	同社　金融市場部長	
		平成20年10月	株式会社大和証券グループ本社　経営企画部長	
		平成21年４月	同社　執行役	
		平成21年７月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	
			取締役（非常勤）（現任）	
		平成23年４月	株式会社大和証券グループ本社　常務執行役	
		平成26年４月	同社　専務執行役（現任）	
取締役 （非常勤）	小松　幹太	昭和60年４月	大和証券株式会社（現　株式会社大和証券グループ本社）入社	―
		平成17年10月	株式会社大和証券グループ本社　財務部長	
		平成20年10月	大和証券エスエムビーシー　ヨーロッパリミテッド（現　大和証券	
			キャピタル・マーケッツ　ヨーロッパリミテッド）社長	
		平成22年４月	大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社　執行役員	
		平成23年４月	株式会社大和証券グループ本社　執行役員	
		平成24年４月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	
			取締役（非常勤）（現任）	
		平成25年４月	株式会社大和証券グループ本社　常務執行役（現任）	
監査役 （非常勤）	白瀧　勝	昭和60年４月	大和証券株式会社（現　株式会社大和証券グループ本社）入社	―
		平成16年４月	大和証券エスエムビーシー株式会社　経営企画部部長	
		平成21年10月	株式会社大和証券グループ本社　法務部長	
		平成23年４月	同社　グループ内部監査部長	
		平成25年４月	同社　執行役員	
			大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	
			監査役（非常勤）（現任）	
		平成25年６月	株式会社大和証券グループ本社　取締役（現任）	
監査役 （非常勤）	木曽　慎 二	平成13年４月	大和証券エスエムビーシー株式会社（現　大和証券株式会社）入社	―
		平成21年12月	株式会社大和証券グループ本社　経営企画部　（現任）	
		平成23年７月	大和証券株式会社　経営企画部　（現任）	
		平成25年６月	アストマックス株式会社　取締役（非常勤）　（現任）	
		平成26年５月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　監査役	
			（非常勤）（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行うほか、投資助言業務及び第二種金融商品取引業務を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人のほか以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	大和証券オフィス投資法人	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人
基本的性格	大和証券オフィス投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途がオフィス（他の用途に供されているものの、容易にオフィスに転用できる場合を含みます。以下同じです。）である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人は、将来にわたって安定的な収益の獲得と運用資産の持続的な成長を図り、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としており、主たる用途が居住用施設（他の用途に供されているものの、容易に居住用施設に転用できる場合を含みます。）である不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。）に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成17年７月11日	平成24年12月17日
登録年月日	平成17年８月８日	平成25年１月15日
純資産額及び投資口１口当たりの純資産額	純資産額　201,655百万円 １口当たりの純資産額　509,490円 （平成26年５月31日現在）	非上場であり、一般に開示していません。

③　関係業務の概況

（イ）資産運用会社としての業務

ａ．資産運用業務

資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

ｂ．資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人の代わりに業務を行います。

ｃ．報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

ｄ．その他上記に付随する業務を行います。

（ロ）機関運営に係る一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する一般事務を行います。

④　資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口を1,000口保有しています。なお、資産運用会社は大和証券グループ本社の連結子会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本書による一般募集に伴い、本投資法人の投資口を6,080口取得する予定です（詳細は前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」をご参照ください。）。

２【その他の関係法人の概況】

A　機関運営事務受託者

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資本金の額：本書の日付現在　２億円
事業の内容：金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を営むほか、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

本投資法人の機関運営に係る事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）

（３）【資本関係】

本書の日付現在、機関運営等に係る一般事務受託者は、本投資法人の投資口を1,000口保有しています。なお、機関運営等に係る一般事務受託者は大和証券グループ本社の連結子会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を6,080口取得する予定です（詳細は前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」をご参照ください。）。

B　投資主名簿管理人

（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：平成26年３月31日現在　342,037百万円
事業の内容：銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
（ロ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本（２）において「投資主等」といいます。）記録、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
（ハ）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
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する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
（ヘ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
（ト）金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払に関する事務
（チ）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
（リ）投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
（ヌ）投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料作成事務
（ル）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
（ヲ）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
（ワ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（カ）前各号に関する照会に対する応答
（ヨ）前各号に掲げる事項に付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

C　資産保管会社

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：みずほ信託銀行株式会社

資本金の額：平成26年３月31日現在　247,369百万円

事業の内容：銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

（イ）資産保管業務

（ロ）資産保管業務に付随する業務

（3）資本関係

該当事項はありません。

D　会計事務受託者

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称：税理士法人平成会計社

資本金の額：該当事項はありません。

事業の内容：会計・税務業務、事業再編・再生、合併・分割、Ｍ＆Ａ、SPC設立管理、J-REITの会計受託、株式公開支援、内部統制構築（J-SOX対応）、事業承継対策、相続税対策、減資・増資等の政策立案、事業計画立案、国際財務報告基準（IFRS）導入に向けたコンサルティング、英文財務諸表作成、海外子会社等の税指導、経理システム（ERP）立案、医療法人の設立支援、財務に関する信用調査、経営意思決定のための個別調査、財務分析、社員研修の講師、給与及び社会保険の計算、資金計画立案、大学設置等の事業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

（イ）計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務）

（ハ）納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務）

（ニ）その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

（3）資本関係

該当事項はありません。

E　引受人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 （平成26年３月31日現在）	事業の内容
大和証券株式会社	100,000 百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167 百万円	

（2）関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第１号）として投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

（3）資本関係

該当事項はありません。なお、引受人の大和証券株式会社は大和証券グループ本社の連結子会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本投資法人の投資口を6,080口取得する予定です（詳細は前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　（15）その他　②　申込みの方法等　（へ）」をご参照ください。）。

F　特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 （平成26年３月31日現在）	事業の内容
株式会社大和証券グループ本社	247,397 百万円	子会社の統合・管理

（2）関係業務の概要

大和証券グループ本社は、資産運用会社との間で平成21年６月17日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、資産運用会社の人材確保への協力を行います。

（3）資本関係

大和証券グループ本社は、資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有する、資産運用会社の親会社です。

また、大和証券グループ本社は、本書による一般募集に伴い、本投資法人の投資口を6,080口取得する予定です。詳細は前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券　(15) その他　②　申込みの方法等　（へ）」をご参照ください。

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

本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成26年１月７日から平成26年10月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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年内閣府令第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、本投資法人の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けます。

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】

該当事項はありません。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成26年１月７日現在）

Ⅰ	資産総額	100,000,000 円
Ⅱ	負債総額	0 円
Ⅲ	純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	100,000,000 円
Ⅳ	発行済数量	1,000 口
Ⅴ	１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	100,000 円

第６【販売及び買戻しの実績】

第１期計算期間の本投資法人の発行実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第１期　自　平成26年１月７日 至　平成26年10月31日	平成26年１月７日	1,000	－	1,000
	平成26年４月３日	18,800	－	19,800

（注）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

１．本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

２．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、ロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。また、目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙並びに請求目論見書の表紙に「ニッポンに、心強い未来を。」との記載を行います。

３．交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
　更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。

４．請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

５．交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

６．目論見書の表紙以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

ニッポンに、
心強い
未来を。

我が国においては、足元で65歳以上の高齢者人口が総人口の約4分の1を占め、
今後も更なる高齢者比率の拡大が予想されるとともに、
それに伴う社会保障費の増加が進行する中、
平成25年6月に閣議決定された安倍政権の経済財政政策「第三の矢」である
「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」において
健康寿命延伸産業の育成が戦略的分野として位置付けられ、
医療・介護サービスの強化に加えて、民間資金を有効に活用した
高齢者向け住環境の整備も主要施策として掲げられています。
こうした環境を背景に、日本ヘルスケア投資法人は、
投資家の皆様の資金を有効に活用し、質の高いヘルスケア施設の供給拡大に繋げ、
ヘルスケア施設の利用者に対して高水準なサービスを提供するとともに、
投資家の皆様に対して適切な収益を還元し、更なる資金の導入を図るという、
投資家の皆様の資金とヘルスケア施設・サービス供給の好循環の創出を目指します。
このような取組みを通じて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備という
我が国の重要政策の実現にも貢献したいと考えています。

日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

高齢化社会における社会インフラである『ヘルスケア施設』への投資

日本ヘルスケア投資法人（本投資法人）は、**日本初のヘルスケア施設特化型リート**として、高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設に投資し拡充を促すことで、**国民生活の長期的な安心感の形成**に寄与し、**日本に心強い未来をもたらすことを目指します。**

また、本投資法人は、ヘルスケア施設への社会的需要の高まりを背景に、厳選したヘルスケア施設に分散して投資を行うことで、投資主への**中長期にわたる安定的な分配金の支払いを目指します。**

日本初 「ヘルスケア施設特化型リート」

日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

高齢者を入居・利用の対象とする介護施設及び居住施設を中心としたヘルスケア施設への投資・拡充

中長期にわたる安定的な分配金の支払い

国民生活の長期的な安心感の形成

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行う日本ヘルスケア投資法人投資口5,850,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口300,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出しにつきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第5条により有価証券届出書を平成26年10月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】
不動産投資信託は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の対象となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

日本ヘルスケア投資法人の投資ハイライト

1 社会インフラへの社会貢献投資

- 社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

2 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

- 高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

3 安定したキャッシュフロー

- 各ヘルスケア施設の運営事業者(オペレーター)と長期(残存賃貸借契約期間実質10年以上)かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、厳選したオペレーターとの協業やオペレーター相互の運営のバックアップについて検討します。

4 アセットの特徴を活用した投資主還元方針

- 減価償却費の比率が高いアセットの特徴を活かし、利益超過分配(出資の払戻し)による継続的な投資主還元を図ります。
- ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を検討します。

5 充実したサポート体制と高い独立性

- 金融のプロフェッショナルである株式会社大和証券グループ本社（スポンサー）とヘルスケアのプロフェッショナルであるエイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社(AIPジャパン)(アドバイザー)の総力を結集したサポート体制を構築します。

スポンサー
大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

アドバイザー
AIP
Asia Investment Partners

資産運用会社
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

- 本投資法人の資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。

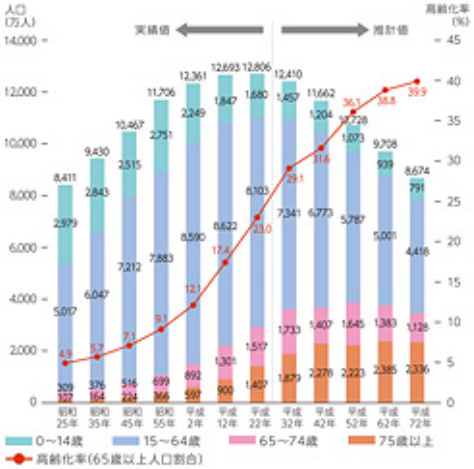
ヘルスケア施設を取り巻く状況と本投資法人の果たす役割

本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。

高齢化の進む国内人口

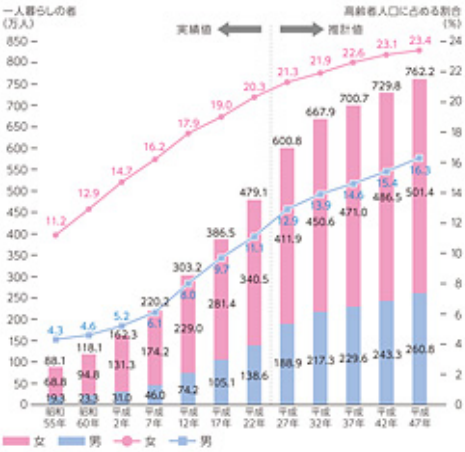
我が国の総人口に占める65歳以上の人口（高齢者人口）の割合（高齢化率）は増加することが予想されており、高齢化率の高まりとともに高齢者の一人暮らし人口も増加する見込みとなっています。

・年齢別国内人口動態



（出所）内閣府「平成26年版高齢社会白書」

・高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移

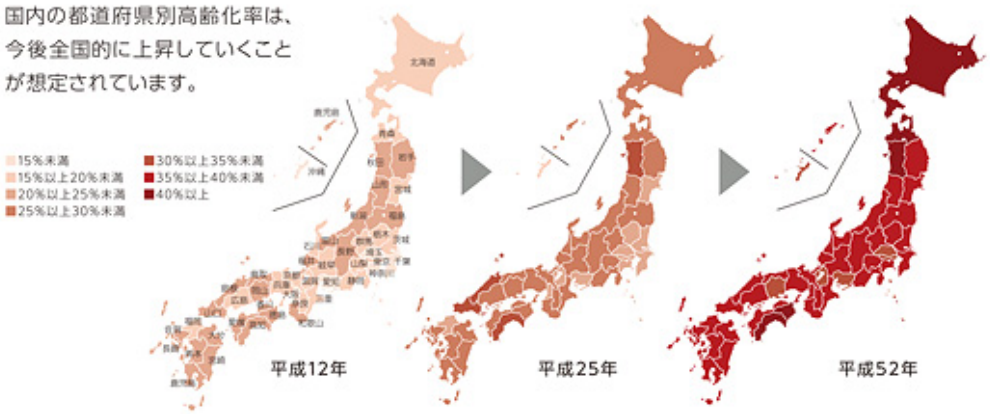


（出所）内閣府「平成26年版高齢社会白書」

（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② ヘルスケア施設を取り巻く状況」をご参照ください。

全国的に進む高齢化率の上昇

国内の都道府県別高齢化率は、今後全国的に上昇していくことが想定されています。



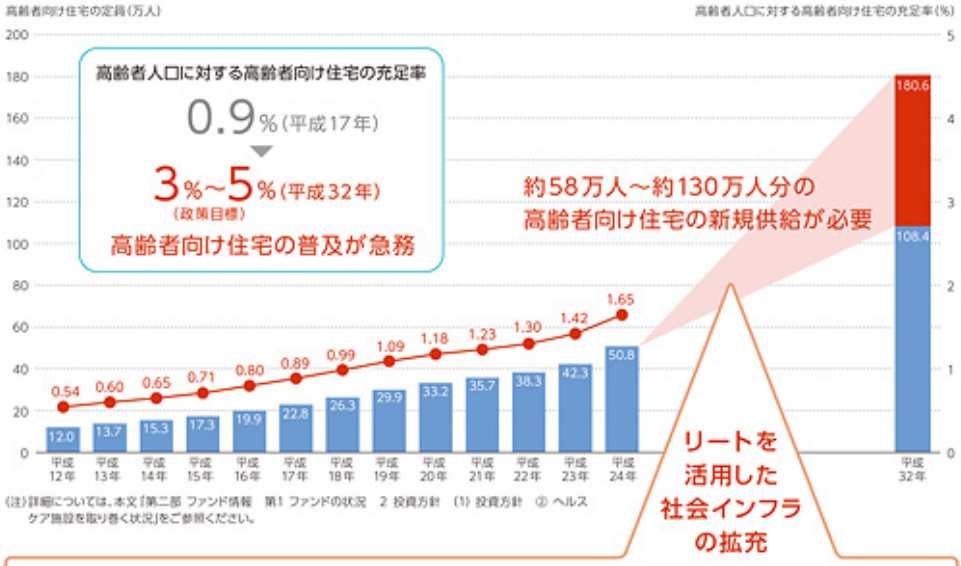
（出所）内閣府「平成26年版高齢社会白書」

（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

政策としての高齢者向け住宅の拡充

高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる中、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅の整備状況には、大幅に拡大の余地があると認識しています。平成24年の国内高齢者向け住宅の定員は約51万人に留まり、高齢者人口の約1.65%にすぎない状況となっています。国土交通省では、今後の高齢者向け住宅需要の拡大に備えて、平成17年に0.9%であった高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年には3%～5%とすることを、政策目標として設定しています。かかる政策目標を実現するためには、平成32年までに約58万人～約130万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と平成32年の到達目標

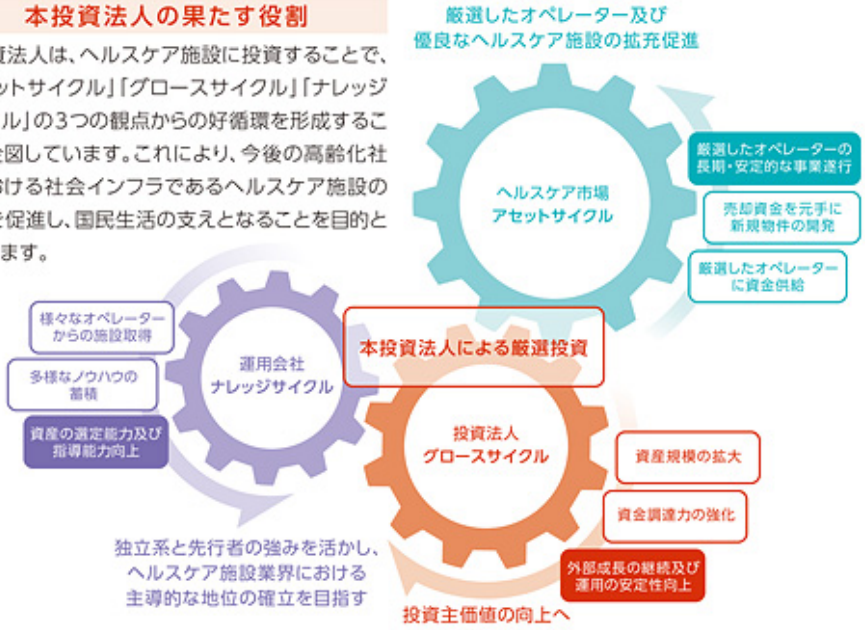


(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② ヘルスケア施設を取り巻く状況」をご参照ください。

リートを活用した社会インフラの拡充

本投資法人の果たす役割

本投資法人は、ヘルスケア施設に投資することで、「アセットサイクル」「グロースサイクル」「ナレッジサイクル」の3つの観点からの好循環を形成することを企図しています。これにより、今後の高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設の拡充を促進し、国民生活の支えとなることを目的としています。



(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人の果たす役割」をご参照ください。

ヘルスケア施設のタイプとその概要

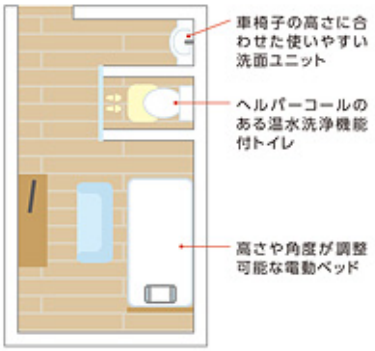
本投資法人は、高齢化の進展、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の増加等に伴い、高齢者施設・住宅の需要は今後も増加すると考えています。このような考えのもと、本投資法人は、当面の間は、ヘルスケア施設の中でも高齢者施設・住宅を重点投資対象とします。また、高齢者施設・住宅の中でも、株式会社が運営可能であることから今後も民間資金を活用した施設数の大幅な増加が見込まれ、社会的需要が高いと考えられる有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を投資対象の中心とします。

ヘルスケア施設タイプ区分			概要
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム(注)		高齢者に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設(老人福祉施設、グループホーム等を除きます。)
		介護付	介護保険法上の特定施設入居者生活介護（特定施設）の指定を受けた有料老人ホーム
		健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
		住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	サービス付き高齢者向け住宅(注)		住宅(面積・設備・構造)、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
	その他の高齢者施設・住宅		高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設
医療施設			病院、メディカル・モール
その他			ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）

(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　① 基本理念」をご参照ください。

■ 高齢者施設・住宅の施設概要

・居室



・共用部

必要な費用(家賃等)	・家　　賃 … 居室と共用部分を利用するために必要な対価 ・共 益 費 … 共用部分の維持・管理に必要な対価 ・水光熱費 … 水道利用料、照明等の電気利用料

(注1) 居室の水光熱費は、個別に水道事業者・電気事業者に支払う方法もあります。
(注2) 各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記の設備をすべて備えているものではありません。

■ 高齢者施設・住宅のサービス概要

食事サービス
- 食事の提供
- 治療食の提供

家事援助サービス
- 居室の清掃
- 衣類の洗濯

生活支援サービス
- 買い物の代行
- 外出の支援、病院への送迎
- レクリエーションの実施
- 日常の見守り

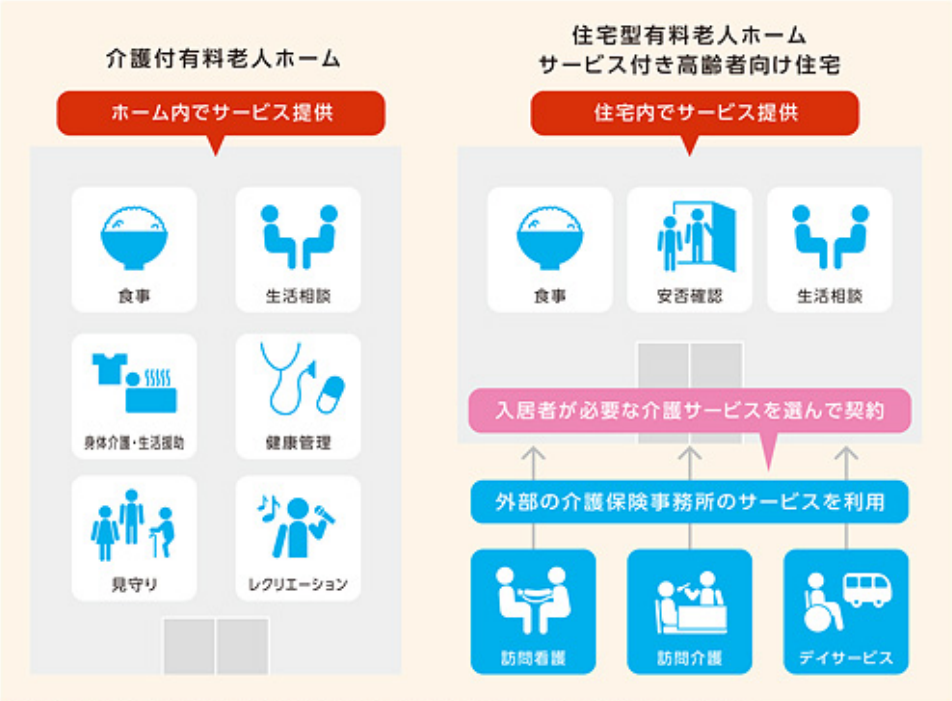
健康管理サービス
- 健康相談
- 服薬管理
- 医療機関との連携
- 緊急時の対応

介護サービス
- 身体介護
- 認知症の見守り
- 機能訓練
- 終末期の看取り

必要な費用(食費等)	• 食　　費 … 食事の提供を受けるために必要な対価(材料費、調理費等) • サービス利用料 … 家事援助、健康管理、生活支援、介護などのサービスを受けるために必要な対価

(注)各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。

■ 介護サービス提供方法の違い



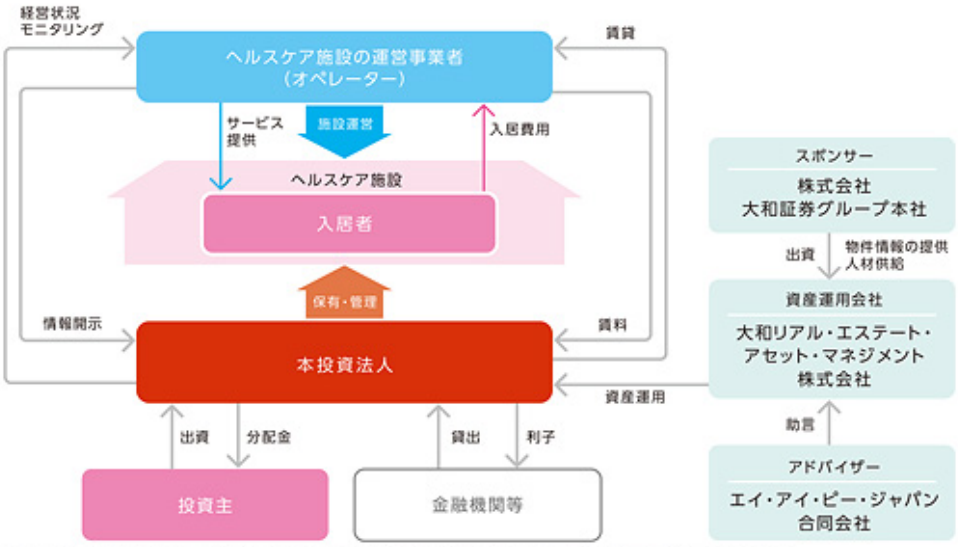
(注)各取得済資産及び取得予定資産並びに本投資法人が将来取得するヘルスケア施設は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。

ヘルスケアリートの仕組み

国土交通省は、国内の高齢者向け住宅の不足を早期に解消することを目的として、ヘルスケアリートの創設を通じて、実質的に民間資金を活用したヘルスケア施設の拡充を行うための環境整備を推進しています。また、在宅でありながら選択的に介護サービスを受けることができるサービス付き高齢者向け住宅制度を確立することで、参入障壁の低下を図っています。

■ ヘルスケアリートの仕組みと特性

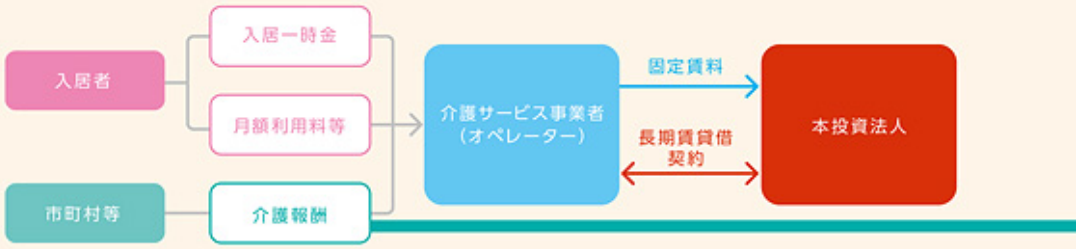
ヘルスケアリートは、入居者に対しては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設・住宅等を提供する一方で、オペレーターに対しては、事業用資産の賃貸を行い、その賃料はあくまでも賃借人であるオペレーターから受領する仕組みとなっており、ヘルスケアリートの保有するヘルスケア施設は運営型施設としての特性を有しています。本投資法人における各関係者の役割は以下のとおりです。



(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ ヘルスケアリートの仕組みと特性」をご参照ください。

キャッシュフローの構造と介護保険制度について

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等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料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、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。

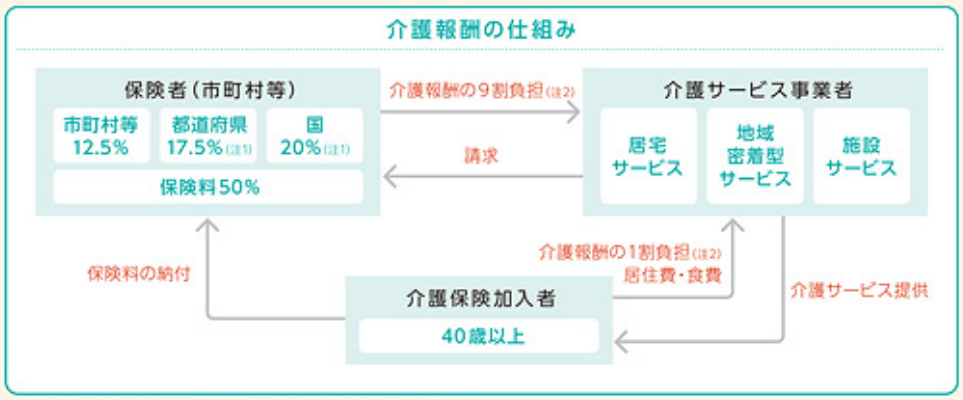


(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ 本投資法人の安定運用戦略」をご参照ください。

■ ヘルスケアリートの導入に向けた取組み

ヘルスケアリートに関連する政策、ガイドライン等の公表状況は以下のとおりです。

平成23年3月	**住生活基本計画（全国計画）の変更** ● 目標として、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定性の確保について記載 ● 基本施策としてサービス付き高齢者向け住宅の供給促進について記載
平成24年10月 ～平成25年3月	**ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会** ● 国土交通省主催で、ヘルスケアリート導入に係る研究会開催 ● 導入にあたっての論点整理と、普及に向けた方向性を取り纏め
平成25年6月	**日本再興戦略の公表** ● 民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの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、普及啓発等について記載
平成25年12月	**ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会が中間取りまとめを公表** ● オペレーターからリート、リートから投資家の各段階における情報開示について一般社団法人不動産証券化協会を事務局として議論し、中間報告を実施
平成26年4月	**東京証券取引所における有価証券上場規程等の改正** ● ヘルスケアリート上場に向けた取組み等を踏まえた規程整備実施 ● オペレーターの破綻懸念等の重要事項について開示を求める
平成26年5月	**ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドラインを公表** ● 一般社団法人投資信託協会より、ヘルスケアリート導入に係るオペレーターとの連携や情報開示についてのガイドラインを公表
平成26年6月	**高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを公表** ● 国土交通省より、運用会社が整備すべき組織体制及び施設の取引に際し留意すべき事項を公表



(注1) 特定施設及び介護保険三事業についての国及び都道府県の負担を記載しています。
(注2) 平成27年8月より、一定以上の所得のある介護保険加入者は介護報酬の2割負担となり、その場合の保険者（市町村等）は介護報酬の8割負担となる予定です。

充実したサポート体制と高い独立性

本投資法人は日本初のヘルスケア施設特化型リートであり、その資産運用に当たっては金融とヘルスケアを中心とした各分野におけるプロフェッショナルが万全のサポート体制を敷いています。また、本投資法人の資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。

大和証券グループの企業理念における本投資法人運用の重要性

大和証券グループでは企業理念の一つに「社会への貢献」を掲げており、当該理念の実現のためのCSR（企業の社会的責任）における重要課題として以下の二つを掲げています。本投資法人の組成・運用はかかる企業理念及び重要課題と整合したものとなっています。

大和証券グループの企業理念

「信頼の構築」　「人材の重視」　「健全な利益の確保」

「社会への貢献」　金融・資本市場を通じて社会及び経済の発展に資することは、大和証券グループの使命である。法令遵守と自己規律を徹底し、高い倫理観を持って社会の持続的発展に貢献する。

▼

重要課題1	重要課題2
金融機能を活用して持続可能な社会に貢献する	健全な金融・資本市場を発展させ次の世代につなげる

▼

ヘルスケアリートの組成・運用は大和証券グループの企業理念に合致

大和証券グループは、本投資法人のサポートとして、取得対象となりうる物件情報の提供に加えて、資産運用会社への人材供給のサポートを行います。

■ 資産運用会社のアセット・マネジメントにおける実績

本投資法人の資産運用を受託する資産運用会社は、大和証券グループの一員としてリートの資産運用及び私募ファンドにおける投資一任業務・投資助言業務の受託実績を有しており、不動産全般における運用ノウハウを蓄積しています。

資産運用を受託するリート

- 上場リート「大和証券オフィス投資法人（証券コード:8976）」
- 私募リート「大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人」

（注）取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）の総額に基づいています。

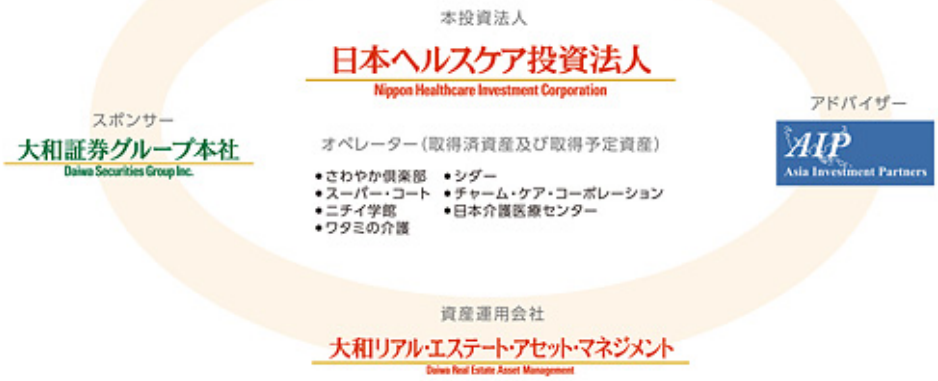
■ 大和証券グループ本社によるセイムボート出資

大和証券グループは、CSR戦略の一環として、本投資法人の上場及び上場後の成長戦略に十分なサポートを継続して実施する方針であり、本投資法人の投資口の保有（セイムボート出資）は、かかる方針にも合致するものです。

大和証券グループ本社による本投資法人投資口数保有比率	上場後、発行済投資口数の10%程度を保有（注）

（注）上場後の保有比率は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる投資口2,000口の第三者割当の対象口数のすべてが発行された場合には10.00%、当該第三者割当が実施されなかった場合は10.34%となる見込みです。詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② 運用サポート体制　(イ) スポンサー・サポート体制　d. 大和証券グループ本社によるセイムボート出資」をご参照ください。

ニッポンに、心強い未来を。



ＡＩＰジャパンによるサポート体制

本投資法人の資産運用に当たって、資産運用会社はAIPジャパンとの間でアドバイザリー契約を締結しています。AIPジャパンは、ヘルスケア分野(病院・介護施設)において豊富な投資実績を有しており、ヘルスケア施設の投資運用及びオペレーターの選定について知見を有しています。また、本投資法人へのヘルスケア施設の売却を主な目的とした私募ファンド（フィーダーファンド）を組成することで、今後の本投資法人の安定的な外部成長にも協力する方針です。

■ ＡＩＰジャパンの強み

ヘルスケア投資業界での先駆者として社会貢献に注力

- 平成13年よりヘルスケア分野(病院・介護施設)に焦点を当てた投資戦略を開始し、平成20年以降、高齢者施設・住宅向けに特化した投資。
- 業界の先駆者として、高齢者施設・住宅運営事業者、金融機関、不動産業界関係者、行政当局等に対し、ヘルスケア投資業界の現状に関する普及活動を国内外において積極的に実施。
- ヘルスケア分野への貢献を評価され、平成26年8月に高齢者住宅経営者連絡協議会に加入。

ヘルスケア分野への豊富な投資実績

- 病院再生案件(11案件)、高齢者施設・住宅(19施設)への投資実績等を通じ、ヘルスケア施設の運営実績が豊富なオペレーターとの良好な関係を構築。

・ヘルスケア資産保有件数

(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 運用サポート体制 (C) アドバイザーによるサポート体制」をご参照ください。

案件発掘やアセット・マネジメントにおける強み

- 良好な関係を構築しているオペレーター等から多数の物件情報の提供を受けており、10年超の取引実績に裏付けされた信頼関係により、多数のヘルスケア施設関連取引に関与。
- 勉強会や具体的案件の協働を通じて、ヘルスケア施設向けノンリコースローンを供与する金融機関等と良好な関係を構築。
- 事業パートナーとなるオペレーターに対し、施設運営の強化や経営戦略に関わる助言を実施。
- オペレーター選定及び賃貸借契約の諸条件に関し、過去の投資・運用経験に基づき構築してきた独自の基準を有しており、ヘルスケア分野におけるアセット・マネジメントの知見・ノウハウを有する。

本投資法人の安定運用戦略

本投資法人は、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、以下の各施策をとっています。

■ 長期的な賃貸借関係の構築

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象としており、本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産の上場（売買開始）日現在における残存賃貸借契約期間の状況は、以下のとおりとなる予定です。

10年以内 －
■10年超20年以内 63.5%
■20年超 36.5%

(注)取得(予定)価格総額に対する残存賃貸借契約期間毎の取得(予定)価格合計の比率を記載しています。

オペレーター	物件	残存賃貸借契約期間(注)
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	24.7年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	23.8年
さわやか倶楽部	さわやか海響館	19.4年
	さわやか鳴水館	19.4年
	さわやかはーとらいふ西京極	19.4年
	さわやか日の出館	20.1年
	さわやかリバーサイド栗の木	20.1年
	さわやか大畠参番館	20.1年
ワタミの介護	レストヴィラ広島光が丘	19.4年
	レストヴィラ相模原中央	19.4年
	レストヴィラ衣笠山公園	19.9年
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	19.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	19.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	13.4年

(注)「残存賃貸借契約期間」は、本書の日付現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント(オペレーター)と締結済みの賃貸借契約における、本投資口の上場(売買開始)日から各契約期間満了日までの期間をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 固定賃料契約による収入の安定化

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、すべて固定賃料契約となっています。

■ 高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約

取得済資産及び取得予定資産のオペレーターは以下のとおりであり、本投資法人は、これらのオペレーターがいずれもヘルスケア施設の運営実績及び信用力の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

オペレーター	運営施設数	運営居室数	売上高（百万円）	設立年月	属性
ニチイ学館	320件	7,939室	271,447	昭和48年8月	東証一部上場会社
ワタミの介護	104件	7,902室	37,877	平成4年11月	東証一部上場会社ワタミの子会社
さわやか倶楽部	55件	3,382室	10,659	平成16年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	39件	2,746室	10,597	平成7年5月	ビジネスホテル運営のスーパーホテルの親会社スーパーホールディングスの子会社
シダー	34件	1,749室	10,415	昭和56年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	23件	1,617室	5,080	昭和59年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	13件	558室	1,378	平成9年10月	―

（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ 本投資法人の安定運用戦略　(ロ) オペレーターの選定基準・方法」をご参照ください。

■ 物件所在地の強み（商圏を踏まえた安定需要への期待）

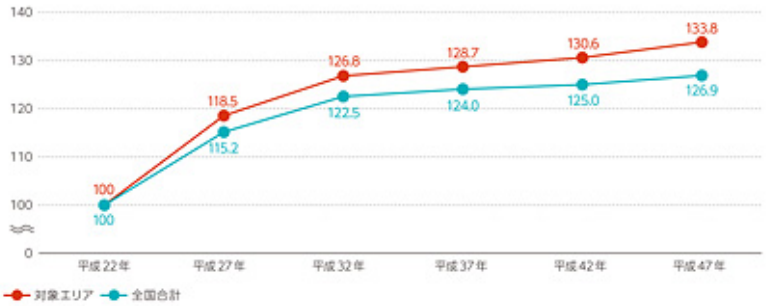
高齢者施設・住宅の主な商圏は概ね3km～5km圏内

一般的に、高齢者施設・住宅の入居判断は、高齢者の家族又は本人が行い、その判断基準の重要な要素として、高齢者の住み慣れた現住所地との近接性があると考えています。このため、要介護者等を対象とした高齢者施設・住宅の主な商圏は、施設により、当該施設から概ね3kmないし5km圏内となる場合が多いと考えています。

取得済資産及び取得予定資産の商圏では、高齢者人口の増加が見込まれる

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産である有料老人ホームについては、上記の商圏に所在する主な市区町村（対象エリア）において、当面の間は、高齢者人口の増加が見込まれており、施設に対する需要も継続するものと考えています。

・高齢者人口の推移

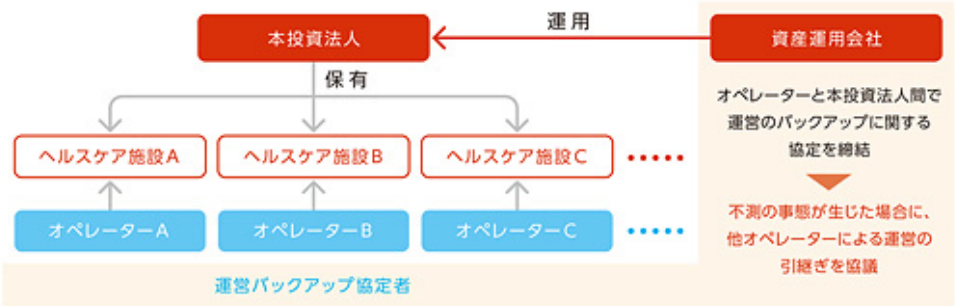


（注）平成22年の高齢者人口を100として算出しています。詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ 本投資法人の安定運用戦略　(ニ) 高齢者人口の増加が見込まれる商圏を有する高齢者施設・住宅への投資」をご参照ください。

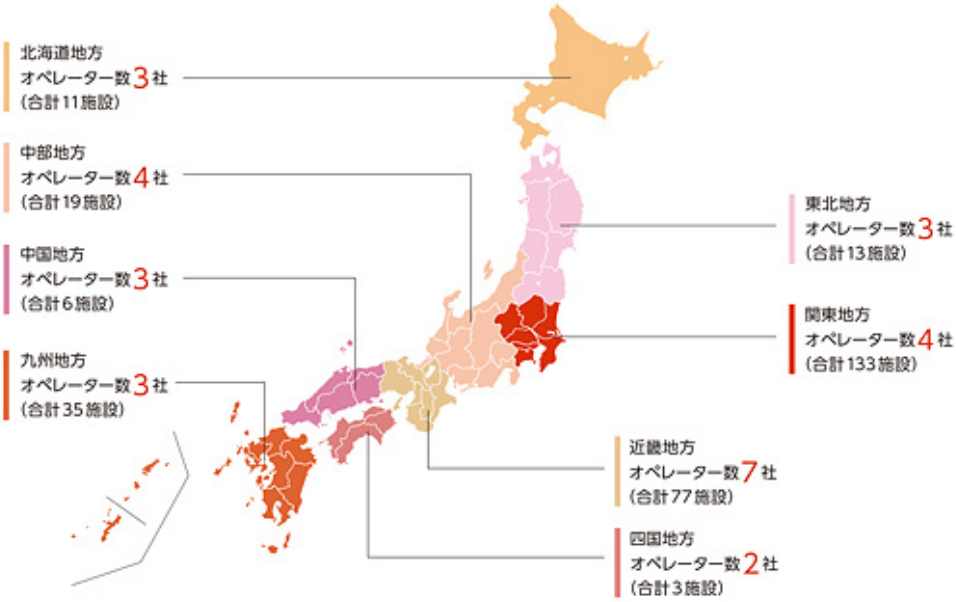
バックアップの拡充により居住者への安心を提供

■ 不測の事態に備えたオペレーターとの協定

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のすべてのオペレーターとの間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定（運営のバックアップに関する協定）をそれぞれ締結しており、また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。なお、運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設（有料老人ホーム）は、以下のとおり日本の幅広い地域に所在しており、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。



・運営バックアップ協定者による運営施設（有料老人ホーム）の状況（本書の日付現在）



（注）株式会社タムラプランニングアンドオペレーティング作成の高齢者住宅・全国データ（2014年上半期号）に記載の平成26年4月以前に設立された有料老人ホームのデータを基に作成しています。但し、株式会社日本介護医療センターについては、平成26年3月29日付で、本投資法人が同月28日に取得したヴェルジェ枚方の運営を新たに受託しているため、ヴェルジェ枚方を加算した値を記載しています。

安定重視の財務運営

■ 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

投資口の追加発行	● 投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（LTV）、経済市況等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。
借入れ及び投資法人債の発行	● LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。 ● 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、メインバンク体制を確立しつつ、資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。
資金管理	● 資金需要に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案のうえ、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。 ● 減価償却費相当額のうち、現預金として留保した後の残額を、経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案のうえ、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、毎期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配に充当し、効率的な資金管理を図ります。

（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑥ 財務方針」をご参照ください。

■ 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び借入金等の返済に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

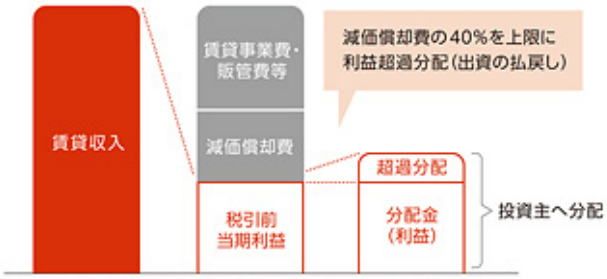
区分	借入先	借入予定額	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社みずほ銀行	300百万円	基準金利+0.3%	平成27年10月30日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらに関連する費用並びに借入金等の返済	有担保無保証
長期	株式会社みずほ銀行	800百万円	基準金利+0.2%	平成29年10月31日			
	株式会社武蔵野銀行	500百万円	基準金利+0.2%				
	信金中央金庫	500百万円	未定(固定金利)				
	三井住友信託銀行株式会社	1,200百万円	基準金利+0.25%	平成30年10月31日			
	第一生命保険株式会社	500百万円	未定(固定金利)				
	株式会社りそな銀行	1,200百万円	基準金利+0.3%	平成31年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	1,000百万円					
	みずほ信託銀行株式会社	700百万円					

（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(4) 借入れの状況　② 借入れの予定」をご参照ください。

投資主に配慮した投資主還元策の設定

■ 利益を超える金銭の分配(利益超過分配(出資の払戻し))の実施

本投資法人が投資する施設は、資産全体の価値に占める建物の価格の割合がオフィスビル等と比較して相対的に高くなる傾向にあり、結果として高い減価償却費を計上することが見込まれます。一方で、本投資法人が費用を負担する修繕は、賃貸借契約において躯体及び主要構造部分に限定されている施設もあることから、減価償却費に比べて設備更新等に要する費用は低額となる傾向があります。こうした事情を斟酌し、本投資法人は、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、利益超過分配(出資の払戻し)を継続して実施する方針としています。



(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧ 投資主に配慮した投資主還元策の設定」をご参照ください。

■ 投資主優待制度

本投資法人は、オペレーターと合意することを前提に、投資主の裾野を拡大することを目的として、投資主優待制度を制定する予定です。
本書の日付現在予定している投資主優待制度の概要は、以下のとおりです。

・投資主優待制度の概要(案)

株式会社ニチイ学館
- COCO塾等の入会金・受講料割引券
- 家事代行サービス割引券

ワタミの介護株式会社
- 初月利用料割引券
- 入居一時金割引券
- 日帰り(昼食付)施設見学無料券

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
- 入居一時金割引券
- 体験入居無料券

株式会社さわやか倶楽部
- 居室料割引券
- 体験入居(食事付)無料券
- 日帰り(昼食付)施設見学無料券

株式会社日本介護医療センター
- 体験入居(食事付)無料券
- 入居一時金割引券

株式会社シダー
- 体験入居無料券
- 日帰り(昼食付)施設見学無料券

(注)上記は、いずれも本書の日付現在における投資主優待制度の案であり、今後変更される可能性があり、また、実施された場合にもその後に停止される可能性があります。

本投資法人は、各決算期(4月末日、10月末日)における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主を投資主優待制度の対象とすることを想定しています。

ポートフォリオの概要

本投資法人は、国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資を行うとともに、ヘルスケア施設の中でも、中長期にわたって大きな需要が見込まれる有料老人ホーム等の高齢者施設・住宅へ重点投資を行います。

■ ポートフォリオ構築方針

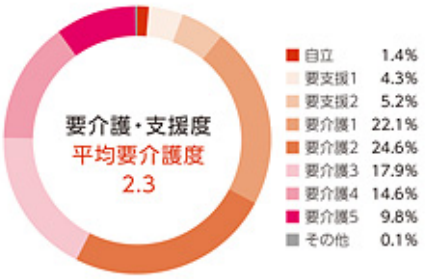
・各地域及び各ヘルスケア施設における投資の割合

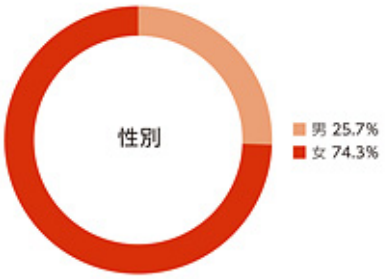
地域区分(注1)	組入比率(注2)の目安
三大都市圏	50%以上
中核都市部	50%以下
その他	10%以下

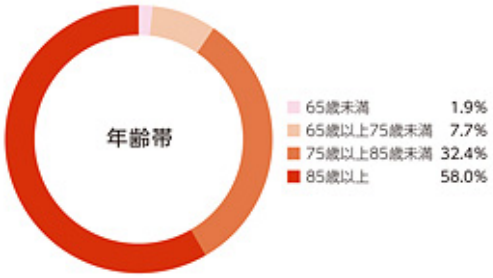
ヘルスケア施設タイプ区分		組入比率(注2)
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム(注3)（介護付・健康型・住宅型）	60%以上
	サービス付き高齢者向け住宅(注4)	
	その他の高齢者施設・住宅	
医療施設		40%以下
その他		10%以下

(注1)「地域区分」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。
(注2)「組入比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。
(注3)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。
(注4)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、登録基準の概要については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　① 基本理念」をご参照ください。

■ 入居者属性（取得済資産及び取得予定資産）







(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得済資産及び取得予定資産の概要　(ロ) ポートフォリオ全体に係る事項　c. 入居者の状況」をご参照ください。

取得済資産及び取得予定資産一覧

■ ポートフォリオの分散

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオの各分散状況は、以下のとおりです。

(注)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ロ) ポートフォリオ全体に係る事項」をご参照ください。

2.0倍超	24.5%
1.5倍超2.0倍以下	50.6%
1.2倍超1.5倍以下	24.9%
1.2倍以下	―

50%以内	48.8%
50%超60%以内	45.6%
60%超70%以内	5.6%
70%超	―

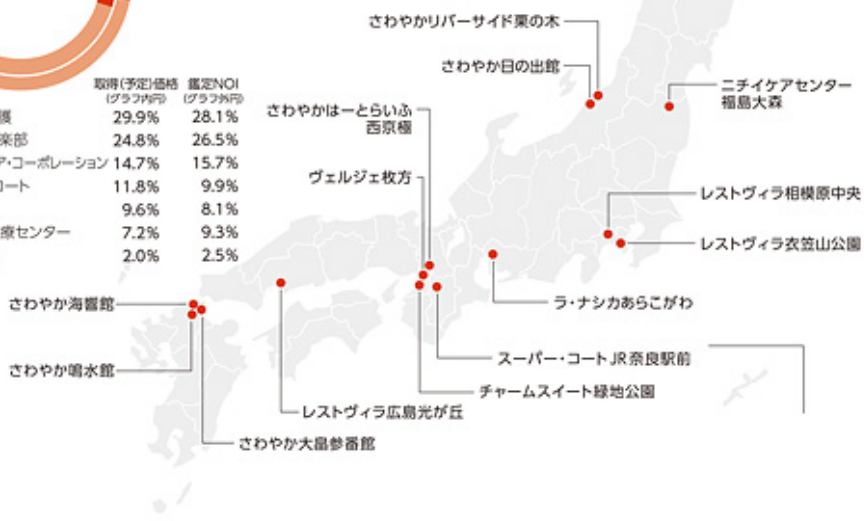
5%以内	56.4%
5%超15%以内	32.7%
15%超25%以内	10.9%
25%超	―

三大都市圏	71.6%
中核都市部	28.4%
その他	―

5年以内	18.0%
5年超10年以内	77.2%
10年超15年以内	4.7%
15年超	―

有料老人ホーム	100%

	取得(予定)価格 (グラフ内円)	鑑定NOI (グラフ外円)
ワタミの介護	29.9%	28.1%
さわやか倶楽部	24.8%	26.5%
チャーム・ケア・コーポレーション	14.7%	15.7%
スーパー・コート	11.8%	9.9%
シダー	9.6%	8.1%
日本介護医療センター	7.2%	9.3%
ニチイ学館	2.0%	2.5%



■ ポートフォリオ一覧

オペレーター	物件名称		所在地	取得(予定)価格(注1) 価格(百万円)	取得(予定)価格(注1) 比率(%)	建築時期(注2)	居室数(室)(注3)	全賃貸面積(㎡)(注4)
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	取得済資産	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市	1,950	14.7	平成18年9月20日	128	5,329.73
株式会社スーパー・コート	取得予定資産	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市	1,569	11.8	平成21年6月17日	155	5,057.07
ワタミの介護株式会社	取得済資産	レストヴィラ広島光が丘	広島県広島市	960	7.2	平成17年12月15日	80	4,133.82
	取得済資産	レストヴィラ相模原中央	神奈川県相模原市	1,170	8.8	平成20年3月31日	80	3,732.95
	取得予定資産	レストヴィラ衣笠山公園	神奈川県横須賀市	1,839	13.8	平成23年3月3日	104	4,265.88
株式会社さわやか倶楽部	取得済資産	さわやか海響館	福岡県北九州市	630	4.7	平成15年10月23日	65	2,694.42
	取得済資産	さわやか鳴水館	福岡県北九州市	590	4.4	平成17年3月25日	87	4,553.67
	取得済資産	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市	750	5.6	平成19年8月6日	84	2,459.19
	取得予定資産	さわやか日の出館	新潟県新潟市	773	5.8	平成19年7月11日	50	2,674.37
	取得予定資産	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市	266	2.0	平成21年10月20日	33	1,349.39
	取得予定資産	さわやか大島参番館	福岡県北九州市	289	2.2	平成23年9月13日	50	1,411.78
株式会社ニチイ学館	取得済資産	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市	265	2.0	平成19年3月30日	52	1,964.68
株式会社シダー	取得予定資産	ラ・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋市	1,279	9.6	平成20年4月17日	100	3,590.40
株式会社日本介護医療センター	取得済資産	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市	950	7.2	平成19年2月26日	104	2,925.25
14物件 合計				13,280	100.0	—	1,172	46,142.60

(注1)「取得(予定)価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含まず記載しています。また「比率」は、取得(予定)価格総額に対する各取得(予定)価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。
(注2)「建築時期」は、各取得済資産及び取得予定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。
(注3)「居室数」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に表示された数値を記載しています。
(注4)「全賃貸面積」は、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

取得済資産及び取得予定資産の概要

施設の運営事業者

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

「チャーム」、「チャームスイート」及び「ルナハート」ブランドの有料老人ホームを、関西圏を中心に首都圏でも展開しています。また、「チャームヒルズ」ブランドの住宅型有料老人ホームも運営しているほか、ショートステイ等の介護サービスも提供しています。

コーポレートデータ

代表取締役	下村隆彦	設立年月日	昭和59年8月22日
本社	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号	運営施設数	23件
資本金	192百万円(平成26年8月26日現在)	運営居室数	1,617室

介護付有料老人ホーム

チャームスイート緑地公園

取得済資産

所在地	大阪府豊中市
取得価格(百万円)	1,950
全賃貸面積(㎡)	5,329.73
構造・規模	RC造地上5階地下1階
居室数(室)	128
定員(人)	128
居室面積帯(㎡)	19.00～20.75
開設年月日	平成18年11月1日

施設の運営事業者

株式会社スーパー・コート

「スーパー・コート」ブランドの有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅等を、大阪府を中心に近畿圏で集中展開しています。有料老人ホーム、高齢者住宅の運営を中心に、グループホーム等の施設運営も行っており、また通所介護事業、居宅介護支援事業及び訪問介護事業等も営んでいます。その他、介護員養成研修事業等を営んでいます。

コーポレートデータ

代表取締役	山本晃嘉	設立年月日	平成7年5月19日
本社	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号	運営施設数	39件
資本金	50百万円(平成26年8月26日現在)	運営居室数	2,746室

住宅型有料老人ホーム

スーパー・コートJR奈良駅前

取得予定資産

所在地	奈良県奈良市
取得予定価格(百万円)	1,569
全賃貸面積(㎡)	5,057.07
構造・規模	RC造地上7階
居室数(室)	155
定員(人)	155
居室面積帯(㎡)	18.00
開設年月日	平成21年8月1日

施設の運営事業者

ワタミの介護株式会社

「レストヴィラ」ブランド等の介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、神奈川県、東京都等の関東地方を中心に関西地方、中部地方、中国地方にも展開しています。有料老人ホーム事業を中心に、通所介護事業、訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業等も営んでいます。

介護付有料老人ホーム

レストヴィラ広島光が丘　取得済資産

所在地	広島県広島市	居室数(室)	80
取得価格(百万円)	960	定員(人)	80
全賃貸面積(㎡)	4,133.82	居室面積帯(㎡)	18.88 ～ 21.63
構造・規模	RC造地上7階	開設年月日	平成20年11月1日

介護付有料老人ホーム

レストヴィラ相模原中央　取得済資産

所在地	神奈川県相模原市	居室数(室)	80
取得価格(百万円)	1,170	定員(人)	80
全賃貸面積(㎡)	3,732.95	居室面積帯(㎡)	18.04 ～ 23.98
構造・規模	RC造地上5階	開設年月日	平成20年8月1日

コーポレートデータ

代表取締役	清水邦晃
本社	東京都大田区羽田一丁目1番3号
資本金	95百万円(平成26年8月26日現在)
設立年月日	平成4年11月11日
運営施設数	104件
運営居室数	7,902室

介護付有料老人ホーム

レストヴィラ衣笠山公園

取得予定資産

所在地	神奈川県横須賀市
取得予定価格(百万円)	1,839
全賃貸面積(㎡)	4,265.88
構造・規模	RC造地上5階地下1階
居室数(室)	104
定員(人)	104
居室面積帯(㎡)	18.60
開設年月日	平成23年4月1日

取得済資産及び取得予定資産の概要

施設の運営事業者

株式会社さわやか倶楽部

「さわやか」ブランドの介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、福岡県(北九州市)を中心に幅広い地域で展開しています。有料老人ホームの運営を中心に、グループホーム、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンター、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護施設、サービス付き高齢者向け住宅等を運営しています。入居型施設を中心として各種介護サービスに係る事業所を併設する等により事業展開を行っています。

介護付有料老人ホーム

さわやか海響館　取得済資産

所在地	福岡県北九州市
取得価格(百万円)	630
全賃貸面積(㎡)	2,694.42
構造・規模	RC造地上6階
居室数(室)	65
定員(人)	65
居室面積帯(㎡)	18.11
開設年月日	平成15年11月1日

介護付有料老人ホーム

さわやか鳴水館　取得済資産

所在地	福岡県北九州市
取得価格(百万円)	590
全賃貸面積(㎡)	4,553.67
構造・規模	RC造地上6階地下1階
居室数(室)	87
定員(人)	87
居室面積帯(㎡)	13.33～20.84
開設年月日	平成17年4月1日

住宅型有料老人ホーム

さわやかはーとらいふ西京極　取得済資産

所在地	京都府京都市
取得価格(百万円)	750
全賃貸面積(㎡)	2,459.19
構造・規模	RC造地上6階
居室数(室)	84
定員(人)	84
居室面積帯(㎡)	18.06～18.44
開設年月日	平成22年4月1日

コーポレートデータ

代表取締役	内山文治	設立年月日	平成16年12月1日
本社	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号	運営施設数	55件
資本金	200百万円(平成26年8月26日現在)	運営居室数	3,382室

介護付有料老人ホーム

さわやか日の出館 取得予定資産

所在地	新潟県新潟市
取得予定価格(百万円)	773
全賃貸面積(㎡)	2,674.37
構造・規模	S造地上3階
居室数(室)	50
定員(人)	50
居室面積帯(㎡)	18.00～19.40
開設年月日	平成23年12月1日

住宅型有料老人ホーム

さわやかリバーサイド栗の木 取得予定資産

所在地	新潟県新潟市
取得予定価格(百万円)	266
全賃貸面積(㎡)	1,349.39
構造・規模	S造地上4階
居室数(室)	33
定員(人)	39
居室面積帯(㎡)	18.09～27.33
開設年月日	平成24年1月1日

住宅型有料老人ホーム

さわやか大畠参番館 取得予定資産

所在地	福岡県北九州市
取得予定価格(百万円)	289
全賃貸面積(㎡)	1,411.78
構造・規模	S造地上3階
居室数(室)	50
定員(人)	50
居室面積帯(㎡)	14.09～15.42
開設年月日	平成23年10月1日

施設の運営事業者

株式会社ニチイ学館

ニチイ学館グループは、医療関連、介護、ヘルスケア、教育の部門にセグメント分けした事業をグループとして全国展開しており、介護部門においては、居宅介護支援、訪問介護・入浴・看護、通所介護、特定施設入居者生活介護等の多彩なサービスを提供しています。「ニチイケアセンター」ブランドの有料老人ホーム等居住系介護サービスを提供する施設、「ニチイホーム」ブランドの有料老人ホーム、「アイリスガーデン」ブランドのサービス付き高齢者向け住宅等様々な形態の施設を全国展開しています。

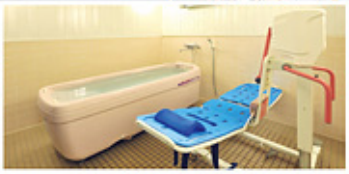
コーポレートデータ

代表取締役	寺田明彦	設立年月日	昭和48年8月2日
本社	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地	運営施設数	320件
資本金	11,933百万円(平成26年8月26日現在)	運営居室数	7,939室

介護付有料老人ホーム

ニチイケアセンター福島大森

取得済資産



所在地	福島県福島市
取得価格(百万円)	265
全賃貸面積(㎡)	1,964.68
構造・規模	S造地上3階
居室数(室)	52
定員(人)	52
居室面積帯(㎡)	18.00～20.48
開設年月日	平成21年10月1日

施設の運営事業者

株式会社シダー

九州・山口地区及び関東地区を中心に、施設サービス事業、デイサービス事業及び在宅サービス事業にセグメント分けした介護サービス事業を幅広い地域で展開しています。施設サービス事業については、関東を中心に全国展開している「ラ・ナシカ」ブランドの介護付有料老人ホームのほか、グループホーム、小規模多機能型居宅介護の運営も行っています。

コーポレートデータ

代表取締役	山崎嘉忠
本社	福岡県北九州市小倉北区大畠一丁目7番19号
資本金	432百万円(平成26年8月26日現在)
設立年月日	昭和56年4月25日
運営施設数	34件
運営居室数	1,749室

介護付有料老人ホーム

ラ・ナシカあらこがわ　取得予定資産

所在地	愛知県名古屋市
取得予定価格(百万円)	1,279
全賃貸面積(㎡)	3,590.40
構造・規模	S造地上4階
居室数(室)	100
定員(人)	100
居室面積帯(㎡)	18.00～19.65
開設年月日	平成20年6月1日

施設の運営事業者

株式会社日本介護医療センター

介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及び高齢者向け賃貸住宅の運営を大阪市内、大阪府下で集中展開しています。また、居宅介護支援事業、訪問介護事業、福祉用具の販売・貸与、高齢者向け賃貸住宅の企画・設計・施工等を行っています。その他、介護員養成研修事業を営んでいます。

コーポレートデータ

代表取締役	谷口優亮
本社	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号
資本金	10百万円(平成26年8月26日現在)
設立年月日	平成9年10月7日
運営施設数	13件
運営居室数	558室

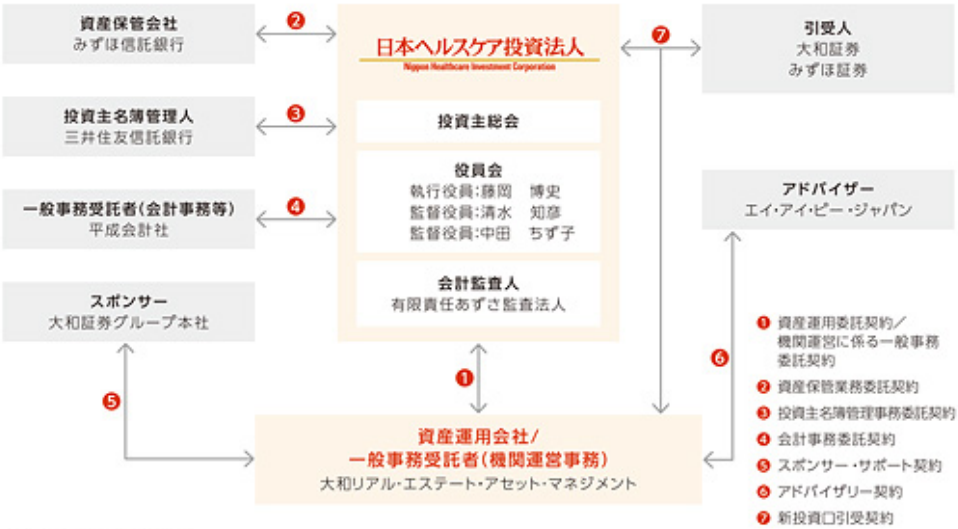
住宅型有料老人ホーム

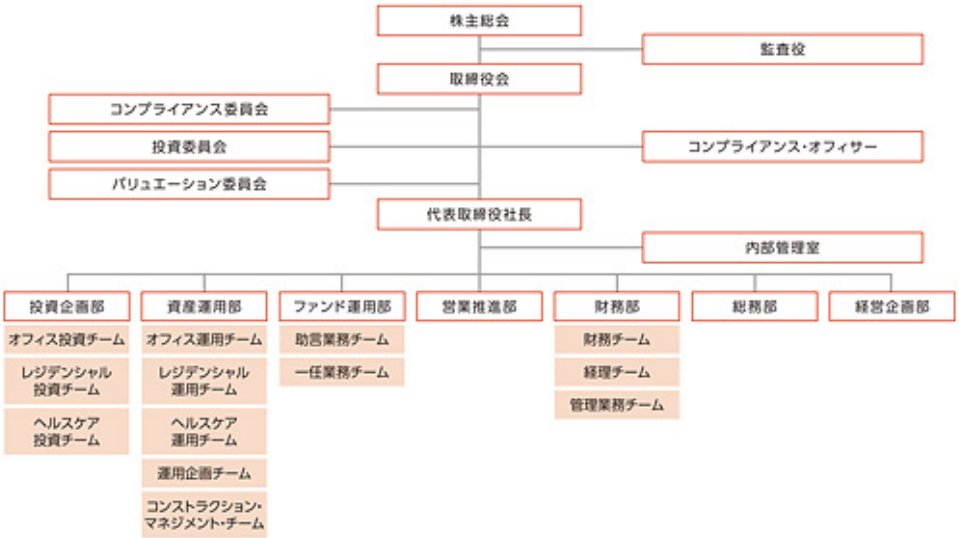
ヴェルジェ枚方　取得済資産

所在地	大阪府枚方市
取得価格(百万円)	950
全賃貸面積(㎡)	2,925.25
構造・規模	RC造地上5階
居室数(室)	104
定員(人)	107
居室面積帯(㎡)	18.06～31.72
開設年月日	平成26年3月29日

■ 運用体制

・本投資法人の仕組図



・資産運用会社の概要

名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資本金の額	200百万円
株主	株式会社大和証券グループ本社(100%)
代表取締役社長	山内　章
登録・免許等	金融商品取引業者登録　関東財務局長(金商)第355号 宅地建物取引業免許　東京都知事(2)第83920号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第34号