

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) 投資法人の上場の目的

我が国は、国民の約4人に1人が65歳以上の高齢者であるという、先進国の中でも最も高齢化が進展している国であり、総人口に占める高齢者の割合も絶対数も当面増加すると見込まれています。そうした介護を必要とする世代が増える一方で、高齢者の介護を担う世代の人口は減少の一途をたどると見込まれています。高齢者の増加は、高齢者世帯の増加を意味しており、少子化及び核家族化の流れの中、単独高齢者世帯も増加すると想定されます。このような高齢社会においては、かつて我が国に存在した、三世代・四世代が同居する大家族を前提とする家族間の介護を期待することは容易でなく、必然的に、高齢者のうち一定割合の人口に対しては、社会インフラともいえる外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスを提供することが求められることとなります。また、現状では、特に単身の高齢者が安心して必要な介護・医療サービスを受けながら生活できる環境整備は不十分である等の認識が、政府においても示されています。そのため、介護・医療サービス及びそれらサービスを提供する施設の供給をさらに拡大する必要があると本投資法人は考えています。

こうした我が国の高齢社会における介護・医療サービスへの需要の増大に対応するため、現在、ヘルスケア施設の供給促進が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けた資金調達ニーズの拡大に応えるべく、「ヘルスケアREITの組成に向けた環境整備」が推進されています。

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、上記の環境認識のもと、社会的なニーズの増大が見込まれ、かつ拡大が期待される介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。すなわち「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

(2) 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廃
- (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の決定
- (iv) 運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

(viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

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

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

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

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

f. 取締役会への報告

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

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

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

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

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

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。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。

(3) 投資主の状況

平成28年7月31日現在

氏名・名称	投資法人、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。	10,532	8.74
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。	7,002	5.81
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	3.31

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	3.31
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。	4,000	3.31
日本マ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。	3,786	3.14
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	3,083	2.55
明治安田生命保険相互会社	該当事項はありません。	1,322	1.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	1,050	0.87
沼津信用金庫	該当事項はありません。	1,000	0.82
米沢信用金庫	該当事項はありません。	1,000	0.82
	合計	40,775	33.83

(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位を切り捨てて記載しています。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

平成28年10月26日現在

氏名・名称	投資法人、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フレンド証券株式会社	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位を切り捨てて記載しています。

(5) 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」及び「医療関連施設等」に特化したポートフォリオの構築を図ります。本投資法人は、スポンサー（後記「(6) スポンサーに関する事項」をご参照ください。）の有する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、高い成長性が見込まれるヘルスケア施設に関する市場に参入することで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) さらなる需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資

本投資法人は、ヘルスケア施設に対して、さらなる需要の拡大が見込まれるとの認識のもと、重点的に投資を行います。本投資法人が投資対象とするヘルスケア施設の概要については、後記「② 投資対象」をご参照ください。

(イ) 主要スポンサーの有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の機能やノウハウが結集した主要スポンサーの活用

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

(ウ) 多様なネットワークと優先交渉権を活用した取得機会の確保

本資産運用会社は、平成27年2月2日付にて、主要スポンサー3社を含む計8社のスポンサーとの間で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、また、5社のサポート会社（注）との間で、パイプラインサポート契約（以下「パイプラインサポート契約」といい、スポンサーサポート契約と併せて以下「サポート契約」といいます。）を締結しています。

（注）「サポート会社」とは、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る法人をいい、本日現在、株式会社SMBC信託銀行（以下「SMBC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、合同会社HCベガ（以下「HCベガ」といいます。）及び合同会社HCアルタイル（以下「HCアルタイル」といいます。）の5社がこれに該当します。このうち、HCベガ及びHCアルタイルは、NECAP等の意向を受けて、専ら有料老人ホーム、サ高住等を取得するために設立された特別目的会社であり、併せて以下「サポートSPC」といいます。

本投資法人は、このサポート契約を通じて、各スポンサー又はサポート会社から、保有する物件について、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。）の提供、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が物件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。）等の様々なサポートを得ることができます。

(エ) 優良なオペレーターとの長期賃貸借契約に裏打ちされた長期安定的なキャッシュフロー

ヘルスケア施設は、需要が景気に左右されにくく、景気による収益の変動がオフィス等の他のアセットと比べて小さいという物件特性を有しています。また、ヘルスケア施設の保有者（以下「ヘルスケア施設保有者」といいます。）は、施設の運用形態として、オペレーターを賃借人とし、その者との間で長期固定の賃貸借

契約を締結することが一般的となっています。ヘルスケア施設保有者が収受するキャッシュフローは、オペレーターが支払う賃料であり、またこの賃料は一般に長期の固定賃料となっていることが多いため、ヘルスケア施設については、収益の変動が小さく、安定したキャッシュフローが期待できると考えられます。

本投資法人は、このような特性を持つヘルスケア施設を取得し、またその運用に際しては、ヘルスケア施設の運営を担う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、本投資法人が取得した時点から、中途解約が少なくとも5年間は禁止され、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。なお、取得予定資産については、「賃料固定長期の賃貸借契約」が締結されない物件が含まれています。

また、本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に基づき、主要スポンサーから、ヘルスケア施設の運営及び管理に専門性と知見を有する人材の提供を受けており、また、ヘルスケア施設に関する各種の助言（例：市場情勢や情報提供等）を受ける態勢にあります。本資産運用会社は、このようなスポンサー及びスポンサー出身の人材のもつノウハウを最大限活用して、ヘルスケア施設の取得の際には、オペレーターを厳選し、かつ、取得後もオペレーターの運営状況及び財務状況について継続的なモニタリングを実施することで、安定的なヘルスケア施設の運営及び管理を実現することを目指しています。

（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。

その一環として、本投資法人は、取得予定資産の取得に先立ち、SMB Cをアレンジャーとする融資団との間で、借入れに関する基本合意書を締結し、これら融資団から無担保・無保証での借入を行う予定です。但し、実際の借入れに際しては、各金融機関による貸出審査手続における最終的な承認の完了等を条件としています。

また、本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常にモニタリングし、その時々において最も効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行います。

② 投資対象

（ア）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をします。これらはいずれも、平成26年6月に国土交通省が制定した「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の適用対象となっています。

＜本投資法人の投資対象の高齢者向け施設・住宅＞

施設種別	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、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、排せつ若しくは食事の介助）、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（サ高住）	<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（グループホーム）（注 3）	<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、認知症進行緩和の為に少人数を単位とした共同生活が行われており、介護サービスやその他の日常生活上の世話及び機能訓練（リハビリ）が行われています。</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。）であり、以下「高齢者住まい法」といいます。

（注 3）本日現在、本投資法人において、③認知症高齢者グループホーム（グループホーム）に分類される資産の取得予定はありません。

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。但し、本日現在、本投資法人において、下表の「④ その他高齢者向け施設・住宅」に分類される施設の取得予定はありません。

施設種別		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)に重点をおいた介護が必要な高齢者(要介護1以上)を対象とした施設。
	介護療養型医療施設 (介護療養病床)	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。

(イ) 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。

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、関係機関との調整を踏まえて、投資環境が整い次第、資産として組み入れることを検討してまいります。

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

(ウ) 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という大きな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てまいります。

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てまいります。

（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 ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に基づき、ポートフォリオを構築します。

(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を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
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

(イ) 投資対象物件（ヘルスケア施設・その他の組入比率）

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

この比率と一致しないことがあります。

＜ヘルスケア施設・その他の組入比率＞

組入施設		組入比率（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。

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、本資産運用会社は予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、認知症グループホーム等、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（高齢者人口・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

(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、且つ単体でのPML（注2）の値が20%以下の物件を投資対象とします。但し、PMLの値が20%を超える物件についても、ポートフォリオPMLを算出し、ポートフォリオPMLの値が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、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。以下同じです。

(オ) 環境・地質

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

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

(カ) 権利形態

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

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

⑤ デュー・デリジェンス基準

(ア) 取得予定不動産のデュー・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、本資産運用会社は予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（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、市場賃料及び稼働率等） ・ 周辺の競合物件の状況 ・ 周辺の新規開発計画の動向 ・ オペレーター及びテナントの誘致の可能性
	収入関係	・ 過去の稼働率、賃料推移 ・ 賃貸借契約の形態と賃料の安定性 ・ 賃料増額・減額の見込等の有無 ・ 保険制度の現状と将来の見通し
	費用関係	・ 公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・ プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・ 建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・ 水道光熱費等の水準とオペレーター及びテナントからの戻入状況 ・ 修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・ 修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・ 信託報酬・損害保険料等の状況
物理的調査	建築及び設備・仕様	・ 意匠、主要構造、築年数、設計者、確認検査機関、施工業者等 ・ 賃貸可能面積、貸室数、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・ 瑕疵、要修繕箇所の有無

項目	内容
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、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	<ul style="list-style-type: none"> 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、一般社団法人投資信託協会による平成26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」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"> ・ 経営方針 ・ 業歴、業容 ・ 法人全体の業績 ・ 当該事業の業況（他事業がある場合は各事業部門の業績） ・ 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 ・ 商品性（利用料・賃料とサービス内容のバランス、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）

さらに、本投資法人は、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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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」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

(5) - 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オペレーターの選定基準

ヘルスケア施設のオペレーターの選定基準として、入居者／施設利用者が安心・安全に生活できるサービスが提供されていること及びその事業の継続可能性を重視しています。そのため、企業規模や管理施設数など一定の定量的な基準を一律に設けることは必ずしも適当ではないと考えています。

本投資法人は、サポート契約に基づいて、ヘルスケア施設に関する各種の助言（例：市場情勢や情報提供等）を受ける態勢にあり、また、主要スポンサーから、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。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、シップヘルスケアからは介護事業やヘルスケア業界全般の事業特性を十分に理解した人材の派遣を受けています。

本投資法人は、オペレーターの選定に際して、これらの人材の知見を活かして、オペレーターの業績や財務内容などの事業法人としての評価及び投資対象とする施設の運営状況や営業地域における競合状況など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「(5) 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オペレーターとの長期固定の賃貸借契約

本投資法人は、上記基準に基づいて選定した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締結します。したがって、一般的には、当該施設の稼働状況にかかわらず、オペレーターは賃貸借契約に定める賃料を負担することになるため、本投資法人にとって、長期的に安定した収益を確保することが可能となります。

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、上記オペレーターの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。

(5) - 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。

(6) 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) 株式会社三井住友銀行の平成 28 年 6 月 29 日提出「有価証券報告書 (第 13 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) シップヘルスケアホールディングス株式会社の平成 28 年 6 月 29 日提出「有価証券報告書 (第 24 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 キャピタルソリューション株式会社の平成 28 年 6 月 28 日提出「有価証券報告書 (第 46 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) 三井住友ファイナンス&リース株式会社の平成 28 年 6 月 28 日提出「有価証券報告書 (第 54 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 フレンド証券株式会社は、業界トップクラスの財務基盤と高い経営効率を誇る、リテール向け事業を中核とするフルラインサービスの証券会社です。SMBC フレンド証券株式会社は、日本を代表するリテール証券会社として、とりわけ株式の分野に強みを持ち、国内のみならず、米国、欧州及びアジア市場の銘柄の販売も積極的に行っており、顧客に対してチームで対応する体制を構築することで高い水準を維持しています。平成 18 年 9 月に、株式会社三井住友フィナンシャルグ

ループの 100%出資会社になった後は、三井住友フィナンシャルグループ各社との連携を一段と強化することでグループメリットを最大限に生かした質の高い商品・サービスの提供を行っています。また、SMB Cフレンド証券株式会社は、不動産投資信託や不動産会社の株式も取り扱っており、不動産銘柄の販売も行っています。

- (カ) 銀泉株式会社は、昭和 29 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。銀泉株式会社は、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、平成 23 年 6 月には株式会社清建社を、平成 24 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) 株式会社陽栄は、昭和 28 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、平成 12 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スを設立し、株式会社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) 室町建物株式会社は、昭和 27 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平成 20 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株式会社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) 神戸土地建物株式会社は、昭和 25 年創業で旧神戸銀行店舗ビルを主体とする不動産賃貸・管理業務と昭和 53 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、平成 27 年 2 月 2 日付にてスポンサーサポート契約又はパイプラインサポート契約（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。各種サポートの概略は以下のとおりです。

	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	SMEC				✓	✓	✓			✓
	シップヘルスケア	✓		✓			✓	✓		✓
	NECAP	✓	✓	✓			✓		✓	✓
	SMFL	✓	✓							
	銀泉	✓	✓							
	陽栄	✓	✓							
	室町建物	✓	✓							
	神戸土地建物	✓	✓							
バイフラインサポート契約	SMEC 信託銀行	✓	✓							
	リサ・パートナーズ	✓	✓	✓					✓	
	オライオン	✓	✓				✓			
	HC ベガ	✓ (注)								
	HC アルタイル	✓ (注)								

(注) HC ベガと HC アルタイルが提供するサポート内容である「物件の優先交渉権」には、第三者保有物件の売却情報の提供は含みません。

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（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）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) シンジケート団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築及び構築のための活動

(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) ヘルスケア事業の運営者（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NECAP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、NECAP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フレンド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、これらのスポンサーグループ及びスポンサー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、スポンサーグループ及びスポンサーが、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、スポンサーグループ及びスポンサーは、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、スポンサーグループ及びスポンサー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、スポンサーグループ及びスポンサーに対して、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、スポンサーグループ及びスポンサーは、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. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（平成28年10月26日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	吉岡 靖二	昭和61年4月 株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 平成15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 平成17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 平成18年4月 同行 不動産ファイナンス営業部 副部長 平成23年4月 同行 不動産ファイナンス営業部長 平成25年11月 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 平成26年4月 同社 転籍 代表取締役社長（現任） 平成26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、法人の役員の経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	昭和43年4月 大蔵省（現 財務省）入省 昭和59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） 平成元年7月 大蔵省 関税局国際機関課長 平成3年6月 大蔵省 大臣官房会計課長 平成4年6月 国税庁 広島国税局長 平成6年7月 国土庁 長官官房審議官（計画・調整局担当） 平成8年7月 大蔵省 造幣局長 平成9年7月 地域振興整備公団 理事	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>平成12年7月 株式会社整理回収機構 取締役副社長</p> <p>平成12年9月 城山綜合法律事務所 入所</p> <p>平成15年1月 ブレークモア法律事務所 入所（現任）</p> <p>平成17年4月 株式会社整理回収機構 代表取締役副社長</p> <p>平成18年6月 株式会社整理回収機構 代表取締役社長代行</p> <p>平成21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>平成23年6月 株式会社整理回収機構 代表取締役副社長</p> <p>平成24年6月 有限会社小陣屋興産 取締役（現任）</p> <p>平成25年4月 一般財団法人地域開発研究所 監事（現任）</p> <p>平成26年10月 有限会社小陣屋興産 代表取締役（現任）</p> <p>平成27年1月 本投資法人 監督役員（現任）</p> <p>平成28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>平成28年5月 公益財団法人大分県奨学会 評議員（現任）</p>	
監督役員	藤本 幸彦	<p>昭和52年4月 株式会社東海銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行</p> <p>平成元年10月 中央新光監査法人（現 みすず監査法人） 入所</p> <p>平成2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 税理士法人プライスウォーターハウスクーパス） 入所</p> <p>平成5年5月 同法人 マネージャー</p> <p>平成9年4月 同法人 パートナー</p> <p>平成20年7月 同法人 理事パートナー</p> <p>平成26年7月 隼あすか法律事務所 顧問（現任）</p> <p>平成26年12月 本投資法人 監督役員（現任）</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適任であると考えます。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職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	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

		<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	--	---	---

- 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) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成28年10月26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「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ①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 財務管理部長 (常勤)	田村 昌之	平成 5年 4月 株式会社日本長期信用銀行 (現 株式会社新生銀行) 平成 17年 8月 株式会社三井住友銀行 平成 23年 10月 同行 不動産ファイナンス営業部 投資企画グループ グループ長 平成 27年 10月 同行 投資銀行統括部 上席推進役 平成 27年 10月 本資産運用会社 出向 財務管理部 シニアマネジャー 平成 27年 10月 本資産運用会社 財務管理部長 平成 27年 10月 本資産運用会社 取締役財務管理部長 (現任)	兼任・兼職は左記の通り 株式会社三井住友銀行より 出向
取締役 資産運用部長 (常勤)	赤松 利起	昭和59年 4月 株式会社大和銀行 (現 株式会社りそな銀行) 平成11年 2月 アメリカンライフインシュアランスカンパニー 平成14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 平成15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 平成20年10月 グリーンホスピタルサプライ株式会社 (現 シップヘルスケアホールディングス株式会社に平成21年10月1日に吸収合併) グループ会社統括部長 平成20年12月 株式会社ハートライフ 取締役 (非常勤) 平成21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 平成21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 平成21年12月 酒井医療株式会社 取締役 (非常勤) 平成22年 6月 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 平成22年 6月 株式会社ライトテック 取締役 (非常勤) 平成23年 1月 株式会社札幌メディカルコーポレーション 取締役 (非常勤) 平成23年 1月 株式会社アクシス (現 株式会社札幌メディカルコーポレーショ	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

		<p>平成23年5月 平成23年6月 平成23年6月 平成25年11月 平成26年1月 平成26年1月 平成26年1月</p>	<p>ン) 取締役 (非常勤) メディカルサブ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) クオンシステム株式会社 取締役 (非常勤) 株式会社サンライフ 取締役 (非常勤) 本資産運用会社 取締役 資産運用部長 (非常勤) アイネット・システムズ株式会社 取締役 (非常勤) グリーンホスピタルサプライ株式会社 取締役 (非常勤) 本資産運用会社 出向 取締役 資産運用部長 (現任)</p>	
<p>取締役 投資部長 (常勤)</p>	<p>中井 喜信</p>	<p>平成6年4月 平成9年10月 平成17年11月 平成18年1月 平成19年1月 平成20年8月 平成23年2月 平成24年12月 平成25年11月</p>	<p>田辺製菓株式会社 (現 田辺三菱製菓株式会社) 日本総合補償鑑定株式会社 (現 株式会社N I S S O) 鑑定部 株式会社リサ・パートナーズ 不動産業務部 マネジャー 同社 投資銀行部 マネジャー 株式会社隼人インベストメンツ 出向 アキュイジション営業部 マネジャー リサ企業再生債権回収株式会社 出向 サービシング部 シニアアセットマネジャー 株式会社リサ・パートナーズ 戦略投資本部 不動産投資部 ヴァイスプレジデント 同社 投資銀行本部 アセットソリューション部 ヴァイスプレジデント 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 取締役 投資部長 (現任)</p>	<p>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</p>
<p>社外取締役 (非常勤)</p>	<p>小川 宏隆</p>	<p>昭和56年4月 平成4年11月</p>	<p>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) (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)に平成21年10月1日に吸収合併) 取締役</p>	<p>兼任・兼職は左記の通り</p>

	平成13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）	
	平成14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	
	平成16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平成21年10月1日に吸収合併）専務取締役 経営企画室長	
	平成17年6月	グリーンアニマル株式会社 取締役（現任）	
	平成18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） 株式会社セントラルユニ（社外）取締役（現任）	
	平成19年1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平成21年10月1日に吸収合併）専務取締役 管理本部長	
	平成20年4月		
	平成20年11月	グリーンライフ株式会社 取締役	
	平成21年10月	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	
	平成21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	
	平成22年6月	グリーンホスピタルサプライ株式会社 専務取締役	
	平成23年1月	株式会社札幌メディカルコーポレーション、株式会社アクシス 代表取締役	
	平成24年6月	グリーンライフ株式会社 代表取締役	
	平成24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	
	平成25年5月	グリーンライフ東日本株式会社 代表取締役	
	平成25年5月	グリーンライフ株式会社 取締役（現任）	
	平成25年11月	本資産運用会社 社外取締役（現任）	
	平成26年3月	株式会社アゴラジャパン 代表取締役（現任）	
	平成26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）	

		平成26年6月 平成26年6月 平成26年6月	グリーンライフ東日本株式会社 取締役（現任） 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） 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（現任）	
社外取締役（非常勤）	藤田 直人	平成3年4月 平成18年4月 平成20年4月 平成21年3月 平成21年4月 平成22年4月 平成23年5月 平成23年8月 平成24年3月 平成24年4月 平成25年11月 平成26年4月 平成27年4月 平成27年10月 平成27年11月 平成28年1月 平成28年4月 平成28年8月	ダイヤモンドリース株式会社（現 三菱UFJリース株式会社） 同社 第二営業部 次長 同社 不動産ファイナンス部 次長 NECキャピタルソリューション株式会社経営企画部 部長 同社 事業戦略部 部長 同社 事業戦略本部 金融法人営業部 部長 同社 営業統括本部 ソリューション部 部長 同社 営業統括本部 営業統括部長 兼務 営業統括本部 ソリューション部長 兼務 株式会社リサ・パートナーズ 取締役 NECキャピタルソリューション株式会社 営業推進部長 兼務 本資産運用会社 社外取締役（現任） NECキャピタルソリューション株式会社 営業推進本部長 同社 ソリューション本部長 兼務 株式会社浜松新電力 取締役（現任） 兼務 株式会社リサ投資顧問 取締役（現任） 兼務 株式会社リサ・パートナーズ 取締役執行役員（現任） NECキャピタルソリューション株式会社 執行役員（現任） 兼務 株式会社みらい共創ファーム秋田 取締役（現任）	兼任・兼職は左記の通り
社外取締役（非常勤）	後藤 英夫	昭和62年4月 平成16年4月 平成18年5月 平成21年10月 平成24年1月 平成24年4月	株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行） 同行 市場営業統括部 企画グループ長 日本郵政株式会社 転籍 株式会社三井住友銀行 復職 投資銀行統括部 副部長 同行 監査部 上席考査役 同行 北九州法人営業部長	兼任・兼職は左記の通り

		平成25年7月 平成26年4月 平成26年4月 平成27年4月 平成27年10月	同行 経営企画部 部付部長 同行 投資銀行統括部長 エー・アイ・キャピタル株式会社 社外取締役 (現任) 株式会社三井住友銀行 執行役員 投資銀行統括部長委嘱 (現任) 本資産運用会社 社外取締役 (現任)	
監査役 (非常勤)	渡辺 登	昭和60年3月 平成15年10月 平成17年4月 平成19年3月 平成20年5月 平成20年10月 平成21年4月 平成23年1月 平成23年11月 平成25年11月 平成27年4月 平成28年3月 平成28年4月 平成28年5月 平成28年7月 平成28年7月	株式会社オリエントファイナンス (現 株式会社オリエントコーポレーション) 同社 財務部 副部長 同社 経営企画部 副部長 兼 財務企画室長 パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 出向 管理部 ゼネラルマネージャー パシフィックリアルティ株式会社 出向 管理部ゼネラルマネージャー 兼 コンプライアンスオフィサー パシフィックマネジメント株式会社 経営企画部 ゼネラルマネージャー 同社 管財人室 ゼネラルマネージャー NECキャピタルソリューション株式会社 財務部長代理 同社 財務部長 本資産運用会社 監査役 (現任) NECキャピタルソリューション株式会社 執行役員 兼 財務部長 株式会社リサ・パートナーズ 取締役 (現任) NECキャピタルソリューション株式会社 執行役員 兼 経営企画部長 (現任) NEC Capital Solutions Hong Kong Limited Director (現任) NEC Capital Solutions Malaysia Sdn. Bhd. Director (現任) NEC Capital Solutions Singapore Pte. Limited Director (現任)	兼任・兼職は左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状況（平成28年10月26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	4	無
	NECキャピタルソリューション株式会社	2	無
	SMB C日興証券株式会社	1	無
出向者計		7	—
資産運用会社従業員総数		12	—

（注）資産運用会社の従業員数には、前記「① 資産運用会社の役員の状況」（平成28年10月26日現在）に記載の役員は含まれていません。

(ア) 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的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。

(イ) コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、内部監査室、投資部、資産運用部、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。

(ウ) コンプライアンス委員会及び運用委員会

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

詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び前記「(2) 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。

② 業務分掌体制

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

<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	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. 前各号に附随する事項
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のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 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のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 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	<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

③ 投資運用の意思決定機構

(ア) 運用委員会

a. 構成員

代表取締役、投資部長、資産運用部長、財務管理部長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。)

b. 委員長

代表取締役

c. 開催時期

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

d. 決議事項

(i) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

(ii) 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（以下、運用ガイドラインとこれらをあわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の策定及び改定

(iii) 運用委員会規程の制定及び改廃

(iv) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

(v) 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、(1) 施設居住者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（一件あたりの金額が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

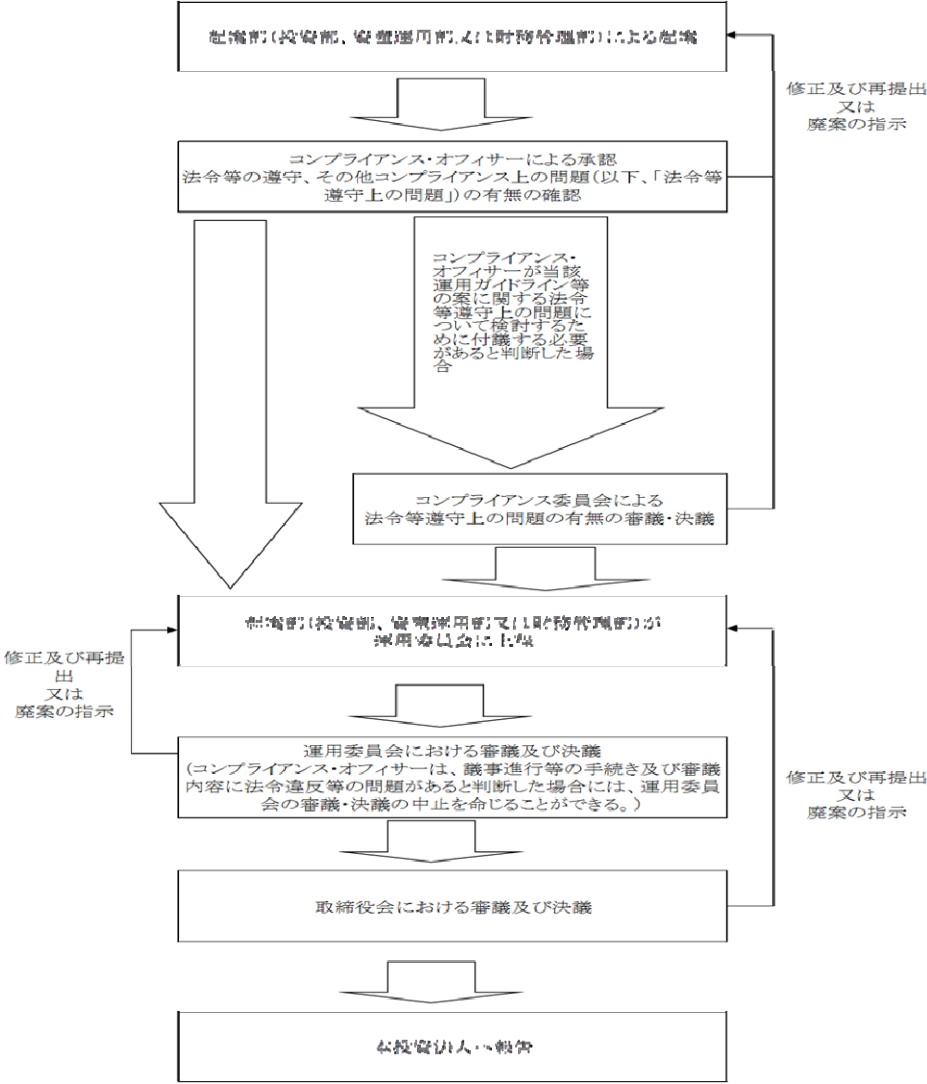
運用ガイドライン等の策定及び改定に関する議案その他の取締役会規則に定める取締役会決議事項が議案である場合、当該議案の起案部は、運用委員会の承認が得られた運用ガイドライン等の案を取締役に上程し、その決議を得るものとします。

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るものとします。

(イ) 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

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

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。



a. 起案部による起案から運用委員会への上程まで

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

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

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

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

b. 運用委員会における審議及び決議

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

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

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

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

c. 取締役会における審議及び決議

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

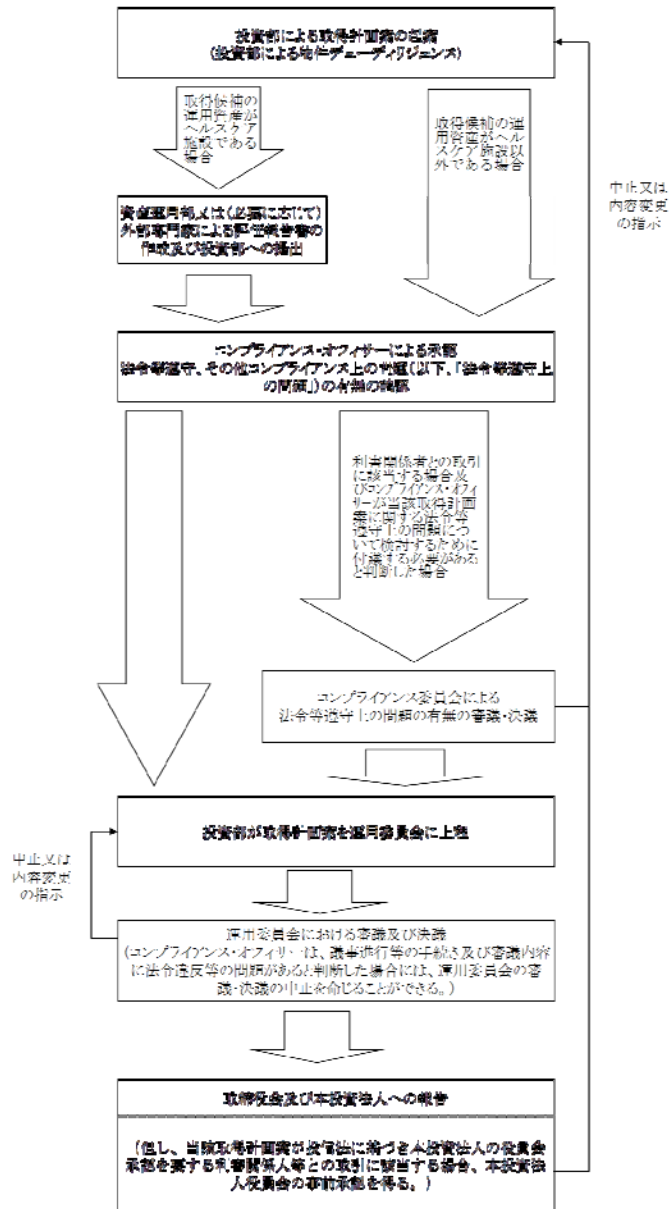
なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は起案部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（ウ）ないし（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

d. 本投資法人へ報告

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

(ウ) 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事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出します。事業性評価に際しては、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に上程します。

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

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

b. 運用委員会における審議及び決議

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

当該運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合は、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会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

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

d. 取得計画の実行

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

(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。

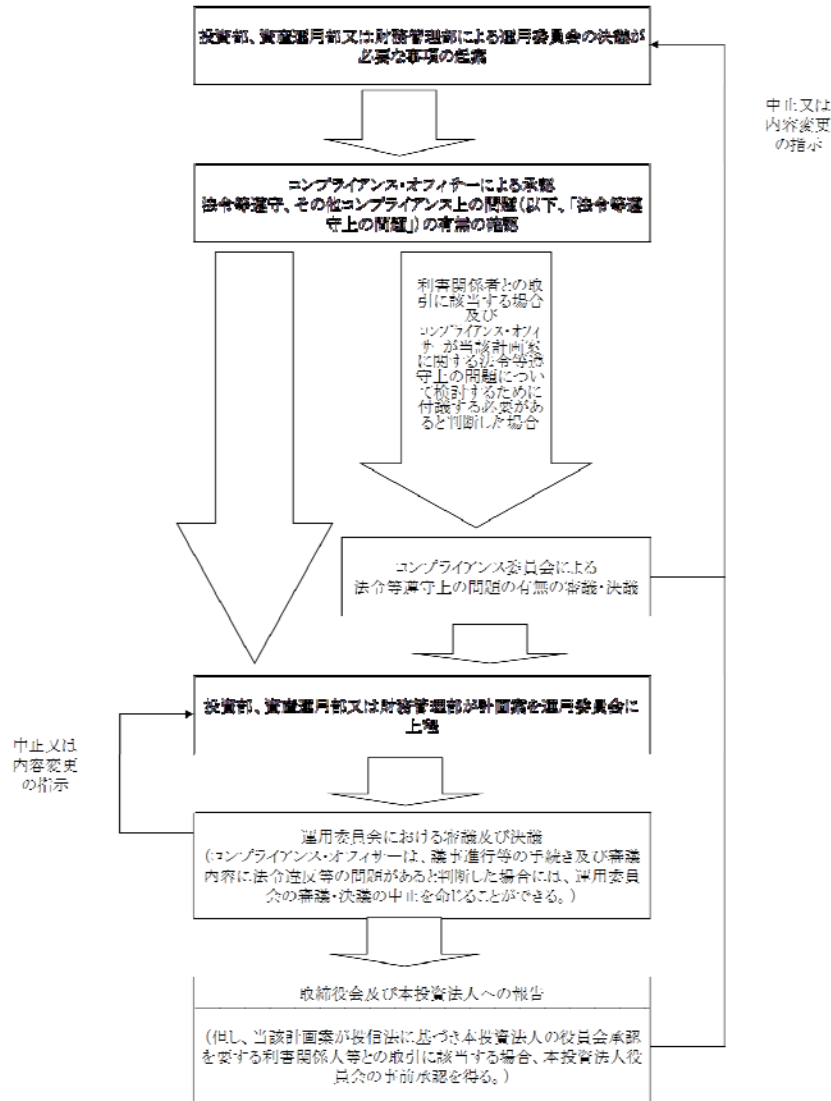
(オ) 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

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、(1)施設居住者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（一件あたりの金額が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。

(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（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の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題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、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、利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含まず。）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、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、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S P C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	昭和51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
		昭和55年1月	不動産鑑定士資格取得	
		昭和58年1月	緒方不動産鑑定事務所 発足	
		平成12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	
		平成12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)	
		平成17年6月	社団法人日本不動産鑑定協会 副会長	
		平成19年4月	社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長	
		平成23年6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長	
		平成26年5月	東京国税局土地評価審議会 会長	
		平成26年11月	本資産運用会社 運用委員会 外部委員 (現任)	
		平成27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)	
		平成28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	平成4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
		平成12年4月	弁護士登録 (東京弁護士会 52期)	
		平成12年4月	長島・大野・常松法律事務所 入所	
		平成22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)	
		平成23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)	
		平成26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)	
		平成27年10月	ウェルスナビ株式会社 監査役 (現任)	

また、当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 (2) 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	梅津 恭助	昭和62年4月 株式会社住友銀行 (現 株式会社三井住友銀行) 平成13年7月 同行 横浜西法人営業部 第一グループ長 平成14年10月 同行 横浜駅前法人営業第二部 第一グループ長 平成16年4月 同行 神田駅前法人営業部 第一グループ長 平成18年10月 同行 札幌法人営業部 副部長 平成23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 平成25年10月 同行 投資銀行統括部 上席推進役 平成25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 平成27年10月 本資産運用会社 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 (現任)	兼任・兼職は左記の通り 株式会社三井住友銀行より 出向

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資産運用会社の利害関係人等および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等をいいます。以下、同様です。

① 取引の種別：不動産等の売買取引

第3期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の利害関係人等（注1）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2）	
	買付額等	売付額等

総額	1,338百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳（注3）		
ヘルスケアブリッジ1号合同会社	1,338百万円（100.0%）	－百万円（－%）
合計	1,338百万円（100.0%）	－百万円（－%）

（注1）利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます）を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えています。以下、同様です。

（注2）「売買金額等」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。

（注3）（ ）内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 取引の種別：賃貸借取引

第3期（平成28年2月1日～平成28年7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	平成49年5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	平成30年3月31日

（注）「アクアマリン西宮浜」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、オペレーターと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3期（平成28年2月1日～平成28年7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 B/A (%) (注1)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
外注委託費	10,901	グリーンライフ株式会社	2,100	(19.26)
その他支払手数料（注2）	15,095	株式会社三井住友銀行	75	(0.50)
広告宣伝費（注2）	12,625	日興アイ・アール株式会社	1,350	(10.69)
広告宣伝費（注2）	12,625	SMB C日興証券株式会社	103	(0.82)

融資関連費用（注3）	28,877	株式会社三井住友銀行	22,895	(79.29)
支払利息（注4）	25,140	株式会社三井住友銀行	8,810	(35.04)
投資口交付費償却（注5）	5,526	SMB C日興証券株式会社	64	(1.17)

（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、第1期に支払った116,500千円のうち、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4）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5）支払金額（B）には、第1期に支払った388千円のうち、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3期（平成28年2月1日～平成28年7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 (所在地)	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
ボンセジュール 四つ木 (東京都葛飾区)	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、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は855百万円です。	①ヘルスケアブリッジ1号合同会社 ②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。	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	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本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得		
	824 百万円	1年を超えて所有しているため 省略		
	平成 28 年 3 月	平成 26 年 5 月		
メディカルホームボンセジュール伊丹 (兵庫県伊丹市)	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、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 539 百万円です。	①ヘルスケアブリッジ 1 号合同会社 ②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	
	514 百万円	1年を超えて所有しているため 省略		
	平成 28 年 3 月	平成 26 年 5 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3期末日（平成28年7月31日）現在において所有している18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	274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 ラヴィーレあざみ野				
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路				
さわやか立花館				
さわやか田川館				
さわやか和布刈館				
グッドタイムホーム不動前				
そんぼの家S 神戸上沢				
そんぼの家S 淡路駅前				
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	72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				
アクアマリーン西宮浜	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	13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。

(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3期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）における取得物件にかかるエンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
ボンセジュール四つ木	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-5-1	リスクマネジメントにか かる、各種コンサルティ ング業務等	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。
メディカルホームボンセ ジュール伊丹				

(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

資産運用会社において、財務管理部（人員6名）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、ウェブサイトにて各種IR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