

【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】 2019年1月11日

【発行者名】 ヘルスケア&メディカル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 吉岡 靖二

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地

【事務連絡者氏名】 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
財務管理部長 木村 秀則

【電話番号】 03-5282-2922

【届出の対象とした募集内
国投資証券に係る投資法
人の名称】 ヘルスケア&メディカル投資法人

【届出の対象とした募集内
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：その他の者に対する割当 550,000,000円
(注)発行価額の総額は、2018年12月19日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普
通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

ヘルスケア&メディカル投資法人

(英文表示:Healthcare & Medical Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「本第三者割当」といいます。)の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。

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

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

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

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

(3)【発行数】

5,614口

(注1)本第三者割当は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2)割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当口数		5,614口	
払込金額		550,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (2018年11月30日現在)	246口
	取引関係	一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。)の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注)払込金額は、2018年12月19日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

550,000,000円

(注)発行価額の総額は、2018年12月19日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注)発行価格は、2019年1月22日(火)から2019年1月25日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年2月26日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店(東京都千代田区神田小川町三丁目3番地)

(11) 【払込期日】

2019年2月27日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限(550,000,000円)については、本投資法人が後記「第二部 参照情報/6 インベストメント・ハイライト/(3) 多様なスポンサーサポートを活用した持続的な外部成長/ 本投資法人の着実な外部成長」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金として借り入れた借入金の返済へ充当又は手元資金として将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。

なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金(11,000,000,000円)については、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1)調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2)上記の各手取金は、2018年12月19日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みの方法等

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

SMB C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2019年1月11日(金)開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口112,280口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるシップヘルスケアホールディングス株式会社(以下「シップヘルスケア」といいます。)、N E Cキャピタルソリューション株式会社(以下「N E Cキャピタル」といいます。)及び株式会社三井住友銀行(以下「三井住友銀行」又は「S M B C」といいます。)から5,614口を上限として借り入れる本投資口(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の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年2月22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。)、借入投資口の返還を目的として、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。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日) 2018年10月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日(2019年1月11日)までに、臨時報告書を2018年10月30日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年10月26日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、2018年10月30日付臨時報告書での記載を除き、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2019年1月11日(以下「本書の日付」といいます。)現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2014年12月9日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、2015年3月18日に公募による新投資口の発行(106,500口)を行い、翌19日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東証J-REIT市場」といいます。また、同市場に上場する不動産投資法人を「J-REIT」といいます。)に上場(銘柄コード:3455)しました。また、2015年4月21日には上場に際して行った公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(12,000口)を実施しています。その後、本投資法人は、2017年2月1日に公募による新投資口の発行(69,150口)を行い(以下「第1回公募増資」といいます。)、また、2017年3月1日に公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(3,457口)を実施し、これらの結果、発行済投資口の総口数は、本書の日付現在において193,107口となっています。

本投資法人は、上場に際し、2015年3月19日に5物件(取得価格合計4,128百万円)(注1)、2015年3月20日に11物件(取得価格合計19,555百万円)、2016年3月30日に2物件(取得価格合計1,338百万円)、2017年2月1日に4物件(取得価格合計10,400百万円)、2017年3月3日に2物件(取得価格合計3,023百万円)、2017年11月10日に1物件(取得価格2,060百万円)、2018年10月1日に2物件(取得価格合計1,686百万円)をそれぞれ取得しました。

以上の公募増資及び資産取得等を行った結果、本書の日付現在において、本投資法人は合計27物件(取得価格合計42,190百万円)を保有し、総賃貸可能面積124,160.80㎡、総テナント数33テナント、稼働率(注2)100.0%となっています。

(注1)「取得価格」とは、不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約に記載の取得の対価を指し、取得に係る消費税及び地方消費税、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。

(注2)「稼働率」の算定方法については、後記「6 インベストメント・ハイライト/(5)厳選したオペレーターが運営する施設/長期安定的なキャッシュフロー」をご参照ください。以下同じです。

2 本投資法人の投資理念

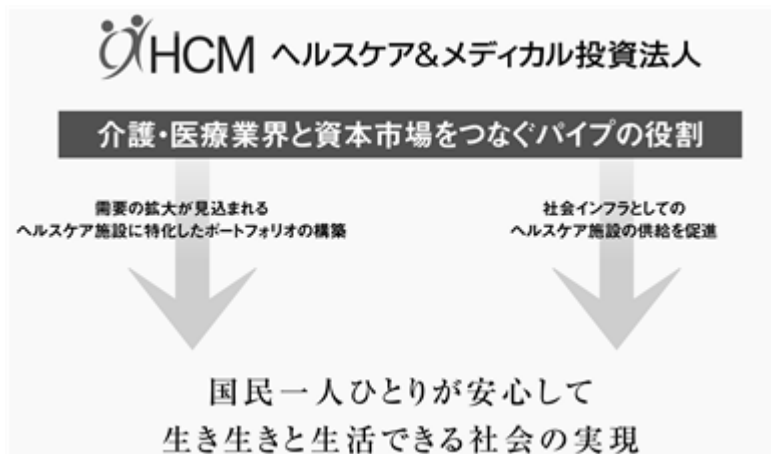
我が国は、65歳以上の高齢者が国民の約4人に1人を占めるという、先進国の中でも最も高齢化が進展している国であり、総人口に占める高齢者の割合も絶対数も当面増加するとの見通しです。また、介護を必要とする世代が増える一方で、高齢者の介護を担う世代の人口は相対的に減少の一途をたどると見込まれています(注1)。さらに、少子化及び核家族化の流れの中、高齢者世帯(注2)、とりわけ単独高齢者世帯(注2)の増加が想定されます。このような超高齢社会(注3)においては、かつて我が国に存在した、三世帯・四世代が同居する大家族を前提とする家族間の介護を期待することは容易でなく、必然的に、高齢者のうち一定割合の人口に対しては、社会インフラともいえる外部のヘルスケア施設(注4)を通じた介護・医療サービスを提供することが求められています。一方、現状では、特に単身の高齢者が安心して必要な介護・医療サービスを受けながら生活できる環境整備は不十分である等の認識が、政府においても示されています(注5)。

このように、我が国の超高齢社会における介護・医療サービスへの需要の増大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けた資金調達ニーズの拡大に応えるべく、国土交通省は2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を公表しました。今後、ヘルスケア施設の整備・拡充に向けてヘルスケアリートの活用の機会が増えていくものと期待されています。

本投資法人は、上記の環境認識のもと、社会的なニーズの増大が見込まれる介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。すなわち「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理

及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会を実現し、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

- (注1) 2018年9月16日付総務省統計局発表の「統計からみた我が国の高齢者 - 「敬老の日」にちなんで -」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018(平成30)年推計)」をご参照ください。
- (注2) 「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。
- (注3) 「超高齢社会」とは、全人口において、65歳以上の高齢者人口が占める割合(高齢化率)が21%以上の社会を指します。以下同じです。
- (注4) 本投資法人においては、高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等及びその他介護・医療・健康関連施設を併せて「ヘルスケア施設」といいます。「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅(以下「サ高住」ということがあります。)、認知症高齢者グループホーム(以下「グループホーム」ということがあります。)及びその他高齢者向け施設・住宅をいい、それらの詳細については、後記「4 本投資法人の投資対象/(2)投資対象物件/ 高齢者向け施設・住宅」をご参照ください。また、「医療関連施設等」とは、病院・診療所及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいい、それらの詳細については、「その他介護・医療・健康関連施設」とあわせ、後記「4 本投資法人の投資対象/(2)投資対象物件/ 医療関連施設等」をご参照ください。
- (注5) 閣議決定により設置された日本経済再生本部(以下「日本経済再生本部」といいます。)による2013年6月14日付「日本再興戦略~JAPAN is BACK~」をご参照ください。



3 本投資法人の特徴・投資方針

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

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

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

- (注1) 本書において「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本書の日付現在、スポンサーは合計9社あり、シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行、三井住友ファイナンス&リース株式会社(以下「三井住友ファイナンス&リース」といいます。)、SMB C日興証券株式会社、株式会社陽栄(以下「陽栄」といいます。)、銀泉株式会社(以下「銀泉」といいます。)、神戸土地建物株式会社(以下「神戸土地建物」といいます。))及び室町建物株式会社(以下「室町建物」といいます。))です。
- (注2) 本書において「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設の賃借人(転借人である場合を含みます。)であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいいます。新規取得資産(後記「6 インベストメント・ハイライト/(3)多様なスポンサーサポートを活用した持続的な外部成長/ 本投資法人の着実な外部成長」で定義します。以下同じです。)に係るオペレーターの詳細については、後記「6 インベストメント・ハイライト/(5)厳選したオペレーターが運営する施設/ 新規オペレーターの概要」及び同「新規取得資産取得後のオペレーター」をご参照ください。

4 本投資法人の投資対象

(1) 投資対象地域

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

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

（注）本書において「地方中核市」とは、人口20万人以上の市をいいます。以下同じです。

< 地域組入比率 >

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

（注）「組入比率」は、取得価格を基準とします。以下同じです。

(2) 投資対象物件

ヘルスケア施設・その他の組入比率

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

< ヘルスケア施設・その他の組入比率 >

組入施設		組入比率
ヘルスケア施設		80%以上
高齢者向け施設・住宅	(ア) 有料老人ホーム	
	() 介護付	
	() 住宅型	
	() 健康型	
	(イ) サービス付き高齢者向け住宅	
	(ウ) 認知症高齢者グループホーム	
(エ) その他高齢者向け施設・住宅		
医療関連施設等		
その他		20%以下

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

高齢者向け施設・住宅

本投資法人は、主として、(ア)有料老人ホーム、(イ)サービス付き高齢者向け住宅及び(ウ)認知症高齢者グループホームに投資します。

<本投資法人の投資対象の高齢者向け施設・住宅>

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

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

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

(注3)「認知症対応型共同生活介護」とは、介護保険法第8条第20項において、「要介護者であって認知症であるもの(その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。)について、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うことをいう。」と定められています。以下同じです。

また、本投資法人は、上記(ア)から(ウ)以外の高齢者向け施設・住宅として、下表にある「(エ)その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設も、その投資対象としています。但し、本書の日付現在、本投資法人において、下表の「(エ)その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設は取得していません。

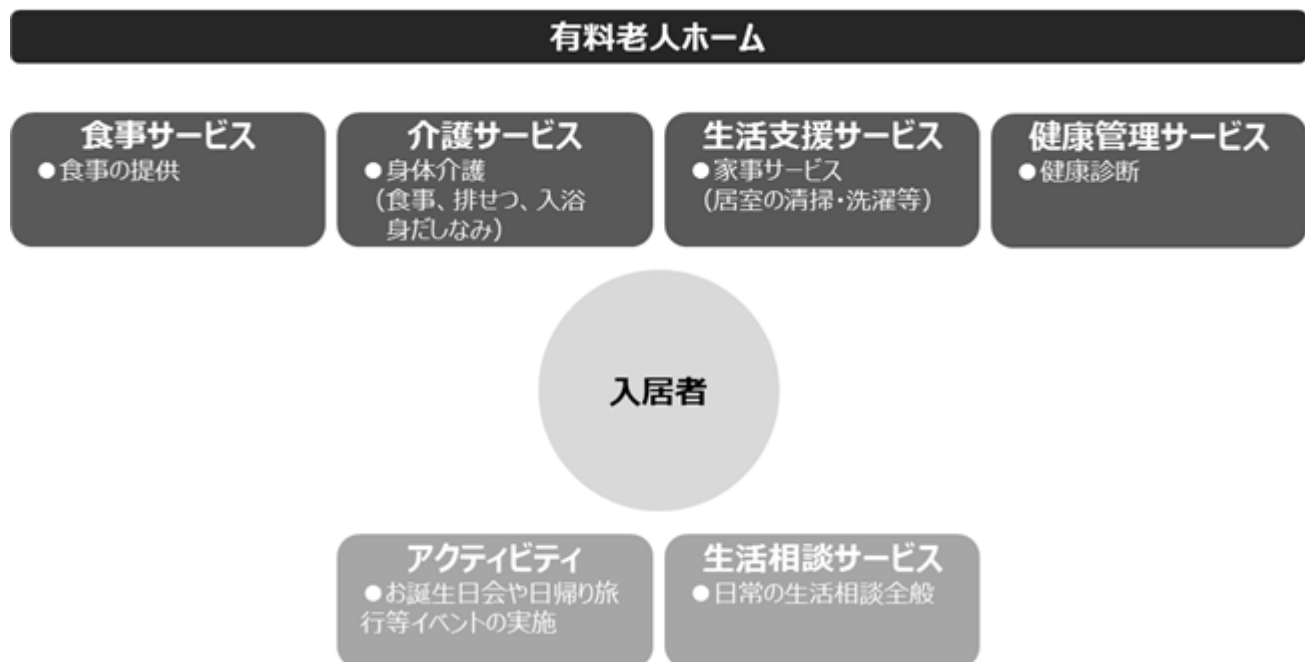
(エ)その他 高齢者 向け 施設・ 住宅	タイプ区分	概要
	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	老人福祉法、介護保険法に規定された施設で、常時介護が必要かつ居宅においてこれを受けることが困難な高齢者等を対象とした施設。
	介護老人保健施設 (老健)	介護保険法に規定された施設で、病状が安定し機能訓練(リハビリ)等に重点をおいた介護が必要な高齢者を対象とした施設。
	介護療養型医療施設 (介護療養病床、経過措置期限到来に係る新たな施設類型を含みます。)	急性期の治療が終わり病状が安定したものの、長期間の治療が必要な高齢者を対象とした施設(療養病床を有する病院又は診療所)。
	軽費老人ホー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

(ア) 有料老人ホーム

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

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

< 有料老人ホームの一般的なサービス内容 >



(注) 上記のイラストは、有料老人ホームにおける一般的なサービス内容の概要を示したものであり、保有する信託不動産又は取得予定資産において、上記のサービス内容がすべて提供されることや、将来においても保証されることを意味しません。

有料老人ホーム居住の権利形態においては、「利用権方式」が主流です。本投資法人における信託不動産及び取得予定資産のうち、有料老人ホームは、いずれも利用権方式を採用する施設です。

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

(イ) 有料老人ホームにおける分類

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

a. 介護付有料老人ホーム

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

各地方自治体の指針により、「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」の事業者指定を受けた有料老人ホームのみが、広告やパンフレット等において「介護付」、「ケア付」等の表示を行うことが可能な施設とされています。

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

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

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

b. 住宅型有料老人ホーム

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

c. 健康型有料老人ホーム

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

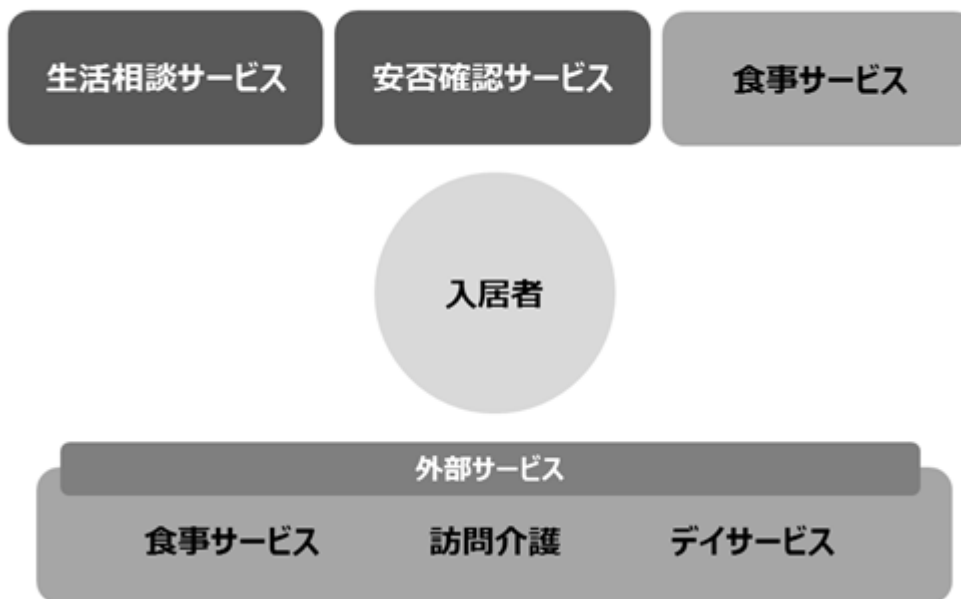
d. サービス付き高齢者向け住宅

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者住まい法に基づき、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するために新たに創設された住宅です。「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度（以下「サ高住制度」といいます。）は、国土交通省・厚生労働省の共管制度で、地方自治体への登録制となっており（注）、2011年10月から登録が開始されています。サ高住制度においては、現状、建設補助や税制、融資面での優遇措置が設けられています。

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

< サービス付き高齢者向け住宅の一般的なサービス内容 >

サービス付き高齢者向け住宅



(注) 上記のイラストは、サ高住における、一般的なサービス内容の概要を示したものであり、保有する信託不動産又は取得予定資産において、上記のサービス内容がすべて提供されることや、将来においても保証されることを意味しません。

サ高住は、少なくとも、生活相談・安否確認サービスを提供する住宅という位置づけであり、入居者は、通常、オペレーターとの間で賃貸借契約を締結し、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）に基づく借家権が保障されることとなります。但し、介護サービスについては、「特定施設入居者生活介護」の指定を受けていない限り、住宅型老人ホームと同様に入居者自身の選択により、外部の在宅介護サービスを利用することとなります。

e. 認知症高齢者グループホーム

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

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

f. その他高齢者向け施設・住宅

本投資法人は、このほか、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設（老健）、介護療養型医療施設（介護療養病床、経過措置期限到来に係る新たな施設類型を含みます。）、軽費老人ホーム、養護老人ホームについても、投資していきます。

医療関連施設等

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

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

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

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

本投資法人は、医療関連施設等についても、高齢者向け施設・住宅と同様に、我が国の超高齢社会を支える社会インフラとして位置づけており、運用資産として組み入れていきます。

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

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

（注）「高齢者向け施設・住宅」又は「医療関連施設等」に経済的若しくは機能的に付随又は関連するサービスを提供し、又は提供することが可能な施設、その他介護、医療又は健康の回復、維持若しくは向上を目的としたサービスを提供し、又は提供することが可能な施設、それら施設に携わる人材を養成し、又は養成することが可能な教育施設、それら各施設への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる施設をいいます。

その他

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

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

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

5 本投資法人の3つの特長

本投資法人は、以下の3つの特長を持っています。

本投資法人の3つの特長

- （1）成長が見込まれるヘルスケア市場への投資
 - 高齢化の更なる進展による需要の拡大
 - 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充
- （2）スポンサーによる強力なサポート
 - シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関わる高度な専門性の活用
 - 多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保
- （3）長期安定的なキャッシュフロー
 - 優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約
 - オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

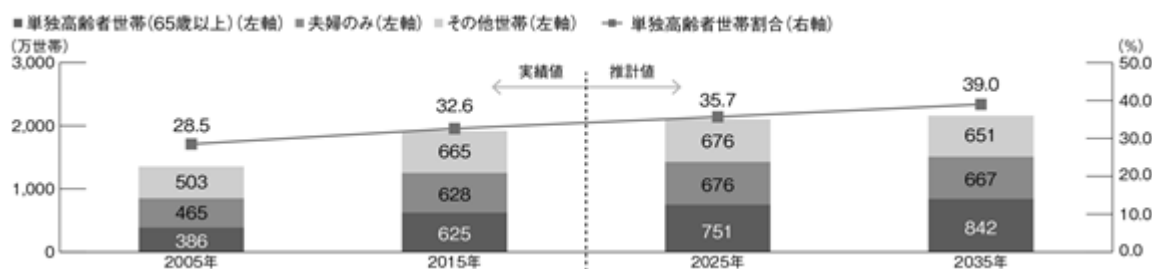
(1) 成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

高齢化の更なる進展による需要の拡大

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

下表は、高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合を示したものです。高齢化率の高まりとともに、高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の占める割合の増加も見込まれており、介護負担の増大に伴いヘルスケア施設の需要が拡大すると本投資法人は考えています。

< 高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合の増加 >



出所：上記グラフ中、2005年については、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）（2013（平成25）年1月推計）」、2015年以降については、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）（2018（平成30）年推計）」に基づき、本資産運用会社作成。

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

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

一方、介護・医療サービスへの需要の拡大に対して、高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2017年において1.5%にすぎず、更なる供給促進が求められています。また、サービス付き高齢者向け住宅の登録状況についても、高齢者人口に対する供給率も、2018年6月において、0.65%にとどまっています。

< 有料老人ホームの供給状況 >



出所：上記グラフ中、有料老人ホームの定員数のうち、2011年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成23年社会福祉施設等調査の概況」、2012年ないし2015年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成27年社会福祉施設等調査の概況」、2016年及び2017年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成29年社会福祉施設等調査の概況」にそれぞれ基づき、また、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社作成。

（注）65歳以上人口に対する供給率は、各年における有料老人ホームの定員数を、各年における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第2位を、四捨五入して表示しています。

< サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 >



出所：上記グラフ中、サービス付き高齢者向け住宅の戸数につき国土交通省ホームページ経由「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」掲載「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（平成30年10月末時点）」に基づいており、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社作成。

（注）65歳以上人口に対する供給率は、各年月におけるサービス付き高齢者向け住宅の戸数を、各年月1日における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第3位を、四捨五入して表示しています。

政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

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

日本経済再生本部は、2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行うとの方針を公表しました。

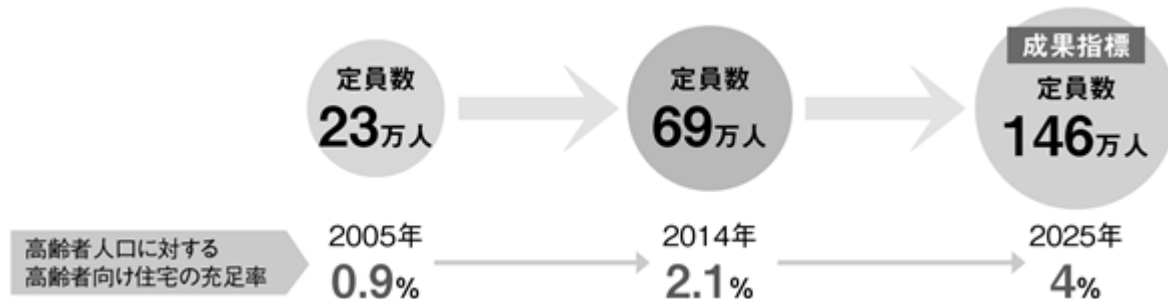
この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されたことにより、オペレーターがヘルスケアリートを活用する機会は今後増えていくものと考えています。

また、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、2016年3月18日付閣議決定の「住生活基本計画（全国計画）」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1%から2025年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられています。

< 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充 >

2014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	2014年6月の「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に続いて、2015年6月に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表されました。
2015年 6月	病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン	
2016年 3月	住生活基本計画（全国計画）	「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1%から2025年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられました。

< 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率 >



出所：上図中の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率のうち、2005年については、2011年3月15日付で閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」、2014年及び2025年については、2016年3月18日付で閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」。上図中の定員数については、上記「住生活基本計画(全国計画)」及び各年の65歳以上人口を基に、本資産運用会社が算定。

(注) 各年の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率については、高齢者人口に対する高齢者向け住宅(当該計画においては、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム及び軽費老人ホームをいいます。)の割合の成果指標として掲げられた数値です。定員数のうち、2005年及び2014年の定員数の算定にあたり、それぞれ総務省統計局「平成22年国勢調査」及び「平成27年国勢調査」を参照しており、2025年の定員数の算定にあたり、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」中の「表1-2 総人口、年齢4区分(0~19歳, 20~64歳, 65~74歳, 75歳以上)別人口及び年齢構造係数：出生中位(死亡中位)推計」を参照しています。

医療関連施設等を取り巻く環境について、高齢化率の上昇に伴い、社会福祉費が増大し、また団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて医療・介護需要の増加が見込まれる一方、高齢者人口の増加には大きな地域差があります。これらの問題に対応するため、医療介護制度の見直しを通じた地域包括ケアシステムの構築と地域医療構想の実現が検討されています(注)。

我が国では、地域包括ケアシステムのもと、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される枠組み」の構築が推進されています。

我が国は、限られた医療資源を有効に活用するため、医療機関の病床を患者の状態に応じて機能分化し、どの地域の患者も適切な医療を適切な場所で受けられることを目指し、都道府県における地域医療構想(ビジョン)策定のためのガイドラインを策定(2015年3月)する等の医療サービス提供体制の制度改革を進めています。都道府県は、国が定めた地域ごとに医療の機能に見合った資源の効果的かつ効率的な配置を促し、疾病等につき、急性期から回復期、慢性期まで患者の状態に見合った病床で、状態に相応しい、より良質な医療サービスを受けられる体制の実現に向けて、医療関係者と一体になって地域医療構想を推進しています。

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

< 地域包括ケアシステム >



出所：厚生労働省ホームページ。

<地域医療構想について>



出所：厚生労働省「医療・介護改革の取組」(2017年6月22日)を基に、本資産運用会社作成。

(注1) 各機能の区分は、医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号。その後の改正を含みます。)第30条の33の2第1号から第4号までに規定する病床の機能区分に対応しています。以下同じです。

(注2) 「介護医療院」とは、介護保険法第8条第29項において、要介護者であって、主として長期にわたり療養が必要である者(その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるもの)に限り、施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練(リハビリ)その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたものをいうと定義されます。

(注3) 「足下の病床機能(2015年7月)」の機能別病床数については、病床機能報告の報告対象となる病院7,370施設、有床診療所7,168施設のうち、2016年3月31日までにデータクリーニングが完了した病院7,236施設(98.2%)、有床診療所6,627施設(92.5%)のデータを集計したものです。

(注4) 病床機能報告は、地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律(平成26年法律第83号。その後の改正を含みます。)により改正された医療法第30条の13に基づいて実施されている報告制度です。対象となる医療機関は、2016年7月1日時点で一般病床・療養病床を有する病院及び有床診療所(診療所・歯科診療所)であり、対象となる医療機関は、病棟ごとに、機能区分を回答し、6年が経過した日(2021年7月1日時点)の病床の機能の予定に向けて、6年以内に変更予定がある場合は、その変更予定年月、変更後の機能についても回答しています。

(注5) 「2025年の病床必要量」の機能別病床数は、地域医療構想策定ガイドライン等に基づき、一定の仮定を置いて、地域ごとに推計した値を全国ベースで積み上げた推計結果です。具体的には、当該報告においては、まず、機能分化等をしないまま高齢化を織り込んだ場合の我が国の病床数を152万床程度とした上で、2025年の必要病床数(目指すべき姿)を114.8~119.1万床程度と提示しています。

・高度急性期、急性期及び回復期については、NDB(レセプト情報・特定健診等情報データベースをいいます。以下同じです。)のレセプトデータ等を活用し、医療資源投入量(患者に対して行われた診療行為を1日当たりの診療報酬の出来高点数(入院基本料相当分及びリハビリテーション料の一部を除きます。))で換算した値。)に基づき、機能区分別に分類し、推計しています。

・療養病床については、報酬が包括算定であり、一般病床のように医療行為を出来高換算した医療資源投入量に基づく分析を行うことは難しく、また、地域によって、介護施設や高齢者住宅等の整備状況やそうした場合も含めた在宅医療等の充実状況等も異なっている中で、療養病床数には大きな地域差がある状況であることから、当該報告の推計において慢性期については、療養病床の入院受療率(「地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律」の一部の施行について」(2015年3月31日付け医政発0331第9号)に定める慢性期総入院受療率をいいます。)の地域差に着目し、その差を縮小しつつ、地域が一定の幅の中で目標を設定し、どの程度、慢性期の病床で対応するかについて、平成25年度(2013年度)のNDBのレセプトデータ等を活用した分析・検討が行われています。

その上で、人口構造の変化(2025年の性・年齢階級別人口については、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(2013年)3月推計)」を使用しています。)等を勘案して、地域医療構想策定ガイドライン等に基づき、一定の仮定を置いて、2025年における医療機能ごとの医療ニーズ(1日当たりの入院患者数)を算出し、病床稼働率(当該報告では、高度急性期:75%、急性期:78%、回復期:90%、慢性期:92%と設定されています。)で割り戻して、医療機能別の病床数の必要量について地域ごとに推計した値を積み上げて算出しています。

また、我が国の病院の数は、全国で約8,400施設とされていますが、1960年代から1970年代に建設された耐震基準に達していない病院も存在しており、地震国である我が国における病院の耐震化率は、有料老人ホームが95%以上である(注1)のに対し、2017年度の調査で72.9%に留まっています(注2)。病院は、日常的には不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靱化の観点からも、耐震化は喫緊の課題となっています。そのため、病院には、建物の建替えや増改築による耐震化に伴う資金ニーズがあると、本投資法人は考えています。

上記に加え、医療法人には、複合開発(注3)、耐震化に伴う建物の建替え及び増改築をはじめ、医療機能の強化又は転換に伴う設備投資、M&A等を契機とした資金調達又は資産売却の各ニーズも想定されます。さらに、財務体質の強化を目的とした保有資産の現金化及び病院オーナーによる事業承継や相続時の保有資産の流動化(資金化)、ファイナンスの組換えを目的とした病院不動産の売却時において、それらの資産の受け皿として不動産投資法人の活用が見込まれると本投資法人は考えています。

そして、我が国の病院不動産の市場規模は、ヘルスケア施設不動産市場全体の過半を占め、かつ大半が医療法人等による自己保有となっています。今後、病院不動産が流動化される際に、不動産投資法人の投資対象となりうると、本投資法人は考えています。

以上のとおり、医療法人等が有する資金ニーズを背景に、病院経営に係る資金調達手段として、また財務体質強化等の一環として、病院不動産における不動産投資法人の活用機会は更に増大しうるものと、本投資法人は考えています。

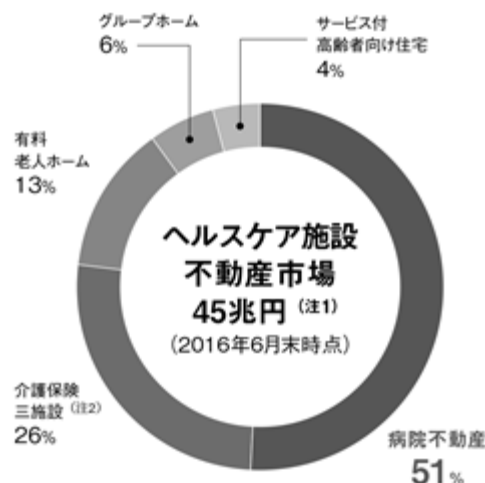
このように、本投資法人が取得対象とする「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設の市場は、今後より一層拡大していくものと考えています。

(注1) 厚生労働省の「社会福祉施設等の耐震化状況」(2017年12月25日公表)によれば、有料老人ホームの耐震化率は96.3%と公表されています。

(注2) 厚生労働省の「病院の耐震改修状況調査の結果」(2018年4月17日公表)によれば、病院の耐震化率は72.9%であり、このうち地震発生時の医療拠点となる災害拠点病院及び救命救急センターの耐震化率は89.4%と公表されています。なお、このような厚生労働省の調査において、1981年以前(昭和55年改正建築基準法施行前)に建築された建物で耐震診断していない建物がある病院は、耐震性が不明な病院として耐震化の算定がなされています。

(注3) 「複合開発」とは、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等が合築されたヘルスケア施設等、複数の機能・用途を有する不動産を開発することを意味します。

<病院不動産の市場規模>



出所：KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値を基に、本資産運用会社において作成。

(注1) 「ヘルスケア施設不動産市場」の合計額は、個別のヘルスケア施設を施設累計、所在地、入居費用設定(病院を除きます。)等から売上、費用水準を推計することにより導きだされたEBITDARに、各ヘルスケア施設のタイプや所在地域(以下あわせて「施設類型」といいます。)別に設定された一定係数を乗じ算出された負担可能賃料を、施設類型ごとに定めたキャップレートにより除して算出し、それを合算したものを表記しています。また、各タイプのヘルスケア施設の市場割合は、上記試算に基づくタイプ別市場規模の構成比を示しています。「EBITDAR」とは、税引前利益に、特別損失、支払利息、減価償却費及び支払賃料を加算した数値をいい、「キャップレート」とは還元利回りを意味します。「EBITDAR」はKPMGヘルスケアジャパン株式会社が収集した各施設の価格設定情報(高齢者住宅のみ)、施設類型から売上を想定し、そこから施設類型ごとに設定されたコストを差し引き算出しています。その後、EBITDARに施設類型別に設定した賃料割合を乗じ賃料水準を算定、さらに施設類型別に設定したキャップレートで除して不動産規模を算定しています。したがって、個別施設ごとにすべて不動産規模が算定されています。

(注2) 「介護保険三施設」とは、介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)、介護老人保健施設(老健)及び介護療養型医療施設(介護療養病床、経過措置期限到来に係る新たな施設類型を含みます。)を総称しています。

(2) スポンサーによる強力なサポート

シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関わる高度な専門性の活用

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

(ア) シップヘルスケア

シップヘルスケアは、「医療」「保健」「福祉」「介護」「サービス」の5分野に特化した企業で、医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホームや調剤薬局の運営に至るまで、幅広い事業展開を行っています。

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

(イ) NECキャピタル

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

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

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

(ウ) 三井住友銀行

三井住友銀行を傘下に持つ株式会社三井住友フィナンシャルグループは、企業の社会的責任(CSR)の重点課題を「環境」「次世代」「コミュニティ」の3つのテーマとして、社会課題の解決に取り組んでいます。その中で、少子・高齢化の急速な進展に伴い、重要な社会インフラであるヘルスケア施設の供給促進を金融面で支援することが、活力ある持続可能な社会の実現には不可欠であると考え、三井住友銀行は本投資法人に参画しています。

三井住友銀行は国内メガバンクの一角を占める金融機関であり、ヘルスケア施設の所有者やオペレーターを含む、幅広い顧客基盤を有しており、三井住友銀行の顧客が資金調達の選択肢の一つとしてヘルスケア施設の流動化等を検討する場合に、本投資法人は、当該顧客の紹介を受けることができます。また、三井住友銀行は上場不動産投資法人に対するファイナンスの分野でも、国内トップクラスの実績を有しています。

本投資法人は、三井住友銀行からのサポートを最大限活用し、円滑な資金調達と資産規模の拡大を目指します。

多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

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

(注)「サポート会社」とは、株式会社S M B C信託銀行、リサ・パートナーズ、オライオン・パートナーズ・ジャパン合同会社及び株式会社マックスリアルティ(以下「MR」といいます。)をいい、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結しています。また、MRをアセットマネジャーとする合同会社MY G K 1号、合同会社MY G K 2号及び合同会社MY G K 3号は、専ら有料老人ホーム、サ高住等を取得するために設立された特別目的会社であり、併せて以下「サポートSPC」といいます。

本投資法人は、このサポート契約を通じて、本投資法人が購入するまでスポンサー又はサポート会社に対してヘルスケア施設を一時的に保有すること(以下「ウェアハウジング」といいます。)を依頼すること、各スポンサー又はサポート会社が保有する物件を売却しようとする場合には、本投資法人が優先的にその取得について交渉を行うことのできる権利(以下「優先交渉権」といいます。)の付与を受けること等の様々なサポートを得ることができます。

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

本投資法人は、本書の日付現在において、合計27物件を保有しており、そのうち25物件はスポンサーのネットワークを活用し、残り2物件は本資産運用会社の独自のネットワークを通じて取得しています。

(3) 長期安定的なキャッシュフロー

優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約

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

(注)本書において、「賃料固定・長期の賃貸借契約」とは、原則として、本投資法人による取得時点での賃貸借期間の残存期間が10年以上であり、収益その他に賃料額が連動する規定を含まない賃貸借契約を指します。以下同じです。なお、本投資法人が取得予定資産の取得後において保有する各資産(以下「本募集後保有資産」といいます。)については、「賃料固定・長期の賃貸借契約」が締結されない物件が含まれています。各本募集後保有資産に係る賃貸借契約の概要は、後記「7 新規取得資産の概要/(1)新規取得資産の個別不動産の概要」及び「8 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要/(2)建物及び賃貸借の概要」をご参照ください。

オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

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

6 インベストメント・ハイライト

一般募集及び本第三者割当におけるインベストメント・ハイライトは、以下のとおりです。

- (1) 旗艦物件となる病院と有料老人ホームを合築した複合型ヘルスケア施設の取得
J-REIT 2 例目となる、病院不動産(400床)の組み入れ
本投資法人最大級の介護付有料老人ホーム(居室数181室/定員200名)
シップヘルスケアのグループ会社によるマスターリース
- (2) ヘルスケア施設の開発案件への取組みと取得資産の拡大
本投資法人初の、スポンサーサポートを活用して開発したヘルスケア施設の取得
オペレーターの誘致、土地の取得から、建物竣工後のウェアハウジングに至るまで、スポンサー、サポート会社及び本資産運用会社が有する多様な機能やネットワークの活用
優良なオペレーターの出店ニーズに即した開発案件への取組みと新たな取得機会の創出
- (3) 多様なスポンサーサポートを活用した持続的な外部成長
上場後 2 回目の公募増資となる本募集を通じて、スポンサー及びスポンサー等が組成したサポートSPCから、10物件を243億円で取得
今回の取得により、2015年3月の上場時から新規取得資産取得後までに資産規模は約2.7倍に拡大
スポンサー、サポート会社及び本資産運用会社が有する多様な機能やネットワークを活用した「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの更なる拡充に注力
- (4) 投資主価値の向上に資する安定的な財務運営と分配政策の推進
三井住友銀行を中心とする強固なバンクフォーメーション
安定した資金調達力を背景とした財務レバレッジの活用
第8期(2019年1月期)より継続的な利益超過分配を実施、資金効率の向上を図るとともに、投資主への更なる還元を企図

(1) 旗艦物件となる病院と有料老人ホームを合築した複合型ヘルスケア施設の取得

病院と有料老人ホームを合築した複合型ヘルスケア施設

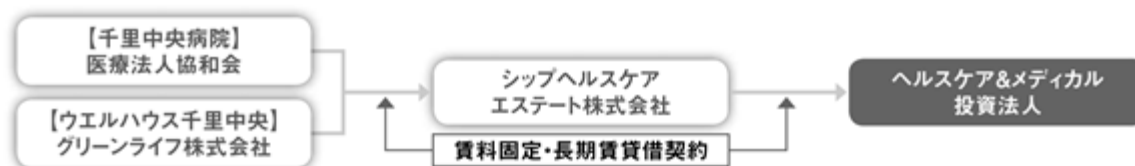
本投資法人が取得を予定している「シップ千里ビルディング」は、病院と有料老人ホームを合築した複合型ヘルスケア施設(注)であり、免震構造となっています。同物件においては「千里中央病院」(400床)が運営されており、J-REITでは本投資法人が2017年11月に取得した「新潟リハビリテーション病院」に続き2例目の病院不動産の取得となります。また、本投資法人では最大級の居室数181室・定員200名の介護付有料老人ホームである「ウエルハウス千里中央」が併設され、運営されています。

(注)「複合型ヘルスケア施設」とは、施設内に二以上の有料老人ホーム、サ高住、グループホーム又は医療関連施設等が併設されているヘルスケア施設をいいます。

安定した賃料スキーム

本投資法人は、主要スポンサーであるシップヘルスケアのグループ会社であるシップヘルスケアエステート株式会社との間で賃料固定かつ長期のマスターリース契約を締結することにより、安定的なキャッシュフローを確保しています。

<賃料スキーム>



千里中央病院及びウエルハウス千里中央の概要

「千里中央病院」は、地域住民等の強い要望を受け、急性期医療を終えた患者の亜急性期医療及び慢性期医療を担う病院として、医療法人協和会が2008年10月に開設した病床数400床の病院です。「千里中央病院」の提供する医療の内容は、主として脳卒中や運動器疾患の回復期リハビリ、身体障害者の慢性期医療、悪性疾患末期患者の緩和ケアの3つに分かれており、同病院ではしっかりと技術と温かい心をもって地域の皆様に提供しています。

また、「ウエルハウス千里中央」は、2008年10月に開設され、シップヘルスケアのグループ会社のグリーンライフ株式会社が運営する介護付有料老人ホームです。181室の居室と定員200名の規模を有し、本投資法人が保有する有料老人ホームにおいて最大級の高齢者向け施設です。北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅と直結した抜群の利便性を有し、併設する病院との緊密な医療連携が可能といった安心感が魅力の施設で、高い入居率を維持しており、2018年7月1日時点で入居率は100%となっています。

(注)本「千里中央病院及びウエルハウス千里中央の概要」の記載は、「シップ千里ビルディング」のオペレーターである医療法人協和会及びグリーンライフ株式会社のホームページの記載（2018年10月31日時点において表示された内容）等に基づいています。

<シップ千里ビルディングのフロアマップ>



協和会グループについて

医療法人協和会は、兵庫県南東部と大阪府北摂地域を中心に、6病院(病床数合計2,024床)、4介護老人保健施設(床数合計495床)をはじめ、在宅支援事業(注)等を幅広く運営する大手医療法人です。同法人は、急性期から在宅医療・介護に至るまで、地域密着型の良質な医療・介護サービスをグループで一貫して提供しています。

(注)「在宅支援事業」とは、訪問看護事業、居宅介護支援事業、訪問介護事業及び地域包括支援センター事業をいいます。以下同じです。

<医療法人協和会が運営する施設一覧>



医療法人 協和会
Kyowakai Medical Corporation

病院

- 協立病院
- 協立温泉病院
- 協和会病院
- 協和マリナホスpital
- 第二協立病院
- 千里中央病院



協立病院(兵庫県川西市)



協和マリナホスpital(兵庫県西宮市)



第二協立病院(兵庫県川西市)

介護老人保健施設

- ウェルハウス川西
- ウェルハウス協和
- ウェルハウス西宮
- ウェルハウス清和台



ウェルハウス川西(兵庫県川西市)



ウェルハウス協和(大阪府吹田市)

その他

- 在宅支援事業(訪問看護、居宅介護支援、訪問介護、地域包括支援センター)
- クリニック等

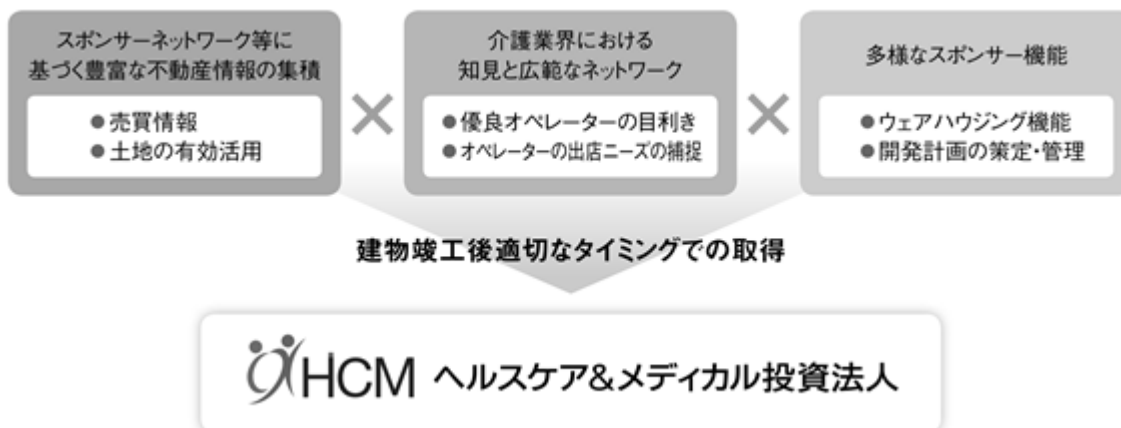
(2)ヘルスケア施設の開発案件への取組みと取得資産の拡大

本投資法人初のスポンサーサポートを活用して開発したヘルスケア施設の取得

「サニーライフ北品川」は、主要スポンサーである三井住友銀行の社宅跡地に開発した有料老人ホームで、スポンサー等が有する多様な機能やネットワークを活用して開発した物件の初めての取得事例といえます。本物件の開発に際し、オペレーターの誘致、土地の取得、開発計画の策定及び実施管理、建物竣工後のウェアハウジングに至る一連のプロセスにおいて、開発主体としての陽栄をはじめスポンサーグループ各社及び本資産運用会社が一貫して主導的な役割を果たし、このように複数のスポンサーの関与のもと、本投資法人は、物件取得競争に巻き込まれずに、本開発物件を取得します。オペレーターは、本資産運用会社において、各事業者の出店ニーズ、運営実績及び事業計画等を踏まえて厳選の上、株式会社川島コーポレーションを誘致し、賃貸借期間25年かつ賃料固定の賃貸借契約を締結しました。同社は、「サニーライフ」をメインブランドに、2018年11月30日現在、首都圏を中心に全国で115施設(定員数10,297名)を運営する大手介護事業者です。また、本物件の建設事業者については、本資産運用会社において、技術力・施工実績等を踏まえて、大手ハウスメーカーを選定しました。

ヘルスケア施設の開発案件における本投資法人の強み

本投資法人はスポンサーや本資産運用会社の幅広いネットワークを通じ、開発用地等の不動産（売買）情報が集まっています。本投資法人は、物件の開発計画策定に当たり、介護業界における知見とネットワークを活用して、優良なオペレーターを厳選します。また、本投資法人は、スポンサー等が有する多様な機能を通じて、オペレーターの誘致や土地の取得から、建物竣工後のウェアハウジングに至るまで、開発プロセスを主導的に進めることができます。



スポンサーサポートを活用した開発案件（パイプライン）

本投資法人は、スポンサーサポートを活用してヘルスケア施設の開発案件の取組みを推進しており、パイプラインも積み上がっています。下表は、本投資法人が優先交渉権を有する開発案件の一例です。

<スポンサー又はサポート会社が保有する開発物件>

物件名	メディカル・リハビリホーム グランダ豊田元町
所在地	愛知県豊田市
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月	2016年11月
居室数／定員	75室／85名
案件概要	オペレーターの新規出店ニーズに基づく開発案件。大手ハウスメーカーと連携した上で、スポンサーの三井住友ファイナンス&リース株式会社のウェアハウジング機能を活用



物件名	メディカル・リハビリホーム グランダ山鼻
所在地	北海道札幌市
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月	2018年11月
居室数／定員	52室／56名
案件概要	既存の有料老人ホームの移転・建替え案件。オペレーターの移転ニーズと土地情報をマッチングし、サポート会社の株式会社マックスリアルティが開発主体として全工程を主導



（注1）上記物件については、スポンサー又はサポート会社が保有し、本投資法人が優先交渉権を有する物件の一例です。今後の取得先との交渉により優先交渉権の内容が変更となる可能性があります。また、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できるとの保証はありません。

（注2）「所在地」については、2018年12月31日時点の登録簿上の表示に基づいて記載しています。

（注3）「オペレーター」、「開設年月」及び「居室数／定員」は、各物件の有料老人ホーム等に係る重要事項説明書に記載された内容を記載しています。

(3) 多様なスポンサーサポートを活用した持続的な外部成長

本投資法人の着実な外部成長

本投資法人は、2015年3月に公募による新投資口の発行を行い、東証J-REIT市場に上場しました。本投資法人は、この際に公募増資及び金融機関からの借入れにより調達した資金を原資として、三大都市圏、すなわち首都圏、近畿圏及び中部圏、並びに中核都市圏に立地する物件を中心として、合計16物件(取得価格合計23,683百万円)を取得し、その運用を開始しました。

また、本投資法人は、第3期の2016年3月30日に、金融機関からの借入れ及び手元資金を活用して、三大都市圏に立地する有料老人ホーム合計2物件(取得価格合計1,338百万円)を新たに取得し、資産規模を合計18物件(取得価格合計25,021百万円)まで拡大することで、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現してきました。また、本投資法人は、資産規模の更なる拡大を目指して、サポート契約に基づくウェアハウジング機能及び優先交渉権を活用して、将来におけるヘルスケア施設の取得機会の確保に注力してきました。

本投資法人は、2017年2月、新規上場後、初の公募増資を実施し、この公募増資及び金融機関からの借入れにより調達する資金を原資として、サポート契約に基づくウェアハウジング機能及び優先交渉権を活用し、スポンサー等が組成したSPCから、「神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)」、「グリーンライフ守口」、「はびね神戸魚崎式番館」及び「グランダ鶴間・大和」の合計4物件(取得価格合計10,400百万円)(注1)、スポンサーから「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑壱番館ビル」の合計2物件(取得価格合計3,023百万円)を取得しました。なお、スポンサーから取得する2物件は、いずれも新規上場後にスポンサーが新規にウェアハウジングを行ったものです(以下、新規上場後にスポンサーが新規に行ったウェアハウジングについて「新規ウェアハウジング」といいます。)。その後、本投資法人は、2017年11月10日に「新潟リハビリテーション病院」(取得価格2,060百万円)を取得し、その後、2018年10月1日に「はなことば南」及び「はなことば三浦」(取得価格合計1,686百万円)(以下これら2物件を併せて「第8期取得済資産」といいます。)をサポートSPCからそれぞれ取得しました。

本投資法人は、この度、2017年2月に続いて、新規上場後2回目の公募増資(以下「本募集」といいます。)を実施します。本投資法人は、本募集及び金融機関からの借入れにより調達する資金を原資として、サポート契約に基づくウェアハウジング機能及び優先交渉権を活用し、「シップ千里ビルディング」、「サニーライフ北品川」、「SOMPOケアラヴィール浜川崎」、「はなことば新横浜」、「はなことば新横浜2号館」、「はなことば小田原」、「ベルジ箕輪」及び「ベルジ武尊」(取得予定価格合計22,691百万円)をスポンサー及びサポートSPCから取得します(以下これら8物件を併せて「取得予定資産」といい、第8期取得済資産と併せて「新規取得資産」といいます。)

その結果、新規取得資産取得後の資産規模は合計35物件、取得(予定)価格合計(注1)は64,881百万円となり、取得(予定)価格ベースで、本投資法人の資産規模は病院不動産を含み、2015年3月の新規上場時から約2.7倍に拡大し、また第1回公募増資実施後から約1.7倍に拡大します(注2)。なお、新規取得資産取得後の平均鑑定NOI利回り(注3)は5.6%、三大都市圏比率(注4)は86.1%となる予定です。

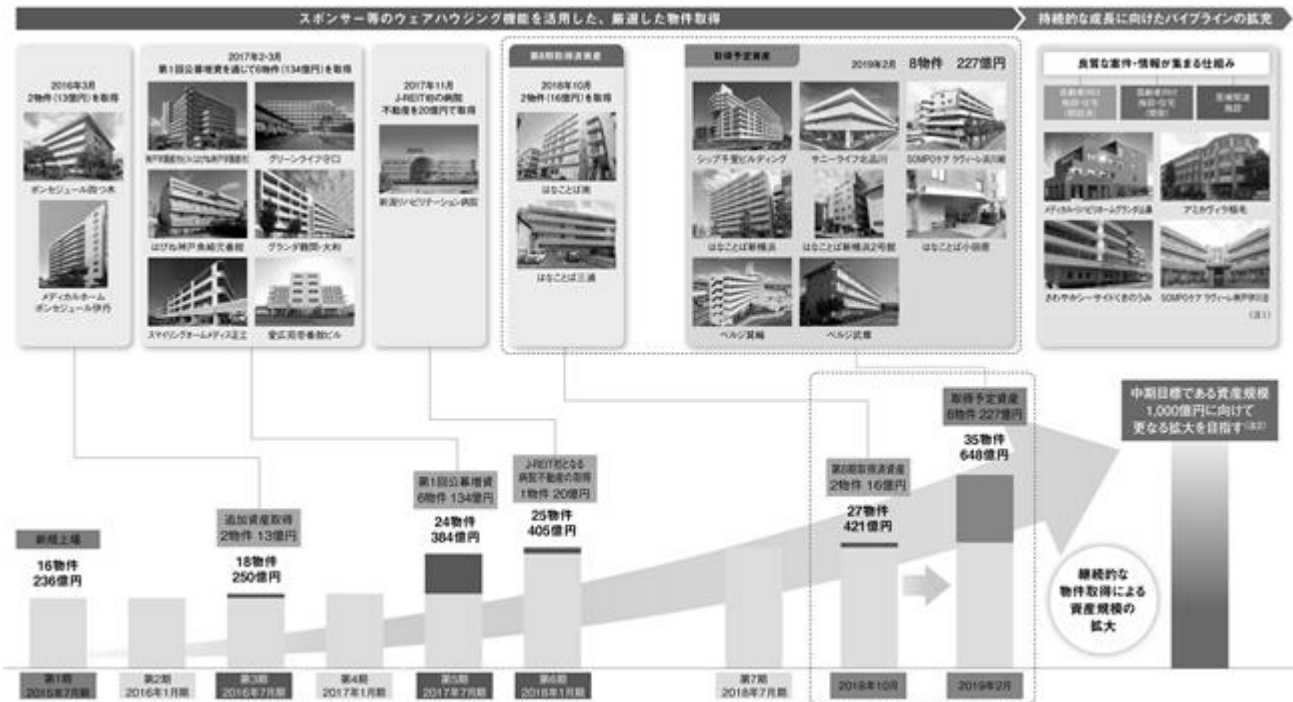
本投資法人は、今後も、スポンサー及びサポート会社が有する多様な機能や幅広いネットワークはもとより、本資産運用会社が独自に構築したオペレーター、ハウスメーカー及びデベロッパー等とのネットワークを活用していきます。本投資法人は、かかる良質な案件・情報が「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの更なる拡充に努め、ポートフォリオの持続的な成長と分配金の着実な成長を通じた投資主価値の向上を目指します。

(注1)「取得(予定)価格合計」とは、不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約に記載の取得(予定)の対価の合計額を指し、取得(予定)に係る消費税及び地方消費税、取得(予定)年月日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。

(注2)「新規上場時」とは、本投資口の東証J-REIT市場へ新規上場及び当該新規上場に伴う物件の取得が行われた第1期(自2014年12月9日 至2015年7月31日)の決算日である2015年7月31日時点指します。また、「第1回公募増資実施後」とは、第1回公募増資に伴う「神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)」、「グリーンライフ守口」、「はびね神戸魚崎式番館」、「グランダ鶴間・大和」、「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑壱番館ビル」の取得完了後である2017年3月31日時点指します。

(注3)「平均鑑定NOI利回り」は、各本募集後保有資産に係る鑑定NOIの総額を取得(予定)価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された2018年11月30日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日)を価格時点とする直接還元法による運用純収益(Net Operating Income)をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。

(注4)「三大都市圏比率」は、各本募集後保有資産の取得(予定)価格の総額に対して、三大都市圏に立地する各本募集後保有資産の取得(予定)価格の総額に占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



(注1) 「メディカル・リハビリホームグランド山鼻」、「アミカヴィラ稲毛」、「さわやかシーサイドくきのうみ」及び「SOMP Oケア ラヴィーレ神戸伊川谷」については、サポートSPC、スポンサー又はサポート会社が保有し、本投資法人が優先交渉権を有する物件の一例です。今後の取得先との交渉により優先交渉権の内容が変更となる可能性があります。また、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できるとの保証はありません。

(注2) 本目標は、将来における事象又は市場環境等により達成できないことがあります。

< 新規取得資産の概要 >

新規取得資産数 10 物件 (内2物件は第8期取得済)	鑑定評価額合計 265 億円	取得(予定)価格合計 243 億円
平均鑑定NOI利回り 5.4%	賃貸借契約期間残存年数(注2) 16.8 年	稼働率 99.8%

(注1) 新規取得資産の詳細については、後記「7 新規取得資産の概要」をご参照ください。

(注2) 「賃貸借契約期間残存年数」は、2019年2月1日時点において締結されている各新規取得資産に係る建物の賃貸借契約残存日数を365で除して、取得(予定)価格との加重平均により算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

本投資法人は、上述の投資方針の下、2019年2月、新規上場後、2回目の公募増資を実施し、この公募増資及び金融機関からの借入れにより調達する資金を原資として、取得予定資産である「シップ千里ビルディング」、「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「はなことば新横浜」、「はなことば新横浜2号館」、「はなことば小田原」、「ベルジ箕輪」及び「ベルジ武尊」の8物件(取得予定価格合計22,691百万円)を取得します。新規取得資産の概要及び新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

< 新規取得資産の概要 >

分類 (注1)	物件名	所在地	取得 (予定)日	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り	賃貸借契約 残存年数 (年) (注3)
------------	-----	-----	-------------	-----------------------	------------------------	--------------	------------------------------

有老	はなことば南 (第8期取得済資産)	神奈川県 横浜市	2018年 10月1日	1,071	1,190	5.2%	13.8
有老	はなことば三浦 (第8期取得済資産)	神奈川県 三浦市	2018年 10月1日	615	664	5.7%	13.8
有老・医療	シップ千里ビルディング (取得予定資産)	大阪府 豊中市	2019年 2月1日	12,920	14,300	5.2%	19.7
有老	サニーライフ北品川 (取得予定資産)	東京都 品川区	2019年 2月1日	1,825	1,960	4.9%	24.7
有老	SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎 (取得予定資産)	神奈川県 川崎市	2019年 2月1日	1,710	1,820	5.2%	8.9
有老	はなことば新横浜 (取得予定資産)	神奈川県 横浜市	2019年 2月1日	2,071	2,230	5.2%	13.8
有老	はなことば新横浜2号館 (取得予定資産)	神奈川県 横浜市	2019年 2月1日	375	401	5.8%	13.8
有老	はなことば小田原 (取得予定資産)	神奈川県 小田原市	2019年 2月1日	880	948	5.6%	13.8
有老	ベルジ箕輪 (取得予定資産)	群馬県 高崎市	2019年 2月1日	1,620	1,700	6.7%	8.3
有老	ベルジ武尊 (取得予定資産)	群馬県 利根郡 川場村	2019年 2月1日	1,290	1,360	7.0%	8.3
合計/平均		-	-	24,377	26,573	5.4%	16.8

- (注1) 「分類」とは、各物件のタイプを、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅と医療関連施設等の3つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、医療関連施設等を「医療」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された施設を「有老・医療」と表記したものです。
- (注2) 新規取得資産の「鑑定評価額」に関し、鑑定評価時点及び鑑定評価期間については、後記「7 新規取得資産の概要/(1) 新規取得資産の個別不動産の概要」をご参照ください。
- (注3) 「賃貸借契約残存年数」とは、各新規取得資産につき取得予定日時点で締結されている賃貸借契約(「はなことば南」及び「はなことば三浦」については本書の日付現在において締結されている賃貸借契約)について、2019年2月1日時点における賃貸借契約残存日数を365で除して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。「賃貸借契約残存年数」の平均は、2019年2月1日時点において締結されている各新規取得資産に係る建物の賃貸借契約残存日数を365で除して、取得(予定)価格との加重平均により算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

< 新規取得資産取得後のポートフォリオの状況 >

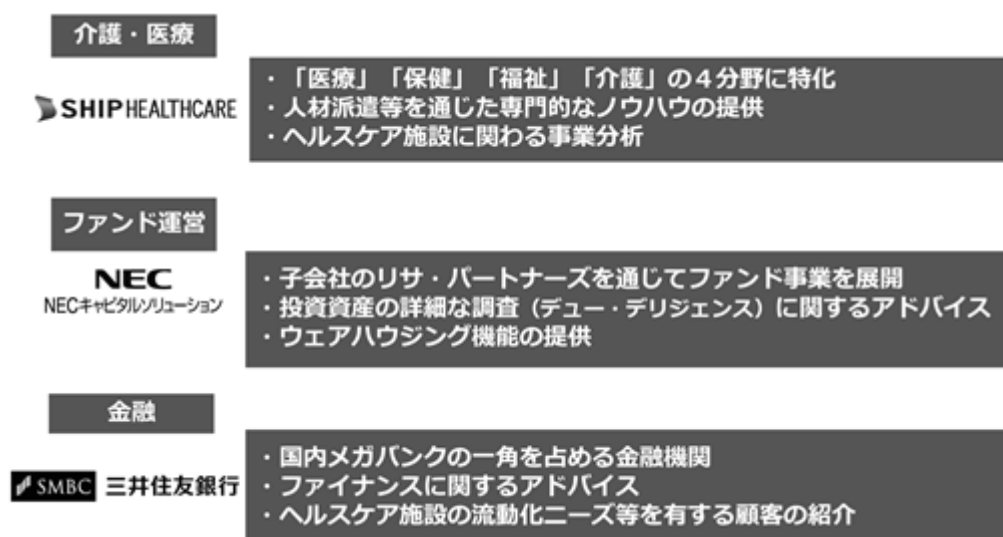
	第7期(2018年7月期)末	新規取得資産取得後
物件数	25物件	35物件
取得(予定)価格合計	405億円	648億円
鑑定評価額合計	440億円	706億円
平均鑑定NOI利回り	5.7%	5.6%
病院不動産	1件	2件
オペレーター数	8社	12社
稼働率	100.0%	99.9%
賃貸借契約期間残存年数(注)	13.7年	15.2年
三大都市圏比率	84.9%	86.1%

(注)「賃貸借契約期間残存年数」の算定方法については、後記「(5)厳選したオペレーターが運営する施設 / 長期安定的なキャッシュフロー」をご参照ください。

スポンサー等が有する機能やネットワークを活用した「集まる仕組み」を通じたパイプラインの拡充

(ア) 主要スポンサーによる強力なサポート

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



(イ) 多様な機能やネットワークの活用

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー8社及びサポート会社との間で締結したサポート契約に基づき、これらのスポンサーやサポート会社が有する専門性や顧客基盤を含む総合力、またサポート契約に規定されたウェアハウジング機能と優先交渉権を活用することができます。これらに加えて、本資産運用会社独自のネットワークを通じて、オペレーター、ハウスメーカー及びデベロッパー等が有する多様な機能や不動産情報等も活用し、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。

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

積み上げたパイプラインを活用することで、資産規模の持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の向上を目指します。



(ウ) スポンサーパイプライン

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

< スポンサー、サポート会社及びサポートSPC保有物件の一例 >

物件名	所在地	運営事業者名	分類	延床面積	居室数
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県 神戸市	SOMPOケア 株式会社	有料老人ホーム	3,824.54㎡	80
メディカル・ リハビリホーム グランダ豊田元町	愛知県 豊田市	株式会社 ベネッセスタイルケア	有料老人ホーム	2,963.71㎡	75
さわやかシーサイド くきのうみ	福岡県 北九州市	株式会社 さわやか倶楽部	有料老人ホーム	4,605.32㎡	80
アミカヴィラ稲毛	千葉県 千葉市	株式会社HCM	有料老人ホーム	4,700.07㎡	85
メディカル・ リハビリホーム グランダ山鼻	北海道 札幌市	株式会社 ベネッセスタイルケア	有料老人ホーム	2,265.45㎡	52

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

(4) 投資主価値の向上に資する安定的な財務運営と分配政策の推進

財務戦略

- ・本投資法人は、主要スポンサーである三井住友銀行を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しています。すなわち、本投資法人は、主要スポンサーである三井住友銀行を中心とした複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築くことで、運用資産の着実な成長を達成する最適な財務基盤を構築することを目指します。本投資法人の本書の日付現在の借入金の状況については、後記「借入金の状況」をご参照ください。
- ・本投資法人は、借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により財務の一層の安定化を図ります。
- ・LTV(注)水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途に運営していきます。

(注)「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じです。

財務ハイライト

本投資法人の財務ハイライトは以下のとおりです。各数値及び指標は、本借入れ(注1)及び本リファイナンス(注2)後(注3)におけるものです。本投資法人が実施する財務戦略の詳細については、後記「借入金の状況」ないし「本借入れ及び本リファイナンス後の借入返済期限の分散状況」をご参照ください。

LTV(注4)	借入金総額	長期発行体格付(注5)
50.8%	344.5億円	A(安定的) (株式会社日本格付研究所)
長期借入金比率(注6)	固定金利比率(注7)	平均借入残存年数(注8)
74.7%	94.2%	3.0年

(注1)「本借入れ」とは、本募集と並行して実施予定の借入れをいい、2019年10月1日に返済期限を迎える短期借入金17.5億円の期限前弁済による借換えを含み、本借入れによる借入金の総額は137.5億円です。

(注2)「本リファイナンス」とは、2019年1月31日に返済期限を迎える短期借入金10億円の返済を目的とする借入れをいいます。

(注3)「本借入れ及び本リファイナンス後」については、本書の日付現在において予定している本借入れ及び本リファイナンスの金額及び条件に基づき、本借入れ及び本リファイナンスがすべて完了する2019年2月1日時点の見込数値を記載しています。本借入れの金額及び条件は、一般募集及び本第三者割当による手取金等を勘案した上、借入れ実行の時点までに変更されることがあります。後記「本借入れ及び本リファイナンス後の借入返済期限の分散状況」に同じです。

(注4)「本借入れ及び本リファイナンス後」のLTVについては、以下の計算式により算出しています。

・LTV = 本借入れ及び本リファイナンス後の借入金総額(A) ÷ (2018年7月期末時点における総資産額 + 本借入れによる新規借入金額* - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額** + 本リファイナンスによる新規借入金額*** + 本募集による手取金の見込額**** + 第8期取得済資産に係る預り敷金及び保証金*****)

(A)「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額 = 2018年7月期末時点における借入金総額(207億円) + 本借入れによる借入金額(137.5億円) - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額(10億円) + 本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)

*本借入れの借入金額は137.5億円を予定しています。詳細は後記「本借入れ及び本リファイナンスにおける借入予定」をご参照ください。以下同じです。

**本リファイナンスにより返済する既存借入金額は、2019年1月31日に返済期限を迎える短期借入金10億円をいいます。

***本リファイナンスによる新規借入れの借入金額は10億円を予定しています。詳細は後記「本借入れ及び本リファイナンスにおける借入予定」をご参照ください。以下同じです。

****本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ11,000,000,000円及び550,000,000,000円(2018年12月19日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。以下同じです。

*****第8期取得済資産に係る預り敷金及び保証金とは、第8期に取得済みの「はなことば南」及び「はなことば三浦」の預り敷金及び保証金(0.5億円)をいいます。

(注5)当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、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6)長期借入金比率の算出については、以下のとおりです。

・長期借入金比率 = 「本借入れ及び本リファイナンス後」における長期借入金総額(A) ÷ 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額(B)

(A)「本借入れ及び本リファイナンス後」における長期借入金総額 = 2018年7月期末時点における長期借入金総額(197億円) + 本借入れによる新規借入金額(137.5億円) - 本リファイナンス後における1年内返済予定の長期借入金額(67億円) + 本リファイナンスによる新規借入金(10億円) - 本リファイナンスによる新規借入金のうち返済期限が2020年1月31日の各借入れの合計額(20億円)

(B)「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額 = 2018年7月期末時点における借入金総額(207億円) + 本借入れによる新規借入金額(137.5億円) - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額(10億円) + 本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)

(注7)固定金利比率の算出については、以下の計算式により算出しています。

・固定金利比率 = 「本借入れ及び本リファイナンス後」の固定金利借入金総額(A) ÷ 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額(B)

(A) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の固定金利借入金総額 = 2018年7月期末時点における固定金利借入金総額 + 本借入れ及び本リファイナンスによる新規借入金のうち、固定金利の各借入れ(金利スワップ契約を締結し、金利を固定化する予定の各借入れを含みます。)の合計額

(B) 「本借入れ及び本リファイナンス後」の借入金総額 = 2018年7月期末時点における借入金総額(207億円) + 本借入れによる新規借入金額(137.5億円) - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額(10億円) + 本リファイナンスによる新規借入金額(10億円)

(注8) 平均借入残存年数は、2019年2月1日時点における借入契約等(本借入れによる新規借入金及び本リファイナンスによる新規借入金額を含みますが、本リファイナンスにより返済する既存借入金額を除きます。)に表示された満期弁済日までの期間を、「本借入れ及び本リファイナンス後」の各借入金額に基づき加重平均することにより算出しています。

LTVと借入金総額の推移

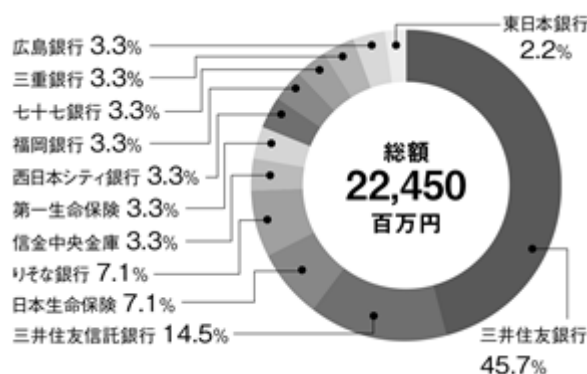
本投資法人は、LTV水準について、安定した資金調達力を背景に50%前後を目処に運営しています。本投資法人のLTVと借入金総額の推移については、以下のとおりです。

< LTVと借入金総額の推移 >



借入金の状況

本投資法人の本書の日付現在の借入金の状況は以下のとおりです。主要スポンサーである三井住友銀行を中心とした、強固なバンクフォーメーションを構築しています。



(注) 各借入金融機関の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本借入れ及び本リファイナンスにおける借入予定

本投資法人は、取得予定資産の取得に際し、以下のとおり本借入れを行う予定です(注1)。

区分	借入金融機関	借入予定金額 (注2)	利率 (注3)	借入実行日	返済期日	返済方法	資金使途	摘要
短期	三井住友銀行	10億円	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.25% (注4)	2019年 2月1日	2020年 1月31日	期限一括 返済	取得予定資産の 購入及びそれら の付帯費用並び に返済資金への 充当	無担保 無保証
長期	三井住友銀行を アレンジャーと する協調融資団	30億円	固定金利 (注5)		2022年 1月31日			
		40億円	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.35% (注4)(注6)		2023年 1月31日			
		57.5億円	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.45% (注4)(注6)		2024年 1月31日			

(注1) 本借入れは、上記借入金融機関が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 「借入予定金額」は、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案したうえ、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 借入金融機関に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 利払期日は、初回を2019年2月28日とし、以降毎月末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)とします。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払期日(但し、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前において一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR のうち、1ヶ月物の利率をいいます。一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR については、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)をご参照ください。

(注5) 利率は借入金融機関との契約に基づき、借入決定時までに決定されます。

(注6) 利率を実質的に固定するために金利スワップ契約を締結する予定です。

また、本投資法人は、以下のとおり本リファイナンスを行う予定です(注1)。

区分	借入金融機関	借入予定金額	利率 (注2)	借入実行日	返済期日	返済方法	資金使途	摘要
短期	三井住友銀行	10億円	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.25% (注3)	2019年 1月31日	2020年 1月31日	期限一括 返済	返済資金への 充当	無担保 無保証

(注1) 本リファイナンスは、上記借入金融機関が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

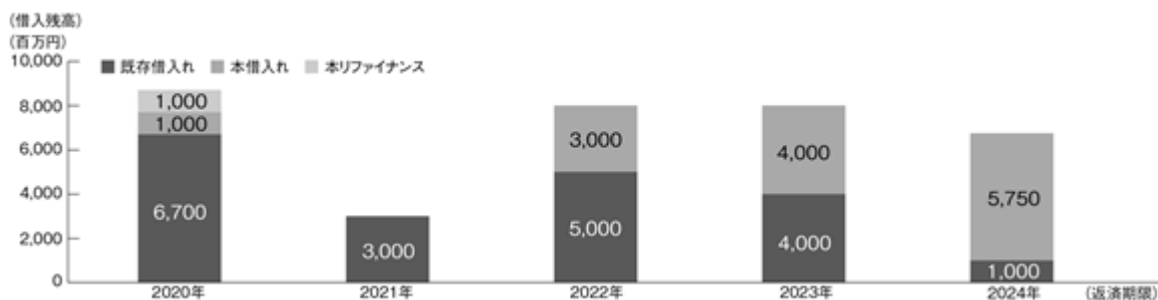
(注2) 借入金融機関に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払期日は、初回を2019年2月28日とし、以降毎月末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)とします。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払期日(但し、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前において一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR のうち、1ヶ月物の利率をいいます。一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR については、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)をご参照ください。

本投資法人は、本借入れ及び本リファイナンスを通じて、平均借入残存年数の長期化及び返済期限の分散を図ると共に、金利の固定化を行う予定です。これらの取組みにより、財務の安定性を確保し、将来の金利変動リスクにも備えることができると考えています。

本借入れ及び本リファイナンス後の借入返済期限の分散状況

以下は、本借入れ及び本リファイナンス後の本投資法人の借入返済期限の分散状況です。



利益超過分配の実施

ヘルスケア施設は、減価償却費に対して、設備投資額（資本的支出）が、他のアセットクラスに比べ少額に留まる傾向にあり、本投資法人の第7期（2018年7月期）の減価償却費は307百万円、一方で資本的支出金額は約45百万円と減価償却費に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まっています。そこで、内部留保される資金の一部を効率的に活用するべく、本投資法人は、2018年10月30日開催の第3回投資主総会において本投資法人規約の一部変更を行い、第8期（2019年1月期）以降、原則として每期継続的に、利益を超える金銭の分配（利益超過分配）を実施することを決定しました。

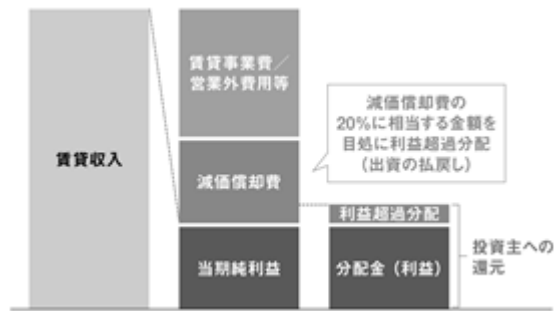
本投資法人は、利益超過分配の実施に当たっては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処（注1）として、原則として每期継続的に行う方針とします（注2）。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、当該金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わない場合もあります。

本投資法人は、資金効率の向上を図るとともに、投資主への更なる還元を図ります。

（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（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注2）本投資法人の保有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、株式会社アースアプレイザル及び株式会社ERIソリューション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本投資法人の保有資産及び取得予定資産（計35物件）について合計した額の6ヶ月平均額は153百万円です。本投資法人の保有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「7 新規取得資産の概要 / (2) 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。

< 利益超過分配のイメージ図 >



(注) 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料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、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等により、利益超過分配額は変動し、又は利益超過分配は行われない可能性もあります。

< 営業利益、減価償却費及び資本的支出金額の実績 >



(5) 厳選したオペレーターが運営する施設

事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーター

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

本投資法人は、ヘルスケア施設のオペレーターの選定基準について、入居者/施設利用者が安心・安全に生活できるサービスが提供されていること及びその事業の継続可能性を重視しています。そのため、企業規模や管理施設数等一定の定量的な基準を一律に設けることは必ずしも適当ではないと考えています。

本投資法人は、サポート契約に基づいて、ヘルスケア施設に関する各種の助言を受けられる態勢にあり、主要スポンサーからは、それぞれが得意とする分野に精通した人材サポートを得ています。例えば、三井住友銀行からは、事業法人への与信業務を通じて財務分析や事業分析の経験を有する人材、シップヘルスケア又はシップヘルスケアのグループ会社からは介護事業やヘルスケア業界全般の事業特性を十分に理解した人材の派遣を受けています。

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

本投資法人は、新規取得資産の取得にあたり、新たに、「はなことば南」、「はなことば三浦」、「はなことば小田原」、「はなことば新横浜」及び「はなことば新横浜2号館」のオペレーターであるプラウドライフ株式会社、「シップ千里ビルディング」のオペレーターである医療法人協和会、「サニーライフ北品川」のオペレーターである株式会社川島コーポレーション並びに「ベルジ箕輪」及び「ベルジ武尊」のオペレーターであるベルジ株式会社につき、あらかじめ定めたオペレーターの選定基準に合致するかを検証したうえで、これらの新規取得資産を取得します。これらのオペレーターの詳細については、後記「新規オペレーターの概要」及び同「新規取得資産取得後のオペレーター」をご参照ください。

新規オペレーターの概要

名 称	医療法人協和会
所 在 地	兵庫県川西市中央町16番5号
理 事 長	北川 透
設 立	1982年8月
概 要	兵庫県南東部と大阪府北摂地域を中心に、2018年10月31日時点で、6病院(2,024床)、4介護老人保健施設(495床)、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人です。1980年に、兵庫県川西市に「協立病院」を開設して以降、急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、協力と和をもって、地域の皆様に安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供しています。

名 称	株式会社川島コーポレーション
所 在 地	千葉県君津市東猪原248番地2号
設 立	1990年9月
資 本 金	5,000万円
代 表 者	代表取締役社長 川島 輝雄
概 要	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、2018年11月30日現在、首都圏を中心に全国で115施設(定員数10,297名)を運営する大手介護事業者です。ご入居者やご家族の負担の軽減を図るため、入居金無料で可能な限り無理のない料金設定をしています。これと相俟って、ご入居者はご家族や関係者からの紹介がもっとも多く、平均入居率は高い水準を維持しています。

名 称	プラウドライフ株式会社
所 在 地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目8番4号
設 立	2006年7月
資 本 金	300万円
代 表 者	代表取締役社長 藺田 宏
概 要	2002年に創業し、2017年にソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社となりました。質の高い介護サービスの提供(Relief(安心)、Comfort(快適))を目指しつつ、極力価格を抑えた料金設定(Satisfaction(納得))を使命としながら事業展開を進め、2018年10月31日現在、「はなことば」シリーズで有料老人ホーム等を、神奈川県を中心に1都5県で26施設(定員数1,344名)を運営しています。

名 称	ベルジ株式会社
所 在 地	群馬県高崎市箕郷町上芝839番地4号
設 立	1970年6月
資 本 金	9,900万円
代 表 者	代表取締役 樋口 朋幸
概 要	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるほたか会グループ(21施設、定員数1,679人(2018年11月30日現在)(注1))の中核会社です。また、2018年10月31日現在、有料老人ホーム(5施設、定員数515人)等を運営しています。かけがえのない人生を自分らしくお過ごし頂けるよう、「ありがとう」の精神で群馬県及び県境に近い新潟県の皆様の介護を支援し続けています。

(注1) 高齢者専用賃貸住宅を除きます。

(注2) 上記の各表に記載される「所在地」、「設立」、「資本金」及び「代表者」又は「理事長」は、2018年11月13日時点各社の登記簿上の表示に基づいて記載しています。

(注3) 上記の各表に記載される「沿革」及び「概要」に関しては、各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年10月31日時点)記載の情報に基づいて記載しています。

新規取得資産取得後のオペレーター

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に際して、オペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も厳選した各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションと継続的なモニタリングを通じて、ポートフォリオの安定的な運営と効率的な管理を行ってまいります。本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーターが運営する施設を保有することで安定的なキャッシュフローの創出を目指します。

下表は、新規取得資産取得後のポートフォリオにおけるオペレーターを示したものです。本投資法人は、これらのオペレーターはいずれもガバナンスや財務状況、ヘルスケア施設の運営体制・実績等の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

< 新規取得資産取得後のオペレーター >

オペレーターの名称(注1)	設立年月(注1)	高齢者向け施設・住宅運営施設数(施設)(注2)	病院運営施設数(施設)(注2)	備考
SOMPOケア株式会社(注3)	1997年5月	444	-	東京証券取引所市場第一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社
株式会社ベネッセスタイルケア	1995年9月	316	-	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社
グリーンライフ株式会社	1994年5月	25	-	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
株式会社さわやか倶楽部	2004年12月	79	-	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社
株式会社アズパートナーズ	2004年11月	15	-	非上場会社
株式会社JAPANライフデザイン	2004年4月	3	-	非上場会社 野村不動産ホールディングス株式会社と資本提携
グリーンライフ東日本株式会社	2003年7月	36	-	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
医療法人愛広会	1993年11月	10	2	売上高600億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注4)
プラウドライフ株式会社	2006年7月	26	-	東京証券取引所市場第一部上場のソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の連結子会社
医療法人協和会	1982年8月	4(注5)	6	
株式会社川島コーポレーション	1990年9月	115	-	非上場会社
ベルジ株式会社	1970年6月	5	-	非上場会社

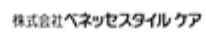
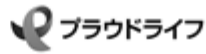
(注1) 「オペレーターの名称」及び「設立年月」は、2018年10月31日時点の登記簿上の表示に基づいて記載しています。以下同じです。

(注2) 「高齢者向け施設・住宅運営施設数」及び「病院運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年3月末時点。但し、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション及びベルジ株式会社については2018年10月末時点)記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注3) SOMPOケア株式会社の「売上高」、「運営施設数」及び「定員数」については、旧SOMPOケアネクスト株式会社と旧SOMPOケアメッセージ株式会社の2018年3月末時点における数値を合算して記載しています。

(注4) NSGグループのホームページより2016年度の実績値を記載しています。

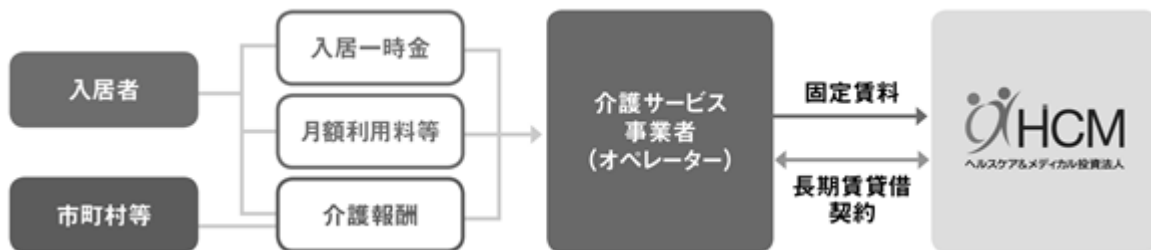
(注5) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。



長期安定的なキャッシュフロー

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

< 介護付有料老人ホームの場合 >



本募集後保有資産について、本投資法人がオペレーターと締結する賃貸借契約残存年数は平均15.2年、またこれらの賃貸借契約はすべて固定賃料であり、長期安定的な収益を確保しています。

< 賃貸借契約に関する状況 >



(注1) 「賃貸借契約期間残存年数」は、本書の日付現在において締結されている各信託不動産に係る建物の賃貸借契約（取得予定資産については取得予定資産の取得予定日である2019年2月1日時点で締結されている賃貸借契約）について、2019年2月1日時点の残存日数を365で除して、取得（予定）価格との加重平均により算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。以下同じです。また、「賃貸借契約期間残存年数」の円グラフ上のパーセンテージは、2019年2月1日を基準日として、各信託不動産に係る建物の賃貸借契約期間残存日数を365で除して算出した年数を、10年以下/10年超～20年以下/20年超に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 「稼働率」は、2018年11月1日現在における各信託不動産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しています。

投資主優待制度

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

ご利用条件 2019年1月31日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資口を1口以上所有されている投資主が対象となります。

介護相談

ベネッセの介護相談室
株式会社ベネッセシニアサポート

- 介護に関する無料相談(電話)

体験入居・入居一時金割引等

GREEN LIFE
グリーンライフ株式会社
グリーンライフ東日本株式会社

- 無料体験入居
- 無料昼食付見学

Innovation for Wellbeing SOMPOケア
SOMPOケア株式会社

- 前払金の割引等
- 無料昼食付見学

ブラウドライフ
ブラウドライフ株式会社

- 敷金又は入居一時金の割引

Japan Life Design
株式会社JAPANライフデザイン

- 入居一時金の割引
- 無料体験入居

as partners
株式会社アズパートナーズ

- 入居一時金の割引等
- 管理費の割引等

さわやか倶楽部
株式会社さわやか倶楽部

- 初月利用料の割引
- 無料体験入居
- 対象施設の無料見学

7 新規取得資産の概要

(1) 新規取得資産の個別不動産の概要

以下の表は、新規取得資産の概要を個別に表にまとめて記載したものです(以下「個別物件表」といいます。)。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2018年10月31日時点における状況を記載しています。

「取得価格」及び「取得予定価格」について
新規取得資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

「信託受益権の概要」について
「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各新規取得資産について本書の日付現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

「最寄駅」について
原則として、不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅を記載しています。

「所在地」について
所在地(住居表示)は、各不動産の住居表示を記載しています。また所在地(地番)は、「住居表示」未実施又は未申請の不動産であり、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。

「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、新規取得資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各新規取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。但し、区分所有又は準共有等の場合には、取得する部分の延床面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各新規取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

「PM会社」について
「PM会社」は、各新規取得資産について2019年2月1日時点において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。なお、「PM会社」とは、プロパティ・マネジメント会社の略称であり、一般に施設の維持管理の業務を受託する外部業者のことをいい、オペレーターがその業務を兼務する場合は、当該オペレーターを記載しています。

「マスターリース会社」について

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

「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2018年10月31日時点の情報をもとに、各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該新規取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各新規取得資産について、原則として、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、各新規取得資産のヘルスケア施設の区画について、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「総賃貸可能面積」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）における各新規取得資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

・「稼働率」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）における各新規取得資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「総賃貸面積」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）において、各新規取得資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。なお、当該新規取得資産についてマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

・「テナント数」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）における各新規取得資産に係る各賃貸借契約に基づき、新規取得資産ごとのテナント数を記載しています。なお、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する各新規取得資産のヘルスケア施設の区画については、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る賃料固定型のマスターリース契約の対象物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限り）を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

・「代表的テナント」は、各新規取得資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該新規取得資産のヘルスケア施設の区画については、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社を代表的テナントとしています。

・「敷金・保証金」は、本投資法人の2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点）におけるテナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。さらに、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。なお、当該新規取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「総賃料収入(年換算)」は、2018年10月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点)におけるテナントとの賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みます。)を記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入(年換算)」欄の記載を省略しています。

・「代表的テナントの契約概要」は、2018年10月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については、2018年12月31日時点)における代表的テナントと締結している賃貸借契約等の内容を記載しています。但し、「シップ千里ビルディング」については、マスターリース会社と締結しているマスターリース契約の内容を記載しています。

「鑑定評価サマリー」について

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

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「運営純収益(NOI)」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

・「純収益(NCF)」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書又は当該新規取得資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容(ホームページに依拠した記載内容については、2018年10月31日時点において表示された内容)を記載しています。なお、「-」と記載している項目は、重要事項説明書又は当該新規取得資産のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

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

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

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

・「入居時要件」は、当該施設の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

・「入居率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率を記載する場合、一時的に不在となっている者を含む等の事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

・「入居者の平均年齢(才)」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。

・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1ないし5はそれぞれ1ないし5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

・「月額利用料(千円)」については、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

・「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

「医療関連施設等の概要」について

「医療関連施設等の概要」については、当該新規取得資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容(ホームページに依拠した記載内容については、2018年10月31日時点において表示された内容)を記載しています。なお、「-」と記載している項目は、当該新規取得資産のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

「オペレーター」「開設年月日」「施設の類型」「許可病床数」「診療科目」「施設認定」「主な施設基準」「外部評価」

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

・「許可病床数」は、当該新規取得資産のオペレーターが医療法に基づく許可を受けた病床の数を記載しています。

「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本資産運用会社が入手した、各新規取得資産に関する鑑定評価書、建物調査診断報告書及びオペレーターが開設しているホームページで掲載されている情報等に基づいて、本資産運用会社が分析した各新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等の内容を記載しています。

(第8期取得済資産)

物件番号:有老-23

物件名称	はなことば南		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得年月日	2018年10月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,071百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	1,190百万円 (2018年8月31日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2028年9月末日
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番地38				
土地	地番	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番25、4番27の3、4番27の4、4番34、4番35、4番38、4番42		竣工年月	2010年2月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	400%		階数	7階建
	用途地域	商業地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	428.76㎡		延床面積	1,710.68㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	プラウドライフ株式会社
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,710.68㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	1,710.68㎡		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
(代表的テナントの契約概要)					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約形態: 普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間: 2012年12月11日から2032年12月10日まで ・ 賃料改定: 賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定できるものとします。 ・ 契約更新: 期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・ 中途解約: 賃借人は、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・ 優先交渉権: 賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 					

鑑定評価サマリー

物件名	はなことば南
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,190百万円	D C F 法による収益価格及び、直接還元法による収益価格の両価格を関連付け、収益価格を査定
直接還元法による価格	1,200百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (NOI)	56百万円	
(2) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1%として査定
(3) 資本的支出	1百万円	類似不動産における資本的支出の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(4) 純収益 (NCF = (1) + (2) - (3))	55百万円	
(5) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りととの比較等を行って査定
D C F 法による価格	1,170百万円	
割引率	4.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	692百万円	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅から徒歩約4分と交通利便性が高く、背後に共同住宅が建ち並び、入居者募集や職員確保の面で優位性があります。2010年築の介護付有料老人ホームとして設計された建物であり、全室個室で、各居室は約18㎡と十分な居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)			
はなことば南			
オペレーター	ブラウドライフ株式会社	開設年月日	2010年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	51
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	51
居室面積帯(m ²)	18.03	入居者数(人)	51
入居時要件	要介護	入居率(%)	100.0
入居者の平均要介護度	2.90	入居者の平均年齢(才)	88.9
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)		なし	
月額利用料(千円)		173~199	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最少時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	にしかわ医院 南横浜さくらクリニック		
協力歯科医療機関	eモール歯科		

本物件の特徴	
<p>「はなことば南」は、2010年4月に横浜市南区に開設された介護付有料老人ホームで、横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅から徒歩約4分の距離に立地しており、交通利便性において優れています。建物構造は、7階建て1階には食堂やラウンジ等の共用部、2階には居室(6室)と浴室等の共用部、3~7階は各9室の居室と看護・介護職員室が配置されています。オペレーターは、ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社傘下のソニー・ライフケア株式会社の子会社となったブラウドライフ株式会社で、神奈川県を中心に1都5県で26施設(定員数1,344)を展開しています。入居一時金がなく月額利用料も月200千円以内に抑えられており、入居率も高い施設です。</p>	

<地図>



(第8期取得済資産)

物件番号:有老-24

物件名称	はなことば三浦		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得年月日	2018年10月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	615百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	664百万円 (2018年8月1日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2028年9月末日
最寄駅	京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅				
所在地(住居表示)	神奈川県三浦市諏訪町3番5号				
土地	地番	神奈川県三浦市諏訪町2590番12、2590番31、2590番32、2590番34、2590番38、2590番39		竣工年月	2007年6月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	400%		階数	4階建
	用途地域	商業地域		用途	養護所
	敷地面積	1,017.55㎡		延床面積	1,959.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	プラウドライフ株式会社
特記事項 ・神奈川県三浦市諏訪町2590番32及び2590番39に対する本投資法人の持分割合は8/13です。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,959.64㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	1,959.64㎡		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
(代表的テナントの契約概要) <ul style="list-style-type: none"> ・契約形態:普通建物賃貸借契約 ・契約期間:2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定:賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定できるものとします。 ・契約更新:賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約:賃借人は、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・優先交渉権:賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 					

鑑定評価サマリー

物件名	はなことば三浦
鑑定評価額	664百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	664百万円	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	672百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (NOI)	35百万円	
(2) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1%として査定
(3) 資本的支出	2百万円	類似不動産における資本的支出の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(4) 純収益 (NCF = (1) + (2) - (3))	32百万円	
(5) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りととの比較等を行って査定
D C F 法による価格	661百万円	
割引率	5.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	603百万円	
土地比率	39.4%	
建物比率	60.6%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、海からもほど近く、豊かな自然に囲まれた良好な住環境にあります。最寄駅の京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅から約6kmと徒歩圏外ではありますが、至近にバス停があるほか、県道215号線に接し、交通アクセスは概ね良好です。全室個室によりプライベート空間を確保しており、またサービス内容は看護スタッフの年中365日常駐、看取り対応等、看護対応等、近隣の介護付有料老人ホームの中でも標準的な水準となっています。入居者は周辺市域だけでなく、神奈川県、東京都からも広域的に集められています。入居率は96.3%と高い水準にあり一定の市場競争力を有しているものと考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

はなことば三浦

オペレーター	ブラウドライフ株式会社	開設年月日	2007年8月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	53
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	54
居室面積帯(㎡)	15.40~27.40	入居者数(人)	52
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	96.3
入居者の平均要介護度	2.52	入居者の平均年齢(才)	87.4
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)		なし	
月額利用料(千円)		140~301	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	三浦市立病院 湘南山手つちだクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人菜花会 ヴィレッジ衣笠歯科診療所		

本物件の特徴

「はなことば三浦」は、2007年8月に神奈川県三浦市に開設された介護付有料老人ホームで、京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅からバス約20分の、三崎港近くの住宅地に立地しています。本物件が所在する三浦半島南西部は、豊かな自然と温暖な気候から周辺には、レジャースポット、別荘や有料老人ホーム等が点在する地域です。建物構造は、4階建て1階には居室が5室と食堂等の共用部、2~4階は各16室の居室が配置され、三角形の回廊型の造りが特徴的です。オペレーターは、ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社傘下のソニー・ライフケア株式会社の子会社となったブラウドライフ株式会社で、神奈川県を中心に1都5県で26施設(定員数1,344)を展開しています。入居一時金がなく月額利用料も個室は1人当たり月200千円以内に抑えられており、周辺市域だけでなく、横須賀市や東京都等からも広く入居者が集まっており、入居率も高い施設です。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号:有老-25

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,710百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	1,820百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR南武線「小田栄」駅				
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区田島町23番地1号				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区田島町23番1		竣工年月	2007年3月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300% 200%		階数	6階建(注)
	用途地域	容積率300%:準住居地域 容積率200%:第二種住居地域		用途	養護所、診療所、店舗
	敷地面積	2,832.33㎡		延床面積	4,060.21㎡(注)
	所有形態	区分所有権(敷地権)		所有形態	区分所有権(注)
PM会社	SOMPOケア株式会社		マスターリース会社	SOMPOケア株式会社	
特記事項 本物件における建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件の処分を行う場合、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針の趣旨に鑑み、賃借人は本物件の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。但し、信託受託者が本物件をアセット・マネジャー又はその関連会社(アセット・マネジャーが無限責任組合を務める投資事業有限責任組合を含みます。)がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特定目的会社、投資法人等に売却する場合には、賃借人は上記優先交渉権を取得しないものとされますが、この場合、信託受託者は、賃借人に対し当該売却について事前に通知し、かつ当該売却先に対し賃借人との間で上記優先交渉権を付与する旨の条項と同様の条項を締結させる旨約させることを要するとされます。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4,060.21㎡		稼働率	96.6%	
総賃貸面積	3,921.67㎡		テナント数	4	
代表的テナント	SOMPOケア株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				

(代表的テナントの契約概要)

- ・契約形態：普通建物賃貸借契約
- ・契約期間：2007年12月17日から2027年12月31日まで
- ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本物件のうち、2階老人ホーム食堂・厨房、並びに3～4階全部及び本物件建物共用部分については、本契約締結日から5年を経過するごとに、双方協議の上、改定する事ができるものとします。また、賃貸人は、不可抗力その他賃借人に帰責事由がなくして、当該部分の一部を使用できない場合には、賃料の減額について賃借人と誠実に協議するものとします。
賃借人は、本物件のうち、1階全部、並びに、2階中老人ホーム食堂・厨房及び本物件建物共用部分を除いた部分並びに本件建物共用部分及び本物件空地部分については、賃貸人と協議の上、賃貸人の事前の書面による承諾を得たうえで他のテナントに転貸して使用させるものとし、当該転借料は、賃貸人の事前の書面による承諾を得て変更される場合には、それと同時に変更されるものとします。
- ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で本契約は更に5年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- ・中途解約：賃借人は賃料の発生日から15年間は中途解約できないものとします。但し、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前迄に通知するものとします。また、賃借人が賃貸人が承諾し得る新たな賃借人(以下「代替賃借人」といいます。)の候補者を賃貸人に紹介した場合には、賃貸人は代替賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するものとし、この場合、新たな賃貸借契約締結時に本契約は解約されるものとします。この場合、新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。
- ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

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

鑑定評価サマリー

物件名	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
鑑定評価額	1,820百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,820百万円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,850百万円	中長期的に安定的と認められる賃料に基づく収支を前提とした純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (NOI)	90百万円	
(2) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	5百万円	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断しさらに対象不動産の負担割合を考慮し、平準化した額の70%を計上
(4) 純収益 (NCF = (1) + (2) - (3))	85百万円	
(5) 還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,790百万円	
割引率	4.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化及び売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,000百万円	
土地比率	62.3%	
建物比率	37.7%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR東海道本線・京浜東北線ほか「川崎」駅東口バス乗り場からバスで約10分、「渡田小学校前」バス停で下車し、バス停の目の前に位置します。近隣地域の北側周辺地域は住宅地域、南側周辺は、イトーヨーカドーやコーナン等の大型の商業施設があります。対象不動産の1階は、デイサービスや薬局等、2階はグループホーム、2～4階は介護付有料老人ホームです。介護付有料老人ホームのオペレーターであるSOMPOケア株式会社は、介護業界の最大手であるSOMPOホールディングスのグループ会社です。以上のことから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断しました。これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年8月1日)

SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎

オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2008年1月4日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	58
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	58
居室面積帯(㎡)	20.69~21.77	入居者数(人)	48
入居時要件	要支援・要介護	入居率(%)	82.8
入居者の平均要介護度	2.23	入居者の平均年齢(才)	88.8
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	6,800~7,300		
月額利用料(千円) (税抜)	191	304~313	
介護に関わる職員体制	2.5:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	2人以上
協力医療機関	医療法人社団 洋誠会 かわいクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 藤栄会 日航ビル歯科室		

本物件の特徴

「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」は、SOMPOホールディングス株式会社傘下のSOMPOケア株式会社が運営する、2008年1月に開設された、定員数58名の介護付有料老人ホームです。JR「川崎」駅からバスで約10分、JR南武線「浜川崎」駅から徒歩約10分の立地で、目の前には大型の商業施設があり、生活利便性の高い地域です。本建物は6階建てで、1階・2階には、デイサービス、グループホーム、薬局等が入居しており、介護の複合施設という一面を有しています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老-26

物件名称	はなことば新横浜		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,071百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	2,230百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地5				
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地5		竣工年月	2004年3月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	9階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舍
	敷地面積	894.00m ²		延床面積	5,230.23m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	プラウドライフ株式会社	
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	5,230.23m ²		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	5,230.23m ²		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
(代表的テナントの契約概要)					
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 					

鑑定評価サマリー

物件名	はなことば新横浜
鑑定評価額	2,230百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,230百万円	D C F 法による収益価格及び、直接還元法による収益価格の両価格を関連付け、収益価格を査定
直接還元法による価格	2,260百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (N O I)	109百万円	
(2) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	7 百万円	エンジニアリング・レポート及び類似事例を参考に査定
(4) 純収益 (N C F = (1) + (2) - (3))	101百万円	
(5) 還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りととの比較等を行って査定
D C F 法による価格	2,200百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,690百万円	
土地比率	64.9%	
建物比率	35.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	J R 横浜線、東海道・山陽新幹線「新横浜」駅から徒歩約 8 分と交通利便性に優れた地域に存しており、入居者募集や職員確保の面において立地条件が優っています。2004年築の建物であり、要介護認定者の入居を前提とした設計・仕様となっています。全室個室で、各居室は約18㎡と十分居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

はなことば新横浜

オペレーター	ブラウドライフ株式会社	開設年月日	2004年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	136
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	136
居室面積帯(㎡)	18.0	入居者数(人)	126
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	92.6
入居者の平均要介護度	2.40	入居者の平均年齢(才)	86.3
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	230~257	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	8人以上
協力医療機関	医療法人社団昇和会 昇和診療所 医療法人社団鴻鵠会 新横浜在宅クリニック 在宅医療 陽だまりクリニック 医療法人五星会 菊名記念病院		
協力歯科医療機関	医療法人水永会 eモール歯科		

本物件の特徴

「はなことば新横浜」は、ブラウドライフ株式会社が運営する、2004年4月に開設された同社最大規模(136室/定員136名)の介護付有料老人ホームです。JR「新横浜」駅から徒歩約8分の好立地で、周辺にはオフィスやホテル、文化・スポーツ施設等が混在する地域です。本施設は「煌めく時間を過ごせる場所」を標榜し、24時間看護師常駐体制を備え、また最上階(9階)の機能訓練室では、専門の訓練士によるリハビリが行えます。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老-27

物件名称	はなことば新横浜2号館		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	375百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	401百万円 (2018年11月30日)	信託設定日		2014年10月29日	
		信託期間満了日		2029年1月末日	
最寄駅	JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地11				
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番11		竣工年月	2007年4月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	地下1階付き7階建
	用途地域	商業地域		用途	診療所・養護所
	敷地面積	375.00m ²		延床面積	1,837.29m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	プラウドライフ株式会社	
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,837.29m ²		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	1,837.29m ²		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
(代表的テナントの契約概要)					
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 					

鑑定評価サマリー

物件名	はなことば新横浜2号館
鑑定評価額	401百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	401百万円	D C F 法による収益価格及び、直接還元法による収益価格の両価格を関連付け、収益価格を査定
直接還元法による価格	404百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (N O I)	22百万円	
(2) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	2 百万円	エンジニアリング・レポート及び類似事例を参考に査定
(4) 純収益 (N C F = (1) + (2) - (3))	19百万円	
(5) 還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りととの比較等を行って査定
D C F 法による価格	398百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	404百万円	
土地比率	61.0%	
建物比率	39.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	J R 横浜線、東海道・山陽新幹線「新横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性に優れた地域に存しており、入居者募集や職員確保の面において立地条件が優っています。2007年築の建物であり、全室個室で、各居室は約15㎡以上の居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

はなことば新横浜2号館

オペレーター	ブラウドライフ株式会社	開設年月日	2007年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	21
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	22
居室面積帯(㎡)	14.71~39.11	入居者数(人)	21
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	95.5
入居者の平均要介護度	2.80	入居者の平均年齢(才)	87.5
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	180~343	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	2人以上
協力医療機関	医療法人社団昇和会 昇和診療所		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会 新横浜デンタルクリニック		

本物件の特徴

「はなことば新横浜2号館」は、ブラウドライフ株式会社が運営する、2007年6月に開設された、定員数22名の介護付有料老人ホームです。JR「新横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性に優れ、周辺にはオフィスやホテル、文化・スポーツ施設等が混在する地域です。本施設は地下1階付地上7階建てで、診療所が併設されており、密接な医療連携が確保されています。「アットホームな雰囲気のある身近なホーム」を標榜し、隣接するはなことば新横浜との差別化を図っています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老-28

物件名称	はなことば小田原		分類	介護付有料老人ホーム		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	880百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	948百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日	
				信託期間満了日	2029年1月末日	
最寄駅	JR東海道線「鴨宮」駅					
所在地(地番)	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番地10					
土地	地番	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番10、383番11		竣工年月	2009年9月	
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	
	容積率	200%		階数	4階建	
	用途地域	第一種住居地域		用途	老人ホーム	
	敷地面積	1,202.12㎡		延床面積	2,203.42㎡	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	ブラウドライフ株式会社		
特記事項						
本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	2,203.42㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	2,203.42㎡		テナント数	1		
代表的テナント	ブラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					
(代表的テナントの契約概要)						
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2022年12月10日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2022年12月11日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 						

鑑定評価サマリー

物件名	はなことば小田原
鑑定評価額	948百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	948百万円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	960百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (NOI)	49百万円	
(2) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	2百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(4) 純収益 ($NC F = (1) + (2) - (3)$)	47百万円	
(5) 還元利回り	4.9%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	943百万円	
割引率	4.8~5.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産の個別リスクを勘案して査定 (運用1~4年度を4.8%、5年度以降を5.0%と査定)
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を考慮して査定
積算価格	920百万円	
土地比率	56.2%	
建物比率	43.8%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	当施設周辺は、海岸に近く、戸建住宅が建ち並ぶ地域となっており、住環境は良好といえます。JR「小田原」駅まで車で約10分と、交通アクセスは概ね良好です。対象不動産は、1人部屋(55部屋)が18.0㎡、2人部屋(5部屋)が24.0㎡となっています。周辺施設についてみると、個室中心で、居室面積(個室利用)は18㎡前後の施設が多く、定員数や築年等においても、対象施設は概ね標準的であると思われます。個室によりプライベート空間を確保の上、併設する医療機関と連携し、リハビリテーションが利用できる等サービスも充実しており、近隣の介護付有料老人ホームと比してサービスは良好であるものと思料されます。これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

はなことば小田原

オペレーター	ブラウドライフ株式会社	開設年月日	2009年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	60
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	65
居室面積帯(㎡)	18.0~24.0	入居者数(人)	60
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	92.3
入居者の平均要介護度	2.13	入居者の平均年齢(才)	87.9
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	177~325	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	2人以上
協力医療機関	医療法人社団 杏林堂 医療法人社団 温知会 間中病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団 厚誠会 厚誠会歯科		

本物件の特徴

「はなことば小田原」は、ブラウドライフ株式会社が運営する、2009年10月に開設された、定員数65名の介護付有料老人ホームです。JR「小田原」駅からバスで約15分の相模湾にほど近い住宅地にあります。隣接するはなことば小田原2号館には協力医療機関であるクリニック、デイケア(通所リハビリテーション)が併設されており、良好な居住環境と充実したサービスが魅力の施設との評価を得ています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老-29

物件名称	ベルジ箕輪		分類	介護付有料老人ホーム		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	1,620百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,700百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日	
				信託期間満了日	2029年1月末日	
最寄駅	JR高崎線「高崎」駅					
所在地(地番)	群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4					
土地	地番	群馬県高崎市箕郷町上芝字社宮司468番3、472番1、472番4、472番5		建物	竣工年月	2003年11月 ・1974年2月新築 ・1981年8月変更、増築 ・1992年6月変更、増築、 附属建物合棟 ・1999年12月増築
		群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番4、841番1、841番4、841番5、842番1、842番2、842番3、842番4、846番7、847番5			構造	: 鉄骨造陸屋根 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
	建蔽率	60%			階数	: 5階建 : 8階建
	容積率	200%			用途	: 養護所 : 保養所
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域			延床面積	11,098.17㎡
	敷地面積	7,550.81㎡(注)			所有形態	所有権
	所有形態	所有権				
PM会社	ベルジ株式会社		マスターリース会社	ベルジ株式会社		
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の内、群馬県高崎市箕郷町上芝字社宮司468番3(地積:595㎡)、472番1(地積:744.34㎡)、472番4(地積:97.12㎡)及び472番5(地積:533.22㎡)については、現在国土調査を実施しており、特定資産取得後の面積が変動する可能性があります。 ・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。 						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	11,098.17㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	11,098.17㎡		テナント数	1		
代表的テナント	ベルジ株式会社		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					

(代表的テナントの契約概要)

- ・契約形態：普通建物賃貸借契約
- ・契約期間：2007年6月21日から2027年6月20日まで
- ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から5年を経過するごとの日(当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。)において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日(但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。)における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額(但し、1,000円未満切り捨て。)に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。
- ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- ・中途解約：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令(昭和40年政令第97号)に抵触し本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。
- ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。

(注) 特定資産の内、群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番4、841番1、841番4、841番5、842番1、842番3、842番4、846番7、847番5について、2018年11月9日付で国土調査に伴う土地登記簿の書換えが完了したことにより、地積が変動し、同日付で敷地面積は合計369.48㎡増加しています。

鑑定評価サマリー

物件名	ベルジ箕輪
鑑定評価額	1,700百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,700百万円	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,710百万円	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
(1) 運営純収益 (N O I)	109百万円	
(2) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	24百万円	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定
(4) 純収益 (N C F = (1) + (2) - (3))	85百万円	
(5) 還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、他 J - R E I T 物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,690百万円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,310百万円	
土地比率	31.7%	
建物比率	68.3%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR信越本線「群馬八幡」駅の北方約6kmに位置する中層の介護付有料老人ホームです。交通・接近条件はやや劣るものの、周辺にはスーパーマーケット、医療機関等が建ち並び、生活利便性は概ね良好です。対象建物は「本館・新館(駐車場)」及び「別館」の2棟から構成されており、それぞれ食堂、介護浴室、多目的ホール、事務室等を有しているほか、「本館・新館」には理容室、喫茶室・売店室等も設置されており、近年開設した老人ホームと比較しても遜色のない内容となっています。以上のこと等を勘案し、対象不動産を代替・競争等の関係にある不動産と比較した場合、その競争力は標準的なものと判断し、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

ベルジ箕輪

オペレーター	ベルジ株式会社	開設年月日	1988年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	174
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	206
居室面積帯(㎡)	21.8~43.7	入居者数(人)	201
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	97.6
入居者の平均要介護度	2.42	入居者の平均年齢(才)	83.1
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	730~8,766	-	
月額利用料(千円)	103~163	94~405	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	5人以上
協力医療機関	佐藤医院 問屋町クリニック 医療法人緑晋会 細谷医院 一般財団法人榛名荘 榛名荘病院		
協力歯科医療機関	おおた歯科クリニック 医療法人誠歯会 はが歯科医院		

本物件の特徴

「ベルジ箕輪」は、群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループの中核であるベルジ株式会社が運営する、1988年6月に開設された介護付有料老人ホーム(174室/定員206名)です。JR「高崎」駅からバスで約25分の立地で、近隣にはスーパーマーケットや医療機関等があり、生活利便性の良い地域です。「安心・安全・自由で快適なホーム」をコンセプトとし、開設から約30年にわたる実績と競争力のある価格設定が相俟って、近隣はもとより県境に近い新潟県からも約4割の入居があり、高い入居率を維持しています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老-30

物件名称	ベルジ武尊		分類	介護付有料老人ホーム		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	1,290百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,360百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日	
				信託期間満了日	2029年1月末日	
最寄駅	JR上越線「沼田」駅					
所在地(地番)	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番地					
土地	地番	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番、1222番1、1244番1、1245番、1246番1、1247番4		竣工年月	1982年9月 1989年7月	
		建蔽率	都市計画区域外につき未設定		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 鉄骨造陸屋根
	容積率		都市計画区域外につき未設定		階数	5階建 2階建
			用途地域	都市計画区域外につき未設定		用途
	敷地面積			4,375.31㎡		延床面積
	所有形態	所有権・借地権(注)		所有形態	所有権	
PM会社	ベルジ株式会社		マスターリース会社	ベルジ株式会社		
特記事項						
本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	6,352.86㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	6,352.86㎡		テナント数	1		
代表的テナント	ベルジ株式会社		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					
(代表的テナントの契約概要)						
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2007年6月21日から2027年6月20日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から5年を経過するごとの日(当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。)において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日(但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。)における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額(但し、1,000円未満切り捨て。)に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間に相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令(昭和40年政令第97号)に抵触し本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取についての優先交渉権が付与されています。 						
(注)群馬県利根郡川場村大字生品字前原1244番1及び1246番1は、登記簿上ベルジ株式会社が所有しており、介護付有料老人ホームの運営及びそれに付随する行為を目的とする事業のため、信託受託者とベルジ株式会社との間で土地賃貸借契約を締結しています。						

鑑定評価サマリー

物件名	ベルジ武尊
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360百万円	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,370百万円	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
(1) 運営純収益 (NOI)	90百万円	
(2) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	14百万円	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定
(4) 純収益 (NCF = (1) + (2) - (3))	76百万円	
(5) 還元利回り	5.6%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、他J-REIT物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,350百万円	
割引率	5.4%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	427百万円	
土地比率	25.2%	
建物比率	74.8%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR上越線「沼田」駅より北東方約7.5kmに位置し、車での所要時間は約17分、関越自動車道「沼田I.C.」からの車での所要時間は約6分程度であり、専ら自動車利用である当地域において、交通・接近条件について特段の難は見られません。対象不動産周辺には農家住宅や田畑が多くみられ、自然豊かな閑静な地域です。利便施設は少ないものの、対象不動産の南西方約1.0kmに医療法人社団ほたか会ほたか病院があり、老人ホームとして立地の優位性が認められます。以上のこと等を勘案し、対象不動産を代替・競争等の関係にある不動産と比較した場合、その競争力は標準的なものと判断し、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)

ベルジ武尊

オペレーター	ベルジ株式会社	開設年月日	1982年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	121
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	174
居室面積帯(㎡)	16.2~44.1	入居者数(人)	171
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	98.3
入居者の平均要介護度	2.82	入居者の平均年齢(才)	86.3
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	547	-	
月額利用料(千円)	148	96	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	4人以上
協力医療機関	医療法人社団ほたか会 ほたか病院 医療法人社団ほたか会 ほたか医科歯科クリニック 医療法人大誠会 内田病院 社会医療法人輝城会 沼田クリニック		
協力歯科医療機関	利根保健生活協同組合 利根歯科診療所		

本物件の特徴

「ベルジ武尊」は、群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループの中核であるベルジ株式会社が運営する介護付有料老人ホームです。1982年11月開設以降増改築を行い、現在121室(定員174名)の規模を有しています。

JR上越線「沼田」駅から約7.5km、関越自動車道「沼田I.C.」から約3.5km(車で約6分)の立地で、自然豊かな地域です。開設から約35年にわたる実績と競争力のある価格設定が相俟って、近隣はもとより県境近くの新潟県からも約5割の入居があり、高い入居率を維持しています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号:有老-31

物件名称	サニーライフ北品川		分類	介護付有料老人ホーム		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	1,825百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行	
鑑定評価額 (価格時点)	1,960百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2019年2月1日	
				信託期間満了日	2029年1月末日	
最寄駅	京浜急行電鉄本線「新馬場」駅					
所在地(住居表示)	東京都品川区北品川三丁目8番6号					
土地	地番	東京都品川区北品川三丁目216番1		竣工年月	2018年9月	
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造陸屋根	
	容積率	300%		階数	3階建	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	老人ホーム	
	敷地面積	1,105.12㎡		延床面積	2,092.21㎡	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	新栄不動産ビジネス株式会社		マスターリース会社	株式会社川島コーポレーション		
特記事項						
<p>本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について他の第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。</p>						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	2,135.54㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	2,135.54㎡		テナント数	1		
代表的テナント	株式会社川島コーポレーション		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					
(代表的テナントの契約概要)						
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態:普通建物賃貸借契約 ・契約期間:2018年9月27日から2043年10月31日まで ・賃料改定:物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至った時は、3年ごと協議の上賃料を改定することができます。 ・契約更新:賃貸人又は賃借人が、賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新され、その後の期間満了についても同様となります。 ・中途解約:契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃貸借期間内でも賃借人は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、契約を解約することができます。この場合、当初の賃貸借期間が5年間に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間が5年以上10年に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額が違約金として発生し、賃貸人は預託された敷金を違約金に充当することができます。 ・優先交渉権:賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。 						

鑑定評価サマリー

物件名	サニーライフ北品川
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,960百万円	D C F 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	1,990百万円	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
(1) 運営純収益 (N O I)	90百万円	
(2) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	1 百万円	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定
(4) 純収益 (N C F = (1) + (2) - (3))	89百万円	
(5) 還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、他 J - R E I T 物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,940百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,890百万円	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約5分の距離に位置しており、駅近の都心立地ながらも、近隣地域は閑静な住宅地域が形成されており、住環境は良好です。建物については、竣工後間もない稀少物件で、建物内の設備水準も標準的です。総居室数66戸で一般的にオペレーションのしやすい規模となっており、各階には内廊下をはさんで南北に小規模の居室が効率的に配置されています。対象建物は、利用者のニーズが集中する低価格帯の料金設定となっており、入居時の一時金や敷金等も設定されていないため、代替施設との競争力は優位にあるものと思料され、高稼働を維持した運営が期待されます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年11月1日)

サニーライフ北品川

オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2018年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	66
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	66
居室面積帯(㎡)	15.5~16.6	入居者数(人)	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率(%)	
入居者の平均要介護度		入居者の平均年齢(才)	
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	203~239	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	1人以上
協力医療機関	医療法人社団温心会 いずみクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック		

本物件の特徴

2018年11月に開設したばかりの、株式会社川島コーポレーションが運営する定員66名の介護付有料老人ホームです。京浜急行電鉄本線「新馬場」駅徒歩約5分と交通アクセスが良く、戸建住宅及び中層共同住宅が建ち並び閑静な住宅街にあります。

また、入居一時金無料、月額利用料も約20万円に抑えた価格設定で、2018年12月20日時点の入居率は既に54.5%となっています。

<地図>



(取得予定資産)

物件番号：有老・医療-1

物件名称	シップ千里ビルディング		分類	病院、介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	12,920百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	14,300百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	北大阪急行電鉄南北線・大阪高速鉄道大阪モノレール線「千里中央」駅				
所在地(住居表示)	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号				
土地	地番	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番22		竣工年月	2008年9月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	地下1階付11階建
	用途地域	商業地域		用途	病院・老人ホーム・保育所・店舗
	敷地面積	4,202.65㎡		延床面積	24,813.85㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	シップヘルスケアエステート株式会社		マスターリース会社	シップヘルスケアエステート株式会社	
特記事項					
<p>本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却する場合(但し、信託受託者が本件建物をアセット・マネジャー若しくはそれらの関連会社(アセット・マネジャーが無限責任組合員を務める投資事業有限責任組合を含みます。)がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特別目的会社、投資法人等に売却する場合を除きます。)には、事前に賃借人との間で協議を行う旨が定められています。</p>					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	24,813.85㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	24,813.85㎡		テナント数	1	
代表的テナント	シップヘルスケアエステート株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
(代表的テナントの契約概要)					
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：定期建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年10月27日から2038年10月27日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2018年10月分以降、賃貸借期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、物価及び金利の変動、公租公課の増減、近隣建物賃料の変動、その他経済情勢の変動等があった場合は、賃料の改定について協議する事ができます。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部が使用できない場合であっても、本件賃料は減額されませんが、但し、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。 ・契約更新：本契約は、賃貸借期間の満了により終了し、更新はありません。但し、賃貸人は賃貸借期間満了により終了した場合、本件病院並びに本件ホームを運営する転借人が本件病院並びに本件ホームの継続を希望する場合には、当該転借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、若しくは当該転借人と賃借人との間の転貸借契約上の賃借人の地位を譲り受ける等の合理的な方法により、本件病院並びに本件ホームの継続に必要な協力を行うものとします。 ・中途解約：賃借人は、2023年10月27日までは本契約を中途解約できないものとします。本契約を賃借人が中途解約しようとする場合には、解約がやむを得ない事情があることを要するものとし、また、賃貸人に対して1年以上前の事前の書面による通知を配達証明付郵便にて行うものとし、賃借人は中途解約禁止期限までの残存期間分の賃料相当額を違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。 ・本物件の売却：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、事前に賃借人との間で協議を行うものとします。 					
(注) 信託受託者、豊中市及びシップヘルスケアエステート株式会社との間の管理協定書において、本件土地内の通路を一般の歩行者に開放する旨が定められています。					

鑑定評価サマリー

物件名	シップ千里ビルディング
鑑定評価額	14,300百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	14,300百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	14,400百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営純収益 (NOI)	681百万円	
(2) 一時金の運用益	5百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(3) 資本的支出	37百万円	エンジニアリング・レポート及び類似事例を参考に査定
(4) 純収益 ($NC F = (1) + (2) - (3)$)	649百万円	
(5) 還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	14,200百万円	
割引率	4.5~4.6%	類似不動産の取引におけるベース利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定 (運用1~5年度を4.5%、6年度以降を4.6%と査定)
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りに将来動向、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上査定
積算価格	15,800百万円	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅から徒歩約3分の距離に所在する、病院、老人ホーム、店舗等複合施設です。周辺には、大規模な商業施設、学術・研究施設、文化施設等が集積するほか、これら施設の利用者向けに大規模駐車場が計画的に配置されています。</p> <p>対象施設の過半を占める病院は、2次医療圏最大数の療養病床を有し、病院と並ぶキー用途となっている老人ホームについても、全室個室でプライベート空間を確保の上、24時間介護職員が常駐しており、充実したサービスが提供されています。</p> <p>千里ニュータウンの再整備事業として当該地域に不足していた医療・福祉機能の強化を図るため、計画的に整備された日本でも他に例を見ない大規模な医療・福祉複合施設であり、周辺商業施設等と相まって、高い収益性を発揮している施設です。対象不動産が存する豊中市は病院及び老人ホーム(特定施設)の新規供給が制限されており、既存の病院、老人ホームについては当面、安定した稼働が見込まれると思料されます。</p> <p>以上から、対象不動産は、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められ、これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
----------------------------	--

入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 2018年7月1日)			
シップ千里ビルディング(ウエルハウス千里中央)			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	2008年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	181
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	200
居室面積帯(m ²)	18.25~40.13	入居者数(人)	200
入居時要件	自立、要支援、要介護	入居率(%)	100.0
入居者の平均要介護度	2.41	入居者の平均年齢(才)	88.3
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	-	-	
月額利用料(千円)	-	261~472	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小时人数)	8人以上
協力医療機関	医療法人協和会 千里中央病院		
協力歯科医療機関	医療法人乾洋会 トミデンタルクリニック		

医療関連施設等の概要			
シップ千里ビルディング(千里中央病院)			
オペレーター	医療法人協和会	開設年月日	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床300床/療養病床100床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、脳神経外科、外科、内科、神経内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
主な施設基準	入院料	<ul style="list-style-type: none"> ・療養病棟入院基本料 1 ・障害者施設等 2 10対 1 入院基本料 ・回復期リハビリテーション入院料 1 ・緩和ケア病棟入院料 2 (加算) ・特殊疾患入院施設管理加算 ・療養環境加算 ・療養病棟療養環境加算 1 ・救急搬送患者地域連携受入加算 ・後発医薬品使用体制加算 1 ・データ提出加算 2 イ ・診療録管理体制加算 1 ・認知症ケア加算 1 ・退院支援加算 1 ・医療安全対策加算 2 ・医療安全対策地域連携加算 2 ・感染防止対策加算 2 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・がん性疼痛緩和指導管理料 ・がん患者指導管理料 八 ・在宅患者訪問看護・指導料及び同一建物居住者訪問看護・指導料 ・薬剤管理指導料 ・検体検査管理加算() ・地域連携診療計画加算 ・神経学的検査 ・CT撮影(16列マルチスライス型) ・無菌製剤処理料 ・抗悪性腫瘍剤処方管理加算 ・外来化学療法加算 1 ・脳血管疾患等リハビリテーション料()初期加算有り ・運動器リハビリテーション料()初期加算有り ・廃用症候群リハビリテーション料()初期加算有り ・ペースメーカー移植術及びペースメーカー交換術 ・医科点数表第2章第10部手術の通則5(歯科点数表第2章第9部の通則4を含む。)及び6に掲げる手術 	
外部評価			

本物件の特徴

本物件は、「千里中央地区再整備事業」として、スポンサーのシップヘルスケアグループが開発し、2008年に竣工した大規模な複合型ヘルスケア施設です。大阪府北西部の千里ニュータウンの中心地にあり、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅に直結しています。周辺には大型商業施設、学術・研究施設、高層マンション等が立ち並んでいます。

主要テナントの千里中央病院(医療法人協和会)と介護付有料老人ホームのウエルハウス千里中央(グリーンライフ株式会社)に加えて、訪問看護事業所、居宅介護支援事業所、調剤薬局、健康食レストラン等を併設し、ヘルスケアに関連したサービスを包括的に提供しています。

<地図>



<フロアマップ>



(2) 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、新規取得資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断及び地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社アースアプレイザル又は株式会社ERIソリューションのいずれかより取得しています。建物調査診断報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社アースアプレイザル及び株式会社ERIソリューションと本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況調査機関	再調達価格 (千円) (注1、2)	調査時点における修繕費 (千円)(注1)			PML値 (%) (注4)	調査年月 (注5)
				緊急 (注3)	短期 (注3)	長期 (注3)		
有老-23	はなことば南	株式会社アースアプレイザル	353,110	0	0	22,613	14.4	2018年8月
有老-24	はなことば三浦	株式会社アースアプレイザル	414,390	0	3,119	43,013	13.6	2018年8月
有老-25	SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	943,800	0	0	89,851	9.7	2018年12月
有老-26	はなことば新横浜	株式会社アースアプレイザル	1,157,050	0	24,001	137,067	8.2	2018年11月
有老-27	はなことば新横浜2号館	株式会社アースアプレイザル	439,990	0	5,453	47,682	6.2	2018年12月
有老-28	はなことば小田原	株式会社アースアプレイザル	456,390	0	12,102	51,990	13.8	2018年12月
有老-29	ベルジ箕輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2,448,900	0	0	359,634	0.8 0.5	2018年12月
有老-30	ベルジ武尊	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,167,500	0	0	185,758	1.2	2018年12月
有老-31	サニーライフ北品川	株式会社ERIソリューション	530,000	0	580	36,970	8.8	2018年12月
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5,379,900	0	0	521,064	0.8	2018年12月

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

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

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

(注4) 「PML(Probable Maximum Loss)」は、予想最大損失率と訳されます。これは、「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。

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

(注6) 「ベルジ箕輪」は、本館新館及び別館の2棟で構成されています。

(3) 設計者・施工者・建築確認機関・構造計算等確認検査機関

取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・構造計算等確認検査機関(注1)は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は専門の第三者機関に依頼し、第8期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受けており、かかる調査の結果により、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていることを確認しています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算等 確認検査機関
有老 -23	はなことば南	株式会社ハウゼ 一級建築士事務所	株式会社ハウゼ	神奈川建築確認検査機関	株式会社アースア プレイザル
有老 -24	はなことば三浦	株式会社福祉研究所 一級建築士事務所	株式会社三木組	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社アースア プレイザル
有老 -25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	株式会社多摩設計	株式会社フジタ 横浜支店 株式会社浅沼組 横浜支店	川崎市建築主事	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
有老 -26	はなことば新横浜	株式会社創建社 建築設計事務所	株式会社三木組	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社アースア プレイザル
有老 -27	はなことば 新横浜2号館	株式会社福祉研究所 一級建築士事務所	株式会社三木組	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社アースア プレイザル
有老 -28	はなことば小田原	東亜建設工業 一級建築士事務所	東亜建設工業株式会社 首都圏建築事業部	財団法人日本建築 設備・昇降機セン ター	株式会社アースア プレイザル
有老 -29	ベルジ箕輪	株式会社石井設計 株式会社ミタカ計画工 房	佐田建設株式会社 小野里工業株式会社 他一部不明	群馬県	株式会社アースア プレイザル
有老 -30	ベルジ武尊	勝山一級建築士事務所 有限会社設計室山田 株式会社田中設計	株式会社津久井工務店 小野里工業株式会社 他一部不明	沼田土木事務所 他一部不明	株式会社アースア プレイザル
有老 -31	サニーライフ北品川	大和ハウス工業株式会 社東京流通一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会 社東京本店	株式会社都市建築 確認センター	- (注2)
有老 ・ 医療 -1	シップ千里 ビルディング	株式会社山下設計 関西支社	清水建設株式会社	財団法人日本建築 センター	- (注3)

(注1) 設計者、施工者、建築確認機関、構造計算等確認検査機関の名称は、設計、施工、建築確認、及び調査又は適合性判定実施時の名称等を記載しています。

(注2) 建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、記載していません。

(注3) 建築基準法に従い構造性能評価を受けているため、記載しておりません。

8 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

以下は、本募集後保有資産の概況(一覧)です。

(1) 本募集後保有資産の一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定)先	取得(予定)日 (注5)
有老-1	アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号	1,950	2,140	3.01	株式会社エバグリーン	2015年3月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番地3	824	974	1.27	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1	724	818	1.12	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番2	582	643	0.90	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-5	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60	728	850	1.12	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-6	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	1,270	1,450	1.96	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区谷原四丁目3番23号	1,385	1,570	2.13	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区白山四丁目36番13号	1,430	1,630	2.20	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-9	SOMPO ケアラヴィーレ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	3,580	3,810	5.52	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-10	SOMPO ケアラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市都筑区あざみが丘19番24	3,050	3,270	4.70	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号	1,520	1,580	2.34	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15	1,380	1,450	2.13	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田393番1	390	412	0.60	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区西五反田五丁目25番13号	1,740	1,930	2.68	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-15	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	824	886	1.27	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2016年3月30日
有老-16	メディカルホームボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	514	557	0.79	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2016年3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番2号	4,320	4,520	6.66	合同会社HCベガ	2017年2月1日

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定)先	取得(予定)日 (注5)
有老-18	グリーンライフ守口	大阪府守口市佐太中町六丁目17番34号	4,150	4,410	6.40	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町八丁目10番7号	930	995	1.43	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市下鶴間二丁目3番41号	1,000	1,060	1.54	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-21	スマイリングホームメディス足立	東京都足立区南花畑三丁目35番10号	2,253	2,440	3.47	株式会社陽栄	2017年3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番地1	770	863	1.19	株式会社陽栄	2017年3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番25	1,071	1,190	1.65	合同会社MYGK1号	2018年10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市諏訪町3番5号	615	664	0.95	合同会社MYGK1号	2018年10月1日
有老-25	SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市川崎区田島町23番1号	1,710	1,820	2.64	合同会社MYGK2号	2019年2月1日
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番5	2,071	2,230	3.19	合同会社MYGK1号	2019年2月1日
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番11	375	401	0.58	合同会社MYGK2号	2019年2月1日
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番10	880	948	1.36	合同会社MYGK1号	2019年2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4	1,620	1,700	2.50	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番	1,290	1,360	1.99	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区北品川三丁目8番6号	1,825	1,960	2.81	株式会社陽栄	2019年2月1日
サ高住-1	SOMPOケアそんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号	1,930	2,170	2.97	大阪ガス都市開発株式会社	2015年3月20日
サ高住-2	SOMPOケアそんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5	1,200	1,340	1.85	大阪ガス都市開発株式会社	2015年3月20日
医療-1	新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市北区木崎761番地	2,060	2,260	3.18	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2017年11月10日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号	12,920	14,300	19.91	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予 定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定) 先	取得(予 定)日 (注5)
合計			64,881	70,601	100.00		

(注1)「物件番号」は、本投資法人の各本募集後保有資産のうち、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び医療関連施設等の3つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、医療関連施設等を「医療」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された物件を「有老・医療」と表記して、分類ごとに番号を付したものです。以下同じです。

(注2)「取得(予定)価格」は、各本募集後保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注3)各本募集後保有資産に係る鑑定評価は、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。「鑑定評価額」は、2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各本募集後保有資産の取得(予定)価格の割合を小数第3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5)「取得(予定)日」は、各本募集後保有資産に係る売買契約書に記載された取得(予定)年月日を記載しています。

(2) 建物及び賃貸借の概要

各本募集後保有資産の総賃料収入及び月額賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、各本募集後保有資産(計35物件)に係る総賃料収入合計は4,034百万円(注1)、預り敷金及び保証金の合計1,843百万円(注2)となります。

(注1) 2018年7月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日時点、その他の新規取得資産については2018年10月31日時点)において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みます。)を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 2018年7月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日時点、その他の新規取得資産については2018年10月31日時点)において有効な各賃貸借契約における預り敷金又は保証金(信託預り敷金又は保証金を含みます。)の金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積(㎡) (注4)	賃貸 区画数 (区 画) (注 5)	テナント 数(件) (注6)	稼働率 (%) (注 7)	鑑定 NOI (百万 円) (注8)	鑑定 NOI 利回り (%) (注 9)
有老-1	アクアマリン 西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,157.26	5,157.26	2	2	100.0	118	6.0
有老-2	ボンセジュール 千歳船橋	RC/ B1・6F	1988年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	1	100.0	49	5.9
有老-3	ボンセジュール 日野	RC/3F	1990年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	1	100.0	43	6.0
有老-4	ボンセジュール 武蔵新城	RC/4F	1985年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	1	100.0	36	6.2
有老-5	メディカル・ リハビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢	RC/5F	1991年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	1	100.0	47	6.4
有老-6	メディカル・ リハビリホーム ボンセジュール 小牧	SRC/ 10F	1991年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	1	100.0	92	7.3
有老-7	アズハイム光が 丘	RC/3F	2006年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	1	100.0	76	5.5
有老-8	アズハイム文京 白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,494.78	2,494.78	2	2	100.0	73	5.1
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田 小野路	RC/ B1・6F	2007年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	1	100.0	192	5.3
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざ み野	RC/ B1・5F	2004年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	1	100.0	155	5.1
有老-11	さわやか立花館	RC/ B1・6F	2005年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	1	100.0	95	6.2
有老-12	さわやか和布刈 館	RC/4F	2005年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	1	100.0	87	6.3
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	1	100.0	26	6.6
有老-14	グッドタイム ホーム不動前	RC(一 部S)/ B1・5F	1992年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	1	100.0	91	5.2
有老-15	ボンセジュール 四つ木	RC/5F	1989年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	1	100.0	48	5.8
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール 伊丹	SRC/ 11F	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	1	100.0	36	7.1
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学 園都市)	RC/ B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	1	100.0	225	5.2

物件番号	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸区画数 (区画) (注5)	テナント数 (件) (注6)	稼働率 (%) (注7)	鑑定NOI (百万円) (注8)	鑑定NOI利回り (%) (注9)
有老-18	グリーンライフ守口	SRC / 9F	2006年9月6日	8,356.85	8,356.85	1	1	100.0	221	5.3
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	S / B1・4F	2010年3月31日	1,772.89	1,772.89	1	1	100.0	48	5.2
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC (一部S) / 5F	1998年3月6日	3,427.08	3,427.08	1	1	100.0	53	5.3
有老-21	スマイリングホームメディス足立	RC / 4F	2005年11月16日	3,870.98	3,870.98	2	2	100.0	119	5.3
有老-22	愛広苑壱番館ビル	S / 5F	2010年2月4日	4,311.20	4,311.20	4	4	100.0	45	5.9
有老-23	はなことば南	RC / 7F	2010年2月24日	1,710.68	1,710.68	1	1	100.0	56	5.2
有老-24	はなことば三浦	RC / 4F	2007年6月27日	1,959.64	1,959.64	1	1	100.0	35	5.7
有老-25	SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	RC / 4F (専有部)	2007年3月8日	4,060.21	3,921.67	5	4	96.6	90	5.2
有老-26	はなことば新横浜	RC / 9F	2004年3月15日	5,230.23	5,230.23	1	1	100.0	109	5.2
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B 1・7F	2007年4月25日	1,837.29	1,837.29	1	1	100.0	22	5.8
有老-28	はなことば小田原	RC / 4F	2009年9月16日	2,203.42	2,203.42	1	1	100.0	49	5.6
有老-29	ベルジ箕輪	S / 5 RC / 8	2003年11月20日 1974年2月28日	11,098.17	11,098.17	1	1	100.0	109	6.7
有老-30	ベルジ武尊	RC・SRC / 5 S / 2	1982年9月29日 1989年7月1日	6,352.86	6,352.86	1	1	100.0	90	7.0
有老-31	サニーライフ北品川	S / 3	2018年9月20日	2,135.54	2,135.54	1	1	100.0	90	4.9
サ高住-1	SOMPOケアそんぼの家S淡路駅前	RC / 12F	2009年6月12日	5,658.53	5,658.53	1	1	100.0	116	6.0
サ高住-2	SOMPOケアそんぼの家S神戸上沢	S / 9F	2009年6月11日	3,626.25	3,626.25	1	1	100.0	72	6.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	RC / 3F S / 5F	1990年4月20日 2001年2月28日	13,476.55	13,476.55	1	1	100.0	153	7.4
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B 1・11F	2008年9月5日	24,813.85	24,813.85	1	1	100.0	681	5.2
合計 / 平均		-	-	181,892.37	181,753.83	45	44	99.9	3,664	5.6

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

(注2) 「建築時期」は、各本募集後保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

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

- (注5)「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(但し、異なる用途に供されるヘルスケア施設がある場合には、区画ごとに区別しています。)、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、各建物の賃貸借契約に基づきテナント数を記載しています。なお、各本募集後保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結するヘルスケア施設の区画(「スマイリングホームメディス足立」については、介護付有料老人ホームの区画)については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社(オペレーター)をテナントとしてテナント数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約(マスターリース契約)の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。
- (注7)「稼働率」は、2018年7月31日現在(第8期取得済資産については2018年10月31日現在、「サニーライフ北品川」、「SOMP Oケアラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日現在、その他の取得予定資産は2018年10月31日現在)における各本募集後保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8)「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。
- (注9)「鑑定NOI利回り」は、上記運営純収益(Net Operating Income)を取得(予定)価格で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(3) 施設の概要

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-1	アクアマリン西宮浜	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	90	100	96	96.0	2018年7月1日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	42	47	41	87.2	2018年6月1日
有老-3	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	56	58	56	96.6	2018年6月1日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	46	49	40	81.6	2018年6月1日
有老-5	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	100	101	86	85.1	2018年6月1日
有老-6	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	124	165	113	68.5	2018年4月1日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	83	89	79	88.8	2018年7月1日
有老-8	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	50	52	45	86.5	2018年7月1日
有老-9	SOMPOケアラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	163	169	112	66.3	2018年7月1日
有老-10	SOMPOケアラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	145	145	84	57.9	2018年7月1日
有老-11	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	104	104	103	99.0	2018年7月1日
有老-12	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	95	95	93	97.9	2018年7月1日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	60	60	56	93.3	2018年7月1日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	株式会社JAPANライフデザイン	61	67	63	94.0	2018年7月1日
有老-15	ボンセジュール四つ木	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	61	65	57	87.7	2018年6月1日
有老-16	メディカルホームボンセジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	62	64	61	95.3	2018年6月1日
有老-17	神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	128	138	127	92.0	2018年7月1日
有老-18	グリーンライフ守口	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	155	189	184	97.4	2018年7月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	46	97.9	2018年7月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	73	90	68	75.6	2018年6月1日
有老-21	スマイリングホームメディス足立	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ東日本株式会社	82	82	65	79.3	2018年7月1日
有老-22	愛広苑荻番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	89	98.9	2018年7月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	51	51	51	100.0	2018年7月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	53	54	52	96.3	2018年7月1日
有老-25	SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	58	58	48	82.8	2018年8月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	136	136	126	92.6	2018年7月1日

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-27	はなことば新横浜2号館	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	21	22	21	95.5	2018年7月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料老人ホーム	ブラウドライフ株式会社	60	65	60	92.3	2018年7月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	174	206	201	97.6	2018年7月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	171	98.3	2018年7月1日
有老-31	サニーライフ北品川	介護付有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	66	66			2018年11月1日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	サービス付き 高齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	137 (注4)	137 (注4)	119	86.9	2018年7月1日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	サービス付き 高齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	85	85	83	97.6	2018年7月1日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング (ウエルハウス千里中央)(注5)	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	181	200	200	100.0	2018年7月1日
合計/平均		-	-	3,060	3,254	2,896	89.0	-

(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「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値又は2018年7月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については2018年11月30日時点)におけるオペレーターが開設している各物件のホームページに掲載されている数値を記載しています。また、合計については「サニーライフ北品川」の入居者数及び定員数を含んでいません。

(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位を四捨五入して記載しています。また、合計については「サニーライフ北品川」を含んでいません。

(注3)「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書の日付又は基準日を示したものです。

(注4)サービス付き高齢者向け住宅としての居室数・定員はそれぞれ136室・136人となっています。

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

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月日	1990年6月 (前身である尾山病院として開設)
施設の類型	病院	許可病床数	168床(一般病床108床/療養病床60床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、神経内科、歯科・歯科口腔外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設 日本超音波医学会専門医認定研修施設
主な施設基準	入院料	地域包括ケア病棟入院料1 一般病棟入院基本料(地域一般入院料1) 地域包括ケア入院医療管理料1 回復期リハビリテーション病棟入院料2	
	その他	救急医療管理加算、検体検査管理加算、がん治療連携指導料、脳血管疾患等リハビリテーション料、運動器リハビリテーション料、呼吸器リハビリテーション料、集団コミュニケーション療法料等	
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院(認定番号 JC1424-3)3rdG:Ver.1.1 付加機能 リハビリテーション機能(認定番号 JC1424-R2)Ver.3.0		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング(千里中央病院)(注)		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月日	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床300床/療養病床100床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 脳神経外科、外科、内科、神経内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
主な 施設基準	入院料	<ul style="list-style-type: none"> ・療養病棟入院基本料1 ・障害者施設等2 10対1入院基本料 ・回復期リハビリテーション入院料1 ・緩和ケア病棟入院料2 (加算) ・特殊疾患入院施設管理加算 ・療養環境加算 ・療養病棟療養環境加算1 ・救急搬送患者地域連携受入加算 ・後発医薬品使用体制加算1 ・データ提出加算2イ ・診療録管理体制加算1 ・認知症ケア加算1 ・退院支援加算1 ・医療安全対策加算2 ・医療安全対策地域連携加算2 ・感染防止対策加算2 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・がん性疼痛緩和指導管理料 ・がん患者指導管理料 八 ・在宅患者訪問看護・指導料及び同一建物居住者訪問看護・指導料 ・薬剤管理指導料 ・検体検査管理加算() ・地域連携診療計画加算 ・神経学的検査 ・CT撮影(16列マルチスライス型) ・無菌製剤処理料 ・抗悪性腫瘍剤処方管理加算 ・外来化学療法加算1 ・脳血管疾患等リハビリテーション料()初期加算有り ・運動器リハビリテーション料()初期加算有り ・廃用症候群リハビリテーション料()初期加算有り ・ペースメーカー移植術及びペースメーカー交換術 ・医科点数表第2章第10部手術の通則5(歯科点数表第2章第9部の通則4を含む。)及び6に掲げる手術 	
外部評価			

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

(4) 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)	資本金又は 資産の総額 (百万円) (注1)	属性
SOMPOケア株式会社	東京都品川区東品川 四丁目12番8号	代表取締役 遠藤 健	1997年 5月26日	3,925	東京証券取引所市場第一部上 場のSOMPOホールディン グス株式会社の連結子会社
株式会社 ベネッセスタイルケア	東京都新宿区西新宿 二丁目3番1号新宿 モノリスビル	代表取締役 滝山 真也	1995年 9月7日	100	東京証券取引所市場第一部上 場の株式会社ベネッセホール ディングスの連結子会社
グリーンライフ株式会社	大阪府吹田市春日三 丁目20番8号	代表取締役 荒井 恵二	1994年 5月16日	50	東京証券取引所市場第一部上 場のシップヘルスケアホール ディングス株式会社の連結子 会社
株式会社さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉 北区熊本二丁目10番 10号	代表取締役 内山 文治	2004年 12月1日	200	東京証券取引所市場第一部上 場の株式会社ウチヤマホール ディングスの連結子会社
株式会社 アズパートナーズ	東京都千代田区有楽 町一丁目5番2号	代表取締役 植村 健志	2004年 11月2日	40	非上場会社
株式会社 JAPANライフデザイン	東京都港区赤坂一丁 目7番1号	代表取締役 伊東 鐘賛	2004年 4月21日	340	非上場会社 野村不動産ホールディングス 株式会社と資本提携
グリーンライフ東日本 株式会社	東京都中央区八重洲 一丁目4番16号	代表取締役 荒井 恵二	2003年 7月23日	90	東京証券取引所市場第一部上 場のシップヘルスケアホール ディングス株式会社の連結子 会社
医療法人愛広会	新潟県新潟市北区木 崎761番地	理事長 池田 弘	1993年 11月24日	1,682	売上高600億円を超えるNS Gグループに属する医療法人 (注2)
プラウドライフ 株式会社	神奈川県横浜市西区 北幸二丁目8番4号	代表取締役 社長 園田 宏	2006年 7月3日	3	東京証券取引所市場第一部上 場のソニーフィナンシャル ホールディングス株式会社の 連結子会社
医療法人協和会	兵庫県川西市中央町 16番5号	理事長 北川 透	1982年 8月24日	3,941	
株式会社 川島コーポレーション	千葉県君津市東猪原 248番2号	代表取締役 社長 川島 輝雄	1990年 9月17日	50	非上場会社
ベルジ株式会社	群馬県高崎市箕郷町 上芝839番地4号	代表取締役 樋口 朋幸	1970年 6月1日	99	非上場会社

(注1)「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金又は資産の総額」は、2018年7月31日時点(「プラウドライフ株式会
社」、「医療法人協和会」、「株式会社川島コーポレーション」及び「ベルジ株式会社」については2018年10月31日時点)の登記簿上
の記載に基づいて記載しています。「代表者」については、1名のみ記載しています。「資本金又は資産の総額」については、百万円
未満を切り捨てて記載しています。

(注2)NSGグループのホームページより2016年度の実績値を記載しています。

(5) オペレーターの事業概要

オペレーター の名称	主な事業の概要(注1)	売上高 (億円) (注2)	高齢者向け施設・住宅		病院	
			運営 施設数 (施設) (注3)	定員数 (人) (注4)	運営 施設数 (施設) (注3)	病床数 (床) (注5)
SOMPOケア 株式会社(注 6)	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」のブランドで、高齢者やそのご家族の多様なニーズにお応えする、高品質の介護サービスを三大都市圏を中心に全国に展開しています。	920	444	26,341	-	-
株式会社ベネッセスタイルケア	入居様様が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「ボンセジュール」、「グラニー&グランダ」をはじめ、7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ、全国に展開しています。	1,118	316	17,821	-	-
グリーンライフ 株式会社	ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な住まいと考え、グリーンライフ株式会社及びグリーンライフ東日本株式会社等でシブヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社として全国に施設を展開しています。	107	25	2,168	-	-
グリーンライフ 東日本株式会社		76	36	1,663	-	-
株式会社さわやか 倶楽部	日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを福岡県を中心に全国展開しています。	165	79	4,734	-	-
株式会社アズ パートナーズ	「豊かな暮らしを最期まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開しています。	77	15	998	-	-
株式会社JAP ANライフデザ イン	都内に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを運営しており、親会社の株式会社創生事業団、同社子会社を通じて、首都圏の他に九州や北海道等で展開しています。	10	3	195	-	-
医療法人愛広会	教育分野及び医療・福祉分野で広範に事業を展開するNSGグループに属する医療法人で新潟県内で病院、診療所、介護老人保健施設等を幅広く運営しています。NSGグループが構築した「医療・介護・福祉」のネットワークにより、高齢者のニーズや状態に合わせ、必要なサービスを切れ目なく提供しています。	85	10	747	2	348

オペレーター の名称	主な事業の概要(注1)	売上高 (億円) (注2)	高齢者向け施設・住宅		病院	
			運営 施設数 (施設) (注3)	定員数 (人) (注4)	運営 施設数 (施設) (注3)	病床数 (床) (注5)
プラウドライフ 株式会社	2002年に創業し、2017年にソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社となりました。質の高い介護サービスの提供(Relief(安心)、Comfort(快適))を目指しつつ、極力価格を抑えた料金設定(Satisfaction(納得))を使命としながら事業展開を進め、2018年10月31日現在、「はなことば」シリーズで有料老人ホーム等を、神奈川県を中心に1都5県で26施設(定員数1,344名)を運営しています。	48	26	1,344	-	-
医療法人協和会	兵庫県南東部と大阪府北摂地域を中心に、2018年10月31日時点で、6病院(2,024床)、4介護老人保健施設(495床)、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人です。1980年に、兵庫県川西市に「協立病院」を開設して以降、急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、協力と和をもって、地域の皆様に安心して利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供しています。	-	4 (注7)	495	6	2,024
株式会社 川島コーポレーション	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、2018年11月30日現在、首都圏を中心に全国で115施設(定員数10,297名)を運営する大手介護事業者です。ご入居者やご家族の負担の軽減を図るため、入居金無料で可能な限り無理のない料金設定をしています。これと相俟って、ご入居者はご家族や関係者からの紹介がもっとも多く、平均入居率は高い水準を維持しています。	-	115	10,209	-	-
ベルジ株式会社	1970年6月設立の群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるほたか会グループ(21施設、定員数1,679人(2018年11月30日現在)(注8))の中核会社で、2018年10月31日現在、有料老人ホーム(5施設、定員数515人)等を運営しています。かけがえのない人生を自分らしくお過ごしいただけるよう、「ありがとう」の精神で群馬県及び県境に近い新潟県の皆様の介護を支援し続けています。	-	5	515	-	-

(注1)「主な事業の概要」の記載に関しては、各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年10月31日時点)記載の情報に基づいて記載しています。

(注2)「売上高」に関しては、各社より入手した情報及びホームページ記載の情報を基に、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、株式会社ベネッセスタイルケアについては、株式会社ベネッセホールディングスの連結ベースでの数字のうち介護・保育カンパニーのセグメントにおける外部顧客への売上高の数字を記載しています。

(注3)「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年3月末時点。但し、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション及びベルジ株式会社については2018年10月末時点)記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注4)「定員数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅の定員数の合計を記載しています。各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年3月末時点)記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

- (注5)「病床数」は、各オペレーターが運営する医療関連施設等の病床数の合計を記載しています。各社より入手した情報及び各社のホームページ(2018年3月末時点。但し、医療法人協和会については2018年10月末時点)記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。
- (注6)SOMPOケア株式会社の「売上高」、「運営施設数」及び「定員数」については、旧SOMPOケアネクスト株式会社と旧SOMPOケアメッセージ株式会社の2018年3月末時点における数値を合算して記載しています。
- (注7)介護老人保健施設の数のみ掲載しています。
- (注8)高齢者専用賃貸住宅を除きます。

(6)ヘルスケア施設に係るオペレーターへの事業調査の概要

ブラウドライフ株式会社は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設3物件のオペレーターであり、過去3事業年度において十分な売上高を維持しており(注1)、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、現行賃料について「負担可能な水準」(注2)との評価を受けていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターであるブラウドライフ株式会社の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

(注1)ブラウドライフ株式会社は、2018年3月期においては、売上高48億円を計上しています。

(注2)取得予定資産の「はなことば新横浜」、「はなことば新横浜2号館」及び「はなことば小田原」に関する一般財団法人日本不動産研究所株式会社及び谷澤総合鑑定所作成の2018年11月30日付不動産鑑定評価書「§5.収益還元法の適用/2.収益性についての検討(限界賃料負担力の検討)/ (2)賃料負担力の検討」より抜粋。

医療法人協和会は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設1物件のオペレーターであり、過去3事業年度において十分な売上高を維持しており(注1)、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、現行賃料について「負担可能な水準」(注2)との評価を受けていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである医療法人協和会の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

(注1)売上高について、医療法人協和会の承諾が得られていないため、開示していません。

(注2)取得予定資産の「シップ千里ビルディング」に関する株式会社谷澤総合鑑定所作成の2018年11月30日付不動産鑑定評価書「§5.収益還元法の適用/2.収益性についての検討(限界賃料負担力の検討)/ (2)賃料負担力の検討」より抜粋。

株式会社川島コーポレーションは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設1物件のオペレーターであり、過去3事業年度において十分な売上高を維持しており(注1)、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、現行賃料について「負担可能な水準」(注2)との評価を受けていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社川島コーポレーションの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

(注1)売上高について、株式会社川島コーポレーションの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2)取得予定資産の「サニーライフ北品川」に関する大和不動産鑑定株式会社作成の2018年11月30日付不動産鑑定評価書「§5.収益還元法の適用/2.収益性についての検討(限界賃料負担力の検討)/ (2)賃料負担力の検討」より抜粋。

ベルジ株式会社は、取得予定資産のうちのヘルスケア施設2物件のオペレーターであり、過去3事業年度において十分な売上高を維持しており(注1)、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、現行賃料について「負担可能な水準」(注2)との評価を受けていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターであるベルジ株式会社の運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

(注1)ベルジ株式会社は、2017年7月期においては、売上高17億円を計上しています。

(注2)取得予定資産の「ベルジ箕輪」及び「ベルジ武尊」に関する大和不動産鑑定株式会社作成の2018年11月30日付不動産鑑定評価書「§5.収益還元法の適用/2.収益性についての検討(限界賃料負担力の検討)/ (2)賃料負担力の検討」より抜粋。

ブラウドライフ株式会社、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション及びベルジ株式会社以外の本募集後保有資産のオペレーター(SOMP Oケア株式会社、株式会社ベネッセスタイルケア、グリーンライフ株式会社、グリーンライフ東日本株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、株式会社JAPANライフデザイン及び医療法人愛広会)について、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にこれらのオペレーターの運営状況等のモニタリングを実施していますが、賃料負担力に支障をきたすような運営状況の悪化は把握していません。

(7) 担保提供の状況

本募集後保有資産につき、担保は設定されていません

(8) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の本募集後保有資産につき、2018年7月31日時点(第8期取得済資産については2018年10月31日現在、「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日現在、その他の取得予定資産については2018年10月31日時点)で総賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産は以下のとおりです。なお、以下の記載は、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載しています。また、下表の1物件の総賃料収入は、それぞれポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占めていますが、個別の賃貸借契約の賃料についてテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント総数	総賃料収入 (注1)	総賃貸面積(m ²) (注2)	総賃貸可能面積 (m ²) (注3)	稼働率(%) (注4)
シップ千里ビルディング	1	非開示	24,813.85	24,813.85	100.0

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

(注2)「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

(注3)「総賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注4)「稼働率」は、2018年7月31日現在(第8期取得済資産については2018年10月31日現在、「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日現在、その他の取得予定資産は2018年10月31日現在)における各本募集後保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

主要な不動産の稼働率の推移

(%)

物件名称	2017年7月期	2018年1月期	2018年7月期
シップ千里ビルディング	100.0	100.0	100.0

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

本投資法人は、本募集後保有資産を取得するに際して、本募集後保有資産のヘルスケア施設の区画(「スマイリングホームメディス足立」については、介護付有料老人ホームの区画)につき、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約(サブマスターリース契約)を締結しています。

下表は、本募集後保有資産につき、2018年7月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日時点、「グリーンライフ守口」については2018年12月18日、その他の新規取得資産は2018年10月31日時点)の情報をもとに、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント(主要なテナント)を示したものです。なお、マスターリース契約の対象物件についてはマスターリース会社との賃貸借契約に基づいて算出しています。また、各物件の総賃料収入及び月額賃料並びに敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約更改の方法等 (注4)
グリーンライフ株式会社	アクアマリン西宮浜	5,157.26	2.8	2037年5月31日	契約満了時まで解約不可
	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	12,636.48	6.9	2041年3月28日	賃貸借開始日から9年間は中途解約不可
	グリーンライフ守口	8,356.85	4.6	2039年10月19日	賃貸借開始日から7年間は中途解約不可
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	1.0	2041年3月28日	賃貸借開始日から9年間は中途解約不可
	合計	27,923.48	15.4	-	-
SOMPO ケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ町 田小野路	7,720.17	4.2	2027年10月31日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア ラヴィーレあ ざみ野	5,789.25	3.2	2027年6月27日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	5,658.53	3.1	2034年7月31日	可
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	3,626.25	2.0	2034年7月31日	可
	SOMPOケア ラヴィーレ浜 川崎	3,921.67	2.2	2027年12月16日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	合計	26,715.87	14.7	-	-
株式会社ベネッ セスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	1.3	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール日野	1,984.17	1.1	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	0.9	2026年11月23日	契約満了時まで解約不可
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	1.9	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	8,858.49	4.9	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール四つ木	1,962.89	1.1	2026年1月5日	契約満了時まで解約不可
	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	2,129.87	1.2	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	グランダ鶴間・大和	3,427.08	1.9	2022年3月31日	可
	合計	25,850.89	14.2	-	-
シップヘルス ケアエステート株 式会社	シップ千里ビルディング	24,813.85	13.6	2038年10月27日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	合計	24,813.85	13.6	-	-

(注1)「総賃貸面積」は、2018年7月31日時点(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日時点、その他の新規取得資産は2018年10月31日時点)におけるオペレーターに対して賃貸が行われている面積を記載しています。

(注2)「比率」は、2018年7月31日現在(「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」、「シップ千里ビルディング」及び「グリーンライフ守口」については2018年12月31日時点、その他の新規取得資産は2018年10月31日現在)における本投資法人が所有する総賃貸可能面積に対して各物件の総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4)「契約更改の方法等」は、賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

(10) ポートフォリオの概況(ポートフォリオ分散状況)

タイプ別

分類	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額合計(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
有料老人ホーム	31	46,771	50,531	72.1
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	4.8
医療関連施設等	1	2,060	2,260	3.2
有料老人ホーム・医療関連施設等	1	12,920	14,300	19.9
合計	35	64,881	70,601	100.0

(注1)「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする価格を記載しています。

(注2)「比率」は、取得(予定)価格の総額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。

エリア別

分類・地域区分	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額合計(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
三大都市圏	28	55,851	60,976	86.1
首都圏	19	26,667	29,094	41.1
近畿圏	8	27,914	30,432	43.0
中部圏	1	1,270	1,450	2.0
中核都市圏	5	7,350	7,853	11.3
その他	2	1,680	1,772	2.6
合計	35	64,881	70,601	100.0

(注1)「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする価格を記載しています。

(注2)「比率」は、取得(予定)価格の総額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。

居室数別

下表は、本募集後保有資産のうち高齢者向け施設・住宅に該当する資産につき、高齢者向け施設・住宅の居室数に応じた分散状況を記載したものです。

居室数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額合計(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
100室以上	11	25,529	27,350	51.2
50室以上100室未満	18	21,661	23,678	43.4
50室未満	4	2,711	3,013	5.4
合計	33	49,901	54,041	100.0

(注1)「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日時点、「はなことば三浦」については2018年8月1日時点、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする価格を記載しています。

(注2)「比率」は、取得(予定)価格の総額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。

(注3)上表には、有料老人ホームと医療関連施設等の複合型であるシップ千里ビルディング(有料老人ホーム区画)のテナントであるグリーンライフ株式会社が運営する介護付有料老人ホーム「ウエルハウス千里中央」(居室数181室)は、介護付有料老人ホーム部分と医療関連施設等部分を明確に分けてそれぞれの取得予定価格及び期末算定価格を算出することが困難であるため上表には含まれていません。

9 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

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

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

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

(1) リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 換金性・流動性に関するリスク
- (イ) 市場価格変動に関するリスク
- (ウ) 金銭の分配に関するリスク
- (エ) 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

- (ナ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ニ) 開発物件に関するリスク
- (ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に係るリスク
 - 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
 - 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
 - 減損会計の適用に関するリスク
 - 税制に関するリスク
- (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ウ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (エ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (キ) 税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク
- (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (コ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (ア) 信託不動産を組み入れることができないリスク
- (イ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ウ) 投資主優待制度に関するリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 換金性・流動性に関するリスク

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

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

- (イ) 市場価格変動に関するリスク

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

加えて、本投資法人は、不動産等のうち、特にヘルスケア施設への投資に特化した投資法人です。したがって、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けるほか、本投資法人の保有するヘルスケア施設にてテナントが営むヘルスケア事業に関連する事象の影響も受けることとなります。たとえば、ヘルスケア事業のテナントに適用のある介護保険法及び老人

福祉法等の法令やガイドライン、各市区町村・都道府県の高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の見直しや各種規制の内容やその改定、ヘルスケア施設に対する社会での需要の変動、介護を取り巻く社会情勢等、ヘルスケア事業の展開に重要な影響を及ぼす事象の発生により、本投資口の市場価格は影響を受けることがあります。

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

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

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

(ウ) 金銭の分配に関するリスク

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

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

(注)本投資法人は、2018年10月30日開催の投資主総会の決議により、本投資法人規約第36条第2項において「本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針とする。」等の規定を追加する旨の規約改正の承認がなされました。

かかる利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うに当たり、本投資法人では、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20相当額を目処として利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を継続して実施する方針としています。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等によっては、当該金額を下回る金額による利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を実施する可能性や、利益を超える金銭の分配を行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配がなされると期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。我が国の不動産投資信託証券市場(J・REIT市場)においては、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行う方針としている投資法人が必ずしも多数存在するとまではいえないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。また、投資法人の利益を超える金銭の分配に関する投信協会(一般社団法人投資信託協会を意味し、以下「投信協会」といいます。)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を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)の額が、本書の日付現在の本投資法人の方針に沿った場合に分配されるであろう金額と異なる可能性があるほか、利益を超える金銭の分配を一時的に又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人の投資主は損害を被ることがないとは言えません。

(エ) 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員を選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を

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

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

(ア) 投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

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

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

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

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

本投資法人が行っている借入れについて、本書の日付現在、担保及び保証の提供はされていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等規定されています。なお、本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件(後記「税制に関するリスク/(エ)借入れに係る導管性要件に関するリスク」をご参照ください。)を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト(違約金等)が発生する可能性がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。これらの他、2014年12月1日施行

の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オフリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、ライツ・オフリングでの資金調達はまだ制度導入がなされたばかりであり、投資法人制度における確立した資金調達方法となるか明らかではありません。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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

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

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

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

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

b. 資産の運用に関するリスク

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

() 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定め

る監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

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

() 資産運用会社の行為に関するリスク

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

() 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

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

(ウ) スポンサーへの依存に関するリスク

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

これらの点に鑑みると、本投資法人は、これら主要スポンサーを中心として、すべてのスポンサーと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等(後記「(2)リスクに対する管理体制/(イ)資産運用会社について」で定義します。)は、その人材面で主要スポンサー3社に依存しています。

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

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

また、スポンサーの中には、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、スポンサーが当該不動産を取得しない方向で検討してい

るときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされている場合がありますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

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

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

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

(エ) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

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

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

(ア) 投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク

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

(イ) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

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

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

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

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

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

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

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

c. 賃借人による賃料減額のリスク

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

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

d. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」記載の投資方針に基づき、三大都市圏及び中核都市圏に立地する物件を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため三大都市圏及び中核都市圏における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

(ウ) 不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不

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

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

（エ）費用に関するリスク

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

（オ）専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、2013年7月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

また、本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、原則として、事業面、財務面等に関する助言実績を有する外部の調査会社が作成するマーケットレポートを取得し、投資対象資産周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、投資対象資産に係る介護・医療サービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等を競合施設と比較検討することで、オペレーターの現在及び将来の市場競争力についても検討を行うこととしています。しかしながら、かかるマーケットレポートにより提示される外部の調査会社による分析、情報等は、個々の調査会社の分

析に基づく、当該レポートの作成基準日時点における分析に基づく意見を示したものに留まり、客観的に適正な投資対象周辺エリアの設定やその分析を示している保証はありません。

(カ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

(キ) 不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

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

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

(ク) 取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

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

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

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不

動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や不動産等の利用が制限されることで賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ケ) 建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。さらに、建替え等の際し、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等が新たに適用されることがあり得ます。また、本投資法人の保有資産の敷地が新たに都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

(コ) 共有物件に関するリスク

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

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

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため(民法第256条)、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意(民法第256条)がある場合であっても、この合意の効力は最大5年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。)第60条、民事再生法第48条)。

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

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

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

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

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

(サ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象とな

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

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

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

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。)の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように、専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

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

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

(シ)借地権等に関するリスク

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

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

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建

物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

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

なお、本投資法人の保有資産及び優先交渉権確保物件については原資産の土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

(ス) 底地物件に関するリスク

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

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

(セ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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

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

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

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動

産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

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

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

(タ) 転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク

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

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

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

(チ) マスターリースに関するリスク

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

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

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

本投資法人は、ヘルスケア施設、すなわち、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等をその投資対象としており、ここに「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム及びその他高齢者向け施設・住宅をいい、また、「医療関連施設等」とは、病院・診療所及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。本投資法人は、これらヘルスケア施設の取得に当たり、そのオペレーターであるヘルスケア事業者(高齢者向け施設・住宅においては、テナントとなる介護事業者等のオペレーター、医療関連施設等においては、テナントとなる医療法人や薬局運営主体等を指し、本(ツ)において、以下併せて「オペレーター」ということがあります。)の運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・デリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針です。しかしながら、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人が投資するヘルスケア施設は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供します。そこで、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、オペレーターの変更については行政上の手続が必要であること、また、当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要であること、病院については後継のオペレーターに病床を承継することができるとは限らないことから、円滑に承継できない可能性があります。

また、本投資法人は、本書の日付現在の保有資産に係るオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等に鑑み、当面、当該ヘルスケア施設の運営に係るバックアップを担うオペレーター候補(いわゆるバックアップオペレーター)をあらかじめ用意すべきとの必要性は低いものと考えています。しかしながら、オペレーターの業務運営に支障が生じた場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性を否定することはできません。

加えて、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待、医療事故その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止、介護保険法又は健康保険法(大正11年法律第70号。その後の改正を含みます。)に基づく指定の取消し、その他の行政処分を受けた場合、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財産的基礎等の維持が困難になった場合等には、当該オペレーターによる本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があります。ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

b. 物件の汎用性に関するリスク等

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

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

c. 有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク

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

また、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関

する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持その他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

d．有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク

有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホームの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e．医療関連施設等の経営に関するリスク

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

f．医療法人制度に関するリスク

2007年4月の医療法改正前に設立された医療法人社団については、定款上、持分を保有する社員が資格を失った場合に、医療法人に対して出資持分払戻請求を認めているものが存在します。当該出資持分払戻請求がなされた場合、当該医療法人から予期しない多額の資産流出を招くこととなり、医療関連施設等の運営に支障を来し、ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(テ) 将来における法令等の改正に関するリスク

消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。)等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

(ト) テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、テナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ナ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売却についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(ニ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則としてその投資対象としていません。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があるほか、入居率において不確実性が存在することがあります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し又は被る可能性があります。その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、例外的に、未稼働の不動産等への投資を検討する場合には、ヘルスケア施設及びヘルスケア事業者につき、老人福祉法その他の適用ある法令がすべて遵守されることが確定していること、ヘルスケア施設がすべて適法に竣工されること、ヘルスケア事業者との賃貸借契約が確実に締結され引き渡されること、入居者が確実に入居できること、等の諸条件を確保することを取得の条件とすること等のほか、スポンサー等のウェアハウジング機能を活用することにより、これらのリスクの最小化を図る所存です。

(ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

(ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていきます（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(イ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94条)、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ウ) 信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされることの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。

す。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

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とその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件(後記「 税制に関するリスク / (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク / (二) 開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

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、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産

について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

税制に関するリスク

(ア) 導管性の維持に関する一般的リスク

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/4 手数料等及び税金/(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資法人の投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

(イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/4 手数料等及び税金/(5) 課税上の取扱い」)をご参照ください。)を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ウ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。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、配当の金額が配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(エ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家(以下、本において、「機関投資家」といいます。)のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人等をいいます。)に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資法人の投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家のみには保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(キ) 税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

(ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(コ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税額が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(ア) 信託不動産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大(外部成長ということがあります。)や質の向上(内部成長という

ことがあります。)を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は関係権利者との間での物件取得に向けた検討や交渉等も行いつつあります。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、新たな資産取得に向けたその他の手法を採択する可能性があります。かかる決定がなされた場合には、引き続き適時開示に努めます。したがって、かかる資産取得の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

また、実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

なお、本投資法人は、物件取得を行うにあたり、当該物件の取得資金に充てることを目的として、借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあり、そのような場合にも、適時開示に努めます。

(イ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

保有信託不動産の過去の収支状況は、信託不動産の前所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報です。これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、前所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(ウ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの間で、投資主優待制度の導入に伴う覚書を締結しています。その内容及び適用条件等は、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえたうえ適用ある法令及び会計・税務の取扱い等の制約の中で決定されるものであり、その内容が、投資主の満足するものとなることの保証もありません。また、本投資主優待制度が今後投資主の同意なく、また事前の予告なしに、その内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

(2) リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記の各リスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反对応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者(以下「役職員等」といいます。)によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生じるおそれがあります。

10 その他

2018年10月30日開催の第3回投資主総会において、規約を一部変更する議案及び役員を選任する議案が、本投資法人の提案のとおり承認可決されました。

規約の一部変更の内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針 / 分配方針」、同「利益を超えた金銭の分配」、同「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 本資産運用会社への支払報酬」及び同「(4) その他の手数料等」をご参照ください。

また、同投資主総会において、執行役員吉岡靖二並びに監督役員藤本幸彦及び志田康雄が、それぞれ再任されました。執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として、藤瀬裕司が選任されています。執行役員、監督役員及び補欠執行役員の任期は、就任する2018年11月1日より2年間です。なお、補欠執行役員の選任については、就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行うことができるものとされています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ヘルスケア&メディカル投資法人 本店
(東京都千代田区神田小川町三丁目3番地)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、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となります(社債株式等振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	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しています。投資主優待制度の詳細は、前記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 6 インベストメント・ハイライト / (5) 厳選したオペレーターが運営する施設 / 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2【その他】

該当事項はありません。