

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年6月25日

【発行者名】 ジャパン・シニアリビング投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 奥田 かつ枝

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋二丁目2番9号

【事務連絡者氏名】 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
取締役 企画管理部長 菊嶋 勇晴

【電話番号】 03-6206-6460

【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】 ジャパン・シニアリビング投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 16,750,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
650,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行
価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総
額は、上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではJapan Senior Living Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「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、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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】

83,750口

（注） 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションから3,250口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

16,750,000,000円

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

(5)【発行価格】

未定

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

（注2） 発行価格の決定に当たり、平成27年7月10日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成27年7月13日（月）から平成27年7月16日（木）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他（二）」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注3） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年7月21日（火）から平成27年7月24日（金）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成27年7月28日（火）

(12) 【払込取扱場所】

三菱UFJ信託銀行株式会社 本店
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年7月17日（金）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受投資口数 |
|------------------|-------------------|---------|
| 野村証券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目9番1号 | 未定 |
| S M B C 日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 | |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| U B S 証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| 合 計 | - | 83,750口 |

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、野村証券株式会社、S M B C 日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金16,750,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(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。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限650,000,000円については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済へ充当し、又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(16)【その他】

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

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

(ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成27年7月29日(水)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成27年7月29日(水)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

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

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ950口、650口及び650口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

3,250口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションから3,250口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【売出価額の総額】

650,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成27年7月21日（火）から平成27年7月24日（金）まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成27年7月29日（水）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

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

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションから3,250口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(16) その他(へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに販売されることを条件とします。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,250口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社がケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションから借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成27年6月25日(木)開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口3,250口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成27年8月25日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、平成27年7月29日(水)から平成27年8月18日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、野村證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。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって取得した口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件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。そのため本件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、失権により本件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ない場合があります。

上記の取引に関して、野村證券株式会社は、S M B C 日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、ケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションのそれぞれに、共同主幹事会社に対し、平成27年7月17日(金)から平成28年7月29日(金)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を約していただく予定です。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。
- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、平成27年7月17日(金)から平成27年10月29日(木)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
- (3) 更に、上記(1)に記載の制限とは別に、ケネディクス株式会社は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、平成27年5月12日(火)以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である平成27年5月12日から平成28年2月末日までとなります（規約第45条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、投資主価値の最大化を目指して、主として不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、その資産を運用します（規約第31条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産のうち主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

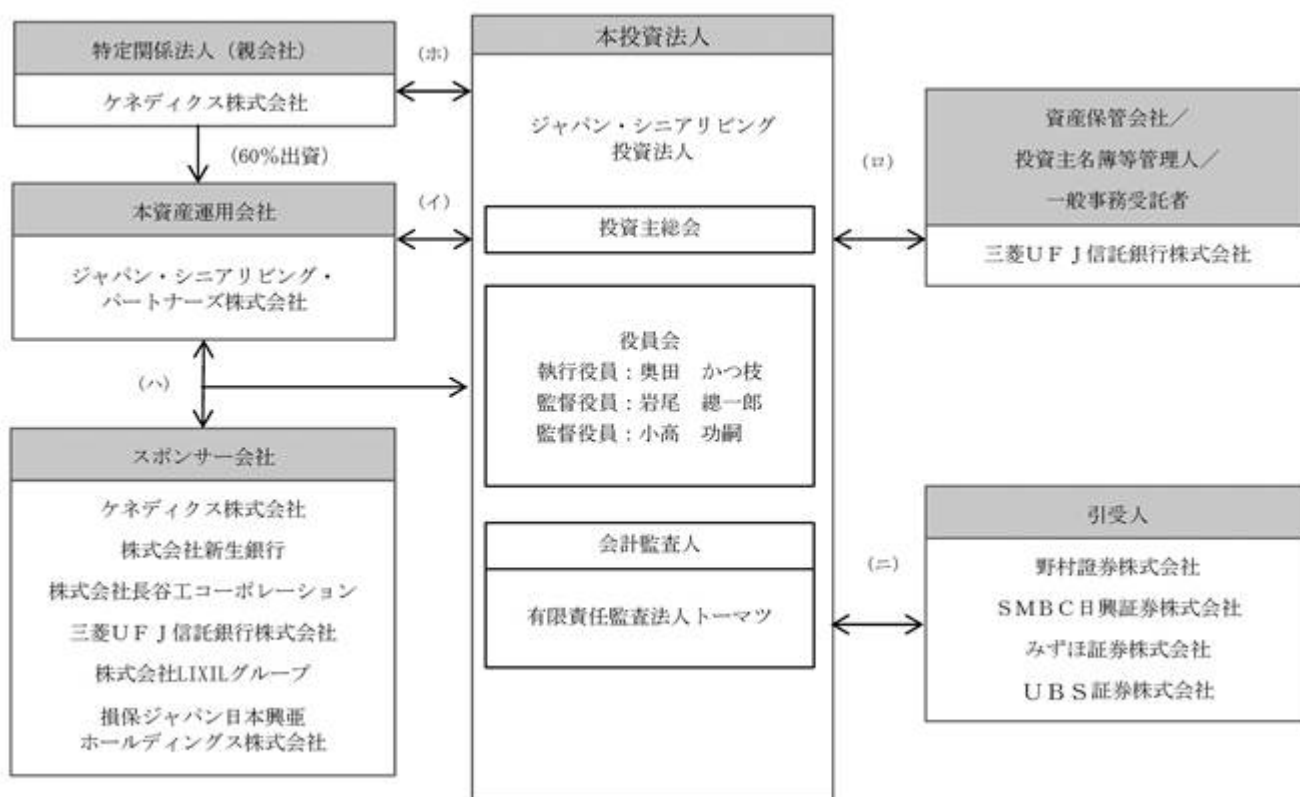
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

- (注2) 本投資法人は、平成27年6月8日（月）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み



- (イ) 資産運用委託契約
 (ロ) 資産保管業務委託契約 / 投資口事務代行委託契約 / 一般事務委託契約
 (ハ) スポンサー・サポート契約
 (ニ) 新投資口引受契約
 (ホ) 取得予定資産の一部に係る信託受益権売買契約上の地位を譲渡する覚書

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

| 運営上の役割 | 名称 | 関係業務の概要 |
|------------------------------|---|--|
| 投資法人 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | 規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。 |
| 資産運用会社 | ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 | <p>本投資法人との間で平成27年5月12日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> |
| 資産保管会社 / 投資主名簿等管理人 / 一般事務受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | <p>本投資法人との間で平成27年5月12日付の資産保管業務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p> <p>また、本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が平成27年3月12日付にて投資口事務代行委託契約を締結し、本投資法人は、平成27年5月12日付で当該契約上の地位を承継しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が別途委託するものに限りません。）並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。</p> <p>更に、本投資法人との間で平成27年5月12日付の一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。</p> |
| 引受人 | 野村證券株式会社 S M B C 日興証券株式会社 みずほ証券株式会社 U B S 証券株式会社 | <p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p> |

上記以外の本投資法人の関係法人

| 役割 | 名称 | 業務の内容 |
|------------------------------|---|--|
| スポンサー会社 / 本資産運用会社の親会社 | ケネディクス株式会社 | 本投資法人及び本資産運用会社は、平成27年6月10日付でケネディクス株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。 また、ケネディクス株式会社は、取得予定資産のうち、グランダ門戸厄神、イリーゼ西岡、アルファ恵庭駅西口再開発ビル及びグランヒルズおがわらこについて、本投資法人との間で覚書を締結しており、当該取得予定資産の取得予定日付で本投資法人に対して当該取得予定資産に係る信託受益権売買契約上の地位を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。 |
| スポンサー会社 / 本資産運用会社の株主又は株主の親会社 | 株式会社新生銀行 株式会社長谷工 コーポレーション 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社LIXILグループ 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 | 本投資法人及び本資産運用会社は、平成27年6月10日付で株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社との間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。 |

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。）は、ケネディクス株式会社です。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。ケネディクス株式会社との間の取引の概要については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員（以下「役員」ということがあります。）を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します(規約第9条第1項)。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています(投信法第109条第1項、第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項、会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます(規約第27条)。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます(規約第30条)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない医師及び弁護士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第22条第1項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社のメンバー（役職員をいいます。以下同じです。）に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年2月末日及び8月末日。ただし、第1期は平成28年2月末日です。）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なくこれを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社のメンバーを役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社等に対する管理体制

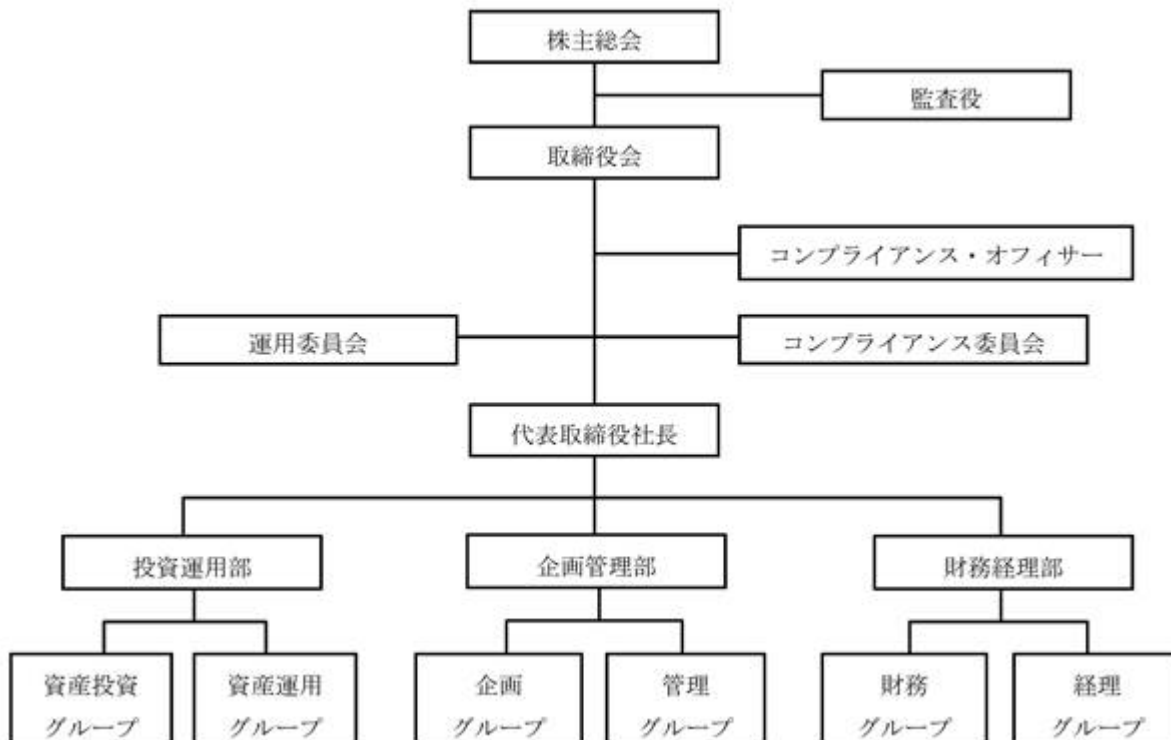
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。また、その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況の把握に努めます。

投資法人の運用体制

前記「投資法人の統治に関する事項」に記載のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、企画管理部、財務経理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。投資運用部には資産投資グループ及び資産運用グループを、企画管理部には企画グループ及び管理グループを、財務経理部には財務グループ及び経理グループを、それぞれ設置します。

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

| 組織名 | 業務範囲 |
|-------|--|
| 取締役会 | 重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任等を行います。 |
| 投資運用部 | <p>a. 資産投資グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資に係る計画及び方針の立案 ・ 本投資法人の資産運用業務に係る資産の取得に関する事項 ・ 投資運用リスク（資産取得）の個別管理に関する事項 ・ 有料老人ホームや病院等のヘルスケア関連施設の需給バランス及びオペレーターに関する調査分析 ・ 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 資産運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 ・ 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る収支状況及び入居者状況（性別、年齢、要介護度、入退去者数、施設稼働率、一時金の未償却残高等）の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係るオペレーターのマーケティング力（入居者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況に関する情報等）、職員体制、介護提供の状況及びコンプライアンス状況の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係るオペレーターの財務状況等の与信管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る入居者の意見又は第三者評価の実施状況等の管理に関する事項 ・ 本投資法人の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ 本投資法人の資産の工事計画の策定・実施に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織名 | 業務範囲 |
|-------|---|
| 企画管理部 | <p>a. 企画グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行に係る事項 ・ 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人のIR活動に関する事項 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ・ 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本資産運用会社の総務、人事に関する事項 ・ 本資産運用会社のシステムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |
| 財務経理部 | <p>a. 財務グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行以外に係る事項 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 本投資法人の財務リスク管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 ・ 本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用報告に係る企画管理部のサポート ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する業務 ・ 本資産運用会社の予算策定に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織名 | 業務範囲 |
|----------------|--|
| コンプライアンス・オフィサー | <ul style="list-style-type: none">・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務・ 監督官庁との折衝等に関する事項・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務・ 本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項・ 本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項・ 情報管理の統括に関する事項・ リスク管理に関する事項・ 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項・ その他上記に付随又は関連する事項 |

(八) 委員会の概要

運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 運用委員会

| | |
|-------|---|
| 委員 | 代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、企画管理部長、財務経理部長、これらの役職に該当しない常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注) |
| 審議内容 | <ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | <p>運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、原則として代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとし、例外的に投資法人の予算策定及び決算に関する事項、投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）（間接金融に係るものに限り、）に関する事項及び本投資法人のディスクロージャーに関する事項並びにこれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものとします。</p> <p>運用委員会の決議は、出席委員が各1票を投ずることができ、外部委員を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。</p> <p>運用委員会は、資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項の審議及び決議に際して、起案部署から提供された、資産の概要及び収支に関する資料並びに当該資産の鑑定評価書等の資料を参照するものとします。</p> <p>運用委員会は、コンプライアンス・オフィサーに対して議案に関する審査の内容及び経過についての報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</p> |

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

| | |
|-------|--|
| 委員 | 代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員(注) |
| 審議内容 | <ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用業務のうち、利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項 ii. 運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付で認められている取引に関する事項 iii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 iv. 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 v. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 vi. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 vii. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 viii. その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。コンプライアンス委員会は、投資法人の資産の取得及び処分に関する事項その他の事項につき、必要に応じて外部の意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助として取締役会に提出するものとします。 |

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

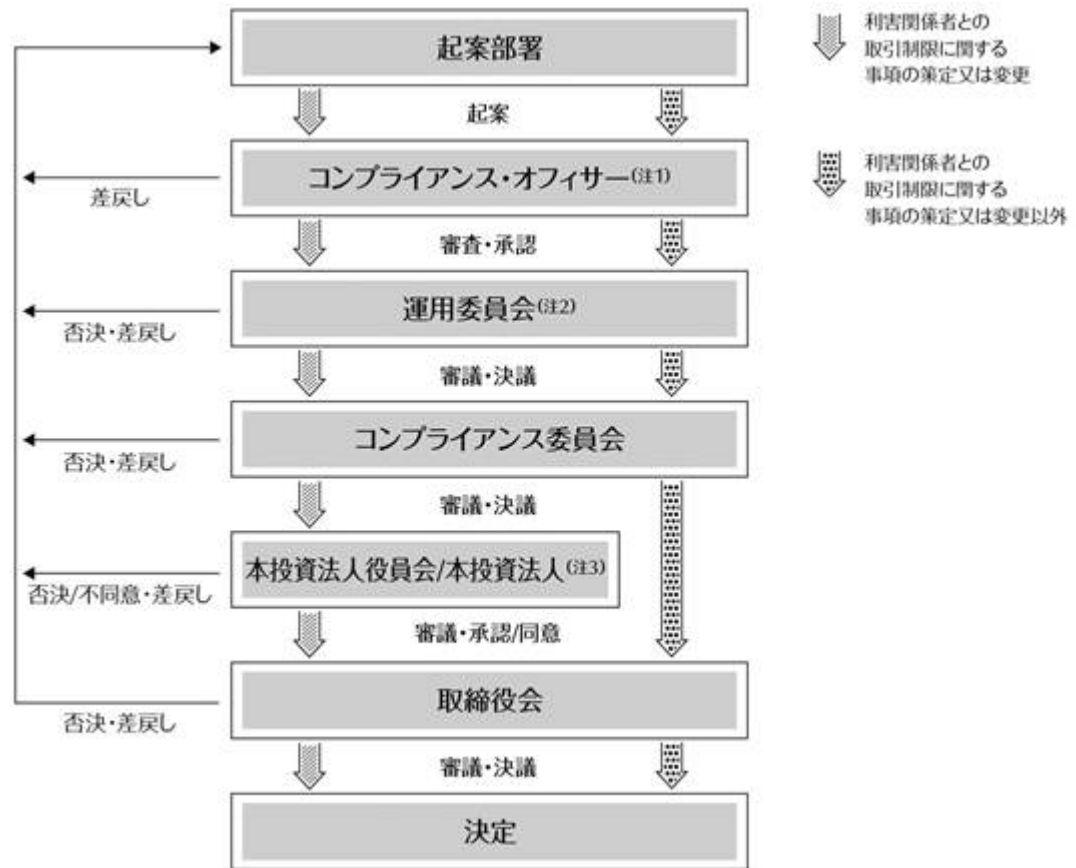
また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。以下同じです。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

(イ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更

運用ガイドラインの策定及び変更については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、運用委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該運用ガイドラインの策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、運用委員会の決議後、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、更に本投資法人の役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されます。

資産管理計画書等の策定及び変更については、起案部署である投資運用部又は企画管理部が起案し、運用ガイドラインの策定及び変更と同様の手続で決定されます。

< 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更に関する意思決定フロー図 >



(注1) 法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査。

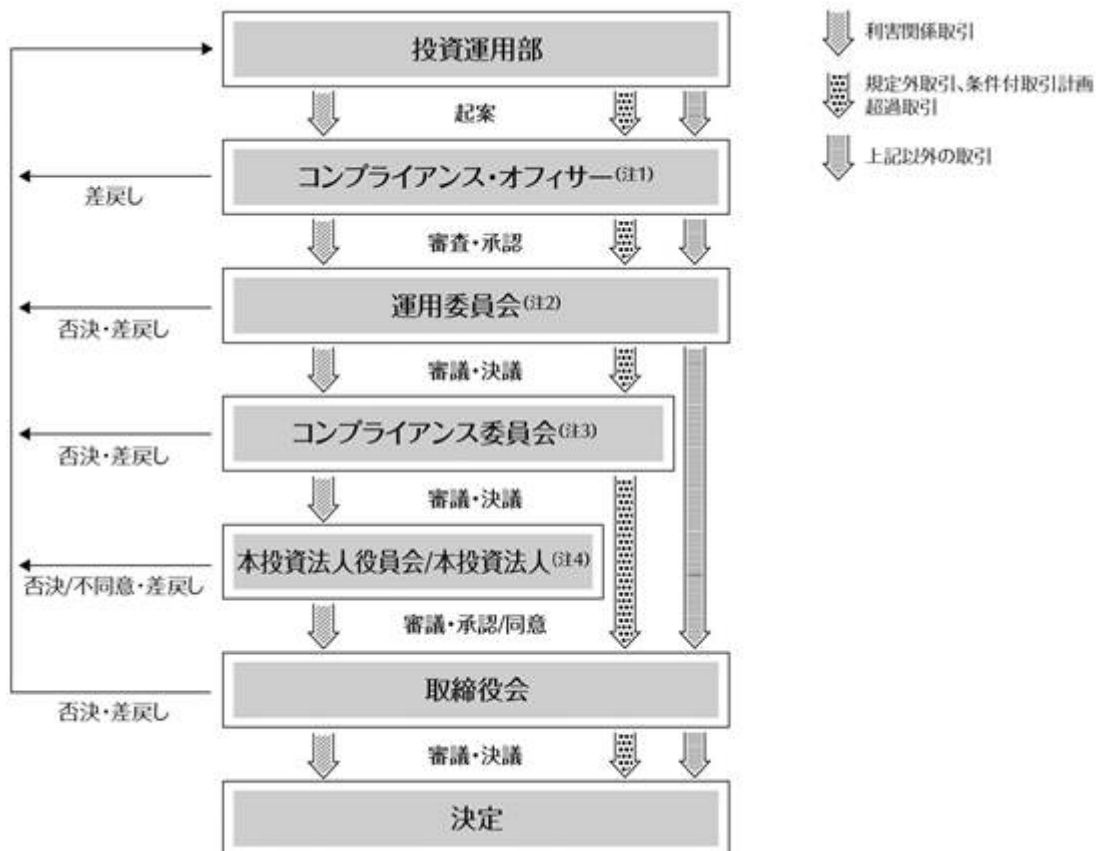
(注2) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

(注3) 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意が必要。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は譲渡が、利害関係取引（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」に定義されます。以下同じです。）である場合、運用ガイドラインにおいて規定外である取引若しくは条件付で認められている取引又は年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引である場合には、運用委員会の決議後、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、また利害関係取引である場合、更に本投資法人の役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されます。

<資産の取得及び譲渡に関する意思決定フロー図>



(注1) 法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査。

(注2) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

(注3) 運用ガイドラインにおいて規定外である取引、条件付で認められている取引、年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引又は利害関係取引に該当する取引については、コンプライアンス委員会の決議が必要。

(注4) 利害関係取引に該当する取引については、本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意が必要。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 本投資法人のリスク管理体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

(ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

a. 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれ個別に管理部を定めています。各リスクに関する個別の管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

本資産運用会社は、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

また、本資産運用会社では、利害関係取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、運用委員会における審議・決議、コンプライアンス委員会の審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・承認の決議及び当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議・決議するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等(インサイダー情報を利用した取引その他の不適切な取引をいいます。以下同じです。)の防止に努めています。

b. 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、本資産運用会社のメンバーに対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

c. 利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照ください。

d. 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社のメンバー（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）等が本投資口等を売買することは、禁止されています。

e. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(5)【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

| | |
|------------|------------|
| 出資総額 | 200百万円 |
| 発行可能投資口総口数 | 5,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 1,000口 |

最近5年間ににおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 出資総額(百万円) | | 発行済投資口の総口数(口) | | 備考 |
|----------------|------|-----------|-----|---------------|-------|-----|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成27年 5月12日 | 私募設立 | 200 | 200 | 1,000 | 1,000 | (注) |

(注) 1口当たり発行価格200,000円で本投資法人を設立しました。

(6)【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有投資 口数(口) | 発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(%) |
|------------|-----------------|---------------|------------------------------------|
| ケネディクス株式会社 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 | 1,000 | 100.0 |
| 合計 | | 1,000 | 100.0 |

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本理念

本投資法人は、「資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、オペレーター(注1)、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献する」という基本理念に基づき、ヘルスケア関連施設(注2)に対する投資を通じて、「国民が健康な生活と長寿を享受できる社会」（以下「健康長寿社会」といいます。）の実現に寄与し、社会貢献を果たすことを目指しています。

(注1) 「オペレーター」とは、ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます。以下同じです。

(注2) 「ヘルスケア関連施設」とは、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を含む「シニアリビング施設」、並びに、病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設を含む「メディカル施設」を総称していいます。以下同じです。なお、ヘルスケア関連施設の分類については、後記「ヘルスケア関連施設の概要 (イ) 本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類」をご参照ください。

(イ) あらゆる世代を支えるヘルスケア関連施設への投資を通じた社会貢献

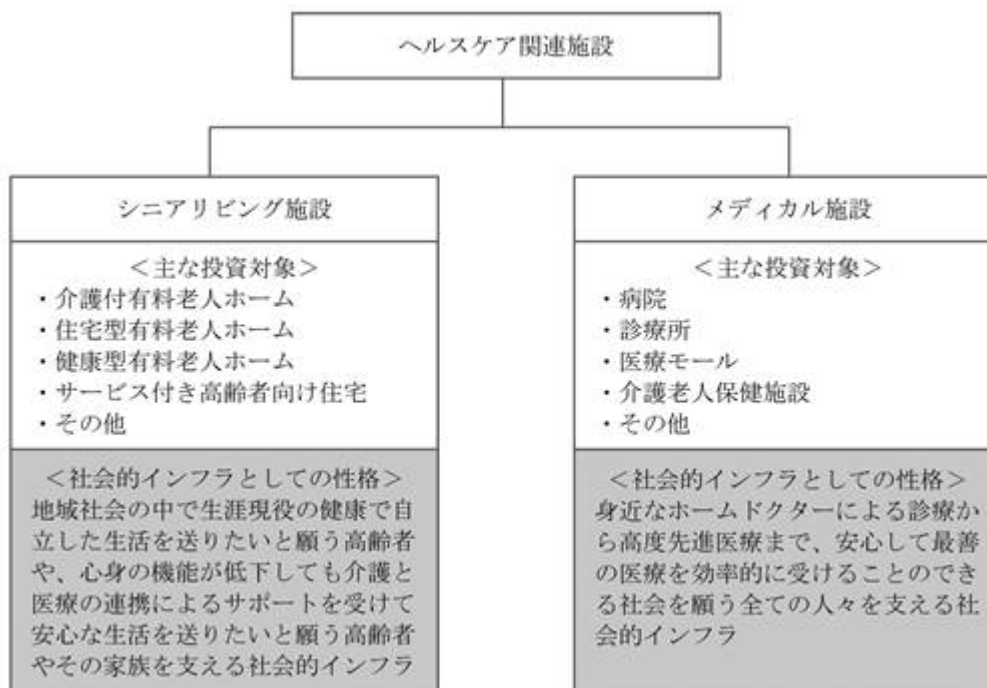
我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会(注)を迎え、「クオリティ・オブ・ライフ(Quality of Life)」への注目が高まっていると、本投資法人は考えています。平成26年7月22日付の我が国の健康・医療戦略に関する閣議決定にも見られるとおり、超高齢社会においては、単に長寿であるだけでなく、いかに健康で過ごすことのできる期間を長く保つかが重要課題となっており、健康長寿社会の実現が急務とされています。

本投資法人は、人々のライフサイクル全般にかかわり、あらゆる世代を支えるヘルスケア関連施設を、「事業用不動産」としての性格に加えて「社会的インフラ」としての性格を併せ持つ資産と位置付けた上で、シニアリビング施設とメディカル施設に分類しています（本投資法人における位置付けと分類については、後記「社会的インフラとしてのヘルスケア関連施設」をご参照ください。）。本投資法人が重点的な投資対象とするシニアリビング施設は、地域社会の中で生涯現役の健康で自立した生活を送りたいと願う高齢者や、心身の機能が低下しても介護と医療の連携によるサポートを受けて安心な生活を送りたいと願う高齢者やその家族を支える社会的インフラといえます。また、メディカル施設は、身近なホームドクターによる診療から高度先進医療まで、安心して最善の医療を効率的に受けられることを願う、乳児期から老年期に至る全ての人々を支える社会的インフラといえます。そして、これらのヘルスケア関連施設が全国どこでも質及び量ともに適切に提供されることが、国民の心身に健やかで充実した暮らしの実現に欠かせない要素であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、「健康長寿社会の実現に資するヘルスケア関連施設に選別して投資することにより、質の高いヘルスケア関連施設の整備を促進し、また、ヘルスケア関連施設を適切に運営し、優良なサービスを提供するオペレーターとパートナーシップを構築し、その活動を支えることで、健康長寿社会の実現に寄与し、社会への貢献を果たすこと」を資産運用の基本的な考え方としています。

(注) 「超高齢社会」とは、世界保健機関(WHO)や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合(高齢化率)が21%を超えた社会をいいます。

<社会的インフラとしてのヘルスケア関連施設>



(ロ) 資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手としての本投資法人

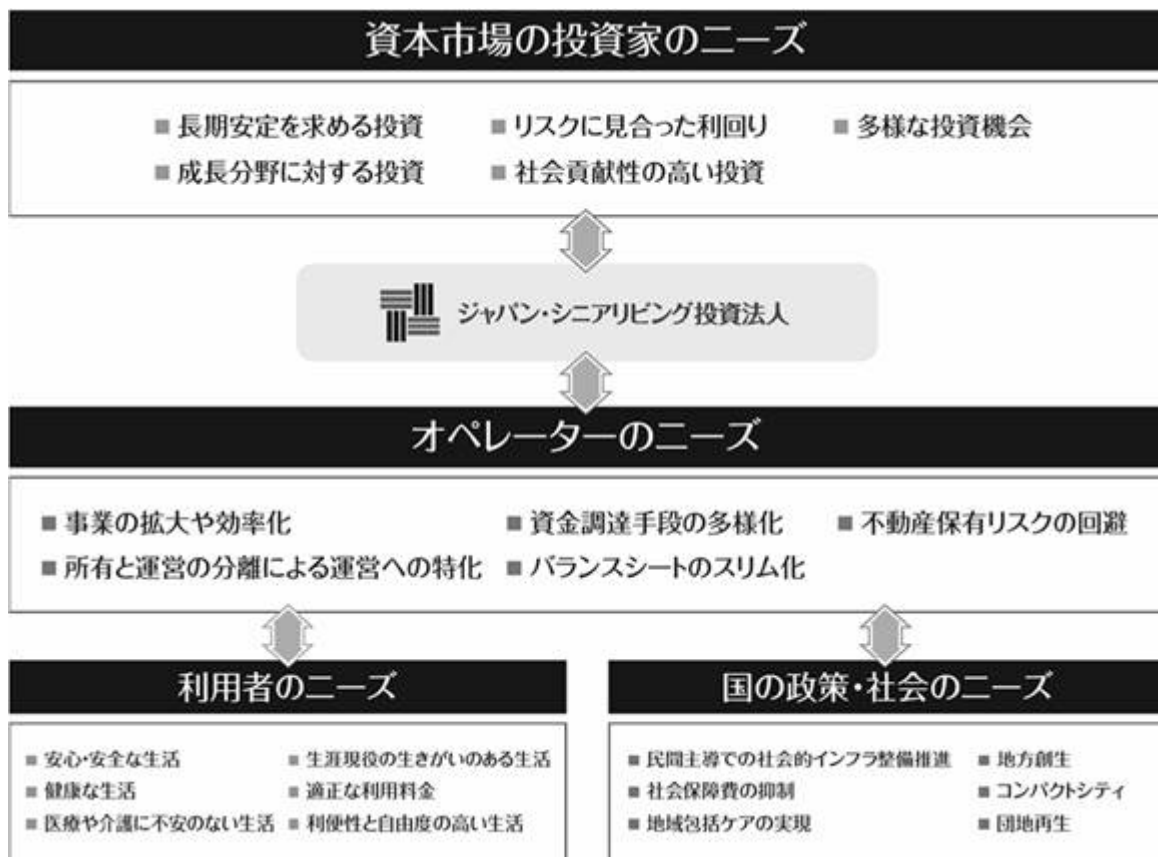
資本市場の投資家には、長期安定を求める投資ニーズ、成長分野に対する投資ニーズ、リスクに見合った利回りを求める投資ニーズ、社会貢献性の高い投資を求める投資ニーズ及び投資対象の分散のための多様な投資機会を求める投資ニーズ等の様々な投資ニーズがあると、本投資法人は考えています。

一方、ヘルスケア業界において成長を希求するオペレーターには、事業の拡大や効率化のニーズ、所有と運営を分離して運営に特化するニーズ、資金調達手段の多様化のニーズ、バランスシートのスリム化のニーズ及び不動産保有リスクを回避するニーズ等があると考えています。また、ヘルスケア業界に関わる利用者及び国・地方自治体には、あらゆる世代の人々の安心・安全な生活を実現するニーズ及び民間主導での社会的インフラ整備推進を行うニーズ等が、それぞれあると考えています。

本投資法人は、J-REITのもつ資本市場での資金調達機能並びに本資産運用会社のメンバー及びスポンサー会社（後記「本投資法人の特徴（二）実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート」に定義します。）が有するヘルスケア業界に対する知見及びノウハウを最大限効果的に活用してヘルスケア関連施設に投資することにより、このような資本市場の投資家のニーズとヘルスケア業界のオペレーターのニーズをつなぐことを目指しています。また、本投資法人は、健康長寿社会の実現を願う人々や国・地方自治体のニーズに応えるサービスを提供しているオペレーターを適切に選別し、かかるオペレーターが運営しているヘルスケア関連施設に対して投資、運用及び管理を行うことを資産運用の基本的な考え方とします。

本投資法人は、かかる基本的な考え方に従った資産運用を適切に実施することで、優良なオペレーターに必要な資金が提供され、オペレーターが成長を遂げることにより、ヘルスケア業界の健全な発展に寄与することを目指しています。その結果、投資対象とするヘルスケア関連施設とそのオペレーターを通じてハードとソフトの両面において利用者の満足度が最大化されると考えており、また、利用者の満足度を最大化することで、投資対象とする施設やオペレーターの業績が向上し、投資対象とする施設の運営が安定することを通じて、本投資法人の投資主価値の最大化を実現することができると考えています。

< 資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手としての本投資法人の役割 >



本投資法人の特徴

本投資法人は、前記「基本理念」に記載した基本理念に基づき、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ります。本投資法人の主たる特徴は、以下に記載の5点です。

(イ) 多種多様なヘルスケア関連施設への分散投資による成長

本投資法人は、人々のライフサイクル全般にかかわる多種多様なヘルスケア関連施設に幅広く投資することにより、投資主に対し安定した利益の還元を行うことが可能であると考えています。

本投資法人の投資対象とするヘルスケア関連施設は、大きくシニアリビング施設とメディカル施設に分類されます。シニアリビング施設には有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等が、メディカル施設には病院・診療所・医療モール・介護老人保健施設等が含まれます（詳細については、後記「ヘルスケア関連施設の概要（イ）本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類」をご参照ください。）。

本投資法人は、本書の日付現在の投資環境を踏まえ、シニアリビング施設が相対的に施設の流動化ニーズが高いことに加え、同市場が高い成長可能性を有すると考えていることから、シニアリビング施設へ重点的に投資を行います。シニアリビング施設に関しては、介護保険制度の発足により介護認定者を対象とした介護型の施設の普及が全国的に進んでいますが、本投資法人は、要介護者向けに限らず、今後団塊の世代の高齢化に伴い市場の拡大が見込まれる自立者向け施設やCCRC(注1)にも幅広く投資（自立者向けを含む多種多様なシニアリビング施設への重点投資）を行います。

また、本投資法人は、メディカル施設について、病床機能分化に対応するための施設改修、病院建物の老朽化や耐震強度不足の問題から今後建替えが進むものと考えています。政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア関連施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続も実施されました。これらのことから、本投資法人は、今後、法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

本投資法人は、高い専門性に基づく目利き力を活かし、施設の用途、地域、利用料の価格帯、オペレーター及び施設の規模の観点から、幅広い規模のヘルスケア関連施設への分散投資、三大都市圏等(注2)を中心に全国への幅広い分散投資及び安定性や成長性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資を実現することにより、中長期的かつ持続的な成長を実現するとともに、リスク分散が図られたポートフォリオを構築することができると考えています。

詳細については、後記「ヘルスケア関連施設の概要(ロ)シニアリビング施設の類型」、同「(ハ)シニアリビング施設の典型的な収益構造」及び「ポートフォリオの構築方針・基準」をご参照ください。

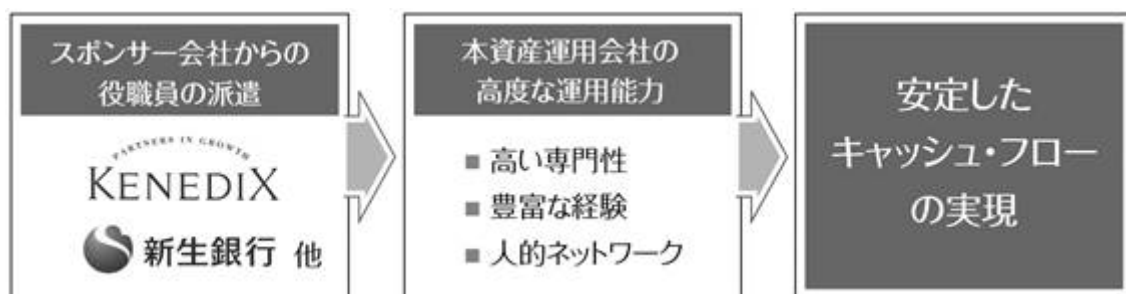
(注1) 「CCRC」とは、「Continuing Care Retirement Community」の略語で、健康長寿社会を実現していくために健康型及び介護型の施設が、一つの地域に集積し、高齢者が健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ型施設をいいます。以下同じです。

(注2) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、うち「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

(ロ) 賃料固定型の長期賃貸借契約と高度な運用能力により裏付けられる安定したキャッシュ・フロー

本投資法人は、ヘルスケア関連施設では、賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する強いニーズがオペレーターに存在することから、ヘルスケア関連施設の賃料は他の不動産に比較して経済情勢や景気の変動の影響を受けにくい性質があると考えています。本投資法人は、運営実績のあるオペレーターを選定の上、原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結することで安定したキャッシュ・フローの実現を図ります(詳細については、後記「内部成長戦略(イ)賃料固定型の長期賃貸借契約に基づく高い安定性」をご参照ください。)。なお、取得予定資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、すべて20年以上の契約期間かつ賃料固定の契約内容になっています。本投資法人は、介護保険制度、医療保険制度、年金制度等の社会保障制度の変更リスクも、選別されたオペレーターとの賃料固定型の長期賃貸借契約、施設の用途及び賃料負担力を含む収益構造の分散並びに適切なモニタリングの実施による収益の安定化により一定程度ヘッジ可能なものと考えています(オペレーターの選定等に関する詳細については、後記「内部成長戦略(ロ)適切なモニタリングの実施による収益の安定化」、同「(ホ)オペレーターの状況(運営実績のあるオペレーターの選定)」及び後期「運営管理方針(ト)取得予定資産のオペレーターによるバックアップオペレーション機能」をご参照ください。)

本資産運用会社は、スポンサー会社においてヘルスケア関連施設への投融資業務を長年担当していた経験を有するメンバーを中心に構成されていることから、ヘルスケア関連施設に対する投資、運用及び融資をはじめとする各種サービスに関して、高い専門性と豊富な経験、人的ネットワークを有していると、本投資法人は考えています。また、スポンサー会社は、自ら又はそのグループ会社を通じて、日本国内においてシニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた数多くの実績を有しています（スポンサー会社の実績については、後記「スポンサーの概要（ロ）スポンサー会社の概要」をご参照ください。）。本投資法人は、本資産運用会社のメンバー及びスポンサー会社が積み上げてきた実績に基づくヘルスケア関連施設の知見・ノウハウ等をヘルスケア関連施設への投資、運用及び管理において最大限活用することにより、中長期的なキャッシュ・フローの安定性が確保されるものと考えています。



(ハ) オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略

本投資法人は、市場の拡大が見込まれるヘルスケア業界においては、成長を希求するオペレーターが数多く存在し、事業拡大や経営改善のための資金調達ニーズも高まりを見せていると考えています。本投資法人は、成長を希求するオペレーターを目利き力を活かして選定し、これらのオペレーターのビジネスパートナーとしてオペレーターと共に成長することを目的として、本投資法人が有するヘルスケア関連施設の保有・維持管理機能に加え、本資産運用会社が有するヘルスケア業界に関する知見及びノウハウを活用した「ORE戦略」を実践していきます（オペレーターに関するポートフォリオ構築方針については、後記「ポートフォリオの構築方針・基準（ロ）ポートフォリオ構築方針 b. オペレーター」及び後記「外部成長戦略（二）経験に裏打ちされた目利き力」をご参照ください。）。

なお、本書において、「ORE戦略」とは、ヘルスケア関連施設のオペレーターの持続的成長を実現するために、その運営する不動産(Operator Real Estate)の最有効活用及び新規施設の開業等の不動産の運用に関するソリューションの提供を行う戦略をいいます。

本投資法人は、オペレーターの資金調達ニーズやバランスシートのスリム化のニーズに対して、資産保有機能により施設のセール・アンド・リースバックの機会を提供し、また、新規施設の開発ニーズに対しては、本資産運用会社が有する知見・ノウハウやスポンサー会社の開発機能等を活用した開発ソリューションを提供するなど、オペレーターに対する様々なソリューション・サポートの提供を目指しています（オペレーターとのパートナーシップに基づくORE戦略）。「ORE戦略」を推進することで、オペレーターのニーズに対応したソリューションの提供によるオペレーターの成長支援を行うとともに、本投資法人の物件取得機会を創出し、成長を実現するWin-Win（ウィン・ウィン）の関係(注)構築を通じて投資主価値の向上に資すると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「外部成長戦略（イ）オペレーターとのパートナーシップに基づく成長戦略（ORE戦略）」をご参照ください。）。

また、ヘルスケア関連施設の利用者の視点と本投資法人の投資基準とは共通する部分も多く、サービス品質が高く、利用者の満足度の高い施設に選別して投資することで、良質な施設の供給促進に寄与できるものと考えています。更に、利用者の満足度の高い施設のオペレーターは、総じて経営の安定性や成長性が高く、ひいては投資対象施設の資産価値の維持向上が図られると、本投資法人は考えています。加えて、利用者の視点で施設メンテナンス及び運営のモニタリングを行いながらオペレーターとのリレーションを深めることで、利用者のニーズに寄り添った運用が可能になると、本投資法人は考えています。

更に、本投資法人は、健康長寿社会などの国の政策や、地方創生などの社会的ニーズとも歩調を合わせた投資を行うことで、成長と社会貢献の両立を目指しています(詳細については、後記「外部成長戦略(口)国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略」をご参照ください。)

(注) 「Win-Win(ウィン・ウィン)の関係」とは、双方にとってメリットや相互補完関係がある良好な状態及びビジネス関係をいいます。以下同じです。

(二) 実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート

本投資法人が資産運用を委託している本資産運用会社の株主又は株主の親会社は、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なケネディクス株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社の親会社である損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社(以下、総称して又は個別に「スポンサー会社」といいます。スポンサー会社の詳細については、後記「スポンサー会社の概要(口)スポンサー会社の概要」をご参照ください。)であり、本投資法人はスポンサー会社(6社)との間でそれぞれ多様な特性及び強みを活かしたスポンサー・サポート契約を締結しています(その他、スポンサー・サポート契約によるサポートの内容の詳細については、後記「スポンサー会社の概要(ハ)スポンサー・サポート契約によるサポートの内容」をご参照ください。)

ケネディクス株式会社(出資比率(注)60%)は、既に5つの上場投資法人のスポンサーを務めており、豊富な不動産投資・運用・開発実績を活かし、本投資法人をサポートします。

株式会社新生銀行(出資比率5%)は、ヘルスケア・ファイナンスを重点業務と位置付け、先端的な取り組みを行ってきた豊富な実績を活かし、運用資産の着実な成長を支える強固な財務基盤の構築に向けて、ファイナンスとリスク分析の両側面から、本投資法人をサポートします。

株式会社長谷工コーポレーション(出資比率20%)、株式会社LIXILグループ(出資比率5%)及び損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社(出資比率5%)は、それらの関係会社でシニアリビング施設の運営を行っており、オペレーターの変更が必要となった場合、バックアップオペレーターとして本投資法人をサポートします。また、各社が運営・保有するシニアリビング施設を売却する場合、本投資法人はその取得について有している優先交渉権等を活用します。

三菱UFJ信託銀行株式会社(出資比率5%)は、信託関連業務、ファイナンス及び情報提供で本投資法人を多面的にサポートします。

(注) 「出資比率」は、本書の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサー会社(ただし、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社については、その子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社の所有株式数の比率を記載しています)。

上記に加え、ケネディクス株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションは、オペレーターと一体となり、シニアリビング施設の新規開設や病院の建替え等の開発を手掛けることにより、本投資法人の外部成長をサポートします。

これらにより、強固な外部成長のためのマルチパイプラインを供給するための体制が構築できていると、本投資法人は考えています(詳細については、後記「外部成長(ハ)本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築」をご参照ください。)

< スポンサー・サポート契約の概要 >

| | 優先交渉権 | 開業 | 情報提供 | ウェア ハウジング | リノベーション・ メンテナンス | 人的サポート又は ノウハウの提供 | バックアップ オペレーター | 財務 |
|----------------------------|-------|----|------|--------------|--------------------|---------------------|------------------|----|
| ケネディクス株式会社 | ● | ● | ● | ● | | ● | | |
| 株式会社新生銀行 | | | ● | | | ● | | ● |
| 株式会社 長谷工コーポレーション | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | ● | | | ● | | ● |
| 株式会社LIXILグループ | ● | | ● | | ● | | ● | |
| 損保ジャパン日本興亜 ホールディングス株式会社 | ● | | ● | | | ● | ● | ● |

(注1) 「優先交渉権」とは、スポンサー会社が、スポンサー会社又はそのグループ会社等が保有する不動産等に関して、一定の場面において本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。また、「情報提供」とは、スポンサー会社が外部から入手した不動産等の売却情報を一定の場面において本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。なお、優先交渉権又は情報提供のサポートがある場合でも、スポンサー会社は、本投資法人に対して、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているものではありません。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

(注2) 本書の日付現在、バックアップオペレーター機能の提供が想定される会社には、株式会社長谷工コーポレーションのグループ会社である株式会社センチュリーライフ及び株式会社生活科学運営、株式会社LIXILグループが出資する株式会社LIXILの社内カンパニーであるシニアライフカンパニー並びに損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社が出資する株式会社シダーが含まれます。

(ホ) スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

スポンサー会社のうち、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人の投資主との利益の一致を目的とした投資口の取得（スポンサー会社によるセイムポート出資）を行う予定です。また、本投資法人においては、本資産運用会社に対する資産運用報酬の一部について、報酬額を1口当たり分配金に連動させる資産運用報酬体系を設定しています（1口当たり分配金と連動した資産運用報酬体系の導入）。

また、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項」に記載のとおり、本投資法人の意思決定フローは、利害関係者との取引において外部委員等の第三者の承認が必須とされている等、利益相反による弊害を防止する意思決定フロー体制が整備されているものと、本投資法人は考えています。更に、本投資法人は、スポンサー会社、及び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の一部との間で、投資主優待制度の創設を検討しており、本書の日付現在かかる創設に向け協議を実施しています。

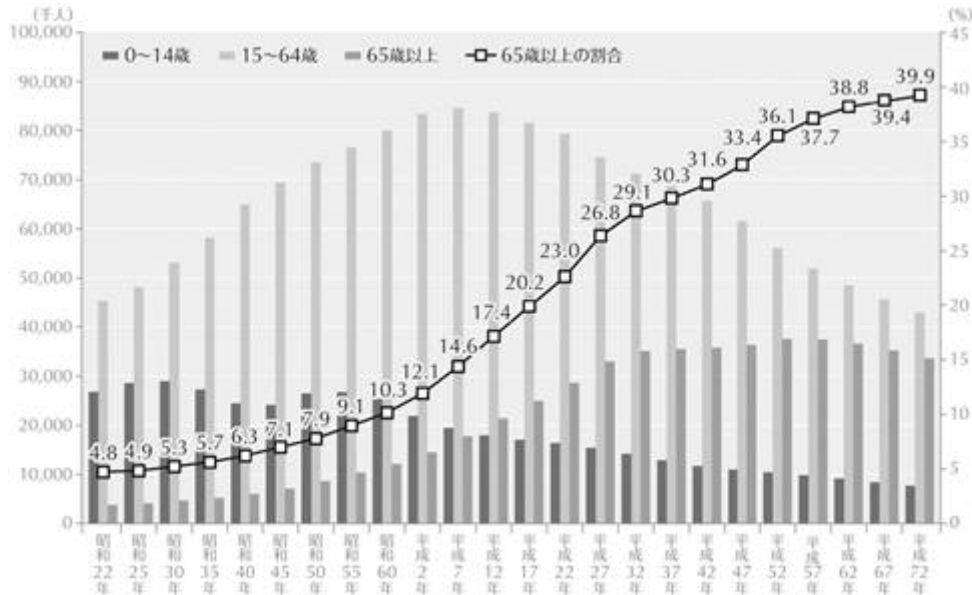
これらの施策により、本投資法人の投資主と本資産運用会社及びスポンサー会社の利益を一致させ、利益相反による弊害を防止しつつ、投資主価値の最大化を図る仕組みが構築されていると、本投資法人は考えています。これらの施策の詳細については、後記「投資主に配慮した取組み」をご参照ください。

ヘルスケア関連施設を取り巻く環境

(イ) 我が国特有の構造変化

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来人口推計(平成24年1月推計)」によると、我が国の全人口に対する65歳以上人口の割合は、平成22年の23.0%から平成32年には29.1%、平成62年には39.9%に上昇し、高齢化が進展する見込みです。

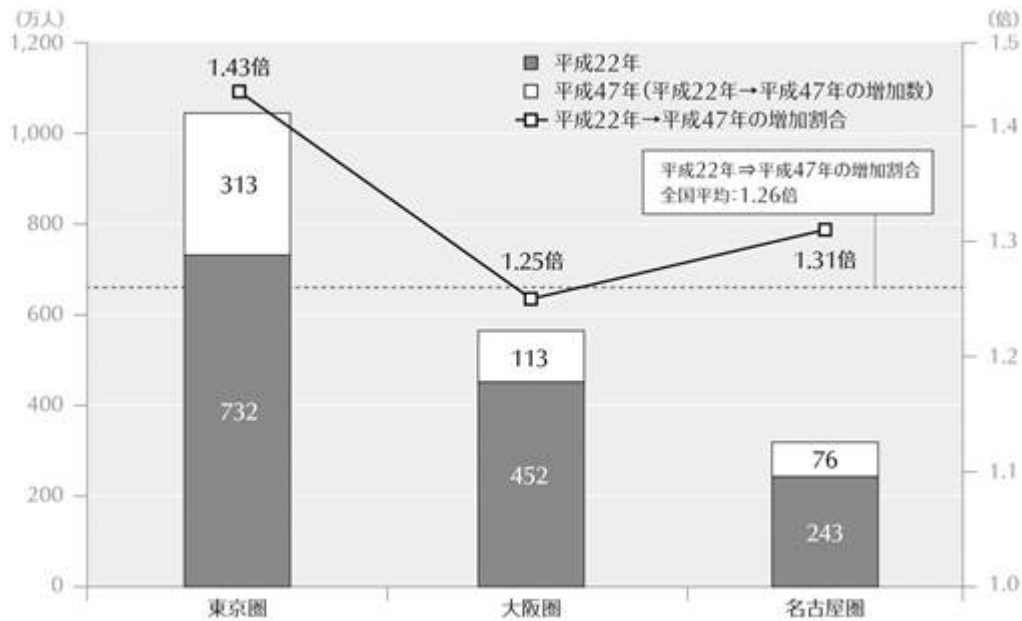
<日本における人口の推移>



(出所) 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)」

本投資法人は、後記「ポートフォリオの構築方針・基準 (ロ) ポートフォリオ構築方針 c. 地域」に記載のとおり、東京圏、大阪圏及び名古屋圏の三大都市圏等を中心に投資を行う方針ですが、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口推計(平成25年3月推計)」によると、三大都市圏のような大都市については、それ以外の地域に比べ65歳以上の人口の増加数が相対的に多いものと予想されており、三大都市圏が投資対象地域に適しているものと、本投資法人は考えています。

<三大都市圏における65歳以上人口の推移>

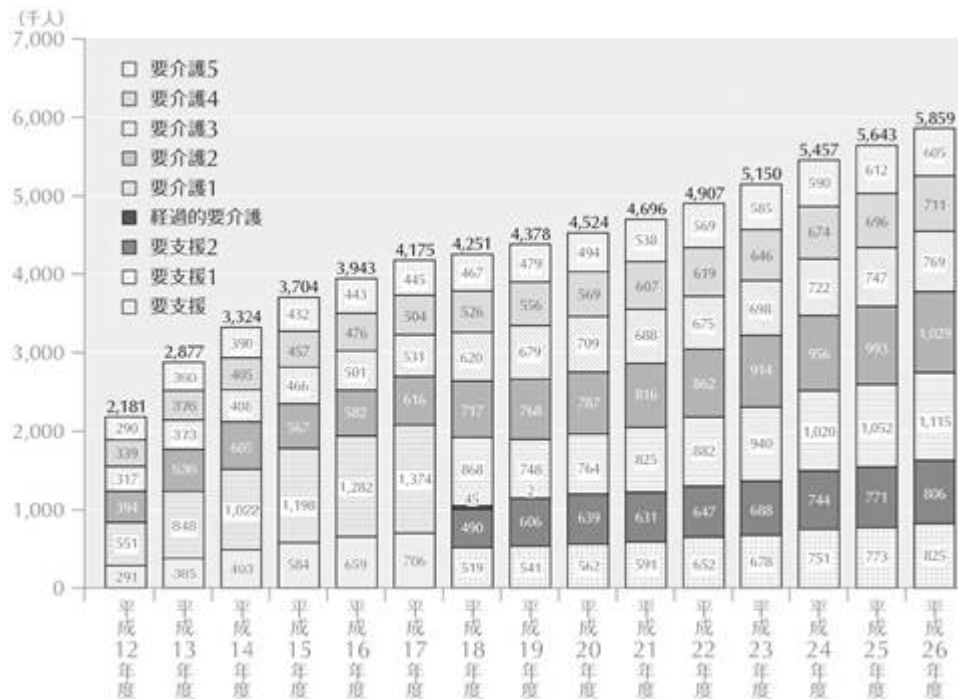


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計(平成25年3月推計)」

(ロ) シニアリビング業界の動向

我が国では、高齢者人口の増加に伴い、要介護認定者数が年々増加の一途を辿っています。厚生労働省が公表した「介護保険事業状況報告書」によると、平成12年度に218万人であった要介護認定者数は、平成26年度には585万人まで増加しています。合わせて核家族化、共働きの家庭の増加、認知症高齢者の増加がシニアリビング施設に対する需要の拡大に繋がると、本投資法人は考えています。

< 要支援・要介護認定者数の推移 >



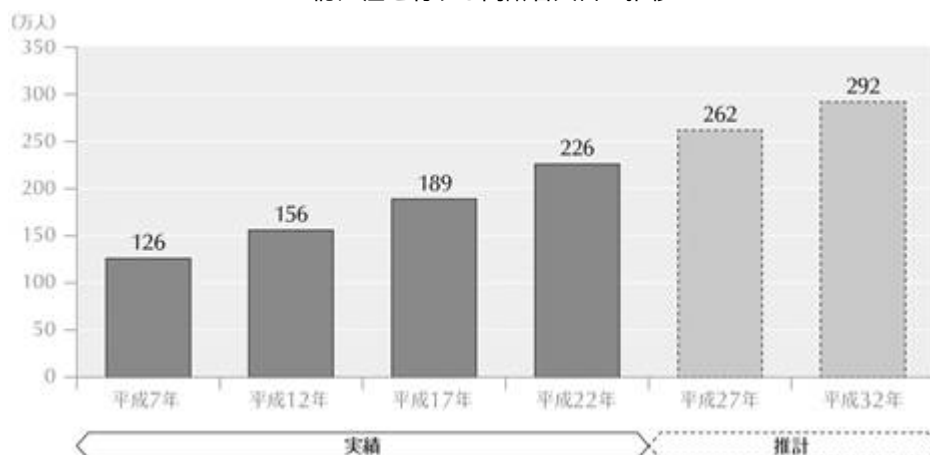
(出所) 厚生労働省「介護保険事業状況報告書」

(注1) 平成18年4月より介護保険法（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。）の改正に伴い、従来の要支援及び要介護1が要支援1、要支援2及び要介護1に再分類されています。

(注2) 東日本大震災の影響により、報告が困難であった福島県の5町1村（広野町、楢葉町、富岡町、川内村、双葉町及び新地町）を除いて集計した数値を記載しています。

加えて、厚生労働省が公表した「みんなのメンタルヘルス」によると、認知症を有する高齢者人口は平成32年には約300万人まで増えると推計されていることから、認知症を有する高齢者が専門的なサポートを安定して受けられる施設の需要が高まる傾向にあると、本投資法人は考えています。

< 認知症を有する高齢者人口の推移 >

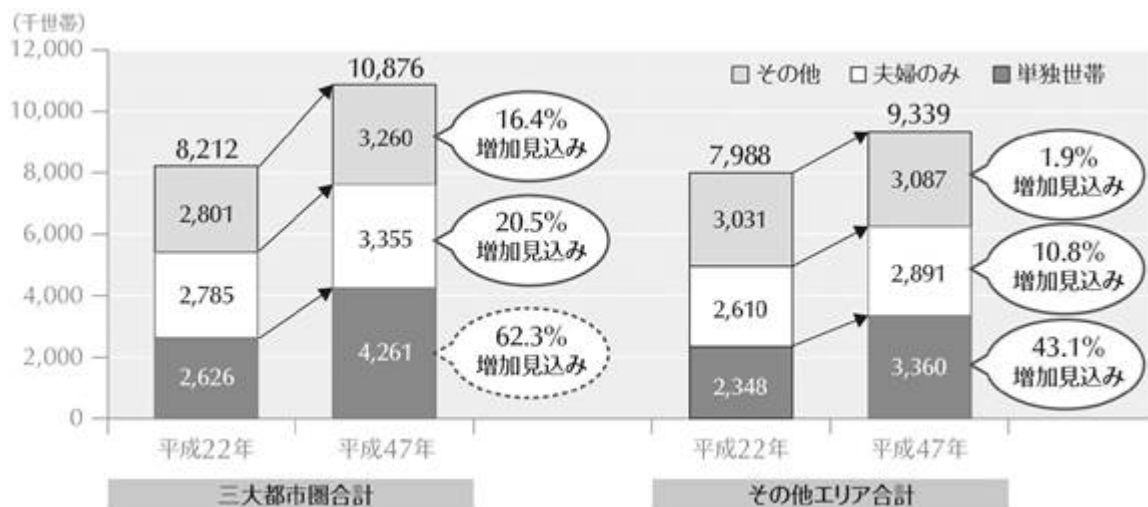


(出所) 厚生労働省「みんなのメンタルヘルス」

また、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成26年4月推計)」によると、本投資法人が投資対象の中心としている三大都市圏における世帯主の年齢が65歳以上の世帯(以下「65歳以上世帯」といいます。)の数は、平成22年には8,212千世帯でしたが、平成47年には10,876千世帯へと32.4%増加するものと予想されています。一方、三大都市圏以外の地域における65歳以上世帯は同期間で16.9%増加するものと予想されており、三大都市圏の増加率が全国平均を上回ることが見て取れます。そのうち、三大都市圏における単身高齢者については、平成22年には2,626千世帯でしたが、平成47年には4,261千世帯と62.3%の増加が見込まれるなど、今後単身高齢者が増加するものと予想されています。本投資法人は、単身高齢者がホスピタリティーサービス、介護サービス及び医療サービスの充実したシニアリビング施設を求める傾向があると考えており、特に三大都市圏においては、このようなシニアリビング施設に対するニーズが今後も更に高まるものと考えています。

これらの状況をふまえると、本投資法人が投資対象の中心とする三大都市圏におけるシニアリビング施設の需要が拡大する傾向にあると、本投資法人は考えています。

<65歳以上世帯主のエリア別変化>



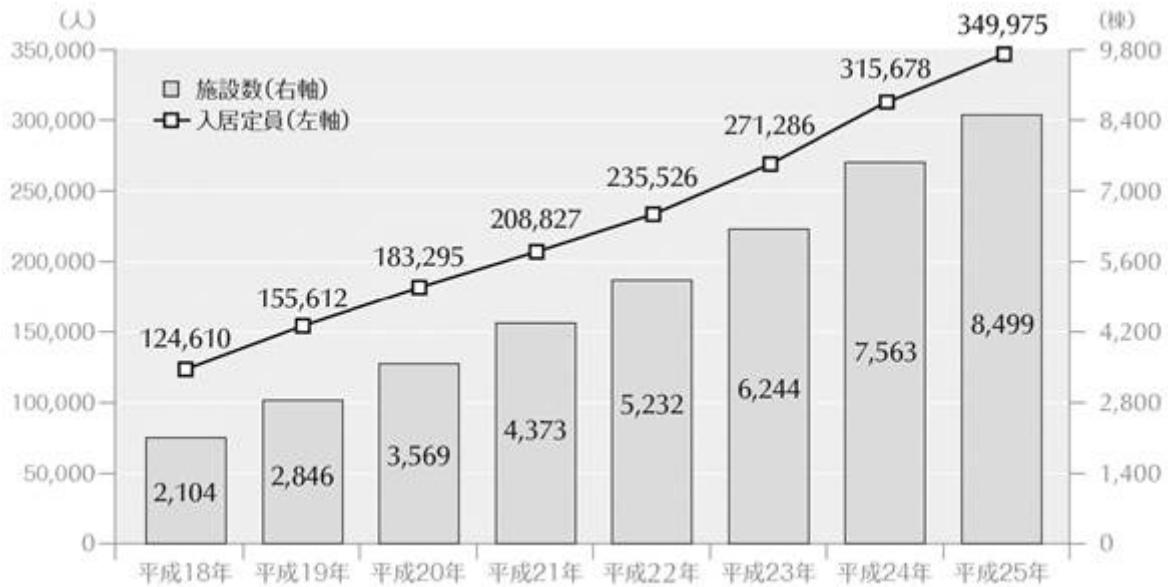
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成26年4月推計)」

前記のとおり、中長期的に拡大していく利用者需要を背景に、シニアリビング施設のサービスを提供するオペレーターの参入は増加傾向にあり、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅(注)の数も増加しています。

オペレーターの増加と有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数の増加は利用者や資産保有者にとっては選択肢の広がりにつながりますが、経営基盤が脆弱なオペレーターの増加も考えられることから、オペレーターの経営理念、事業実績、信用力、サービス品質等を見極め、中長期的に安定した施設運営が可能なオペレーターを選別する目利き力が重要になると、本投資法人は考えています。

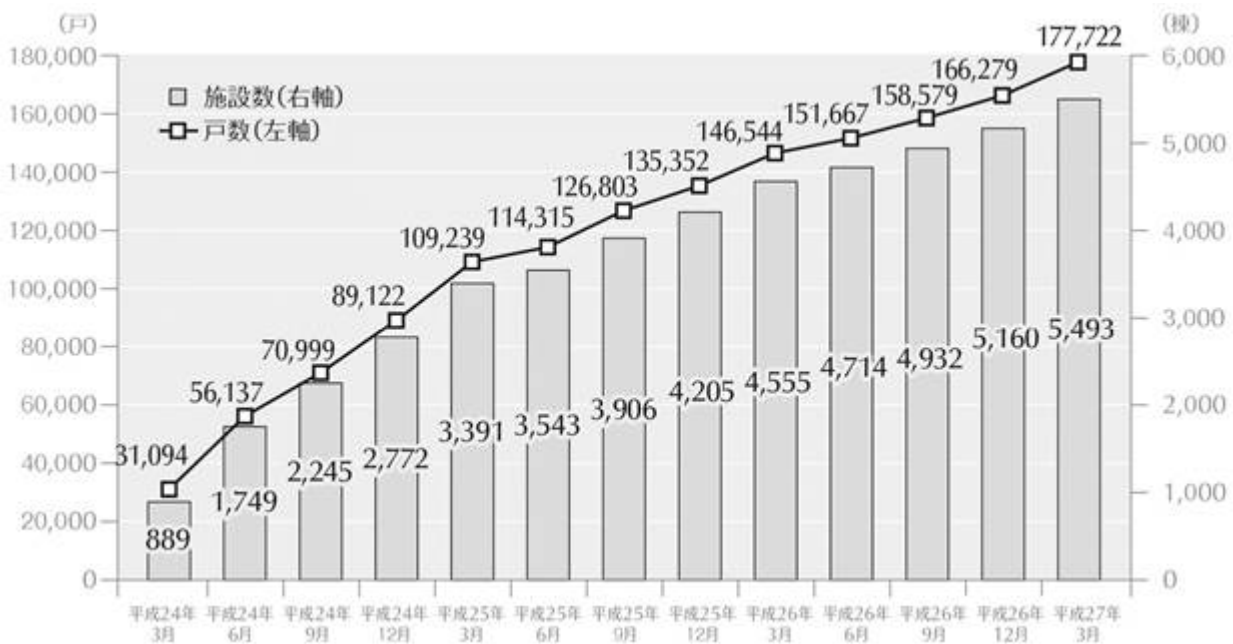
(注) 「有料老人ホーム」及び「サービス付き高齢者向け住宅」の詳細については、後記「ヘルスケア関連施設の概要(イ)本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の種類」をご参照ください。

< 有料老人ホームの届出状況の推移 >



(出所) 厚生労働省(各年7月1日現在)調べ

< サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移 >



(出所) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(平成27年4月末日時点)

(八) メディカル施設業界の動向

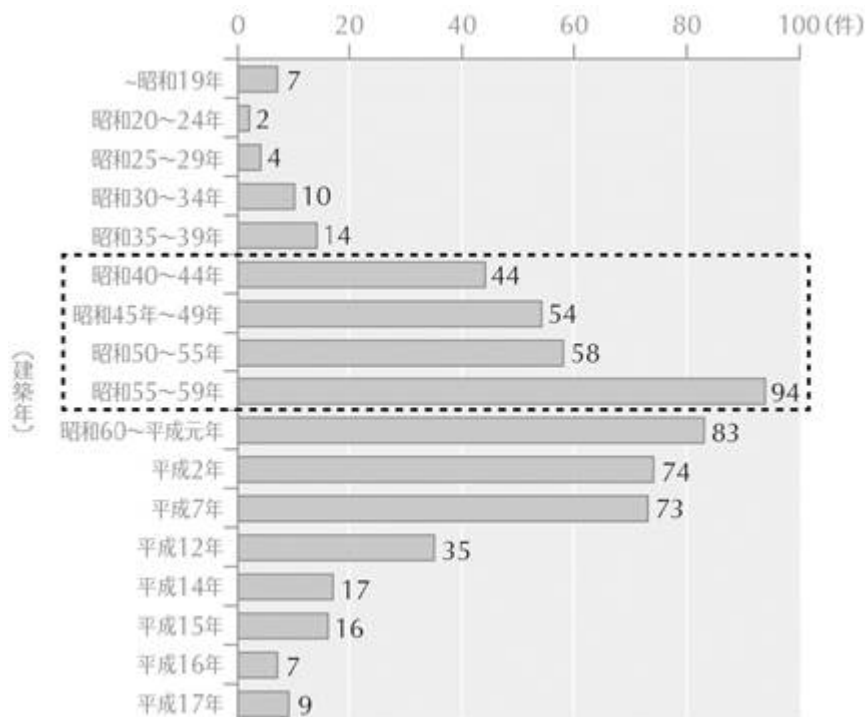
本投資法人は、メディカル施設業界には、資金調達手段の多様化や、所有から賃貸への転換意向を示すオペレーターが存在すると考えており、いわゆるセール・アンド・リースバック取引を活用する等により、本投資法人がメディカル施設を取得する機会は、今後増大していくものと考えています。

超高齢社会を迎えた我が国では、医療経営環境も大きな転換点を迎えているものと考えられます。現在の医療保険制度では毎年増大する国民医療費を安定的に負担することが困難になりつつある一方、地域連携の推進、医師・看護スタッフ不足への対応など足元で対応すべき課題は多岐にわたっています。

近年、診療報酬改定等では医療費の抑制傾向が続いており、このような状況下で医療機関が大幅な収入の拡大を期待することは現実的ではなく、医療経営者は、今後の地域動向及び政策動向がどう変化していくかを見極め、施設の維持・管理費用をいかに管理及び抑制できるかを考える必要があると、本投資法人は考えています。

このような環境の下、厚生労働省の平成25年（2013）医療施設（動態）調査・病院報告の概況によると、全国の病院は8,540施設とされていますが、厚生労働省の「第15回医療経済実態調査」及び「病院の耐震改修状況調査（平成27年3月31日）」によると、昭和40年から昭和59年に建築された、築30年から50年程度を経過した施設が多く、平成26年9月1日時点での耐震化率も67.0%の水準にとどまっています。このことから、今後建替えが必要な施設が多く存在していると、本投資法人は考えています。スポンサー会社のサポートを活用してこれらの病院の建替を推進し、建替え完了後に競争力を高めた物件を本投資法人が保有することで、本投資法人への安定的なキャッシュ・フローが実現できると、本投資法人は考えています。

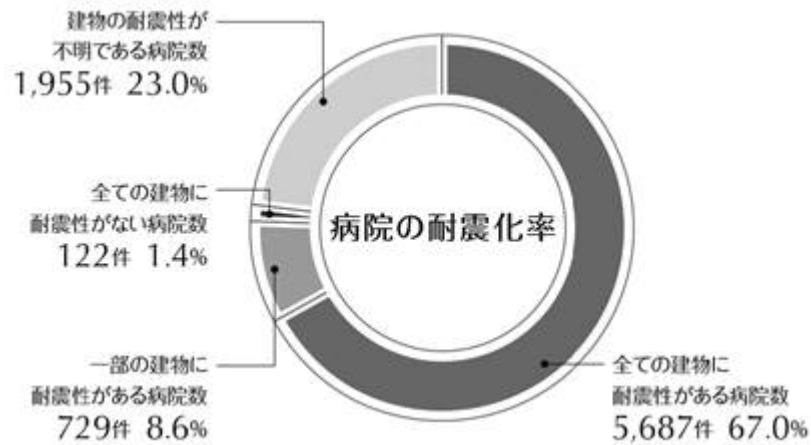
< 建築年別病院数 >



(出所) 厚生労働省「第15回医療経済実態調査」

(注) 全国の病院のうち601施設を対象とした調査結果

< 病院の耐震化率(注1)(注2)（平成26年9月1日時点） >



(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査（平成27年3月31日）」

(注1) 「耐震化率」とは、全ての建物に耐震性のある病院数を回答病院総数で除したものをいいます。

(注2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。その後の改正を含みます。）が改正され、階数3かつ床面積5,000㎡以上の病院は、平成27年末までに耐震診断を行うことが義務化されたことを踏まえ、昭和56年以前（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。）の改正前）に建築された建物で耐震診断をしていない建物がある病院は、耐震性が不明である病院として整理しています。

ヘルスケア関連施設の概要

(イ) 本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類

| ヘルスケア関連施設タイプ | | 概要 |
|-------------------|-------------------|---|
| シニア リビング 施設 | 有料老人ホーム(注1) | 高齢者に対して、介護、食事、洗濯・清掃等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設を除きます。） |
| | 介護付有料老人ホーム | 介護保険法上の特定施設入居者生活介護(注2)（以下「特定生活介護」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム |
| | 住宅型有料老人ホーム | 特定生活介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用） |
| | 健康型有料老人ホーム | 特定生活介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム |
| | サービス付き高齢者向け住宅(注3) | 住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅 |
| | その他 | シニア向けマンションや、認知症高齢者グループホーム(注4)、小規模多機能施設及びデイサービスなど |
| メディカル 施設 | 病院 | 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床以上の病床を有するもの（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）。 |
| | 診療所 | 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、病床を有しないか、又は19床以下の病床を有するもの（医療法第1条の5第2項）。 |
| | 医療モール | 複数の診療所や薬局が一つの建物に同居する施設。一般的に病床は有しないもの。 |
| | 介護老人保健施設 | 要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練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（介護保険法第8条第27項）。 |
| | その他 | 研究開発施設（医療全般、製薬、バイオ及び医療装置開発等の産業に従事するテナントが入居する施設）、医療又は福祉系の教育施設など |

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

(注2) 「介護保険法上の特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法上の特定施設に入居している要介護者について、当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいいます。

(注3) 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）等に定められる登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、当該登録基準の概要は以下のとおりです。

（登録基準の概要）

- ・床面積が原則25㎡以上であり（居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上とすることができます。）、トイレ・洗面設備等が設置され、バリアフリーであること
- ・少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されること
- ・高齢者の居住の安定が図られた契約であり、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

(注4) 「認知症高齢者グループホーム」とは、介護保険法の規定に基づいて「認知症対応型共同生活介護」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた建築物をいいます。

(ロ) シニアリビング施設の類型

本投資法人は、シニアリビング施設を要介護者向け、自立者向けに大きく分類し、それぞれ「中価格帯」と「高価格帯」における費用水準と施設スペックの特徴を以下のとおり整理しています。

<本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別特徴(注1)>

| | 自立者向け | | 要介護者向け | | |
|--------|----------------------|---|---|--|---|
| | 中価格帯 | 高価格帯 | 中価格帯 | 高価格帯 | |
| 需要 | ○(潜在的需要) | | ○ | ○ | |
| 月額入居費用 | 10万円以上30万円未満 | 30万円以上 | 10万円以上30万円未満 | 30万円以上 | |
| 居室面積 | 25～50㎡ | 50～100㎡ | 15～25㎡ | 18～25㎡ | |
| 居室内設備 | トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等 | | トイレ、洗面、エアコン等 | | |
| 共用部設備 | 食堂、厨房、談話室等 | 食堂、厨房、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等 | 食堂、厨房、浴室(個別浴室、共同浴室、機械浴室)、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等 | | |
| 例 | 物件名 | ゆいま～る聖ヶ丘 | アクティバ琵琶(レジデンス棟) | エクセレント西宮 | アクティバ琵琶(ケアレジデンス棟) |
| | 外観 |  |  |  |  |
| | 共用部 |  |  |  |  |
| | 居室 |  |  |  |  |

(注1) 上記の表は、各類型のシニアリビング施設が有していると本投資法人が考えている需要、月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。取得予定資産及び今後本投資法人が取得することのある各シニアリビング施設が上記の表に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「月額入居費用」は、一時金の收受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料(食費を含みます。)の額に加算した金額を記載しています。

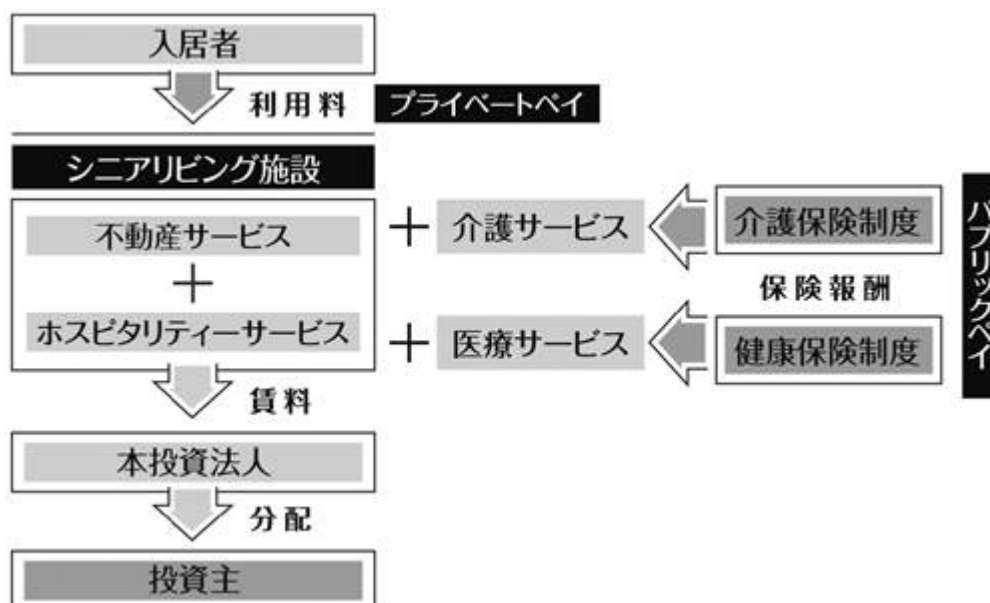
(ハ) シニアリビング施設の典型的な収益構造

シニアリビング施設への投資において、本投資法人がオペレーターから受け取る収入は、一義的にはオペレーターとの賃貸借契約に基づく賃料収入ですが、その賃料の源泉は、入居者の支払う利用料(プライベートペイ)と介護施設においては介護保険報酬や健康保険報酬(パブリックペイ)に依存しています。

また、一般に、入居者の支払う利用料の源泉の一部は年金であり、オペレーターの収益構造に照らすと、オペレーターの提供する各種サービスの収入は、国が定める社会保障制度の変更で低減するリスクがあり、かかるリスクはパブリックペイの割合が大きいほど高いものと、本投資法人は考えています。

一般に、パブリックペイについては国が定める社会保障制度の変更で低減するリスクがあるため、本投資法人は、入居者が支払う費用の価格帯や、オペレーターの収入に占める介護保険報酬等の水準(パブリックペイとプライベートペイの比率)を勘案した上で投資判断を行います。

<シニアリビング施設における典型的な収益構造>



- (注1) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を模式化して記載したものであり、実際のシニアリビング施設における収益構造を正確に示しているとは限りません。
- (注2) シニアリビング施設において提供されるサービスの種類や内容は施設により異なります。オペレーターが自らサービス提供を行う場合だけでなく、業務提携先や入居者が選択した、オペレーター以外の事業者がサービス提供を行う場合があります。
- (注3) 「介護保険制度」とは、寝たきりや認知症などで介護が必要な高齢者について、社会保険の仕組みによって社会全体で支える制度をいいます。

ポートフォリオの構築方針・基準

(イ) ヘルスケア関連施設に関する投資方針

本投資法人は、「健康長寿社会の実現に資するヘルスケア関連施設に選別して投資することにより、質の高いヘルスケア関連施設の整備を促進し、また、ヘルスケア関連施設を適切に運営し、優良なサービスを提供するオペレーターとパートナーシップを構築し、その活動を支えることで、健康長寿社会の実現に寄与し、社会への貢献を果たすこと」を資産運用の基本的な考え方としています。

また、本投資法人は、本書の日付現在の投資環境を踏まえると、シニアリビング施設が相対的に施設の流動化ニーズが高く、同市場が高い成長可能性を有するものと考えていることから、当面シニアリビング施設へ重点的に投資を行うものとしていますが、メディカル施設についても病院を中心に投資対象として今後検討していく方針であり、施設の用途、利用料の価格帯、オペレーター、地域及び規模について分散の効いた投資を行うことを目指します。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、前記「(イ) ヘルスケア関連施設に関する投資方針」に基づき、以下のとおりポートフォリオ構築方針を定め、幅広い規模のヘルスケア関連施設への分散投資、三大都市圏等を中心に全国への幅広い分散投資及び安定性や成長性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資を行うことを方針としています。

かかるポートフォリオ構築方針は、投資環境や本投資法人の投資方針を踏まえて、本資産運用会社の判断により必要に応じて適時に改訂される場合があります。

a. 施設タイプ

本投資法人は、以下の要素等を勘案し、多種多様なヘルスケア関連施設であるシニアリビング施設及びメディカル施設に分散投資をします（施設タイプの分散）。

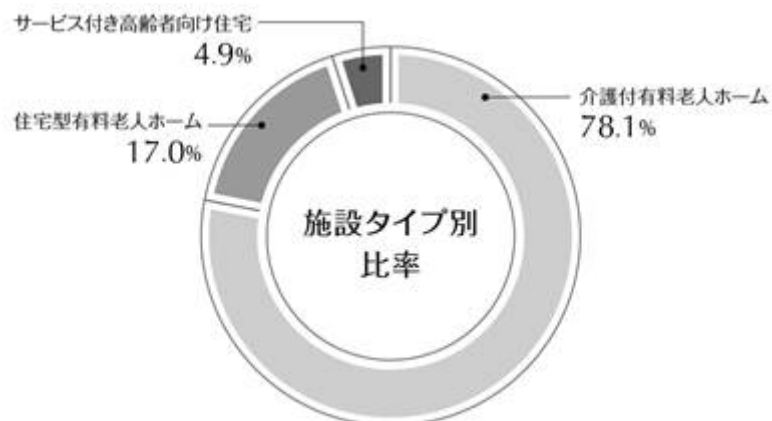
- i. 用途と提供サービス種類の分散確保
- ii. 入居費用・利用料価格帯の分散確保
- iii. 社会保障制度（年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等）への依存度の分散確保

本投資法人の施設タイプの用途別の投資比率の目標は、以下のとおりです。

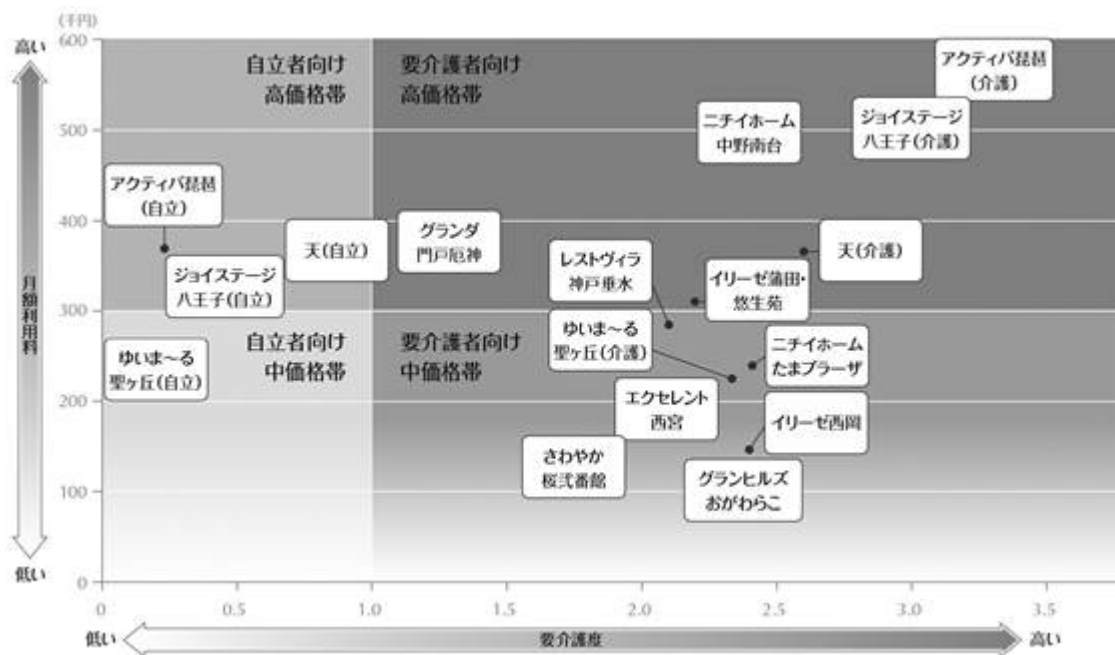
| 施設タイプ | | 投資比率(注) |
|-----------|-----------------------|------------|
| シニアリビング施設 | 有料老人ホーム | 介護付有料老人ホーム |
| | | 住宅型有料老人ホーム |
| | | 健康型有料老人ホーム |
| | サービス付き高齢者向け住宅 | |
| | その他 | 70%以上 |
| メディカル施設 | 病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設 | |
| | その他 | |
| | | 30%以下 |

(注) 「投資比率」とは、各施設タイプの取得予定価格の合計額を全施設タイプの取得予定価格の合計額で除したものをいいます。

< 取得予定資産の施設タイプ別比率（取得予定価格ベース） >



<本投資法人のポートフォリオにおけるシニアリビング施設の平均要介護度と月額利用料別分布状況>



- (注1) 上記の図は、取得予定資産が前記「<本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別特徴>」に記載の分類のいずれに該当するかに関する本投資法人の分析を簡略化して記載しています。上記の図は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオにおけるシニアリビング施設の特徴を整理するために本投資法人が行った分析を簡略化して記載したものに過ぎず、各取得予定資産が前記「<本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別特徴>」に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「月額利用料」は、各取得予定資産において、最も戸数が多いタイプの部屋に係る月額利用料(食費を含みません。)の額を記載しています。ただし、当該部屋の入居に係る契約において、一時金の収受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料(食費を含みません。)の額に加算した金額を記載しています。
- (注3) 「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から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「月額利用料」及び「要介護度」は、本投資法人が各取得予定資産の取得に際して行ったデュー・ディリジェンスの過程において、各取得予定資産の売主等から提供された情報、オペレーターが作成した有料老人ホームに係る重要事項説明書、オペレーターからのヒアリング等に基づき記載しています。これらの情報(会計監査の手続きを経ていません。)は、本投資法人が、それぞれ異なる時点で入手可能な情報に基づいて作成されたものであるため、上記数値は、特定の時点における各取得予定資産に係る数値を反映しているとは限らず、また、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。したがって、特定の時点における各取得予定資産の「月額利用料」及び「要介護度」は、上記の図と異なる場合があります。
- (注5) アルファ恵庭駅西口再開発ビルについては、開業後間もないため、上記の図には記載していません。

b. オペレーター

本投資法人は、シニアリビング施設のオペレーターについて、リスク分散の観点から特定のオペレーターに偏らず、分散したポートフォリオを構築する方針です（オペレーターの分散）。

ヘルスケア関連施設が地域密着型の社会的インフラであることから、本投資法人は、広域に事業展開している業界トップクラスの規模のオペレーターが運営する施設に限らず、特定の地域において安定した事業基盤を有している当該地域のトップクラスの実績を有する中堅クラスのオペレーターが運営する施設についても選別投資を行うことを目指します。また、上場企業や大企業の子会社のような盤石な財務体質や信用力を有するオペレーターに限らず、現状の収益力が低い場合でも、資産の健全性と経営の透明性があり、成長性が見込まれると判断したオペレーターが運営する施設については、ORE戦略に基づき本資産運用会社の目利き力を活かした選別投資を行う場合があります（幅広いオペレーターのシニアリビング施設への分散投資）。

取得予定資産におけるオペレーターの分散状況については、上位3社における比率は53.1%であり、最大のオペレーターの比率は24.8%です。

今後も、本投資法人は更なる分散を図り、安定した収益を享受できるよう努めます。

< オペレーターの分散状況（取得予定価格ベース） >

| オペレーター名 | 施設数 | 取得予定価格 （百万円）(注1) | 投資比率 (注2) |
|------------------|-----|---------------------|--------------|
| 株式会社ユニマットそよ風(注3) | 1 | 6,940 | 24.8% |
| 株式会社ニチイケアパレス | 2 | 4,240 | 15.2% |
| 株式会社エヌエムライフ | 1 | 3,675 | 13.1% |
| 長谷川介護サービス株式会社 | 3 | 3,500 | 12.5% |
| 社会福祉法人ノテ福祉会 | 1 | 2,285 | 8.2% |
| ワタミの介護株式会社 | 1 | 1,900 | 6.8% |
| 有限会社シルバータウン | 1 | 1,360 | 4.9% |
| 株式会社ベネッセスタイルケア | 1 | 1,180 | 4.2% |
| 株式会社コミュニティネット | 1 | 1,175 | 4.2% |
| 株式会社さわやか倶楽部 | 1 | 960 | 3.4% |
| 株式会社エクセレントケアシステム | 1 | 750 | 2.7% |
| 合計 | 14 | 27,965 | 100.0% |

(注1) 「取得予定価格」とは、取得予定資産のうち上記の表に記載のオペレーターが主たるテナントである資産の取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 「投資比率」とは、取得予定資産のうち上記の表に記載のオペレーターが主たるテナントである資産の取得予定価格を取得予定資産の取得予定価格の合計額で除したものをいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 平成27年5月20日開催の取締役会において、株主総会の承認を条件として平成27年10月1日を変更予定日として商号を株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティに変更することを決定しています。以下同じです。

c. 地域

本投資法人は、国内の経済・人口集積エリアであり、今後団塊の世代の高齢化により後期高齢者の絶対数が急増する三大都市圏をはじめ、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、中核都市圏（全国の政令指定都市、中核都市及び特例市）(注1)を中心に投資を行います（地域の分散）。

また、「コンパクトシティ」(注2)や「地方創生」を推進する、国及び地方自治体の政策を背景として、それ以外の地域についてもポートフォリオの一定程度投資することがあります（詳細については、後記「外部成長戦略（口）国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略」をご参照ください。）。

本投資法人の、地域別の投資比率の目標は、以下のとおりです。

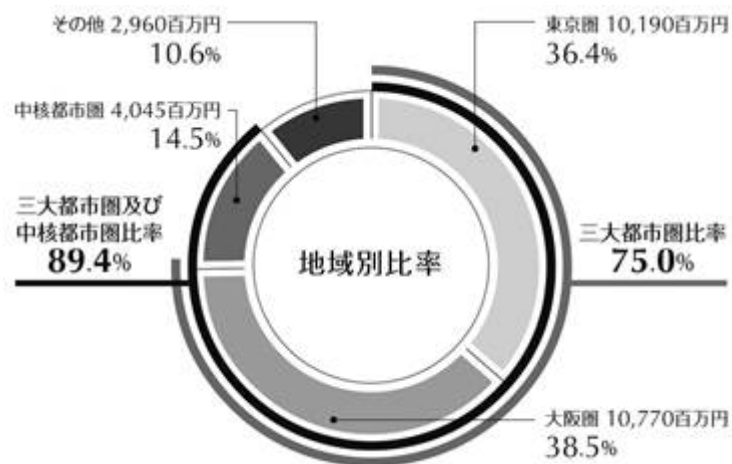
| 地域 | | 投資比率(注3) |
|----|--------------|----------|
| 区分 | 三大都市圏及び中核都市圏 | 80%以上 |
| | 上記以外の地域 | 20%以下 |

(注1) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、中核市及び特例市をいい、うち「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市をいい、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口30万人以上の法定人口を有する市をいい、「特例市」とは、地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市をいいます。以下同じです。

(注2) 「コンパクトシティ」とは、市町村の中心部への居住と各種機能の集約により、人口集積が高密度化したまちであり、機能の集約と人口の集積により、まちの暮らしやすさの向上、中心部の商業などの再活性化や、道路などの公共施設の整備費用や各種の自治体の行政サービス費用の節約を図ることを目的とした国及び地方自治体の政策上又は都市計画上の概念をいいます。以下同じです。

(注3) 「投資比率」とは、各区分の取得価格の合計額を全区分の取得価格の合計額で除したものをいいます。

< 取得予定資産の地域別比率（取得予定価格ベース） >



d. 規模

本投資法人は、以下の要素を勘案し、幅広い規模のヘルスケア関連施設を対象とした分散投資を行います（規模の分散）。

- i. 投資・運営管理面での経済性
- ii. 不動産マーケットにおける流動性

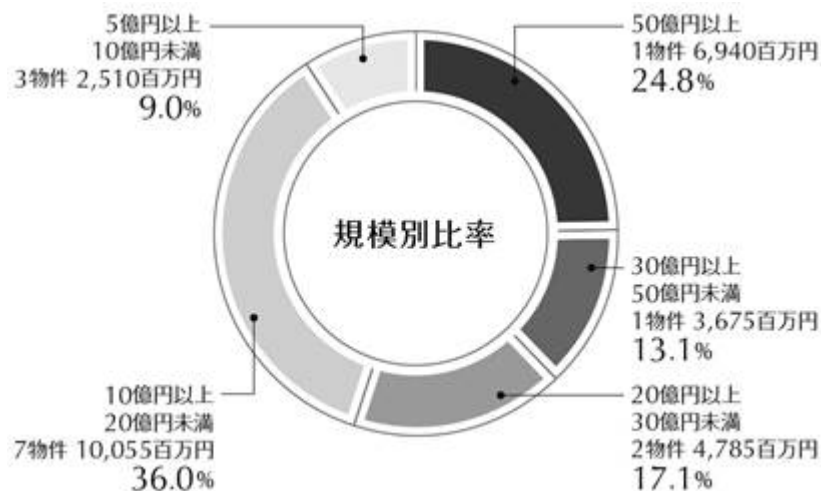
本投資法人の、投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、以下のとおりです。本投資法人は、ポートフォリオ分散の視点で、幅広い規模の物件を取得する方針です。

| 区分 | | 取得価格 |
|--------|-----------|--|
| 最低投資規模 | シニアリビング施設 | 1投資物件当たり5億円以上 |
| | メディカル施設 | 1投資物件当たり5億円以上 |
| 最高投資規模 | | 当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、33%を上限とします。 |

上記の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合は個別に当該投資物件の取得を行うことができます。

- ・複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合
- ・投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
- ・最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と関連性の高い施設の場合

< 取得予定資産の規模別比率（取得予定価格ベース） >



個別物件の投資基準

ヘルスケア関連施設への投資における特徴的な投資判断の要素は、不動産（立地、建物・設備のスペック、ビジネスモデルとの適合性、汎用性）、オペレーター（経営理念、業歴・業容、財務信用力）、オペレーション（事業収益性（賃料負担力）、サービスの品質、マーケット環境）の3点であると、本投資法人は考えています。

<本投資法人におけるヘルスケア関連施設の特徴的な投資判断の要素>



本投資法人は、上記の特徴的な投資判断の要素を含む以下の要素を勘案して、個別物件に対する投資判断を行います。

| | | |
|-----|-------|---|
| 不動産 | 立地 | 市場の需給関係、利用者の分布状況、競合施設の状況、対象施設の優位性、環境の適格性、地域の将来性、法規制・公的助成制度の状況等の観点で、用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。 |
| | 建物・設備 | 施設の用途（ビジネスモデル）と建物の設計・設備の適合性、設計設備の汎用性、老朽化の状況、中長期的な競争力、デザイン性等の分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。 |
| | 遵法性 | 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。）、建築基準法、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、取得対象とすることがあります。 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。 |
| | 耐震性 | 本投資法人は、原則として新耐震基準(注1)に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でPML(注2)の値が20%以下の物件を投資対象とします。また、ポートフォリオPMLの値は15%以下とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 <ul style="list-style-type: none"> 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記基準を満たすことが可能と判断される物件 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。 |
| | 環境・地質 | 専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害が低いと判断された物件とします。 ただし、土壌汚染において土壌汚染調査基準値(注3)を超える投資物件であっても、対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断されれば、当該物件の取得を検討する場合があります。 |

| | |
|-----------------|---|
| 権利関係 | <p>原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、以下の(イ)から(へ)までの形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <p>(イ) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理運営(賃貸・改良行為等)の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て(共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(ロ) 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じて独自の手当て(本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。)を講じます。 <p>(ハ) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)に基づく借地権を対象とします。 底地権者の属性を検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(ニ) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 借地契約の種類(普通借地契約、定期借地契約、事業借地契約)、借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、当該借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(ホ) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(ヘ) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(ト) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 借地権については、上記(イ)から(へ)に該当する物件を取得する際に付随するものの他は、原則として投資対象としません。 投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。 |
| 現物不動産又は信託受益権の選択 | <p>投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。</p> |

| | |
|---------|--|
| オペレーター | 本投資法人は、中長期的に安定した収益を獲得するため、オペレーターの経営理念、業歴・業容、財務信用力をはじめ、経営者の資質、事業実績、業界での地位・評判、組織管理体制、コンプライアンス体制、リスク管理体制、職員教育・研修制度、成長性等の分析を行い、これらを総合的に勘案して中長期にわたり継続して賃料の支払能力を有すると合理的に判断できるオペレーターが運営する施設又はテナントが入居する施設への投資を行います。 |
| オペレーション | 事業収益性(施設の入居率・利用率、収支状況、社会保障制度への依存度等を総合的に勘案し中長期的な賃料負担力及び賃料水準の妥当性等)の分析を多面的に行い投資判断を行います。また、サービスの品質(入居・利用料金水準、運営体制)、営業方法、マーケット環境、職員確保の状況、リスク管理体制、更に入居者・利用者・第三者機関の評価も加味した投資基準により投資物件の選別を行います。更に、運用時においても、入居者・利用者・第三者機関の視点でのモニタリングを継続することにより、オペレーターと協力してサービス・品質の維持、改善に努めます。 |

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

(注2) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。以下同じです。

(注3) 「土壌汚染調査基準値」とは、土壌汚染対策法施行規則(平成14年環境省令第29号。その後の改正を含みます。)に定める数値をいいます。

本投資法人は、オペレーターへのニーズに対応し、適切なリスク・マネジメントを図った上で、以下のような投資行為を実施する可能性があります。

(イ) 竣工前物件への投資

多くのシニアリビング施設のオペレーターは高齢化の進展に対応し、複数の新規施設の開発計画を有しており、メディカル施設のオペレーターは病院建物の老朽化や耐震強度不足の問題から建替え計画を有していると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、ORE戦略に基づきこれらのオペレーターの開発や建替えのニーズに対して、スポンサー会社のサポートを受けて検討段階から関与するとともに、当該開発や建替えが完了し、竣工後安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれると判断した段階で対象施設を取得する場合があります。

ただし、建築前又は建築中である土地建物について、建物の許認可リスクや完工リスクが低減されており、賃貸借予約契約の存在等により竣工後の賃借人からの賃料確保について見込むことができ、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、オペレーターとの間の賃料その他の賃貸条件、オペレーターの実績、営業活動状況及び物件の競争環境等から合理的に想定される入居率(注1)及び賃料負担力(注2)、オペレーターの信用力及び分配金に与える影響等を総合的かつ慎重に検討した上で、竣工前物件への投資を行う場合があります。

(注1) 「入居率」とは、シニアリビング施設における高齢者施設・住宅を利用又は賃借している利用者又は入居者の人数の合計を当該施設の定員数で除した値とします。

(注2) 「賃料負担力」とは、投資対象資産においてオペレーターが生み出すEBITDARのうち賃料の占める割合をいいます。「EBITDAR」とは、投資対象資産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。なお、「営業利益」はオペレーターから開示された直近の値等を参考として本投資法人の基準により算定した値を用います。

(ロ) 低入居率物件への投資

オペレーターとの間の賃料その他の賃貸条件、オペレーターの実績、営業活動状況及び物件の競争環境等から合理的に想定される入居率及び賃料負担力、オペレーターの信用力及び分配金に与える影響等を総合的かつ慎重に検討した上で、低入居率物件への投資を行う場合があります。

(ハ) 再開発等

保有物件のうち、現状の施設形態での競争優位性が低下又は低下が見込まれる施設について、再開発等を行うことにより中長期的な視点で投資主利益の向上に資する場合には、かかる再開発等における各種リスクを低減させながら、収益に係る影響を考慮した上で、再開発等の施策を実施する場合があります。

(ニ) フォワード・コミットメント等

本投資法人は、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済(物件引渡し)を行うこととする契約その他これらに類する契約をいいます。以下同じです。)の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討します。

フォワード・コミットメント等を行う際には、対象物件が竣工前物件の場合には、前述の竣工前物件の投資基準に準ずるほか、違約金、物件取得額、物件引渡しまでの期間及び決済資金の調達目処等を総合的に勘案して判断するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

(ホ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

本投資法人は、(i)不動産に関する匿名組合出資持分、(ii)不動産対応証券、(iii)特定社債券、(iv)不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は(v)信託財産を(i)から(iv)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(本(ホ)において、以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。)に投資する際には、主として以下のa.及びb.の基準に従います。

a. 総額基準

当該投資後において、匿名組合出資持分又は不動産対応証券等に対する投資額の合計が、本投資法人の総資産額の10%以内となること。

b. 投資対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者(以下本(ホ)において「発行者等」といいます。)が直接に、又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下のi.及びii.の双方を充足すること。

- i. 本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。
- ii. 発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

スポンサー会社の概要

(イ) 本投資法人のスポンサー構成

スポンサー会社又はその子会社は、本投資法人が運用を委託している本資産運用会社の株主として、本書の日付現在、ケネディクス株式会社が60%、株式会社長谷工コーポレーションが20%、株式会社新生銀行が5%、三菱UFJ信託銀行株式会社が5%、株式会社LIXILグループが5%、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社が5%の割合の株式を所有しています。

(ロ) スポンサー会社の概要

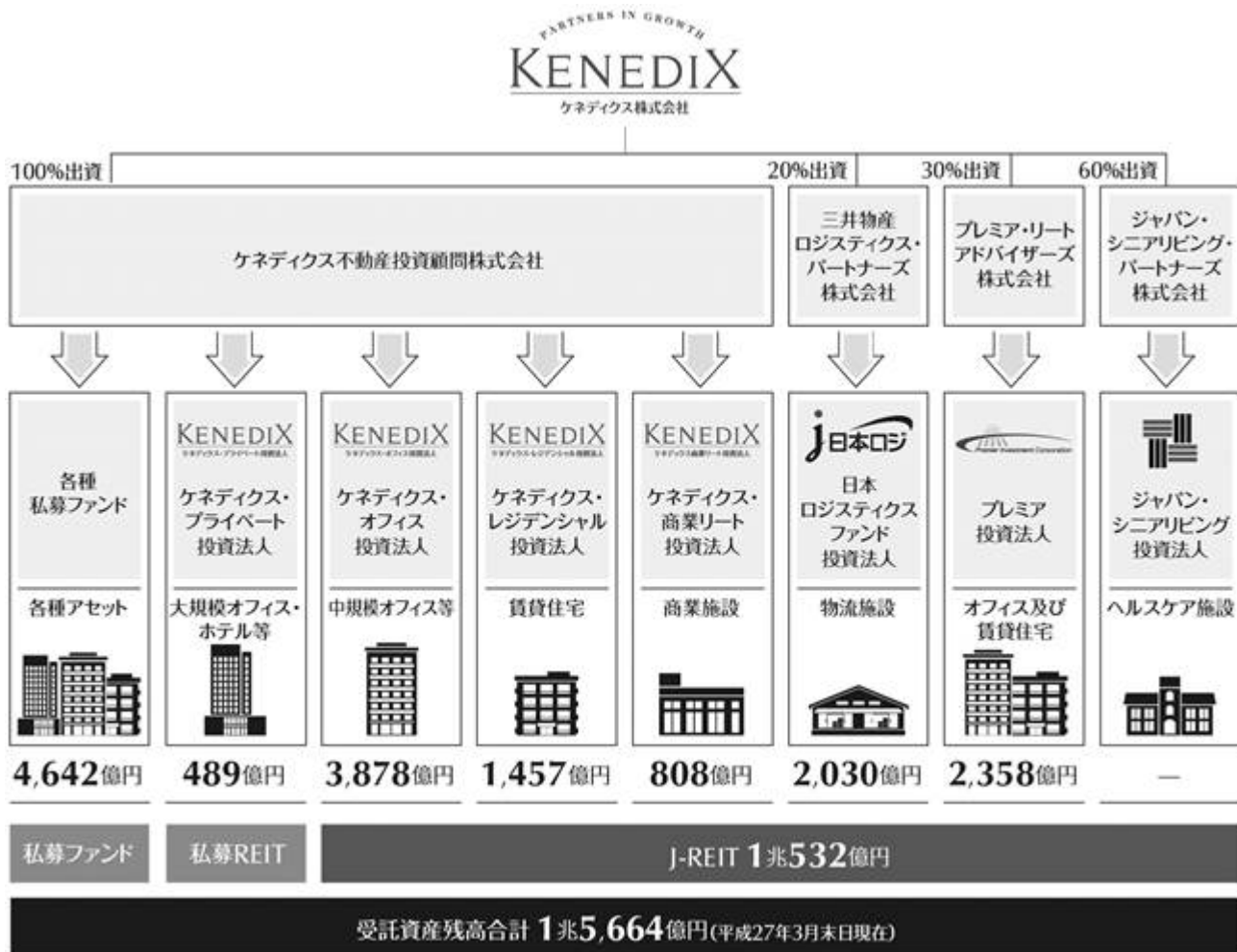
a. ケネディクス株式会社の概要

i. ケネディクス株式会社の特徴

ケネディクス株式会社はケネディクス・グループを構成する東京証券取引所市場第一部に上場している日本企業です。ケネディクス・グループは独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、受託資産残高は平成27年3月末日現在では1兆5,664億円(取得価格ベース)(注)まで着実に増加しました。その受託資産残高の中でもJ-REITにおける受託資産残高は平成27年3月末日時点で1兆532億円(取得価格ベース)と、過半を占めていることが特徴であり、J-REITの運用におけるプロフェッショナルとしての知見・ノウハウを有しています。ケネディクス株式会社は本書の日付現在、J-REITのうち、ケネディクス・オフィス投資法人(平成27年3月末日現在の取得価格の合計3,878億円)、ケネディクス・レジデンシャル投資法人(同1,457億円)、ケネディクス商業リート投資法人(同808億円)、日本ロジスティクスファンド投資法人(同2,030億円)及びプレミア投資法人(同2,358億円)の上場5投資法人のスポンサーを務めており、有力プレイヤーの一角を占めています。また、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REITやケネディクス・グループのJ-REITが投資可能な不動産等を主に投資対象とした「ケネディクスREIT-able Fund」を含む私募ファンド等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。

なお、ケネディクス株式会社がスポンサーを務める他の投資法人と本投資法人とは、主たる投資対象は重複しておらず、主たる投資対象についての競合はありません(ケネディクス株式会社から提供される不動産等の売却情報は、各上場投資法人とケネディクス株式会社との間で締結されているスポンサー・サポート契約及びこれに類似する覚書等に基づいて分配されます。)。また、ケネディクス・グループが運用する私募ファンド等と本投資法人との間においては、投資対象が重複する可能性はあるものの、私募ファンド等と本投資法人ではそれぞれの顧客投資家の基本的なリスク・リターン・プロフィール、投資戦略等が異なること等から棲み分けは可能であると考えています。

<ケネディクス・グループによるJ-REITへの強いコミットメント>



(注1) 「受託資産残高合計」には、ケネディクス・グループの自己勘定1,160億円を含みます。

(注2) 上記の図に記載の各金額は、平成27年3月末日現在の各法人等の受託資産残高(取得価格ベース)の金額です。

ii. ケネディクス株式会社のヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード

ケネディクス株式会社は、平成17年よりシニアリビング施設を中心としたヘルスケア関連施設への投資、及び当該施設のアセット・マネジメント業務を受託し、平成22年には投資・受託の対象となる資産規模は最大29物件、約373億円（取得価格ベース）となりました。ヘルスケア関連施設のオペレーターの資金調達ニーズやバランスシートのスリム化のニーズに対して、施設のセール・アンド・リースバックの機会を提供し、また、新規施設の開発ニーズに対しては、開発ソリューションを提供すること等により投資機会を創出することで、日本国内の各地にてヘルスケア関連施設に投資を行ってきました。その後の運用においてもオペレーターとのパートナーシップを構築し、オペレーターと共に運用施設の資産価値の維持向上のための修繕や改修等、オペレーターに対する様々なソリューション・サポートを提供してきました。

ケネディクス株式会社では、約10年間にわたりヘルスケア関連施設の投資及び運用を行ってきた中で、様々な運用上の経験を積み上げながら、オペレーターとの関係を構築してきました。そこで培われた知見及びノウハウにより、ヘルスケア関連施設の安定的な運用と新規施設の開発ソリューションの提供を含めた新たなヘルスケア関連施設の取得機会を創出できると考えています。これらの知見・ノウハウは、スポンサー・サポート契約に基づき本投資法人の運用においても最大限活用されると、本投資法人は考えています。

b. 株式会社新生銀行の概要

i. 株式会社新生銀行の特徴

株式会社新生銀行は平成12年3月から新しい株主、新しい経営体制のもとで営業を開始し、平成12年6月に行名を「日本長期信用銀行」から「新生銀行」に改め、新銀行としてスタートしました。新生銀行グループ（平成27年3月31日現在、株式会社新生銀行、子会社270社及び関連会社20社により構成されています。以下同じです。）は、「法人部門」、「金融市場部門」及び「個人部門」を通じ、国内の法人や個人顧客へ幅広い金融商品・サービスを提供しています。

法人部門においては、事業参画を通じた企業・産業・地域の成長支援と、専門分野の強化・実践を基本戦略とし、医療・ヘルスケア、再生可能エネルギー、創業支援・企業再生支援等の重点分野における差別化を推進するとともに、その他の専門性のある分野等の一層の強化を図っています。

ii. 株式会社新生銀行のヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード

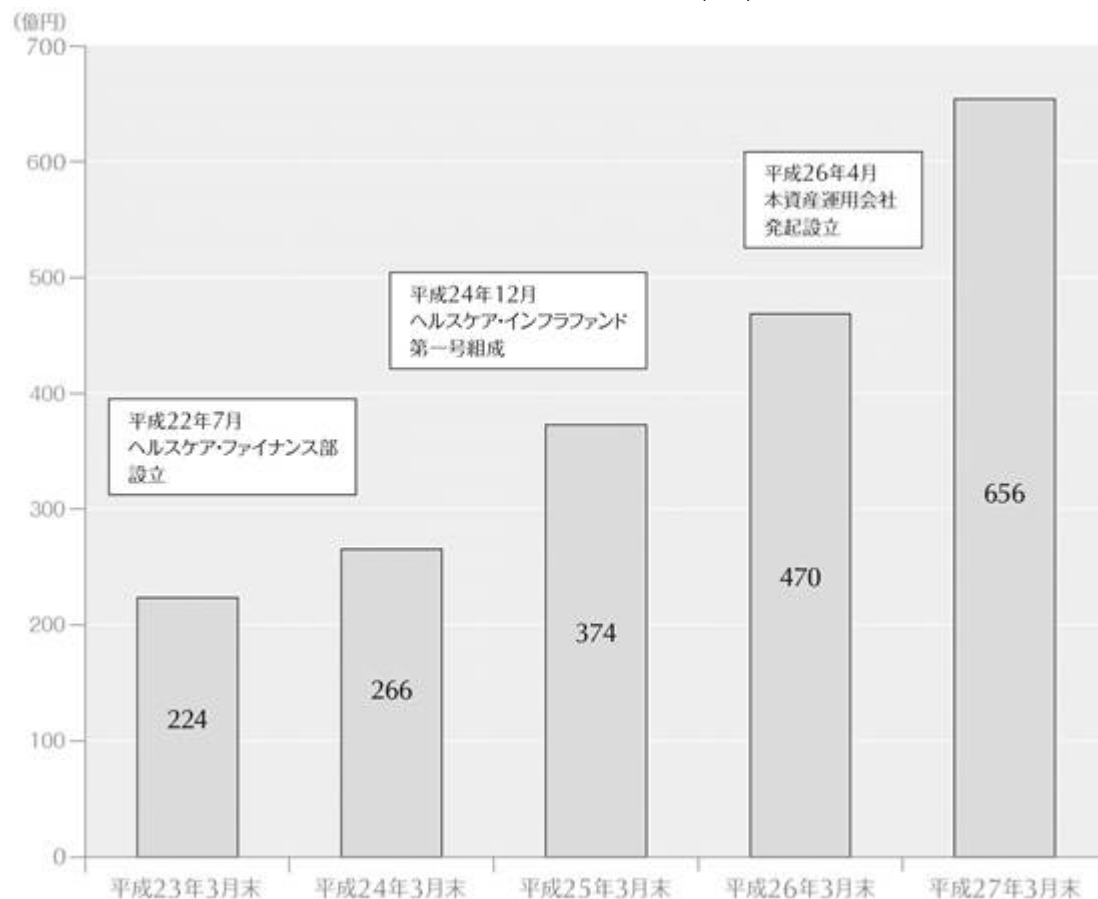
株式会社新生銀行は、有料老人ホームを中心としたヘルスケア関連施設に対してノンリコース・ローンの提供や証券化業務に取り組んできました。

その実績は、平成16年5月に我が国における有料老人ホームに対する第1号となるノンリコース・ローンの実行を開始し、平成22年7月にはヘルスケア関連施設の専門部隊となるヘルスケア・ファイナンス部を立ち上げ、他行に先駆けて先端的な取組みを行ってきました。また、株式会社新生銀行の平成25年公表の中期経営計画においては、ヘルスケア・ファイナンスを重要業務として位置付け、ヘルスケアリートの創設を目標として取り組み、証券会社と共同で個人投資家を対象にヘルスケアリートのブリッジファンドとしての性格を有する私募ファンド「ヘルスケアインフラファンド」をシリーズで計4回組成しました。

株式会社新生銀行では、ヘルスケア関連施設へのノンリコース・ローンを不動産ファイナンスとの側面とコーポレート・ファイナンスの側面を併せ持つハイブリッドなファイナンスと位置付け、不動産評価の手法、オペレーター信用力の分析手法、オペレーションキャッシュ・フローの分析手法、施設のデュー・ディリジェンスの手法の研究と実践により、約10年間をかけた目利き力（確かなリスク分析力及びリスクマネジメント力）の向上を図ってきました。

本資産運用会社の設立を主導し、代表取締役を派遣していることに加えて、これらのレンダーとしての知見・ノウハウは、スポンサー・サポート契約に基づき本投資法人の運用においても最大限活用されると、本投資法人は考えています。

＜株式会社新生銀行のヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード
及びノンリコース・ローンの実行累計額(注1)＞



| ノンリコース・ローンの取組実績 (平成27年3月末日現在) | |
|----------------------------------|--------|
| オペレーター数(注2) | 22社 |
| 施設数(注3) | 50施設 |
| エリア数都道府県ベース(注4) | 16都道府県 |

豊富な融資実績に
基づく目利き力の向上

- (注1) 各時点までにおいて株式会社新生銀行がノンリコース・ローンの提供を行った案件における、株式会社新生銀行による当初融資実行金額の累計額を記載しています。なお、かかる案件には、株式会社新生銀行が過去にノンリコース・ローンの提供を行った案件のリファイナンス案件及び消費税ローンの提供を行った案件を含んでいます。
- (注2) 「オペレーター数」は、株式会社新生銀行が供与したノンリコース・ローンの裏付不動産において介護サービスを提供する事業者の合計数を記載しています。なお、当該事業者が別法人であっても、資本関係等から過去に株式会社新生銀行が供与したノンリコース・ローンの裏付不動産において介護サービスを提供する事業者と実質的に同一の企業集団に該当すると株式会社新生銀行が判断した事業者については、除外して計算しています。
- (注3) 「施設数」は、株式会社新生銀行が供与したノンリコース・ローンの裏付不動産において介護サービスが提供されている施設の合計数を記載しています。なお、過去に株式会社新生銀行が供与したノンリコース・ローンの裏付不動産において介護サービスが提供されている施設と同一の施設については、除外して計算しています。
- (注4) 「エリア数都道府県ベース」は、過去に株式会社新生銀行が供与したノンリコース・ローンの裏付不動産が所在する都道府県の合計数を記載しています。

c. 株式会社長谷工コーポレーションの概要

i. 株式会社長谷工コーポレーションの特徴

長谷工コーポレーショングループは、株式会社長谷工コーポレーション、その子会社63社及び関連会社7社で構成され(平成27年3月末日現在)、建設関連事業、サービス関連事業及び海外関連事業を主要な事業として事業活動を展開しています。

ii. 株式会社長谷工コーポレーションのヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード

株式会社長谷工コーポレーションにおいては、グループ会社である株式会社センチュリーライフを昭和60年11月に設立し、当該企業において有料老人ホームの経営、コンサルタント事業及び介護保険事業を営んでいます。更に、昭和61年10月に設立された株式会社長谷工ライブネットを通じて、ヘルスケア関連施設のプロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)、ビル・マネジメント業務等も受託しています。

また、平成25年11月に有料老人ホームや高齢者向け住宅、多世代型住宅の企画及び運営、介護保険事業等を営む株式会社生活科学運営を買収し、グループにおけるヘルスケア関連施設事業の拡充を図っています。本書の日付現在、子会社の株式会社生活科学運営で29施設、株式会社センチュリーライフで9施設を運営しています。

<株式会社センチュリーライフが運営・保有する施設>



センチュリーハウス
玉川上水
(東京都東大和市)



センチュリーシティ都島
(大阪府大阪市)

(注) 上記の写真は株式会社長谷工コーポレーションの関係会社である株式会社センチュリーライフが運営・保有する施設の一例を示したものであり、本投資法人の取得予定資産ではありません。上記各施設について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

< 株式会社生活科学運営が運営・保有する施設 >



ライフ&シニアハウス
日暮里
(東京都荒川区)



ライフ&シニアハウス
千里中央
(大阪府豊中市)



ライフ&シニアハウス千種
(愛知県名古屋市)

(注) 上記の写真は株式会社長谷工コーポレーションの関係会社である株式会社生活科学運営が運営・保有する施設の一例を示したものであり、本投資法人の取得予定資産ではありません。上記各施設について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

d. 三菱UFJ信託銀行株式会社の概要

i. 三菱UFJ信託銀行株式会社の特徴

三菱UFJ信託銀行株式会社及びその子会社・関連会社は、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、三菱UFJ信託銀行株式会社、子会社48社（うち連結子会社48社）及び関連会社12社（うち持分法適用関連会社12社）で構成され（平成26年9月末日現在）、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っています。

三菱UFJ信託銀行グループの中核である三菱UFJ信託銀行株式会社は、金銭信託・年金信託等の信託業務、預金・貸付・内国為替等の銀行業務及び不動産売買の媒介・証券代行等その他併営業務等を行っていますが、顧客特性・業務特性に応じて事業部門を設置しており、各事業部門は対象の顧客・業務について、包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しています。

ii. 三菱UFJ信託銀行株式会社の不動産事業におけるトラック・レコード

三菱UFJ信託銀行グループは不動産仲介取扱高4,362億円（平成26年上期）、不動産管理処分信託受託残高10.6兆円（平成26年9月末日現在）（注）と、それぞれの分野で国内トップクラスの実績を有しています。

（注） 法人部門のみの取扱高の合計を記載しています。

e. 株式会社LIXILグループの概要

i. 株式会社LIXILグループの特徴

株式会社LIXILグループ（株式会社LIXILグループ及びその関係会社をいいます。以下同じです。）は、「私たちは、優れた製品とサービスを通じて、世界中の人びとの豊かで快適な住生活の未来に貢献します。」を企業理念として子会社208社及び関連会社85社で構成され（平成27年3月末日現在）、国内事業として金属製建材事業、水回り設備事業、建材・設備事業、流通・小売り事業、住宅・不動産及びその他事業、海外事業としてアジア事業、カーテンウォール事業、ASB事業及びその他事業を主要な事業内容とし、関連するサービス等の事業活動を展開しています。純粋持株会社である株式会社LIXILグループのもとで、それぞれの事業会社が連携を保ちながら全体最適を目指す経営管理の組織運営を行っています。

ii. 株式会社LIXILグループのヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード

株式会社LIXILグループでは、平成16年10月より介護事業を開始し、平成18年10月より株式会社LIXILの社内カンパニーとしてシニアライフカンパニーを設立、介護付有料老人ホーム及び高齢者向け住宅の運営を行っています。当該シニアライフカンパニーは、介護付有料老人ホーム4施設・住宅型有料老人ホーム1施設を保有しており、居室数390室にて運営を行っています。

また、住宅設備機器事業においては、介護施設機器の製造及び販売を行っており、有料老人ホームの現場からの声を、商品開発に活かした事業を行っています。

< 株式会社LIXILが運営・保有する施設 >

フェリオ成城
(東京都世田谷区)フェリオ多摩川
(東京都大田区)

(注) 上記の写真は株式会社LIXILグループの子会社である株式会社LIXIL(シニアライフカンパニー)が運営・保有する施設の一例を示したものであり、本投資法人の取得予定資産ではありません。上記各施設について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

f. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の概要

i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の特徴

平成22年4月、株式移転により、株式会社損害保険ジャパン及び日本興亜損害保険株式会社の共同持株会社として損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社(当時の商号: NKSJホールディングス株式会社。以下同じです。)が設立されました。平成26年9月、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の子会社である株式会社損害保険ジャパンと日本興亜損害保険株式会社が合併し、損害保険ジャパン日本興亜株式会社が誕生し、これにより損害保険ジャパン日本興亜株式会社は単体損害保険会社としては国内最大規模となりました。損保ジャパン日本興亜グループは、国内拠点以外にも世界32か国・地域、231都市に拠点を有している、グローバル保険グループでもあります。今後も顧客の安心・安全・健康に資する最高品質のサービスをご提供することで、真のサービス産業として、「お客さま評価日本一」を原動力に、世界で伍していくグループを目指しています。

ii. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社のヘルスケア関連施設におけるトラック・レコード

損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、その子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社を通じて、平成24年9月に介護事業を営む株式会社シダーに対して出資し、介護事業に参入しています。本書の日付現在、株式会社シダーで36施設を運営しています。

株式会社シダーは、平成17年3月に株式会社ジャスダック証券取引所(現 東京証券取引所 JASDAQ)に株式上場を果たし、介護付有料老人ホーム等の運営を行っています。

< 株式会社シダーが運営する施設 >



ラ・ナシカおとがな
(福岡県大野城市)



ラ・ナシカくにとみ
(岡山県岡山市)

(注) 上記の写真は損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社の関係会社である株式会社シダーの運営する施設の一例を示したものであり、本投資法人の取得予定資産ではありません。上記各施設について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

< スポンサー関係会社の運営する施設数及び居室数(注1) >

| スポンサー会社名 | オペレーター名 | | 施設タイプ | | | | 地域 | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|---------|---------|--------------------|---------|-------|-------|-----|------|-------|-------|
| | | | 有料老人ホーム | サービス付き高齢者向け住宅等(注2) | グループホーム | 合計 | 東京圏 | 大阪圏 | 名古屋圏 | その他 | 合計 |
| 株式会社 長谷工コーポレーション | 株式会社 センチュリーライフ | 施設数(注3) | 6 | 3 | 0 | 9 | 8 | 1 | 0 | 0 | 9 |
| | | 居室数 | 409 | 212 | 0 | 621 | 555 | 66 | 0 | 0 | 621 |
| | 株式会社 生活科学運営 | 施設数(注4) | 23 | 2 | 4 | 29 | 18 | 6 | 4 | 1 | 29 |
| | | 居室数 | 1,498 | 85 | 63 | 1,646 | 986 | 307 | 311 | 42 | 1,646 |
| 株式会社 LIXIL グループ | 株式会社LIXIL (シニアライフカンパニー) | 施設数(注5) | 5 | 0 | 0 | 5 | 2 | 0 | 0 | 3 | 5 |
| | | 居室数 | 390 | 0 | 0 | 390 | 135 | 0 | 0 | 255 | 390 |
| 損保ジャパン 日本興亜ホールディングス 株式会社 | 株式会社 シダー | 施設数(注6) | 34 | 0 | 2 | 36 | 9 | 2 | 1 | 24 | 36 |
| | | 居室数 | 1,845 | 0 | 27 | 1,872 | 444 | 155 | 100 | 1,173 | 1,872 |
| 合計 | | 施設数 | 68 | 5 | 6 | 79 | 37 | 9 | 5 | 28 | 79 |
| | | 居室数 | 4,142 | 297 | 90 | 4,529 | 2,120 | 528 | 411 | 1,470 | 4,529 |

(注1) 上記の表において、施設数及び居室数は平成27年5月7日現在のスポンサー会社のホームページに公表されている情報又はスポンサー会社に対するヒアリングにより提供を受けた情報に基づいて記載しています。

(注2) 株式会社生活科学運営の運営する施設である「シニアハウス瑞豊」は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームのいずれにも分類されない高齢者向けマンションです。

(注3) 「センチュリーシティ大宮公園（本館）」及び「センチュリーシティ大宮公園（介護館）」は別施設の有料老人ホームとして計上しています。

(注4) 「ライフ&シニアハウス所沢東館」及び「ライフ&シニアハウス所沢西館」は別施設の有料老人ホームとして計上しています。「高根台つどいの家」はサービス付き高齢者向け住宅とグループホームのそれぞれに別施設として計上しています。

(注5) 「フェリオ百道」及び「レジアス百道」は別施設の有料老人ホームとして計上しています。

(注6) 「ラ・ナシカこまつがわ」は有料老人ホームとして、「あおぞらの里グループホーム小松川」はグループホームとして、それぞれ計上しています。

(八) スポンサー・サポート契約によるサポートの内容

本投資法人は、前記「(ロ) スポンサー会社の概要」に記載のスポンサー会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。

本投資法人は、これらのスポンサー・サポート契約に基づく各種サポートにより、投資主価値の向上を図ることが可能であると考えています。

具体的なスポンサー・サポート契約によるサポートの内容については、以下のa.からf.までに記載のとおりです。

a. ケネディクス株式会社

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクス株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本a.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己、自己が出資する法人、自己が出資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が出資する法人が出資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記iii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
|---------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>ii ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却</p> <p>本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</p> <p>ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本a.において「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</p> <p>ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本a.において「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(i) ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社は、上記(i)の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社は、上記(ii)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下、本a.において「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、スポンサー・サポート契約の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> <p>iii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング</p> <p>本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、ケネディクス株式会社は自ら又はケネディクス株式会社が全額出資する法人をして、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p> <p>iv. ケネディクス株式会社による売買契約の締結による取得機会確保</p> <p>本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から上記の依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、当該依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとします。</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>v. ケネディクス株式会社による開発サポート</p> <p>ケネディクス株式会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自ら又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> <p>vi. プロパティ・マネジメント契約の締結協議</p> <p>本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、PM業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>vii. テナントリーシング業務の提供</p> <p>本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、テナントリーシング業務（当該不動産等の全部又は一部を賃借して事業を行うことを目的とする賃借人に対するリーシング業務をいいます。以下同じです。）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他テナントリーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、テナントリーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> <p>viii. 環境配慮技術及びノウハウの提供</p> <p>ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> <p>ix. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を行うことを検討します。</p> |
|--|---|

b. 株式会社新生銀行

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社新生銀行の不動産供給面でのサポート（株式会社新生銀行が入手した不動産等売却情報の提供）</p> <p>株式会社新生銀行は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（不動産等の保有者が当該不動産等の譲渡後賃借する取引（セール・アンド・リースバック取引）に関する不動産等の売却情報を含み、以下、本b.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、本投資法人に提供することが株式会社新生銀行の締結している諸契約、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能であると判断した不動産等売却情報について、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致するか否かを検討し、合致すると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。</p> |
| | <p>ii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供</p> <p>本資産運用会社は、(i)本投資法人による本投資法人の投資基準に合致する不動産等（以下、本b.において「適格不動産等」といいます。）の取得若しくは本投資法人の債務のリファイナンスを行おうとする場合、又は(ii)本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドにおいて、本投資法人又は本資産運用会社の依頼若しくは要請に基づき適格不動産等の取得若しくは当該ブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドの債務のリファイナンスを行おうとする場合には、株式会社新生銀行に対してその資金調達手段の提供を依頼することができ、株式会社新生銀行は、かかる資金調達手段の提供の依頼を受けた場合には、これを誠実に検討するものとします。</p> |
| | <p>iii. 人的サポート及びノウハウの提供</p> <p>株式会社新生銀行は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令及び行内規程等に反しない範囲で、人的資源の提供の協力をを行うことを、誠実に検討します。また、株式会社新生銀行は、本資産運用会社又は本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社から依頼を受けた場合（ただし、ケネディクス株式会社については、本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドに関連する場合に限り、）には、本資産運用会社又はケネディクス株式会社と協議の上、当該依頼に沿って、本投資法人又はブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドにかかるファイナンスにおいて、その目利き力を活かした手段及びオペレーターのクレジット審査、リスク分析、リスク・マネジメント等に関するノウハウの提供について、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能な範囲でこれに協力します。</p> |

c. 株式会社長谷工コーポレーション

| | |
|---------|--|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) 株式会社長谷工コーポレーションが入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本c.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、株式会社長谷工コーポレーションが自己又は自己のグループ会社（以下、本c.において併せて「スポンサー等」といいます。）の事業のため又はスポンサー等の事業機会獲得のために購入等を検討する場合及び自己が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(ii) 株式会社長谷工コーポレーションの自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. プロパティ・マネジメント契約の締結協議</p> <p>iii. テナントリーシング業務の提供</p> <p>iv. 環境配慮技術及びノウハウの提供</p> <p>v. 株式会社長谷工コーポレーションによる開発サポート</p> <p>上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社長谷工コーポレーションが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないこと、及び(b)株式会社長谷工コーポレーションがスポンサー等の事業機会獲得のために行う売却の場合には売却情報の提供が行われないものとされていること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「a. ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> |
| | <p>vi. リノベーション・メインテナンスの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、リノベーション・メインテナンスを行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において、本資産運用会社よりリノベーション・メインテナンスにかかるサポートの依頼があったとき、スポンサー等をして、かかるリノベーション・メインテナンスにかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> |
| | <p>vii. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、中長期的安定した運用収益の獲得のため、既存オペレーターとの契約に加え又は既存オペレーターとの契約に代わり、バックアップオペレーターが必要と判断した場合には、株式会社長谷工コーポレーションに対してバックアップオペレーターとなることについて、依頼することができます。かかる依頼があった場合、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、かかる依頼を真摯に検討させます。</p> |
| | <p>viii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供を行うことを検討します。また、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、ヘルスケアマーケット全般についての情報提供を行わせるものとします。</p> |

d. 三菱UFJ信託銀行株式会社

| | |
|---------|--|
| サポートの内容 | <p>i. 三菱UFJ信託銀行株式会社が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>三菱UFJ信託銀行株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本d.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断したときには、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、三菱UFJ信託銀行株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. 人的サポート</p> <p>三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供の協力を行うことを、誠実に検討するものとします。</p> <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「b. 株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> |
|---------|--|

e. 株式会社LIXILグループ

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社LIXILグループの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) 株式会社LIXILグループが入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>株式会社LIXILグループは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本e.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準及び当該不動産等の売却希望者のニーズに合致し、かつ、本投資法人への当該不動産等の売却に合理性が認められると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、株式会社LIXILグループが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) 株式会社LIXILグループの自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. 環境配慮技術及びノウハウの提供</p> <p>上記の事項について、投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社LIXILグループが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないことを除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「a. ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> <p>iii. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>iv. リノベーション・メンテナンスの提供</p> <p>上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「c. 株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

f. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の不動産供給面でのサポート (損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却)</p> <p>(i) 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、自ら又はその子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社(以下、本f.において総称して又は個別に「スポンサー等」といい、損害保険ジャパン日本興亜株式会社を「SJNK」といいます。)をして、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報(以下、本f.において「不動産等売却情報」といいます。)を自ら又はSJNKが入手した場合において、当該不動産等が本投資法人による取得可能性があると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供し、又は提供させるように努めるものとします。ただし、スポンサー等が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲にスポンサー等が一部投資しているのみのファンド等が含まれていないこと、及び(b)不動産等の情報を提供する義務が努力義務に留まること、並びに(c)人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供について検討する義務のみを負っているに留まること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「a. ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「b. 株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> <p>iv. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「c. 株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

外部成長戦略

(イ) オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略（ORE戦略）

前記「基本理念」に記載のとおり、ヘルスケア業界において成長を希求するオペレーターには、所有と運営の分離を図り運営に特化するニーズ、事業の拡大や効率化のためのヘルスケア関連施設の新規開発等の様々なニーズがあると考えています。これらのオペレーターのニーズに柔軟に対応するORE戦略型アプローチにより、セール・アンド・リースバックによる既存施設の取得を図るとともに、オペレーターとのパートナーシップによる新規施設の開発を促す取組みも推進していきます。具体的には、パイプラインの構築を目的として、スポンサーのサポート機能を活用し、開発段階から取得予定物件に関する優先交渉権の獲得や売買予約契約の締結等により安定的な外部成長実現のための施策を講じます。

このように本投資法人は、スポンサー会社と連携したORE戦略を通じてオペレーターと緊密なコミュニケーションを図り、それによって継続した物件情報を収集することが可能となると考えています。また、ORE戦略の過程でオペレーターからの相談に柔軟に対応することで、追加的な物件取得機会を創出し、オペレーターとのパートナーシップによる開発案件への取組みを実践することで、ヘルスケア関連施設の投資マーケットにおいて競合他社との差別化を図り、外部成長における競争優位性を更に高めることが可能であると考えています。

| | オペレーターのセール・アンド・リースバック取引に本資産運用会社又はスポンサー関係者が関与した案件 (セール・アンド・リースバック) | オペレーター | 取得予定価格の合計及び ポートフォリオに おける比率 (取得予定価格ベース) (注1) |
|---|--|------------------|---|
| 1 | アクティバ琵琶(レジデンス棟、ケアセンター棟)(注2) | 株式会社ユニマットそよ風 | 149億円 53.3% |
| 2 | ジョイステージ八王子 | 株式会社エヌエムライフ | |
| 3 | 天 | 社会福祉法人ノテ福祉会 | |
| 4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 株式会社コミュニティネット | |
| 5 | さわやか桜式番館 | 株式会社さわやか倶楽部 | |
| 6 | エクセレント西宮 | 株式会社エクセレントケアシステム | |

| | 開発段階からスポンサー関係者が関与した案件 (開発) | オペレーター | 取得予定価格の合計及び ポートフォリオに おける比率 (取得予定価格ベース) (注1) |
|---|-------------------------------|---------------|---|
| 1 | アクティバ琵琶(ケアレジデンス棟)(注2) | 株式会社ユニマットそよ風 | 57億円 20.5% |
| 2 | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 長谷川介護サービス株式会社 | |
| 3 | グランヒルズおがわらこ | 有限会社シルバータウン | |
| 4 | レストヴィラ神戸垂水 | ワタミの介護株式会社 | |

| | スポンサー関係者が自己保有していた案件 (スポンサー会社保有物件) | 取得先 | 取得予定価格の合計及び ポートフォリオに おける比率 (取得予定価格ベース) (注1) |
|---|--------------------------------------|---------------------|---|
| 1 | ニチイホームたまプラーザ | 有限会社ケイアンドユーインベストメント | 25億円 8.9% |

| | 本資産運用会社のルートで第三者から取得する案件 (第三者物件) | 取得先 | 取得予定価格の合計及び ポートフォリオに おける比率 (取得予定価格ベース) (注1) |
|---|------------------------------------|-----------|---|
| 1 | ニチイホーム中野南台 | 合同会社KSLF | 48億円 17.2% |
| 2 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 合同会社KSLF4 | |
| 3 | イリーゼ西岡 | 非開示(注3) | |
| 4 | グランダ門戸厄神 | 非開示(注3) | |

(注1) 「取得予定価格の合計」は、1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) アクティバ琵琶については、当該物件を構成する建物のうちレジデンス棟及びケアセンター棟については「オペレーターのセール・アンド・リースバック取引に本資産運用会社又はスポンサー関係者が関与した案件」に、ケアレジデンス棟については「開発段階からスポンサー関係者が関与した案件」にそれぞれ該当することから、両項目に、それぞれ該当する建物の名称を括弧書きで付記の上、記載しています。なお、当該物件の各項目における取得予定価格は、各棟の登記簿上の面積により按分して計上しています。

(注3) 取得先から同意が得られていないことから、非開示としています。

< ORE戦略の概要 >



(ロ) 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

前記「ヘルスケア関連施設を取り巻く環境（イ）我が国特有の構造変化」に記載のとおり、我が国の総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口は、増加するものと予想されています。また、国立社会保障・人口問題研究所が公表している「日本の地域別将来推計人口 平成25年3月推計」によると、今後高齢者となる団塊世代は三大都市圏を中心に増加することが予想されており、当該エリアにおけるヘルスケア関連施設への投資機会が相対的に増加することが想定されるとともに、地方創生やコンパクトシティ等の施策により地方での投資機会も相応にあると、本投資法人は考えています。

厚生労働省が平成26年3月に公表した「特別養護老人ホームの入所申込者の状況」によれば、特別養護老人ホームの入居申込者は全国で52万人と推計され、高齢者介護施設は今後も高い成長が見込まれます。また、団塊世代の高齢化や地方都市への移住志向の高まりに伴い、政府の「ひと・まち・しごと」創生本部では日本版CCRCの推進を地方創生の施策として掲げており、自立高齢者を対象とするシニアリビング施設に対するニーズが高まると、本投資法人では考えています。

そして、本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資により、成長と社会貢献の両立を目指しています。

本投資法人は、以下に記載の取得予定資産については、それぞれ、以下に記載の社会的ニーズに基づくテーマに沿った投資であると考えており、かかる本投資法人の目標に合致した投資であると考えています。本投資法人は、今後も物件として競争力があり、中長期的に安定したキャッシュ・フローが期待できる物件で、かつ、社会的ニーズに合致するものについては積極的に投資し、国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた投資を行うことを目指します。

< 社会的ニーズに対応した取得予定資産 >



(注1) 取得予定資産のうち、本投資法人が社会的ニーズに対応していると判断した5物件につき、それぞれの物件が対応すると判断した社会的ニーズの概要を記載しています。上記は、本投資法人の分析を記載したものに過ぎず、各取得予定資産が上記に記載の社会的ニーズに対応していることを保証又は約束するものではありません。

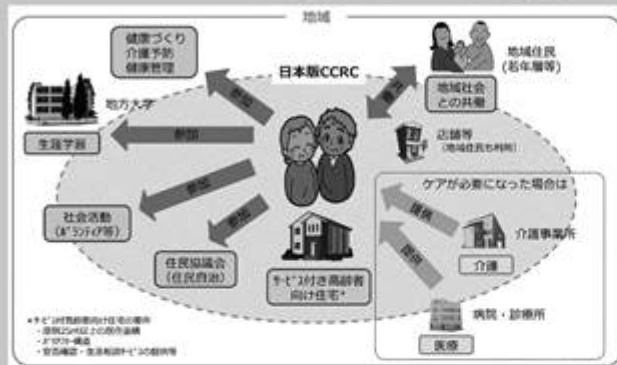
(注2) 上記の図において、「日本版CCRC」は日本版CCRCとしての性質を有する施設であることを、「団地再生」は、人口・世帯の減少を背景に団地の利用状況を勘案して、高齢者の安心居住、地域の多機能拠点作り等を目的に団地の建替え、トータルリニューアルが行われた施設であることを、「地域交流・多世代交流」は、シニアリビング施設の利用者が地域の様々なコミュニティや様々な世代の住民と交流する仕組みが運営上用意されている施設であることを、「地方創生」は、地方の人口減少対策等を目的に地方を活性化することにより地域の特性に則した課題解決を図ることに資する施設であることを、「コンパクトシティ」は、コンパクトシティの概念に合致した、住宅、医療、福祉、商業、教育、文化等の生活機能が近接し集約化された街区に立地し高齢者が安心して暮らせるよう配慮された施設であることを、それぞれ意味しています。

<ご参考> 日本版 CCRC について

米国では、高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体 CCRC (Continuing Care Retirement Community) が約 2,000 か所存在し、一定の社会的役割を果たしています。

日本においても、健康長寿社会を実現していくために、高齢者が、健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ、日本版 CCRC が検討され始めています。

日本版 CCRC における高齢者の生活のイメージ (案)



日本版 CCRC においては、事業者によって居住・コミュニティ空間が提供され、居住者は生活支援やコミュニティ形成の支援を得ます。また、行政や大学等の地域との連携により、生涯学習や社会参加、他世代交流の機会があり、介護・医療機関との連携により、健康づくりや介護・医療のサービスを受けることができます。

(出所) まち・ひと・しごと創生本部 日本版 CCRC 構想有識者会議資料

地方創生と地域における高齢者介護 (ケア) について

地方創生とは、日本国内の各地域・地方が、それぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会をかたちづくること、魅力あふれる地方の在り方を築くことと考えられています。

日本においては、平成 20 年をピークとして人口減少局面に入っており、更に東京圏一極集中により、地方の若い世代が東京圏に流出することにより、日本全体としての少子化に拍車がかかっているといわれています。政府は、人口減少は地方経済の縮小を招くことから、地方を活性化することにより、「地域の特性」に即した課題解決を図ることを目指し、以下の 3 つを基本的視点としています。

- (1) 若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現
- (2) 「東京一極集中」の歯止め
- (3) 地域の特性に即した地域課題の解決

中山間地域等において、地域の絆の中で高齢者をはじめ全ての人々が心豊かに生活できるよう、小さな拠点における制度縦割りを排除した「多世代交流・多機能型」の生活サービス支援を推進すること、高齢化・単身化を地域全体で受け止める「地域包括ケア」を推進することが提言されています。

(出所) まち・ひと・しごと創生本部資料、新語時事用語辞典

<ご参考> 団地再生について

高度経済成長期に、都市近郊を中心に大規模に供給された住宅団地は、すでに建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっており、また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められており、建替えの促進が望まれています。

(出所) 国土交通省ホームページ「第 1 回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会について」

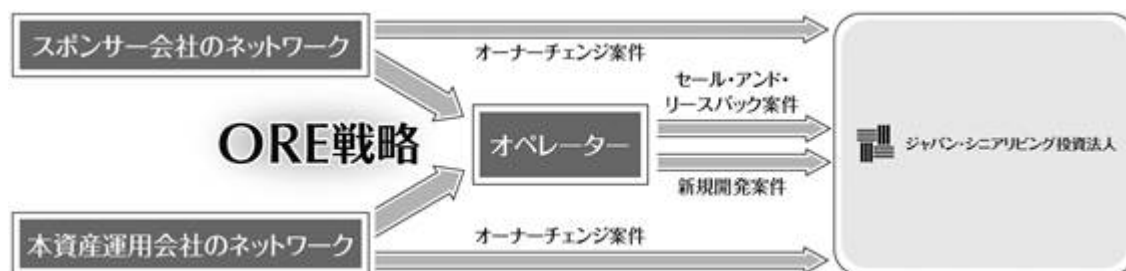
更に、メディカル施設については、日本経済再生本部内に設置された産業競争力会議における「医療・介護等分科会」が平成25年12月26日付にて公表した「産業競争力 医療・介護等分科会 中間整理」の中で、効率的で質の高いサービス提供体制のため、「目指すべき姿」と「具体策」が記載されており、その中で、今後、病床機能分化に対応するための施設改修費用、耐震化費用等病院の資金ニーズを満たすため、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組みを進める必要がある、と記載されています。

政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア関連施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続も実施されました。これらのことから、本投資法人は、メディカル施設に関する市場を、中長期的な成長が期待されるマーケットであると考えており、今後法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

(ハ) 本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築

本投資法人は、前記「スポンサー会社の概要 (イ) 本投資法人のスポンサー構成」及び同「(ハ) スポンサー・サポート契約によるサポートの内容」に記載のスポンサー・サポート契約をスポンサー会社との間で締結しており、これによって本投資法人の継続的かつ安定的な外部成長を強力に推進するパイプラインを供給する体制が構築できていると、本投資法人は考えています。

また、スポンサー会社は多様な業種で構成されており、それぞれの事業において広範なネットワークにより、本投資法人の成長をサポートするのに必要な情報・ノウハウを有しています。本投資法人はこれらの情報を活用し、ポートフォリオの成長性と多様性を確保できることが、本投資法人の競争優位性の源泉のひとつであると考えています。



(ニ) 経験に裏打ちされた目利き力

本資産運用会社の主要なメンバーは、ヘルスケア関連施設に対する投資、運用及び融資等について、出向元であるスポンサー会社で多数の取組み実績を有しており、高い専門性と豊富な経験及び人的ネットワークを有しています。また、本投資法人のスポンサー会社は、前記「スポンサー会社の概要 (ロ) スポンサー会社の概要」に記載のとおり、これまで日本のヘルスケア関連施設において、投資、運用及び融資等のトラック・レコードを積み上げてきました。かかるトラック・レコードによって得られたスポンサー会社におけるヘルスケア関連施設の知見・ノウハウ(目利き力)は、スポンサー会社から出向した本資産運用会社の主要なメンバーを通じて本資産運用会社に引き継がれていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、かかる本資産運用会社の知見・ノウハウ(目利き力)を最大限活用し、オペレーターを選定し、また、ヘルスケア関連施設の運用を行います。

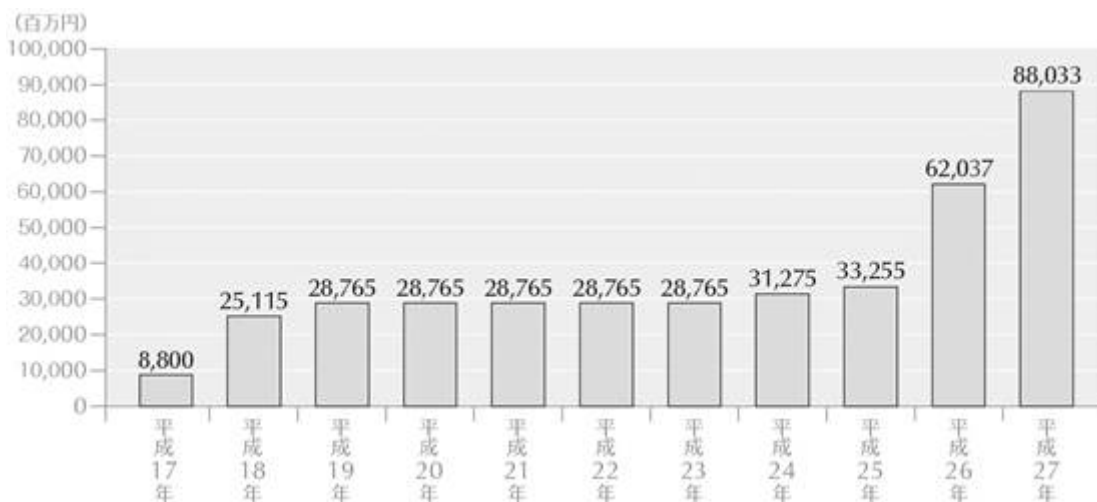
また、ヘルスケア関連施設に対する投資は、不動産投資としての側面もある一方、当該不動産の価値がヘルスケア関連施設を用いてオペレーターが展開するヘルスケア事業の価値に強く影響される特性を有していることから、不動産投資以外のヘルスケア事業投資としての側面もあると、本投資法人は考えています。本投資法人は、それらの特性を十分に理解するためには、一定以上の経験が不可欠であるところ、スポンサー会社から出向した本資産運用会社の主要なメンバーはその経験を有しており、本資産運用会社は、それらの特性を十分に理解した知見・ノウハウ(目利き力)を有しているものと考えています。本投資法人は、本資産運用会社のかかる知見・ノウハウ(目利き力)を活用し、オペレーターを選定し、また、厳選した投資を行うことで、投資主に対して安定的な収益を提供することを目指します。

(ホ) J-REITにおける投資実績拡大による流動性の向上

J-REIT(東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人を総称していいます。以下同じです。)のヘルスケア関連施設への投資実績は、投資対象の多様化とともに、件数及び金額とも増加傾向にあります。

情報開示等の面で透明性が高いJ-REITの投資実績が積み上がることにより、投資家にとってはヘルスケア関連施設の評価が容易になるとともに、J-REITが購入主体として参入することによるヘルスケア関連施設の流動性の向上により、ヘルスケア関連施設の売買市場は多くのプレイヤーが参加できるマーケットに発展し、その結果、中長期的には、本投資法人の投資機会の拡大が期待できると考えています。

< J-REITのヘルスケア関連施設への投資実績 >



(出所) 平成24年以前については国土交通省「『ヘルスケア施設供給のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会』取りまとめ(2013年3月)」に基づき本資産運用会社が作成。また、平成25年以降については各J-REITの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注) 平成25年以降については、平成27年4月末日現在各J-REITが公表したシニアリビング施設(その底地を含みます。)に該当すると本資産運用会社が判断した不動産又は不動産信託受益権の取得取引における取得価格の累計額(異なるJ-REITが同一の不動産又は不動産信託受益権を異なる時期に取得した場合には、いずれも独立の取得取引として計上しています。)を、単位未滿を切り捨てて記載しています。

内部成長戦略

(イ) 賃料固定型の長期賃貸借契約に基づく高い安定性

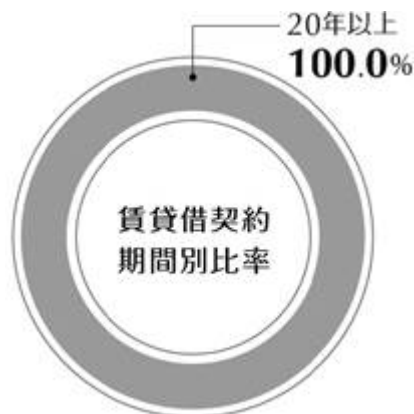
本投資法人は、テナント及びオペレーターとの賃貸借契約を締結する際、賃料固定型の長期賃貸借契約を前提としています。シニアリビング施設については、利用者の居住の安定性を確保するため法令や行政指導により、オペレーターと不動産所有者との賃貸借契約は長期契約を締結することが原則とされています。また、メディカル施設についても、法令や行政指導により、オペレーターと不動産所有者が締結する賃貸借契約は賃料固定型の長期賃貸借契約であることが求められています。

取得予定資産における賃貸借の状況を見ますと、賃貸借契約における賃料については取得予定資産の賃料収入のうち100.0%（取得予定価格ベース）が固定賃料となっています。また、残存賃貸借契約期間は10年以上が91.1%（取得予定価格ベース）となっています(注)。

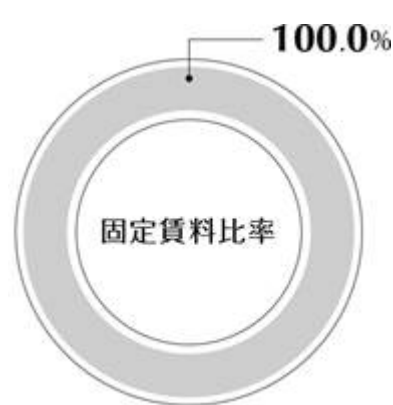
かかる取得予定資産の賃貸借の状況に鑑み、本投資法人は投資主に対して安定した分配金を確保することが可能であると考えています。

(注) 取得予定資産に複数のテナントが存在する場合には、当該取得予定資産の主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づいて算出しています。

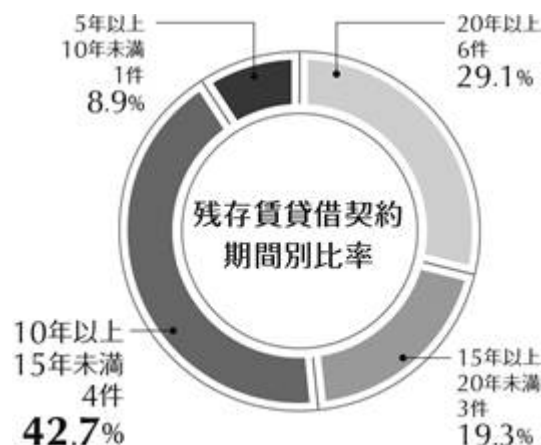
< 賃貸借契約期間別比率（取得予定価格ベース）(注) >



< 固定賃料比率（取得予定価格ベース）(注) >



< 残存賃貸借契約期間別比率（取得予定価格ベース）(注) >



(注) 取得予定資産に複数のテナントが存在する場合には、当該取得予定資産の主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づいて算出しています。

(ロ) 適切なモニタリングの実施による収益の安定化

オペレーターとのコミュニケーションを通じてモニタリングを実施することにより、施設の中長期的な収益性の予見が可能となることから、オペレーターとのコミュニケーションは、本投資法人の内部成長戦略においては重要な施策のひとつであると考えています。本投資法人では、保有する施設の運営状況に関する適切な情報収集を行い、対処すべき課題に取り組むことで、オペレーターとの中長期的な信頼関係の構築が可能となり、結果としてオペレーター及び本投資法人の中長期的な安定収益の確保につながると考えています。

(ハ) 適切なメンテナンスと戦略的な追加投資

ヘルスケア関連施設の多くは、個人地主や比較的中小規模の事業者にも所有されているため、十分なメンテナンスがなされない場合があると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、適切なメンテナンスの実施により施設の建物及び設備のクオリティを維持することに加えて、J-REITが有する資金調達機能や規模のメリット等を有効に活用し、オペレーターのニーズに基づいた施設競争力を中長期的に維持するための戦略的な追加投資を実施する方針です。

オペレーターのビジネスパートナーとして、かかる適切なメンテナンス及び追加投資を行うことによって、オペレーターはヘルスケア関連施設について高い入居率と競争力の維持・向上が可能となり、ひいては本投資法人の賃料水準の維持・向上、資産価値の維持・向上が図られ、オペレーターとWin-Win（ウィン・ウィン）の関係の構築が期待できると、本投資法人は考えています。



(二) 取得予定資産の稼働率

本投資法人は、適切な施設運営及びオペレーターのモニタリングを通じて安定した賃料収入の確保を目指します。

取得予定資産の稼働率は、本投資法人の取得時において、全ての物件で100.0%であることが見込まれています。本投資法人は、取得予定資産取得後も、かかる稼働率を維持することを目指します。

(ホ) オペレーターの状況（運営実績のあるオペレーターの選定）

a. 取得予定資産の施設運営を担うオペレーターの会社概要

| No | オペレーター名 | 本店所在地 (注1) | 代表者 (注1) | 設立年月日 (注1) | 資本金 (百万円) (注1) | 上場 / 非上場 |
|----|--------------------------|------------------------------------|-------------|---------------|----------------------|---|
| 1 | 株式会社ユニマツト そよ風 | 東京都港区南青山二丁目12 番14号ユニマツト青山ビル | 平家 伸吾 | 昭和50年6月2日 | 8,479 | 東京証券取引所JASDAQ 市場上場会社 |
| 2 | 株式会社ニチイ ケアパレス | 東京都千代田区神田駿河台 二丁目9番地 | 建部 悠 | 昭和39年6月22日 | 80 | 東京証券取引所市場第 一部上場の株式会社ニ チイ学館の連結子会社 |
| 3 | 株式会社エヌエム ライフ | 東京都八王子市横川町924番 地2 | 野田 直樹 | 平成7年10月5日 | 230 | 非上場会社 |
| 4 | 長谷川介護サービス 株式会社 | 東京都豊島区東池袋三丁目1 番1号サンシャイン60-57階 | 長谷川 芳博 | 平成18年11月1日 | 50 | 非上場会社 |
| 5 | 社会福祉法人ノテ 福祉会 | 北海道札幌市清田区真栄434 番地6 | 対馬 徳昭 | 昭和58年6月13日 | - (注2) | 非上場法人 |
| 6 | ワタミの介護 株式会社 | 東京都大田区羽田一丁目1番 3号 | 吉田 光宏 | 平成4年11月11日 | 95 | 東京証券取引所市場第 一部上場のワタミ株式 会社の連結子会社 |
| 7 | 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 | 滝山 真也 | 平成7年9月7日 | 100 | 東京証券取引所市場第 一部上場の株式会社ベ ネッセホールディング スの連結子会社 |
| 8 | 株式会社 コミュニティネット | 東京都千代田区有楽町一丁 目7番1号有楽町電気ビル南 館 | 高橋 英與 | 平成10年6月24日 | 50 | 非上場会社 |
| 9 | 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 | 内山 文治 | 平成16年12月1日 | 200 | 東京証券取引所市場第 一部上場の株式会社ウ チャマホールディング スの連結子会社 |
| 10 | 株式会社 エクセレント ケアシステム | 徳島県徳島市南矢三町一丁 目403番5号 | 大川 一則 | 平成16年8月2日 | 80 | 非上場会社 |
| 11 | 有限会社 シルバータウン | 青森県上北郡東北町大字大 浦字立野57番地2 | 沢目 精一 | 平成14年2月25日 | 19 | 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」については、各オペレーターについて、それぞれ以下に記載の情報に基づき記載しています。

- ・株式会社ユニマツトそよ風は平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社ニチイケアパレスは平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社エヌエムライフは平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・長谷川介護サービス株式会社は平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・社会福祉法人ノテ福祉会は平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・ワタミの介護株式会社は平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社ベネッセスタイルケアは平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社コミュニティネットは平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社さわやか倶楽部は平成27年2月3日現在の商業登記簿
- ・株式会社エクセレントケアシステムは平成26年10月6日現在の商業登記簿
- ・有限会社シルバータウンは平成27年3月6日現在の商業登記簿

(注2) 社会福祉法人ノテ福祉会は社会福祉法人のため、該当事項はありません。

b. 取得予定資産の施設運営を担うオペレーターの事業概要

| No | オペレーター名 | 事業の概要 | 売上高 (百万円) (注1) | 運営施設数 (施設) (注2) | 定員数 又は居室数 (注3) |
|----|--------------------|---|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1 | 株式会社ユニマット そよ風 | 理念として、『私たちは、世界一の「しあわせ創造企業」を目指します』を掲げ、関東圏を中心に、全国33都道府県で、有料老人ホーム等の施設介護事業の他に訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業及び福祉用具のレンタル・販売の運営等を行っています。 | 40,615 | 152 | 定員数(4,523) 居室数(4,253) |
| 2 | 株式会社ニチイ ケアパレス | 医療、介護・ヘルスケア・教育事業を展開している株式会社ニチイ学館の100%子会社です。 ニチイ学館グループは、「ニチイホーム」、「ニチイのきらめき」ブランドの有料老人ホーム、「アイリスガーデン」ブランドのサービス付き高齢者向け住宅等を全国展開しています。 | 18,300 | 60 | 定員数(3,909) 居室数(3,823) |
| 3 | 株式会社エヌエム ライフ | 理念として、「New Make Life」を掲げ、入居者が生き生きとした生活を送りいただくことを目的にサービスを提供しています。 大手商社及び準大手建設会社との折半出資により平成7年10月5日に設立され、現在は、医療・介護施設の運営やコンサルティングを手がける株式会社イリスケアの100%子会社です。 | 908 | 1 | 定員数(260) 居室数(229) |
| 4 | 長谷川介護サービス 株式会社 | 理念として、「家族とくらしを支える新たな価値を創造し、「感動と満足」を提供します。」を掲げ、快適生活サービス事業・介護サービス事業・福祉サービス事業・人材サービス事業・給食サービス事業等を行う長谷川ホールディングス株式会社の100%子会社です。 「イリーゼ」ブランドで、首都圏を中心に有料老人ホーム等の運営、通所介護、訪問介護を展開しています。 | 9,757 | 51 | 定員数(3,000) 居室数(2,986) |
| 5 | 社会福祉法人ノテ 福祉会 | 理念として「『誰もがごくふつうにくらせるしあわせ』を創造する」を掲げ、高齢者や障害者を含む全ての人々が、自立し尊厳を持って暮らせる地域社会の実現を目指して、昭和58年5月に設立されています。 現在、札幌市清田区・豊平区・南区・厚別区・白石区・中央区及び東京都港区・世田谷区において、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、認知症対応型共同生活介護、介護付有料老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、小規模多機能型居宅介護支援、通所介護、通所リハビリテーション、訪問介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護等を運営しており、在宅の中・重度の高齢者を支える特別養護老人ホームを核とした「ノテ地域包括ケア体制」の構築に取り組んでいます。 | 4,680 | 34 | 定員数(1,167) 居室数(652) |
| 6 | ワタミの介護 株式会社 | 理念として「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」を掲げ、「レストヴィラ」等のブランドにて有料老人ホームを100施設以上、首都圏を中心に関西地方、中部地方、中国地方にも展開しています。また、有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業、訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業を展開しています。 | 37,877 | 107 | 定員数(8,222) |
| 7 | 株式会社ベネッセ スタイルケア | 首都圏及び関西圏を中心に「アリア」、「グラニー&グラランダ」、「ボンセジュール」、「くらら」、「まどか」、「こちち」等のブランドで有料老人ホームを展開しています。 | 79,297 | 275 | 定員数(15,172) 居室数(14,659) |
| 8 | 株式会社 コミュニティネット | 「高齢化」、「過疎化」、「空き家問題」等、日本が直面する社会的課題の解決を目指す会社です。 各地で「子どもから高齢者まで多世代が共に暮らせるコミュニティ」を実現するため、現在、「ゆいま〜る」ブランドで自立型の高齢者住宅を中心に事業展開しています。 | 994 | 8 | 定員数(841) 居室数(429) |
| 9 | 株式会社 さわやか倶楽部 | 理念として、「慈愛の心 尊厳を守る お客様第一主義」を掲げ、平成16年12月に設立され、介護付有料老人ホームの運営を主たる事業としています。 現在、福岡県を中心に、北海道から大分県まで全国で有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業及び訪問介護事業等を運営しています。 | 10,659 | 57 | 定員数(3,562) 居室数(3,540) |

| No | オペレーター名 | 事業の概要 | 売上高 (百万円) (注1) | 運営施設数 (施設) (注2) | 定員数 又は居室数 (注3) |
|----|--------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 10 | 株式会社 エクセレント ケアシステム | 「接遇・食事・退屈させない日々の暮らしの提案」を3つの重要な介護理念を掲げ、兵庫県、徳島県、京都府、東京都、神奈川県、愛知県及び大阪府で、有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業、訪問介護事業及び在宅介護事業等を含めた総合介護事業を運営しています。 | 1,900 | 16 | 定員数(542) 居室数(547) |
| 11 | 有限会社 シルバータウン | 医療・介護施設の運営やコンサルティングを手がける株式会社イリスケアのグループ会社であり、隣接した医療法人と連携して医療依存度の高い利用者等を含む幅広い利用者の受入れを特色としています。 | 164 | 3 | 定員数(187) 居室数(177) |

(注1) 「売上高」は、株式会社ユニマットそよ風、ワタミの介護株式会社及び株式会社ベネッセスタイルケアについてはそれぞれ株式会社ユニマットそよ風、ワタミ株式会社及び株式会社ベネッセホールディングスの有価証券報告書（平成26年3月期）に基づいて、長谷川介護サービス株式会社については平成26年9月期の決算書に基づいて、社会福祉法人ノテ福祉会、株式会社コミュニティネット、株式会社さわやか倶楽部については平成26年3月期の決算書に基づいて、株式会社エクセレントケアシステムについては平成26年7月期の決算書に基づいて、株式会社エヌエムライフについては平成26年12月期の決算書に基づいて、有限会社シルバータウンについては平成26年8月期決算報告書に基づいて、株式会社ニチケアパレスについては会社パンフレット（平成26年3月期）に基づいて、それぞれ当該オペレーターの直近の営業期間の情報を記載しています。

(注2) 「運営施設数」は、株式会社ユニマットそよ風、株式会社エヌエムライフ、長谷川介護サービス株式会社、ワタミの介護株式会社、株式会社さわやか倶楽部、有限会社シルバータウン及び株式会社エクセレントケアシステムについては平成26年12月末日時点、株式会社コミュニティネットについては平成27年3月末日時点、株式会社ベネッセスタイルケアについては平成27年3月末日時点、株式会社ニチケアパレスについては平成27年4月末日時点において、それぞれ当該時点で本投資法人がヒアリングにより入手した当該オペレーターの運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの施設数を記載しています。社会福祉法人ノテ福祉会については、本投資法人がヒアリング（平成26年3月末日時点）に基づいて入手した、当該オペレーターの運営する特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能型居宅介護の施設数を記載しています。

(注3) 「定員数又は居室数」は、株式会社ユニマットそよ風、株式会社エヌエムライフ、長谷川介護サービス株式会社、ワタミの介護株式会社、株式会社さわやか倶楽部、有限会社シルバータウン及び株式会社エクセレントケアシステムについては平成26年12月末日時点、株式会社コミュニティネットについては平成27年3月末日時点、株式会社ベネッセスタイルケアについては平成27年3月末日時点、株式会社ニチケアパレスについては平成27年4月末日時点において、それぞれ当該時点で本投資法人がヒアリングにより入手した当該オペレーターの運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの施設の定員数及び居室数の合計を記載しています。社会福祉法人ノテ福祉会については、本投資法人がヒアリング（平成26年3月末日時点）に基づいて入手した、当該オペレーターの運営する特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能型居宅介護の施設の定員数及び居室数の合計を記載しています。

(注4) 上記の事業の概要、売上高、運営施設数、定員数又は居室数は、本投資法人が取得した情報（会計監査等の手続は経っていません。）をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。

デュー・ディリジェンス

a. 不動産に関するデュー・ディリジェンス

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

| 項目 | 調査事項 | 調査方法 | |
|-------|--------------------|--|---|
| 経済的要件 | 取得価格の妥当性 | ・鑑定評価額 | 鑑定評価書 |
| | マーケット動向 | ・周辺地域の交通アクセス、 ・娯楽施設、居住環境、医療機関 ・汎用性 | 本資産運用会社による調査 マーケットレポート等 |
| 物理的要件 | 投資対象資産の基本情報、設備及び仕様 | ・投資対象資産の概要 ・建物の仕様 ・設備の保有状況 ・ビジネスモデルとの適合性 | 売主開示情報 エンジニアリング・レポート 本資産運用会社による現地調査 |
| | 投資対象資産の管理状況 | ・必要書類の管理状況 ・目視、管理者へのヒアリング ・関連法規の遵守状況 | エンジニアリング・レポート 本資産運用会社による現地調査 |
| | 修繕・改修 | ・過去の修繕履歴 ・将来の修繕費用、改修費用の見積り | エンジニアリング・レポート 本資産運用会社による現地調査 |
| | 耐用年数 | ・耐用年数 | エンジニアリング・レポート |
| | 環境汚染・有害物質リスク | ・有害物質の汚染、使用、保管状況 ・土地利用履歴 | 環境調査レポート等 |
| | 耐震性能・構造計算 | ・新耐震基準等の充足状況 ・土地利用履歴、液状化発生可能性等 ・PML値 ・構造計算書の改ざん等の有無 | エンジニアリング・レポート 地震診断レポート |
| 法的要件 | 権利関係 | ・投資対象資産の権利関係、登記の状況 ・賃貸借契約、信託契約等の契約の状況 ・関係法規の状況 | エンジニアリング・レポート 本資産運用会社による調査 |
| | 定期点検 | ・建築基準法及び消防法(注)等に基づく定期点検の実施状況 | エンジニアリング・レポート |
| | 境界・越境物 | ・境界確定の状況 ・越境物の有無及び状況 | 境界確定書 エンジニアリング・レポート 本資産運用会社による調査 |
| | 許認可 | ・施設運営に係る許認可の状況 | 売主・オペレーター開示情報 |
| | 係争、裁判、調停等の状況 | ・係争等の有無、状況、相手方との協定締結の状況 | 本資産運用会社による調査 |
| | 取引相手の状況 | ・売主、オペレーターの反社会的勢力との関係の有無、状況 | 本資産運用会社による調査 (必要に応じて調査会社に依頼) |

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

b. オペレーターに関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、以下のとおりオペレーターについて適正なデュー・ディリジェンスを行い、本資産運用会社がオペレーターを選定するとともに、投資の可否を判断します。

<本投資法人におけるオペレーターについてのデュー・ディリジェンス>

| 項目 | 調査事項 | 調査方法 |
|--------|--|--|
| オペレーター | <ul style="list-style-type: none"> ・経営理念 ・経営者 ・業歴 ・事業実績 ・業界での地位、評判 ・財務内容 ・組織管理体制 ・コンプライアンス体制 ・リスク管理体制 ・職員教育、研修制度 ・成長性 | 本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等 |

c. オペレーションに関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、以下のとおり施設のオペレーションについて適正なデュー・ディリジェンスを行い、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

<本投資法人における施設のオペレーションについてのデュー・ディリジェンス>

| 項目 | 調査事項 | 調査方法 |
|---------|---|--|
| オペレーション | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料負担力 ・入居率、利用率 ・収支状況 ・社会保障制度への依存度 ・賃料水準 ・入居料金、利用料金水準 ・運営体制 ・サービス品質 ・営業方法 ・市場環境 ・職員確保の状況 ・リスク管理体制 ・入居者、利用者、第三者機関の評価 | 本資産運用会社による調査、売主・オペレーターの開示情報の調査、マーケットレポートの取得等 |

d. 取得予定資産に関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、取得予定資産について、上記a. からc. までに定める基準に従いデュー・ディリジェンスを実施し、いずれも適切と判断しています。

運営管理方針

(イ) 運用計画の策定

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に「年度運用計画」を策定し、計画的な資産運用を行います。年度運用計画は、保有不動産ごとの収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画により構成され、コンプライアンス委員会及び運用委員会の審議及び決議を経て、各営業期間開始後2か月以内に策定されます。本資産運用会社の代表取締役は、年度運用計画が策定された場合には、取締役会での審議・決議後直ちに本投資法人の役員会に提出し、承認を得ます。

本資産運用会社は、保有不動産ごと及びポートフォリオ全体について、収支実績を随時検証します。月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正運用計画を策定します。

不動産等の取得又は売却、市場環境の変化等、保有不動産及びポートフォリオ全体の状況に大きな変化が生じた場合についても、適宜、年度運用計画の修正や見直しを行います。

本資産運用会社は、策定した「年度運用計画」を基に、中長期にわたる安定収益確保に主眼を置き、保有不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の各方面から、PM業務の状況並びにシニアリビング施設におけるオペレーターのモニタリング、オペレーターへの改善策の提案、建物・設備の修繕及び戦略的改修等の運営管理を行うものとします。

(ロ) オペレーター及び利用者のニーズに寄り添った運営

本投資法人は、投資したヘルスケア関連施設について、運営のモニタリングを行うとともに、利用者のニーズを把握し、その結果を踏まえて的確な施設メンテナンスを行うことを目指します。本投資法人は、特にシニアリビング施設においては、入居者の視点での物件取得時の目利き及びデュー・ディリジェンスに加えて、的確な施設メンテナンス及び運営のモニタリングを行うことにより、入居者の多くを占める高齢者のニーズに寄り添った運営が可能となり、中長期的な観点で安定した運営を行うことができると考えています。

(ハ) マスターリース

原則として本投資法人がマスターレシー（マスターリース契約における賃借人）としてエンドテナントであるオペレーターに対する賃借人となることによって、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保します。

(ニ) オペレーターのモニタリング

本投資法人は、原則として賃料固定型の長期賃貸借契約をテナントとの間で締結する方針ですが、この場合においても、賃貸借契約の終了又は解除により収益が低下するリスクがあるため、ヘルスケア関連施設の運営管理方針・計画、運営状況及びオペレーターの信用状況について、定期的なモニタリングを実施することは本投資法人の内部成長戦略において重要な施策のひとつであると考えています。なお、本投資法人は、モニタリングにあたっては、本資産運用会社が培ってきたヘルスケア関連施設に関する知見・ノウハウを活用し、継続的かつ緊密にオペレーターとのコミュニケーションを図ることにより、施設の中長期的な収益性の予見を行い、施設運営の安定性を維持することに努めます。

(ホ) オペレーターへの改善策の提案

本投資法人は、モニタリング結果を踏まえ、シニアリビング施設の運営に問題が発生した場合、必要に応じて、オペレーターに対して改善策として建物・設備に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業方法の提案を行い協議することにより、オペレーターと協力してシニアリビング施設の運営の安定化に努めます。更に、それらの対応をしてもなおシニアリビング施設の運営の問題が改善されない場合や法令違反等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交替を検討します。

<オペレーターのモニタリング、オペレーターへの改善策の提案>



(ハ) スポンサー会社の関係会社によるバックアップオペレーション機能

本投資法人は、基本方針として中長期的に安定した施設運営をする能力があるオペレーターが運営するヘルスケア関連施設への投資を行い、その運営状況については、前記「(二) オペレーターのモニタリング」に記載のとおり、モニタリングを行います。しかしながら、今後の経済情勢や市場環境等の変化、不測の事故、既存オペレーターの経営状態の悪化等により既存のオペレーターによる施設運営の継続が困難となる可能性も否定できず、前記のとおりオペレーターへの改善策の提案等の対応を行ってもなおシニアリビング施設の運営の問題が改善されないような場合を想定して、本投資法人ではオペレーターの交替に備えて一部のスポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約に基づくバックアップオペレーションの仕組みを構築しています。

様々な要因により本投資法人が保有する又は取得を検討しているシニアリビング施設において中長期的安定した運用収益の獲得のため、既存オペレーターとの契約に加え又は既存オペレーターとの契約に代わり、バックアップオペレーターが必要と判断した場合には、スポンサー会社との各スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー会社又はそのグループ会社（本書の日付現在、具体的には、株式会社長谷工コーポレーションとの関係ではそのグループ会社である株式会社センチュリーライフ又は株式会社生活科学運営が、株式会社LIXILグループとの関係ではその子会社である株式会社LIXILの社内カンパニーであるシニアライフカンパニーが、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社との関係ではその関係会社である株式会社シダーが、それぞれ該当すると、本投資法人は考えています。なお、各社の施設運営実績については、前記「 スポンサー会社の概要 (ロ) スポンサー会社の概要 <スポンサー関係会社の運営する施設数及び居室数> 」をご参照ください。) に対して、それぞれバックアップオペレーターとなることを依頼することができ、かかる依頼があった場合、スポンサー会社は、自ら又はそのグループ会社をして、かかる依頼を真摯に検討させることとされています。

本投資法人は、スポンサー会社又はそのグループ会社がバックアップオペレーターとなった場合には、保有するヘルスケア関連施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合には、本投資法人は当該バックアップオペレーターに対して、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア関連施設の運営を引き継ぐよう依頼することができる仕組みを構築する方針です（スポンサー・サポート契約によるサポートの内容の詳細については、前記「 スポンサー会社の概要 (ハ) スポンサー・サポート契約によるサポートの内容」をご参照ください。）。

(ト) 取得予定資産のオペレーターによるバックアップオペレーション機能

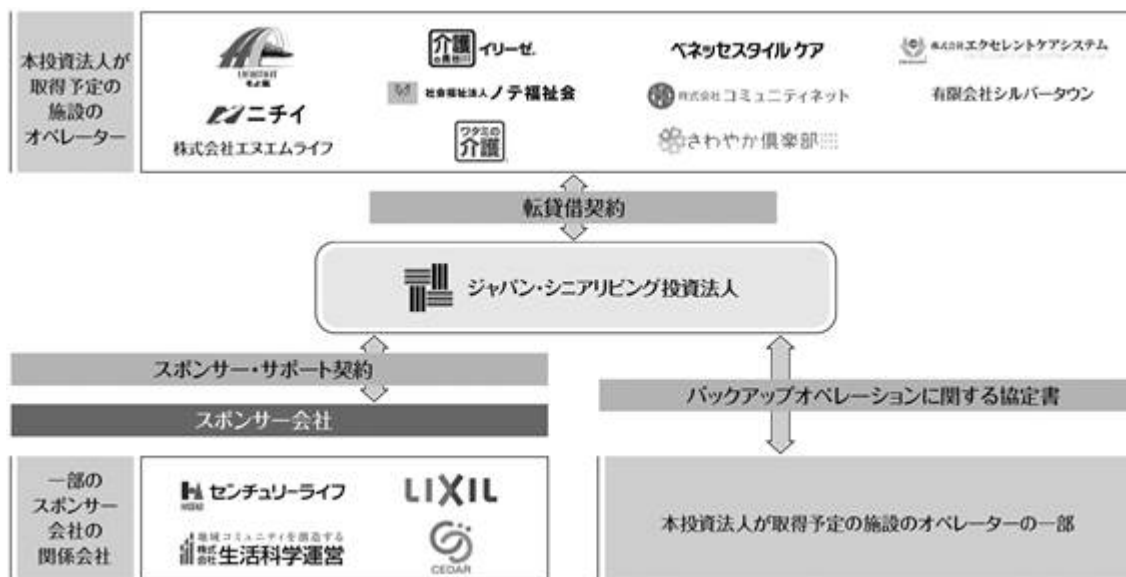
本投資法人は、上記のスポンサー会社とのスポンサー・サポート契約に基づくバックアップオペレーションの仕組みに加えて、取得予定資産のオペレーターの一部と本資産運用会社との間で以下の運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結し、又はその締結を検討しています。

本投資法人が保有するシニアリビング施設において、オペレーターが安定した運営ができなくなり、施設の収益と保有資産の価値に過大な影響を及ぼす事態は、様々な要因により生じる可能性があります。運営のバックアップオペレーションに関する協定書においては、既存のオペレーターとの間の賃貸借契約が終了した場合又は終了することが見込まれる場合に、本資産運用会社が取得予定資産のオペレーターのうち運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結したオペレーターに対して、当該既存のオペレーターに替わって当該シニアリビング施設の運営を承継するよう依頼したときは、依頼を受けた運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結したオペレーターは当該シニアリビング施設の入居者の権利保護及び当該本件施設における居住環境並びに提供されるサービスの良質性の維持を図るため、かかる依頼について真摯に検討することとされています。

本投資法人は、将来取得するヘルスケア関連施設のオペレーターとの間でも同様の協定書を締結することを検討します。

このように本投資法人は、個別のオペレーターに経営状態の悪化等が生じた場合であっても、他のオペレーターによる運営の引継ぎが可能となる体制を採用することで入居者の安定した生活の継続性が保たれるものと考えています。なお、本書の日付現在において、運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結し、又はその締結を検討している各オペレーターの運営施設は、幅広い地域に所在しており、本投資法人が上記の依頼を行った場合に、適時かつ適切に対応することが可能となる体制を有しているものと考えています。

<バックアップオペレーション機能>



(注) 上記の図は、バックアップオペレーション機能を実現するために、本投資法人が確保し、又は確保することを旨としているバックアップオペレーションのための仕組みを簡略化して記載したものであり、当該バックアップオペレーションのための仕組みが構築されていること及び今後本投資法人が取得する施設のオペレーターとの間で運営のバックアップオペレーションに関する協定書が締結されることを保証又は約束するものではありません。本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産のオペレーターの一部と本資産運用会社との間で運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結し、又はその締結を検討しているに留まります。

(チ) プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

本投資法人はヘルスケア関連施設の競争力の維持の観点で重要な建物・設備の維持に関する初期対応を中心とした業務等については外部の専門業者に委託します。外部委託会社の選定に際しては、コストのみならず提供される業務の質も重視し、特に下記の点に留意するほか、詳細については、本資産運用会社において定める「外部委託先管理マニュアル」その他の社内規程に従ってこれを行うものとします。

| 項目 | 留意点 |
|--------|---|
| 企業の内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・業務の受託者としての実績 ・ヘルスケア及び不動産業界の熟知度 ・財務の健全性 |
| 業務執行体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・主要スタッフの専門性 ・関係業務のネットワークの有無 |
| コスト・報酬 | <ul style="list-style-type: none"> ・必要となるコストの妥当性 ・報酬水準の妥当性 ・金額と業務品質のバランス |

本投資法人は、オペレーターの分散化を図る一方、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）については集約を図り、効率的な運営管理を実現する方針です。具体的には、建物・設備の状況や要望への対応等に関する統一されたレポートフォーマットの活用による適時適切な情報把握とオペレーターとの円滑なコミュニケーションが可能になると考えています。

(リ) 修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事

- a. 中長期的かつ安定的な収益を確保することを目的として、投資物件の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を投資物件毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。
- b. 修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオの競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲でポートフォリオ全体の減価償却費相当額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。

(ヌ) 付保方針

- a. 損害保険

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

個別の不動産のPML値が20%を超過する場合又は個別の不動産が加わるによりポートフォリオ全体のPML値が15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。
- c. 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はスタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。
- d. 引受保険会社の選定

引受保険会社の選定にあたっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

(ル) 環境方針

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

売却方針

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行いません。

ただし、以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

- (イ) 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合
- (ロ) 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合
- (ハ) 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

保有不動産等の売却にあたっては、より高い価格での売却が実現できるよう、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用等の方策を検討します。また、購入検討先の属性や購入資金調達状況、購入目的等の調査を行い、オペレーターや入居者・利用者をはじめとする関係者との不測のトラブルの回避を図ります。

財務戦略

(イ) 財務の基本方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a. 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

b. 資金調達（デット・ファイナンス）

- i. LTVの水準は65%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的、かつ、きめ細やかなレバレッジコントロールを行います。
- ii. 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、スポンサー会社である株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債も含みます。）の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限り）に限るものとし、

- iii. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達機の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。
- iv. 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、デリバティブの活用及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。
- v. 各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。
- vi. 借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達のため、本投資法人の保有資産を担保として提供する場合があります。

c. 資金運用

- i. 本投資法人は、資金需要(投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ii. 上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座(預金保険制度により全額保護の対象となる預金)又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク(ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。)の短期格付がP 2以上、スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス(スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。)の短期格付がA以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付がa 2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付がJ 2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。
- iii. 余剰資金は、安定性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- iv. デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

d. 内部留保の有効活用

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保について、以下の施策等により有効活用します。

- i. 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上
- ii. 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- iii. 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- iv. 利益超過分配による安定的な分配金額の確保

(ロ) スポンサー会社を中心とした強固なバンクフォーメーション

本投資法人は、スポンサー会社である株式会社新生銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社、並びに主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションの構築により財務の安定化を図ります。

投資主に配慮した取組み

(イ) セイムポート出資

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサー会社のうち、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社並びに株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに対して、合計で、一般募集後において本投資法人の発行済投資口の総口数の約2.65%にあたる2,250口を販売する予定です(注)。

これは、スポンサー会社が他の投資主と本投資法人に共同で出資を行うこと（セイムポート出資）を目的としており、セイムポート出資により本投資法人の投資主の利益とスポンサー会社の利益を共通化することは、本投資法人とスポンサー会社との不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。

(注) かかる販売後における各社の保有投資口の発行済投資口の総口数に対する割合は下表のとおりとなる予定です。なお、本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、各社の保有投資口の発行済投資口の総口数に対する割合はそれぞれ、発行済投資口の総口数の2.22%、0.74%及び0.74%となる予定です(*)。

<スポンサー会社における取得（予定）の状況>

| 会社名 | 取得（予定）の投資口数 （口） | 一般募集後における発行済 投資口の総口数に対する 割合（%）(*) |
|-----------------|--------------------|---|
| ケネディクス株式会社 | 1,950 | 2.30 |
| 株式会社新生銀行 | 650 | 0.77 |
| 株式会社長谷工コーポレーション | 650 | 0.77 |
| 合計 | 3,250 | 3.83 |

(*) 各割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 本資産運用会社の運用報酬体系

本投資法人は、本資産運用会社に対する資産運用報酬の一部について、報酬額を1口当たり分配金に連動させる資産運用報酬体系を設定しています。当該運用報酬体系の採用は、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながると、本投資法人は考えています。

運用報酬体系の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）」をご参照ください。

(ハ) 投資主優待制度

本投資法人は、本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーター及びスポンサー会社の一部との間で、投資主優待制度の創設を検討しており、本書の日付現在かかる創設に向け協議を実施しています。

情報開示方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、積極的なIR活動により、幅広い投資家及び関係者に対して情報提供を行うこと、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めること、並びに、情報開示に関する体制を随時整備することを情報開示の基本方針とします。

(ロ) 開示方針

情報開示は、投信法及び金融商品取引法並びに東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報を、資産運用に支障が生じない限り開示します。

(ハ) 利害関係者との取引に関する情報開示

利害関係者又は本資産運用会社との取引の透明性を確保するために、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との一定の取引に関する情報の開示を行います。利害関係取引に関する情報の開示については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照ください。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として以下の不動産等に投資を行います（規約第32条第1項）。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 上記a. からc. までに掲げる資産のみを信託する信託の受益権

(ロ) 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 地役権又は地役権及び不動産等（信託の受益権を除きます。）のみを信託する信託の受益権
- b. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。ただし、不動産等及び上記a. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（不動産等並びに上記a. 及びb. に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- d. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記a. からc. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は上記a. からe. までに掲げる資産（以下「不動産等関連資産」といいます。）に投資することを目的とするもので、以下に掲げるものをいいます。以下同じです。）
 - i. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
 - ii. 受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
 - iii. 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
 - iv. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。）（不動産等、上記a. からc. まで又はe. に掲げる資産に投資するものを除きます。）

- g. 預金
 - h. コール・ローン
 - i. 譲渡性預金証書
 - j. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に規定するもの（本 に掲げる資産のうち有価証券に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - k. 不動産等関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
 - l. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記g.又はh.に掲げるものを除きます。）
 - m. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
 - n. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
 - o. 信託財産を上記g.からn.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - p. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
 - q. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利
 - r. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)又は(ロ)に定める特定資産のほか、不動産等関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる資産に投資することがあります。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
 - d. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
 - e. 民法に規定する動産（上記(ロ)r.に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - f. 株式（投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
 - g. 会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に定める合同会社の社員たる地位
 - h. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
 - i. 不動産等関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
 - j. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - k. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
 - l. 信託財産を上記a.からk.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - m. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産等関連資産の運用に必要又は有益なもの
- (二) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ハ)までを適用します。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 個別物件の投資基準」をご参照ください。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオの構築方針・基準 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる投資口の発行及び資金の借入れで調達した資金により、後記「(イ) 取得予定資産の概要」に掲げる取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のうち、ジョイステージ八王子、ニチイホームたまプラーザ、ニチイホーム中野南台、ゆいま～る聖ヶ丘、イリーゼ蒲田・悠生苑、アクティバ琵琶、レストヴィラ神戸垂水、エクセレント西宮、天及びさわやか桜式番館については、現信託受益者との間で、本投資口の上場等を売買代金支払義務発生の停止条件とする取得予定資産に係る信託受益権売買契約書を締結し、また、取得予定資産のうち、グランダ門戸厄神、イリーゼ西岡、アルファ恵庭駅西口再開発ビル及びグランヒルズおがわらこについては、現所有者とケネディクス株式会社の間で締結された信託受益権売買契約の買主の地位を取得予定日付で承継することを内容とした覚書（以下「本件地位譲渡覚書」といいます。）を、現所有者及びケネディクス株式会社との間で締結しています（以下、かかる売買契約（買主の地位を承継する前のものを含みます。）を総称して「本件売買契約」といい、本件地位譲渡覚書と併せて「本件売買契約等」といいます。）。

取得予定資産のうち、ニチイホームたまプラーザ、ニチイホーム中野南台、ゆいま～る聖ヶ丘、イリーゼ蒲田・悠生苑及びエクセレント西宮の各売主は、本資産運用会社の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルールである「利害関係取引規程」の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照ください。

なお、本投資法人は、本件売買契約等を締結するに当たり、一般募集の払込期日後に決済を行うことを企図し、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約等はフォワード・コミットメント等に該当することとなっています。本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合（ただし、グランダ門戸厄神、イリーゼ西岡、アルファ恵庭駅西口再開発ビル及びグランヒルズおがわらこにあっては、本件売買契約の目的の達成に重大な支障が発生した場合）、違反した当事者へ催告の上、相当の期間を定めて履行の催告をし、違反した当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、契約の解除ができ、違反した当事者の相手方は、違反した当事者に対して、かかる相手方が解除により被った損害等の賠償又は補償を請求できる定めがあります（ただし、本件売買契約においては、賠償すべき金額の上限は、売買代金の5%相当額（ただし、アクティバ琵琶、グランダ門戸厄神、イリーゼ西岡及びグランヒルズおがわらこにあっては10%相当額、アルファ恵庭駅西口再開発ビルにあっては20%相当額）とされています。）。

本投資法人が締結している本件売買契約においては、本投資口の上場等が売買代金の支払義務履行の前提条件とされています。また、本件地位譲渡覚書においては、本投資口の上場等が信託受益権売買契約の買主の地位を承継することの条件とされています。したがって、一般募集が完了できずに本件売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の所在地、取得予定価格、投資比率、及び取得予定日は、以下のとおりです。

| 物件番号 (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得予定 価格 (百万円) (注2) | 投資 比率 (%) (注3) | 取得予定日 (注4) |
|--------------|--------------------|---|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| S-1 | ジョイステージ八王子 | 東京都八王子市横川町924番地2 | 3,675 | 13.1 | 平成27年7月29日 |
| S-2 | ニチイホーム たまプラーザ | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号 | 2,500 | 8.9 | 平成27年7月29日 |
| S-3 | ニチイホーム中野南台 | 東京都中野区南台三丁目26番24号 | 1,740 | 6.2 | 平成27年7月29日 |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | (A棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4 (B棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目20番地6 (C棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目21番地2 | 1,175 | 4.2 | 平成27年7月29日 |
| S-5 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 東京都大田区北糞谷二丁目15番21号 | 1,100 | 3.9 | 平成27年7月29日 |
| S-6 | アクティバ琵琶 | (ケアレジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号 (ケアセンター棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号 (レジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号 | 6,940 | 24.8 | 平成27年7月29日 |
| S-7 | レストヴィラ神戸垂水 | 兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地 | 1,900 | 6.8 | 平成27年7月29日 |
| S-8 | グランダ門戸厄神 | 兵庫県西宮市林田町10番10号 | 1,180 | 4.2 | 平成27年7月29日 |
| S-9 | エクセレント西宮 | 兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番地3 | 750 | 2.7 | 平成27年7月29日 |
| S-10 | 天 | 北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号 | 2,285 | 8.2 | 平成27年7月29日 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | 北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号 | 800 | 2.9 | 平成27年7月29日 |
| S-12 | さわやか桜式番館 | 秋田県秋田市卸町一丁目10番3号 | 960 | 3.4 | 平成27年7月29日 |
| S-13 | アルファ恵庭駅 西口再開発ビル | 北海道恵庭市相生町2番地1 | 1,600 | 5.7 | 平成27年7月29日 |
| S-14 | グランヒルズおがわらこ | 青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2 | 1,360 | 4.9 | 平成27年7月29日 |
| 合計 | | | 27,965 | 100.0 | - |

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、シニアリビング施設(S)とメディカル施設(M)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。なお、取得予定資産はすべてシニアリビング施設です。

(注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る本件売買契約に記載された売買代金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。取得予定価格には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含まれていません。また「投資比率」は、取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「投資比率」は「取得価格」の合計に対する当該取得予定資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得予定日」は、本書の日付現在における予定日を記載しています。ただし、本投資法人及び現所有者（現信託受益者）の間で合意の上変更されることがあります。

(ロ) 取得予定資産一覧

取得予定資産の構造/階数、建築時期、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸区画数、テナント数、及び稼働率は、以下のとおりです。

なお、各取得予定資産の総賃料収入及び月額賃料については、いずれもテナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得予定資産（合計14物件）に係る月額賃料の合計は162百万円（注）であり、預り敷金及び保証金（入居一時金を含みません。）の合計は834百万円（注）です。

（注） 本書の日付現在有効な賃貸借契約書に基づいて算出しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

| 物件 番号 | 物件名称 | 構造/階数 (注1) | 建築時期 (注2) | 賃貸可能面 積 (m ²) (注3) | 賃貸面積 (m ²) (注4) | 賃貸 区画数 (区画) (注5) | テナン ト数 (件) (注6) | 稼働率 (%) (注7) |
|----------|--------------------|---|--|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| S-1 | ジョイステージ 八王子 | 鉄筋コンクリート・鉄 骨造陸屋根6階建 | (竣工) 平成7年10月31日 (増築) 平成15年5月23日 | 13,812.27 | 13,812.27 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-2 | ニチイホーム たまプラーザ | 鉄筋コンクリート造陸 屋根地下2階付4階建 | 平成4年3月19日 | 8,208.65 | 8,208.65 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-3 | ニチイホーム 中野南台 | 鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付5階建 | 平成4年6月25日 | 3,339.00 | 3,339.00 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-4 | ゆいま～る 聖ヶ丘 | (A棟) 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 (B棟) 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 (C棟) 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 | (A棟) 平成23年11月15日 (B棟) 平成23年11月16日 (C棟) 平成23年11月16日 | 4,385.53 | 4,385.53 | 4 | 1 | 100.0 |
| S-5 | イリーゼ蒲田・ 悠生苑 | 鉄骨造陸屋根5階建 | 平成19年6月8日 | 2,086.40 | 2,086.40 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-6 | アクティバ 琵琶 | (ケアレジデンス棟) 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 (ケアセンター棟) 鉄筋コンクリート造陸 屋根7階建 (レジデンス棟) 鉄筋コンクリート・鉄 骨鉄筋コンクリート造 アルミニウム板葺陸 屋根地下1階付12階建 | (ケアレジデンス棟) 平成19年8月1日 (ケアセンター棟) 昭和62年8月31日 (レジデンス棟) (竣工) 昭和62年7月15日 (増築) 昭和62年12月2日 (変更及び増築) 平成4年6月2日 | 39,649.84 | 39,649.84 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-7 | レストヴィラ 神戸垂水 | 鉄筋コンクリート造陸 屋根5階建 | 平成22年3月3日 | 4,493.35 | 4,493.35 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-8 | グランダ 門戸厄神 | 鉄骨造陸屋根4階建 | 平成26年7月18日 | 3,307.44 | 3,307.44 | 2 | 2 | 100.0 |
| S-9 | エクセレント 西宮 | 鉄骨造かわらぶき2階建 | 平成22年2月8日 | 2,685.48 | 2,685.48 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-10 | 天 | 鉄骨・鉄筋コンクリ ート造陸屋根13階建 | 平成19年9月5日 | 6,473.60 | 6,473.60 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | 鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付3階建 | 平成26年5月9日 | 3,140.27 | 3,140.27 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-12 | さわやか桜 式番館 | 鉄骨造陸屋根4階建 | 平成23年9月30日 | 3,628.51 | 3,628.51 | 1 | 1 | 100.0 |
| S-13 | アルファ恵庭駅 西口再開発ビル | 鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付6階建 | 平成27年1月28日 | 5,343.33 | 5,343.33 | 16 | 3 | 100.0 |
| S-14 | グランヒルズ おがわらこ | 鉄骨造陸屋根3階建 | 平成19年3月23日 | 4,180.28 | 4,180.28 | 1 | 1 | 100.0 |
| 合計 | | | | 104,733.95 | 104,733.95 | 33 | 17 | 100.0 |

- (注1) 「構造/階数」は、取得予定資産に係る建物の登記簿の記載に基づき記載しています。なお、建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得する予定の専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。
- (注2) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、それぞれの登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、本書の日付現在有効な賃貸借契約書に基づいて記載しています。以下同じです。
- (注4) 「賃貸面積」は、本書の日付現在実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「賃貸区画数」は、各取得予定資産について、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる区画の数を記載しています。
- (注6) 「テナント数」は、本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しています。なお、合計欄については、当初ポートフォリオ全体の稼働率(ポートフォリオ稼働率)を記載しており、すべての取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対してすべての取得予定資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(八) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所から、各取得予定資産に係る平成27年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書を取得しています。

不動産鑑定評価書の内容の詳細については、後記「取得予定資産に係る個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。なお、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が取得している各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名称 | 鑑定評価機関 (注1) | 鑑定評価額 (百万円) | 鑑定評価書の概要 | | | | | | |
|-------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------------|-------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | 鑑定NOI (百万円) (注2) | 鑑定NOI 利回り (%) (注3) |
| | | | | 価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終 還元 利回り (%) | | |
| S-1 | ジョイステージ八王子 | F | 3,710 | 3,740 | 5.4 | 3,670 | 5.2 | 5.6 | 208 | 5.7 |
| S-2 | ニチイホーム たまプラーザ | F | 2,660 | 2,680 | 5.2 | 2,630 | 5.0 | 5.4 | 150 | 6.0 |
| S-3 | ニチイホーム中野南台 | F | 1,900 | 1,920 | 4.6 | 1,870 | 4.4 | 4.8 | 89 | 5.2 |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | T | 1,320 | 1,330 | 5.0 | 1,310 | (1～10年目) 5.0 (11年目) 5.1 | 5.2 | 59 | 5.1 |
| S-5 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | F | 1,160 | 1,180 | 4.7 | 1,140 | 4.5 | 4.9 | 55 | 5.1 |
| S-6 | アクティバ琵琶 | F | 7,170 | 7,220 | 5.6 | 7,110 | 5.4 | 5.8 | 435 | 6.3 |
| S-7 | レストヴィラ神戸垂水 | F | 1,940 | 1,960 | 5.3 | 1,920 | 5.1 | 5.5 | 105 | 5.5 |
| S-8 | グランダム戸厄神 | T | 1,190 | 1,200 | 5.1 | 1,180 | 5.2 | 5.3 | 61 | 5.2 |
| S-9 | エクセレント西宮 | F | 885 | 893 | 5.5 | 876 | 5.3 | 5.7 | 49 | 6.6 |
| S-10 | 天 | F | 2,490 | 2,500 | 6.5 | 2,470 | 6.3 | 6.7 | 166 | 7.3 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | T | 805 | 806 | 5.6 | 805 | 5.7 | 5.8 | 46 | 5.8 |
| S-12 | さわやか桜式番館 | F | 976 | 983 | 5.8 | 968 | 5.6 | 6.0 | 58 | 6.1 |
| S-13 | アルファ恵庭駅 西口再開発ビル | T | 1,680 | 1,700 | 5.6 | 1,670 | 5.7 | 5.8 | 93 | 5.9 |
| S-14 | グランヒルズおがわらこ | F | 1,420 | 1,430 | 7.0 | 1,410 | 6.8 | 7.2 | 103 | 7.6 |
| 合計/平均 | | | 29,306 | 29,542 | - | 29,029 | - | - | 1,684 | 6.0 |

(注1) 「鑑定評価機関」に記載されている「F」は一般財団法人日本不動産研究所を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

(注2) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、「取得予定資産の鑑定NOI÷取得予定価格」により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計/平均」欄には平均鑑定NOI利回りを記載しています。

(二) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断等に関する建物状況調査報告書を株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社東京建築検査機構又は株式会社ハイ国際コンサルタントから取得しています。また、地震リスク評価報告書は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社から取得しています。建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、以下に記載の内容は建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の作成日現在のものであり、本書の日付現在のもではありません。なお、株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社東京建築検査機構、株式会社ハイ国際コンサルタント及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が取得した建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要は、以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名称 | 報告書日付 | 緊急修繕費用 (千円) (注1) | 短期修繕費用 (千円) (注2) | 長期修繕費用 (千円) (注3) | 再調達価格 (千円) (注4) | PML値 (%) |
|------|--------------------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| S-1 | ジョイステージ 八王子 | 平成27年5月 | - | - | 178,390 | 2,998,000 | 9.70 |
| S-2 | ニチイホーム たまプラーザ | 平成27年5月 | - | 14,860 | 59,920 | 2,001,100 | 11.46 |
| S-3 | ニチイホーム 中野南台 | 平成27年5月 | - | - | 38,031 | 721,800 | 7.17 |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 平成27年5月 | - | 70 | 58,718 | 910,792 | 6.30 |
| S-5 | イリーゼ 蒲田・悠生苑 | 平成27年3月 | - | - | 35,765 | 443,500 | 8.41 |
| S-6 | アクティバ琵琶 | 平成27年5月 | - | - | 626,010 | 6,966,000 | 2.38 |
| S-7 | レストヴィラ 神戸垂水 | 平成27年5月 | - | - | 37,430 | 902,000 | 1.54 |
| S-8 | グランダ門戸厄神 | 平成27年5月 | - | - | 16,431 | 727,100 | 1.92 |
| S-9 | エクセレント西宮 | 平成27年5月 | - | - | 26,158 | 600,000 | 2.33 |
| S-10 | 天 | 平成27年5月 | - | - | 88,190 | 1,714,000 | 0.34 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | 平成27年5月 | - | - | 26,100 | 716,000 | 0.64 |
| S-12 | さわやか桜式番館 | 平成27年5月 | - | - | 32,400 | 649,000 | 2.61 |
| S-13 | アルファ恵庭駅 西口再開発ビル | 平成27年5月 | - | - | 1,130 | 1,803,000 | 1.38 |
| S-14 | グランヒルズ おがわらこ | 平成27年5月 | - | - | 76,400 | 811,000 | 3.14 |
| 合計 | | | - | 14,930 | 1,301,073 | 21,963,292 | 2.57 |

(注1) 「緊急修繕費用」は、建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書（当該建物状況調査報告書に係る追加確認事項に関する報告書を含みます。以下同じです。）に記載された緊急を要する想定される修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注2) 「短期修繕費用」は、建物状況調査報告書に記載された短期修繕更新費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費用」は、建物状況調査報告書に記載された2年目から12年目の11年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。

(注4) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書に記載された、調査時点において、各取得予定資産を新築するとした場合の費用を記載しています。

(ホ) 取得予定資産の設計者、施工者、建築確認機関等

取得予定資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、取得予定資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、改正建築基準法の施行より前に建築された物件については構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ない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 | 調査機関又は構造計算適合性判定者 |
|------|----------------|---|---|--|--|
| S-1 | ジョイステージ八王子 | 日本メディカルケアシステム株式会社 | 株式会社松村組 東京本店 | 東京都八王子市 | 株式会社東京建築検査機構 |
| S-2 | ニチイホームたまプラーザ | 株式会社熊谷組一級建築士事務所 | 株式会社熊谷組 横浜支店 | 神奈川県川崎市 | 株式会社ハイ国際コンサルタント |
| S-3 | ニチイホーム中野南台 | (新築時) 三井建設一級建築士事務所 (改築時) 小田急建設株式会社一級建築士事務所 | (新築時) 三井建設株式会社 東京建築支店 (改築時) 小田急建設株式会社 | 東京都中野区 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 大和ハウス工業株式会社関東地区中高層技術センター一級建築士事務所 | 大和ハウス工業株式会社東京支社 | アウェイ建築評価ネット株式会社 | - |
| S-5 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 株式会社宮川憲司建築事務所 | 株式会社浅沼組 | 株式会社国際確認検査センター | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 |
| S-6 | アクティブ琵琶 | (ケアレジデンス棟) 株式会社ラカンデザイン研究所 (ケアセンター棟) ニッケンビルト株式会社 (レジデンス棟-1～6号棟) 株式会社環匠社 (レジデンス棟-7～8号棟) 株式会社間組一級建築士事務所 | (ケアレジデンス棟) 株式会社鴻池組 大阪本店 (ケアセンター棟) 株式会社浅川組 大阪支店 (レジデンス棟-1～6号棟) 間組・加賀田組共同企業体 (レジデンス棟-7～8号棟) 株式会社間組大阪支店 | (ケアレジデンス棟) 株式会社確認検査機構アネックス (ケアセンター棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟-1～6号棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟-7～8号棟) 滋賀県大津市 | (ケアレジデンス棟) 株式会社ERIソリューション (ケアセンター棟・レジデンス棟) 株式会社あぼる建築舎 |
| S-7 | レストヴィラ神戸垂水 | 地域にねぞす設計舎 TAPROOT | 株木建設株式会社 大阪支店 | 日本ERI株式会社 | - |
| S-8 | グランダ門戸厄神 | 株式会社NAK建築事務所 | 大和ハウス工業株式会社神戸支社 | 日本ERI株式会社 | - |
| S-9 | エクセレント西宮 | 創共設計 | スナダ建設株式会社 | 株式会社兵庫確認検査機構 | - |
| S-10 | 天 | 株式会社西澤建築設計事務所 | 大木建設株式会社 札幌支店 | 日本ERI株式会社 | 株式会社東京建築検査機構 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | アルファコート株式会社 | アルファコート株式会社 | 株式会社札幌工業検査 | - |
| S-12 | さわやか桜式番館 | 大和ハウス工業株式会社秋田支店建築一級建築士事務所 | 大和ハウス工業株式会社秋田支店 | 日本ERI株式会社 | - |
| S-13 | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | アルファコート株式会社 | 岩田地崎・玉川・恵庭・郷土共同企業体(代表:岩田地崎建設株式会社) | 日本ERI株式会社 | - |
| S-14 | グランヒルズおがわらこ | 株式会社石川設計 | 熊谷・小又建設工事共同企業体 | 十和田県土整備事務所 | 株式会社東京建築検査機構 |

(注) 法人名等は、当時のものを記載しており、複数存在する場合はその代表を記載しています。

(ハ) 信託受益権の概要

本投資法人の取得予定資産である信託受益権に係る信託契約の概要は、以下のとおりです。

| 物件 番号 | 物件名称 | 信託受託者 | 信託期間 | |
|----------|------------------------|-----------------------|--|----------------------------------|
| | | | 設定日 | 満了日(注1) |
| S-1 | ジョイステージ八王子 | 新生信託銀行株式会社 | 平成27年5月28日 | 平成34年5月31日 |
| S-2 | ニチイホームたまプラーザ (注2) | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | (土地)平成27年6月1日 (建物)平成17年5月27日 | (土地)平成37年5月31日 (建物)平成37年5月31日 |
| S-3 | ニチイホーム中野南台 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年9月30日 | 平成46年9月29日 |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年12月17日 | 平成46年12月16日 |
| S-5 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 三井住友信託銀行株式会社 | 平成27年3月6日 | 平成30年3月30日 |
| S-6 | アクティバ琵琶(注3) | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) | (当初信託不動産) 平成19年1月29日 (追加信託不動産) 平成19年8月29日 | 平成39年1月29日 |
| S-7 | レストヴィラ神戸垂水 | 新生信託銀行株式会社 | 平成22年5月13日 | 平成31年12月20日 |
| S-8 | グランダ門戸厄神(注4) | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) | - | - |
| S-9 | エクセレント西宮 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年10月8日 | 平成46年10月7日 |
| S-10 | 天 | 新生信託銀行株式会社 | 平成27年2月26日 | 平成34年2月28日 |
| S-11 | イリーゼ西岡(注4) | 三井住友信託銀行株式会社 (予定) | - | - |
| S-12 | さわやか桜式番館 | 新生信託銀行株式会社 | 平成25年3月27日 | 平成32年3月26日 |
| S-13 | アルファ恵庭駅 西口再開発ビル(注4) | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) | - | - |
| S-14 | グランヒルズおがわらこ (注4) | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) | - | - |

(注1) 「満了日」は、本投資法人の取得に伴い、信託受託者と合意の上、S-1、S-5、S-7、S-10及びS-12については平成37年7月31日に、S-2、S-3、S-4、S-6及びS-9については平成47年7月31日に変更する予定です。

(注2) S-2について、土地を信託財産とする信託受益権と建物を信託財産とする信託受益権の2つの信託受益権により構成されているため、それぞれの信託受益権に係る信託契約の設定日と満了日を記載しています。

(注3) S-6について、本書の日付現在、オリックス銀行株式会社が受託していますが、本投資法人の取得に伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社へと受託者を変更する予定です。

(注4) S-8、S-11、S-13及びS-14について、本投資法人の取得に伴い、新たに信託設定する予定です。いずれも、信託設定日は平成27年7月29日、満了日はS-11については平成37年7月31日、S-8、S-13及びS-14については平成47年7月31日となる予定です。

ポートフォリオ全体に係る事項

(イ) ポートフォリオの分散

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

a. 地域別分散

| 地域 | 物件数(件) | 取得予定価格合計 (百万円)(注) | 比率(%) (注) |
|-------|--------|----------------------|-----------|
| 東京圏 | 5 | 10,190 | 36.4 |
| 大阪圏 | 4 | 10,770 | 38.5 |
| 名古屋圏 | - | - | - |
| 中核都市圏 | 3 | 4,045 | 14.5 |
| その他 | 2 | 2,960 | 10.6 |
| 合計 | 14 | 27,965 | 100.0 |

(注) 「取得予定価格合計」は、各項目に対応する取得予定資産に係る本件売買契約に記載された売買代金額の合計を百万円未満を切り捨てて記載しています。取得予定価格合計には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含まれていません。また「比率」は、取得予定価格の総額に対する各項目に対応する取得予定資産の取得予定価格合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。以下、別途の記載がある場合を除き、本(イ)及び後記「(ロ) 賃貸借の状況」において同じです。

b. タイプ別分散

| タイプ | | 物件数(件) | 取得予定価格合計 (百万円) | 比率(%) |
|-----------|-----------------------|--------|-------------------|-------|
| シニアリビング施設 | 有料老人ホーム | 13 | 26,605 | 95.1 |
| | 介護付 | 9 | 21,850 | 78.1 |
| | 住宅型 | 4 | 4,755 | 17.0 |
| | 健康型 | - | - | - |
| | サービス付き高齢者向け住宅 | 1 | 1,360 | 4.9 |
| その他 | - | - | - | |
| メディカル施設 | 病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設 | - | - | - |
| | その他 | - | - | - |
| 合計 | | 14 | 27,965 | 100.0 |

c. 築年数別分散

| 築年数(注) | 物件数(件) | 取得予定価格合計 (百万円) | 比率(%) |
|------------|--------|-------------------|-------|
| 5年未満 | 5 | 5,715 | 20.4 |
| 5年以上10年未満 | 5 | 7,395 | 26.4 |
| 10年以上15年未満 | - | - | - |
| 15年以上20年未満 | 1 | 3,675 | 13.1 |
| 20年以上 | 3 | 11,180 | 40.0 |
| 合計 | 14 | 27,965 | 100.0 |

(注) 「築年数」は主たる建物の登記簿上の新築年月日と本書の日付を基準に算出しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い建物の新築年月日を基準にしています。

d. 規模別分散

| 取得予定価格 | 物件数（件） | 比率（％） |
|--------------|--------|-------|
| 5億円未満 | - | - |
| 5億円以上10億円未満 | 3 | 9.0 |
| 10億円以上20億円未満 | 7 | 36.0 |
| 20億円以上30億円未満 | 2 | 17.1 |
| 30億円以上50億円未満 | 1 | 13.1 |
| 50億円以上 | 1 | 24.8 |
| 合計 | 14 | 100.0 |

(ロ) 賃貸借の状況

a. 残存賃貸借契約期間別分散

| 残存賃貸借契約期間(注) | 物件数（件） | 取得予定価格合計 （百万円） | 比率（％） |
|--------------|--------|-------------------|-------|
| 5年未満 | - | - | - |
| 5年以上10年未満 | 1 | 2,500 | 8.9 |
| 10年以上15年未満 | 4 | 11,940 | 42.7 |
| 15年以上20年未満 | 3 | 5,385 | 19.3 |
| 20年以上 | 6 | 8,140 | 29.1 |
| 合計 | 14 | 27,965 | 100.0 |

(注) 「残存賃貸借契約期間」は各物件における主たるテナントとの賃貸借契約書記載の賃貸借契約満了日と本書の日付を基準に算出しています。

b. オペレーター別分散

| オペレーターの名称 | 物件数（件） | 取得予定価格合計 （百万円）(注) | 比率（％） |
|------------------|--------|----------------------|-------|
| 株式会社ユニマットそよ風 | 1 | 6,940 | 24.8 |
| 株式会社ニチケアパレス | 2 | 4,240 | 15.2 |
| 株式会社エヌエムライフ | 1 | 3,675 | 13.1 |
| 長谷川介護サービス株式会社 | 3 | 3,500 | 12.5 |
| 社会福祉法人ノテ福祉会 | 1 | 2,285 | 8.2 |
| ワタミの介護株式会社 | 1 | 1,900 | 6.8 |
| 有限会社シルバータウン | 1 | 1,360 | 4.9 |
| 株式会社ベネッセスタイルケア | 1 | 1,180 | 4.2 |
| 株式会社コミュニティネット | 1 | 1,175 | 4.2 |
| 株式会社さわやか倶楽部 | 1 | 960 | 3.4 |
| 株式会社エクセレントケアシステム | 1 | 750 | 2.7 |
| 合計 | 14 | 27,965 | 100.0 |

(注) 「取得予定価格合計」とは、取得予定資産のうち上記に記載のオペレーターが主たるテナントである資産の取得予定価格の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定価格合計には、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含まれていません。

主要な資産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、主要な不動産（当該物件総賃料収入が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産をいいます。）の概要は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

| 物件番号 | 物件名称 | ポートフォリオ総賃料収入に占める個別物件賃料収入の割合（％） | テナント数 | 賃貸可能面積（㎡） | 賃貸面積（㎡） | 稼働率（％） |
|------|------------|--------------------------------|-------|-----------|-----------|--------|
| S-6 | アクティバ琵琶 | 26.4 | 1 | 39,649.84 | 39,649.84 | 100.0 |
| S-1 | ジョイステージ八王子 | 12.0 | 1 | 13,812.27 | 13,812.27 | 100.0 |
| 合計 | | 38.4 | 2 | 53,462.11 | 53,462.11 | 100.0 |

主要なテナントに関する情報

(イ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人は、原則として本投資法人がマスターレシー（マスターリース契約における賃借人）としてエンドテナントであるオペレーターに対する賃貸人となることによって、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保する方針であり、そのため、取得予定資産の取得時点における取得予定資産に関する主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）は、本投資法人です。

| 主要なテナント名 | 業種 | 物件名称 | 月額賃料 (百万円) (注1) | 賃貸面積 (㎡) | 契約満了日 (注2) | 敷金・ 保証金 (円) (注3) | 契約更改 の方法 |
|----------------------|-------------|---|-----------------------|-------------|--|---------------------------|-------------|
| ジャパン・シニア リビング投資法人 | 不動産 投資法人 | ジョイステージ八王子 ニチホームたまプラーザ ニチホーム中野南台 ゆいま～る聖ヶ丘 イリーゼ蒲田・悠生苑 アクティバ琵琶 レストヴィラ神戸垂水 グランダ門戸厄神 エクセレント西宮 天 イリーゼ西岡 さわやか桜式番館 アルファ恵庭駅西口再開発 ビル グランヒルズおがわらこ | 162 | 104,733.95 | 平成37年7月31日 又は 平成47年7月31日 (注4) | 0 | - (注5) |

(注1) 上記の主要なテナントが締結するマスターリース契約は、いわゆるパス・スルー型の賃貸借契約であることから、「月額賃料」は、上記に記載の物件のエンドテナントに関する本書の日付現在有効な賃貸借契約書に定める月額賃料の総額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「契約満了日」は、本投資法人の取得日時点において有効なマスターリース契約の契約満了日を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、本投資法人の取得日時点において有効なマスターリース契約の敷金・保証金に基づいて記載していません。

(注4) 各物件に係る信託契約の満了日と同一です。なお、本投資法人の取得日時点における満了日については、前記「(ハ) 信託受益権の概要」をご参照ください。

(注5) 賃貸借契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、賃貸借契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。

(ロ) 主要なエンドテナントに関する情報

本投資法人の取得予定資産に関する、主要なエンドテナント(当該エンドテナントへの賃貸面積が取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナントをいいます。)の概要は、以下のとおりです。なお、年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

| 主要なエンドテナント名 | 物件名称 | 契約満了日 (注1) | 鑑定NO1 (百万円) | 賃貸面積 (㎡) (注1) | 面積比率 (%) (注2) |
|--------------|--------------|---------------|----------------|---------------------|---------------------|
| 株式会社ユニマットそよ風 | アクティバ琵琶 | 平成39年8月30日 | 435 | 39,649.84 | 37.9 |
| 株式会社エヌエムライフ | ジョイステージ八王子 | 平成46年7月31日 | 208 | 13,812.27 | 13.2 |
| 株式会社ニチイケアパレス | ニチイホームたまプラーザ | 平成34年7月31日 | 239 | 11,547.65 | 11.0 |
| | ニチイホーム中野南台 | 平成39年3月31日 | | | |
| 合計 | - | - | 884 | 65,009.76 | 62.0 |

(注1) 「契約満了日」及び「賃貸面積」は、本書の日付時点において有効な賃貸借契約書に基づき記載しています。

(注2) 「面積比率」は、取得予定資産取得後における本投資法人の保有資産全体の総賃貸面積に対する、当該主要なエンドテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃貸面積上位エンドテナントに関する情報

本投資法人の取得予定資産に関する賃貸面積上位エンドテナントは、以下のとおりです。

| 順位 | テナント | 入居物件名称 | 賃貸面積 (㎡)(注2) | 比率 (%)(注3) |
|--------|------------------|--|-----------------|---------------|
| 1 | 株式会社ユニマットそよ風 | アクティバ琵琶 | 39,649.84 | 37.9 |
| 2 | 株式会社エヌエムライフ | ジョイステージ八王子 | 13,812.27 | 13.2 |
| 3 | 株式会社ニチイケアパレス | ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム中野南台 | 11,547.65 | 11.0 |
| 4 | 長谷川介護サービス株式会社 | イリーゼ蒲田・悠生苑 イリーゼ西岡 アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 8,587.91 | 8.2 |
| 5 | 社会福祉法人ノテ福祉会 | 天 | 6,473.60 | 6.2 |
| 6 | ワタミの介護株式会社 | レストヴィラ神戸垂水 | 4,493.35 | 4.3 |
| 7 | 株式会社コミュニティネット | ゆいま～る聖ヶ丘 | 4,385.53 | 4.2 |
| 8 | 有限会社シルバータウン | グランヒルズおがわらこ | 4,180.28 | 4.0 |
| 9 | 株式会社さわやか倶楽部 | さわやか桜式番館 | 3,628.51 | 3.5 |
| 10 | 株式会社ベネッセスタイルケア | グランダ門戸厄神 | 3,162.93 | 3.0 |
| 11 | 株式会社エクセレントケアシステム | エクセレント西宮 | 2,685.48 | 2.6 |
| 合計(注1) | | | 102,607.35 | 98.0 |

(注1) 上記の表は、各物件の主たるエンドテナントのみについて記載しており、それ以外のテナントを含みません。そのため、賃貸面積の合計値は取得予定資産全体の賃貸面積と必ずしも一致せず、また比率の合計値は100.0%となりません。

(注2) 「賃貸面積」は、本書の日付時点において有効な各エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

(注3) 「比率」とは、取得予定資産全体の賃貸面積に対する、当該テナントの賃貸面積をいい、小数第2位で四捨五入して記載しています。

取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯

各取得予定資産の前所有者（前信託受益者）及び現所有者（現信託受益者）は、以下のとおりです。

| 区分 | 物件名称 | 前所有者（前信託受益者） | 現所有者（現信託受益者） |
|------|----------------|-------------------------------------|------------------------|
| S-1 | ジョイステージ八王子 | 特定目的会社ヘルスケア・インフラファンド八王子 | 合同会社臯月 |
| S-2 | ニチイホームたまプラーザ | 土地：ケネディクス・レジデンシャル投資法人 建物：非開示(注1) | 有限会社ケイアンドユーインベストメント |
| S-3 | ニチイホーム中野南台 | 個人 | 合同会社KSLF |
| S-4 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 非開示(注1) | 合同会社KSLF3 |
| S-5 | イリーゼ蒲田・悠生苑(注2) | 非開示(注1) | 合同会社KSLF4 |
| S-6 | アクティバ琵琶 | 非開示(注1) | 合同会社ジェイ・エフ・ワイ |
| S-7 | レストヴィラ神戸垂水 | 非開示(注1) | 特定目的会社ヘルスケア・インフラファンド神戸 |
| S-8 | グランダ門戸厄神(注2) | - | 非開示(注1) |
| S-9 | エクセレント西宮 | 非開示(注1) | 合同会社KSLF2 |
| S-10 | 天 | 非開示(注1) | 特定目的会社ヘルスケア・インフラファンド月寒 |
| S-11 | イリーゼ西岡 | 土地：非開示(注1) 建物：- | 非開示(注1) |
| S-12 | さわやか桜式番館 | 非開示(注1) | 特定目的会社ヘルスケア・インフラファンド秋田 |
| S-13 | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 非開示(注1) | 非開示(注1) |
| S-14 | グランヒルズおがわらこ | 土地：非開示(注1) 建物：- | 非開示(注1) |

(注1) 名称の開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

(注2) S-5及びS-8については、借地権付き建物です。

取得予定資産に係る担保提供の状況

取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

取得予定資産に係る個別不動産及び信託不動産の概要

以下の表は、本投資法人の取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。個別物件表に記載されている用語については、以下をご参照ください。

なお、個別物件表は、別途記載された場合を除き、いずれも平成27年3月31日現在における情報に基づいて記載しています。

(イ) 「分類」は、本投資法人の取得予定資産について、前記「(1)投資方針 ヘルスケア関連施設の概要 (イ) 本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類」に記載のヘルスケア関連施設タイプの分類を記載しています。なお、区分所有建物の場合、本投資法人の取得予定資産である専有部分の用途を記載しています。

(ロ) 「特定資産の概要」欄について

- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る本件売買契約に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- ・「取得予定日」は、各取得予定資産に係る本件売買契約書に記載された取得予定資産の取得予定日を記載しています。
- ・「所在地」は、原則として住居表示を記載しており、住居表示が未実施の場合には、登記簿の記載に基づき地番(複数ある場合にはそのうちの一地番)を記載しています。
- ・「最寄駅」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- ・「土地」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利を、本投資法人が信託受益権を保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ・「土地」の「敷地面積(㎡)」は、登記簿の記載に基づき地積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- ・「土地」の「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。
- ・「土地」の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- ・「土地」の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- ・「建物」の「所有形態」は、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- ・「建物」の「延床面積(㎡)」は、登記簿上表示されている建物(ただし、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。また、建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- ・「建物」の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築年月日を記載しています。
- ・「建物」の「用途」及び「構造・階数」は、登記簿の記載に基づき記載しています。なお、建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得する予定の専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。
- ・「建物」の「賃貸区画数」は、各取得予定資産について、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる区画の数を記載しています。
- ・「PM会社」は、本投資法人の取得後、建物・設備の維持に関する初期対応を中心とした業務を委託する予定の会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、本投資法人の取得後、マスターリース会社となる予定の法人を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、本投資法人の取得後、効力を生じる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。

(八) 「賃貸借の概要」欄について

- ・「賃貸可能面積(㎡)」は、各取得予定資産のうち建物についての賃貸が可能な面積を意味し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「稼働率」は、賃貸可能面積に対して本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づく賃貸面積が占める割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸面積(㎡)」は、本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「テナント総数」は、本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。
- ・「主テナント」は、本書の日付現在有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約において、賃貸面積が最も大きいテナントの名称を記載しています。

(二) 「入居者の状況・施設の概要」欄について

- ・「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数(室)」、「居住の権利形態」、「定員(人)」、「居室面積帯(㎡)」、「入居者数(人)」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢(歳)」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制(最小時人数)」は、売主より提供された重要事項説明書に表示された内容に基づき記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。該当がない場合「該当なし」と記載しています。
- ・「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から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ・「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された、協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。

(ホ) 「特記事項」欄について

「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、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を記載しています。

なお、特記事項の作成に当たり、平成27年6月18日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの(担保権の設定を含みます。)
- c. 不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(ヘ) 「物件特性」欄について

「物件特性」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果、本資産運用会社による分析等に基づいて、各取得予定資産に関する特性等を記載しています。

(ト) 「鑑定評価書の概要」欄について

- a. 「鑑定評価書の概要」は、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所が各取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに、数値については切り捨てて記載しています。なお、「鑑定評価書の概要」のうち「運営収益」は、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、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。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

| 物件番号 | S-1 | 物件名称 | ジョイステージ八王子 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|--|-------------------|--|-----------------------|---------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 3,675百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 東京都八王子市横川町924番地2 | | | |
| 最寄駅 | | JR中央線「西八王子」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 (㎡) | 21,071.80 | |
| | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 40% | 容積率 | 80% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 (㎡) | 13,812.27(注) | |
| | 竣工日 | (竣工) 平成7年10月31日 (増築) 平成15年5月23日 | 用途 | 共同住宅・診療所・ラウンジ | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | | |
| マスターリース会社 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 (㎡) | 13,812.27 | 稼働率 | 100.0% | | |
| 賃貸面積 (㎡) | 13,812.27 | テナント総数 | 1 | | |
| 主テナント | 株式会社エヌエムライフ | | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年7月31日から平成46年7月31日 | | | | | |
| 賃料改定：原則として賃料は改定できず、賃借人は、借地借家法第32条に基づく賃料の減額を請求することはできません。ただし、物価又は金利水準の上昇に伴う賃料の増額については、2年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を増額することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人により何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は中途解約禁止期限である平成36年7月31日までは中途解約できません。中途解約禁止期限である平成36年7月31日より後については、12か月前までに賃貸人に対して書面により通知することにより、中途解約できます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月1日) | | | | | |
| オペレーター | 株式会社エヌエムライフ | | 開設年月日 | 平成7年11月15日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 229 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 260 | |
| 居室面積帯(㎡) | 14.21~55.12 | | 入居者数(人) | 213 | |
| 入居時要件 | 混合型(自立含む) | | 入居率 | 81.9% | |
| 入居者の平均要介護度 | 0.9 | | 入居者の平均年齢(歳) | 84.1 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | 一時金方式 | | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | 20,837,000~56,101,000 | | |
| | 月額利用料(円) | 該当なし | 142,560 | | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.5:1以上 | | 夜間職員体制(最小時人数) | 介護職員3人以上 | |

| | |
|--|--|
| 協力医療機関 | 医療法人 清仙会 松本クリニック 永生病院 医療法人社団 玉栄会 東京天使病院 北原国際病院 南多摩病院 |
| 協力歯科医療機関 | コンパステナルクリニック |
| 特記事項 | |
| 該当事項はありません。 | |
| その他 | |
| (注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 種類:物置、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積:10.70㎡ 2. 種類:ポンプ室、構造:軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積:12.19㎡ 3. 種類:物置、構造:軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積:10.12㎡ 4. 種類:物置、構造:軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積:10.12㎡ 5. 種類:物置、構造:軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積:10.12㎡ 6. 種類:物置、構造:軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建、床面積:24.08㎡ | |
| 物件特性 | |
| <p>(立地)</p> <p>JR中央線「西八王子」駅から車で5分、郊外の丘陵地に位置する大規模な介護付有料老人ホーム(特定施設)です。約21,000㎡の広い敷地内には「こげらの森」と呼ばれる自然林があり、建物内からは都心や奥多摩の山々が一望できます。</p> <p>(建物・設備)</p> <p>自立者向けのレジデンス棟一般居室175室、要介護者向けのケア棟介護居室54室で構成され、一般居室の面積は約28㎡~55㎡、室内には洗面、トイレ、ユニットバス、エアコンの設備があり、介護居室の面積は約14㎡~25㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンがあります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、和室広間、談話室(ピリヤード室)、コミュニティホール、小ホール(麻雀室)、機能訓練室、健康管理室、大浴場、個浴室、機械浴室、クリニック等、自立者から要介護者までを対象とした充実した設備があります。</p> <p>(運営状況)</p> <p>総合商社等が出資する株式会社エヌエムライフにより平成7年11月から運営が開始され、平成26年7月に株式会社イリスケアが株式会社エヌエムライフの全株式を取得しました。開設以来自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われています。200人を超える入居者間では数多くのサークル活動や農園が運営されており、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。入居費用は一般的なレジデンス棟の居室Aタイプ41.73㎡で入居一時金29,124,000円、月額利用料142,560円(1人入居の場合)と高価格帯の利用料金設定となっています。今後要介護者の比率が増加することが見込まれ、オペレーターの特徴である医療と介護の連携による幅広いサービス体制を導入し、入居者の多様なニーズに応えられるよう運営を行っています。自立者中心の施設で、入居一時金は比較的高額ですが一定割合が現金により分別管理されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、長年の事業実績、充実したサービス、適正な入居費用、豊かな自然環境、熟成したコミュニティの形成により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p> <p>(ORE戦略による取得)</p> <p>スポンサー会社がオペレーターに対してセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。</p> | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--|---|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 3,710 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 3,710 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 3,740 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 25 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 7 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 16 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$) | 208 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 7 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$) | 201 | |
| (7) 還元利回り | 5.4% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 3,670 | |
| 割引率 | 5.2% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.6% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 2,310 | |
| 土地比率 | 51.5% | |
| 建物比率 | 48.5% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | <p>対象不動産は、JR中央線「西八王子」駅から約2.6kmに位置する介護付有料老人ホームです。自立者向けのレジデンス棟と要介護者向けのケア棟から構成されており、加齢・要介護度の上昇により介護の必要度が高まった場合にも、入居者の状態に応じたサービスの提供が可能な体制を備えており、ハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有します。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、借入者のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-2 | 物件名称 | ニチイホームたまプラーザ | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|--|--------------|----------------------|---------------|---------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権(注) | | | |
| 取得予定価格 | | 2,500百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号 | | | |
| 最寄駅 | | 東急田園都市線「たまプラーザ」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積(㎡) | 3,635.89 | |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積(㎡) | 8,208.65 | |
| | 竣工日 | 平成4年3月19日 | 用途 | 寄宿舎 | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(㎡) | | 8,208.65 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(㎡) | | 8,208.65 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社ニチイケアパレス | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成14年8月1日から平成34年7月31日 | | | | | |
| 賃料改定：3年に1度、法令の改廃、経済の変動、公租公課の増減、その他やむを得ぬ事情を考慮し、賃貸人及び賃借人による協議の上、改定することができます。ただし、急激な経済変動の場合は3年に1度に限らずその都度、賃貸人及び賃借人による協議の上、改定できます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人・賃借人協議の上、本契約を更に2年間延長することができます。また、以後同様です。 | | | | | |
| 中途解約：平成34年7月31日までは、賃貸人及び賃借人双方の了解がなければ中途解約はできません。ただし、賃貸人及び賃借人は6か月前までに各相手方に次の金額を支払うことにより、中途解約ができます。 | | | | | |
| 賃貸借期間が5年未満の場合、金400,000,000円 | | | | | |
| 賃貸借期間が5年以上10年未満の場合、金300,000,000円 | | | | | |
| 賃貸借期間が10年以上15年未満の場合、金200,000,000円 | | | | | |
| 賃貸借期間が15年以上20年未満の場合、金100,000,000円 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月1日) | | | | | |
| オペレーター | 株式会社ニチイケアパレス | | 開設年月日 | 平成14年12月10日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 160 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 164 | |
| 居室面積帯(㎡) | 14.17~28.61 | | 入居者数(人) | 144 | |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | | 入居率 | 87.8% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.3 | | 入居者の平均年齢(歳) | 86.9 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 3,000,000~6,300,000 | |
| | 月額利用料(円) | 314,800~396,800 | | 189,800~252,300 | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.5:1以上 | | 夜間職員体制(最小時人数) | 介護職員6人 | |

| | |
|--|--|
| 協力医療機関 | 医療法人社団 あおい会 杉本クリニック 医療法人社団 平郁会 青野診療所 |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人社団 厚誠会 厚誠会歯科 新百合ヶ丘 医療法人社団 コンパス コンパステタルクリニック横浜 |
| 特記事項 | |
| 該当事項はありません。 | |
| その他 | |
| (注) 本物件の信託受益権は、本物件土地を信託財産とする信託受益権(取得予定価格:1,120百万円)と本物件建物を信託財産とする信託受益権(取得予定価格:1,380百万円)の2つの信託受益権から構成されています。 | |
| 物件特性 | |
| <p>(立地) 東急田園都市線「たまプラーザ」駅が最寄り駅である、戸建てと低層マンションが建ち並び閑静な住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。建物の南側には「犬蔵さくらの丘公園」が隣接しており、小高い丘の上の建物は広い眺望と採光が確保されています。</p> <p>(建物・設備) 要介護者向けの居室は個室156室、夫婦室4室、合計160室で構成され、面積は14.17㎡~28.61㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、美容室、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室等充実した設備があります。平成14年に企業の独身寮から有料老人ホームに全面的なコンバージョン工事が行われ、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。</p> <p>(運営状況) 平成14年に株式会社ニチイケアパレスにより運営が開始された、要介護者向けの大規模な施設です。「自由で楽しい、安心・安全な暮らし」を方針に、介護に関わる職員の割合2.5:1以上の手厚いサービス体制で運営されています。入居費用は一般的な居室の標準プランで約14㎡、入居一時金3,000,000円、月額利用料189,800円の中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、長年の運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p> | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|-------------------------------|--|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 2,660 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 2,660 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 2,680 | 中長期安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1)運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 17 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 4 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 11 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 150 | |
| (4)一時金の運用益 | - | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 10 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 139 | |
| (7)還元利回り | 5.2% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 2,630 | |
| 割引率 | 5.0% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.4% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 2,260 | |
| 土地比率 | 55.4% | |
| 建物比率 | 44.6% | |
| 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 | <p>対象不動産は東急田園都市線「たまプラーザ」駅から道路距離で約1.5km、東名高速道路「東名川崎」I.C.より約1.1kmに位置する介護付有料老人ホームです。</p> <p>平成4年の竣工当初は、社員寮として設計された建物ですが、平成14年に一部、改築工事を行っており現状は介護付有料老人ホームとして標準的な仕様となっており、代替競争等の関係にある不動産と比較しても十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-3 | 物件名称 | ニチイホーム中野南台 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|---|----------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,740百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 東京都中野区南台三丁目26番24号 | | | |
| 最寄駅 | | 東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 敷地面積(m ²) | 1,926.51 |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積(m ²) | 3,339.00(注) |
| | 竣工日 | 平成4年6月25日 | | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建 | | 賃貸区画数 | 1 |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(m ²) | | 3,339.00 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(m ²) | | 3,339.00 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社ニチイケアパレス | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成19年4月1日から平成39年3月31日 | | | | | |
| 賃料改定：3年に一度賃貸人及び賃借人による協議の上で、改定できます。ただし、法令の改廃、経済の変動、公租公課の改定その他相当の理由が発生した場合においては3年に1度に限らず、その都度賃貸人及び賃借人協議の上、改定できます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対し、書面による意思表示をしないとき、本契約は同一条件で更に延長することができます。 | | | | | |
| 中途解約：賃貸人及び賃借人は、それぞれ相手方に対し12か月前までに書面による通知を行ったうえで、本契約を解約することができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月1日) | | | | | |
| オペレーター | 株式会社ニチイケアパレス | | 開設年月日 | 平成18年2月15日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 83 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 83 | |
| 居室面積帯(m ²) | 13.20 | | 入居者数(人) | 76 | |
| 入居時要件 | 混合型(自立含む) | | 入居率 | 91.6% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.4 | | 入居者の平均年齢(歳) | 88.6 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 12,600,000 ~17,640,000 | |
| | 月額利用料(円) | 364,800 | | 254,800 | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.5:1以上 | | 夜間職員体制 (最小時人数) | 介護職員4人以上 | |
| 協力医療機関 | はまやホームケアクリニック | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人社団 永研会 こまい歯科 往診部 | | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| (注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類:物置、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積:7.50m ² | | | | | |

物件特性**(立地)**

東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約12分の、戸建てと低層マンションが建ち並ぶ閑静な住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。

(建物・設備)

要介護者向けの居室は個室83室、面積は13.20㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、美美容室、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があります。平成18年に企業の独身寮から有料老人ホームに全面的なコンバージョン工事が行われ、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

平成18年2月に株式会社ニチイケアパレスにより運営が開始された要介護者向けの施設です。「自由で楽しい、安心・安全な暮らし」を方針に、介護に関わる職員の割合2.5:1以上の手厚いサービス体制で運営されています。入居費用は平均的な居室約13.20㎡で入居一時金約12,000,000円、月額利用料約250,000円前後と高価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、長年の運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--|--|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,900 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 1,900 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,920 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 8 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 0 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 6 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$) | 89 | |
| (4) 一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 2 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$) | 88 | |
| (7) 還元利回り | 4.6% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 1,870 | |
| 割引率 | 4.4% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 1,710 | |
| 土地比率 | 85.5% | |
| 建物比率 | 14.5% | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | <p>対象不動産は東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約12分に位置しており、入居者募集や職員確保の面において立地条件が優る介護付有料老人ホームです。</p> <p>築年はやや経過しているものの、全室個室で、かつ標準的な居室面積は13.2㎡とやや小さいですが、食堂や多目的スペース等の共用スペースは十分に確保されており、十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-4 | 物件名称 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 分類 | 住宅型有料老人ホーム |
|---|-------|---|------------------------|--|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,175百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | (A棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4 (B棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目20番地6 (C棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目21番地2 | | | |
| 最寄駅 | | 京王相模原線「京王永山」駅、小田急多摩線「小田急永山」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 (m ²) | 2,204.82 | |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | (A棟) 所有権 (B棟) 区分所有権(注1) (C棟) 区分所有権(注1) | 延床面積 (m ²) | (A棟) 1,702.94 (B棟) 1,436.19 (C棟) 1,330.65 | |
| | 竣工日 | (A棟) 平成23年11月15日 (B棟) 平成23年11月16日 (C棟) 平成23年11月16日 | 用途 | (A棟) 老人ホーム・グループ ホーム (B棟) 老人ホーム・駐車場、 小規模多機能施設(注2) (C棟) 老人ホーム、グループ ホーム(注2) | |
| | 構造・階数 | (A棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階 建 (B棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階 建 (C棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根4階 建 | 賃貸区画数 | 4 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング 投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 (m ²) | | 4,385.53 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積 (m ²) | | 4,385.53 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社コミュニティネット | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年12月17日から平成76年12月16日 | | | | | |
| 賃料改定：賃料は原則、改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合、又は賃貸人が本物件に追加投資(増改築、修繕を含む)をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は10年間継続されます。また、以後同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃貸人は中途解約禁止期限である平成34年12月16日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後は、以下のいずれかの条件を満たした場合、本契約を中途解約することができます。 賃貸人が、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。 賃借人が、賃貸人に対し、解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。 | | | | | |

| 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成27年1月1日） | | | |
|--|--|-------------------|----------------------|
| オペレーター | 株式会社コミュニティネット | 開設年月日 | 平成23年12月15日 |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 71 |
| 居住の権利形態 | 利用権 | 定員（人） | 110 |
| 居室面積帯（㎡） | 21.74～66.84 | 入居者数（人） | 78 |
| 入居時要件 | 混合型（自立含む） | 入居率 | 70.9% |
| 入居者の平均要介護度 | 0.4 | 入居者の平均年齢（歳） | 78.9 |
| 利用料の支払方式 | | | |
| | 月払プラン | 一時金方式 | |
| | 入居一時金（円） | 該当なし | 4,070,000～36,800,000 |
| | 月額利用料（円） | 212,200～326,490 | 109,070～214,490 |
| 介護に関わる職員体制 | - | 夜間職員体制 （最小時人数） | 介護職員1人以上 |
| 協力医療機関 | 医療法人財団 天翁会 あいクリニック 医療法人財団 天翁会 新天本病院 | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人社団 真潭会 新井歯科医院 | | |
| 特記事項 | | | |
| 該当事項はありません。 | | | |
| その他 | | | |
| (注1) B棟及びC棟の建物については区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。 | | | |
| (注2) B棟及びC棟の建物については区分所有建物ですが、各々が異なった用途で登記されています。 | | | |
| 物件特性 | | | |
| (立地) | | | |
| 京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅からバスで約10分、バス停下車徒歩3分、住宅都市整備公団の開発した多摩ニュータウン聖ヶ丘団地の中心部に位置し、独立行政法人都市再生機構と共同で「団地再生」プロジェクトとして誘致された、主として自立高齢者向け住宅型有料老人ホームです。徒歩圏にはスーパーマーケット、小規模な商店街、駐在所、郵便局等の生活利便性の高い施設が整っています。 | | | |
| (建物・設備) | | | |
| 自立者向けの居室、グループハウス（要介護者向け居室）、グループホームなど、小規模多機能施設で構成される複合施設です。入居用の住戸専用面積は21.74㎡～66.84㎡、室内（A棟1階を除きます。）には洗面、トイレ、浴室、キッチンの設備があり、オープンスペースとして、食堂、多目的室があります。グループハウスの居室面積は21.74㎡～32.73㎡、室内には洗面、トイレ、ミニキッチン、厨房、エアコンの設備があり、共用部分には浴室、洗濯室、リビング・ダイニングがあります。バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。 | | | |
| (運営状況) | | | |
| 平成23年12月開業、オペレーターの株式会社コミュニティネットが施設の開発段階から入居希望者との対話を重ねながらコンセプトとコミュニティを作り上げていくコーポラティブハウスの手法で開発を行い、「団地再生」のモデルケースとして各種メディアでも紹介されたユニークな施設です。近隣には図書館、集会所、学童クラブを有する公共施設「多摩市立聖ヶ丘コミュニティセンター（ひじり館）」があり、入居者は自由に利用ができます。また、施設内の「ゆいま～る食堂」は入居者以外の地域住民に開放されており、地域との連携が図られています。有料老人ホーム部分は株式会社コミュニティネットが運営し、施設内のグループホーム及び小規模多機能施設は多摩地域における高齢者医療・介護の大手である医療法人財団天翁会に転貸され、運営されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、高齢化が進む多摩ニュータウンにおいて小規模な日本版CCRCの先駆的事例として自立高齢者の高いニーズがあり、長期安定的な運営が可能と分析しています。 | | | |
| (ORE戦略による取得) | | | |
| 本資産運用会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。 | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,320 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 1,320 | DCF法による価格を標準とし、直接還元法による価格からの検証を行って査定 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,330 | 標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない | |
| (2)運営費用 | 10 | | |
| 維持管理費 | - | 賃貸借条件に基づきテナント負担 | |
| 水道光熱費 | - | 賃貸借条件に基づきテナント負担 | |
| 修繕費 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定 | |
| PMフィー | 0 | 現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定 | |
| テナント募集費用等 | - | テナントの入れ替えは想定しない | |
| 公租公課 | 8 | 平成26年度実績資料に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定 | |
| その他費用 | 0 | 収支実績等を参考に査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 59 | | |
| (4)一時金の運用益 | 10 | 運用利回りを2%として査定 | |
| (5)資本的支出 | 3 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 66 | | |
| (7)還元利回り | 5.0% | 類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 1,310 | | |
| 割引率 | (1～10年目) 5.0% (11年目) 5.1% | 類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定 | |
| 最終還元利回り | 5.2% | 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（百万円） | 1,300 | | |
| 土地比率 | 41.5% | | |
| 建物比率 | 58.5% | | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | <p>対象不動産は、京王相模原線「京王永山」駅及び小田急多摩線「小田急永山」駅から北東へ徒歩約15分の共同住宅を中心に店舗等が見られる住宅地域に位置します。当該地域は、並木を配した遊歩道が整備され、区画整然としており、周辺にスーパー、商店街、郵便局、診療所等が存し、居住環境が良好で生活利便性に優れた立地条件にあります。建物については、相応のグレード感を有し、居室は有料老人ホームとしては比較的面積が広く、各戸（A棟1階を除きます。）にユニットバス、洗面台、キッチン、クローゼット、洗濯機置場等が配置され、一般的なマンションの設備を備えています。また、居室に緊急通報装置が配備されているとともに、24時間スタッフが常駐し、施設内に医療法人財団が運営する小規模多機能施設等が入居していることから、安心して暮らせる環境となっています。以上より、対象不動産は立地優位性に加え、有料老人ホームとして相応の建物グレード、高い設備水準を備えていること等を勘案し、鑑定評価額を決定しました。</p> | | |

| 物件番号 | S-5 | 物件名称 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|--|--|--------------------|-----------------------|--------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,100百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 東京都大田区北糞谷二丁目15番21号 | | | |
| 最寄駅 | | 京浜急行電鉄本線「京急蒲田」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 借地権(注1) | 敷地面積(m ²) | 1,194.80(注2) | |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積(m ²) | 2,074.25 | |
| | 竣工日 | 平成19年6月8日 | 用途 | 介護所 | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根5階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | | |
| マスターリース会社 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(m ²) | 2,086.40 | | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(m ²) | 2,086.40 | | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | 長谷川介護サービス株式会社 | | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成24年7月1日から平成54年6月30日 | | | | | |
| 賃料改定：5年毎に物価の変動、土地建物に対する公租公課の増減、近隣建物賃料の変動、その他経済情勢の変動等を考慮し、賃料改定の必要があると認められる場合には、賃貸人及び賃借人は協議の上、改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合は、同一条件にて更に5年間継続されます。また、以後同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は、解約の12か月前までに書面により、賃貸人に通知することで解約することができます。ただし、賃借人は12か月間の解約予告期間の内であっても、賃貸人と新賃借人との間に本物件の賃貸借契約が締結されたときは、新賃借人への本物件の引渡し日をもって解約できます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月15日) | | | | | |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 | | 開設年月日 | 平成24年7月1日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 48 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 55 | |
| 居室面積帯(m ²) | 15.10~31.60 | | 入居者数(人) | 47 | |
| 入居時要件 | 混合型(自立含む) | | 入居率 | 85.5% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.2 | | 入居者の平均年齢(歳) | 89.0 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 該当なし | |
| | 月額利用料(円) | 263,280~506,040 | | 該当なし | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.0:1以上 | | 夜間職員体制(最小時人数) | 介護職員2人以上 | |
| 協力医療機関 | 医療法人社団 静恒会 本多病院 豊川クリニック 医療法人社団 森と海 東京 東京蒲田病院 | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 菊地歯科医院 医療法人社団 福啓会 オーラルプロポーションクリニック | | | | |

| 特記事項 |
|--|
| 該当事項はありません。 |
| その他 |
| (注1) 本物件土地の全部について、受託者は、賃貸人である個人2名との間で土地賃貸借契約書を締結しています。 なお、賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。 借地権設定者：個人2名(本物件土地の所有者及び売買予約権者) 借地権の種類：普通借地権 借地期間：平成19年9月1日から平成39年8月31日まで 賃料及び賃料改定：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 敷金・保証金：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 契約更新：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 |
| (注2) 借地対象面積は984.47㎡であり、太田区公共物管理条例に基づく私道負担部分(約43.40㎡)を含みます。 |
| 物件特性 |
| (立地) 京浜急行電鉄本線「京急蒲田」駅から徒歩約8分、戸建て住宅、低層マンションが建ち並ぶ住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。高齢者人口の集積する都心立地で、徒歩圏内に生活利便施設が整っています。 |
| (建物・設備) 要介護者向けの居室は個室41室、夫婦室7室、合計48室、面積は15.10㎡~31.60㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。 |
| (運営状況) 平成19年に介護付有料老人ホームとして開設され、平成24年7月に長谷川介護サービス株式会社により運営が承継された要介護者向け施設です。介護に関わる職員の割合2.0:1以上の特に手厚いサービス体制が築かれています。入居費用は一般的な一人用居室約16㎡で入居一時金0円、月額利用料263,280円の中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。 |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--|--|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,160 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 1,160 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,180 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 10 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 0 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 3 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | 5 | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$) | 55 | |
| (4) 一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 2 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$) | 55 | |
| (7) 還元利回り | 4.7% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 1,140 | |
| 割引率 | 4.5% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 662 | |
| 土地比率 | 50.7% | |
| 建物比率 | 49.3% | |
| 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 | <p>対象不動産は京浜急行電鉄本線ほか「京急蒲田」駅から徒歩約8分に位置する介護付有料老人ホームです。</p> <p>入居者の募集等に有利な立地条件を有しており、建物等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、借入者のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-6 | 物件名称 | アクティバ琵琶 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|---|-------|---|------------------------|--|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 6,940百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | (ケアレジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号 (ケアセンター棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号 (レジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号 | | | |
| 最寄駅 | | JR湖西線「おごと温泉」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 (m ²) | 21,911.15 | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 (m ²) | (ケアレジデンス棟) 5,054.05(注1) (ケアセンター棟) 2,960.33 (レジデンス棟) 31,635.46(注1) | |
| | 竣工日 | (ケアレジデンス棟) 平成19年8月1日 (ケアセンター棟) 昭和62年8月31日 (レジデンス棟) (竣工) 昭和62年7月15日 (増築) 昭和62年12月2日 (変更及び増築) 平成4年6月2日 | 用途 | (ケアレジデンス棟) 老人ホーム (ケアセンター棟) 診療所 (レジデンス棟) 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | (ケアレジデンス棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 (ケアセンター棟) 鉄筋コン クリート造陸屋根7階建 (レジデンス棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造アルミニュー ム板葺陸屋根地下1階付12階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | グローバルコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投 資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 (m ²) | | 39,649.84 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積 (m ²) | | 39,649.84 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社ユニマツトそよ風 | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成19年8月31日から平成39年8月30日 | | | | | |
| 賃料改定：平成24年1月29日以降は3年毎に6か月以上前から賃貸人及び賃借人協議の上、書面による同意により改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸人又は賃借人が、賃貸借期間満了日の6か月前までの間に相手方に対して書面により更新をしない旨の通知をした場合を除き、本契約は同一条件で更に3年間更新されます。また、以後同様です。 | | | | | |
| 中途解約：中途解約解禁日である平成29年8月31日より前は、賃借人は原則として中途解約できません。中途解約解禁日である平成29年8月31日以降は、賃借人は、賃貸人に対し、6か月以上の予告期間を定めた書面による通知をすることにより、解約することができます。 | | | | | |

| 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成27年4月1日） | | | |
|---|---|-----------------------|-------------------------------------|
| オペレーター | 株式会社ユニマットそよ風 | 開設年月日 | 昭和62年7月26日 平成24年7月1日（会社合併による再申請） |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | 居室数（室） | 384 |
| 居住の権利形態 | 利用権 | 定員（人） | 445 |
| 居室面積帯（㎡） | 16.25～104.73 | 入居者数（人） | 331(注2) |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | 入居率 | 76.1% |
| 入居者の平均要介護度 | 1.1 | 入居者の平均年齢（歳） | 84.4 |
| 利用料の支払方式 | | | |
| | 月払方式 | 一時金方式 | |
| 入居一時金（円） | 該当なし | 20,000,000 （他方式あり） | |
| 月額利用料（円） | 509,100 | 159,150～274,200 | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.0：1以上 | 夜間職員体制 （最小時人数） | 介護職員4人、 看護職員1人 |
| 協力医療機関 | 医療法人社団五心会北雄琴クリニック（敷地内診療所） 医療法人弘英会琵琶湖大橋病院 日本赤十字社大津赤十字病院 滋賀医科大学医学部付属病院 滋賀県立成人病センター 大津市民病院 山元医院 日本赤十字社大津赤十字志賀病院 | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人弘英会琵琶湖大橋病院 | | |
| 特記事項 | | | |
| 該当事項はありません。 | | | |
| その他 | | | |
| (注1) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 （ケアレジデンス棟） 種類：ごみ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：10.60㎡ （レジデンス棟） 種類：倉庫、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：23.76㎡ 種類：倉庫、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：7.80㎡ (注2) 一時的に不在になっている入居者を含みます。 | | | |
| 物件特性 | | | |

(立地)

JR湖西線「おごと温泉」駅から徒歩約15分、琵琶湖畔の西側に位置する大規模な介護付有料老人ホーム(特定施設)です。周辺は京都市内への通勤者のための住宅地化が進むとともに、琵琶湖畔を一望する立地はリゾート地としての豊かな自然環境を備えています。

(建物・設備)

昭和62年から平成4年にかけて建設された自立高齢者向けのレジデンス棟300室、平成19年に新設された要介護者向けのケアレジデンス棟84室、昭和62年に建設されたクリニック、デイサービスセンター、一時介護室8室が入居するケアセンター棟(そよ風館)で構成されています。レジデンス棟の居室面積は33.65㎡~104.73㎡、室内には洗面、トイレ、ユニットバス、キッチン、エアコンの設備があり、共用部にはレストラン、厨房、喫茶室、ビリヤード室、囲碁・将棋室、カラオケ・バーラウンジ、オーディオルーム、アスレチックルーム、多目的ホール、茶室、和室、アトリエ、図書室、健康相談室、生活相談室、美容室、ランドリー室、ゴルフ練習場、菜園、温泉大浴場等リゾートホテルの様なアミューズメント設備とヘルスケア設備が充実しています。ケアレジデンス棟の居室面積は16.25㎡~25.67㎡、室内には洗面、トイレ、シャワー、エアコンがあります。フロア毎のユニットケアになっており各階の共用部には食堂、ラウンジ、個浴室があり、1階に多目的ホール、機能訓練室、健康管理室、美容室、歯科診療室、共同浴室、機械浴室等充実した設備があります。

(運営状況)

昭和62年7月開設以降、大阪圏を代表する自立者向け高価格帯の高級有料老人ホームの一つであり、平成20年にユニマットグループがアクティバ株式会社の事業を承継(その後平成24年に株式会社ユニマットそよ風により吸収合併)し、安定的な稼働実績をあげています。平成19年にケアレジデンス棟が開設されたことにより、自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われており、300人を超える入居者間では数多くのサークル活動が活発に運営され、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。入居費用は一般的なレジデンス棟の一人用居室で入居一時金約20,000,000円、月額利用料159,150円と高価格帯の利用料金設定となっています。自立者中心のため介護保険制度リスクの低い施設で、本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、長年の事業実績、信用力の高いオペレーターによる高品質なサービス提供、適正な入居費用、豊かな自然環境、熟成したコミュニティの形成により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

(ORE戦略による取得)

スポンサー会社がオペレーターに対してレジデンス棟とケアセンター棟のセール・アンド・リースバック及びケアレジデンス棟の新規開発の提案を行い、前所有者からスポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|-------------------------------|---|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 7,170 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 7,170 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 7,220 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1)運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 77 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 15 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 6 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 53 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 1 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 435 | |
| (4)一時金の運用益 | 5 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 36 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 404 | |
| (7)還元利回り | 5.6% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 7,110 | |
| 割引率 | 5.4% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.8% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 4,020 | |
| 土地比率 | 31.4% | |
| 建物比率 | 68.6% | |
| 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 | <p>対象不動産は、昭和62年に自立者向けのレジデンス棟が建築された後、平成4年に増築し、平成19年に一定の要介護状態の入居者を対象とするケア・レジデンスが新設された大規模な介護付有料老人ホームです。</p> <p>自立者向けのレジデンス棟に入居した場合も、加齢・要介護度の上昇により介護の必要度が高まった場合はケア・レジデンスへの住替えが可能となっており、自立者から一定の要介護認定者まで、入居者の状態に応じたサービスの提供が可能な建物条件を備えています。入居一時金等の料金設定は、周辺における類似施設と比較して表面的には高めの設定となっていますが、手厚い人員配置体制や、事業者のブランド力も含めたソフト面での競争力等を勘案すると、概ね妥当な水準に設定されています。また、比較的所得水準が高めで、かつ入居時自立の高齢者をメインターゲットとしているため、今後開設される有料老人ホームのうち、直接的な競合関係に立つ物件は限定的と考えられます。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-7 | 物件名称 | レストヴィラ神戸垂水 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|---|----------------------------|----------------------|---------------|---------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,900百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地 | | | |
| 最寄駅 | | JR山陽本線「垂水」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 | 5,281.65 | |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 | 4,493.35 | |
| | 竣工日 | 平成22年3月3日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資 法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 (㎡) | | 4,493.35 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積 (㎡) | | 4,493.35 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | ワタミの介護株式会社 | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成22年5月13日から平成42年5月31日 | | | | | |
| 賃料改定：原則として、改定はできません。ただし、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人及び賃借人協議の上で改定できます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は平成40年5月31日までの期間において、本件契約を解除又は解約を申し入れることができません。平成40年6月1日以降の期間において、解除又は解約を希望する日の書面による通知を12か月前までに行った場合、賃借人は本契約を解除又は解約することができます。ただし、平成40年5月31日までの期間において、賃借人がやむを得ない事由により本件契約を解除することを希望する場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12か月前迄に通知し、賃貸人賃借人協議の上、解除することができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月1日) | | | | | |
| オペレーター | ワタミの介護株式会社 | | 開設年月日 | 平成22年4月1日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 100 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 100 | |
| 居室面積帯(㎡) | 16.60~17.10 | | 入居者数(人) | 89 | |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | | 入居率 | 89.0% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.1 | | 入居者の平均年齢(歳) | 87.3 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 5,900,000~7,500,000 | |
| | 月額利用料(円) | 283,374~308,374 | | 186,714 | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.5:1以上 | | 夜間職員体制(最小时人数) | 介護職員4人 | |
| 協力医療機関 | 医療法人社団 董会 名谷病院 北瀬循環器科内科 | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人社団 サクラ会 藤原歯科医院 | | | | |

| 特記事項 |
|---|
| 該当事項はありません。 |
| その他 |
| 該当事項はありません。 |
| 物件特性 |
| <p>(立地) JR山陽本線「垂水」駅からバス約10分、バス下車徒歩約6分、戸建て住宅、高齢者福祉施設が建ち並び閑静な住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。南斜面に立地する建物は瀬戸内海をはじめ広い眺望と採光が確保されています。</p> <p>(建物・設備) 要介護者向けの居室は個室100室、面積は16.60㎡～17.10㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、カフェ、ラウンジ、美美容室、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。</p> <p>(運営状況) ワタミの介護株式会社により平成22年4月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。おむつゼロ、特殊浴ゼロ、経管食ゼロ、車椅子ゼロの「4大ゼロ」を目標に掲げ、介護に関わる職員の割合2.5:1以上の手厚いサービス体制で運営されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p> <p>(ORE戦略による取得) スポンサー会社の関係会社がオペレーターとのパートナーシップにより開発し、ブリッジファンドを経由して取得するものです。</p> |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|-------------------------------|--|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,940 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 1,940 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,960 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1)運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 10 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 7 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 105 | |
| (4)一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 2 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 103 | |
| (7)還元利回り | 5.3% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 1,920 | |
| 割引率 | 5.1% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 5.5% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 1,380 | |
| 土地比率 | 38.4% | |
| 建物比率 | 61.6% | |
| 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 | <p>対象不動産は最寄り駅であるJR山陽本線「垂水」駅から約2.9kmの神戸市垂水区の高台に位置する介護付有料老人ホームです。</p> <p>最寄り駅までバス利用とやや交通利便性に劣る面もありますが、最寄りバス停までは徒歩約6分であることから入居者募集や職員確保の面において特段の問題は認められません。また、築浅の建物であり、全室個室で、広いラウンジや美美容室など充実した共用施設を設け、被介護者が利用しやすいように設計されており、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、借入人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-8 | 物件名称 | グランダ門戸厄神 | 分類 | 住宅型有料老人ホーム |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,180百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 兵庫県西宮市林田町10番10号 | | | |
| 最寄駅 | | 阪急今津線「門戸厄神」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 借地権(注) | 敷地面積(m ²) | 2,066.27 | |
| | 用途地域 | 準住居地域 / 第一種中高層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% / 60% | 容積率 | 200% / 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積(m ²) | 3,117.15 | |
| | 竣工日 | 平成26年7月18日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根4階建 | 賃貸区画数 | 2 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(m ²) | | 3,307.44 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(m ²) | | 3,307.44 | テナント総数 | 2 | |
| 主テナント | | 株式会社ベネッセスタイルケア | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年7月31日から平成49年7月30日 | | | | | |
| 賃料改定：原則として、賃料の改定はできません。ただし、賃貸人及び借借人は、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるにいたった場合、協議により改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借契約満了の6か月前までに賃貸人及び借借人の何れからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は同一条件でさらに3年間自動的に更新されます。また、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約：借借人は解約日の6か月前までに文書により賃貸人へその旨を通知する、又は賃料の6か月分相当額及び違約金を賃貸人に支払うことで、中途解約をすることができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成26年10月27日) | | | | | |
| オペレーター | 株式会社ベネッセスタイルケア | | 開設年月日 | 平成26年9月1日 | |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | | 居室数(室) | 62 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 63 | |
| 居室面積帯(m ²) | 22.00~44.50 | | 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(歳) | - | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 8,800,000~20,600,000 | |
| | 月額利用料(円) | 406,720~734,840 | | 179,920~390,840 | |
| 介護に関わる職員体制 | - | | 夜間職員体制(最小時人数) | 1人 | |
| 協力医療機関 | 岸本おはなクリニック、医療法人社団西岡医院 | | | | |
| 協力歯科医療機関 | - | | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

その他

(注)

1. 本物件土地の一部(430㎡)について、受託者は、賃貸人である個人1名との間で土地賃貸借契約書を締結していません。なお、賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

借地権設定者：個人1名

借地権の種類：普通借地権

借地期間：平成26年8月1日から平成56年7月31日まで

賃料及び賃料改定：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

敷金・保証金：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

契約更新：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

2. 本土地の一部(1,636.27㎡)について、受託者は、賃貸人である個人2名との間で土地賃貸借契約書を締結していません。なお、賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

借地権設定者：個人2名

借地権の種類：普通借地権

借地期間：平成26年8月1日から平成56年7月31日まで

賃料及び賃料改定：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

敷金・保証金：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

契約更新：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

物件特性

(立地)

阪急今津線「門戸厄神」駅から徒歩約7分、戸建て住宅、低層マンション、病院が建ち並ぶ閑静な住宅街に位置する住宅型有料老人ホームです。

(建物・設備)

要介護者向けの居室は個室61室、夫婦室1室、合計62室、面積は22.00㎡～44.50㎡、室内には洗面、トイレ、エアコン(一部の居室にはシャワールーム又はユニットバス、ミニキッチン)の設備があります。共用部には食堂、厨房、多目的室、ラウンジ、ファミリールーム、美美容室、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

業界トップクラスの事業規模を有するベネッセスタイルケアにより平成26年9月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。「『ご自分らしく』を実現でき、ご自宅のように『快適』にお過ごしいただけるように」を運営方針に、個々人のケアプランに基づいた手厚いサービス体制で運営されています。入居費用は一般的な居室タイプA1で22.00㎡、入居一時金8,800,000円、月額利用料229,920円と高価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、安定稼働時には運営収支から十分な賃料負担力があると見込んでおり、オペレーターの高い信用力、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,190 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 1,190 | DCF法による価格を標準とし、直接還元法による価格からの検証を行って査定 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,200 | 標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない | |
| (2)運営費用 | 21 | | |
| 維持管理費 | - | 賃貸借条件に基づきテナント負担 | |
| 水道光熱費 | - | 賃貸借条件に基づきテナント負担 | |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定 | |
| PMフィー | 0 | PMフィー予定額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定 | |
| テナント募集費用等 | 0 | 老人ホームはテナントの入れ替えを想定せず、店舗部分のみ入れ替えを想定して査定 | |
| 公租公課 | 4 | 〔土地〕借地であるため非計上 〔建物〕類似物件を参考に査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 保険料予定額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定 | |
| その他費用 | 15 | 支払地代に加え、その他費用として収益事例等を参考に査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 61 | | |
| (4)一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2%として査定 | |
| (5)資本的支出 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 61 | | |
| (7)還元利回り | 5.1% | 類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 1,180 | | |
| 割引率 | 5.2% | 類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個性等を加味すること等により査定 | |
| 最終還元利回り | 5.3% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定 | |
| 積算価格（百万円） | 1,330 | | |
| 土地比率 | 37.8% | | |
| 建物比率 | 62.2% | | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | <p>対象不動産は、阪急今津線「門戸厄神」駅から東へ徒歩7分、国道171号線沿いにおいて交通利便性に優れており、周囲には老人福祉施設、マンション等が見られるほか、「西宮市立中央市民病院」が立地しています。建物は、相対的に高いグレード感を有する築浅物件であり、全室個室によりプライベート空間を確保の上、各戸にナースコール、介護用電動ベッド、温水洗浄機能付トイレ、冷暖房設備等を備えています。また、共用スペースには食堂、美美容室、ティールーム、浴室並びに機械浴室が配置されるなど十分な設備水準を有します。加えて、入居者は24時間施設の入出りが自由で自宅同様の暮らしを送れるよう配慮されています。医療看護体制については、24時間サービススタッフが常駐し、看取り対応も可能で、介護サービスが必要な場合は訪問介護・通所介護を利用することができるなど、良質な看護体制が整っています。</p> <p>以上より、対象不動産は立地優位性に加え、有料老人ホームとして相対的に高い建物グレード、設備水準を備えていることから、これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | | |

| 物件番号 | S-9 | 物件名称 | エクセレント西宮 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|---|----------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 750百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号 | | | |
| 最寄駅 | | 神戸電鉄三田線「岡場」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積（㎡） | 4,486.99 | |
| | 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 / 第一種住居地域 / 市街化調整区域 | | | |
| | 建ぺい率 | 50% / 60% / 50% | 容積率 | 100% / 200% / 100% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積（㎡） | 2,685.48 | |
| | 竣工日 | 平成22年2月8日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造かわらぶき2階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パスルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積（㎡） | | 2,685.48 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積（㎡） | | 2,685.48 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社エクセレントケアシステム | | | |
| （主テナントとの契約の概要） | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年10月8日から平成46年10月7日 | | | | | |
| 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は10年間継続されます。また、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃貸人は中途解約禁止期限である平成34年10月7日までは、本契約を中途解約はできません。中途解約禁止期限である平成34年10月7日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。 | | | | | |
| 賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。 | | | | | |
| 解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 平成27年3月19日） | | | | | |
| オペレーター | 株式会社エクセレントケアシステム | | 開設年月日 | 平成22年3月1日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数（室） | 67 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員（人） | 70 | |
| 居室面積帯（㎡） | 19.50～36.10 | | 入居者数（人） | 70 | |
| 入居時要件 | 要支援・要介護 | | 入居率 | 100.0% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.4 | | 入居者の平均年齢（歳） | 85.0 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | 月払い方式 | | 一時金方式 | | |
| | 入居一時金（円） | 該当なし | 480,000 | | |
| | 月額利用料（円） | 該当なし | 175,400～215,400 | | |
| 介護に関わる職員体制 | 2.5：1以上 | | 夜間職員体制（最小時人数） | 介護職員3人 | |
| 協力医療機関 | 医療法人社団 医啓会 松本ホームメディカルクリニック | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 平山歯科医院 | | | | |

| 特記事項 |
|---|
| 該当事項はありません。 |
| その他 |
| 該当事項はありません。 |
| 物件特性 |
| <p>(立地) 神戸電鉄三田線「岡場」駅が最寄り駅であり、最寄り駅からやや遠いものの、郊外の住宅地に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。</p> <p>(建物・設備) 要介護者向けの居室は個室64室、夫婦室3室、合計67室、面積は19.50㎡～36.10㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、美美容室、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。</p> <p>(運営状況) 平成22年3月エクセレントケアシステムにより運営が開始された、要介護者向けの施設です。介護に関わる職員の割合2.5:1以上の介護度、医療依存度の高い入居者を受け入れられる手厚いサービス体制が築かれ、特に認知症と看取りの対応に力を入れています。入居費用は一般的な一人用居室19.50㎡で入居一時金480,000円、月額利用料175,400円の中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力が認められ、オペレーターの信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p> <p>(ORE戦略による取得) 本資産運用会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。オペレーターはこれにより生じた資金調達余力で新規の施設展開を図る計画です。</p> |

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 885 | | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 885 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 893 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 | |
| (2)運営費用 | 6 | | |
| 維持管理費 | 0 | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 修繕費 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| PMフィー | 0 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 公租公課 | 3 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 | |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 49 | | |
| (4)一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 | |
| (5)資本的支出 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 49 | | |
| (7)還元利回り | 5.5% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 876 | | |
| 割引率 | 5.3% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 | |
| 最終還元利回り | 5.7% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 | |
| 積算価格（百万円） | 697 | | |
| 土地比率 | 25.7% | | |
| 建物比率 | 74.3% | | |
| 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 | <p>対象不動産は、神戸電鉄三田線「岡場」駅より約1.8kmに位置する介護付有料老人ホームです。最寄り駅からはやや遠いものの、介護付有料老人ホームとして必要十分な建物等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | | |

| 物件番号 | S-10 | 物件名称 | 天 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 2,285百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号 | | | |
| 最寄駅 | | 札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積(m ²) | 1,746.75 | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積(m ²) | 6,473.60 | |
| | 竣工日 | 平成19年9月5日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(m ²) | | 6,473.60 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(m ²) | | 6,473.60 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 社会福祉法人ノテ福祉会 | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成19年9月15日から平成50年2月26日 | | | | | |
| 賃料改定：本件賃料は原則改定されないものとします。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資(増改築、修繕を含みます。)をした場合、3年毎に、協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。 | | | | | |
| 契約更新：契約期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は1年間継続されます。また、以後も同様となります。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は中途解約禁止期限である平成35年2月26日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後は、賃借人が以下のどちらかを充足した場合に限り中途解約ができます。 賃貸人に対し、中途解約日の12か月前までにその旨を書面により通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者(以下「代替賃借人」といいます。)との間で、本契約を大要において同条件で承継し、入居一時金残額相当金銭を代替賃借人に承継する場合。 賃借人が違約金として20か月分の賃料相当額の支払いを行い、かつ、入居一時金残額相当金銭を賃貸人又は代替賃貸人に承継する場合。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年4月1日) | | | | | |
| オペレーター | 社会福祉法人ノテ福祉会 | | 開設年月日 | 平成19年10月2日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 85 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 89 | |
| 居室面積帯(m ²) | 24.43~61.31 | | 入居者数(人) | 79 | |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護(注) | | 入居率 | 88.7% | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.6 | | 入居者の平均年齢(歳) | 86.5 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払い方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 1,620,000~16,200,000 | |
| | 月額利用料(円) | 365,184 | | 230,184 | |
| 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) | 看護職員1人 介護職員7人 | |

| | |
|--|---|
| 協力医療機関 | 医療法人社団 康和会 札幌しらかば台病院 北海道医療生活協同組合 札幌緑愛病院・緑愛クリニック 医療法人社団 明日佳 札幌江仁会病院・白石江仁会病院・桜台江仁会病院・札幌健診センター 特定医療法人 柏葉脳神経外科病院 医療法人社団 ひとみ会 回明堂眼科医院 医療法人社団 廣仁会 福住皮膚科クリニック・札幌皮膚科クリニック・札幌駅前ヒフ科クリニック |
| 協力歯科医療機関 | マリオン歯科 |
| 特記事項 | |
| 該当事項はありません。 | |
| その他 | |
| (注) 通常は自立の入居者は認められていませんが、2人用個室において、一方の入居者が要支援又は要介護である場合には、もう一方の入居者は自立でも入居可能とされています。 | |
| 物件特性 | |
| <p>(立地) 札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩約2分、市街地に立地する介護付有料老人ホーム（特定施設）です。街道沿いには中層マンション、店舗、事務所が建ち並び、周辺は閑静な住宅街が広がっており、徒歩圏内に月寒公園がある等、利便性が高く自然環境にも恵まれた立地です。</p> <p>(建物・設備) 要介護者向け居室、自立者向け居室、夫婦室の合計85室により構成されており、室内には洗面、トイレ、エアコン、ユニットバスの設備があります。共用部には最上階に天然温泉共同浴室、フィットネスルーム、12階にスカイラウンジ（食堂）、厨房、寿司処、喫茶コーナー、カラオケルーム、麻雀ルーム、サークル室、その他の階にゲストルーム、美理容室、個浴室、機械浴室等と自立者から要介護者までを対象とした充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。</p> <p>(運営状況) 社会福祉法人ノテ福祉会により平成19年10月に運営が開始された、要介護者向け及び自立者向けの施設です。介護居室フロアは各階9人毎に共用部分として食堂、キッチンコーナー、居間、個浴室等が配置されたユニットケア方式となっており、直接処遇職員の割合2.5：1以上、24時間看護師が常駐する等、北海道を代表する社会福祉法人で長年蓄積された、きめ細かく先進的な介護と医療の連携したサービスが提供されています。入居費用は一般的な一人用居室約24㎡で入居一時金なし、月額利用料365,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p> <p>(ORE戦略による取得) 本資産運用会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。</p> | |

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 2,490 | | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 2,490 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 2,500 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 | |
| (2)運営費用 | 16 | | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 修繕費 | 2 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 公租公課 | 12 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 | |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 166 | | |
| (4)一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 | |
| (5)資本的支出 | 5 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 162 | | |
| (7)還元利回り | 6.5% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 2,470 | | |
| 割引率 | 6.3% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 | |
| 最終還元利回り | 6.7% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 | |
| 積算価格（百万円） | 1,690 | | |
| 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 | <p>対象不動産は地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩約2分に位置する介護付有料老人ホームです。共用スペースとして、レストラン、ゲストルーム、娯楽室、大浴場を備える等、ゆとりのある暮らしを望む入居者のニーズを満たす仕様となっており、物等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有します。</p> <p>賃借人のオペレーション能力等を考慮すると、今後も安定した運営が期待できる物件です。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | | |

| 物件番号 | S-11 | 物件名称 | イリーゼ西岡 | 分類 | 住宅型有料老人ホーム |
|---|--------------------------------|------------------------|-----------|------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 800百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号 | | | |
| 最寄駅 | | 札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積（㎡） | 3,203.79 | |
| | 用途地域 | 準住居地域 / 第一種低層住居専用地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 60% / 40% | 容積率 | 200% / 80% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積（㎡） | 3,140.27 | |
| | 竣工日 | 平成26年5月9日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | | |
| マスターリース会社 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積（㎡） | 3,140.27 | | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積（㎡） | 3,140.27 | | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | 長谷川介護サービス株式会社 | | | | |
| （主テナントとの契約の概要） | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年6月1日から平成56年5月31日 | | | | | |
| 賃料改定：物価又は金利水準の上昇に伴う本件賃料の増額については、2年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には本件賃料を増額することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前迄に賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は5年間継続され、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は中途解約禁止期限である平成39年3月31日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後は、賃貸借期間中であっても、賃借人は12か月前までに賃貸人に対して書面により通知することにより、本契約を解約することができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 平成27年1月1日） | | | | | |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 | 開設年月日 | 平成26年6月1日 | | |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 83 | | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | 定員（人） | 83 | | |
| 居室面積帯（㎡） | 18.00～18.60 | 入居者数（人） | 61 | | |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | 入居率 | 71.8% | | |
| 入居者の平均要介護度 | 2.4 | 入居者の平均年齢（歳） | 83.8 | | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払方式 | 一時金方式 | | |
| | 入居一時金（円） | 該当なし | 該当なし | | |
| | 月額利用料（円） | 127,240～166,120 | 該当なし | | |
| 介護に関わる職員体制 | - | 夜間職員体制（最小時人数） | 介護職員2人 | | |
| 協力医療機関 | 医療法人 新産健会 ことに・メディカル・サポート・クリニック | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 星川歯科、ラビット歯科 | | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

物件特性**(立地)**

札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅が最寄り駅であり、戸建て住宅、中低層マンションが並ぶ閑静な住宅街に位置する住宅型有料老人ホームです。近隣には「さっぽろ羊ヶ丘」や「西岡公園」があり、緑豊かな自然を享受できる立地です。

(建物・設備)

居室は83室、面積は18.00㎡～18.60㎡、室内には洗面、トイレ、ケアコールの設備があります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、機能訓練室、浴室、機械浴室と新築間もない充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

平成26年6月に長谷川介護サービス株式会社により運営が開始された新しい施設です。個々人のケアプランに基づいたサービス体制で運営されています。入居費用は入居一時金なし、月額利用料127,240～166,120円と中価格帯の利用料金設定となっています。平成27年1月現在で開設後7か月目で入居率は約71.8%と順調な立ち上がりであり、本資産運用会社は、安定稼働時には運営収支から賃料負担力があると見込んでおり、オペレーターの高い信用力、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 805 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 805 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 806 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 | |
| (2)運営費用 | 7 | | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| PMフィー | 0 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 | |
| 公租公課 | 5 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 | |
| その他費用 | 0 | 過年度実績額等に基づき査定 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 46 | | |
| (4)一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 | |
| (5)資本的支出 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 45 | | |
| (7)還元利回り | 5.6% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 805 | | |
| 割引率 | 5.7% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 | |
| 最終還元利回り | 5.8% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 | |
| 積算価格（百万円） | 885 | | |
| 土地比率 | 22.3% | | |
| 建物比率 | 77.7% | | |
| 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 | <p>対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「真駒内」駅からバス乗車、「西岡3条11丁目」停留所を下車し徒歩約7分(約560m)、札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」駅からバス乗車、「西岡3条13丁目」停留所を下車し徒歩約1分(約80m)に所在します。周辺は、幹線道路沿いに生活利便施設が充実し、幹線道路の背後では丘陵地帯に区画整然とした新興住宅が建ち並び、居住環境は良好です。建物は、築浅で相応のグレード感を有し、全室個室で各戸にナースコールを備えます。また、共用スペースには食堂、浴室、リビングダイニング、機能回復訓練室、健康管理室、応接室等十分な設備水準を有します。また、食事は施設内の厨房にて調理を行い、24時間介護職員が常駐するなど、安心感のあるサービスを提供しています。</p> <p>したがって、対象不動産は居住環境、建物グレード及び設備水準のみならず、サービス面でも充実しており、代替・競争関係にある不動産との比較においても一定の市場競争力を備える物件であると思料します。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | | |

| 物件番号 | S-12 | 物件名称 | さわやか桜式番館 | 分類 | 介護付有料老人ホーム |
|--|--|------------------|---------------|-------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 960百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 秋田県秋田市卸町一丁目10番3号 | | | |
| 最寄駅 | | JR羽越本線「羽後牛島」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積(㎡) | 1,983.23 | |
| | 用途地域 | 商業地域/第一種住居地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80%/60% | 容積率 | 400%/200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積(㎡) | 3,628.51(注) | |
| | 竣工日 | 平成23年9月30日 | 用途 | 老人ホーム | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根4階建 | 賃貸区画数 | 1 | |
| PM会社 | | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| マスターリース会社 | | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(㎡) | | 3,628.51 | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積(㎡) | | 3,628.51 | テナント総数 | 1 | |
| 主テナント | | 株式会社さわやか倶楽部 | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態: 普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間: 平成25年3月27日から平成45年3月27日 | | | | | |
| 賃料改定: 賃料は改定されず、賃借人は借地借家法第32条に基づく賃料の減額を請求することはできません。また、物価又は金利水準の上昇に伴う賃料の増額については、2年毎に、賃借人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を増額することができます。 | | | | | |
| 契約更新: 賃貸借期間満了の6か月前までに賃借人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は10年間継続されます。また、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約: 賃借人は中途解約禁止期限である平成35年3月27日までは中途解約はできません。それ以降は、中途解約禁止期限の経過後に発出した、解約を希望する日の1か月前までの書面での通知により、本契約を中途解約することができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要(重要事項説明書記載日 平成26年11月16日) | | | | | |
| オペレーター | 株式会社さわやか倶楽部 | | 開設年月日 | 平成23年11月1日 | |
| 施設の類型 | 介護付有料老人ホーム | | 居室数(室) | 92 | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | | 定員(人) | 92 | |
| 居室面積帯(㎡) | 13.98~15.20 | | 入居者数(人) | 92 | |
| 入居時要件 | 要支援・要介護 | | 入居率 | 100.0% | |
| 入居者の平均要介護度 | 1.8 | | 入居者の平均年齢(歳) | 84.3 | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払方式 | | 一時金方式 | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | | 該当なし | |
| | 月額利用料(円) | 135,700~149,700 | | 該当なし | |
| 介護に関わる職員体制 | 3:1以上 | | 夜間職員体制(最小時人数) | 介護職員3人以上 | |
| 協力医療機関 | 市立秋田総合病院、片岡内科医院、医療法人社団 隆仁会 秋田往診クリニック、医療法人 梅栄会 細谷病院 | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人 玉木歯科医院、医療法人 千成会 旭北歯科医院 | | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| (注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類: 物置、構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積: 4.88㎡ | | | | | |

物件特性**(立地)**

JR羽越本線「羽後牛島」駅が最寄り駅であり、商業施設、物流倉庫、住宅が混在する街道沿いの介護付有料老人ホーム(特定施設)です。秋田市の中心部に位置し、面会、通勤がしやすく、病院、コンビニエンスストア、ホームセンター、ショッピングセンター、美容室、温泉施設が徒歩圏にある生活利便性の高い立地です。

(建物・設備)

要介護者向けの居室は92室、面積は13.98㎡～15.20㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

平成23年11月に業界大手のさわやか倶楽部により運営が開始された、要介護者向けの施設です。朝礼、健康管理、レクリエーション、リハビリに力を入れた入居者参加型の介護サービスが提供され、活気のある明るい施設運営がなされています。入居費用は一般的な居室約13.98～15.20㎡で入居一時金なし、月額利用料140,000円台が中心と中価格帯の利用料金設定となっています。冬季の積雪により秋田市内の介護施設への需要は底堅く高い稼働実績を有しています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力を有すると判断し、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

(ORE戦略による取得)

スポンサー会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、ブリッジファンドを経由して取得するものです。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--|--|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 976 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 976 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 983 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2) 運営費用 | 6 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 0 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 4 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$) | 58 | |
| (4) 一時金の運用益 | 0 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$) | 57 | |
| (7) 還元利回り | 5.8% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 968 | |
| 割引率 | 5.6% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 6.0% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 716 | |
| 土地比率 | 14.9% | |
| 建物比率 | 85.1% | |
| 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 | <p>対象不動産は秋田県のターミナル駅であるJR羽越本線「羽後牛島」駅が最寄りの秋田市内の既成市街地に位置する介護付有料老人ホームです。</p> <p>介護付有料老人ホームとして設計された築浅の建物であり、ハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、借入人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

| 物件番号 | S-13 | 物件名称 | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 分類 | 住宅型有料老人ホーム |
|---|----------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,600百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 北海道恵庭市相生町2番地1 | | | |
| 最寄駅 | | JR千歳線「恵庭駅」 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権(注1)(注2) | 敷地面積(m ²) | 3,939.14(注1) | |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | | |
| | 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 300% | |
| 建物(注2) | 所有形態 | 区分所有権 | 延床面積(m ²) | 9,718.77 | |
| | 竣工日 | 平成27年1月28日 | 用途 | 店舗・保育園・老人ホーム・駐輪場・診療所・事務所・駐車場 | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 | 賃貸区画数 | 16 | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | | |
| マスターリース会社 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積(m ²) | 5,343.33 | 稼働率 | 100.0% | | |
| 賃貸面積(m ²) | 5,343.33 | テナント総数 | 3 | | |
| 主テナント | 長谷川介護サービス株式会社 | | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：普通賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成27年3月15日から平成57年3月31日 | | | | | |
| 賃料改定：物価又は金利水準の上昇に伴う本件賃料の増額については、2年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には本件賃料を増額することができます。 | | | | | |
| 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後も同様です。 | | | | | |
| 中途解約：賃借人は中途解約禁止期限である平成35年3月31日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後は、賃貸借期間中であっても、賃借人は12か月前までに賃貸人に対して書面により通知することにより、本契約を解約することができます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 平成27年4月1日） | | | | | |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 | 開設年月日 | 平成27年4月1日 | | |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数(室) | 73 | | |
| 居住の権利形態 | 利用権 | 定員(人) | 73 | | |
| 居室面積帯(m ²) | 20.16~28.96 | 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(歳) | - | | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払方式 | 一時金方式 | | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | 該当なし | | |
| | 月額利用料(円) | 132,240~174,360 | 該当なし | | |
| 介護に関わる職員体制 | - | 夜間職員体制(最小時人数) | 介護職員1人 | | |
| 協力医療機関 | 医療法人 浩仁会 恵庭第一病院 医療法人 盟仁会 島松病院 | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 医療法人 ふぁみーゆ ふぁみーゆデンタルクリニック | | | | |

特記事項

該当事項はありません。

その他

- (注1) 本物件土地は、恵庭駅西口土地区画整理事業の施行区域内に所在する仮換地で、信託受託者の土地に関する権利は、従前地の所有権と仮換地の使用収益権（区分所有権に伴う敷地権）です。売主より本物件土地の信託譲渡を受ける信託受託者は、換地処分公告日の翌日に本物件土地の所有権（区分所有権に伴う敷地権）を取得する予定です。なお、敷地面積は、仮換地後の測量に基づき記載しています。
- (注2) 売主は、恵庭市との間で本物件を区分所有しており、本投資法人は売主との売買契約において、本投資法人の取得日付で、売主の保有の専有部分に係る区分所有権及びそれに伴う敷地権を信託受託者に信託譲渡した上で、同日付で本投資法人に対して信託受益権を譲渡することに合意しています。なお、本投資法人が取得する区分は、建物のうち、1階及び3階の店舗部分、3階診療所部分及び1階から6階までの老人ホーム部分に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：100,000,000分の72,323,439（約72.3%））です。
敷地面積、延床面積、竣工日、用途、構造・階数、賃貸区画数については建物全体について記載しています。

物件特性

(立地)

JR千歳線「恵庭」駅の西口駅前に位置し、施設の3階部分と恵庭駅の改札階が空中歩廊で直結されています。駅前土地区画整理事業、市街地再開発事業の一環として地元行政と共同で開発された多用途の区分所有建物です。

(建物・設備)

本投資法人が区分所有する1階には郵便局等の商業テナント、3階には医療モール及び商業テナント、4階から6階は有料老人ホームのイリーゼ恵庭が入居しており、1階の保育園と2階の自転車置場、3階の市政サービスセンターは恵庭市が区分所有しています。

有料老人ホームの要介護者向けの居室は73室、面積は20.16㎡～28.96㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

4階から6階は、長谷川介護サービス株式会社により平成27年4月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。駅前立地の特性から高齢者が車を使わずに生活ができ、1階の保育園との「多世代交流」も行うことができる、生活利便性も高い複合施設です。特に本物件は人口減少や高齢化などの社会変化に対応する「コンパクトシティ」構想のもと、平成27年4月に開業した新しい施設であり、いわゆる「地方創生」モデルの先駆的事例です。老人ホーム部分については、介護に関わる職員の割合3.0：1以上の標準的なサービス体制で運営されています。入居費用は一般的な居室約20㎡で入居一時金なし、月額利用料は158,000円（夏季）・167,000円（冬季）と中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、オペレーターの信用力、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

なお、1階及び3階の一部にある店舗部分は本施設を開発したアルファコート株式会社が固定賃料でマスターリースを行い、3階の医療モール部分は株式会社アインファーマシーズが固定賃料でマスターリースを行っています。

(ORE戦略による取得)

スポンサー会社が土地区画整理事業者及びオペレーターとのパートナーシップにより開発段階から関与し、開発事業者を経由して取得するものです。

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,680 | | |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 | |
| 収益価格（百万円） | 1,680 | DCF法による価格を標準とし、直接還元法による価格からの検証を行って査定 | |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,700 | 標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 | |
| (1)運営収益 | - | | |
| 可能総収益 | - | 対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 | |
| 空室損失等 | - | 現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない | |
| (2)運営費用 | 33 | | |
| 維持管理費 | 8 | 管理規約に基づき査定 | |
| 水道光熱費 | - | 水道光熱費収支が均衡するものと想定 | |
| 修繕費 | - | 修繕積立金にて考慮 | |
| PMフィー | 1 | 依頼者提示資料に基づき査定 | |
| テナント募集費用等 | - | テナントの入れ替えは想定しない | |
| 公租公課 | 15 | 類似事例に基づき査定 | |
| 損害保険料 | 0 | 依頼者提示資料に基づき査定 | |
| その他費用 | 7 | 修繕積立金等を考慮 | |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 93 | | |
| (4)一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2%として査定 | |
| (5)資本的支出 | - | 修繕積立金にて考慮 | |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 95 | | |
| (7)還元利回り | 5.6% | 類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定 | |
| DCF法による価格（百万円） | 1,670 | | |
| 割引率 | 5.7% | 類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定 | |
| 最終還元利回り | 5.8% | 還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定 | |
| 積算価格（百万円） | 1,690 | | |
| 土地比率 | 8.5% | | |
| 建物比率 | 91.5% | | |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 対象不動産は、JR千歳線「恵庭」駅に直結する再開発ビルのうち、老人ホーム、医療モール及び店舗部分です。駅直結であることから、交通利便性は良好です。建物については、全室個室でプライベートな空間を確保の上、各戸に洗面所・トイレ・ケアコール・暖房機を備えます。また、共用施設として食堂（兼機能訓練スペース）・相談室・健康管理室等を備えており、住宅型老人ホームとしては標準的なスペックであるといえます。介護体制については、24時間介護スタッフが常駐し、夜間等緊急時にも万全な体制が整っています。医療モール及び店舗部分は、駅直結であることによるアドバンテージを有するほか、建物設備についても最新のものが備わっており、幅広いテナントニーズに対応できる物件です。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。 | | |

| 物件番号 | S-14 | 物件名称 | グランヒルズおがわらこ | 分類 | サービス付き高齢者向け住宅 |
|--|------------------|-----------------------|-------------|------------|---------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | | | |
| 取得予定価格 | | 1,360百万円 | 取得予定日 | 平成27年7月29日 | |
| 所在地 | | 青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2 | | | |
| 最寄駅 | | 青い森鉄道「上北町」駅 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 敷地面積 (㎡) | 6,442.91 | |
| | 用途地域 | 指定なし | | | |
| | 建ぺい率 | 70% | 容積率 | 200% | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 延床面積 (㎡) | 4,180.28 | |
| | 竣工日 | 平成19年3月23日 | 用途 | 共同住宅 | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根3階建 | 賃貸区画数 | 103 | |
| PM会社 | 株式会社シーアールイー | | | | |
| マスターリース会社 | ジャパン・シニアリビング投資法人 | マスターリース種別 | パススルー | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 (㎡) | 4,180.28 | 稼働率 | 100.0% | | |
| 賃貸面積 (㎡) | 4,180.28 | テナント総数 | 1 | | |
| 主テナント | 有限会社シルバータウン | | | | |
| (主テナントとの契約の概要) | | | | | |
| 契約形態：定期建物賃貸借契約 | | | | | |
| 契約期間：平成26年11月13日から平成41年10月31日 | | | | | |
| 賃料改定：本件建物が毀損又は通常の使用に供することができない状態になった場合を除き、賃借人は賃料の減額を請求することはできません。ただし、物価及びその他経済情勢の変動に伴う賃料の改定については、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合理的と思われる事由により双方書面により合意した場合にはこれを変更することができます。 | | | | | |
| 契約更新：更新はできませんが、賃貸人及び賃借人は賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を合意のうえ締結することができます。 | | | | | |
| 中途解約：平成36年10月31日までは中途解約禁止期間とし、その間、賃借人は、その都合により期間内解約の申し入れをすることができません。ただし、解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行う場合、賃借人は本契約を解約できます。 | | | | | |
| 入居者の状況・施設の概要 | | | | | |
| オペレーター | 有限会社シルバータウン | 開設年月日 | 平成19年4月27日 | | |
| 施設の類型 | サービス付き高齢者向け住宅 | 居室数(室) | 103 | | |
| 居住の権利形態 | 賃借権 | 定員(人) | - | | |
| 居室面積帯(㎡) | 21.40~34.20 | 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(歳) | - | | |
| 利用料の支払方式 | | | | | |
| | | 月払方式 | 一時金方式 | | |
| | 入居一時金(円) | 該当なし | 該当なし | | |
| | 月額利用料(円) | 73,000~105,000 | 該当なし | | |
| 介護に関わる職員体制 | 該当なし | 夜間職員体制(最小時人数) | 該当なし | | |
| 協力医療機関 | 該当なし | | | | |
| 協力歯科医療機関 | 該当なし | | | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |
| その他 | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | |

物件特性**(立地)**

青い森鉄道「上北町」駅が最寄り駅であり、小川原湖畔の田園地帯に位置する東北地方最大規模のサービス付き高齢者向け住宅の一つです。高台に立地する建物は小川原湖を一望する自然豊かな環境にあります。

(建物・設備)

居室は合計103室、面積は21.40㎡～34.20㎡、室内には洗面、トイレ、床暖房の設備があります。共用部には食堂、ラウンジ、個浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめサービス付き高齢者向け住宅として必要な設計設備を備えています。

(運営状況)

平成19年4月にイリスケアグループの有限会社シルバータウンにより運営が開始された、要介護者向けの施設です。有限会社シルバータウンが当該施設の近隣で運営するサービス付き高齢者向け住宅65室、関連法人が運営する有床クリニック、調剤薬局と併せ、地域の中核となる医療・介護ゾーンを形成しています。介護度と医療依存度の高い入居者を受け入れられるサービス体制が築かれており、ターミナルケアの施設としてのニーズにも対応しています。入居費用は一般的なワンルームタイプ居室約21㎡で入居一時金なし、月額利用料73,000～105,000円と低・中価格帯の料金設定となっています。規模の利益を活かした運営が行われている結果、高いシェアと収益性を確保しています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力があるものと判断し、平成19年開設以来8年間の安定した運営実績、地域におけるシェア、規模の利益、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

(ORE戦略による取得)

スポンサー会社がオペレーターとのパートナーシップにより開発段階から関与し、前所有者を経由して取得するものです。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|-------------------------------|---|---|
| 鑑定評価額（百万円） | 1,420 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年3月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格（百万円） | 1,420 | 直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格（百万円） | 1,430 | 中期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1)運営収益 | - | |
| 可能総収益 | - | 中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | - | 中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定 |
| (2)運営費用 | 7 | |
| 維持管理費 | - | 類似不動産の維持管理費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | - | 類似不動産の水道光熱費の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 修繕費 | 1 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| PMフィー | 1 | 類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| テナント募集費用等 | - | 類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 公租公課 | 4 | 平成26年度課税標準額等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 | 保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定 |
| その他費用 | - | 過年度実績額等に基づき査定 |
| (3)運営純収益 (NOI = (1)-(2)) | 103 | |
| (4)一時金の運用益 | 1 | 運用利回りを2%として運用益を査定 |
| (5)資本的支出 | 4 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定 |
| (6)純収益 (NCF = (3)+(4)-(5)) | 100 | |
| (7)還元利回り | 7.0% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格（百万円） | 1,410 | |
| 割引率 | 6.8% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 7.2% | 還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定 |
| 積算価格（百万円） | 825 | |
| 土地比率 | 8.7% | |
| 建物比率 | 91.3% | |
| 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 | <p>対象不動産は青森県上北郡東北町の小川原湖を臨むロケーションに位置するサービス付き高齢者向け住宅です。</p> <p>医療機関と密接な連携関係を構築している点や、103戸の居室数を備えた大型物件として、当該物件規模に裏付けられた高い収益効率を有します。</p> <p>現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できる物件です。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p> | |

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第46条第1号）

- (イ) 本投資法人の利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本「(3) 分配方針」において同じです。）を超えて分配するものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

利益を超えた金銭の分配（規約第46条第2号）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向その他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した金額を加算した金額をもって投資主に金銭を分配することができます。ただし、当該加算する金額は、投信協会の規則に定める金額を限度とします。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的により、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

分配金の分配方法（規約第47条）

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対し、その所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

分配金請求権の除斥期間（規約第48条）

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

投信協会規則（規約第49条）

本投資法人は、本規約に定めるほか、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約第34条）

- a. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産等関連資産に該当するものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしします。
- b. 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）p.」及び同「q.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしします。
- c. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとしします。

(ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第36条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産等関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとしします。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人規約の定めに従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産等関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額（規約第43条）

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとしします。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオの構築方針・基準」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもありと予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象をヘルスケア関連施設に特化していることによるリスク
- (ロ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおりのサポートが得られないリスク
- (ハ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ト) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) ヘルスケア関連施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) 仮換地に関するリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ヘ) 過去の運営状況等が将来の本投資法人の取得後の運営状況と一致しないリスク
- (ト) 投資主優待制度に関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。本投資証券の市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。また、ヘルスケア関連施設に特化した投資法人の投資証券が日本で上場された例はこれまでも多くはなく、その市場価格が他の投資法人の投資証券とは異なる要因の影響を受けて変動する可能性があります。本投資法人若しくは本資産運用会社、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による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、国内一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額される可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナント(オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。)への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、不動産等の保有をする上で必要となる地球温暖化対策に関連した費用(排出権等を取得する費用を含みます。)、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少することや、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、規約で許容される範囲において、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象をヘルスケア関連施設に特化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関連施設とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等をその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア関連施設に係る需要と供給の関係、病院、診療所及び医療モールを含むヘルスケア関連施設に関連する法令、ガイドライン、医療保険、介護保険等の制度改正や、ヘルスケア関連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ます。かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) スポンサー・サポート契約に基づき想定どおりのサポートが得られないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約を、それぞれ締結しています。しかし、スポンサー・サポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利を与え、又はウェアハウジング、開発サポート、テナントリーシング業務、バックアップオペレーター機能若しくは資金調達手段等の本投資法人及び本資産運用会社への業務その他のサービスの提供を行うことについて協議等する旨を定めるものにすぎず、スポンサー会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務や本投資法人及び本資産運用会社に上記に記載の業務その他のサービスを提供する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることや、上記に記載の業務その他のサービスが提供されることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。また、本投資法人がスポンサー会社より上記に記載の業務その他のサービスの提供が受けられないことにより、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ハ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオの構築方針・基準」に記載のとおり、三大都市圏並びに中核都市圏に所在する不動産等に積極的に投資することをその基本方針としております。本投資法人は、かかる投資に当たり、地域偏在リスクの軽減を目的として投資を行う方針ですが、かかる方針にかかわらず、本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ニ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件(シングルテナント・核テナント物件)は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いため代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で、本投資口の上場の際に融資合意書を締結する予定であり、当該融資合意書においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられます。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保の対象となる運用資産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク

スポンサー会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株主であり、本資産運用会社の主要なメンバーの出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約を、それぞれ締結しています(スポンサー・サポート契約については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (2) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。)。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサー会社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサー会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、スポンサー会社又はスポンサー会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、スポンサー会社又はスポンサー会社が運用するファンドの利益を図るために、結果的に本投資法人の投資主の利益に反することとなる行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

なお、本資産運用会社のメンバーのうちにはスポンサー会社の株式を取得している者がおり、今後もスポンサー会社のストックオプションプラン等に基づき、本資産運用会社のメンバーが新株予約権等を取得することがあります。このためスポンサー会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社のメンバーと本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

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

更に、スポンサー会社のうち、ケネディクス株式会社は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、他の上場投資法人のスポンサーでもありません。ケネディクス株式会社がスポンサーを務める他の投資法人と本投資法人とは、主たる投資対象は重複していないことから主たる投資対象についての競合はなく、また、ケネディクス・グループが運用する私募ファンド等と本投資法人との間においては、投資対象が重複する可能性はあるものの、私募ファンドと本投資法人ではそれぞれの顧客投資家の基本的なリスク・リターン・プロフィール、投資戦略等が異なること等から棲分けは可能であると考えています。しかし、ケネディクス株式会社が今後新規に本投資法人との棲分けが困難な私募ファンド等の運営を受託する等、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

また、本投資法人の発行する投資証券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、運営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。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。)上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。)上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

本投資法人は、平成27年5月12日に、本資産運用会社は平成26年4月18日に、それぞれ設立されました。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績はなく、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地(法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。)が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、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。

本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることもあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人は主としてテナントと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する方針ですが、そのような賃貸借契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、定期的な見直しを行う旨の定めが無い場合でも、賃貸借期間の途中であっても、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料を見直す等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ハ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為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ので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壤汚染対策法」といいます。)のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(本(チ)において、以下「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外のマスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

本投資法人以外のマスターレシーによるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨が規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) ヘルスケア関連施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

a. ヘルスケア関連施設の市場環境に関するリスク

前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ヘルスケア関連施設を取り巻く環境」に記載のとおり、本投資法人は高齢者人口の増加や医療費の抑制傾向による社会的ニーズ等を背景として、ヘルスケア関連施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア関連施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア関連施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア関連施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア関連施設を取得できる保証はありません。

b. ヘルスケア関連施設に対する投資特性に関するリスク

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

ヘルスケア関連施設のうち、シニアリビング施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃等の前払金を収受する場合があります。入居一時金は、シニアリビング施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はシニアリビング施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、シニアリビング施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継しない方針であり、そのため、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されることが予想されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継する可能性があります。更に、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、当該ヘルスケア関連施設に係る代替オペレーターの確保や本投資法人のレピュテーションの維持その他の理由から、本投資法人が入居一時金残額の返還等を負担する可能性があります。

また、ヘルスケア関連施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多く、また、入居者・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もあります。そのため、建物としての汎用性が低く、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があります。また、利用者の属性が変更された場合にも、同様の影響が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、ヘルスケア関連施設においては、施設の競争力を維持するために、建物、付属設備等、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の定期的又は臨時的更新投資が必要となる場合がありますが、本投資法人がかかる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関連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オペレーター負担である場合であっても、オペレーターの方針や経済的状況によっては、本投資法人が期待する更新投資が行われず、ヘルスケア関連施設の競争力の低下を招き、又は、本投資法人がオペレーターに代わって更新投資を行うことを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、ヘルスケア関連施設の資産価値に悪影響が生じ、又は、本投資法人に予期せぬ費用の負担が生じる可能性があります。本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

加えて、ヘルスケア関連施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア関連施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の成長戦略に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア関連施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・ディリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア関連施設について、主としてオペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針ですが、オペレーターによるヘルスケア関連施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があります、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア関連施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、希望する時期にオペレーターを変更することができず、若しくはオペレーターの変更により多額の費用を要し、又は賃料が引き下げられる等本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が締結しているスポンサー・サポート契約又は運営のバックアップに関する協定書においては、スポンサー会社又はその子会社若しくは関係会社を含む複数社が、いわゆるバックアップオペレーターとなり、様々な要因でオペレーターとの賃貸借契約が終了する場合に、本投資法人の依頼に応じ、本投資法人保有施設の支援業務の提供又は施設運営の承継等につき誠実に協議するものとされていますが、いずれも本投資法人の依頼に応ずる義務を負わせるものではなく、また、本投資法人が依頼する支援業務が常に適時適切に提供されるとは限らず施設の運営が円滑に承継されるとの保証はありません。

ヘルスケア関連施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア関連施設の利用者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア関連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、利用者の転倒事故、利用者情報の漏洩、従業員による利用者への虐待、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その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア関連施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア関連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。

ヘルスケア関連施設のうち、シニアリビング施設では、入居者は、オペレーターとの間で締結した契約に基づき、シニアリビング施設に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払うものとされますが、シニアリビング施設の性質上、例えば、入居者からの対価の支払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らず、また、病院等のメディカル施設でも重篤な患者に関しては類似の事態が想定されます。その結果として、オペレーターの収益等に悪影響を与えるおそれがあり、ひいては、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。

更に、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、当該シニアリビング施設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、当該シニアリビング施設の評価(レピュテーション)の風評による毀損等が生じる可能性があり、また、オペレーター自身が反社会的勢力との関係を持った場合にも同様の可能性が想定されます。これらの結果として、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

d. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

本投資法人は、ヘルスケア関連施設のうち、メディカル施設についても今後投資することを検討しています。本投資法人がメディカル施設に投資した場合、上記のヘルスケア関連施設に関する一般的なリスクに加えて、メディカル施設への投資に伴う特有のリスクを抱える可能性があります。

メディカル施設における医療等のサービスに対する需要は、日本政府の方針や日本全体の社会的動向等に関する様々な事象による影響を受けます。したがって、政府の医療費に対する政策方針、医療保険制度の変化、医療技術の発展、日本の人口推移、医療関連設備における薬剤の販売・流通方法の変化等によっては、メディカル施設における医療サービスに対する需要が減少し、ひいては、メディカル施設を投資対象とした場合の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。

また、今後の医療技術の発展や、薬剤の販売・流通方法の変化、周辺での類似施設の建設等により、特定のメディカル施設における医療等のサービスに対する需要が低下し、ひいては当該メディカル施設を保有する本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、メディカル施設において医療事故・医師の不祥事等が発生した場合には、レピュテーションの低下により、オペレーターの収益に重大な悪影響が生じる可能性があり、更には、メディカル施設の運営に必要な許認可等について、オペレーターが許認可等の取消処分を受けることにより、オペレーターが当該メディカル施設において事業を継続することが不可能又は著しく困難となり、これらの結果、当該メディカル施設の価値が下落する等により、本投資法人及び投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、メディカル施設のうち医療事業を営む施設においては、オペレーターの主たる担い手である医療法人は、剰余金の配当が禁止され(医療法第54条)、非営利法人であることが予定されていることもあり、その経営基盤が必ずしも強固ではない場合があります。そのため、医療法人においては、院長等の個人の保証により信用を補完して資金を調達することも多くあり、このような場合には、医療法人の信用力は当該個人に大きく依存することから、保証人である個人が死亡した場合等には、その信用力が大きく低下し、医療法人の経営が悪化し、ひいては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。

また、メディカル施設のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約が終了し又は終了させるべき事由が発生した場合であっても、メディカル施設の運営に適用される特有の法規制、メディカル施設及びその運営の特殊性等に起因して、適時に適切な条件で新たなオペレーターを確保することができず、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。

上記のほかにも、本投資法人がメディカル施設に投資することにより、その建物の特性、法令、ガイドライン等の適用規制、オペレーター特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが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。

(ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ワ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

(カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

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

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されている場合や、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

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

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

(タ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、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。

(ソ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とするヘルスケア関連施設を取得することがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はなく、その形状又は価値等が低下する可能性があります。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますが、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報入手できるとは限らず、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情により、仮換地に係る権利取得に支障が生じる可能性があります。さらに、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利(所有権、賃借権等)についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているものをいいます。以下同じです。）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。また、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります。また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権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、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）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、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。

本投資法人は、導管性要件を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異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致（一時差異等調整に係る部分を除きます。）に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、本投資法人がコントロールできない事由に基づく本投資法人による他の法人への出資比率の上昇、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。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料及び税金 (5)課税上の取り扱い 投資法人の税務 (イ)利益配当等の損金算入」をご参照ください。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度に損金算入した配当金が税務上否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 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、規約における投資方針において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第34条第3項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法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流通税（登録免許税及び不動産取得税）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は、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、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を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、ヘルスケア関連施設を取得するに際して又は取得後、オペレーター又は当該ヘルスケア関連施設に関する、当該ヘルスケア関連施設周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、当該ヘルスケア関連施設に係るオペレーターの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に関する第三者の報告書を取得することがありますが、当該第三者の報告書は、現況の目視調査又はオペレーターへの聞き取りその他の調査を経て行った分析に基づく、当該報告書の作成基準時点における当該第三者の意見を示したものに留まり、当該報告書の記載内容や分析（オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。）が正確である保証はありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合等に、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 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かかる匿名組合では、本投資法人の出資金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や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を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や当該不動産の価値が下落した場合、更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、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定です。かかる借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日まで取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、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。

(ヘ) 過去の運営状況等が将来の本投資法人の取得後の運営状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の過去の運営状況、オペレーターの売上、運営施設数、居室数等について、売主又はオペレーター等から提供を受けた情報に基づき、あくまで参考として記載しています。これらは売主又はオペレーター等から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の取得後の運営状況はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ト) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、各オペレーター又はスポンサー会社の一部との合意を前提に、投資主優待制度の創設を予定又は検討しています。しかし、オペレーター又はスポンサー会社との間で合意が整わない場合、投資主優待制度を全く創設できず、又はその創設が遅延する可能性があります。また、投資主優待制度が創設された場合においても、創設の前提とされた法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等の前提条件に変更がある場合、投資主優待制度の内容等が変更し、又は実施が停止される場合があります。また、投資主優待制度の利用に伴って本投資法人の収益等に悪影響が生じる場合があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1) リスク要因」記載のリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部を定めています。各リスクの個別管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

また、本資産運用会社では、利害関係取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、運用委員会における審議・決議、コンプライアンス委員会の審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・決議及び当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議・決定するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等の防止に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、メンバーに対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

(ハ) 利害関係取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社のメンバー（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）等が本投資口を売買することは、禁止されています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条第1項）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第51条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として一般物価動向、賃料動向等に照らして役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として一般物価動向、賃料動向等に照らして役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙）

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛てに本資産運用会社の指定する口座に振り込む方法により支払うものとします。

(イ) 運用報酬

各営業期間について、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額（ただし、本投資法人の設立後最初の営業期間に係る運用報酬については、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等は含みません。））の合計額に対して、0.45%（年率）を乗じ、対象となる営業期間の実日数（ただし、第1期営業期間については、それぞれの特定資産につき、本投資法人が当該特定資産を取得した日から当該営業期間の末日までの実日数）で1年を365日として日割計算をした金額（1円未満切捨て）とします。

運用報酬の支払期限は、当該営業期間に係る決算期後3か月以内とします。

(ロ) 運用報酬

各営業期間について、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とします。

<計算式>

$$\text{運用報酬} = \text{NOI} \times \text{運用報酬 控除前DPU} \times 0.001\%$$

「NOI」とは、各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

「運用報酬 控除前DPU」とは、各営業期間における税引前当期純利益（ただし、運用報酬及び控除対象外消費税等控除前）を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（運用報酬 控除前1口当たり分配金額）をいいます。

運用報酬の支払期限は、当該営業期間に係る決算期後3か月以内とします。

(八) 取得報酬

特定資産の取得に係る取得価額(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等は含みません。)に1.0%(なお、当該特定資産の本投資法人に対する売主が、資産運用会社の「利害関係取引規程」に定める利害関係者(以下本(八)において「利害関係者」といいます。)である場合には、0.5%とします。ただし、当該特定資産の本投資法人に対する売主が利害関係者の場合であっても、(i)当該利害関係者が利害関係者以外の者からウェアハウジングのために取得し、保有しているものであるとき、又は(ii)当該利害関係者がブリッジファンドであるときはこの限りではありません。)を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。なお、「ウェアハウジング」とは、本投資法人に転売するために本投資法人と利害関係者との間で締結されたスポンサー・サポート契約その他これに類する合意又は本投資法人若しくは資産運用会社の要請に基づいて利害関係者が特定資産の取得及び一時的な保有を行うことをいいます。また、「ブリッジファンド」とは、特定資産を取得するために組成された特別目的会社であり、かつ、当該組成に際して本投資法人に当該特定資産の取得に関する優先交渉権を付与したものをいいます。

取得報酬の支払期限は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとします。

(二) 譲渡報酬

特定資産の譲渡に係る譲渡価額(消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用等は含みません。)に1.0%を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。

譲渡報酬の支払期限は、本投資法人による当該資産の売却の日が属する月の翌月末日までとします。

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、以下に定める報酬(以下、本(イ)において「資産保管業務報酬」といいます。)を支払います。資産保管業務報酬は、5月、8月、11月、2月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、以下の「基準報酬額表」(以下、本(イ)において「基準報酬額表」といいます。)により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税及び地方消費税(以下、本(イ)において「消費税等」といいます。)を加算した金額とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

< 基準報酬額表 >

| 資産総額 | 算定方法（年間） |
|-------------------|---|
| 100億円以下 | 4,200,000円 |
| 100億円超500億円以下 | 4,200,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.030% |
| 500億円超1,000億円以下 | 16,200,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.024% |
| 1,000億円超2,000億円以下 | 28,200,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.021% |
| 2,000億円超3,000億円以下 | 49,200,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.018% |
| 3,000億円超5,000億円以下 | 67,200,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.015% |
| 5,000億円超 | 97,200,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.012% |

(口) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下に定める手数料（以下、本(口)において「委託手数料」といいます。）を支払います。なお、委託手数料に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。
- b. 投資主名簿等管理人は、委託手数料を毎月計算して翌月15日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

<手数料表>

| 項 目 | 手 数 料 | 対 象 事 務 |
|-------------------|--|---|
| 投資主名簿管理料 (基本料) | 1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円 | 投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置 |
| 分配金計算料 | 1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算 | 分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務 |
| 分配金支払料 | 1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円 | 取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務 |
| 諸届受理料 | 諸届受理1件につき250円 | 住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 |
| 諸通知封入発送料 | 1. 封入発送料 (1) 封書 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円 6. 共通用紙作成料(本料率を適用する場合、原契約の添付別表(2)委託投資法人負担経費明細書の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等(用紙の両面に印刷するもの) 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算(議決権行使書(委任状)用紙の仕様変更は最低額60,000円とする) (2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷するもの) 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算 | 投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務 |

| 項 目 | 手 数 料 | 対 象 事 務 |
|------------------|---|---|
| 返戻郵便物整理料 | 返戻郵便物1通につき250円 | 投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務 |
| 議決権行使書(委任状)作成集計料 | 1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 不統一行使分 1通につき50円加算 | 議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理及び集計の事務 |
| 証明・調査料 | 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円 | 分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務 |
| 振替制度関係手数料 | 1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取1件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円 | 総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務 |

(八) 一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、以下に定める委託事務報酬（以下、本(八)において「一般事務報酬」といいます。）を支払います。一般事務報酬は、5月、8月、11月、2月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の「基準報酬額表」（以下、本(八)において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び一般事務受託者間で合意した金額に消費税及び地方消費税（以下、本(八)において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（なお、本(八)において日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。）を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務受託者間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び一般事務受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

< 基準報酬額表 >

| 資産総額 | 算定方法（年間） |
|-------------------|--|
| 100億円以下 | 11,000,000円 |
| 100億円超500億円以下 | 11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080% |
| 500億円超1,000億円以下 | 43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060% |
| 1,000億円超2,000億円以下 | 73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055% |
| 2,000億円超3,000億円以下 | 128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040% |
| 3,000億円超5,000億円以下 | 168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035% |
| 5,000億円超 | 238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030% |

(二) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券 (13) 引受け等の概要」をご参照ください。）。

会計監査人報酬(規約第52条)

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に支払うものとし、

本資産運用会社への設立企画人報酬(規約第56条)

本投資法人の設立企画人である本資産運用会社は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領するものとされています。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社

東京都港区新橋二丁目2番9号 KDX新橋ビル6階

電話番号 03-6206-6460

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資口の東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から までに類する費用

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが適用されることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配（下記b.を除きます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。従って、分配金を受け取る際に原則20%の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される金銭の分配に係る所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る金銭の分配に対しては、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口の総口数の3%以上を保有）を除き、以下の源泉徴収税率が適用されます。

i. 平成27年1月1日以後、以下の源泉徴収税率が適用されます。

| 本投資法人の金銭の分配の支払開始時期 | 源泉徴収税率 (所得税及び住民税の合計) | 所得税 | 住民税 |
|------------------------------|-------------------------|------------|-----|
| 平成27年1月1日から 平成49年12月31日まで | 20.315% | 15.315%(注) | 5% |
| 平成50年1月1日以降 | 20% | 15% | 5% |

(注) 平成27年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当額）を含みます。

- ii. 上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例の選択が可能となります。
- iii. 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- iv. 上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- v. 平成26年から実施された少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座に管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年120万円(注)を上限とします。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきもの（非課税投資総額は最大で600万円（年間120万円×5年）となります。）については、所得税及び住民税が課されません。

(注) 平成26年分と平成27年分は、非課税管理勘定に受け入れることができる上場株式等の取得対価の額の限度額が100万円となります。

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上を有する個人投資主が本投資法人より分配金を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（住民税は課されません。）となります。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。当該個人投資主が1回に受ける分配金額が（6か月決算に換算して）5万円を超える場合は、総合課税による確定申告が必要となります。

b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（出資総額等の減少に伴う金銭の分配（出資総額又は出資剰余金の額から控除される金額のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である金銭の分配を除きます。））は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資等減少分配額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各個人投資主はこの譲渡収入に対する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取り扱いは、下記c.の投資口を譲渡する場合と原則同様となります。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額及び下記の一定の割合は、本投資法人から各投資主にお知らせします。

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

$$(*) \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資等減少分配総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \text{ (小数点第三位未満を切上げ)}$$

この割合は、設立1期目の場合には設立日の純資産価額を基礎として計算します。また、前期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、出資金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資主の譲渡原価} = \text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \text{一定割合(上記(注1)参照)}$$

(注4) 投資口の譲渡損益の額は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡に係る収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

| 本投資法人の投資口を譲渡した時期 | 申告分離課税による税率 (所得税及び住民税の合計) | 所得税 | 住民税 |
|------------------------------|------------------------------|------------|-----|
| 平成27年1月1日から 平成49年12月31日まで | 20.315% | 15.315%(注) | 5% |
| 平成50年1月1日以降 | 20% | 15% | 5% |

(注) 平成27年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡した場合には、以下の特例の対象となります。

- i. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます（以下「損益通算の特例」といいます。）。
- ii. 上場株式たる本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記の損益通算の特例の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- iii. 個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められています。源泉税率は、本c.の上記の表における、申告分離課税による税率と同様となります。
- iv. 個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

- v. 平成26年1月1日以後、少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が120万円(注)を超えないもの等一定のものに限ります。)について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(注) 平成26年分と平成27年分は、非課税管理勘定に受け入れることができる上場株式等の取得対価の額の限度額が100万円となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配(下記b.を除きます。)は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金の額に算入されます。受取配当金の益金不算入規定の適用はありません。金銭の分配を受け取る際には原則として20%の税率(所得税)により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される金銭の分配に係る所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税(平成26年4月1日以後に開始する事業年度で、復興特別法人税の課税事業年度とならない事業年度については法人税)の額から控除されます。ただし、本投資法人から受け取る金銭の分配に対しては、上場株式等の配当等として、以下の源泉徴収税率が適用されます。

| 本投資法人の利益の金銭の支払開始時期 | 所得税 | 住民税 |
|--------------------------|------------|-----|
| 平成27年1月1日から平成49年12月31日まで | 15.315%(注) | 0% |
| 平成50年1月1日以降 | 15% | 0% |

(注) 平成27年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の2.1%相当額)を含みます。

b. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取り扱われ、この出資等減少分配額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上述a.における金銭の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。みなし配当、収入金額、譲渡原価、譲渡損益の額の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した場合、有価証券の譲渡として、その譲渡損益を原則として約定日の属する事業年度の益金又は損金の額として認識することになります。

d. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法としては、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人については、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額(金銭の分配及び配当等の額とみなす金額を含みます。)を投資法人の損金の額に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下のとおりです。

a. 次のいずれかに該当するものであること

- i. その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が1億円以上であること
 - ii. 事業年度の終了時において、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること
- b. 投資法人の規約において投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超える旨の記載又は記録があること
- c. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数又は議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- d. 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること
- e. 他の法人(租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- f. 借入れは、租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定する機関投資家からのものであること。
- g. 特定資産のうち一定の資産の事業年度末の帳簿価額の合計額が、事業年度末において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1超であること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、売買により取得した土地については平成29年3月31日までは1.5%に軽減されています。ただし、本投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である特定不動産の100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、平成29年3月31日までは1.3%に軽減されています。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成30年3月31日までは3%となります。また、平成30年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成29年3月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

| 年月日 | 総資産額 (百万円) | 純資産総額 (百万円) | 1口当たり純資産額 (円) |
|---------------------|---------------|----------------|------------------|
| 平成27年5月12日 (設立時) | 200 | 200 | 200,000 |

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年2月末日に終了するため、該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年2月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第6条第1項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類(不動産、信託受益権等)毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 1口当たりの純資産額については、本投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条)。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

保管

本投資法人は、平成27年6月8日(月)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本 について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします(規約第45条本文)。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成27年5月12日から平成28年2月末日までとします(規約第45条ただし書)。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします(規約第8条)。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、5,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。当該募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

c. 国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです(投信法第143条)。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「(3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

- a. 本資産運用会社：ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
資産運用委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 契約期間の定めはありません。 |
| 更新 | 契約期間の定めはないため、該当事項はありません。 |
| 解約 | <p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 上記i.からiii.にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>vi. 上記i.からv.に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとし、</p> |
| 変更等 | 本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとし、 |

b. 資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である平成27年5月29日から平成29年2月末日までとします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | <p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。 |

c. 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社
投資口事務代行委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 効力発生日である平成27年5月12日から3年間とします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。 |
| 解約 | <p>本契約は、以下のi.からiii.までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 以下の(i)から(iii)までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は(i)及び(ii)の場合においては解約の通知において指定する日、(iii)の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から6か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとし、</p> <p>(i) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>(ii) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>(iii) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p> |
| 変更等 | 本契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、これを改定することができます。 |

- d. 一般事務受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 本契約締結日である平成27年5月12日から平成29年2月末日までとします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | <p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。 |

e. スポンサー会社：ケネディクス株式会社

スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|--|
| サポートの内容 | <p>i. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクス株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本e.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己、自己が出資する法人、自己が出資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が出資する法人が出資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記ii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>ii ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却 本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本e.において「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。 ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本e.において「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(i) ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社は、上記(i)の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社は、上記(ii)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下、本e.において「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、スポンサー・サポート契約の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> |

| |
|--|
| <p>iii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング</p> <p>本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、ケネディクス株式会社は自ら又はケネディクス株式会社が全額出資する法人をして、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の手入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p> |
| <p>iv. ケネディクス株式会社による売買契約の締結による取得機会確保</p> <p>本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に対し、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から上記の依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、当該依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとします。</p> |
| <p>v. ケネディクス株式会社による開発サポート</p> <p>ケネディクス株式会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自ら又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> |
| <p>vi. プロパティ・マネジメント契約の締結協議</p> <p>本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、PM業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> |
| <p>vii. テナントリーシング業務の提供</p> <p>本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、テナントリーシング業務（当該不動産等の全部又は一部を賃借して事業を行うことを目的とする賃借人に対するリーシング業務をいいます。以下同じです。）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他テナントリーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、テナントリーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>viii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> <p>ix. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を行うことを検討します。</p> |
| 期間 | スポンサー・サポート契約締結の日から1年間とします。 |
| 更新 | 本投資法人、本資産運用会社又はケネディクス株式会社のいずれかから有効期間満了日の30日前までに他のスポンサー・サポート契約当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | 該当事項はありません。 |
| 変更等 | スポンサー・サポート契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。 |

f. スポンサー会社：株式会社新生銀行

スポンサー・サポート契約

| | |
|-------------|---|
| サポート の内容 | <p>i. 株式会社新生銀行の不動産供給面でのサポート（株式会社新生銀行が入手した不動産等売却情報の提供）</p> |
| | <p>株式会社新生銀行は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（不動産等の保有者が当該不動産等の譲渡後賃借する取引（セール・アンド・リースバック取引）に関する不動産等の売却情報を含み、以下、本f.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、本投資法人に提供することが株式会社新生銀行の締結している諸契約、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能であると判断した不動産等売却情報について、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致するか否かを検討し、合致すると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。</p> |
| | <p>ii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供</p> <p>本資産運用会社は、(i)本投資法人による本投資法人の投資基準に合致する不動産等（以下、本f.において「適格不動産等」といいます。）の取得若しくは本投資法人の債務のリファイナンスを行おうとする場合、又は(ii)本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドにおいて、本投資法人又は本資産運用会社の依頼若しくは要請に基づき適格不動産等の取得若しくは当該ブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドの債務のリファイナンスを行おうとする場合には、株式会社新生銀行に対してその資金調達手段の提供を依頼することができ、株式会社新生銀行は、かかる資金調達手段の提供の依頼を受けた場合には、これを誠実に検討するものとします。</p> |
| | <p>iii. 人的サポート及びノウハウの提供</p> <p>株式会社新生銀行は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令及び行内規程等に反しない範囲で、人的資源の提供の協力をを行うことを、誠実に検討します。また、株式会社新生銀行は、本資産運用会社又は本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社から依頼を受けた場合（ただし、ケネディクス株式会社については、本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドに関連する場合に限り、）には、本資産運用会社又はケネディクス株式会社と協議の上、当該依頼に沿って、本投資法人又はブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドにかかるファイナンスにおいて、その目利き力を活かした手段及びオペレーターのクレジット審査、リスク分析、リスク・マネジメント等に関するノウハウの提供について、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能な範囲でこれに協力します。</p> |

g. スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) 株式会社長谷工コーポレーションが入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本g.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、株式会社長谷工コーポレーションが自己又は自己のグループ会社（以下、本g.において併せて「スポンサー等」といいます。）の事業のため又はスポンサー等の事業機会獲得のために購入等を検討する場合及び自己が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(ii) 株式会社長谷工コーポレーションの自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. プロパティ・マネジメント契約の締結協議</p> <p>iii. テナントリーシング業務の提供</p> <p>iv. 環境配慮技術及びノウハウの提供</p> <p>v. 株式会社長谷工コーポレーションによる開発サポート</p> <p>上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社長谷工コーポレーションが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないこと、及び(b)株式会社長谷工コーポレーションがスポンサー等の事業機会獲得のために行う売却の場合には売却情報の提供が行われぬものとされていること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「e. スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> |
| | <p>vi. リノベーション・メンテナンスの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、リノベーション・メンテナンスを行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において、本資産運用会社よりリノベーション・メンテナンスにかかるサポートの依頼があったとき、スポンサー等をして、かかるリノベーション・メンテナンスにかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> |
| | <p>vii. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、中長期的安定した運用収益の獲得のため、既存オペレーターとの契約に加え又は既存オペレーターとの契約に代わり、バックアップオペレーターが必要と判断した場合には、株式会社長谷工コーポレーションに対してバックアップオペレーターとなることについて、依頼することができます。かかる依頼があった場合、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、かかる依頼を真摯に検討させます。</p> |
| | <p>viii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供を行うことを検討します。また、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、ヘルスケアマーケット全般についての情報提供を行わせるものとします。</p> |

h. スポンサー会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 三菱UFJ信託銀行株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 三菱UFJ信託銀行株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本h.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断したときには、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、三菱UFJ信託銀行株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. 人的サポート 三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供の協力を行うことを、誠実に検討するものとします。</p> <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供 上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「f. スポンサー会社：株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

i. スポンサー会社：株式会社LIXILグループ
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|--|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社LIXILグループの不動産供給面でのサポート (i) 株式会社LIXILグループが入手した不動産等売却情報の提供 株式会社LIXILグループは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本i.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準及び当該不動産等の売却希望者のニーズに合致し、かつ、本投資法人への当該不動産等の売却に合理性が認められると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、株式会社LIXILグループが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. 株式会社LIXILグループの不動産供給面でのサポート (ii) 株式会社LIXILグループの自己投資不動産等の売却 ii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 上記の事項について、投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社LIXILグループが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないことを除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「e. スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> <p>iii. バックアップオペレーター機能の提供 iv. リノベーション・メンテナンスの提供 上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「g. スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |
|---------|--|

j. スポンサー会社：損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社
 スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の不動産供給面でのサポート（損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却）</p> <p>(i) 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、自ら又はその子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社（以下、本j.において総称して又は個別に「スポンサー等」といい、損害保険ジャパン日本興亜株式会社を「SJNK」といいます。）をして、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本j.において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら又はSJNKが入手した場合において、当該不動産等が本投資法人による取得可能性があると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供し、又は提供させるように努めるものとします。ただし、スポンサー等が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の不動産供給面でのサポート（損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却）</p> <p>(ii) 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲にスポンサー等が一部投資しているのみのファンド等が含まれていないこと、及び(b)不動産等の情報を提供する義務が努力義務に留まること、並びに(c)人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供について検討する義務のみを負っているに留まること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「e. スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「f. スポンサー会社：株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> <p>iv. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「g. スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

k. 本件地位譲渡覚書

本投資法人は、現所有者又は現信託受益者及びケネディクス株式会社との間で現所有者又は現信託受益者とケネディクス株式会社の間で締結された信託受益権売買契約の買主の地位を取得予定日付で承継することを内容とした覚書を締結しています。詳細については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象取得予定資産の概要」をご参照ください。

l. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第28条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(規約第29条)。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(i)有価証券の取得若しくは譲渡、(ii)有価証券の貸借、(iii)不動産の取得若しくは譲渡又は(iv)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています(投信法第201条の2)。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項等)。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産(以下「指定資産」といいます。))及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本(ロ)において、以下同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。))その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。))その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(八) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、d. 当該資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで)。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

(二) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるもの)に限り、以下、本(二)において「不動産等」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。)。

また、資産運用会社は、不動産等以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)。

利害関係取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係取引規程の趣旨を尊重し、下記(八)に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常の取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 投信法にて定義される利害関係人等及びその役員
- b. 本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員(上記a. に該当する者を除きます。)並びにその子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に定義される子会社をいいます。)
- c. 上記a. 又はb. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- d. 上記a. 又はb. に該当する者に投資一任をしている法人

(八) 対象取引

利害関係取引規程の対象となる取引(以下「利害関係取引」といいます。)は、次の取引をいいます。

- a. 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権(以下、本において「不動産等」といいます。)の取得
- b. 不動産等の譲渡
- c. 不動産等の貸借
- d. 有価証券の取得又は譲渡(上記a.及びb.に定める取引を除きます。)
- e. 有価証券の貸借(上記c.に定める取引を除きます。)
- f. 不動産等にかかる管理業務の委託
- g. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- h. 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)
- i. 資金の借入れ(ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を得ます。)
- j. 不動産等の取得に係る契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得

(二) 利害関係者との取引

利害関係取引規程には、利害関係取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a. 不動産等の取得

i. 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含むものとします。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。ただし、利害関係者又は本資産運用会社によるウェアハウジング(本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。)の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ii. その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は不動産等の場合に準ずるものとします。

b. 不動産等の譲渡

i. 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。

- c. 不動産等の貸借
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないとします。
- d. 有価証券の取得、譲渡又は貸借
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合(上記a. からc. までに定める取引を除きます。)は、上記a. からc. までに準ずるものとします。
- e. 不動産等に係る管理業務等の委託
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記と同様とします。
- f. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- g. 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
- h. 資金の借入れ(ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を得ます。)
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から資金を借り入れる場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。
- i. 不動産等の取得に係る契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等の取得に係る契約上の買主の地位を取得する場合、当該地位の譲渡人となる利害関係者又は本資産運用会社に支払う対価は、当該取得に係る契約上の売買価格の水準、契約締結交渉の難易度、契約締結にあたり譲渡人が負担したリスクの程度等を勘案して決定します。ただし、当該取得に係る契約上の売主も利害関係者又は本資産運用会社である場合には、当該地位の譲渡人となる利害関係者に対して対価は支払われないものとします。

(ホ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、上記(イ)記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

- a. 上記(ハ)a. からe.までに定める取引（上記(ロ)b.に該当する者と本投資法人との間の取引にあっては、資産の取得又は資産の譲渡に限ります。）
- i. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
 - ii. 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
 - iii. コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
 - iv. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。
- b. 上記(ハ)c. からe.までに定める取引（上記(ロ)b.に該当する者と本投資法人との間の取引に限ります。）及び上記(ハ)f. からj.までに定める取引
- i. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
 - ii. 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
 - iii. コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

(ヘ) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本(ヘ)において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(ト) 情報開示

本投資法人が利害関係者との間で上記(二)に定める取引（利害関係者への工事等の発注を除きます。）を行うことを決定した場合は、速やかに開示します。また、利害関係者への工事等の発注については、工事別に期毎開示します。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

| 取得先の名称 | 物件名称 | 取得予定価格 (百万円) |
|---------------------|--------------|-----------------|
| 有限会社ケイアンドユーインベストメント | ニチイホームたまプラーザ | 2,500 |
| 合同会社KSLF | ニチイホーム中野南台 | 1,740 |
| 合同会社KSLF3 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 1,175 |
| 合同会社KSLF4 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 1,100 |
| 合同会社KSLF2 | エクセレント西宮 | 750 |

(ロ) 利害関係者とのPM業務等の委託

取得予定資産のPM業務等に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

| 委託先の名称 | 物件名称 | 主な委託業務 | 業務委託料(月額) (円)(注1) |
|-----------------------|----------------|--------|----------------------|
| 株式会社長谷工 ライブネット(注2) | ニチイホームたまプラーザ | PM業務 | 100,000 |
| | ニチイホーム中野南台 | PM業務 | 80,000 |
| | ゆいま～る聖ヶ丘 | PM業務 | 64,000 |
| | イリーゼ蒲田・悠生苑 | PM業務 | 60,000 |
| | グランダ門戸厄神 | PM業務 | 60,000 |
| | エクセレント西宮 | PM業務 | 60,000 |
| | 天 | PM業務 | 140,000 |
| | イリーゼ西岡 | PM業務 | 70,000 |
| | さわやか桜式番館 | PM業務 | 85,000 |
| | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | PM業務 | 150,000 |

(注1) 「業務委託料(月額)」は、取得日に締結予定のプロパティ・マネジメント契約書に表示された月間報酬額(消費税及び地方消費税は含みません。)を記載しています。

(注2) 株式会社長谷工ライブネットは、本資産運用会社に出資するスポンサー会社である株式会社長谷工コーポレーションの100%子会社である株式会社長谷工アネシスが100%出資する子会社です。

(八) 利害関係者に対する地位譲渡対価の支払

取得予定資産に係る地位譲渡に関連して、利害関係者に対して支払う地位譲渡対価の概要は、以下のとおりです。

| 地位譲渡の相手方の名称 | 物件名称 | 地位譲渡対価(注) (千円) |
|-------------|----------------|-------------------|
| ケネディクス株式会社 | グランダ門戸厄神 | 17,700 |
| | イリーゼ西岡 | 12,000 |
| | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 24,000 |
| | グランヒルズおがわらこ | 20,400 |

(注) 「地位譲渡対価」は、本投資法人及びケネディクス株式会社の間で合意した、本件地位譲渡覚書に基づき現所有者又は現信託受託者とケネディクス株式会社の間で締結された信託受益権売買契約の買主の地位を取得予定日付で承継することの対価を記載しています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
- e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
- f. 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者としします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行の差止請求権、新投資口発行無効訴権、投資口併合差止請求権、合併差止請求権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成27年5月12日から平成28年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について有限責任監査法人トーマツの監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（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（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（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。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（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

| | |
|------------|--|
| 取扱場所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 |
| 取次所 | 該当事項はありません。 |
| 代理人の名称及び住所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 |
| 手数料 | 該当事項はありません。 |

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部 【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

| | |
|------------|---|
| 平成27年5月11日 | 設立企画人(本資産運用会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出 |
| 平成27年5月12日 | 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立 |
| 平成27年5月14日 | 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請 |
| 平成27年5月29日 | 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第102号) |

2【役員状況】

（本書の日付現在）

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴（会社名等当時） | 所有 投資 口数 （口） |
|------|--------|---|-----------------------|
| 執行役員 | 奥田 かつ枝 | 昭和61年 4月 三菱信託銀行株式会社（現 三菱UFJ信託銀行株式会社） 入行 平成 9年 9月 株式会社緒方不動産鑑定事務所 入所 平成12年11月 株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役（現任） 平成18年 4月 東京地方裁判所民事調停委員（現任） 平成18年 8月 国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会専門委員（現任） 平成19年10月 東京都土地利用審査会委員（現任） 平成21年 4月 学校法人明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師（現任） 平成23年 9月 一般財団法人民間都市開発推進機構メザニン支援事業審査会委員（現任） 平成24年11月 イオン・リートマネジメント株式会社投資委員会外部委員（現任）（注） 平成25年 6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事（現任） 平成27年 4月 東京地方裁判所調停協会幹事（現任） 平成27年 5月 本投資法人 執行役員就任（現任） | - |
| 監督役員 | 岩尾 總一郎 | 昭和52年 4月 学校法人慶應義塾大学助手（医学部衛生学公衆衛生学教室） 昭和56年 2月 学校法人慶應義塾大学講師（医学部衛生学公衆衛生学教室） 昭和56年 4月 学校法人産業医科大学助教授（医学部衛生学教室） 昭和60年 4月 厚生省大臣官房総務課ライフサイエンス室主任科学技術調整官 平成 4年 7月 厚生省 薬務局医療機器開発課長 平成14年 7月 環境省 自然環境局局長 平成15年 8月 厚生労働省医政局局長 平成18年 1月 世界保健機関(WHO)健康開発総合研究センターセンター長 平成18年 1月 学校法人慶應義塾大学医学部客員教授（現任） 平成20年 4月 学校法人国際医療福祉大学 副学長・教授 平成20年11月 社会福祉法人テレビ朝日福祉文化事業団理事（現任） 平成24年 4月 医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック院長 平成24年 4月 一般財団法人ハンガリー医科大学事務局理事（現任） 平成25年12月 医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック理事長・院長（現任） 平成27年 5月 本投資法人 監督役員 就任（現任） | - |
| 監督役員 | 小高 功嗣 | 昭和59年 4月 最高裁判所司法研修所 入所 昭和61年 4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年 4月 佐藤・津田法律事務所 入所 平成2年 8月 ゴールドマン・サックス証券会社東京支店（現在はゴールドマン・サックス証券株式会社が営業譲受け） 入社 平成21年12月 西村あさひ法律事務所 入所 平成22年 6月 GIC証券株式会社 取締役 平成23年 1月 小高功嗣法律事務所 開設（現任） 平成25年 6月 マネックスグループ株式会社 取締役（現任） 平成27年 5月 本投資法人 監督役員 就任（現任） | - |

（注） 当該会社はJ-REITであるイオンリート投資法人の資産運用会社ですが、当該J-REITの主要な投資対象は商業施設等であり、本投資法人の主要な投資対象であるヘルスケア関連施設とは重複しません。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第21条)。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です(規約第22条第1項本文)。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第22条第1項ただし書)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第22条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条第1項)。
ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています(規約第6条第2項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類毎に以下のとおり定めています（規約第39条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法によります。ただし、正当な事由により定額法による算定が適切ではないと判断される場合で、かつ、投資主の利益を害する等の問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の合計額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 地役権又は地役権及び不動産等（信託の受益権を除きます。）のみを信託する信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の合計額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。ただし、不動産等及び上記(ハ)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の合計額を控除して、当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の構成資産が上記(イ)から(ホ)までに掲げる資産の場合はそれぞれに従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から匿名組合の負債の合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ト) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする
金銭の信託の受益権
信託財産である匿名組合出資持分については上記(ヘ)に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から匿名組合の負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (チ) 不動産対応証券
当該不動産対応証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)を用いるものとします。市場価格がない場合には取得価額で評価することができます。
- (リ) 有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。また、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとします。ただし、合理的な方法により算出された価格がない場合には取得価額で評価することができます。
- (ヌ) 金銭債権
取得価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権価額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。
- (ル) 金銭の信託の受益権
信託財産を構成する各資産について上記(リ)又は上記(ヌ)に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。
- (ロ) デリバティブ取引に係る権利
- 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。
 - 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価額に準ずるものとして合理的に算定された価額。なお、公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。
 - 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行によりヘッジ取引と認められるものについてはヘッジ会計を適用できるものとし、更に、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができます。
- (ワ) その他
上記(イ)から(ロ)までに定めのない場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

(2)【保管】

本投資法人は、平成27年6月8日(月)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします(規約第45条本文)。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成27年5月12日から平成28年2月末日までとします(規約第45条ただし書)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、5,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

(ロ) 資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日である平成27年5月29日から平成29年2月末日までとします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | <p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、以下のii.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。 |

(八) 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社
投資口事務代行委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 効力発生日である平成27年5月12日から3年間とします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。 |
| 解約 | <p>本契約は、以下のi.からiii.までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 以下の(i)から(iii)までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は(i)及び(ii)の場合においては解約の通知において指定する日、(iii)の場合においては解約の通知において指定する日(ただし、通知到達の日から6か月以上経過した日とします。)又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとし、</p> <p>(i) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。)並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>(ii) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>(iii) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p> |
| 変更等 | 本契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、これを改定することができます。 |

(二) 一般事務受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

| | |
|-----|--|
| 期間 | 本契約締結日である平成27年5月12日から平成29年2月末日までとします。 |
| 更新 | 有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | <p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、以下のiv.及びv.に定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解除することはできません。</p> <p>ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>iii. 上記ii.に基づき本契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、本契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> |
| 変更等 | 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。かかる協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、本契約変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。 |

(ホ) スポンサー会社：ケネディクス株式会社
スポンサー・サポート契約

| | |
|----------------|---|
| <p>サポートの内容</p> | <p>i. ケネディクス株式会社の不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクス株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(ホ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己、自己が出資する法人、自己が出資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が出資する法人が投資するファンド（匿名組合の営業者を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記ii.に定める本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記ii.に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>ii ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却 本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセット・マネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下、本(ホ)において「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。 ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下、本(ホ)において「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>(i) ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。</p> <p>(ii) ケネディクス株式会社は、上記(i)の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</p> <p>(iii) ケネディクス株式会社は、上記(ii)の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下、本(ホ)において「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</p> <p>前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンド毎に個別に定めた上で、スポンサー・サポート契約の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>iii. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング 本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社の当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、ケネディクス株式会社は自ら又はケネディクス株式会社が全額出資する法人をして、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の手入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</p> |
| | <p>iv. ケネディクス株式会社による売買契約の締結による取得機会確保 本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から上記の依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。ケネディクス株式会社は、当該依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとします。</p> |
| | <p>v. ケネディクス株式会社による開発サポート ケネディクス株式会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自ら又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> |
| | <p>vi. プロパティ・マネジメント契約の締結協議 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、PM業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> |
| | <p>vii. テナントリーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、テナントリーシング業務（当該不動産等の全部又は一部を賃借して事業を行うことを目的とする賃借人に対するリーシング業務をいいます。以下同じです。）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他テナントリーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、テナントリーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p> |
| | <p>viii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p> |

| | |
|-----|---|
| | ix. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出自を含め必要とされる人材確保への協力及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を行うことを検討します。 |
| 期間 | スポンサー・サポート契約締結の日から1年間とします。 |
| 更新 | 本投資法人、本資産運用会社又はケネディクス株式会社のいずれかから有効期間満了日の30日前までに他のスポンサー・サポート契約当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。 |
| 解約 | 該当事項はありません。 |
| 変更等 | スポンサー・サポート契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。 |

(ハ) スポンサー会社：株式会社新生銀行

スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | i. 株式会社新生銀行の不動産供給面でのサポート（株式会社新生銀行が入手した不動産等売却情報の提供） 株式会社新生銀行は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（不動産等の保有者が当該不動産等の譲渡後賃借する取引（セール・アンド・リースバック取引）に関する不動産等の売却情報を含み、以下、本(ハ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、本投資法人に提供することが株式会社新生銀行の締結している諸契約、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能であると判断した不動産等売却情報について、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致するか否かを検討し、合致すると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。 |
| | ii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供 本資産運用会社は、(i)本投資法人による本投資法人の投資基準に合致する不動産等（以下、本(ハ)において「適格不動産等」といいます。）の取得若しくは本投資法人の債務のリファイナンスを行おうとする場合、又は(ii)本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社が本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドにおいて、本投資法人又は本資産運用会社の依頼若しくは要請に基づき適格不動産等の取得若しくは当該ブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドの債務のリファイナンスを行おうとする場合には、株式会社新生銀行に対してその資金調達手段の提供を依頼することができ、株式会社新生銀行は、かかる資金調達手段の提供の依頼を受けた場合には、これを誠実に検討するものとします。 |
| | iii. 人的サポート及びノウハウの提供 株式会社新生銀行は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令及び行内規程等に反しない範囲で、人的資源の提供の協力を行うことを、誠実に検討します。また、株式会社新生銀行は、本資産運用会社又は本投資法人の他のスポンサー会社であるケネディクス株式会社から依頼を受けた場合（ただし、ケネディクス株式会社については、本投資法人に対して優先交渉権を付与するブリッジファンド又はウェアハウジングファンドに関連する場合に限ります。）には、本資産運用会社又はケネディクス株式会社と協議の上、当該依頼に沿って、本投資法人又はブリッジファンド若しくはウェアハウジングファンドにかかるファイナンスにおいて、その目利き力を活かした手段及びオペレーターのクレジット審査、リスク分析、リスク・マネジメント等に関するノウハウの提供について、適用法令及び行内規程等に反せず、かつ実務上合理的に可能な範囲でこれに協力します。 |

(ト) スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(i) 株式会社長谷工コーポレーションが入手した不動産等売却情報の提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(ト)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、株式会社長谷工コーポレーションが自己又は自己のグループ会社（以下、本(ト)において併せて「スポンサー等」といいます。）の事業のため又はスポンサー等の事業機会獲得のために購入等を検討する場合及び自己が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>i. 株式会社長谷工コーポレーションの不動産供給面でのサポート</p> <p>(ii) 株式会社長谷工コーポレーションの自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. プロパティ・マネジメント契約の締結協議</p> <p>iii. テナントリーシング業務の提供</p> <p>iv. 環境配慮技術及びノウハウの提供</p> <p>v. 株式会社長谷工コーポレーションによる開発サポート</p> <p>上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社長谷工コーポレーションが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないこと、及び(b)株式会社長谷工コーポレーションがスポンサー等の事業機会獲得のために行う売却の場合には売却情報の提供が行われないものとされていること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ホ) スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> |
| | <p>vi. リノベーション・メンテナンスの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、リノベーション・メンテナンスを行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において、本資産運用会社よりリノベーション・メンテナンスにかかるサポートの依頼があったとき、スポンサー等をして、かかるリノベーション・メンテナンスにかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上可能な範囲でこれに協力します。</p> |
| | <p>vii. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、中長期的安定した運用収益の獲得のため、既存オペレーターとの契約に加え又は既存オペレーターとの契約に代わり、バックアップオペレーターが必要と判断した場合には、株式会社長谷工コーポレーションに対してバックアップオペレーターとなることについて、依頼することができます。かかる依頼があった場合、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、かかる依頼を真摯に検討させます。</p> |
| | <p>viii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供</p> <p>株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供を行うことを検討します。また、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、ヘルスケアマーケット全般についての情報提供を行わせるものとします。</p> |

(チ) スポンサー会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 三菱UFJ信託銀行株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 三菱UFJ信託銀行株式会社は、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(チ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると判断したときには、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供するように努めるものとします。ただし、三菱UFJ信託銀行株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. 人的サポート 三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供の協力を行うことを、誠実に検討するものとします。</p> <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供 上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ハ) スポンサー会社：株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

(リ) スポンサー会社：株式会社LIXILグループ
スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|---|
| サポートの内容 | <p>i. 株式会社LIXILグループの不動産供給面でのサポート (i) 株式会社LIXILグループが入手した不動産等売却情報の提供 株式会社LIXILグループは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(リ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準及び当該不動産等の売却希望者のニーズに合致し、かつ、本投資法人への当該不動産等の売却に合理性が認められると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、株式会社LIXILグループが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) 株式会社LIXILグループの自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 上記の事項について、投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社LIXILグループが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないことを除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ホ) スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> <p>iii. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>iv. リノベーション・メインテナンスの提供 上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ト) スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |
|---------|---|

- (ヌ) スポンサー会社：損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社
 スポンサー・サポート契約

| | |
|---------|--|
| サポートの内容 | <p>i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の不動産供給面でのサポート（損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却）</p> <p>(i) 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、自ら又はその子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社（以下、本(ヌ)において総称して又は個別に「スポンサー等」といい、損害保険ジャパン日本興亜株式会社を「SJNK」といいます。）をして、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本(ヌ)において「不動産等売却情報」といいます。）を自ら又はSJNKが入手した場合において、当該不動産等が本投資法人による取得可能性があると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供し、又は提供させるように努めるものとします。ただし、スポンサー等が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> |
| | <p>i. 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の不動産供給面でのサポート（損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却）</p> <p>(ii) 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の自己投資不動産等の売却</p> <p>ii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 上記の事項について、(a)投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲にスポンサー等が一部投資しているのみのファンド等が含まれていないこと、及び(b)不動産等の情報を提供する義務が努力義務に留まること、並びに(c)人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供について検討する義務のみを負っているに留まること等を除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ホ) スポンサー会社：ケネディクス株式会社」をご参照ください。</p> |
| | <p>iii. 本投資法人並びにブリッジファンド及びウェアハウジングファンドに対する資金調達手段の提供 上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ヘ) スポンサー会社：株式会社新生銀行」をご参照ください。</p> |
| | <p>iv. バックアップオペレーター機能の提供 上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「(ト) スポンサー会社：株式会社長谷工コーポレーション」をご参照ください。</p> |

- (ル) 本件地位譲渡覚書

本投資法人は、現所有者又は現信託受益者及びケネディクス株式会社との間で現所有者又は現信託受託者とケネディクス株式会社の間で締結された信託受益権売買契約の買主の地位を取得予定日付で承継することを内容とした覚書を締結しています。詳細については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

- (ヲ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第28条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(規約第29条)。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で(i)有価証券の取得若しくは譲渡、(ii)有価証券の貸借、(iii)不動産の取得若しくは譲渡又は(iv)不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

(ロ) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれがないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本において「不動産等」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

(2) 利害関係取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係取引規程を大要以下のとおり定めています。

法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係取引規程の趣旨を尊重し、下記に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法にて定義される利害関係人等及びその役員
- (ロ) 本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員(上記(イ)に該当する者を除きます。)並びにその子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に定義される子会社をいいます。)
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者に投資一任をしている法人

対象取引

利害関係取引規程の対象となる取引は、次の取引をいいます。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権(以下、本(2)において「不動産等」といいます。)の取得
- (ロ) 不動産等の譲渡
- (ハ) 不動産等の貸借
- (ニ) 有価証券の取得又は譲渡(上記(イ)及び(ロ)に定める取引を除きます。)
- (ホ) 有価証券の貸借(上記(ハ)に定める取引を除きます。)
- (ヘ) 不動産等にかかる管理業務の委託
- (ト) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- (チ) 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)
- (リ) 資金の借入れ(ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を得ます。)
- (ヌ) 不動産等の取得にかかる契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得

利害関係者との取引

利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 不動産等の取得

a. 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含むものとします。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。ただし、利害関係者又は本資産運用会社によるウェアハウジング(本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。)の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は不動産等の場合に準ずるものとします。

(ロ) 不動産等の譲渡

a. 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

(ハ) 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないとします。

(ニ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合(上記(イ)から(ハ)までに定める取引を除きます。)は、上記(イ)から(ロ)までに準ずるものとします。

(ホ) 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記と同様とします。

(ヘ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

(チ) 資金の借入れ(ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を取得します。)

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から資金を借り入れる場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

(リ) 不動産等の取得に係る契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等の取得に係る契約上の買主の地位を取得する場合、当該地位の譲渡人となる利害関係者又は本資産運用会社に支払う対価は、当該取得に係る契約上の売買価格の水準、契約締結交渉の難易度、契約締結にあたり譲渡人が負担したりスクの程度等を勘案して決定します。ただし、当該取得に係る契約上の売主も利害関係者又は本資産運用会社である場合には、当該地位の譲渡人となる利害関係者に対して対価は支払われないものとします。

利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者又は本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合は、上記記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

(イ) 上記(イ)から(ホ)までに定める取引(上記(ロ)に該当する者と本投資法人との間の取引にあっては、資産の取得又は資産の譲渡に限ります。)

- a. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
- b. 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
- c. コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
- d. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

- (ロ) 上記 (ハ)から(ホ)までに定める取引(上記 (ロ)に該当する者と本投資法人との間の取引に限ります。)及び上記 (ヘ)から(ヌ)に定める取引
- コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
 - 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
 - コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産(指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本において、以下同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

情報開示

本投資法人が利害関係者との間で前記「利害関係者との取引」に定める取引(利害関係者への工事等の発注を除きます。)を行うことを決定した場合は、速やかに開示します。また、利害関係者への工事等の発注については、工事別に期毎開示します。

(3) 利害関係者との取引状況等

資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

| 取得先の名称 | 物件名称 | 取得予定価格 (百万円) |
|---------------------|--------------|-----------------|
| 有限会社ケイアンドユーインベストメント | ニチイホームたまプラーザ | 2,500 |
| 合同会社KSLF | ニチイホーム中野南台 | 1,740 |
| 合同会社KSLF3 | ゆいま～る聖ヶ丘 | 1,175 |
| 合同会社KSLF4 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 1,100 |
| 合同会社KSLF2 | エクセレント西宮 | 750 |

利害関係者とのPM業務等の委託

取得予定資産のPM業務等に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

| 委託先の名称 | 物件名称 | 主な委託業務 | 業務委託料（月額） （円）(注1) |
|-----------------------|--------------------|--------|----------------------|
| 株式会社長谷工 ライブネット(注2) | ニチイホームたま プラーザ | PM業務 | 100,000 |
| | ニチイホーム中野南台 | PM業務 | 80,000 |
| | ゆいま～る聖ヶ丘 | PM業務 | 64,000 |
| | イリーゼ蒲田・悠生苑 | PM業務 | 60,000 |
| | グランダ門戸厄神 | PM業務 | 60,000 |
| | エクセレント西宮 | PM業務 | 60,000 |
| | 天 | PM業務 | 140,000 |
| | イリーゼ西岡 | PM業務 | 70,000 |
| | さわやか桜式番館 | PM業務 | 85,000 |
| | アルファ恵庭駅西口再開 発ビル | PM業務 | 150,000 |

(注1) 「業務委託料（月額）」は、取得日に締結予定のプロパティ・マネジメント契約書に表示された月間報酬額（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

(注2) 株式会社長谷工ライブネットは、本資産運用会社に出資するスポンサー会社である株式会社長谷工コーポレーションの100%子会社である株式会社長谷工アネシスが100%出資する子会社です。

利害関係者に対する地位譲渡対価の支払

取得予定資産に係る地位譲渡に関連して、利害関係者に対して支払う地位譲渡対価の概要は、以下のとおりです。

| 地位譲渡の相手方 の名称 | 物件名称 | 地位譲渡対価(注) （千円） |
|-----------------|----------------|-------------------|
| ケネディクス株式会社 | グランダ門戸厄神 | 17,700 |
| | イリーゼ西岡 | 12,000 |
| | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 24,000 |
| | グランヒルズおがわらこ | 20,400 |

(注) 「地位譲渡対価」は、本投資法人及びケネディクス株式会社の間で合意した、本件地位譲渡覚書に基づき現所有者又は現信託受託者とケネディクス株式会社の間で締結された信託受益権売買契約の買主の地位を取得予定日付で承継することの対価を記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- (ハ) 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号を除きます。))
- (二) 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- (ホ) 規約の変更(投信法第140条)
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第16条)。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます(規約第13条第1項)。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項)。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該事項を記載した議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項)。
- (二) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第14条第2項)。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項)。
- (ヘ) 上記(ホ)の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項)。

- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第17条第1項)。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第17条第2項)。
- (リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。
- また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます(投信法第77条の3第2項、規約第12条)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行の差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

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

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権(規約第6条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権(投信法第78条第1項から第3項まで)

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。)により行われず(振替法第228条、第152条第1項)。

(7) 投資証券交付請求権(振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項)

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(8) 帳簿等閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
- b. 資本金の額
本書の日付現在 200百万円
- c. 事業の内容
 - i. 投資運用業
 - ii. 宅地建物取引業及び取引一任代理等に係る業務
 - iii. 不動産及びヘルスケア関連施設の管理
 - iv. 不動産及びヘルスケア事業に関する情報の収集、提供並びにコンサルティング及びアドバイザー業務
 - v. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
 - vi. 不動産に係る投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
 - vii. 上記i.からvii.までに付帯関連する一切の業務

会社の沿革

| | |
|------------|---|
| 平成26年4月18日 | ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社設立 |
| 平成26年7月4日 | 宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第96788号) |
| 平成27年2月24日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第90号) |
| 平成27年5月8日 | 金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 (関東財務局長（金商）第2837号) |
| 平成27年5月21日 | 一般社団法人投資信託協会に入会 |

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

40,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

平成26年4月18日に設立された後、平成26年5月12日付で増資が行われ、これにより資本金の額は10百万円から200百万円に増額されています。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

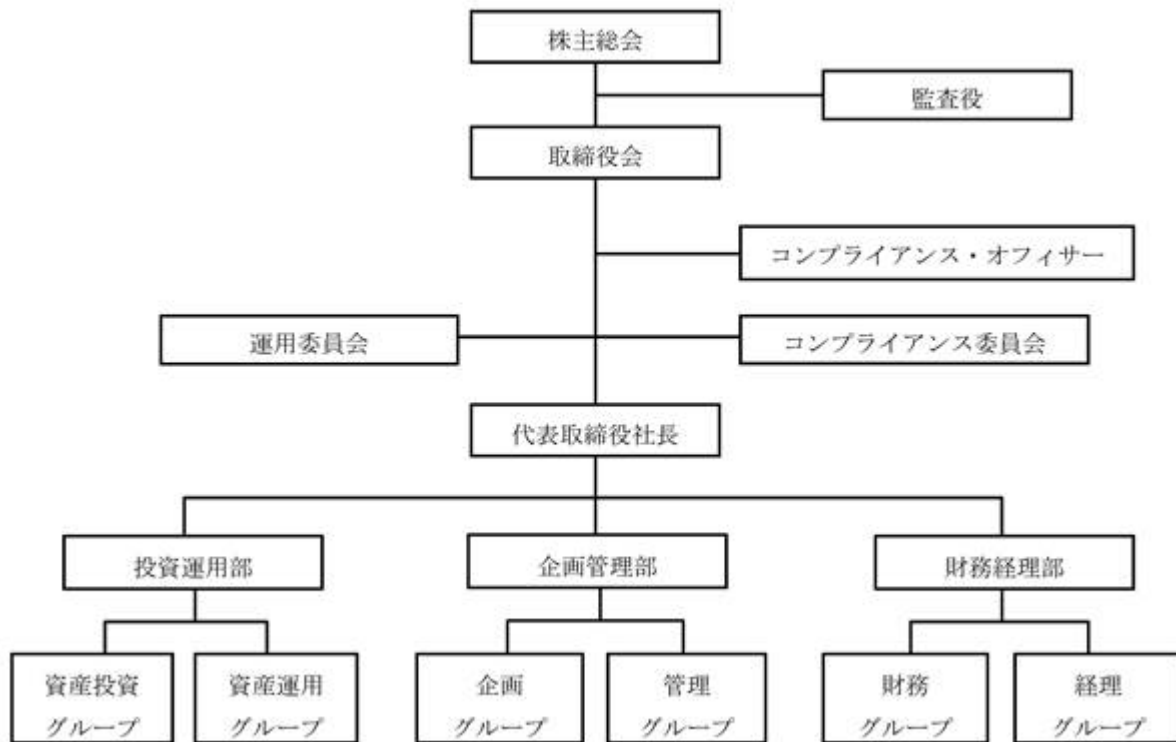
本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記a. からc. までに関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)

(2) 【運用体制】

業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、企画管理部、財務経理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。投資運用部には資産投資グループ及び資産運用グループを、企画管理部には企画グループ及び管理グループを、財務経理部には財務グループ及び経理グループを、それぞれ設置します。

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

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

| 組織名 | 業務範囲 |
|-------|--|
| 取締役会 | 重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任等を行います。 |
| 投資運用部 | <p>a. 資産投資グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資に係る計画及び方針の立案 ・ 本投資法人の資産運用業務に係る資産の取得に関する事項 ・ 投資運用リスク（資産取得）の個別管理に関する事項 ・ 有料老人ホームや病院等のヘルスケア関連施設の需給バランス及びオペレーターに関する調査分析 ・ 不動産市場等の調査分析（本投資法人に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 資産運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産の処分に係る計画及び方針の立案 ・ 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る賃貸借の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る建物の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る入出金の管理に関する事項 ・ 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る収支状況及び入居者状況（性別、年齢、要介護度、入退去者数、施設稼働率、一時金の未償却残高等）の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係るオペレーターのマーケティング力（入居者の施設退去事由、営業費用やその内訳の推移、営業体制、入居者獲得状況に関する情報等）、職員体制、介護提供の状況及びコンプライアンス状況の管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係るオペレーターの財務状況等の与信管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る入居者の意見又は第三者評価の実施状況等の管理に関する事項 ・ 本投資法人の資産に係る保険の付保に関する事項 ・ 本投資法人の資産の工事計画の策定・実施に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織名 | 業務範囲 |
|----------------|---|
| 企画管理部 | <p>a. 企画グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行に係る事項 ・ 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人のIR活動に関する事項 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ・ 不動産投資信託市場の調査分析に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ 本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ・ 関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会・取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本資産運用会社の総務、人事に関する事項 ・ 本資産運用会社のシステムリスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |
| 財務経理部 | <p>a. 財務グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行以外に係る事項 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 本投資法人の財務リスク管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>b. 経理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 ・ 本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用報告に係る企画管理部のサポート ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する業務 ・ 本資産運用会社の予算策定に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |
| コンプライアンス・オフィサー | <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 監督官庁との折衝等に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務 ・ 本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ・ 本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・ 情報管理の統括に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 |

委員会の概要

運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) 運用委員会

| | |
|-------|---|
| 委員 | 代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、企画管理部長、財務経理部長、これらの役職に該当しない常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注) |
| 審議内容 | <ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 vii. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 viii. その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | <p>運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、原則として代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとし、例外的に投資法人の予算策定及び決算に関する事項、投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）（間接金融に係るものに限ります。）に関する事項及び本投資法人のディスクロージャーに関する事項並びにこれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合には代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは必ず出席するものとします。</p> <p>運用委員会の決議は、出席委員が各1票を投ずることができ、外部委員を含む出席委員の3分の2以上の賛成によります。</p> <p>運用委員会は、資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項の審議及び決議に際して、起案部署から提供された、資産の概要及び収支に関する資料並びに当該資産の鑑定評価書等の資料を参照するものとします。</p> <p>運用委員会は、コンプライアンス・オフィサーに対して議案に関する審査の内容及び経過についての報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</p> |

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

(ロ) コンプライアンス委員会

| | |
|-------|---|
| 委員 | 代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員(注) |
| 審議内容 | <ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項 ii. 運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付で認められている取引に関する事項 iii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 iv. 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項 v. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 vi. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項 vii. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項 viii. その他上記i.からvii.までに付随又は関連する事項 |
| 審議方法等 | <p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。コンプライアンス委員会は、投資法人の資産の取得及び処分に関する事項その他の事項につき、必要に応じて外部の意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助として取締役会に提出するものとします。</p> |

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

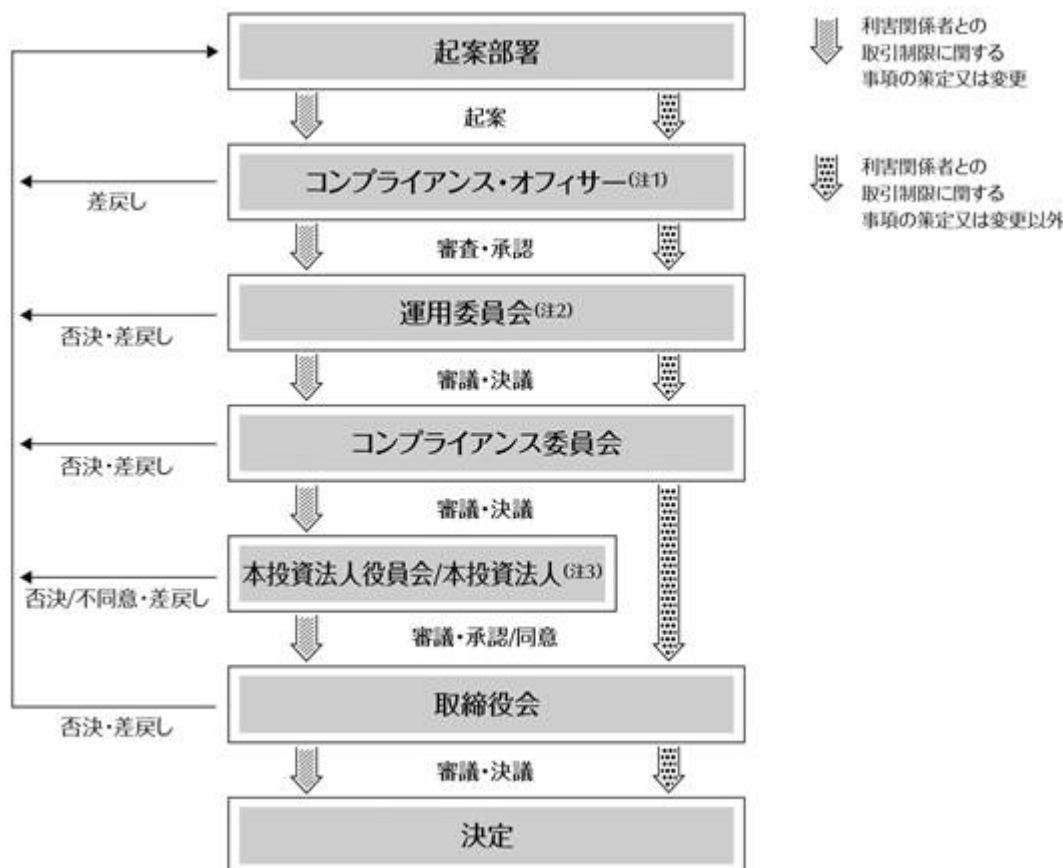
また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。以下同じです。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

(イ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更

運用ガイドラインの策定及び変更については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、運用委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該運用ガイドラインの策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、運用委員会の決議後、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、更に本投資法人の役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されます。

資産管理計画書等の策定及び変更については、起案部署である投資運用部又は企画管理部が起案し、運用ガイドラインの策定及び変更と同様の手続で決定されます。

< 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更に関する意思決定フロー図 >



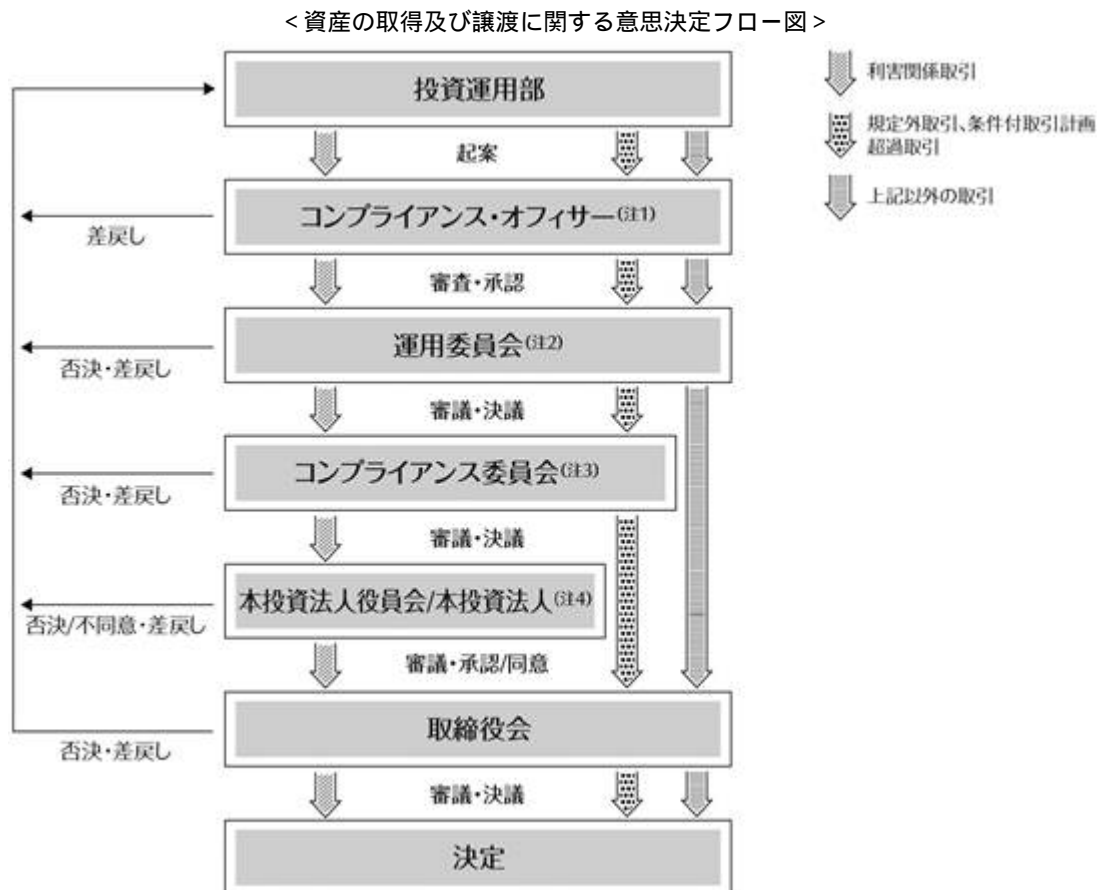
(注1) 法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査。

(注2) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

(注3) 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意が必要。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は譲渡が、利害関係取引である場合、運用ガイドラインにおいて規定外である取引若しくは条件付で認められている取引又は年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引である場合には、運用委員会の決議後、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、また利害関係取引である場合、更に本投資法人の役員会の審議及び承認の決議並びに当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されます。



(注1) 法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査。

(注2) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。

(注3) 運用ガイドラインにおいて規定外である取引、条件付で認められている取引、年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引又は利害関係取引に該当する取引については、コンプライアンス委員会の決議が必要。

(注4) 利害関係取引に該当する取引については、本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意が必要。

リスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 本投資法人のリスク管理体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

(ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

a. 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれ個別に管理部を定めています。各リスクに関する個別の管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

本資産運用会社は、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

また、本資産運用会社では、利害関係取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、運用委員会における審議・決議、コンプライアンス委員会の審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・承認の決議及び当該決議による本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会において審議・決議するという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等(インサイダー情報を利用した取引その他の不適切な取引をいいます。以下同じです。)の防止に努めています。

b. 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、本資産運用会社のメンバーに対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

c. 利害関係取引規程

前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照ください。

d. 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社のメンバー等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社のメンバー（退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。）等が本投資口等を売買することは、禁止されています。

e. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

| 名称 | 住所 | 所有株式数 (株) | 比率 (%) (注) |
|------------------|---------------------------------|--------------|------------------|
| ケネディクス株式会社 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 KDX日本橋兜町ビル | 4,800 | 60.0 |
| 株式会社長谷工コーポレーション | 東京都港区芝二丁目32番1号 | 1,600 | 20.0 |
| 株式会社新生銀行 | 東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号 日本橋室町野村ビル | 400 | 5.0 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 | 400 | 5.0 |
| 株式会社LIXILグループ | 東京都江東区大島二丁目1番1号 | 400 | 5.0 |
| 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 東京都新宿区西新宿一丁目26番1号 | 400 | 5.0 |

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有 株式数 (株) |
|-----------------|------|--|---|------------------|
| 代表取締役 社長(常勤) | 藤村 隆 | 昭和60年 4月 平成14年 4月 平成22年 7月 平成24年 4月 平成26年 4月 平成26年 5月 | 株式会社日本長期信用銀行(現 株式会社新生銀行) 同行 不動産ファイナンス部 次長 同行 ヘルスケアファイナンス部長 同行 ヘルスケアファイナンス部ストラクチャードビジネス 推進室長 本資産運用会社 代表取締役社長(現任) 株式会社新生銀行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケア リート設立準備室長 | - |
| 取締役 (常勤) | 倉又 淳 | 平成11年 4月 平成20年10月 平成24年 2月 平成25年 1月 平成26年 5月 | 株式会社モリモト 株式会社ローン・スター・ジャパン・アクイジッションズ ヴァイスプレジデント ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第三チーム マネ ジャー 同社 戦略投資部 投資第二チーム チーム長 本資産運用会社 取締役(現任) | - |

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有株式数(株) |
|-----------------------|--------|--|--|----------|
| 取締役 企画管理部長 (常勤) | 菊嶋 勇晴 | 平成 9年 4月 平成11年 7月 平成18年 1月 平成20年 7月 平成22年12月 平成24年 2月 平成25年10月 平成26年 5月 | 日本電信電話株式会社 東日本電信電話株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 投資運用部 マネジャー 同社 資産管理部 マネジャー 同社 投資運用部 マネジャー 同社 財務企画部 マネジャー ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部(現 オフィス・リート本部) 企画部兼財務経理部 シニアマネジャー 本資産運用会社 取締役兼企画管理部長(現任) | - |
| 取締役 (非常勤) | 田島 正彦 | 昭和63年 4月 平成12年 7月 平成17年 5月 平成19年 6月 平成24年 2月 平成25年10月 平成26年 3月 平成26年 5月 平成27年 3月 | 三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 住友生命保険相互会社 ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 出向 財務企画部長 同社 取締役財務企画部長 ケネディクス株式会社 執行役員経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役(現任) 株式会社スペースデザイン 取締役(現任) ケネディクス株式会社 取締役経営企画部長 本資産運用会社 取締役(現任) ケネディクス株式会社 取締役(経営企画部、総務・人事部、財務・経理部、業務統括部管掌)CFO兼経営企画部長(現任) | - |
| 取締役 (非常勤) | 佐々木 一徳 | 平成 3年 4月 平成10年 8月 平成18年 4月 平成19年 1月 平成20年 4月 平成25年 4月 平成26年 5月 平成27年 6月 | 株式会社長谷工コーポレーション 株式会社長谷工アーベスト 出向 東関東支店 株式会社長谷工コーポレーション 経営管理部門財務部渉外第一チーム 同社 経営管理部門財務部渉外第一チーム チーフ エコロジーアセットマネジメント株式会社 出向 財務部長 株式会社長谷工コーポレーション 経営企画部門財務戦略部 チーフスタッフ 同社 経営管理部門財務部 担当部長 本資産運用会社 取締役(現任) 株式会社長谷工コーポレーション 経営管理部門財務部 部長(現任) | - |

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有株式数(株) |
|--------------|-------|--|---|----------|
| 監査役 (非常勤) | 植田 哲夫 | 昭和54年 4月 平成20年 4月 平成20年10月 平成22年 3月 平成25年10月 平成25年12月 平成26年 3月 平成26年 3月 平成26年 5月 | 株式会社大和銀行（現 株式会社りそな銀行） ケネディクス・アドバイザーズ株式会社（現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社） 業務管理部長 同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長 ケネディクス株式会社 総務・人事部長 同社 総務・人事部付部長 同社 監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） 本資産運用会社 監査役（現任） | - |

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員（代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。）の数は、9名です。

また、上記のほか、本資産運用会社の重要な使用人は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有株式数(株) |
|--------------------|-------|---|--|----------|
| コンプライアンス・ オフィサー | 前田 一郎 | 昭和55年 4月 平成元年12月 平成11年 9月 平成18年 7月 平成19年 4月 平成19年 6月 平成19年10月 平成21年 1月 平成26年 6月 平成26年 6月 | 三井物産株式会社 株式会社日本長期信用銀行（現 株式会社新生銀行） 同行 キャピタルマーケット部 証券化担当次長 新生マッコーリーアドバイザーズ株式会社 出向 業務本部 本部長 新生証券株式会社 出向 キャピタルマーケット部 部長 新生インベストメント・マネジメント株式会社出向 新商品企画推進部 部長 新生証券株式会社 出向 証券化部 部長 株式会社新生銀行 コンシューマーファイナンス本部 部長 同行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケアリート設立準備室 上席営業推進役 本資産運用会社 コンプライアンス・オフィサー（現任） | - |
| 財務経理部長 | 三宅 剛 | 平成 4年 4月 平成11年 4月 平成18年 5月 平成22年10月 平成26年 6月 平成26年 6月 | 株式会社日本長期信用銀行（現 株式会社新生銀行） 同行 総合資金部 調査役 同行 財務経理部 次長 同行 財務管理部 次長 同行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケアリート設立準備室 営業推進役 本資産運用会社 財務経理部長（現任） | - |
| 投資運用部長 | 横田 大造 | 平成12年 4月 平成17年 9月 平成19年12月 平成23年10月 平成24年 4月 平成25年 7月 平成26年 4月 平成26年 5月 | アンダーセンコンサルティング株式会社 コンサルタント オリックス株式会社 不動産ファイナンス本部 ラサールインベストメントマネジメント株式会社 アクイジション部 アソシエイトダイレクター 株式会社新生銀行 ヘルスケアファイナンス部部長代理 同行 ヘルスケアファイナンス部ストラクチャードビジネス推進室 室長代理 同行 ヘルスケアファイナンス部ストラクチャードビジネス推進室 営業推進役 本資産運用会社 投資運用部長（現任） 株式会社新生銀行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケアリート設立準備室 営業推進役 | - |

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社(投信法第208条関係)

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

平成27年3月末日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)(以下「銀行法」といいます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。)(以下「兼営法」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

(2)関係業務の概要

(イ) 資産保管に係る業務

(ロ) 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務

- a. 本投資法人名義の預金口座からの振込
- b. 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
- c. その他上記a.及びb.に準ずる業務

(3)資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

平成27年3月末日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

(イ) 投資主の名簿に関する事務

- a. 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b. 投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事務
- c. 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。)の氏名、住所の登録に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

- (八) 投資主総会の召集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面(又は委任状)の作成及び送付、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- (二) 投資主等に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
 - a. 投信法第137条に定める金銭の分配(以下、本Bにおいて「分配金」といいます。)の計算及びその支払のための手続に関する事務
 - b. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務
- (ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- (ヘ) 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

平成27年3月末日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- (イ) 本投資法人の計算に関する事務
- (ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 本投資法人の納税に関する事務
- (ニ) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
- (ホ) その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ニ)までに関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D スポンサー会社

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

| スポンサー会社の名称 | 資本金の額(注) (平成27年3月 末日現在) | 事業の内容 |
|------------------------|-------------------------------|--|
| ケネディクス株式会社 | 40,237百万円 | アセット・マネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業等を営んでいます。 |
| 株式会社長谷工コーポレーション | 57,500百万円 | 建設関連事業、サービス関連事業及び海外関連事業等を営んでいます。 |
| 株式会社新生銀行 | 512,204百万円 | 新生銀行グループは、法人部門、金融市場部門及び個人部門を通じ、法人や個人のお客様へ幅広い金融商品・サービスを提供しています。 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 324,279百万円 | 信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を営んでいます。 |
| 株式会社LIXILグループ | 68,121百万円 | 金属製建材事業、水回り設備事業、その他建材・設備事業、流通・小売り事業及び住宅・不動産他事業を営んでいます。 |
| 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 | 100,045百万円 | 損害保険事業、生命保険事業並びに保険業法の規定により子会社等とした会社の経営管理及びこれに附帯する業務を営んでいます。 |

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

ケネディクス株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、本投資法人のスポンサー会社として、スポンサー・サポート契約に基づき、それぞれ、優先的物件情報の提供その他のスポンサー会社としての業務を提供しています。詳細については、前記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

また、ケネディクス株式会社は、取得予定資産の一部について、本投資法人との間で締結した覚書に基づき、当該取得予定資産の取得予定日付で本投資法人に対して取得予定資産に係る信託受益権売買契約上の地位を譲渡する予定です。

(3) 資本関係

本書の日付現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を1,000口保有しています。また、一般本募集に当たり、ケネディクス株式会社、株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションは、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ950口、650口及び650口を引き受ける予定です。

E 引受人(投信法第117条第1号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

| 引受人の名称 | 資本金の額(注) (平成27年3月31日現在) | 事業の内容 |
|-----------------|----------------------------|--|
| 野村証券株式会社 | 10,000百万円 | 金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。 |
| S M B C日興証券株式会社 | 10,000百万円 | |
| みずほ証券株式会社 | 125,167百万円 | |
| U B S証券株式会社 | 46,450百万円 | |

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成27年5月12日(設立日)から平成28年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期以後の計算期間については、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について有限責任監査法人トーマツの監査を受けます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成27年5月12日(設立日)から平成28年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成27年5月12日現在)

| | 金額 |
|-----------------|--------------|
| ・資産総額 | 200,000,000円 |
| ・負債総額 | 0円 |
| ・純資産総額（ - ） | 200,000,000円 |
| ・発行済数量 | 1,000口 |
| ・1口当たり純資産額（ / ） | 200,000円 |

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 借入れの状況

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを上場後に行います。ただし、かかる借入れは別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、下記「借入先」欄記載の借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

| 借入先 | 借入 予定総額 (注1) | 利率(注2) | 返済期限 | 返済方法 (注3) | 用途 | 摘要 |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------|---------------------------------|------------|
| 株式会社新生銀行を アレンジャーとする 協調融資団 | 142億円 | 基準金利に0.3% を加えた利率 | 借入実行日 より1年後の 応当日 | 期限一括返済 | 取得予定資 産の購入及 びそれらの 付随費用 | 無担保 無保証 |
| | | 基準金利に0.3% を加えた利率 | 借入実行日 より3年後の 応当日 | | | |
| | | 基準金利に0.5% を加えた利率 | 借入実行日 より5年後の 応当日 | | | |
| | | 基準金利に0.75% を加えた利率 | 借入実行日 より7年後の 応当日 | | | |

(注1) 「借入予定総額」は、本書の日付現在の予定総額です。最終的な借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行時点までに変更される可能性があります。

(注2) 「基準金利」は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。また、返済期限が1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により支払金利を固定化する予定です。

(注3) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は上記借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注4) 本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で、本投資口の上場の際に際して融資合意書を締結する予定であり、当該融資合意書においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられます。

第6 【販売及び買戻しの実績】

| 計算期間 | 販売日 | 販売口数 (口) | 買戻し口数 (口) | 発行済口数 (口) |
|--------------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| 第1期 (自 平成27年5月12日 至 平成28年2月末日) | 平成27年5月12日 | 1,000 | 0 | 1,000 |

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に本投資法人の名称を記載し、本投資法人、スポンサー会社並びにその関係会社及び取得予定資産のテナントのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、目論見書及び請求目論見書の各表紙に盆栽の写真を使用し、併せて交付目論見書の表紙に「本目論見書に使用した盆栽の写真は、充実した生と長寿をイメージさせる盆栽を使用することで、本投資法人の目指す健康長寿社会を象徴しています。」という文言を記載します。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

投資方針

健康長寿社会の実現と 投資主価値の最大化

ヘルスケア関連施設への投資を通じた社会貢献

我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し
これまでどの国も経験したことがない超高齢社会を迎え
「クオリティ・オブ・ライフ(Quality of Life)」への注目が高まっていると
本投資法人は考えています。

超高齢社会においては、単に長寿であるだけでなく
いかに健康で過ごすことのできる期間を長く保つかが重要課題となっており
健康長寿社会の実現が急務とされています。

本投資法人は
健康長寿社会の実現に資するヘルスケア関連施設に選別して投資することにより
質の高いヘルスケア関連施設の整備を促進し
また、ヘルスケア関連施設を適切に運営し
優良なサービスを提供するオペレーターとパートナーシップを構築し
その活動を支えることで
健康長寿社会の実現に寄与し、社会への貢献を果たすことを
資産運用の基本的な考え方としています。

本目論見書に使用した益々の写真は、充実した生と長寿をイメージさせる益々を使用することで、
本投資法人の目指す健康長寿社会を象徴しています。

ジャパン・シニアリビング投資法人 新投資口発行及び投資口売却届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うジャパン・シニアリビング投資法人投資口16,750,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口650,000,000円(見込額)の売却し(オーバーアロットメントによる売却し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成27年6月25日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。



資本市場とヘルスケア業界をつなぐ 担い手として

本投資法人の基本理念

資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、オペレーター、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献する



金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目録見書（請求目録見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目録見書が添付されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

(注) 本書に掲載されている取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の増減に伴う変更等により、必ずしも現状と一致していません。

本投資法人の特徴



多種多様なヘルスケア関連施設への分散投資による成長

- 要介護者向けに限らず、自立者向けを含む多種多様なシニアリビング施設への重点投資
- 安定性や成長性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資
- 三大都市圏等を中心に全国への幅広い分散投資
- 幅広い規模のヘルスケア関連施設への分散投資



賃料固定型の長期賃貸借契約と高度な運用能力により裏付けられる安定したキャッシュ・フロー

- オペレーターとの賃料固定型の長期賃貸借契約締結による安定したキャッシュ・フローの実現
- 運営実績のあるオペレーターの選定
- ヘルスケア関連施設に対する高い専門性と豊富な経験、人的ネットワークを有する本資産運用会社のメンバー
- 適切なモニタリングの実施による収益の安定化



オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略

- 目利き力を活かしたオペレーターの選定
- オペレーターとのパートナーシップに基づく成長戦略(ORE戦略)
- 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略



実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート

- スポンサー会社6社との多様な特性及び強みを活かしたスポンサー・サポート契約
- 本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築



スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

- スポンサー会社によるセイムポート出資及び1口当たり分配金と連動した資産運用報酬体系の導入
- 利益相反による弊害を防止する意思決定フロー体制

本投資法人の取得予定資産一覧

| 物件 番号 | 施設 タイプ | 物件名称 | 所在地 | 取得予定 価格 (百万円) | 鑑定 NOI 利回り (%) | 居室数 (室) (注2) | オペレーター |
|----------|-----------|----------------|---------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| S-1 | 介護付 | ジョイステージ八王子 | 東京都八王子市 | 3,675 | 5.7 | 229 | 株式会社エヌエムライフ |
| S-2 | 介護付 | ニチイホームたまプラーザ | 神奈川県川崎市 | 2,500 | 6.0 | 160 | 株式会社ニチイケアパレス |
| S-3 | 介護付 | ニチイホーム中野南台 | 東京都中野区 | 1,740 | 5.2 | 83 | 株式会社ニチイケアパレス |
| S-4 | 住宅型 | ゆいほーる聖ヶ丘 | 東京都多摩市 | 1,175 | 5.1 | 71 | 株式会社コミュニティネット |
| S-5 | 介護付 | イリーゼ蒲田・悠生苑 | 東京都大田区 | 1,100 | 5.1 | 48 | 長谷川介護サービス株式会社 |
| S-6 | 介護付 | アクティブ琵琶 | 滋賀県大津市 | 6,940 | 6.3 | 384 | 株式会社ユニマットそよ風 |
| S-7 | 介護付 | レストヴィラ神戸垂水 | 兵庫県神戸市 | 1,900 | 5.5 | 100 | ワタミの介護株式会社 |
| S-8 | 住宅型 | グランダム戸厄神 | 兵庫県西宮市 | 1,180 | 5.2 | 62 | 株式会社 ベネッセスタイルケア |
| S-9 | 介護付 | エクセレント西宮 | 兵庫県西宮市 | 750 | 6.6 | 67 | 株式会社 エクセレントケアシステム |
| S-10 | 介護付 | 天 | 北海道札幌市 | 2,285 | 7.3 | 85 | 社会福祉法人ノテ福祉会 |
| S-11 | 住宅型 | イリーゼ西岡 | 北海道札幌市 | 800 | 5.8 | 83 | 長谷川介護サービス株式会社 |
| S-12 | 介護付 | さわやか桜式番館 | 秋田県秋田市 | 960 | 6.1 | 92 | 株式会社さわやか倶楽部 |
| S-13 | 住宅型 | アルファ恵庭駅西口再開発ビル | 北海道恵庭市 | 1,600 | 5.9 | 73 | 長谷川介護サービス株式会社 |
| S-14 | サ高住 | グランヒルズおがわらこ | 青森県上北郡 | 1,360 | 7.6 | 103 | 有限会社シルバータウン |
| 合計/平均 | | | | 27,965 | 6.0 | 1,640 | |

(注1) 各用途の名称及び各記述の詳細については、本文「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」をご参照ください。
(注2) 「居室数(室)」は、先ずより提供された重要事項説明書に表示された内容に基づき記載しています。

多種多様なヘルスケア関連施設への分散投資による成長

投資対象

シニアリビング施設 70%以上

- 介護付有料老人ホーム
- サービス付き高齢者向け住宅
- 住宅型有料老人ホーム
- 健康型有料老人ホーム
- その他

メディカル施設 30%以下

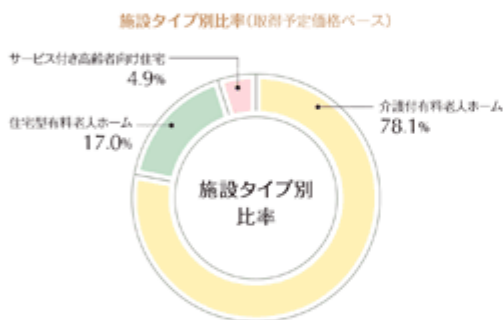
- 病院
- 診療所
- 医療モール
- 介護老人保健施設
- その他

ポートフォリオ構築方針

施設タイプの分散

以下の要素等を勘案し、多種多様なヘルスケア関連施設に分散投資

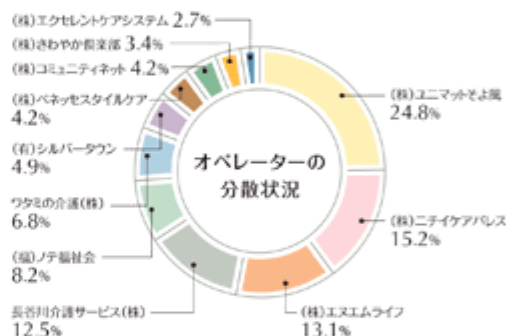
- 用途と提供サービス種類の分散確保
- 入居費用・利用料価格帯の分散確保
- 社会保障制度への依存度の分散確保



オペレーターの分散

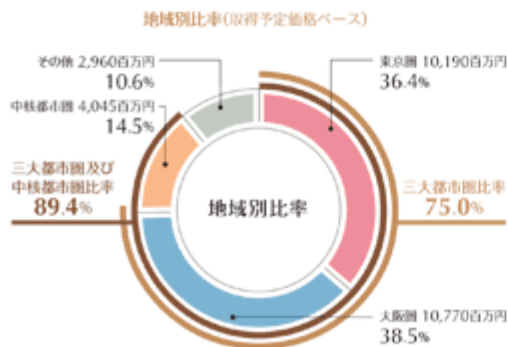
幅広いオペレーターのシニアリビング施設への分散投資

オペレーターの分散状況(取得予定価格ベース)



地域の分散

三大都市圏及び中核都市圏に80%以上投資を行う方針とし、それ以外の地域についても一定程度投資

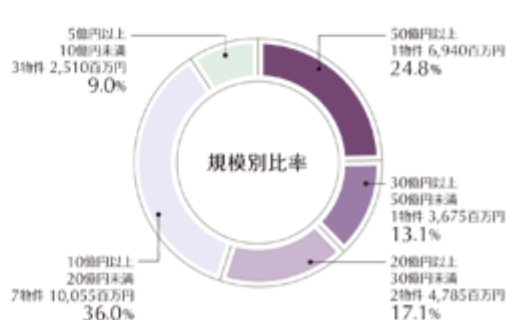


規模の分散

以下の要素を勘案し、幅広い規模のヘルスケア関連施設に分散投資

- 投資・運営管理面での経済性
- 不動産マーケットにおける流動性

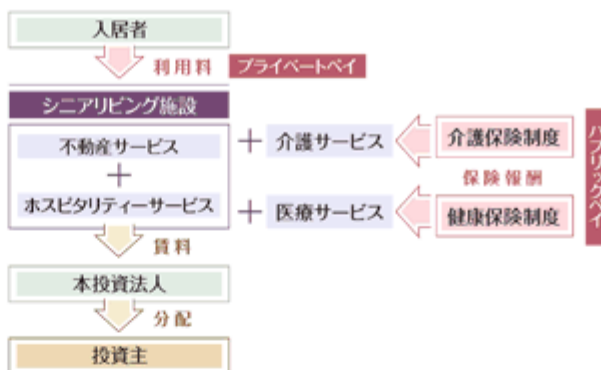
規模別比率(取得予定価格ベース)



(注)各用語の意味及び各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド概観 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ヘルスケア関連施設の概要 (イ) 本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類」及び同⑤「ポートフォリオの構築方針・基準 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

シニアリビング施設の典型的な収益構造

本投資法人がオペレーターから受け取る資料の源泉は、入居者の支払う利用料（プライベートペイ）と介護施設においては介護保険報酬や健康保険報酬（パブリックペイ）に依存しています。一般に、パブリックペイについては国が定める社会保障制度の変更で低減するリスクがあるため、入居者が支払う費用の価格帯や、オペレーターの収入に占める介護保険報酬等の水準（パブリックペイとプライベートペイの比率）を勘案した上で投資判断を行います。



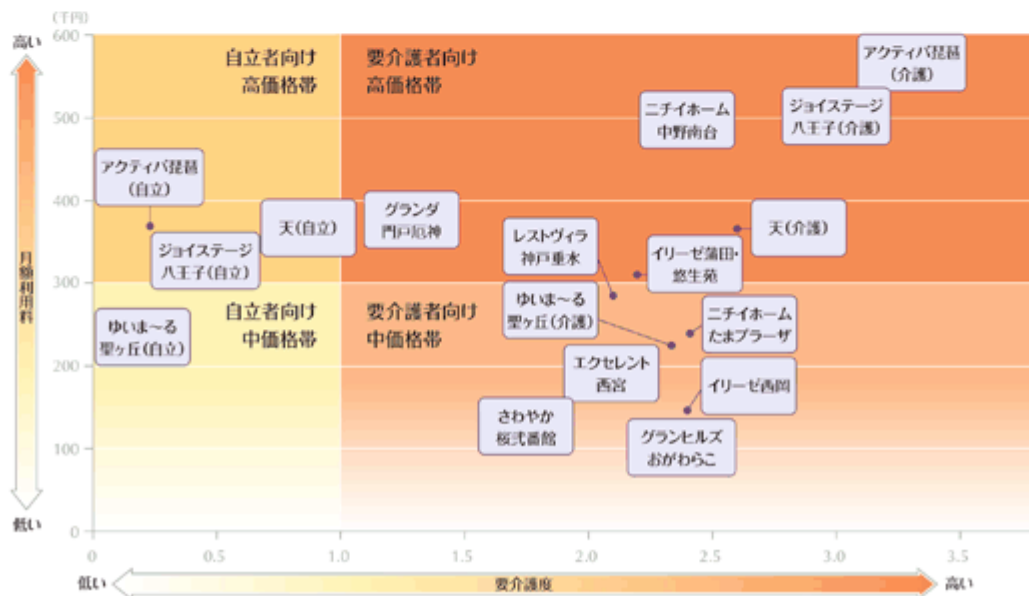
(注1) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を概括化して記載したものであり、実際のシニアリビング施設における収益構造を正確に示しているとは限りません。
 (注2) シニアリビング施設において提供されるサービスの種類や内容は施設により異なります。オペレーターが自らサービス提供を行う場合だけでなく、業務提携先や入居者が選択した、オペレーター以外の事業者がサービス提供を行う場合があります。

シニアリビング施設の類型別特徴

| | 自立者向け | | 要介護者向け | |
|--------|----------------------|--|--|--------|
| | 中価格帯 | 高価格帯 | 中価格帯 | 高価格帯 |
| 需要 | ○(潜在的な需要) | ○ | ○ | ○ |
| 月額入居費用 | 10万円以上30万円未満 | 30万円以上 | 10万円以上30万円未満 | 30万円以上 |
| 居室面積 | 25～50㎡ | 50～100㎡ | 15～25㎡ | 18～25㎡ |
| 居室内設備 | トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等 | | トイレ、洗面、エアコン等 | |
| 共用部設備 | 食堂、廊下、談話室等 | 食堂、廊下、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等 | 食堂、廊下、浴室(個別浴室、共同浴室、機械浴室)、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等 | |

(注1) 上記の表は、各類型のシニアリビング施設が有している本投資法人が考えている需要、月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。取得予定資産及び今後本投資法人が取得することのある各シニアリビング施設が上記の表に記載の特徴を有していることを保証又は約束するものではありません。その他の用語の意味及び各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ヘルスケア関連施設の概要 (ロ) シニアリビング施設の類型」をご参照ください。

シニアリビング施設の平均要介護度と月額利用料別分布状況

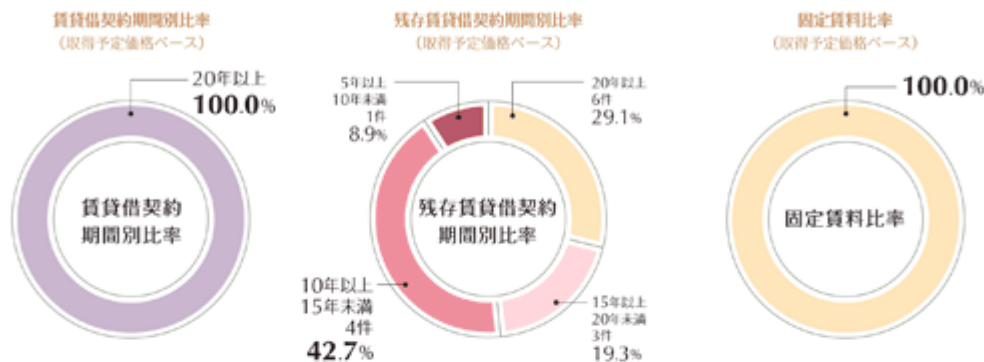


(注1) アルファブизнес駅前西門開発ビルについては、開業後でもないため、上記の図には記載していません。
 (注2) 各施設の敷料及び各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ポートフォリオの構築方針-基準 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

賃料固定型の長期賃貸借契約と高度な運用能力により裏付けられる 安定したキャッシュ・フロー

賃料固定型の長期賃貸借契約による安定したキャッシュ・フロー

本投資法人は、ヘルスケア関連施設では、賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する強いニーズがオペレーターに存在することから、ヘルスケア関連施設の賃料は他の不動産に比較して経済情勢や景気の変動の影響を受けにくい性質があると考えています。本投資法人は、運営実績のあるオペレーターを選定の上、原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結することで安定したキャッシュ・フローの実現を図ります。



(注) 各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 内部成長戦略 (イ) 賃料固定型の長期賃貸借契約に基づく高い安定性」をご参照ください。

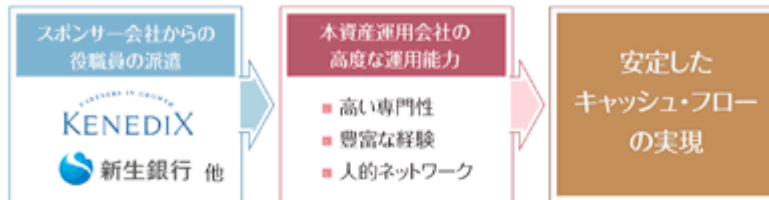
運営実績のあるオペレーターの選定

| オペレーター名 | 設立年月日 | 売上高 (百万円) | 運営施設数 (施設) | 定員数 又は居室数 | 上場/非上場 |
|------------------|------------|--------------|---------------|----------------------------|---|
| 株式会社ユニマットそよ風 | 昭和50年6月2日 | 40,615 | 152 | 定員数(4,523) 居室数(4,253) | 東京証券取引所JASDAQ市場 上場会社 |
| 株式会社ニチイケアパレス | 昭和39年6月22日 | 18,300 | 60 | 定員数(3,909) 居室数(3,823) | 東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ニチイ学館の連結子会社 |
| 株式会社エヌエムライフ | 平成7年10月5日 | 908 | 1 | 定員数(260) 居室数(229) | 非上場会社 |
| 長谷川介護サービス株式会社 | 平成18年11月1日 | 9,757 | 51 | 定員数(3,000) 居室数(2,986) | 非上場会社 |
| 社会福祉法人ノテ福祉会 | 昭和58年6月13日 | 4,680 | 34 | 定員数(1,167) 居室数(652) | 非上場法人 |
| ワタミの介護株式会社 | 平成4年11月11日 | 37,877 | 107 | 定員数(8,222) | 東京証券取引所市場第一部上場の ワタミ株式会社の連結子会社 |
| 株式会社ベネッセスタイルケア | 平成7年9月7日 | 79,297 | 275 | 定員数(15,172) 居室数(14,659) | 東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ベネッセホールディングス の連結子会社 |
| 株式会社コミュニティネット | 平成10年6月24日 | 994 | 8 | 定員数(841) 居室数(429) | 非上場会社 |
| 株式会社さわやか倶楽部 | 平成16年12月1日 | 10,659 | 57 | 定員数(3,562) 居室数(3,540) | 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 |
| 株式会社エクセレントケアシステム | 平成16年8月2日 | 1,900 | 16 | 定員数(542) 居室数(547) | 非上場会社 |
| 有限会社シルバータウン | 平成14年2月25日 | 164 | 3 | 定員数(187) 居室数(177) | 非上場会社 |

(注) 上記の表の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 内部成長戦略 (ホ) オペレーターの状況(運営実績のあるオペレーターの選定)」をご参照ください。

高い専門性と豊富な経験を有する本資産運用会社のメンバー

本資産運用会社は、スポンサー会社においてヘルスケア関連施設への投融資業務を長年担当していた経験を有するメンバー（役職員をいいます。以下同じです。）を中心に構成されていることから、高い専門性と豊富な経験、人的ネットワークを有していると、本投資法人は考えています。本投資法人は、かかるメンバー及びスポンサー会社が積み上げてきた実績に基づくヘルスケア関連施設の知見・ノウハウ等をヘルスケア関連施設への投資、運用及び管理において最大限活用することにより、中長期的なキャッシュ・フローの安定性が確保されるものと考えています。



(注)各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の特徴 (ロ) 質料設定型の長期貸借借契約と高度な運用能力により裏付けられる安定したキャッシュ・フロー」をご参照ください。

適切なモニタリングの実施による収益の安定化

オペレーターとのコミュニケーションを通じてモニタリングを実施することにより、施設の中長期的な収益性の予見が可能となることから、オペレーターとのコミュニケーションは、本投資法人の内部成長戦略においては重要な施策のひとつであると考えています。

■ オペレーターのモニタリング、オペレーターへの改善策の提案



■ バックアップオペレーション機能

一部のスポンサー会社とのスポンサー・サポート契約に基づくバックアップオペレーションの仕組みに加えて、取得予定資産のオペレーターの一部と運営のバックアップオペレーションに関する協定書を締結し、又はその締結を検討しています。これらにより、個別のオペレーターに経営状態の悪化等が生じた場合であっても、他のオペレーターによる運営の引継ぎが可能となる体制を採用することで入居者の安定した生活の継続性が保たれるものと考えています。



(注)各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 運営管理方針 (ハ) スポンサー会社の関係会社によるバックアップオペレーション機能」及び同「(ト) 取得予定資産のオペレーターによるバックアップオペレーション機能」をご参照ください。

3 オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略

目利き力を活かしたオペレーターの選定

本投資法人は、広域に事業展開している業界トップクラスの規模のオペレーターが運営する施設に限らず、特定の地域において安定した事業基盤を有している当該地域のトップクラスの実績を有する中堅クラスのオペレーターが運営する施設についても選別投資を行うことを目指します。また、上場企業や大企業の子会社のような盤石な財務体質や信用力を有するオペレーターに限らず、現状の収益力が低い場合でも、資産の健全性と経営の透明性があり、成長性が見込まれると判断したオペレーターが運営する施設については、ORE戦略に基づき本資産運用会社の目利き力を活かした選別投資を行う場合があります。

■ オペレーター選定基準

経営理念

業歴・業容

財務信用力

オペレーターとのパートナーシップに基づく成長戦略(ORE戦略)

本書において、「ORE戦略」とは、ヘルスケア関連施設のオペレーターの持続的成長を実現するために、その運営する不動産(Operator Real Estate)の最有効活用及び新規施設の開業等の不動産の運用に関するソリューションの提供を行う戦略をいいます。本投資法人は、オペレーターの資金調達ニーズやバランスシートのスリム化のニーズに対して、資産保有機能により施設のセール・アンド・リースバックの機会を提供し、また、新規施設の開発ニーズに対しては、本資産運用会社が有する知見・ノウハウやスポンサー会社の開発機能等を活用した開発ソリューションを提供するなど、オペレーターに対する様々なソリューション・サポートの提供を目指しています。



(注) アクティバ信託の分類方法及び各記述の詳細については、本文「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 外部成長戦略 (イ) オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略(ORE戦略)」をご参照ください。

国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

■ シニアリビング施設

本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資により、成長と社会貢献の両立を目指しています。



(注)上記の図の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 外部成長戦略 (ロ) 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略」をご参照ください。

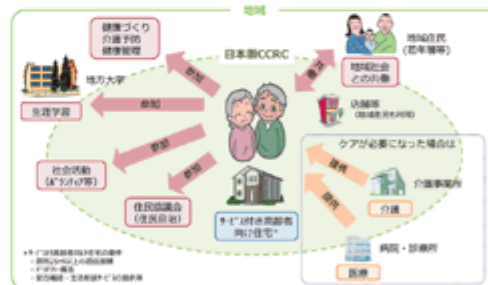
<ご参考>日本版CCRCについて

米国では、高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体CCRC (Continuing Care Retirement Community)が約2,000か所存在し、一定の社会的役割を果たしています。

日本においても、健康長寿社会を実現していくために、高齢者が、健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ、日本版CCRCが検討され始めています。

日本版CCRCにおいては、事業者によって居住・コミュニティ空間が提供され、居住者は生活支援やコミュニティ形成の支援を得ます。また、行政や大学等の地域との連携により、生涯学習や社会参加、他世代交流の機会があり、介護・医療機関との連携により、健康づくりや介護・医療のサービスを受けることができます。

日本版CCRCにおける高齢者の生活のイメージ(案)



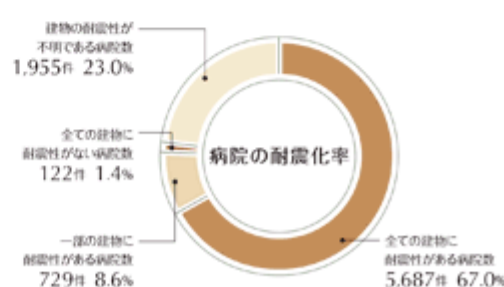
(出所)まち・ひと・しごと創生本部「日本版CCRC構想有識者会議資料」

■ メディカル施設

日本経済再生本部内に設置された産業競争力会議における「医療・介護等分科会」が公表した「産業競争力 医療・介護等分科会 中間整理」の中で、今後、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組みを進める必要がある、と記載されています。

政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア関連施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続も実施されました。これらのことから、本投資法人は、メディカル施設に関する市場を、中長期的な成長が期待されるマーケットであると考えており、今後法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

病院の耐震化率(平成26年9月1日時点)



(出所)厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(平成27年3月31日)」

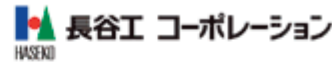
実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート



出資比率 **60%**
東証一部上場
上場5投資法人のスポンサー実績



出資比率 **5%**
ヘルスケア・ファイナンスへの先進的取組み
確かなリスク分析力とリスクマネジメント力



出資比率 **20%**
子会社の株式会社生活科学運営で29施設、
株式会社センチュリーライフで9施設を運営



出資比率 **5%**
不動産仲介・不動産管理処分
信託で国内トップクラスの実績



出資比率 **5%**
子会社の株式会社LIXIL
シニアライフカンパニーで5施設を運営



出資比率 **5%**
子会社の損害保険ジャパン日本興亜株式会社の
関係会社の株式会社シダーで36施設を運営

(注)「出資比率」は、本書の日付現在の本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサー会社(ただし、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社については、その子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社の)所有株式数の比率を記載しています。

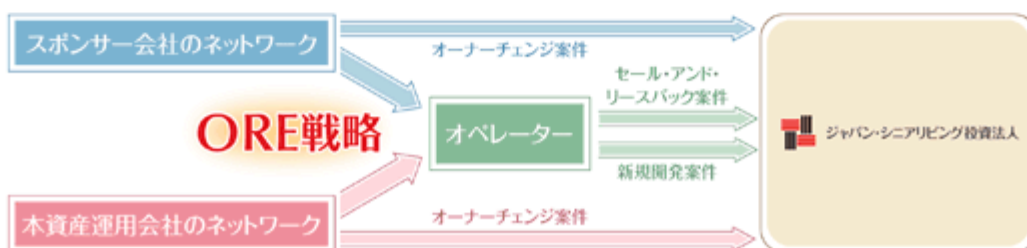
スポンサー・サポート契約の概要

| | 優先交渉権 | 開発 | 情報提供 | ウェア ハウジング | リノベーション・ メンテナンス | 人的サポート又は ノウハウの提供 | バックアップ オペレーター | 財務 |
|----------------------------|-------|----|------|--------------|--------------------|---------------------|------------------|----|
| ケネディクス株式会社 | ● | ● | ● | ● | | ● | | |
| 株式会社新生銀行 | | | ● | | | ● | | ● |
| 株式会社 長谷工コーポレーション | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | | ● | | | ● | | ● |
| 株式会社LIXILグループ | ● | | ● | | ● | | ● | |
| 損保ジャパン日本興亜 ホールディングス株式会社 | ● | | ● | | | ● | ● | ● |

(注) 上記の図の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の特徴 (二) 実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート」をご参照ください。

本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築

本投資法人は、スポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しており、これによって継続的かつ安定的な外部成長を強力に推進するパイプラインを供給する体制を構築できていると考えています。



(注) 上記の図の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 各成長戦略 (ノ) 本資産運用会社及びスポンサー会社のネットワークを活用したマルチパイプラインの構築」をご参照ください。

スポンサー会社の関係会社が運営・保有する施設の一部

本投資法人は、スポンサー会社及びスポンサー会社の関係会社が運営・保有する施設を売却する場合、その取得について有している優先交渉権^(注1)等を活用します。

株式会社生活科学運営
(株式会社長谷工コーポレーションの関係会社)

ライフ&シニアハウス日暮里(東京)

ライフ&シニアハウス千里中央(大阪)

ライフ&シニアハウス千種(名古屋)



株式会社センチュリーライフ
(株式会社長谷工コーポレーションの関係会社)

センチュリーハウス玉川上水(東京)

センチュリーシティ都島(大阪)



株式会社LIXIL(シニアライフカンパニー)
(株式会社LIXILグループの子会社)

フェリオ成城(東京)

フェリオ多摩川(東京)



株式会社シダー
(損害保険ジャパン日本興亜株式会社の関係会社)

ラ・ナシカ おとがな(福岡)

ラ・ナシカ くにとみ(岡山)



(注1)「優先交渉権」とは、スポンサー会社が、スポンサー会社又はそのグループ会社等が保有する不動産等に関して、一定の期間において本資産運用会社以外の者に対する提供に置れることなく不動産等の売却候補を本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように附する義務を負っていることをいいます。なお、優先交渉権がある場合でも、スポンサー会社は、本投資法人に対して、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているものではありません。

(注2)上記の写真は、本投資法人の取得予定資産ではありません。上記各施設について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

5 スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

投資主に配慮した取組み

■ スポンサー会社によるセイムポート出資

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、スポンサー会社のうち、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社並びに株式会社新生銀行及び株式会社長谷工コーポレーションに対して、合計で、一般募集後において本投資法人の発行済投資口数の総口数の約2.65%にあたる2,250口を販売する予定です。

(注)セイムポート出資の詳細については、本文「第二部分 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 投資主に配慮した取組み」をご参照ください。

■ 1口当たり分配金と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、本資産運用会社に対する資産運用報酬の一部である運用報酬Ⅱについて、以下のとおり報酬額を1口当たり分配金に連動させる資産運用報酬体系を設定しています。当該運用報酬体系の採用は、本資産運用会社の本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながると考えています。

1口当たり分配金と連動した資産運用報酬体系⁽¹⁾

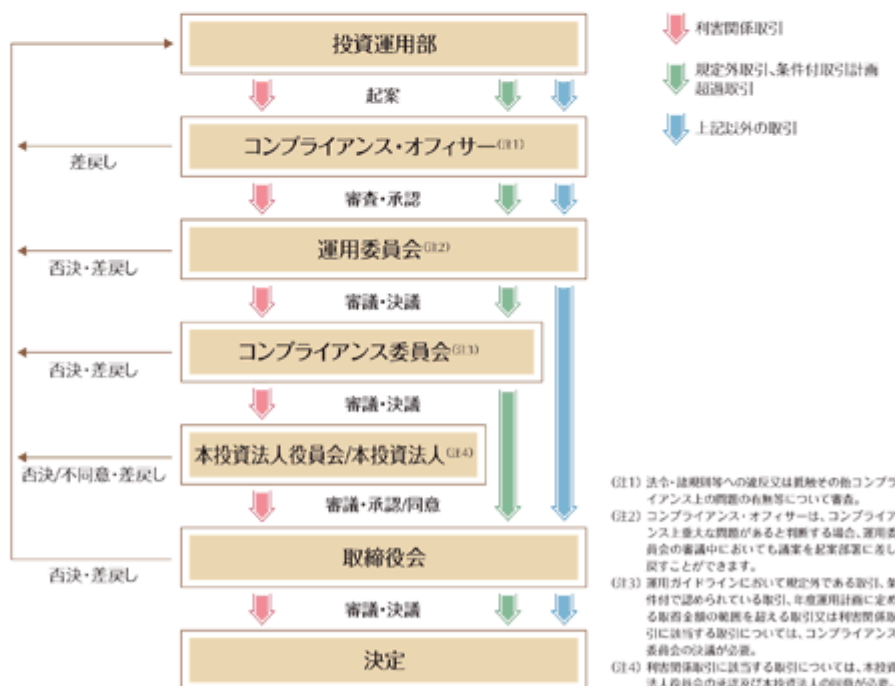
運用報酬Ⅱ = NOI × 運用報酬Ⅱ 控除前DPU × 0.001% (計算式)

[NOIとは、各営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。]

[運用報酬控除前DPUとは、各営業期間における税引前当期純利益(ただし、運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税控除前)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口の総口数で除した金額(運用報酬控除前1口当たり分配金額)をいいます。]

(注)本資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取崩報酬及び譲渡報酬の4種類の報酬により構成されます。各報酬の詳細については、本文「第二部分 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬(規約第50条及び別紙)」をご参照ください。

利益相反による弊害を防止する意思決定フロー体制



投資主優待制度

本投資法人は、本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーター及びスポンサー会社の一部との間で、投資主優待制度の創設を検討しており、本書の日付現在かかる創設に向け協議を実施しています。

本投資法人の財務戦略

財務の基本方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

| | |
|---------------------|---|
| デット・ファイナンス | 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。 |
| エクイティ・ファイナンス | 新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期等を総合的に勘案して機動的に行います。 |
| LTVの水準 | LTVの水準は65%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的、かつ、きめ細やかなレバレッジコントロールを行います。 |

(注) 上記の表の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 財務戦略 (イ) 財務の基本方針」をご参照ください。

借入れの予定

本投資法人は、スポンサー会社である株式会社新生銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社、並びに主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションの構築により財務の安定化を図ります。

| 借入先 | 借入予定総額 ^(注1) | 利率 ^(注2) | 返済期限 | 返済方法 ^(注3) | 用途 | 概要 |
|---|------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|------------|
| 株式会社 新生銀行を アレンジャー とする 協調融資団 | 142億円 | 基準金利に0.3%を加えた利率 | 借入実行日より 1年後の応当日 | 期限一括返済 | 取得予定資産の 購入及びそれら の付随費用 | 無担保 無保証 |
| | | 基準金利に0.3%を加えた利率 | 借入実行日より 3年後の応当日 | | | |
| | | 基準金利に0.5%を加えた利率 | 借入実行日より 5年後の応当日 | | | |
| | | 基準金利に0.75%を加えた利率 | 借入実行日より 7年後の応当日 | | | |

(注1) 「借入予定総額」は、本表の日付現在の予定額です。最終的な借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行時点までに変更される可能性があります。

(注2) 「基準金利」は、一般社団法人全国協同TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。また、返済期間が1年を超える日を応当日とする借入れについては、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により支払金利を固定化する予定です。

(注3) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は上記借入条の一部又は全部を期間前返済することができます。

(注4) 本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で、本投資口の上場に関して融資合意書を締結する予定であり、当該融資合意書においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられます。

内部留保の有効活用

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保について、以下の施策等により有効活用します。

- i. 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上
- ii. 修繕や資金的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- iii. 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- iv. 利益超過分配による安定的な分配金額の確保

当初ポートフォリオの概要

ポートフォリオの状況

| 取得予定価格合計 | 鑑定評価額合計 | 鑑定NOI利回り | オペレーター数 |
|----------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 27,965 百万円 | 29,306 百万円 | 6.0% | 11 社 |

(注)各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

東京圏

取得予定価格
合計のうち
36.4%



ジョイステージ八王子
(東京都八王子市)



ニチイホームたまプラーザ
(神奈川県川崎市)



ニチイホーム中野南台
(東京都中野区)



いいま〜る聖ヶ丘
(東京都多摩市)



イリーゼ蒲田・悠生苑
(東京都大田区)

大阪圏

取得予定価格
合計のうち
38.5%



アクティブプラザ
(滋賀県大津市)



レストヴィラ神戸垂水
(兵庫県神戸市)



グランダ門戸厄神
(兵庫県西宮市)



エクセレント西宮
(兵庫県西宮市)

中核都市圏

取得予定価格
合計のうち
14.5%



天
(北海道札幌市)



イリーゼ西岡
(北海道札幌市)



さわやか桜式番館
(秋田県秋田市)

その他

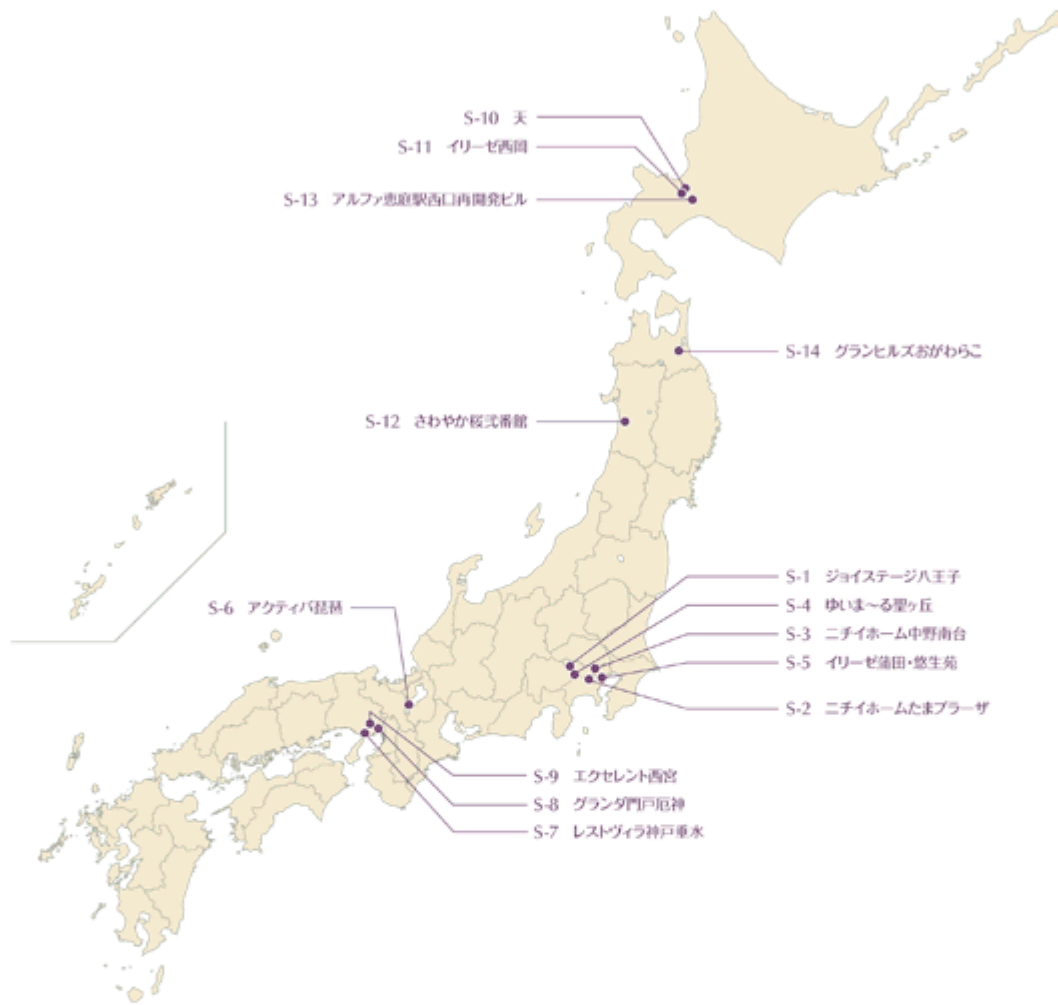
取得予定価格
合計のうち
10.6%



アルファ忠通駅西口再開発ビル
(北海道札幌市)



グランヒルズおがわらこ
(青森県上北郡)



アクティバ葛尾 和室



アクティバ葛尾 大浴室



アルファ忠庭駅西口再開発ビル 機械浴室



天 フィットネスルーム

取得予定資産

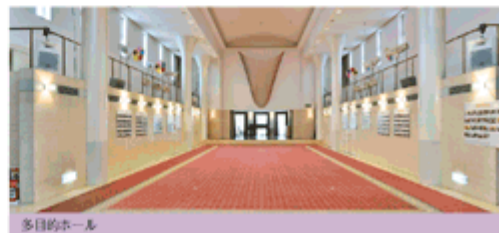
| | | | | | |
|-----|---------|----------------|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| S-6 | アクティバ琵琶 | 介護付有料 老人ホーム | セール・アンド・ リースバック開発 ^(注) | 取得予定価格 6,940百万円 | 鑑定NOI利回り 6.3% |
|-----|---------|----------------|-------------------------------------|--------------------|------------------|



ケアレジデンス棟外観



レストラン



多目的ホール

(注)「セール・アンド・リースバック」、「開発」、「スポンサー会社保有物件」及び「第三者物件」の取得その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 外資成長戦略 (イ) オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略(COPE戦略)」をご参照ください。以下同じです。



物件概要

| | |
|---------|--|
| 所在地 | 滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号(ケアレジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号(ケアセンター棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号(レジデンス棟) |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(ケアレジデンス棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建(ケアセンター棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニューム 板葺陸屋根地下1階付12階建(レジデンス棟) |
| 賃貸可能面積 | 39,649.84㎡ |
| 竣工日 | 平成19年8月1日(ケアレジデンス棟) 昭和62年8月31日(ケアセンター棟) 昭和62年7月15日(昭和62年12月2日増築、平成4年 6月2日変更・増築)(レジデンス棟) |
| 開設年月日 | 昭和62年7月26日 平成24年7月1日(会社合併による再申請) |
| 居室数(定員) | 384(445) |
| 居室面積等 | 16.25㎡～104.73㎡ |
| 平均媒介適度 | 1.1 |
| オペレーター | 株式会社ユニマットそよ風 |

立地

JR湖西線「おごと温泉」駅から徒歩約15分、琵琶湖畔の西側に位置する大規模な介護付有料老人ホーム(特定施設)です。周辺は京都市内への通勤者のための住宅地化が進むとともに、琵琶湖畔を一望する立地はリゾート地としての豊かな自然環境を備えています。

建物・設備

昭和62年から平成4年にかけて建設された自立高齢者向けのレジデンス棟300室、平成19年に新設された要介護者向けのケアレジデンス棟84室、昭和62年に建設されたクリニック、デイサービスセンター、一時介護室8室が入居するケアセンター棟(そよ風館)で構成されています。レジデンス棟の居室面積は33.65㎡～104.73㎡、室内には洗面、トイレ、ユニットバス、キッチン、エアコンの設備があり、共用部にはレストラン、厨房、喫茶室、ビリヤード室、囲碁・将棋室、カラオケ・バーラウンジ、オーディオルーム、アスレチックルーム、多目的ホール、茶室、和室、アトリエ、図書室、健康相談室、生活相談室、美容室、ランドリー室、ゴルフ練習場、菜園、温泉大浴場等リゾートホテルの様なアミューズメント設備とヘルスケア設備が充実しています。ケアレジデンス棟の居室面積は16.25㎡～25.67㎡、室内には洗面、トイレ、シャワー、エアコンがあります。フロア毎のユニットケアになっており各階の共用部には食堂、ラウンジ、個室があり、1階に多目的ホール、機能訓練室、健康管理室、美容室、歯科診療室、共同浴室、機械浴室等充実した設備があります。



運営状況

昭和62年7月開設以降、大阪圏を代表する自立者向け高価格帯の高級有料老人ホームの一つであり、平成20年にユニマットグループがアクティバ株式会社の事業を承継(その後平成24年に株式会社ユニマットそよ風により吸収合併)し、安定的な稼働実績をあげています。平成19年にケアレジデンス棟が開設されたことにより、自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われており、300人を超える入居者間では数多くのサークル活動が活発に運営され、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。入居費用は一般的なレジデンス棟の一人用居室で入居一時金約20,000,000円、月額利用料159,150円と高価格帯の利用料金設定となっています。自立者中心のため介護保険制度リスクの低い施設で、本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、長年の事業実績、信用力の高いオペレーターによる高品質なサービス提供、適正な入居費用、豊かな自然環境、熟成したコミュニティの形成により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

ORE戦略による取得

スポンサー会社がオペレーターに対してレジデンス棟とケアセンター棟のセール・アンド・リースバック及びケアレジデンス棟の新規開発の提案を行い、前所有者からスポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。

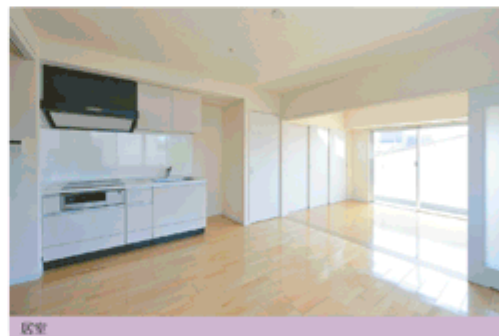
取得予定資産

S-4

ゆいま〜る聖ヶ丘

住宅型有料
老人ホームセール・アンド・
リースバック取得予定価格
1,175百万円鑑定NOI利回り
5.1%

食堂



厨房



居室



リビング



物件概要

| | |
|---------|--|
| 所在地 | 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4 (A棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目20番地6 (B棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目21番地2 (C棟) |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(A・B・C棟) |
| 貸貸可能面積 | 4,385.53㎡ |
| 竣工日 | 平成23年11月15日(A棟) 平成23年11月16日(B棟) 平成23年11月16日(C棟) |
| 開設年月日 | 平成23年12月15日 |
| 居室数(定員) | 71(110) |
| 居室面積等 | 21.74㎡～66.84㎡ |
| 平均媒介率 | 0.4 |
| オペレーター | 株式会社コミュニティネット |

立地

京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅からバスで約10分、バス停下車徒歩3分、住宅都市整備公団の開発した多摩ニュータウン聖ヶ丘団地の中心部に位置し、独立行政法人都市再生機構と共同で「団地再生」プロジェクトとして誘致された、主として自立高齢者向け住宅型有料老人ホームです。徒歩圏にはスーパーマーケット、小規模な商店街、駐在所、郵便局等の生活利便性の高い施設が整っています。



建物・設備

自立者向けの居室、グループハウス(要介護者向け居室)、グループホームなど、小規模多機能施設で構成される複合施設です。入居用の住戸専用面積は21.74㎡～66.84㎡、室内(A棟1階を除きます。)には洗面、トイレ、浴室、キッチンの設備があり、オープンスペースとして、食堂、多目的室があります。グループハウスの居室面積は21.74㎡～32.73㎡、室内には洗面、トイレ、ミニキッチン、厨房、エアコンの設備があり、共用部分には浴室、洗濯室、リビング・ダイニングがあります。バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

平成23年12月開業、オペレーターの株式会社コミュニティネットが施設の開発段階から入居希望者との対話を重ねながらコンセプトとコミュニティを作り上げていくコーポラティブハウスの手法で開発を行い、「団地再生」のモデルケースとして各種メディアでも紹介されたユニークな施設です。近隣には図書館、集会所、学童クラブを有する公共施設「多摩市立聖ヶ丘コミュニティセンター(ひじり館)」があり、入居者は自由に利用ができます。また、施設内の「ゆいま〜る食堂」は入居者以外の地域住民に開放されており、地域との連携が図られています。有料老人ホーム部分は株式会社コミュニティネットが運営し、施設内のグループホーム及び

小規模多機能施設は多摩地域における高齢者医療・介護の大手である医療法人財団天翁会に転貸され、運営されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、高齢化が進む多摩ニュータウンにおいて小規模な日本版CCRCの先駆的事例として自立高齢者の高いニーズがあり、長期安定的な運営が可能と分析しています。

ORE戦略による取得

本資産運用会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを經由して取得するものです。

<ご参考> 団地再生について

高度経済成長期に、都市近郊を中心に大規模に供給された住宅団地は、すでに建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっており、また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進み、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められており、建替えの促進が望まれています。

(出所)国土交通省ホームページ「第1回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会について」

取得予定資産

S-13 アルファ恵庭駅西口再開発ビル

住宅型有料
老人ホーム

開発

取得予定価格
1,600百万円

鑑定NOI利回り
5.9%



食堂



エントランスホール



居室



共用部



物件概要

| | |
|---------|----------------------|
| 所在地 | 北海道恵庭市相生町2番地1 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 |
| 賃貸可能面積 | 5,343.33㎡ |
| 竣工日 | 平成27年1月28日 |
| 開設年月日 | 平成27年4月1日 |
| 居室数(定員) | 73(73) |
| 居室面積等 | 20.16㎡~28.96㎡ |
| 平均要介護度 | - |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 |

立地

JR千歳線「恵庭」駅の西口駅前に位置し、施設の3階部分と恵庭駅の改札階が空中歩廊で直結されています。駅前の土地区画整理事業、市街地再開発事業の一環として地元行政と共同で開発された多用途の区分所有建物です。

建物・設備

本投資法人が区分所有する1階には郵便局等の商業テナント、3階には医療モール及び商業テナント、4階から6階は有料老人ホームのイリーゼ恵庭が入居しており、1階の保育園と2階の自転車置場、3階の市政サービスセンターは恵庭市が区分所有しています。有料老人ホームの要介護者向けの居室は73室、面積は20.16㎡~28.96㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

4階から6階は、長谷川介護サービス株式会社により平成27年4月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。駅前立地の特性から高齢者が車を使わずに生活ができ、1階の保育園との「多世代交流」も行うことができる、生活利便性も高い複合施設です。特に本物件は人口減少や高齢化などの社会変化に対応する「コンパクトシティ」構想のもと、平成27年4月に開業した新しい施設であり、いわゆる「地方創生」モデルの先駆的事例です。

老人ホーム部分については、介護に関わる職員の割合3.0:1以上の標準的なサービス体制で運営されています。入居費用は一般的な居室約20㎡で入居一時金なし、月額利用料は158,000円(夏季)・167,000円(冬季)と中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、オペレーターの信用力、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

なお、1階及び3階の一部にある店舗部分は本施設を開発したアルファコート株式会社が固定賃料でマスターリースを行い、3階の医療モール部分は株式会社アインファーマシーズが固定賃料でマスターリースを行っています。

ORE戦略による取得

スポンサー会社が土地区画整理事業者及びオペレーターとのパートナーシップにより開発段階から関与し、開発事業者を経由して取得するものです。



Japan Senior Living Investment Corporation

取得予定資産

S-3 ニチイホーム中野南台

介護付有料
老人ホーム

第三者物件

取得予定価格
1,740百万円

鑑定NOI利回り
5.2%



立地

東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約12分の、戸建てと低層マンションが建ち並ぶ閑静な住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。

建物・設備

要介護者向けの居室は個室83室、面積は13.20㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、美理容室、機能訓練室、健康管理室、共同浴室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があります。平成18年に企業の独身寮から有料老人ホームに全面的なコンバージョン工事が行われ、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

平成18年2月に株式会社ニチイケアパレスにより運営が開始された要介護者向けの施設です。「自由で楽しい、安心・安全な暮らし」を方針に、介護に関わる職員の割合2.5:1以上の手厚いサービス体制で運営されています。入居費用は平均的な居室約13.20㎡で入居一時金約12,000,000円、月額利用料約250,000円前後と高価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、長年の運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。



物件概要

| | |
|---------|--------------------------|
| 所在地 | 東京都中野区南台三丁目 26番24号 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建 |
| 賃貸可能面積 | 3,339.00㎡ |
| 竣工日 | 平成4年6月25日 |
| 開設年月日 | 平成18年2月15日 |
| 居室数(定員) | 83(83) |
| 居室面積帯 | 13.20㎡ |
| 平均要介護度 | 2.4 |
| オペレーター | 株式会社ニチイケアパレス |

S-8

グランダ門戸厄神

住宅型有料
老人ホーム

第三者物件

取得予定価格
1,180百万円鑑定NOI利回り
5.2%

立地

阪急今津線「門戸厄神」駅から徒歩約7分、戸建て住宅、低層マンション、病院が建ち並ぶ閑静な住宅街に位置する住宅型有料老人ホームです。

建物・設備

要介護者向けの居室は個室61室、夫婦室1室、合計62室、面積は22.00㎡～44.50㎡、室内には洗面、トイレ、エアコン(一部の居室にはシャワールーム又はユニットバス、ミニキッチン)の設備があります。共用部には食堂、厨房、多目的室、ラウンジ、ファミリールーム、美容室、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

業界トップクラスの事業規模を有するベネッセスタイルケアにより平成26年9月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。「ご自分らしく」を実現でき、ご自宅のように「快適」にお過ごしいただけるように」を運営方針に、個々人のケアプランに基づいた手厚いサービス体制で運営されています。入居費用は一般的な居室タイプA1で22.00㎡、入居一時金8,800,000円、月額利用料229,920円と高価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、安定稼働時には運営収支から十分な賃料負担力があると見込んでおり、オペレーターの高い信用力、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。



物件概要

| | |
|---------|-----------------|
| 所在地 | 兵庫県西宮市林田町10番10号 |
| 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| 賃貸可能面積 | 3,307.44㎡ |
| 竣工日 | 平成26年7月18日 |
| 開設年月日 | 平成26年9月1日 |
| 居室数(定員) | 62(63) |
| 居室面積帯 | 22.00㎡～44.50㎡ |
| 平均要介護度 | - |
| オペレーター | 株式会社ベネッセスタイルケア |

Japan Senior Living Investment Corporation

23

取得予定資産

S-1 ジョイステージ八王子

介護付有料
老人ホーム

セール・アンド・
リースバック

取得予定価格
3,675百万円

鑑定NOI利回り
5.7%



日本版
CCRC



談話室



ラウンジ



居室



食堂

立地

JR中央線「西八王子」駅から徒歩5分、郊外の丘陵地に位置する大規模な介護付有料老人ホーム(特定施設)です。約21,000㎡の広い敷地内には「こげらの森」と呼ばれる自然林があり、建物内からは都心や奥多摩の山々が一望できます。

建物・設備

自立者向けのレジデンス棟一般居室175室、要介護者向けのケア棟介護居室54室で構成され、一般居室の面積は約28㎡～55㎡、室内には洗面、トイレ、ユニットバス、エアコンの設備があり、介護居室の面積は約14㎡～25㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンがあります。共用部には食堂、厨房、ラウンジ、和室広間、談話室(ピリヤード室)、コミュニティホール、小ホール(麻雀室)、機能訓練室、健康管理室、大浴場、個浴室、機械浴室、クリニック等、自立者から要介護者までを対象とした充実した設備があります。

運営状況

開設以来自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われています。200人を超える入居者間では数多くのサークル活動や農園が運営されており、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。今後要介護者の比率が増加することが見込まれ、オペレーターの特徴である医療と介護の連携による幅広いサービス体制を導入し、入居者の多様なニーズに応えられるよう運営を行っています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、長年の事業実績、充実したサービス、適正な入居費用、豊かな自然環境、熟成したコミュニティの形成により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

ORE戦略による取得

スポンサー会社がオペレーターに対してセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。



物件概要

| | |
|---------|------------------------------|
| 所在地 | 東京都八王子市横川町 924番地2 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6階建 |
| 賃貸可能面積 | 13,812.27㎡ |
| 竣工日 | 平成7年10月31日 (平成15年5月23日増築) |
| 開設年月日 | 平成7年11月15日 |
| 居室数(定員) | 229(260) |
| 居室面積等 | 14.21㎡～55.12㎡ |
| 平均要介護度 | 0.9 |
| オペレーター | 株式会社エヌエムライフ |

S-10

天

介護付有料
老人ホームセール・アンド・
リースバック取得予定価格
2,285百万円鑑定NOI利回り
7.3%

エントランス



居室



大浴場



ファミリールーム(個室)

立地

札幌市営地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩約2分、市街地に立地する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。街道沿いには中層マンション、店舗、事務所が建ち並び、周辺は閑静な住宅街が広がっており、徒歩圏内に月寒公園がある等、利便性が高く自然環境にも恵まれた立地です。

建物・設備

要介護者向け居室、自立者向け居室、夫婦室の合計85室により構成されており、室内には洗面、トイレ、エアコン、ユニットバスの設備があります。共用部には最上層に天然温泉共同浴室、フィットネスルーム、12階にスカイラウンジ(食堂)、厨房、寿司焼、喫茶コーナー、カラオケルーム、麻雀ルーム、サークル室、その他の階にゲストルーム、美理容室、個室、機械浴室等と自立者から要介護者までを対象とした充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

介護居室フロアは各階9人毎に共用部分として食堂、キッチンコーナー、居間、個室等が配置されたユニットケア方式となっており、北海道を代表する社会福祉法人で長年蓄積された、きめ細かく先進的な介護と医療の連携したサービスが提供されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

ORE戦略による取得

本資産運用会社がオペレーターに対しセール・アンド・リースバックの提案を行い、スポンサー会社のブリッジファンドを経由して取得するものです。



物件概要

| | |
|---------|-----------------------|
| 所在地 | 北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号 |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 |
| 賃貸可能面積 | 6,473.60㎡ |
| 竣工日 | 平成19年9月5日 |
| 開設年月日 | 平成19年10月2日 |
| 居室数(定員) | 85(89) |
| 居室面積帯 | 24.43㎡~61.31㎡ |
| 平均要介護度 | 2.6 |
| オペレーター | 社会福祉法人ノテ福祉会 |

取得予定資産

S-7 レストヴィラ神戸垂水

介護付有料
老人ホーム

開発

取得予定価格
1,900百万円

鑑定NOI利回り
5.5%



食堂



美容室

立地

JR山陽本線「垂水」駅からバス約10分、バス下車徒歩約6分、戸建て住宅、高齢者福祉施設が立ち並ぶ閑静な住宅街に位置する介護付有料老人ホーム(特定施設)です。南斜面に立地する建物は瀬戸内海をはじめ広い眺望と採光が確保されています。

建物・設備

要介護者向けの居室は個室100室、面積は16.60㎡～17.10㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂、厨房、カフェ、ラウンジ、美容室、機能訓練室、健康管理室、個別浴室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。

運営状況

ワタミの介護株式会社により平成22年4月に運営が開始された、要介護者向けの施設です。おむつゼロ、特殊浴ゼロ、経管食ゼロ、車椅子ゼロの「4大ゼロ」を目標に掲げ、介護に関わる職員の割合2.5:1以上の手厚いサービス体制で運営されています。本資産運用会社は、現状の運営収支から十分な賃料負担力が認められ、オペレーターの高い信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。

ORE戦略による取得

スポンサー会社の関係会社がオペレーターとのパートナーシップにより開発し、ブリッジファンドを経由して取得するものです。



物件概要

| | |
|---------|-------------------------|
| 所在地 | 兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉 285番地 |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 |
| 賃貸可能面積 | 4,493.35㎡ |
| 竣工日 | 平成22年3月3日 |
| 開設年月日 | 平成22年4月1日 |
| 居室数(定員) | 100(100) |
| 居室面積等 | 16.60㎡～17.10㎡ |
| 平均要介護度 | 2.1 |
| オペレーター | ワタミの介護株式会社 |

S-2 ニチイホームたまブラーザ

介護付有料
老人ホームスポンサー会社
保有物件取得予定価格
2,500百万円鑑定NOI利回り
6.0%

物件概要

| | |
|---------|--------------------------|
| 所在地 | 神奈川県川崎市宮前区大蔵 二丁目23番6号 |
| 構造・階数 | 鉄骨コンクリート造陸屋根 地下2階付4階建 |
| 賃貸可能面積 | 8,208.65㎡ |
| 竣工日 | 平成4年3月19日 |
| 開設年月日 | 平成14年12月10日 |
| 居室数(定員) | 160(164) |
| 居室面積帯 | 14.17㎡～28.61㎡ |
| 平均要介護度 | 2.3 |
| オペレーター | 株式会社ニチイケアパレス |

S-5 イリーゼ蒲田・悠生苑

介護付有料
老人ホーム

第三者物件

取得予定価格
1,100百万円鑑定NOI利回り
5.1%

物件概要

| | |
|---------|------------------------|
| 所在地 | 東京都人田区北堀谷二丁目 15番21号 |
| 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| 賃貸可能面積 | 2,086.40㎡ |
| 竣工日 | 平成19年6月8日 |
| 開設年月日 | 平成24年7月1日 |
| 居室数(定員) | 48(55) |
| 居室面積帯 | 15.10㎡～31.60㎡ |
| 平均要介護度 | 2.2 |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 |

Japan Senior Living Investment Corporation

27

取得予定資産

S-9

エクセレント西宮

介護付有料
老人ホームセール・アンド・
リースバック取得予定価格
750百万円鑑定NOI利回り
6.6%

食堂

物件概要

| | |
|---------|-------------------|
| 所在地 | 兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号 |
| 構造・階数 | 鉄骨造かわらぶき2階建 |
| 賃貸可能面積 | 2,685.48㎡ |
| 竣工日 | 平成22年2月8日 |
| 開設年月日 | 平成22年3月1日 |
| 居室数(定員) | 67(70) |
| 居室面積等 | 19.50㎡~36.10㎡ |
| 平均費介護度 | 2.4 |
| オペレーター | 株式会社エクセレントケアシステム |



居室



機械浴室

S-12

さわやか桜式番館

介護付有料
老人ホームセール・アンド・
リースバック取得予定価格
960百万円鑑定NOI利回り
6.1%

共同浴室

物件概要

| | |
|---------|------------------|
| 所在地 | 秋田県秋田市卸町一丁目10番3号 |
| 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| 賃貸可能面積 | 3,628.51㎡ |
| 竣工日 | 平成23年9月30日 |
| 開設年月日 | 平成23年11月1日 |
| 居室数(定員) | 92(92) |
| 居室面積等 | 13.98㎡~15.20㎡ |
| 平均費介護度 | 1.8 |
| オペレーター | 株式会社さわやか倶楽部 |

S-14 グランヒルズおがわらこ

サービス付き
高齢者向け住宅

開発

取得予定価格
1,360百万円鑑定NOI利回り
7.6%

食堂

物件概要

| | |
|---------|-----------------------|
| 所在地 | 青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2 |
| 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| 賃貸可能面積 | 4,180.28㎡ |
| 竣工日 | 平成19年3月23日 |
| 開設年月日 | 平成19年4月27日 |
| 居室数(定員) | 103(-) |
| 居室面積帯 | 21.40㎡～34.20㎡ |
| 平均要介護度 | - |
| オペレーター | 有限会社シルバータウン |

S-11

イリーゼ西岡

住宅型有料
老人ホーム

第三者物件

取得予定価格
800百万円鑑定NOI利回り
5.8%

食堂

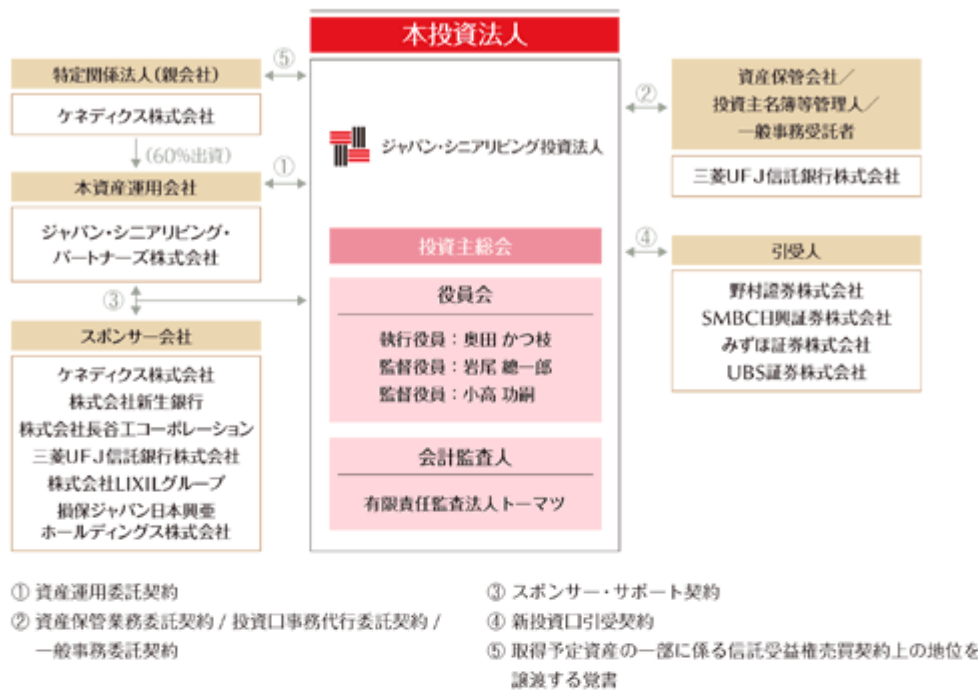
物件概要

| | |
|---------|--------------------------|
| 所在地 | 北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号 |
| 構造・階数 | 鉄骨コンクリート造陸屋根 地下1階付3階建 |
| 賃貸可能面積 | 3,140.27㎡ |
| 竣工日 | 平成26年5月9日 |
| 開設年月日 | 平成26年6月1日 |
| 居室数(定員) | 83(83) |
| 居室面積帯 | 18.00㎡～18.60㎡ |
| 平均要介護度 | 2.4 |
| オペレーター | 長谷川介護サービス株式会社 |

Japan Senior Living Investment Corporation

29

本投資法人の概要



本資産運用会社の概要

| | | |
|---------|------------|--|
| 本資産運用会社 | 社名 | ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 |
| | 代表取締役社長 | 藤村 隆 |
| | 株主 | ケネディクス株式会社(60%)、株式会社長谷工コーポレーション(20%)、株式会社新生銀行(5%)、三菱UFJ信託銀行株式会社(5%)、株式会社LIXILグループ(5%)、損害保険ジャパン日本興亜株式会社(5%) |
| | 設立 | 平成26年4月18日 |
| | 資本金 | 200百万円 |
| | 宅地建物取引業免許 | 免許証番号:東京都知事(1)第96788号 |
| | 取引一任代理等認可 | 認可番号:国土交通大臣認可第90号 |
| | 金融商品取引業者登録 | 関東財務局長(金商)2837号 |

