

2019年4月25日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

ヘルスケア&メディカル投資法人

代表者名 執行役員 吉岡 靖二

(コード：3455)

問合せ先 TEL. 03-5282-2956

資産運用会社名

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 吉岡 靖二

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本方針

本投資法人及び本投資法人の資産運用業務を受託しているヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスに関して、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(ア) コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、常勤取締役、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- (ii) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
- (iii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置
- (iv) 運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認められた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認められた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

運用ガイドライン等（後記「2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等（2）本資産運用会社 ③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制（イ）業務分掌体制」で定義します。以下同じです。）の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項以外の事項が議案である場合、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の業務に関する内部監査については、財務管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（財務管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と

認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

内部監査の実施にあたって各部署は、内部監査室長及び内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(ii) 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長及び内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役及び内部監査室長へ改善状況についての報告を行います。代表取締役及び内部監査室長は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

(2) 投資主の状況

2019年1月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	30,881	15.99
日本スタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	29,935	15.50
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	該当事項はありません。	8,656	4.48
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	5,570	2.88
NECキャピタルソリューション株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	4,000	2.07
シップヘルスケアホールディングス株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	4,000	2.07
株式会社三井住友銀行	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。	4,000	2.07

	また、本投資法人の設立時に出資しています。		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	該当事項はありません。	3,171	1.64
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	該当事項はありません。	2,463	1.27
大阪信用金庫	該当事項はありません。	1,895	0.98
	合計	94,571	48.97

(注)「比率」とは、発行済投資口総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年4月25日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
NECキャピタルソリューション株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	2,000	33.3
シップヘルスケアホールディングス株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	2,000	33.3
株式会社三井住友銀行	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	300	5.0
三井住友ファイナンス&リース株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	290	4.8

SMB C日興証券株式会社	本資産運用会社に出資しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	290	4.8
銀泉株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています。	280	4.6
株式会社陽栄	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.6
室町建物株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.6
神戸土地建物株式会社	本資産運用会社に出資しており、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 また、本投資法人の設立時に出資しています	280	4.6
	合計	6,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株数の比率をいいます。また、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

① 投資方針

本投資法人は、ヘルスケア施設、具体的には「高齢者向け施設・住宅」(後記「② 本投資法人の投資対象 (イ) 投資対象物件 b. 高齢者向け施設・住宅」をご参照ください。)、 「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」(後記「② 本投資法人の投資対象 (イ) 投資対象物件 c. 医療関連施設等」をご参照ください。)に特化したポートフォリオの構築を図るとの投資方針を有しています。本投資法人は、スポンサー(後記「(5) スポンサーに関する事項」をご参照ください。)の有する高度な専門性と広範なネットワークを活用し、社会的ニーズの増大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資により、安定的な収益を享受し、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

(ア) 成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

我が国では、高齢者世帯が増加する一方、介護を担う世代の人口は減少しており、高齢者世帯の一定割合に対しては、外部の介護・医療サービスの提供が必然的に求められる社会情勢といえます。このような介護・医療サービスへの需要の拡大に呼応して、高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、更なる供給促進が求められています。

また、医療関連施設等を取り巻く環境については、我が国において、高齢者人口の増加に伴い、患者ニーズに応じた病院（後記「② 本投資法人の投資対象（イ）投資対象物件 c. 医療関連施設等」をご参照ください。）・病床機能の役割分担や、医療と介護の連携強化を通じ、より効果的かつ効率的な医療・介護サービスを提供するという医療・介護機能の再編に関する将来像（地域包括ケアシステム）が示されています（注）。国は、限られた医療資源を有効に活用するため、医療機関の病床を患者の状態に応じて機能分化し、どの地域の患者も適切な医療を適切な場所で受けられることを目指し、都道府県における地域医療構想（ビジョン）策定のためのガイドラインを策定（2015年3月）しました。都道府県は、その地域にふさわしいバランスのとれた医療機能の分化と連携を適切に推進するための地域医療のビジョンを策定し、これらを医療計画に新たに盛り込んで、医療ニーズに応じた医療の機能分化を推進していきます。

また、病院は、日常的に不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靱化の観点からも、耐震化は喫緊の課題となっています。したがって、病院には、機能分化に対応した病棟の新設や必要病床への転換、建物の耐震化や建替え等の設備投資ニーズがあり、今後、病院を取り巻く資金需要が高まっていくことが見込まれています。

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

（イ）主要スポンサーが有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関わる高度な専門性の活用

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

本資産運用会社の「主要スポンサー」とは、以下の3社をいいます。

- ・株式会社三井住友銀行（以下「SMB C」といいます。）
- ・シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）
- ・NECキャピタルソリューション株式会社（以下「NECキャピタル」といいます。）

（ウ）多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

本資産運用会社は、主要スポンサーを含むスポンサー（注1）との間で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、また、サポート会社（注2）との間で、パイプラインサポート契約（以下「パイプラインサポート契約」といい、スポンサーサポート契約と併せて以下「サポート契約」といいます。）を締結しています。

（注1）本書において「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいい、本書の日付現在、スポンサーサポート契約を締結しているスポンサーは、シップヘルスケア、NECキャピタル、SMB C、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMF L」といいます。）、株式会社陽栄（以下「陽栄」といいます。）、銀泉株式会社（以下「銀泉」といいます。）、神戸土地建物株式会社（以下「神戸土地建物」といいます。）及び室町建物株式会社（以下「室町建物」といいます。）の8社です。

(注2)「サポート会社」とは、株式会社SMB C信託銀行（以下「SMB C信託銀行」といいます。）、株式会社リサ・パートナーズ（以下「リサ・パートナーズ」といいます。）、オライオン・パートナーズ・ジャパン合同会社（以下「オライオン」といいます。）及び株式会社マックスリアルティ（以下「MR」といいます。）をいい、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結しています。

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

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

(エ) 優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約

本投資法人は、ヘルスケア施設の運用に際しては、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーターとの間で、オペレーターを賃借人とし、原則として賃料固定・長期の賃貸借契約（注）を締結することで、中長期的に安定した収益の確保を目指します。

(注) 本書において、「賃料固定・長期の賃貸借契約」とは、原則として、本投資法人による取得時点での賃貸借期間の残存期間が10年以上であり、収益その他に賃料額が連動する規定を含まない賃貸借契約を指します。

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

(オ) 安定した財務基盤と財務戦略

本投資法人は、主要スポンサーであるSMB Cを中心としたバンクフォーメーションを構築します。すなわち、本投資法人は、主要スポンサーであるSMB Cを中心とした複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築くことで、運用資産の着実な成長を達成する最適な財務基盤を構築することを目指します。また、本投資法人は、借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により財務の一層の安定化を図ります。LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途に運営していきます。

(カ) 余剰資金の有効活用（利益超過分配等）

本投資法人が対象とする運用資産は、オペレーターとの賃貸借契約上、建物価値の維持に必要な設備投資額（資本的支出）が、他のアセットクラスと比較して、低く抑えられる傾向にあります。本投資法人は、減価償却費相当額の余剰資金を以下のように有効活用することで、1口当たりの分配金の最大化を目指します。

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

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

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

（注）クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

② 本投資法人の投資対象

（ア）投資対象地域

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

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

（注）本書において「地方中核市」とは、人口20万人以上の市をいいます。

<地域組入比率>

地域区分	定義	組入比率（注）
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	80%以上
	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）	
	中部圏（愛知県）	

中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

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

(イ) 投資対象物件

a. ヘルスケア施設・その他の組入比率

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

<ヘルスケア施設・その他の組入比率>

組入施設		組入比率（注1）
ヘルスケア施設（注2）		80%以上
高齢者向け施設・住宅	①有料老人ホーム	
	(i) 介護付	
	(ii) 住宅型	
	(iii) 健康型	
	②サービス付き高齢者向け住宅	
③認知症高齢者グループホーム		
④その他高齢者向け施設・住宅		
医療関連施設等		20%以下
その他		

(注1) 「組入比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

(注2) 複合施設の場合には、当該複数施設が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが予定されるものであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等の主たる用途がヘルスケア施設の用に供され、又は供されることが予定されるものであることを条件として、当該一体としての不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができます。

b. 高齢者向け施設・住宅

本投資法人は、主として、①有料老人ホーム、②サービス付き高齢者向け住宅、及び③認知症高齢者グループホームに投資します。

<本投資法人の投資対象の高齢者向け施設・住宅>

タイプ区分	概要
①有料老人ホーム	<p>老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。その後の改正を含みます。）（以下「老人福祉法」といいます。）に規定された高齢者向けの生活施設（老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム等を除きます。）。</p> <p>①食事サービス、②介護サービス（入浴、排せつ又は食事の介助）、③生活支援サービス（洗濯・掃除等）、④健康管理サービス（健康管理やその他日常生活に必要な便宜）（注 1）等が提供されています。</p>
②サービス付き高齢者向け住宅	<p>高齢者住まい法（注 2）に規定された基準に基づき登録を受けた賃貸住宅等で、高齢者を対象とした住居。施設・仕様が高齢者向けに配慮され、少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されています（介護サービスについては、入居者は原則として外部の住宅介護サービスを利用します。）。</p>
③認知症高齢者グループホーム	<p>介護保険法（平成 9 年法律第 123 号。その後の改正を含みます。）（以下「介護保険法」といいます。）に定める「認知症対応型共同生活介護」を主に行う施設で、認知症進行緩和のために少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われている施設です。</p>

（注 1）「特定施設入居者生活介護」又は「介護予防特定施設入居者生活介護」の指定を受けた場合には、施設職員によるサービスに対して、介護保険が給付されます。

（注 2）高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）です。

また、本投資法人は、上記①ないし③以外の高齢者向け施設・住宅として、下表にある「④ その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設も、その投資対象としています。

タイプ区分		概要
④その他 高齢者向け施設・ 住宅	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	老人福祉法、介護保険法に規定された施設で、常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な高齢者を対象とした施設。
	介護老人保健施設 (老健)	介護保険法に規定された施設で、病状が安定し機能訓練(リハビリ)等に重点をおいた介護が必要な高齢者を対象とした施設。
	介護療養型医療施設 (介護療養病床、経過措置 期限到来に係る新たな施設 類型を含みます。)	急性期の治療が終わり病状が安定したものの、長期間の治療が必要な高齢者を対象とした施設(療養病床を有する病院又は診療所)。
	軽費老人ホーム	老人福祉法に規定された施設で、身寄りが無い、又は家族との同居が困難な低所得高齢者を対象とした施設。
	養護老人ホーム	老人福祉法に規定された施設で、環境的、経済的に困窮した高齢者を対象とした施設。

c. 医療関連施設等

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

(注)「病院」とは、医療法(昭和23年7月30日法律第205号。その後の改正を含みます。)(以下「医療法」といいます。)第1条の5第1項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められており、「診療所」とは、医療法第1条の5第2項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められています。以下同じです。

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

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

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

み入れていきます。

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

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

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

d. その他

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

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

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

③ 多様なネットワークとウェアハウジング機能の活用

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

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

④ 投資基準

本投資法人は、投資対象資産の取得に際し、投資対象資産の特性及び市場環境等を十分に勘案し、当該物件の中長期にわたる収益の安定性の観点から投資の適格性の是非を十分に検証します。

投資対象資産の選定に際しては、本資産運用会社はあらかじめ物件の詳細な調査(デュー・デリジェンス)を実施した上で、以下に掲げる投資基準に照らして、地域及びタイプの分散状況についても十分考慮しつつ、取得について妥当性の判断を行います。

なお、以下に掲げる基準は、選定の視点に留まり、総合的な検討の結果、すべての基準を充足していない場合でも投資を行うことがあります。

(ア) 投資規模

本投資法人は、原則として1物件当たりの取得価格（消費税及び仲介手数料を含みません。）5億円以上の物件を投資対象とします。但し、グループホーム等、上記に満たない小規模の物件についても、対象物件の収益性、オペレーター及び地域性等を勘案の上、厳選して投資することがあります。

(イ) 立地

本投資法人は、原則として以下に掲げる事項を総合的に検討した上で、優位性の高い物件を投資対象とします。

- ・ 交通アクセス
- ・ 周辺施設の優位性
- ・ 周辺環境の適格性
- ・ 周辺地域の将来性（人口動態・高齢化率の推移、ヘルスケア施設の需給等）
- ・ 法規制、公的助成制度の状況
- ・ 医療計画、地域医療構想との適合状況（二次医療圏の状況、専門性、優位性等）

(ウ) ヘルスケア施設の契約形態及び期間

本投資法人は、原則として、賃料固定・長期の賃貸借契約をオペレーターと締結している物件を投資対象とします。但し、賃貸借契約の残存期間が10年未満の物件についても、賃貸借契約が更改される可能性等を勘案の上、厳選して投資することがあります。

(エ) 耐震性

本投資法人は、原則として、新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でのPML（注2）値が20%以下の物件を投資対象とします。但し、かかる基準を満たさない物件の場合でも、投資後の耐震工事等の実現可能性の有無及び費用等を勘案の上、例外的に投資することがあります。また、PML値が20%を超える物件についても、ポートフォリオPML値を算出し、ポートフォリオPML値が15%を超える場合には、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保した上で対象物件の収益性等を勘案の上、投資することがあります。

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

（注2）「PML (Probable Maximum Loss)」は、最大予想損失率と訳されます。これは、「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。以下同じです。

(オ) 環境・地質

本投資法人は、原則として環境有害物質が検出されず、又は土壤汚染調査基準値（注）を超えない物件を投資対象とします。但し、土壤汚染において当該基準値を超える投資物件であっても、対処方法を含め専門家意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断されれば、当該物件の取得を検討する場合があります。

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

(カ) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件を投資対象とします。但し、区分所有物件、共有物件等についても、物件の処分及び運営管理における意思決定権が確保できていることを前提とし、収益の安定性、物件特性、市場環境等を総合的に勘案の上、投資を行う場合があります。

また、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）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。）に基づく借地権に対する投資を可能とします。

⑤ デュー・デリジェンス基準

(ア) デュー・デリジェンス

本投資法人が投資対象不動産を取得する際は、本資産運用会社はあらかじめ物件の詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。

なお、検討にあたり、専門的かつ客観的なデュー・デリジェンスを確保するため、エンジニアリング・レポート及び市場調査レポート等を独立した第三者の調査会社等から取得し、不動産鑑定評価書を独立した第三者の不動産鑑定会社から取得します。また、その他必要に応じて専門業者を利用する場合があります。

項目	内容
経済的調査	
価格調査	・ 購入価格の妥当性（不動産鑑定評価書等）
オペレーター及びテナント調査	・ オペレーター及びテナントの信用状況（決算内容、財務状況、運営状況等） ・ オペレーター及びテナントの賃料支払状況、紛争及び破産等の有無 ・ オペレーター及びテナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承、転貸等の有無
市場調査	・ 周辺市場の状況（周辺人口、高齢者人口、世帯数、患者数推計、市場賃料及び稼働率等） ・ 周辺の競合物件の状況 ・ 周辺の新規開発計画の動向 ・ オペレーター及びテナントの誘致の可能性
収入関係	・ 過去の稼働率、賃料推移 ・ 賃貸借契約の形態と賃料の安定性 ・ 賃料増額・減額の見込等の有無 ・ 保険制度の現状と将来の見通し
費用関係	・ 公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・ プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・ 建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・ 水道光熱費等の水準とオペレーター及びテナントからの戻入状況 ・ 修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性

項目		内容
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・ 信託報酬・損害保険料等の状況
物理的調査	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意匠、主要構造、築年数、設計者、確認検査機関、施工業者等 ・ 賃貸可能面積、貸室数、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・ 病院の設備等の整備状況及び整備計画 ・ 瑕疵、要修繕箇所の有無
	建物診断	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証、構造計算書、地積測量図等の書類調査 ・ 外構、屋上、外装、設備等の現地調査 ・ エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の内容 ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・ 耐震性能 ・ PML（予想最大損失率） ・ 建物耐用年数
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・ 管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ アスベスト、PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・ 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 遵法性、既存不適格の有無 ・ 建築基準法及び都市計画法等の建築関連法規、条例、協定等による建築制限、消防関連法規への適合性、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・ 実測面積の確定状況 ・ 境界紛争の有無
	契約等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の状況 ・ 駐車場契約、看板設置契約、アンテナ設置契約、自動販売機設置契約等の状況 ・ オペレーター及びテナントとの紛争の有無及び可能性等
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握、権利関

項目	内容
	係に付随する各種契約等（管理規約、共有者間の取り決め等）の確認、登記事項証明書及び公図の確認、道路の状況（公道、私道）、所有権等を制約する権利の付着の有無 ・ 隣接地権者等との紛争の有無 ・ 信託契約の内容

(イ) 事業デュー・デリジェンス

本投資法人が投資対象不動産を取得する際は、投信協会による2014年5月15日制定「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドライン」及び国土交通省による2015年6月26日制定「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を参考として、本資産運用会社は投資対象物件のオペレーターの事業運営能力及び経営の安定性の確認を含む事業デュー・デリジェンスを行います。

項目	内容
遵法性の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス体制の整備状況（ケアプラン、ケア記録作成の有無、チェック体制等） ・ 行政監査（検査）の状況 ・ 反社会的勢力への対応状況
事業性の確認（オペレーター）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営体制 ・ 業歴、業容 ・ 法人全体の業績（他事業がある場合は各事業部門の業績） ・ 当該事業モデルの概要（利用料・賃料とサービス内容のバランス等） ・ 信用情報（決算内容、財務状況等）
事業性の確認（ヘルスケア施設）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の収支構造・状況 ・ 競合状況 ・ 入退去の状況 ・ 立地条件 ・ 運営体制（営業体制、職員の状況等）
事業性の確認（医療関連施設等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院開設者の医療法等の規定又はこれに関連する通知の遵守状況 ・ 医療計画、地域医療構想への適合状況 ・ 実施診療の概要 ・ 二次医療圏における連携状況、専門性、優位性 ・ 外来患者数、入院患者数、病床稼働状況等

・機能性（平均在院日数、紹介率、診療実績等）

さらに、本資産運用会社は、上記を踏まえた上での市場調査レポート等による第三者評価との比較・確認を行うこととしています。

⑥ 投資判断基準

項目	目的
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・売主の状況確認 ・オペレーターの状況確認 ・取引条件及びスケジュールの確認
投資分析	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産の投資基準への適合性の確認 ・不動産関連資産の収益、費用の過去実績、適正及び将来予測 ・想定収支に基づく将来収支の検証 ・賃貸借契約の履行確実性
ポートフォリオ分析	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオに与える影響の検証（築年数、地理的分散、NOI、資本的支出、修繕費用等）
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> ・デュー・デリジェンス等の結果、抽出されたリスクの把握とその対応策の検討 ・オペレーターに起因するリスクの確認 ・取引関係者に起因するリスクの確認
ストラクチャー概要	<ul style="list-style-type: none"> ・物件取得に係るストラクチャー及び締結する契約内容等の確認
ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・必要資金額の算出及び資金調達方法の検討 ・本投資法人の財務方針との整合性確認 ・本投資法人の配当金への影響の分析

⑦ フォワード・コミットメント等に関する方針

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント等」といいます。）を締結することがあります。

フォワード・コミットメント等を行う場合には、以下の点に留意することとします。

- ・契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

⑧ ポートフォリオ運営・管理方針

(ア) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

(イ) 資産管理計画の策定及び管理

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドライン等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産管理計画を策定し、資産管理計画に沿った運営・管理を行います。資産管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとしています。

(ウ) リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行います。

オペレーターとの賃貸借契約に際しては、信用度、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断し、また、本資産運用会社の社内規程に従い、反社会的勢力との関係をチェックします。

(エ) PM会社の選定方針、モニタリング

PM会社の選定にあたっては、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性及び手数料水準等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。上記業務委託を行った場合は、「外部委託・評価基準」に基づき、当該委託先の業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行レベルが維持できていない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します。

また、PM会社を選定しない場合もあります。PM会社を選定しない場合は、オペレーターがその業務を兼務する場合があります。

(オ) オペレーター及びヘルスケア施設のデュー・デリジェンス、モニタリング

取得時において、オペレーター及びヘルスケア施設の事業性に係るデュー・デリジェンスを実施し、取得後においては、オペレーター及びヘルスケア施設の事業性について継続的なモニタリングを実施します。

(カ) 修繕計画・資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、ニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画をオペレーター及びPM会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕及び設備投資は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。但し、オペレーター及び入居者／施設利用者の満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては、早期に実施するものとします。

(キ) 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体に対する影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値が15%超の場合は、個別物件のPML値が20%超の物件について、20%を超えた部分に対し火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

なお、引受保険会社の選定に際しては、保険代理店又は保険ブローカーを通じ、複数社から提示された条件等を基に選定します。

⑨ 売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保すること基本方針としており、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及び個別のヘルスケア施設の分析結果等を勘案し、最適なポートフォリオ維持のため必要と判断する場合には、運用資産の売却を検討することがあります。

売却にあたっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から総合的に判断します。

- ・不動産マーケットの見通し
- ・当該運用資産の周辺の開発予測
- ・収益の見通し
- ・劣化又は陳腐化への対応状況
- ・オペレーターの属性及び契約内容
- ・ポートフォリオの構成

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の運営主体であるオペレーターをテナントとして賃貸借契約を締結する方針です。そのオペレーターの選定基準は次のとおりです。

①事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーター

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

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

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

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

オペレーター選定に際しての具体的な検討事項につきましては、前記「(4) 投資方針・投資対象 ⑤ デュー・デリジェンス基準 (イ) 事業デュー・デリジェンス」をご参照ください。

②長期安定的なキャッシュフロー

本投資法人は、オペレーターとの間で原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を結びます。したがって、本投資法人が受け取る賃料は、オペレーターが運営する施設の入居率や収支の影響を受けないため、安定した賃料収入が期待できます。

③オペレーターの管理と対応

本投資法人はヘルスケア施設への投資に際し、上記オペレーターを選定基準に基づき対応するとともに、取得後も当該施設の運営状況、当該オペレーターの事業及び財務の状況について経常的にモニタリングを行うことで、運営リスクの管理に努めます。本投資法人は、日ごろから各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じた効率的なポートフォリオ管理を行ってまいります。

仮に、将来において当該オペレーターの事業継続性に懸念が生じた場合には、ヘルスケア業界で幅広い知見とネットワークを有するシップヘルスケア等からの助言も参考にしながら、運営を引き継ぐバックアップオペレーターの確保や第三者への事業譲渡等、実効性のある対応を検討します。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

(ア) SMB Cの2018年6月28日提出「有価証券報告書(第15期)」の「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び同「4 関係会社の状況」をご参照ください。

(イ) シップヘルスケアの2018年6月28日提出「有価証券報告書(第26期)」の「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び同「4 関係会社の状況」をご参照ください。

(ウ) NECキャピタルの2018年6月26日提出「有価証券報告書(第48期)」の「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び同「4 関係会社の状況」をご参照ください。

- (エ) SMF Lの2018年6月28日提出「有価証券報告書(第56期)」の「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び同「4 関係会社の状況」をご参照ください。
- (オ) SMBC日興証券株式会社(以下「SMBC日興証券」といいます。)は、株式会社三井住友フィナンシャルグループの100%出資子会社で、2018年1月1日付でSMBCフレンド証券株式会社と合併しました。SMBC日興証券は、業界トップクラスの大手総合証券会社として、リテール向け事業、法人向け事業、投資銀行事業、金融商品事業及びリサーチ事業など、あらゆるお客様のニーズにお応えする総合的な金融サービス、付加価値の高いソリューションの提供を行っています。
- (カ) 銀泉は、1954年創業以来、旧住友銀行の店舗ビルの保有賃貸を主体とする不動産事業、保険代理店事業の2本を柱として事業展開を行ってきました。不動産事業は、東京・大阪の都心部を中心にオフィスビルを数多く保有・運営をするとともに、遊休土地等の有効活用に関する不動産コンサルティング事業や駐車場運営事業等を行っています。銀泉は、銀泉グループの中核会社であり、傘下には、保険コンサルティングを主な業務とする銀泉リスクソリューションズ株式会社や物品販売を主業とする泉友株式会社等があります。また、2011年6月には株式会社清建社を、2012年6月には大手町建物管理株式会社を全額出資子会社とし、ビル清掃・保全・保安といったビルメンテナンス機能の強化を図りました。オフィスビル事業の営業基盤をより強固にする等、銀泉グループとして事業の拡大・強化を図っています。
- (キ) 陽栄は、1953年に旧太陽銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理会社として創業、現在では不動産の総合的なマネジメント会社として、オフィスビルの賃貸をはじめ、戸建・マンションの建築・分譲、不動産仲介、不動産コンサルティング、駐車場運営事業を行うとともに、物品販売等も展開しています。また、2000年11月にはグループ持株会社として株式会社陽栄ホールディングを設立し、陽栄はその傘下に入ると共に、同じく傘下の陽光ビルME株式会社にビル管理業務、工事業務を委託しています。
- (ク) 室町建物は、1952年に旧三井銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理会社として創業した室町殖産株式会社をはじめとする室町グループ各社の事業用不動産を2008年10月に集約・継承した同グループの中核的な不動産賃貸管理会社です。同社は、首都圏をはじめ関西地区、九州地区に主にオフィスビル、商業ビル、店舗・駐車場ビルを保有し、賃貸事業を行っています。室町グループには、持株会社である前述の室町殖産株式会社のもとに室町建物や建物の総合管理事業を行う室町ビルサービス株式会社、主に不動産仲介業務を行う室町不動産株式会社、不動産有効活用コンサルティングやマンション分譲等を行う株式会社室町クリエイト、物品販売を主業とする室町商事株式会社等があります。
- (ケ) 神戸土地建物は、1950年創業で旧神戸銀行の店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理業務と1978年に新設された商事部門における物品販売業務を行っています。同社は、主に不動産仲介・コンサルティング事業を行う京阪神興業株式会社と、主に建物の総合管理事業を行う神戸ビル管理株式会社の100%子会社を擁し、神戸土地建物グループを形成しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在、サポート契約を締結しており、本投資法人は、下表に記載の各種のサポートの提供を受けます。

	会社名	主なサポート内容								
		(a) 外部成長サポート					(b) 運営・その他サポート			
		物件の優先交渉権	ウェアハウジング	投資戦略・物件取得に関するアドバイス	顧客の紹介	ファイナンスに関するアドバイス	人材サポート	オペレーターに関するアドバイス及びマーケット情報の提供	再開発サポート	投資口の継続保有
スポンサーサポート契約	SMB C				✓	✓	✓			✓
	シップヘルスケア	✓		✓			✓	✓		✓
	NECキャピタル	✓	✓	✓			✓		✓	✓
	SMFL	✓	✓							
	銀泉	✓	✓							
	陽栄	✓	✓							
	室町建物	✓	✓							
	神戸土地建物	✓	✓							
バイフランライオンサポート契約	SMB C信託銀行	✓	✓							
	リサ・パートナーズ	✓	✓	✓					✓	
	オライオン	✓	✓				✓			
	MR	✓(注)	✓	✓						

(注) サポート会社が投資運用業、投資助言業又は不動産投資顧問業に係る業務として受託した当該業務の委託者（以下「SPC等」といいます。）が保有している対象不動産を売却しようとする場合についても、後記「a.(i) 保有物件の情報提供・優先交渉権の付与（ファーストルック）・最終売却条件の提示（ラストルック）」に記載のサポートの対象となりますが、不動産投資顧問業登録規程、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）等の法令、並びにサポート会社とSPC等との間の業務委託契約及びSPC等が締結する関連契約に基づき対象不動産から除外されることがあります。

a. 物件の優先交渉権（外部成長サポート）

(i) 保有物件の情報提供・優先交渉権の付与（ファーストルック）・最終売却条件の提示（ラストルック）

- (a) スポンサー／サポート会社は、本資産運用会社に対し、自らが保有する対象不動産を売却しようとする場合には、当該対象不動産に関し必要な情報を第三者に先立ち提供するよう努力します。但し、一定の例外があります。
- (b) かかる情報提供を受けた場合、本資産運用会社は、対象不動産毎に優先交渉権を付与され、優先交渉期間内にスポンサー／サポート会社に対し、本投資法人による購入のための準備手続開始の意思の有無を通知し、売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、スポンサー／サポート会社は、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供を行わず、また第三者と売買交渉を行いません。
- (c) 本資産運用会社がスポンサー／サポート会社に対して優先交渉期間内に通知を行わず、又は売却条件が合意されなかった場合でも、本投資法人は、原則として、第三者が提示する条件と同等以上の条件において、優先的にスポンサー／サポート会社より購入できるとされます。

(ii) 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサー／サポート会社は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサー／サポート会社が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、一定の例外があります。

b. ウェアハウジング（外部成長サポート）

本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、スポンサー／サポート会社に対し、本投資法人への譲渡を前提としての一時保有（ウェアハウジング）を依頼でき、スポンサー／サポート会社は、その諸条件の検討に最大限の努力を行います。

c. 投資戦略・物件取得に関するアドバイス（外部成長サポート）

スポンサー／サポート会社は、本資産運用会社の要請により、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務（注）を行います。

- (i) 個別不動産に関する各種分析及びデュー・デリジェンス補助業務・助言業務等
- (ii) ヘルスケア事業に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、競争環境に関するリサーチ関連業務又はその補助業務・助言業務等
- (iii) 投資戦略に関する補助業務・助言業務等

（注）金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）等の法令に抵触しない範囲内とし、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当し得る業務の提供は行いません。

d. 顧客の紹介（外部成長サポート）

スポンサーは、スポンサーの顧客から、当該顧客が保有又は運営等する一定の不動産について、不動産等の証券化手法を活用した資金調達ニーズ等の情報を入手した場合には、法令等に反せず関係者の事前承諾を得ることを条件に、スポンサーの実務上可能な範囲内で、他の第三者に先立ち、本資産運用会社への速やかな情報提供に努めるものとします。

e. ファイナンスに関するアドバイス（外部成長サポート、運営・その他サポート）

スポンサーは、本資産運用会社から本投資法人の運営又は対象不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を行うことに努めます。但し、スポンサーにおける銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）その他関係法令に照らし以下の事項を行うことが合理的に困難と判断される場合を除きます。

- (i) 資金の借入れに関する相談への対応及び融資の提案
- (ii) 融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築及び構築のための活動
- (iii) その他資金の借入れを行うために必要な手続に関するアドバイス

f. 人材サポート（運営・その他サポート）

スポンサー／サポート会社は、法令等に反しない限度において、必要とされる人材の確保（スポンサー／サポート会社より人材の出向等を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行うものとします。

g. オペレーターに関するアドバイス及びマーケット情報の提供（運営・その他サポート）

スポンサーは、本資産運用会社の要請があれば、本資産運用会社に対し、スポンサーの保有する以下の情報を合理的に提供可能な範囲において提供します。

- (i) 対象不動産の開発、売買取引、賃貸借、事業内容、法令・制度改正に関する動向、その他対象不動産の取得・運営・売却に関するマーケット情報
- (ii) オペレーター及び管理者並びに生活及び介護サービスの提供に関する各種の情報

h. 再開発サポート（運営・その他サポート）

本投資法人の保有する不動産等について、再開発が必要な場合には、本資産運用会社は、スポンサー／サポート会社に対して、再開発計画の検討及び提案を要請することができ、スポンサー／サポート会社は、再開発計画の真摯な検討及び再開発計画案の提示を行います。

i. 投資口の継続保有（運営・その他サポート）

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する際に、その取得の検討依頼を受けた新投資口の一部取得について真摯に検討を行うものとされ、新規に投資口を取得した場合は、当該投資口を継続して保有するよう努めます。但し、スポンサーの裁量により、これを売却することは可能です。

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

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

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

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

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

また、前記「②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」に記載の通り、スポンサー／サポート会社と本資産運用会社はスポンサーサポート契約若しくはパイプラインサポート契約を締結しており、スポンサー／サポート会社が、自ら保有する投資対象不動産を売却しようとする場合は、原則として、本資産運用会社に優先的に交渉する機会が与えられます。また、スポンサー／サポート会社は、第三者から投資対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサー／サポート会社が当該投資対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、原則として、その裁量により、本資産運用会社に対し、当該投資対象不動産に関する情報を速やかに提供できることとしています。また、本資産運用会社は、投資対象不動産の機動的な取得を目的として、スポンサー／サポート会社に対して、本投資法人への譲渡を前提としての一時保有（ウェアハウジング）を依頼でき、スポンサー／サポート会社は、その諸条件の検討に最大限の努力を行うこととしています。

2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

(1) 本投資法人

① 本投資法人の役員状況（2019年4月25日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	吉岡 靖二	1986年 4月 株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 2003年 1月 同行 ストラクチャードファイナンス営業部 不動産ファイナンスグループ長 2005年 4月 同行 不動産ファイナンス営業部 投資企画グループ長 2006年 4月 同行 不動産ファイナンス営業部 副部長 2011年 4月 同行 不動産ファイナンス営業部長 2013年11月 本資産運用会社 出向 代表取締役社長 2014年 4月 同社 転籍 代表取締役社長（現任） 2014年12月 本投資法人 執行役員（現任）	金融機関での豊富な実務経験と見識、特に不動産ファイナンス・証券化業務に精通していることに加え、法人の役員の実験も有していることから、投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。

監督役員	志田 康雄	<p>1968年 4月 大蔵省（現 財務省）入省</p> <p>1984年 7月 内閣法制局 参事官（税法、金融法等大蔵省所管法令担当）</p> <p>1989年 7月 大蔵省 関税局国際機関課長</p> <p>1991年 6月 大蔵省 大臣官房会計課長</p> <p>1992年 6月 国税庁 広島国税局長</p> <p>1994年 7月 国土庁（現 国土交通省） 長官官房審議官（計画・調整局担当）</p> <p>1996年 7月 大蔵省 造幣局長</p> <p>1997年 7月 地域振興整備公団 理事</p> <p>2000年 7月 株式会社整理回収機構 取締役副社長</p> <p>2000年 9月 城山綜合法律事務所 入所</p> <p>2003年 1月 ブレークモア法律事務所 入所（現任）</p> <p>2005年 4月 株式会社整理回収機構 代表取締役副社長</p> <p>2006年 6月 株式会社整理回収機構 代表取締役社長代行</p> <p>2009年 7月 一般社団法人日本中小企業経営支援専門家協会 副理事長（現任）</p> <p>2011年 6月 株式会社整理回収機構 代表取締役副社長</p> <p>2012年 6月 有限会社小陣屋興産 取締役（現任）</p> <p>2013年 4月 一般財団法人地域開発研究所 監事（現任）</p> <p>2014年10月 有限会社小陣屋興産 代表取締役（現任）</p> <p>2015年 1月 本投資法人 監督役員（現任）</p> <p>2016年 3月 特定非営利活動法人大分県学生交流等協力支援協会 副理事長（現任）</p> <p>2016年 5月 公益財団法人大分県奨学会 評議員（現任）</p> <p>2017年 6月 株式会社民間資金等活用事業推進機構 監査役（社外監査役）（現任）</p>	<p>金融関係の豊富な実務経験と見識に加え、複数の法人の役員等の経験も有していることから、法律分野も含めた専門家としての見地から執行役員業務の業務執行を監督する者として適任であると考えます。</p>
監督役員	藤本 幸彦	<p>1977年 4月 株式会社東海銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行） 入行</p> <p>1989年10月 中央新光監査法人入所</p> <p>1990年 8月 中央コーパス・アンド・ライブランド国際税務事務所（現 PwC税理士法人） 入所</p>	<p>公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として</p>

		1993年 5月 同法人 マネージャー 1997年 4月 同法人 パートナー 2008年 7月 同法人 理事パートナー 2014年 1月 株式会社カネコ薬局 取締役(現任) 2014年 7月 隼あすか法律事務所 顧問(現任) 2014年12月 本投資法人 監督役員(現任) 2017年 4月 一般社団法人グリーンファイナンス推進機構 審査委員会委員(現任) 2018年12月 ウェルスナビ株式会社 監査役(現任)	適任であると考えます。
補欠執行役員	藤瀬 裕司	1986年 4月 株式会社住友銀行(現 株式会社三井住友銀行) 入行 2007年 3月 みずほ証券株式会社 入社 2010年 8月 日興コーディアル証券株式会社(現 SMBC日興証券株式会社) 法務部 副部長 2010年10月 同社 商品・法人コンプライアンス部 副部長 2012年 3月 同社 法務部長 2014年 9月 同社 法務部 2016年 2月 弁護士登録 2016年 2月 島田法律事務所 入所(現任) 2018年12月 学校法人高尾学園 理事(現任)	弁護士としての専門的な知識に加え、金融関係の豊富な実務経験と見識を有しており、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に、投資法人の業務を速やかに執行する者として適任であると考えます。

② 本投資法人執行役員の本資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
吉岡 靖二	代表取締役社長	本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することにより、本投資法人とその投資法人資産運用業務を受託する本資産運用会社との連携がより強化されるとともに、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となります。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを想定していますが、本投資法人の成立時における当該委託契約の概要は規約と一体不可分のものとして定めております。 本投資法人においては、役員会規程にて、特別の利害関係を有する役員は決議に参加することができない旨規定しています。 本資産運用会社においては、利害関係者取引規程を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との

			間で取引を行う場合は、原則として、コンプライアンス・オフィサーによる事前の承認、利害関係のない第三者が外部委員として参画する運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認を得ることとしています。
--	--	--	--

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社

① 本資産運用会社の役員の状況（2019年4月25日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長（常勤）	吉岡 靖二	前記「(1) 本投資法人 ①本投資法人の役員の状況」をご参照ください。	本投資法人執行役員（兼職）
取締役（常勤）	梅津 恭助	1987年4月 株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 2001年7月 同行 横浜西法人営業部 第一グループ長 2002年10月 同行 横浜駅前法人営業第二部 第一グループ長 2004年4月 同行 神田駅前法人営業部 第一グループ長 2006年10月 同行 札幌法人営業部 副部長 2011年4月 同行 法人企業統括部 上席推進役 コンプライアンス統括オフィサー 2013年10月 同行 投資銀行統括部 上席推進役 2013年11月 本資産運用会社 出向 取締役 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 2015年10月 同 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 2018年1月 同 取締役（現任）	兼任・兼職は左記の通り
取締役 資産運用部長（常勤）	赤松 利起	1984年4月 株式会社大和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行 1999年2月 アメリカンライフインシュアランスカンパニー（現 メットライフ生命保険株式会社）入社	兼任・兼職は左記の通り グリーンホスピタルサプライ株式会社より出向

		2002年 7月	株式会社ウイン・インターナショナル（現 ウイン・パートナーズ株式会社） 営業本部企画担当部長	
		2003年 6月	同社 取締役 財務経理部長 兼 情報システム化推進チーム長	
		2008年10月	（旧）グリーンホスピタルサプライ株式会社（現 シップヘルスケアホールディングス株式会社）に2009年10月1日に吸収合併）グループ会社統括部長	
		2008年12月	株式会社ハートライフ 取締役（非常勤）	
		2009年 1月	アイネット・システムズ株式会社 取締役 経営管理本部長	
		2009年10月	シップヘルスケアホールディングス株式会社 グループ統括室長	
		2009年12月	酒井医療株式会社 取締役（非常勤）	
		2010年 6月	（新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 取締役 情報システム統括部長	
		2010年 6月	株式会社ライトテック 取締役（非常勤）	
		2011年 1月	株式会社札幌メディカルコーポレーション（現 株式会社SMC）取締役（非常勤）	
		2011年 1月	株式会社アクシス（現 株式会社SMC）取締役（非常勤）	
		2011年 5月	メディカルサプライネットワーク株式会社（現 アイネット・システムズ株式会社）取締役（非常勤）	
		2011年 6月	クオンシステム株式会社 取締役（非常勤）	
		2011年 6月	株式会社サンライフ 取締役（非常勤）	
		2013年11月	本資産運用会社 取締役 資産運用部長（非常勤）	
		2014年 1月	アイネット・システムズ株式会社 取締役（非常勤）	
		2014年 1月	（新）グリーンホスピタルサプライ株式会社 取締役（非常勤）	
		2014年 1月	本資産運用会社 出向 取締役 資産運用部長（現任）	
取締役 投資部長（常勤）	後藤 智	2004年11月	東急不動産株式会社 入社	兼任・兼職は左記の通り NECキャピタルソリューション株式会社より出向
		2006年 5月	株式会社リサ・パートナーズ 入社	
		2006年 5月	株式会社リファス（現 株式会社リサ投資顧問）出向 デューデリジェンス業務部	
		2010年 4月	株式会社リサ・パートナーズ 投資銀行本部 ソリューション営	

		<p>2010年 8月 業部 マネジャー 同社 投資銀行本部 ソリューション営業部 マネジャー 兼 不動産投資銀行部 マネジャー 兼 株式会社リファス (現 株式会社リサ投資顧問) FAS事業 部 マネジャー</p> <p>2012年 1月 同社 投資銀行本部 ソリューション営業部 マネジャー 兼 株式会社リファス (現 株式会社リサ投資顧問) FAS事業部 マネジャー</p> <p>2012年12月 同社 投資銀行本部 アセットソリューション部 マネジャー 兼 株式会社リファス (現 株式会社リサ投資顧問) FAS事業 部 マネジャー</p> <p>2013年11月 NECキャピタルソリューション株式会社 出向 経由 本資産 運用会社 出向 投資部 マネジャー</p> <p>2016年 2月 同 投資部 シニアマネジャー</p> <p>2016年12月 同 投資部長</p> <p>2018年 1月 同 取締役 投資部長 (現任)</p>	
社外取締役 (非常勤)	小川 宏隆	<p>1981年 4月 西本産業株式会社 (現 キャノンライフケアソリューションズ株式 会社) 入社</p> <p>1992年11月 (旧) グリーンホスピタルサプライ株式会社 (現 シップヘルスケア ホールディングス株式会社)に2009年10月 1 日に吸収合併) 取締 役</p> <p>2001年10月 株式会社西大阪地所 (現 シップヘルスケアエステート株式会社) 代表取締役社長 (現任)</p> <p>2002年 4月 株式会社シップコーポレーション (現 シップヘルスケアホール ディングス株式会社) 代表取締役社長</p> <p>2004年 4月 (旧) グリーンホスピタルサプライ株式会社 (現 シップヘルスケア ホールディングス株式会社)に2009年10月 1 日に吸収合併) 専務 取締役 経営企画室長</p> <p>2005年 6月 グリーンアニマル株式会社 取締役 (現任)</p>	兼任・兼職は左記の通り

		<p>2006年 3月 株式会社三世会 (現 株式会社北大阪地所) 代表取締役 (現任)</p> <p>2007年 1月 株式会社セントラルユニ (社外) 取締役 (現任)</p> <p>2008年 4月 (旧) グリーンホスピタルサプライ株式会社 (現 シップヘルスケアホールディングス株式会社)に2009年10月 1 日に吸収合併) 専務取締役 管理本部長</p> <p>2008年11月 グリーンライフ株式会社 取締役</p> <p>2009年10月 (新) グリーンホスピタルサプライ株式会社 専務取締役 管理本部長 兼 システム統括部長</p> <p>2009年10月 シップヘルスケアホールディングス株式会社 取締役 経営管理室長</p> <p>2010年 6月 (新) グリーンホスピタルサプライ株式会社 専務取締役</p> <p>2011年 1月 株式会社札幌メディカルコーポレーション (現 株式会社SMC)、株式会社アクシス (現 株式会社SMC) 代表取締役</p> <p>2012年 6月 グリーンライフ株式会社 代表取締役</p> <p>2012年 6月 シップヘルスケアホールディングス株式会社 取締役副社長 経営管理室長</p> <p>2013年 5月 グリーンライフ東日本株式会社 代表取締役</p> <p>2013年 5月 グリーンライフ株式会社 取締役 (現任)</p> <p>2013年11月 本資産運用会社 社外取締役 (現任)</p> <p>2014年 3月 株式会社アゴラジャパン 代表取締役 (現任)</p> <p>2014年 3月 シップヘルスケアエステート東日本株式会社 代表取締役 (現任)</p> <p>2014年 6月 グリーンライフ東日本株式会社 取締役 (現任)</p> <p>2014年 6月 (新) グリーンホスピタルサプライ株式会社 代表取締役 社長 (現任)</p> <p>2014年 6月 シップヘルスケアホールディングス株式会社 代表取締役社長COO (現任)</p>	
社外取締役 (非常勤)	中村 健	<p>1990年 4月 株式会社太陽神戸三井銀行 (現 株式会社三井住友銀行) 入行</p> <p>2005年 7月 日本ゼネラル・エレクトリック株式会社 事業開発本部 ディレクター</p>	兼任・兼職は左記の通り

		<p>2006年 4月 GEリアル・エステート株式会社 事業開発第一部長 同社 インベストメント マネジメント部長 (アジア・太平洋)</p> <p>2008年 4月 株式会社リサ・パートナーズ 法人営業部 部長</p> <p>2009年 4月 NECキャピタルソリューション株式会社 出向 事業戦略部 部長</p> <p>2010年 4月 同 営業統括部 部長</p> <p>2011年 5月 株式会社リサ・パートナーズ 法人営業部 部長</p> <p>2012年 4月 同社 事業推進部 部長 兼 法人営業部 部長</p> <p>2013年 4月 兼務 NECキャピタルソリューション株式会社 営業推進部 ソリューショングループ 部長</p> <p>2014年 4月 NECキャピタルソリューション株式会社 出向 ソリューション部長</p> <p>2016年 4月 同 ソリューション本部長</p> <p>2016年12月 本資産運用会社 社外取締役(現任)</p> <p>2016年12月 価値共創ベンチャー有限責任事業組合 職務執行者(現任)</p> <p>2017年 6月 サイトリック株式会社 社外取締役(現任)</p> <p>2018年 1月 ネット・イノベーション・ベンチャー有限責任事業組合 職務執行者(現任)</p> <p>2018年 9月 価値共創ベンチャー2号有限責任事業組合 職務執行者(現任)</p> <p>2019年 1月 NECベンチャー連携1号有限責任事業組合 職務執行者(現任)</p> <p>2019年 4月 NECキャピタルソリューション株式会社 理事兼ソリューション部長(現任)</p>	
社外取締役(非常勤)	松本 浩司	<p>1988年 4月 株式会社住友銀行(現 株式会社三井住友銀行) 入行</p> <p>2005年 1月 大和証券SMB C株式会社(現 大和証券株式会社) 出向 経営企画部 人事課 次長(2006年4月より担当部長)</p> <p>2007年10月 同 シンガポール駐在</p> <p>2009年 6月 株式会社三井住友銀行 投資銀行統括部 上席推進役</p> <p>2009年10月 日興コーディアル証券株式会社(現 SMB C日興証券株式会</p>	兼任・兼職は左記の通り

		2011年 4月 2013年 7月 2015年 4月 2017年 4月 2017年 4月 2017年 4月	社) 出向 人事部 部長 株式会社三井住友銀行 東京中央法人営業第三部 副部長 同行 北九州法人営業部長 同行 法人戦略部長 同行 執行役員 ファイナンシャル・ソリューション統括部長 (現任) 本資産運用会社 社外取締役(現任) エー・アイ・キャピタル株式会社 社外取締役(現任)	
監査役(非常勤)	本間 郁夫	1980年 4月 1985年 4月 1990年 3月 1992年10月 1996年12月 1998年 4月 2001年 7月 2002年 8月 2010年 2月 2011年 5月 2012年 4月 2013年 1月 2013年 3月 2016年 6月 2018年 6月	ケミカル銀行(現 JPモルガンチェース) 入社 ドイツ銀行 東京支店法人営業部マネージャー 新宿支店長 カウンティ・ナットウエスト証券会社 東京支店 コーポレー ト・ファイナンス部門 ディレクター スイス銀行(現 UBS) 東京支店ディレクター シニアクレ ジットオフィサー、日本に於ける代表者 ソシエテジェネラル銀行 東京支店 法人営業本部 シニア・バ イス・プレジデント アメリカン・エクスプレス・インターナショナル・インク 加盟 店事業部 ディレクター UBS 東京支店 プライベートクライアント部 ディレクター 株式会社新生銀行 クレジットリスク部長 新生不動産サービス株式会社 取締役(非常勤) NECキャピタルソリューション株式会社 支配人 同社 審査部長 同社 統合リスク管理部長 株式会社リサ・パートナーズ 社外取締役 NECキャピタルソリューション株式会社 監査役(現任) 本資産運用会社 監査役(現任)	兼任・兼職は左記の通り

② 本資産運用会社の従業員の状況(2019年4月25日現在)

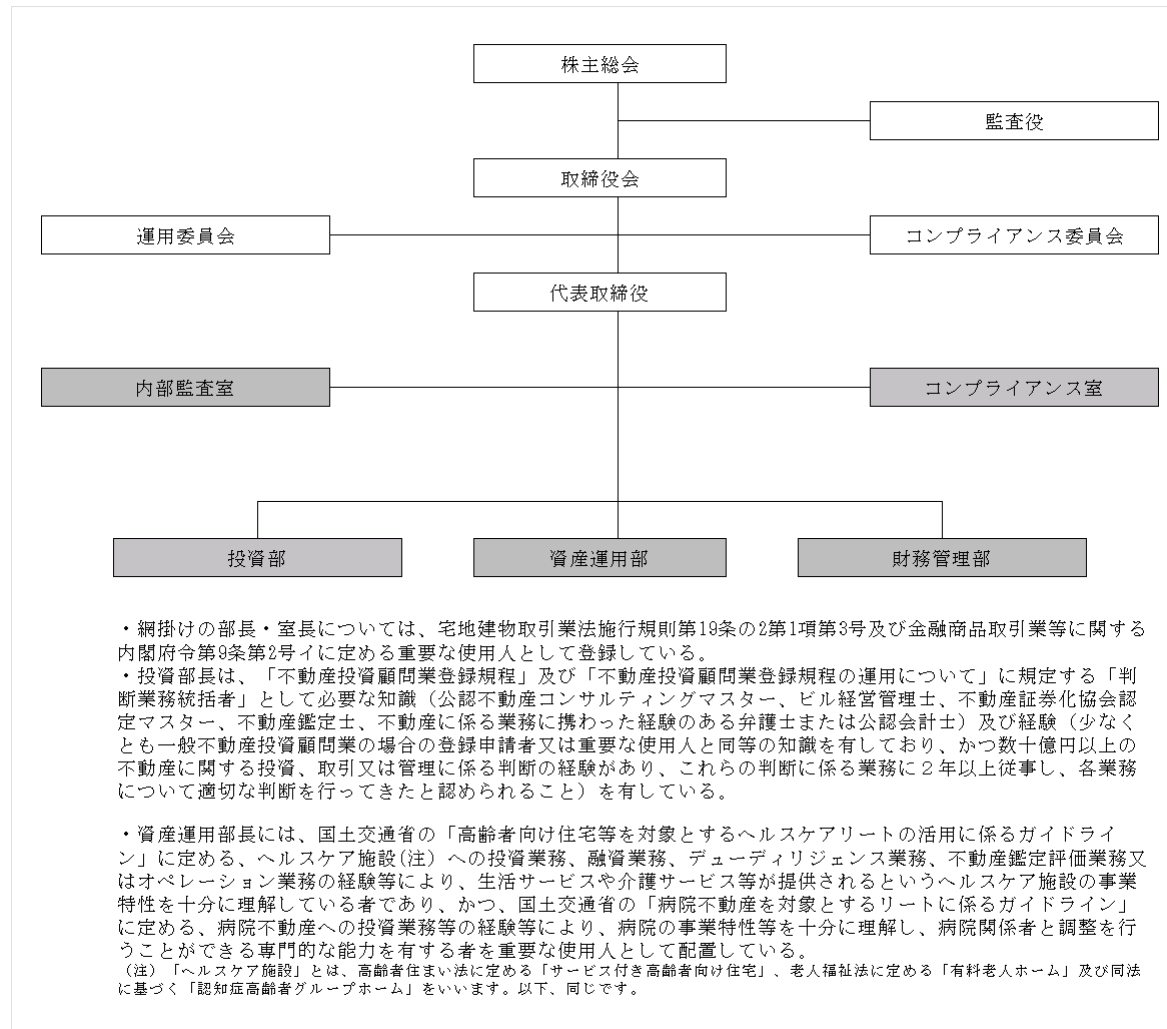
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社三井住友銀行	2	無
	NECキャピタルソリューション株式会社	1	無
	SMB C日興証券株式会社	1	無
	出向者計	4	—
	資産運用会社従業員総数	13	—

(注) 本資産運用会社の従業員数には、前記「① 本資産運用会社の役員の状況」(2019年4月25日現在)に記載の役員は含まれていません。

③ 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

(ア) 組織



a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資部、資産運用部、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資部、資産運用部、財務管理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。資産運用部は、本投資法人が保有する運用資産の賃貸、維持管理等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「④ 投資運用の意思決定機構」及び前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

(イ) 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6. 法人関係情報の管理に関する事項 7. 自主検査に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> 8. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> 1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に付随する事項
投資部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画（以下、「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、資産運用部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5. 前各号に付随する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 投資前の本投資法人の運用資産がヘルスケア施設である場合のテナント又はオペレーター候補の事業評価等に関する事項並びに当該運用資産が病院不動産（病院の用に供されている不動産（その一部を病院の用に供されている不動産を含みます。）をいいます。以下同じです。）である場合の病院関係者（病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含む。）をいいます。以下同じです。）の事業評価等並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産がヘルスケア施設である場合のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項並びに当該運用資産が病院不動産である場合の病院関係者の事業評価、与信管理、運用資産のリスク管理並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項 6. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項

財務管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 14. 本資産運用会社の財務に関する事項 15. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 20. 本資産運用会社の運用委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 21. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 22. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 23. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 24. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 25. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 26. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 28. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 29. 本資産運用会社の庶務に関する事項
-------	--

	30. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項
	31. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項
	32. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項
	33. 前各号に付随する事項

④ 投資運用の意思決定機構

(ア) 運用委員会

a. 構成員

代表取締役、投資部長、資産運用部長、財務管理部長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員

b. 委員長

代表取締役

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

(i) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

(ii) 投信協会の規則に定める資産管理計画書、及び年度運用管理計画の策定及び改定

(iii) 運用委員会規程の制定及び改定

(iv) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

(v) 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、(1)ヘルスケア施設の居住者や病院不動産の利用者等の安全な日常生活維持、生命又は身体の高齢回避等のための緊急修繕工事を行う場合、及び、(2)小規模修繕（1件あたりの金額が300万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約を締結する場合を除きます。）

(vi) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更

(vii) 利害関係者取引規程により、運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

(viii) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

(ix) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上（但し、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、運用委員会の構成員以外のオブザーバーを運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、運用委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告及び決議

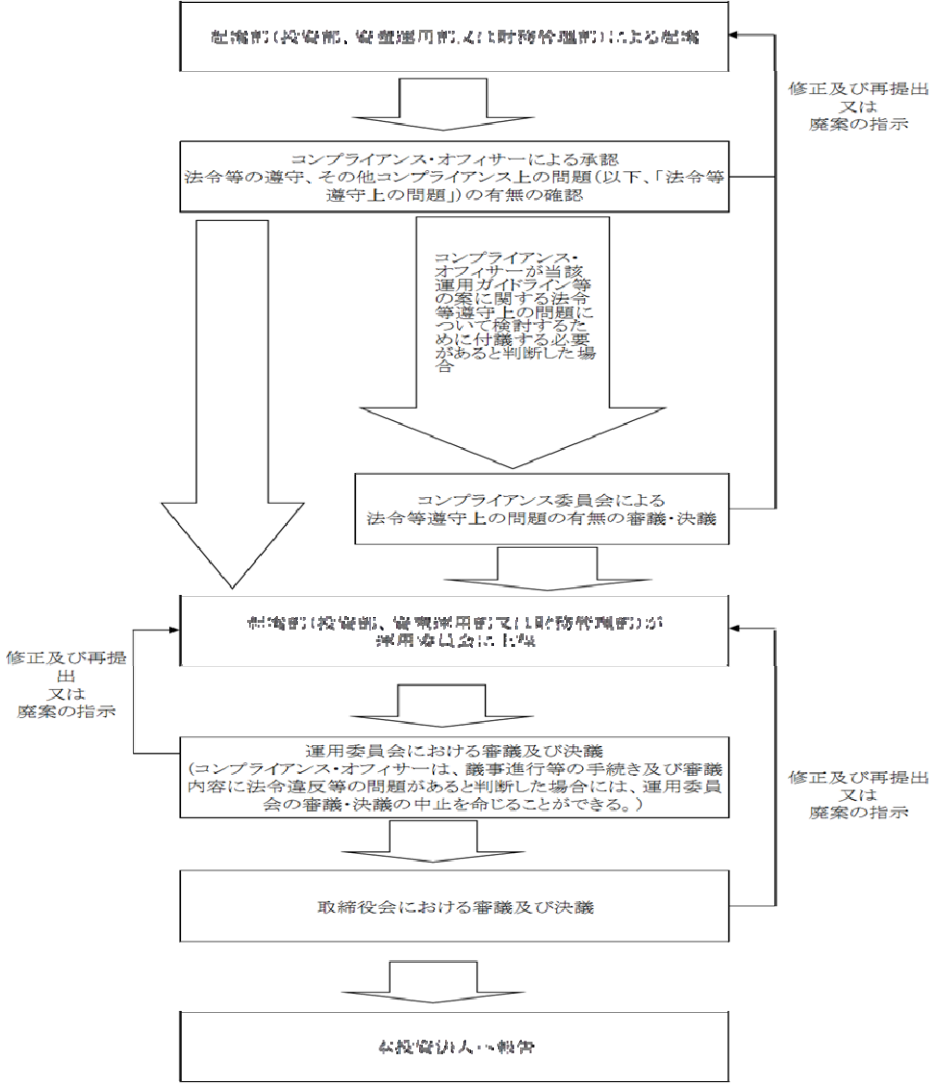
運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項が議案である場合、当該議案の起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役に上程し、その決議を得るものとします。

運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項以外の事項が議案である場合、運用委員会に付議された議案の起案部門は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

(イ) 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）運用委員会における審議・決議を経た上で、本資産運用会社の取締役会の承認をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。



a. 起案部による起案から運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

起案部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案部は、運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、運用委員会に上程することができないものとします。

b. 運用委員会における審議及び決議

運用委員会は、起案部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、運用委員会の承認が得られない場合は、運用委員会は起案部に問題点を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

当該起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役に上程します。

c. 取締役会における審議及び決議

取締役会は、起案部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は起案部に問題点を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

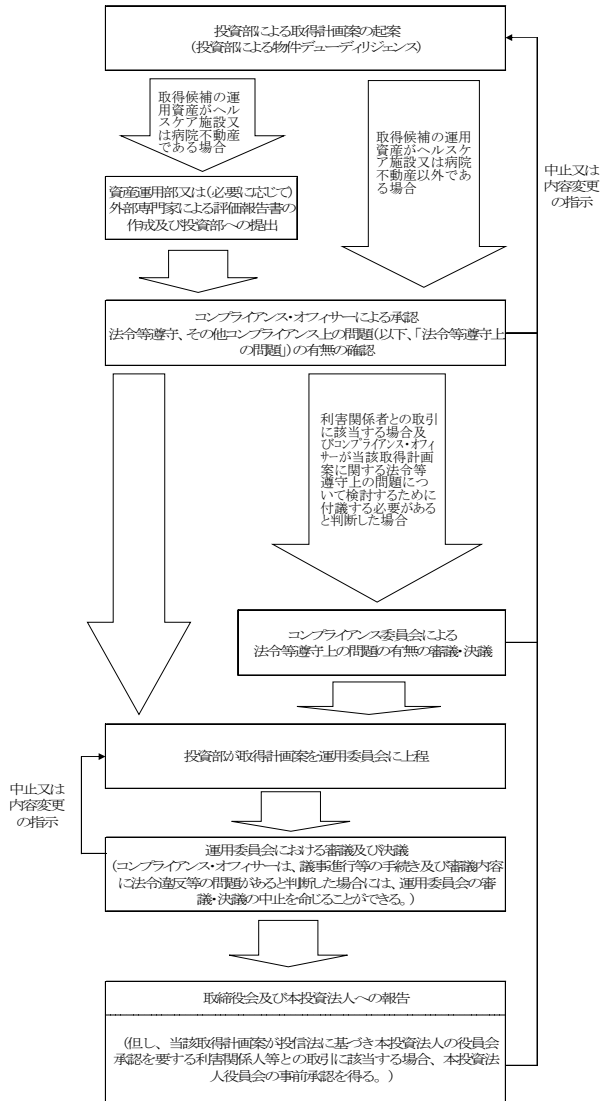
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（ウ）ないし（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

d. 本投資法人へ報告

起案部は、取締役会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。



a. 投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から運用委員会への上程まで

(i) 投資部による物件デュー・デリジェンス

投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デュー・デリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デュー・デリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとし、また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとし、さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとし、

(ii) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設又は病院不動産の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、資産運用部は、当該運用資産に関する事業性評価（当該施設のオペレーターの実業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出します。また、取得候補の運用資産が病院不動産である場合、資産運用部は、当該運用資産に関する事業性評価（当該病院不動産の病院関係者の実業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該病院不動産の見学や病院関係者へのヒアリング結果等を含みます。）並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出します。事業性評価並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等を行うにあたり、必要に応じて外部専門家から助言を受けるものとし、また、外部専門家から助言を受けた場合には、外部専門家が作成した評価報告書を、資産運用部作成の評価報告書に代えて、投資部に提出することができるものとし、

(iii) コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、前記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとし、

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資部に連絡します。

投資部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を運用委

員会上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資部は、運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、運用委員会に上程することができないものとします。

b. 運用委員会における審議及び決議

運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書の結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、運用委員会の承認が得られない場合は、運用委員会は投資部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合は、本資産運用会社は、同条に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、起案した投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資部は、運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資部は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資部は、運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

当該取得計画が運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(エ) 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。

(オ) 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

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

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

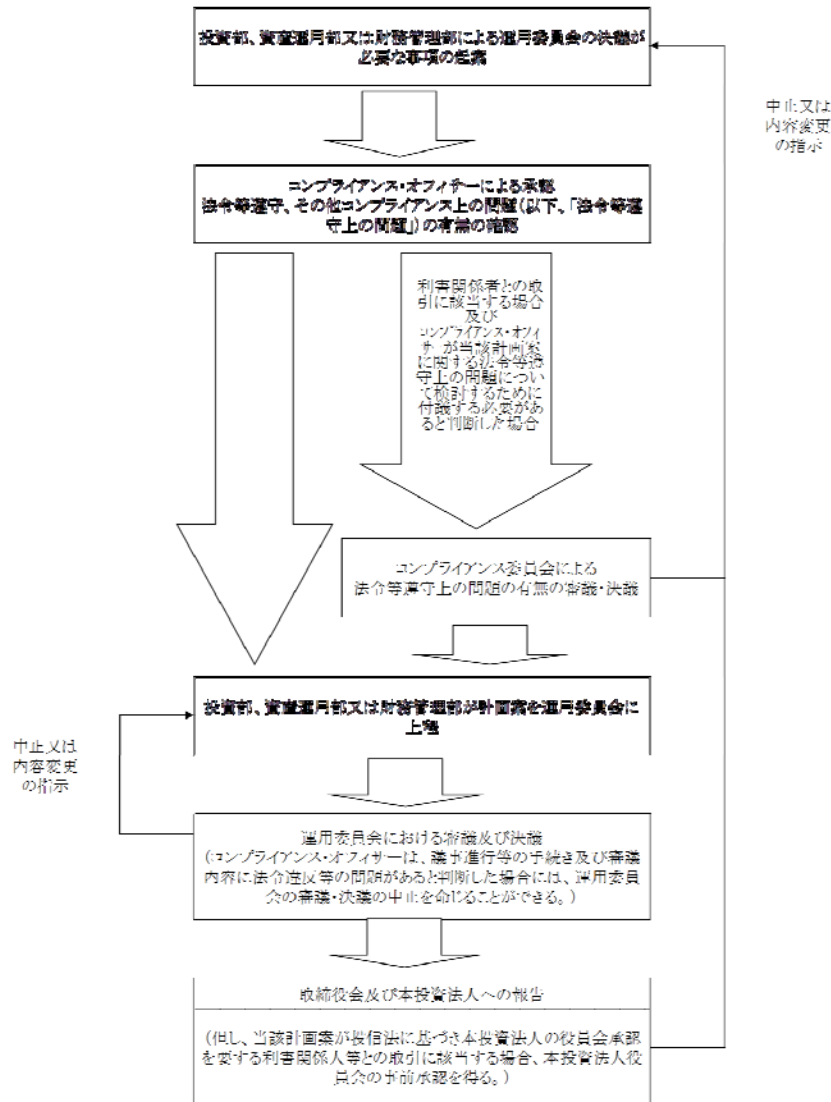
本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限について、外部委託を行わないものとします。

本資産運用会社のその他の業務に関する外部委託については、委託業務に係る業務経験や実績を考慮し適切に委託先の選定を行うこととします。

(カ) 資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・デリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。



(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. a. 及びb. に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- d. a. ないしc. のいずれかに該当する者が、①投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために組成した特別目的会社、又は、a. ないしc. のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占めることその他の関係により、その意思決定に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができるものとします。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、運用委員会に上程することができるものとします。運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認（但し、前記（ア）c. に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- b. 利害関係者取引を担当する部署は、前記a. により運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、前記（ア）c. に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、投信法第203条第

2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

- c. 本資産運用会社は、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、投信法上の利害関係人等取引（不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。））を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記a.に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認に基づく当該投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- d. 前記c.に基づき本資産運用会社が、運用委託を受ける本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、当該投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、投資部、資産運用部又は財務管理部（以下「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき運用委員会の承認を再度得た上でなければ、当該投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の

標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下本d.において「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1,000,000円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(エ) 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

② 運用体制の採用理由

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

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
運用委員会 外部委員	緒方 瑞穂	1976年10月	株式会社大河内不動産鑑定事務所 入社	(兼任・兼職等) 株式会社緒方不動産鑑定事務所 代表取締役 (兼任) 公益社団法人日本不動産鑑定士 協会連合会 顧問 (兼任) 株式会社コンコルディア・フィ ナンシャルグループ 監査役 (兼任) (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		1980年 1月	不動産鑑定士資格取得	
		1983年 1月	緒方不動産鑑定事務所 発足	
		2000年 7月	国土交通省 国土審議会土地政策分科会特別委員鑑定評価部会長	
		2000年12月	株式会社緒方不動産鑑定事務所 設立 代表取締役 就任 (現任)	
		2005年 6月	社団法人日本不動産鑑定協会 (現 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連 合会) 副会長	
		2007年 4月	社団法人東京都不動産鑑定士協会 (現 公益社団法人東京都不動産鑑定士 協会) 会長	
		2011年 6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長	
		2014年 5月	東京国税局土地評価審議会 会長	
		2014年11月	本資産運用会社 運用委員会 外部委員 (現任)	
		2015年 6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 顧問 (現任)	
		2016年 4月	株式会社コンコルディア・フィナンシャルグループ 監査役 (現任)	
コンプライアンス 委員会 外部委員	松野 絵里子	1992年 4月	モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド (証券) (現 モルガン・ス タンレーMUF G証券株式会社) 入社	(兼任・兼職等) 東京ジェイ法律事務所 代表弁 護士 (兼任) 特定非営利活動法人 証券・金 融商品あっせん相談センター あっせん委員 (兼任) ウェルスナビ株式会社 監査役 (兼任) (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		2000年 4月	弁護士登録 (東京弁護士会 52 期)	
		2000年 4月	長島・大野・常松法律事務所 入所	
		2010年 4月	東京ジェイ法律事務所 開設 同事務所 代表弁護士就任 (現任)	
		2011年 4月	特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター あっせん委員 就任 (現任)	
		2014年11月	本資産運用会社 コンプライアンス委員会 外部委員 (現任)	
		2015年10月	ウェルスナビ株式会社 監査役 (現任)	

また、本資産運用会社は内部監査室長をコンプライアンス・オフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサー

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

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

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本「3. スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等及びその他特別の関係にある者とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義される利害関係者をいいます。以下、同様です。

① 取引の種別：不動産等の売買取引

第8期(2018年8月1日～2019年1月31日)の利害関係人等及び特別の関係にある者との特定資産の売買取引等については、以下のとおりです。

区分	売買金額等(注1)(注2)	
	買付額等	売付額等
総額	1,686百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社MYGK1号	1,686百万円(100.00%)	－百万円(－%)
合計	1,686百万円(100.00%)	－百万円(－%)

② 取引の種別：賃貸借取引

第8期(2018年8月1日～2019年1月31日)の利害関係人等及び特別の関係にある者からの賃貸収入については、以下のとおりです。

契約先	物件名	契約満了日

グリーンライフ株式会社	アクアマリン西宮浜	2037年5月31日
	神戸学園都市ビル	2041年3月28日
	グリーンライフ守口	2029年10月19日
	はびね神戸魚崎式番館	2041年3月28日
グリーンライフ東日本株式会社	スマイリングホームメディス足立	2037年1月31日
シップヘルスケアフード株式会社	アクアマリン西宮浜	2020年3月31日

(注) 「アクアマリン西宮浜」、「神戸学園都市ビル」、「グリーンライフ守口」、「はびね神戸魚崎式番館」及び「スマイリングホームメディス足立」に係る総賃料収入及び取得資産全体に係る総賃料収入に占める比率については、オペレーターの承諾が得られていないため、開示していません。

③ 取引の種別：その他の取引（支払手数料等の金額）

第8期（2018年8月1日～2019年1月31日）に発生した利害関係人等及び特別の関係にある者への支払手数料等については、以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額 (B) (千円)	B/A (%) (注1)
外注委託費	18,350	グリーンライフ株式会社	5,588	(30.46)
外注委託費	18,350	グリーンライフ東日本株式会社	540	(2.94)
その他支払手数料(注2)	10,502	株式会社三井住友銀行	85	(0.82)
広告宣伝費(注2)	8,378	SMB C日興証券株式会社	11	(0.14)
支払利息(注3)	65,046	株式会社三井住友銀行	27,344	(42.04)
投資口交付費償却(注4)	4,982	SMB C日興証券株式会社	18	(0.38)
融資関連費用(注5)	36,885	株式会社三井住友銀行	27,223	(73.81)

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

(注2) 損益計算書における「その他営業費用」で計上した当期の費用を記載しています。

(注3) 支払金額(B)には、支払済み利息の他、未払利息も含む当期の費用を記載しています。

(注4) 支払金額(B)には、第5期に支払った112千円のうち、控除対象外消費税相当額を除いた当期の費用を記載しています。

(注5) 支払金額(B)には、第5期に支払った136,049千円、第7期に支払った60,414千円及び第8期に支払った6,000千円のうち、控除対象外消費税相当額を除いた当期の費用を記載しています。

(2) 物件取得等の状況

第8期(2018年8月1日～2019年1月31日)における利害関係人等及びその他特別の関係にある者からの物件取得等の状況は以下のとおりです。

①取得

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
はなことば南	③本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は1,190百万円です。	①合同会社MYGK1号 ②本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが無限責任組合員、株式会社三井住友銀行、銀泉株式会社、株式会社陽栄、室町建物株式会社及び神戸土地建物株式会社が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	①合同会社HCアルタイル ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,071百万円	1,071百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2018年10月	2018年2月	2014年10月	—
はなことば三浦	③本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設	①合同会社MYGK1号 ②本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社	①合同会社HCアルタイル ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソ	特別な利害関係にある者以外

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は664百万円です。	マックスリアルティが無限責任組合員、株式会社三井住友銀行、銀泉株式会社、株式会社陽栄、室町建物株式会社及び神戸土地建物株式会社が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	リューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	
	615百万円	615百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2018年10月	2018年2月	2014年10月	—

②譲渡

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①不動産鑑定機関の選定方針

不動産鑑定機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数などから信用性の確保できる不動産鑑定機関に発注します。

②不動産鑑定機関の概要

第8期末日（2019年1月31日）において所有している27物件の不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（注）	選定理由

アズハイム光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビルディング	267 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
アズハイム文京白山				
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路				
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野				
さわやか立花館				
さわやか和布刈館				
さわやか田川館				
グッドタイムホーム不動産 前				
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前				
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢				
新潟リハビリテーション 病院				
はなことば南				
ボンセジュール千歳船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	73 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。
ボンセジュール日野				
ボンセジュール武蔵新城				
メディカル・リハビリ ホームボンセジュール秦 野渋沢				

メディカル・リハビリ ホームボンセジュール小 牧				
ボンセジュール四つ木				
メディカルホームボンセ ジュール伊丹				
グランダ鶴間・大和				
スマイリングホームメ ディス足立				
愛広苑壱番館ビル				
はなことば三浦				
アクアマリン西宮浜	株式会社立地評価研究所	〒541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 3-2- 25	12名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑 定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が 高いことから選定しています。
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1	106名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑 定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が 高いことから選定しています。
グリーンライフ守口				
はびね神戸魚崎式番館				

(注) 上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づき数値を記載しております。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

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

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第8期（2018年8月1日～2019年1月31日）において取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
はなことば南	株式会社アースアプレイザル	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町 2-4-6 F&F ロイヤルビル 4F	土壌汚染調査・対策、アスベスト調査・分析・対策、エンジニアリング・レポート作成、不動産鑑定等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことから選定しています。
はなことば三浦				

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

①基本方針

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

②適時開示体制

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

③IRに関する活動方針

本投資法人のIRスケジュール及び主な活動は以下の通りです。

<IRスケジュール>

- ・決算月：1月、7月
- ・決算発表：3月、9月
- ・資産運用報告書発送：4月、10月

<主な活動>

- ・機関投資家の方々には、アナリスト説明会や個別ミーティング等の開催、個人投資家の方々には、個人投資家向けセミナーへの参加等を予定しているほか、ウェブサ

イトに各種 I R 資料を掲載することにより、積極的な情報開示に努めます。

(5) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無
該当ありません。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

以 上