

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年10月29日
【発行者名】	日本ヘルスケア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 藤岡 博史
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 篠塚 裕司
【電話番号】	03-6757-9600
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本ヘルスケア投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 2,249,000,000円 売出価額の総額：引受人の買取引受けによる売出し 3,558,000,000円 オーバーアロットメントによる売出し 590,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (1)【投資法人の名称】

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

##### (2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

##### (3)【発行数】

12,130口

(注) 一般募集及び一般募集と同時に行われる後記「2 売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）」に記載の売出し（以下「引受人の買取引受けによる売出し」といいます。）に伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主から3,070口を上限として借入される本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

##### (4)【発行価額の総額】

2,249,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額であり、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記（注1）に記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成27年11月10日（火）から平成27年11月13日（金）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より本投資口1口当たりの払込金として受け取る金額）を決定します。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集における各引受人の引受投資口数、売出価格、引受価額、引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nippon-healthcare.co.jp/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

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

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成27年11月11日（水）から平成27年11月12日（木）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年11月6日（金）から、最短で平成27年11月10日（火）まで、最長で平成27年11月13日（金）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成27年11月10日（火）から平成27年11月13日（金）までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成27年11月10日（火）の場合、上記申込期間のとおり
- ② 発行価格等決定日が平成27年11月11日（水）の場合、申込期間は「平成27年11月12日（木）から平成27年11月13日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年11月12日（木）の場合、申込期間は「平成27年11月13日（金）から平成27年11月16日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年11月13日（金）の場合、申込期間は「平成27年11月16日（月）から平成27年11月17日（火）まで」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成27年11月17日（火）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年11月6日（金）から、最短で平成27年11月10日（火）まで、最長で平成27年11月13日（金）までを予定しておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成27年11月10日（火）から平成27年11月13日（金）までを予定しております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成27年11月10日（火）の場合、上記払込期日のとおり
- ② 発行価格等決定日が平成27年11月11日（水）の場合、払込期日は「平成27年11月18日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年11月12日（木）の場合、払込期日は「平成27年11月19日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年11月13日（金）の場合、払込期日は「平成27年11月20日（金）」

となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 兜町証券営業部

東京都中央区日本橋兜町6番7号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

### (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年11月10日（火）から平成27年11月13日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行います、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計		12,130口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口買取引受契約を締結します。

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

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

### (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

### (15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金2,249,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金及び取得に係る諸費用に充当し、残額が生じた場合は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限569,000,000円については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

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

(注2) 上記の各手取金は、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### (16) 【その他】

① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

③ 申込証拠金には、利息をつけません。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が平成27年11月10日（火）の場合、受渡期日は「平成27年11月18日（水）」

(ロ) 発行価格等決定日が平成27年11月11日（水）の場合、受渡期日は「平成27年11月19日（木）」

(ハ) 発行価格等決定日が平成27年11月12日（木）の場合、受渡期日は「平成27年11月20日（金）」

(ニ) 発行価格等決定日が平成27年11月13日（金）の場合、受渡期日は「平成27年11月24日（火）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

⑤ 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ資産運用会社の株主である株式会社大和証券グループ本社に対し、一般募集における本投資口のうち、1,520口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3)【売出数】

18,500口

引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資口の所有者（以下「売出人」といいます。）の名称、住所及び売出投資口数は以下のとおりです。

売出人の名称	住所	売出投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	18,500口

(注1) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 売出人が、本投資法人の投資主である日本エイチ・シー投資事業有限責任組合より本投資口9,900口及び本投資法人の投資主であるアジアクワトロ投資事業有限責任組合より本投資口8,600口をそれぞれ買い取る（以下「大和証券株式会社による本買取」といいます。）本投資口合計18,500口について売出しを行うものです。

### (4)【売出価額の総額】

3,558,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記（注1）に記載の仮条件による需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に引受人の買取引受けによる売出しにおける価額（売出価格）を決定し、併せて引受価額（売出人が引受人より本投資口1口当たりの売買代金として受け取る金額）を決定します。なお、売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一とします。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集における各引受人の引受投資口数、売出価格、引受価額、引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nippon-healthcare.co.jp/ja/ir/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

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

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

### (8)【申込期間】

平成27年11月11日（水）から平成27年11月12日（木）まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

平成27年11月18日(水)

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。

引受人は、受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、大和証券株式会社による本買取が中止された場合は、引受人の買取引受けによる売出しも中止します。また、引受人の買取引受けによる売出しを中止した場合には、大和証券株式会社による本買取は中止されます。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計		18,500口

(注1) 前記「(3) 売出数(注2)」に記載の本投資法人の投資主及び大和証券株式会社並びに本投資法人、資産運用会社及び売出人は、発行価格等決定日に引受人との間で投資口売出し買取引受け契約を締結します。

(注2) 引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金のうち引受価額相当額は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日に売出人への支払いに振替充当します。
- ③ 申込証拠金には、利息をつけません。
- ④ 引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### 3【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

#### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

#### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

#### (3)【売出数】

3,070口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主から3,070口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集における各引受人の引受投資口数、売出価格、引受価額、引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト〔URL〕<http://www.nippon-healthcare.co.jp/ja/ir/index.html>（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

#### (4)【売出価額の総額】

590,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成27年10月21日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

#### (5)【売出価格】

未定

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

#### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

#### (8)【申込期間】

平成27年11月11日（水）から平成27年11月12日（木）まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

#### (9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

#### (10)【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店

#### (11)【受渡期日】

平成27年11月18日（水）

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には、利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売出しを行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売出しは、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主から3,070口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は平成27年10月29日（木）開催の本投資法人役員会において、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券株式会社が割当先とする本投資口3,070口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成27年12月16日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当する場合があります。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から平成27年12月11日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限と



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

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。

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

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成27年11月10日（火）の場合、「平成27年11月13日（金）から平成27年12月11日（金）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成27年11月11日（水）の場合、「平成27年11月14日（土）から平成27年12月11日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成27年11月12日（木）の場合、「平成27年11月17日（火）から平成27年12月11日（金）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成27年11月13日（金）の場合、「平成27年11月18日（水）から平成27年12月11日（金）まで」となります。

## 2 売却・追加発行等の制限について

- (1) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、株式会社大和証券グループ本社に、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

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

- (2) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社は、大和証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、大和証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

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

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

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

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第2期（自平成26年11月1日 至平成27年4月30日） 平成27年7月27日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成27年10月29日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成27年7月27日付の有価証券報告書（平成27年10月29日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 本投資法人の概要

本投資法人は、平成26年1月7日に設立され、その後、平成26年4月3日に私募による投資口の追加発行（18,800口）を行いました。当該私募増資による手取金及び借入金により、平成26年3月28日に8物件を取得し、実質的な運用を開始しました。運用開始以降7ヶ月程度のトラックレコードを積んだ後、平成26年11月4日に公募による投資口の追加発行（39,000口）を実施し、翌日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（証券コード：3308）しました。また、同日付で6物件を追加取得しました。

ヘルスケア施設は高齢化社会における社会インフラであり、今後の需要拡大が見込まれる一方で、供給不足が懸念されています。本投資法人は、ヘルスケア施設の供給促進を基本理念としており、主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とする日本初のヘルスケア施設特化型リートです。投資家の皆様の資金を有効に活用し、質の高いヘルスケア施設の供給拡大に繋げ、ヘルスケア施設の利用者に対して高水準なサービスを提供するとともに、投資家の皆様に対して適切な収益を還元し、更なる資金の導入を図るといふ、投資家の皆様の資金とヘルスケア施設・サービス供給の好循環の創出を目指します。

また、このような取組みを通じて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現への貢献も目指します。

### 2 本投資法人の特徴

本投資法人は、以下の5つの特徴を有しています。

#### (1) 社会インフラへの社会貢献投資

本投資法人は、社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

本投資法人は主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とする日本初のヘルスケア施設特化型リートであり、投資対象となるヘルスケア施設タイプは、下表のとおりです。また、投資対象資産の取得に際しては、資産運用会社が定める運用ガイドラインにより、地域特性、需要の変化等を勘案の上、以下に掲げる組入比率を目安にヘルスケア施設タイプの分散を図ります。

なお、病院等の医療施設については、国土交通省が関係省庁との連携の下にとりまとめ、平成27年6月26日に公表した「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」の内容及びその運用状況等を勘案の上、その組入可能性につき、検討を行うこととしています。

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

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

<ヘルスケア施設の概要>

ヘルスケア施設タイプ区分		概要
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム（注1）	高齢者に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設、グループホーム等を除きます。）
	介護付	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム
	健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
	住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	サービス付き高齢者向け住宅（注2）	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
	その他の高齢者施設・住宅	高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設
医療施設	病院、メディカル・モール	
その他	ライフサイエンス施設（バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設）	

（注1）「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

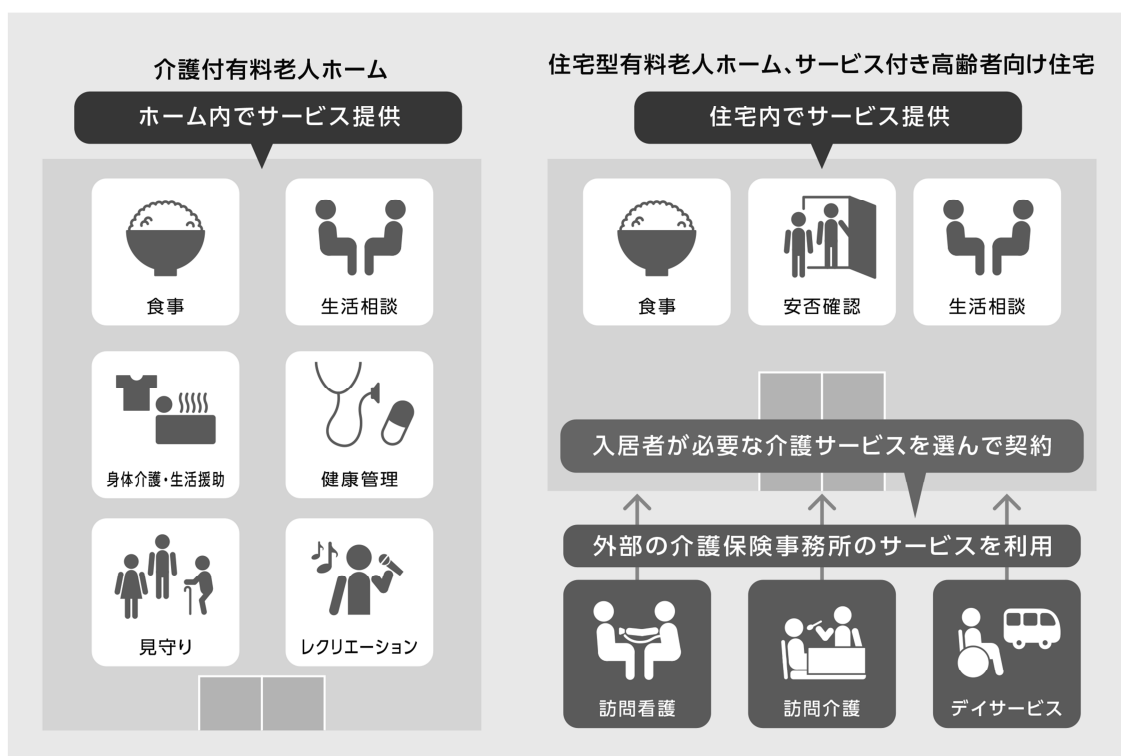
（注2）「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）に定められる登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、当該登録基準の概要は以下のとおりです。

（登録基準の概要）

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

<介護サービス提供方法の違い>

介護付有料老人ホームと住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の一般的な介護サービス提供方法の違いは、以下のとおりです。



（注）各取得済資産及び取得予定資産は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。また、本投資法人が将来取得するヘルスケア施設が上記のサービスをすべて提供することを保証するものでもありません。

本投資法人は、中長期的な安定運用の観点から、日本の中でも人口が集中しており今後もその傾向が続くと見込まれ、65歳以上の人口（以下「高齢者人口」といいます。）が集中し、総人口のうち高齢者人口の占める割合（以下「高齢化率」といいます。）が高まると見込まれる東京圏、中京圏及び近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国を対象として高齢者人口の集中度、地方公共団体の財政状況等を勘案の上、中長期にわたって一定の需要が見込まれる地域のヘルスケア施設に投資を行うものとします。

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

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

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

## (2) 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

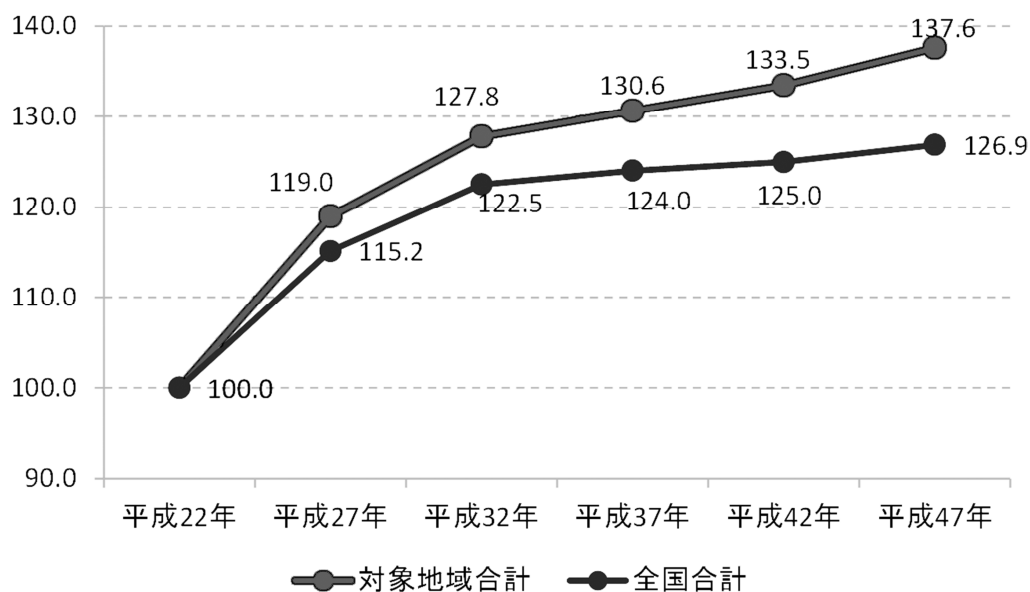
高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設に対する社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。

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

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

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

### <高齢者人口の推移>



(注1) 平成22年の高齢者人口を100として算出しています。

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

本投資法人は、社会的需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設への投資に特化することで、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

(3) 安定したキャッシュフロー

本投資法人は、原則として、各ヘルスケア施設の運営事業者（オペレーター）と長期かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。

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

平成27年9月30日現在、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の残存賃貸借契約期間の状況は、以下のとおりです。



(注) 「残存賃貸借契約期間」は、平成27年9月30日現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント（オペレーター）と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、残存賃貸借契約期間別分散の比率は、取得（予定）価格総額に対する各残存賃貸借契約期間に属する資産の取得（予定）価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

オペレーター	物件	残存賃貸借契約期間 <sup>(注1)</sup>
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	28.5年
	みんなの家・大宮吉野町	21.4年
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	23.8年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	22.9年
シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	20.2年
あなぶきメディカルケア	アルファリビング岡山西川緑道公園	19.8年
	アルファリビング岡山後楽園	19.8年
	アルファリビング高松駅前	19.8年
	アルファリビング高松百間町	19.8年
ワタミの介護	レストヴィラ衣笠山公園	19.0年
	レストヴィラ広島光が丘	18.5年
	レストヴィラ相模原中央	18.5年
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	19.2年
	さわやかリバーサイド栗の木	19.2年
	さわやか大島参番館	19.2年
	さわやか海響館	18.5年
	さわやか鳴水館	18.5年
	さわやかはーとらいふ西京極	18.5年
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	18.5年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	18.5年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	12.5年
平均残存年数 <sup>(注2)</sup>		19.9年

(注1) 「残存賃貸借契約期間」は、平成27年9月30日現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント（オペレーター）と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 残存賃貸借契約期間の平均残存年数は、残存賃貸借契約期間を取得（予定）価格で加重平均して計算しています。

また、本書の日付現在、本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結されている賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、すべて固定賃料契約となっており、取得予定資産についても同様にすべて固定賃料契約となります。

更に、本投資法人は、すべてのオペレーターとの間で運営のバックアップに関する協定を締結し、オペレーターの運営の安定性の強化を図っています。詳細については、後記「3 オフオファリング・ハイライト（本募集の意義）（3）オペレーター及び投資エリアの分散・拡大によるポートフォリオの安定性の維持・向上」をご参照ください。

#### (4) アセットの特徴を活用した投資主還元方針

本投資法人は、減価償却費の比率が高いヘルスケアアセットの特徴を活かし、利益超過分配（出資の払戻し）による継続的な投資主還元を図ります。

また、本投資法人は、各決算期（4月末日、10月末日）における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主を対象として、ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を提供しています。

以上の詳細については、後記「4 ヘルスケアリートの仕組み（3）投資主還元に向けた取組み」をご参照ください。

(5) 充実したサポート体制と高い独立性

本投資法人は、金融のプロフェッショナルである株式会社大和証券グループ本社（スポンサー）（以下「大和証券グループ本社」といいます。）とヘルスケアのプロフェッショナルであるAIPヘルスケアジャパン合同会社（アドバイザー）（以下「AIPヘルスケアジャパン」といいます。）の総力を結集したサポート体制を構築します。

また、資産運用会社には、特定のヘルスケア施設のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。

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

3 オファリング・ハイライト（本募集の意義）

(1) ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり

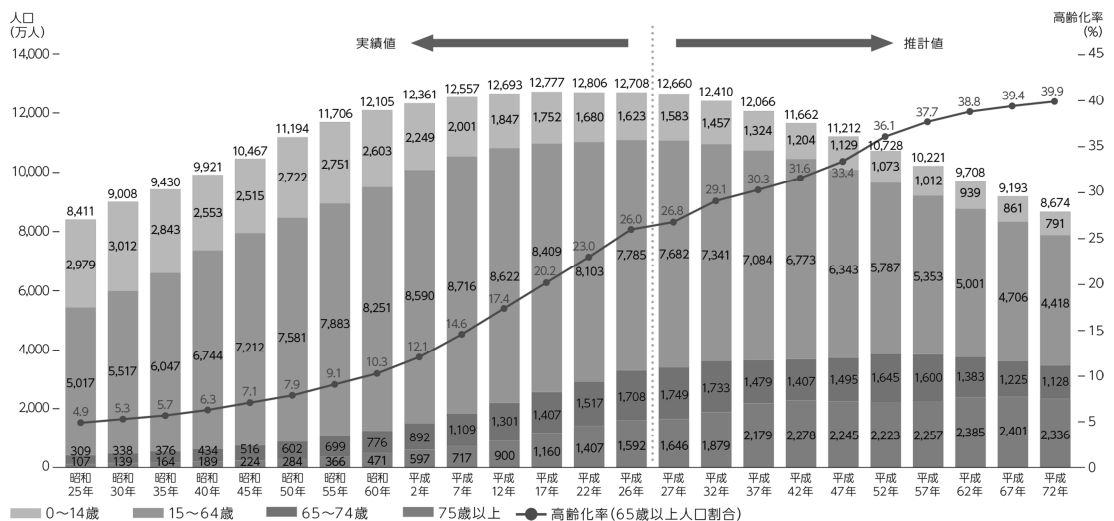
本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。

① 高齢化の進む国内人口

我が国の人口は、出生率の低下を背景に今後減少していくことが予想されています。一方で、医療技術の発展等から、日本人の平均寿命は、厚生労働省「平成26年簡易生命表」によると男性80.50歳、女性86.83歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成27年4月1日現在の総人口約1億2600万人のうち、高齢者人口は約3300万人、高齢化率は26.4%となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」によると、平成32年には総人口約1億2400万人、高齢者人口約3600万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、更に平成72年には総人口が約8600万人と現状から約4000万人減少するにもかかわらず、高齢者人口は約3400万人となり、高齢化率は39.9%にまで到達する見込みとなっています。

<年齢別国内人口動態>



(出所) 内閣府「平成27年版高齢社会白書」

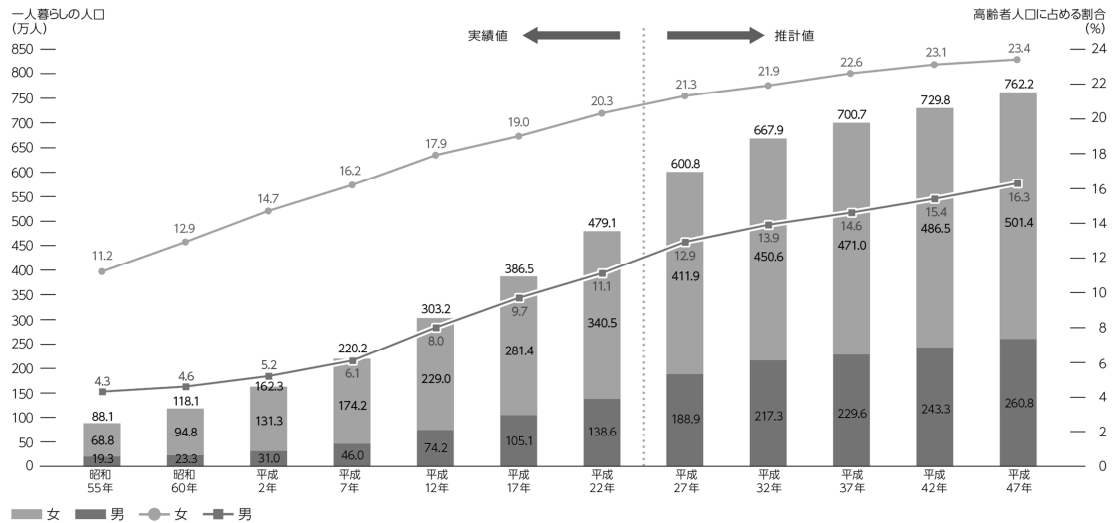
(注1) 平成22年までは総務省「国勢調査」、平成26年は総務省「人口推計」（平成26年10月1日現在）、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。

(注2) 昭和25年～平成22年の総数は年齢不詳を含みます。なお、高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いています。

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



<高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移>



(出所) 内閣府「平成27年版高齢社会白書」

(注1) 平成22年までは総務省「国勢調査」、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」、「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」。

(注2) 「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単独世帯」を指します。

(注3) 四捨五入しているため合計は必ずしも一致しません。

② 政策としての高齢者向け住宅の拡充

高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる中、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅(「有料老人ホーム」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「軽費老人ホーム」、「シルバーハウジング」及び「地域優良賃貸住宅(高齢者型)」)をいいます。以下同じです。)の整備状況には、大幅に拡大の余地があると認識しています。平成25年の国内高齢者向け住宅の定員は約65万人に留まり、高齢者人口の約2.04%にすぎない状況となっています。

国土交通省は、今後の高齢者向け住宅需要の拡大に備えて、平成17年に0.9%であった高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年には3%~5%とすることを、政策目標として設定しています

(注)。前記「① 高齢化の進む国内人口」に記載の国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」のとおり、平成32年に高齢者人口が約36百万人まで増加することを前提として、国土交通省の掲げる政策目標を実現するためには、平成25年から平成32年までに約43万人~約115万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要になると見込まれます。

(注) 平成23年3月15日閣議決定「住生活基本計画(全国計画)」

<高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と平成32年の到達目標>

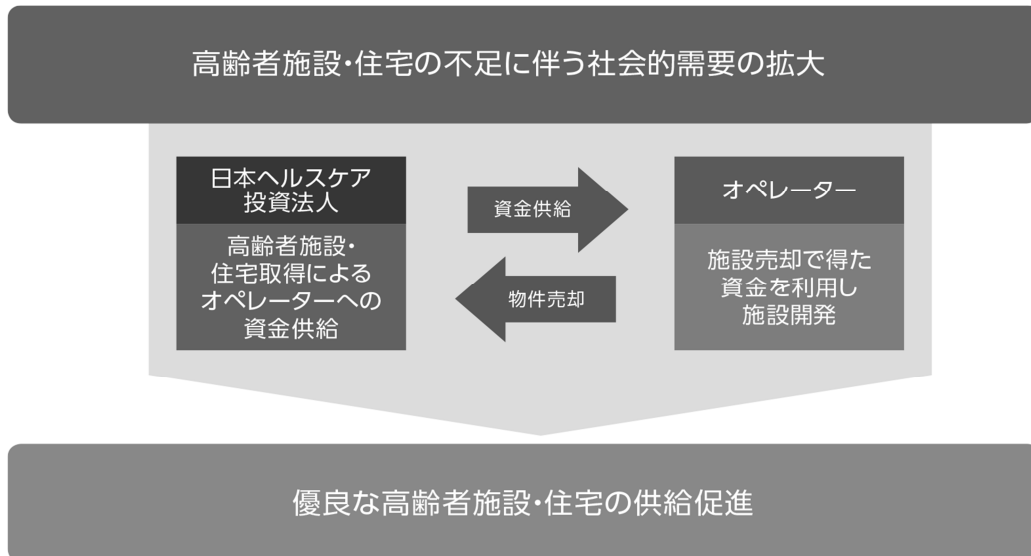


- (出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」等、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、一般財団法人高齢者住宅財団「シルバーハウジング・プロジェクト実績」、内閣府「高齢社会白書」、総務省統計局、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」
- (注1) 「高齢者向け住宅の定員」は、下記（注2）から（注4）に記載されるそれぞれの定員を合算しています。
- (注2) 「有料老人ホーム」の定員数は、厚生労働省老健局の調査結果によっています。
- (注3) 「サービス付き高齢者向け住宅」の定員数は一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が公表する「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」によっています。
- (注4) 「その他施設」の定員数は「軽費老人ホーム」、「シルバーハウジング」及び「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」の定員数を合計しています。それぞれの定員数は以下のとおり試算しています。
- ・「軽費老人ホーム」の定員数は、厚生労働省「社会福祉施設等調査」によっています。なお、平成21年以降は調査方法等の変更による回収率変動の影響を受けています。
  - ・「シルバーハウジング」の定員数は、一般財団法人高齢者住宅財団が公表する「シルバーハウジング・プロジェクト実績」に記載の承認年度毎の戸数を合計し、1戸当たり1人とすることで試算しています。平成21年度以降は同数としています。
  - ・「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」は、平成19年度に地域優良賃貸住宅制度が創設されたことにより、地域優良賃貸住宅として実施することとなり、また、平成23年度には、その他高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅制度とともに、サービス付き高齢者向け住宅制度として一体化されています。「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」の定員数は、平成24年度までは、内閣府「高齢社会白書」に記載の地域優良賃貸住宅（高齢者型）管理開始戸数を合計し、平成25年度は平成24年度と同数としています。
- (注5) 「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率」は、「高齢者向け住宅の定員」を、総務省統計局が公表している各年10月1日現在の高齢者人口で除して算出しています。
- (注6) 「平成32年」については、平成23年3月15日に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において示された平成32年における高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3%～5%と設定する政策目標を実現するために必要となる高齢者向け住宅の定員を、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」を基に試算（3%の場合の定員：108.4万人、5%の場合の定員：180.6万人）した場合、平成25年における高齢者向け住宅の定員65.1万人に加えて約43万人～約115万人分の新規供給が必要となることを見込まれることを示しています。

#### <本投資法人の社会的貢献>

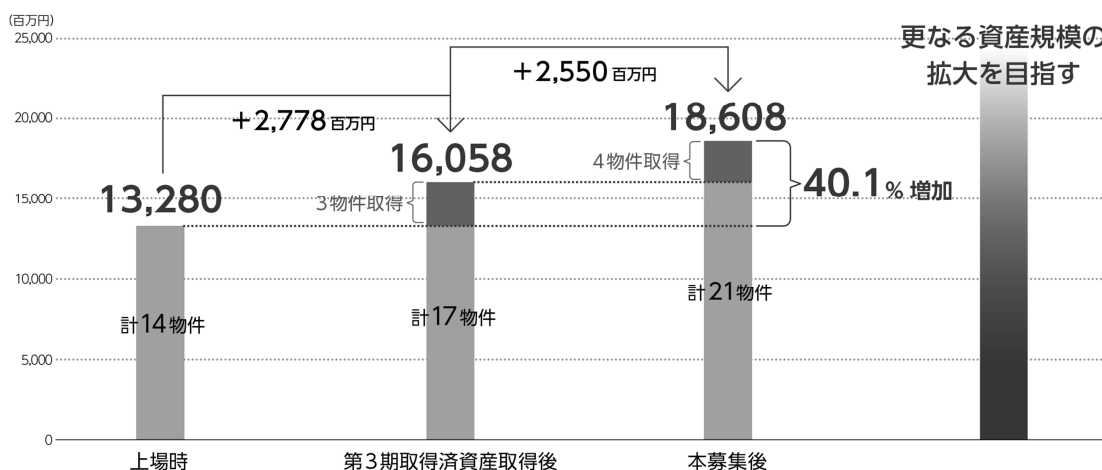
高齢者人口の増加による高齢者施設・住宅の不足により、ヘルスケア施設に対する社会的需要は、中長期的に拡大することが見込まれます。この需要の拡大を背景に、本投資法人が、金融・資本市場を通じて調達した資金によって高齢者施設・住宅取得を行うことにより、オペレーターへ資金を供給することが可能となります。オペレーターは、施設売却によって得た資金により、ヘルスケア施設運営事業を拡大するための施設開発を行うことが期待されます。

これにより高齢者施設・住宅の供給が促進されることが期待されます。本投資法人は、自らの資産規模拡大を目指すことで、社会インフラとしての優良なヘルスケア施設の拡充に貢献したいと考えています。



## (2) 継続的な物件取得による資産規模の拡大

本投資法人は、平成26年11月の上場時以降、物件取得を継続して行い、着実な資産規模の拡大を実現しています。一般募集及び本件第三者割当（以下、併せて「本募集」といいます。）後の資産規模は、上場時対比約53億円、40.1%増（取得（予定）価格ベース）の約186億円となる予定です。



### <ソーシングルート毎の物件取得状況>

本投資法人は、資産運用会社とその資産運用を通じて様々な関係先（第三者）と強固なリレーションを構築することにより、多様なソーシングルートを確認しており、これらを活用した継続的な物件取得による資産規模の拡大を実現しています。

具体的には、本投資法人の資産運用に加え、資産運用業務を受託するオフィス特化型上場不動産投資法人である大和証券オフィス投資法人（平成27年9月30日現在の運用資産受託残高（注）：約4,457億円）及び高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除く居住用施設特化型の私募不動産投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（平成27年9月30日現在の運用資産受託残高（注）：約772億円）の資産運用を通じて、資産運用会社が培ってきた様々な関係先（事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等）との強固な関係に基づく多様なソーシングルートを活用し、物件取得に努めています。

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

また、資産運用会社は、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先（ヘルスケア施設のオペレーター、開発事業者等）との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

上記に加え、幅広い顧客基盤を有するスポンサーグループ（スポンサーである大和証券グループ本社並びにその子会社及び関係会社からなるグループをいいます。以下同じです。）から物件情報の提供・顧客の紹介を受けるとともに、上場時取得済資産（注）のようにアドバイザーであるAIPヘルスケアジャパンが運用するファンドからの物件取得や同社からの情報提供等のサポートによるソーシングルートを活用した物件取得に努めています。

（注）本投資法人が上場時において保有していた資産及び上場直後の平成26年11月5日に取得した資産（14物件、取得価格合計13,280百万円）を意味します。以下同じです。

なお、平成27年10月期（第3期）中に取得済みの3物件（「みんなの家・大宮吉野町」、「みんなの家・中央区円阿弥」及び「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」。以下「第3期取得済資産」と総称します。）及び取得予定資産のソーシングルートは以下のとおりです。

### （資産運用会社独自のネットワークルート）

第三者売主である株式会社シルバーハイツ札幌から資産運用会社が独自のネットワークを通じて情報を入手し、平成27年10月15日に「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」を取得しました。また、あなぶきメディカルケア株式会社が保有している「アルファリビング岡山西川緑道公園」、「アルファリビング岡山後楽園」、「アルファリビング高松駅前」及び「アルファリビング高松百間町」の4物件（以下「取得予定資産4物件」といいます。）についても、資産運用会社が物件売却情報をいち早く入手し、平成27年11月24日に取得を予定しています。

(スポンサーグループルート)

株式会社ウイズネットが運営する「みんなの家・大宮吉野町」及び「みんなの家・中央区円阿弥」は、スポンサーグループがその顧客との対話を通じて資産売却ニーズを的確に捉え入手した情報につき、資産運用会社が紹介を受けたことを契機として取得を実現したものです。

本投資法人は、これらの多様なソーシングルートを活用し、今後も資産規模の成長を図ります。

	上場時取得済資産 14物件/13,280百万円	第3期取得済資産 3物件/2,778百万円	取得予定資産 4物件/2,550百万円	
独自のネットワーク		 シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 取得価格： 1,200百万円	 アルファリビング 岡山西川緑道公園 取得予定価格：730百万円  アルファリビング 岡山後楽園 取得予定価格：610百万円  アルファリビング高松駅前 取得予定価格：605百万円  アルファリビング高松百間町 取得予定価格：605百万円	5物件/ 3,750百万円
スポンサーグループ		 みんなの家・大宮吉野町 取得価格：740百万円  みんなの家・中央区円阿弥 取得価格：838百万円		2物件/ 1,578百万円
アドバイザー	14物件/ 13,280百万円			14物件/ 13,280百万円

(注) 金額は取得(予定)価格に基づいて記載しています。

#### <多様な売却ニーズを捉えた取得>

本投資法人は、オペレーター保有物件やオーナーチェンジ物件、オフバランス化取引等の売主側の売却ニーズに対応した取得を実践するとともに、オペレーターや開発事業者、投資会社等との関係構築を通じた開発物件の戦略的取得も検討しています。

既存施設の取得	開発物件の戦略的取得
<ul style="list-style-type: none"> <li>● オペレーター保有物件の売却(セール&amp;リースバック)</li> <li>● 個人・法人保有物件の売却(オーナーチェンジ)</li> <li>● M&amp;Aに伴う不動産の売却(オフバランス化)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オペレーター、開発事業者(不動産会社・建設会社等)、投資会社(開発型ファンド等)による開発物件の売却</li> </ul>

#### (イ) 既存施設の取得

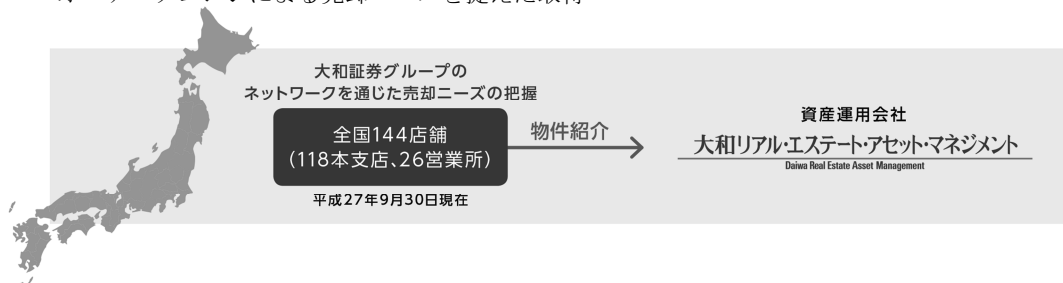
- ・オペレーター保有物件の売却(セール&リースバック)

あなぶきメディカルケア株式会社が運営する取得予定資産4物件は、オペレーターが資産効率を向上させるために施設を売却し、賃料を支払いつつ施設運営を継続したいというセール&リースバックニーズを有していることを把握し、オペレーターとの長期賃貸借契約の締結及び固定賃料の收受を通じて、本投資法人の賃料収入の中長期的な安定を実現できるものと判断し、長期賃貸借契約を締結するオペレーターとの十分な相互理解の上で取得に結び付けました。

- ・個人・法人保有物件の売却(オーナーチェンジ)

株式会社ウイズネットが運営する「みんなの家・大宮吉野町」及び「みんなの家・中央区円阿弥」は、スポンサーの子会社である大和証券株式会社が、個人・法人が保有する施設について、オーナーチェンジによる顧客の資産売却ニーズを的確に捉え、資産運用会社がその紹介を受けたことを契機として取得を実現したものです。

～オーナーチェンジによる売却ニーズを捉えた取得～



- ・M&Aに伴う不動産の売却（オフバランス化）  
オペレーター間でのM&Aに伴う不動産のオフバランス化（売却）ニーズを捉えた取得提案により、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」を取得しました。

(ロ) 開発物件の戦略的取得

開発物件の戦略的取得については、オペレーターや開発事業者（不動産会社・建設会社等）及び投資会社（開発型ファンド等）とのリレーションを活用し、開発された物件が安定稼働し、収益の安定性が見込まれることとなった時点で本投資法人が取得するというスキームについて、候補先との間で協議を行っています。

(注) かかる協議の結果、開発物件を本投資法人が取得できる保証はありません。

<取得の手法>

本投資法人は、スポンサーグループが提供するブリッジファンドやアドバイザーが運用するフィーダーファンドを活用することにより、本投資法人の資金調達時期や、資産の安定運用が期待できる時期での取得を検討するなど、機動的かつ柔軟な取得手法の活用を通じた資産取得機会の拡大に努めています。

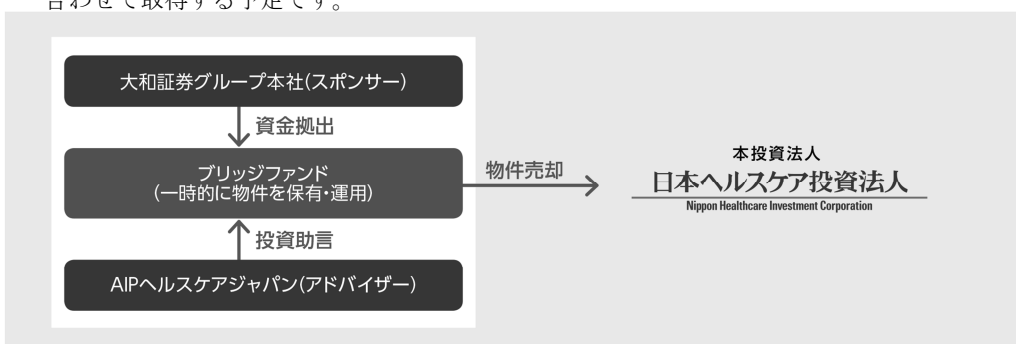
(イ) スポンサーグループが提供するブリッジファンドの活用

資産運用会社は、必要に応じてスポンサーグループが提供するブリッジファンドのウェアハウジング機能を活用し、本投資法人による機動的な物件取得を可能とすることで、物件取得機会の拡大が期待できると考えています。

(注) 上記は、本投資法人が取得を検討する際の取得手法について説明するものであり、実際にかかる取得手法による取得が実現できる保証はありません。

～ブリッジファンドの積極活用事例～

あなぶきメディカルケア株式会社が運営する取得予定資産4物件は、大和証券グループ本社（スポンサー）が資金拠出し、AIPヘルスケアジャパン（アドバイザー）がアセット・マネジメント会社として投資助言業務を受託しているブリッジファンドが現在保有しており、本投資法人の資金調達時期に合わせて取得する予定です。



(ロ) フィーダーファンドの活用

平成20年以降、高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPヘルスケアジャパンは、ヘルスケア業界に対する深い理解と知識を有しています。

AIPヘルスケアジャパンは、竣工から安定稼働まで一定期間を要するヘルスケア施設の特性を考慮して、本投資法人へのヘルスケア施設の売却を主な目的とした私募ファンド（以下「フィーダーファンド」といいます。）を組成・運用しています。フィーダーファンドでは、竣工後間もない施設や、低入居率ながらも潜在的な入居需要が高い施設を対象とした投資を行います。その上で、必要な場合にはフィーダーファンドにおいて一定のバリュアップを行い、入居率が安定水準に到達した段階又は取得後一定期間内に安定水準に到達することが期待できる段階で、本投資法人はフィーダーファンドからのヘルスケア施設の取得を検討します。

本投資法人は、継続的な外部成長を推進するため、平成27年10月期（第3期）に以下の第3期取得済資産を取得しており、加えて、本募集に際し、以下の取得予定資産の取得を予定しています。

<第3期取得済資産の概要>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得日
15	みんなの家・大宮吉野町	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番地3	740	755	平成27年6月1日
16	みんなの家・中央区円阿弥	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号	838	859	平成27年6月1日
17	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号	1,200	1,310	平成27年10月15日

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得予定日
18	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市北区中央町6番2号	730	760	平成27年11月24日
19	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	610	646	平成27年11月24日
20	アルファリビング高松駅前	香川県高松市西内町1番6号	605	622	平成27年11月24日
21	アルファリビング高松百間町	香川県高松市百間町8番地11	605	609	平成27年11月24日

<新規物件取得等による主要指標の推移>

取得予定資産の取得により、資産規模の拡大、ポートフォリオの質及び収益安定性の向上が図られ、ポートフォリオ及び財務項目の主要指標は、以下のとおり推移する予定です。

主要指標	上場時 (平成26年11月5日時点)	第3期 取得済資産 取得後	第3期 取得済資産 取得後	取得 予定資産	本募集後 (注1)
物件数	14 物件	3 物件	17 物件	4 物件	21 物件
資産総額 (取得(予定)価格 合計)	13,280 百万円	2,778 百万円	16,058 百万円	2,550 百万円	18,608 百万円
鑑定評価 総額 (注2)	15,138 百万円	2,924 百万円	19,386 百万円	2,637 百万円	22,023 百万円
平均鑑定 NOI利回り (注3)	6.94%	5.60%	6.70%	5.19%	6.50%
稼働率 (注4)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年 4月期末 (第2期末)		第3期 取得済資産 取得後		本募集後
有利子 負債総額 (注5)	6,400 百万円		8,800 百万円		9,300 百万円
LTV (注6)	42.3%	▶	50.2%	▶	44.6%
1口当たり NAV (注7)	174,096 円		175,687 円		178,159 円

(注1) 「本募集後」は、本募集における払込及び取得予定資産の取得完了後をいいます。但し、有利子負債総額及びLTVについては、平成28年1月末日時点の状況を記載しています。

(注2) 「鑑定評価総額」は、「上場時」については上場時取得済資産につき平成26年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定評価額の総額を、「第3期取得済資産」については「みんなの家・大宮吉野町」及び「みんなの家・中央区阿弥」につき平成27年4月1日、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」につき平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定評価額の総額を、「第3期取得済資産取得後」については本投資法人が第2期末において保有していた資産（以下「第2期末保有資産」と総称します。）に係る平成27年4月30日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定評価額の総額に第3期取得済資産の上記の鑑定評価額の総額を加えた額を、「取得予定資産」については平成27年7月31日を価格時点とする取得予定資産に係る鑑定評価書に基づく鑑定評価額の総額を、「本募集後」については第3期取得済資産取得後の上記の鑑定評価額の総額に取得予定資産に係る上記の鑑定評価額の総額を加えた額を、それぞれ記載しています。

(注3) 「平均鑑定NOI利回り」は以下のとおり算定しています。

- ・上場時の平均鑑定NOI利回りは、各上場時取得済資産の鑑定NOIの合計をかか資産の取得価格の合計で除した数値を記載しています。
- ・第3期取得済資産の平均鑑定NOI利回りは、各第3期取得済資産の鑑定NOIの合計をかか資産の取得価格の合計で除した数値を記載しています。
- ・第3期取得済資産取得後の平均鑑定NOI利回りは、第3期取得済資産取得後の各保有資産の鑑定NOIの合計をかか資産の取得価格の合計で除した数値を記載しています。
- ・取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは、各取得予定資産の鑑定NOIの合計をかか資産の取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。
- ・本募集後の平均鑑定NOI利回りは、取得予定資産取得後の各保有資産の鑑定NOIの合計をかか資産の取得(予定)価格の合計で除した数値を記載しています。
- ・数値は、小数第3位を四捨五入しています。

- ・「鑑定NOI」は、(注2)記載の各時点における各対象資産の不動産鑑定評価書に記載の直接還元法による収益価格算定に使用された年間の運営純収益(NOI)の数値です。以下<新規物件取得等による主要指標の推移>において同じです。
- (注4) 「稼働率」は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して算出しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。上場時の稼働率については上場時取得済資産の上場時における賃貸面積及び賃貸可能面積の数値を、第3期取得済資産及び取得予定資産の稼働率については平成27年9月30日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値をそれぞれ使用しています。また、「第3期取得済資産取得後」及び「本募集後」の稼働率については、それぞれの時点における保有資産及び取得予定資産につき平成27年9月30日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積の数値をそれぞれ使用しています。「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、本投資法人による運用不動産(取得予定資産を含みます。)の保有部分です。「賃貸面積」は、テナントとの間で実際に賃貸借契約又は転貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計です。「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積(店舗区画、事務所区画を含みます。)の合計です。
- (注5) 「有利子負債総額」は「平成27年4月期末(第2期末)」については平成27年4月期末(第2期末)時点の有利子負債の合計額を、「第3期取得済資産取得後」については第3期取得済資産取得後(平成27年10月15日時点)の有利子負債の合計額を、「本募集後」については本書の日付現在において想定される平成28年1月末日時点の有利子負債の合計額(予定)を記載しています。なお、「本募集後」の有利子負債の合計額(予定)については(注6)\*2記載の「本募集の手取金の一部をもって返済予定の短期借入金」の増減その他の理由により変動する可能性があります。
- (注6) 「LTV」は、以下の計算式に従って計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - ・平成27年4月期末(第2期末)のLTV = 平成27年4月期末(第2期末)時点の有利子負債総額 / 平成27年4月期末(第2期末)時点の総資産額
  - ・第3期取得済資産取得後のLTV = 第3期取得済資産取得後(平成27年10月15日時点)の有利子負債総額 / (平成27年4月期末(第2期末)時点の総資産額 + 平成27年5月1日以降平成27年10月15日までに調達した有利子負債の総額)
  - ・本募集後のLTV = (第3期取得済資産取得後(平成27年10月15日時点)の有利子負債総額 + 平成27年11月24日付で実行予定の借入\*3に係る有利子負債 - 本募集の手取金の一部をもって返済予定の短期借入金\*2) / (平成27年4月期末(第2期末)時点の総資産額 + 平成27年5月1日以降本書の日付までの間に調達した有利子負債の総額 + 本募集における出資総額\*1 + 平成27年11月24日付で実行予定の借入に係る有利子負債\*3 - 本募集の手取金の一部をもって返済予定の短期借入金\*2)
- \*1 「本募集における出資総額」は、本募集における発行価額の総額です。本募集における発行価額の総額は平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。また、本募集のうち、本件第三者割当については、その発行口数の全部について、大和証券株式会社により申し込まれ、払込がなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における発行口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。
- \*2 「本募集の手取金の一部をもって返済予定の短期借入金」は、平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した本募集の手取金上限の見込額を前提としています。以下同じです。したがって、実際の本募集の手取金が当該見込額よりも低額となった場合、返済予定の短期借入金の額が減少する場合があります。逆に実際の本募集の手取金が当該見込額よりも高額となった場合、返済予定の短期借入金の額が増加する場合があります。実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。
- \*3 「平成27年11月24日付で実行予定の借入」には、コミットメント型タームローン契約に基づく借入が含まれます。本投資法人は、コミットメント型タームローン契約に基づき、平成27年11月24日付で借入契約金額のうち900百万円を調達することを予定していますが、当該借入予定額は、平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した一般募集による手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、実際の借入金額は、一般募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。
- (注7) 「1口当たりNAV」は以下の計算式に従って計算し、小数第1位を切り捨てて記載しています。
  - ・平成27年4月期末(第2期末)の1口当たりNAV = (出資総額 + 期末鑑定評価額合計額 - 期末物件簿価合計額) / 平成27年4月期末(第2期末)の発行済投資口数(60,800口)
  - ・第3期取得済資産取得後の1口当たりNAV = {平成27年4月期末(第2期末)における出資総額 - 第2期の利益超過分配による出資の払戻額 + (第2期末保有資産の平成27年4月期末(第2期末)の期末鑑定評価額合計額 + 第3期取得済資産の注2記載の鑑定評価額の合計額) - (第2期末保有資産の平成27年4月期末(第2期末)の期末簿価合計額 + 第3期取得済資産の取得価格合計額)} / 平成27年4月期末(第2期末)の発行済投資口数(60,800口)
  - ・本募集後の1口当たりNAV = {(平成27年4月期末(第2期末)における出資総額 - 第2期の利益超過分配による出資の払戻額 + 本募集における出資総額\*1 - 第3期の利益超過分配による出資の払戻予想額) + (第2期末保有資産の平成27年4月期末(第2期末)の期末鑑定評価額合計額 + 第3期取得済資産・取得予定資産の注2記載の鑑定評価額の合計額) - (第2期末保有資産の平成27年4月期末(第2期末)の期末簿価合計額 + 第3期取得済資産・取得予定資産の取得(予定)価格合計額)} / (平成27年4月期末(第2期末)の発行済投資口数(60,800口) + 本募集における発行予定投資口数(15,200口)\*2)
- \*1 「本募集における出資総額」は、本募集における発行価額の総額です。本募集における発行価額の総額は平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した見込額です。また、本募集のうち、本件第三者割当については、その発行口数の全部について、大和証券株式会社により申し込まれ、払込がなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における発行口数の全部若しくは一部について払込がなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVが高くなる可能性があります。
- \*2 「本募集における発行予定投資口数」は、本件第三者割当につき、その発行口数の全部について、大和証券株式会社により申し込まれ、払込がなされることを前提としています。本件第三者割当により発行される投資口



数が減少した場合には、実際の本募集後の1口当たりNAVは変動します。

(3) オペレーター及び投資エリアの分散・拡大によるポートフォリオの安定性の維持・向上

本投資法人は、上場時以降、3社の新規オペレーターが運用する物件を取得し、又は取得を予定しており、オペレーターの分散を進展させることで、ポートフォリオの安定性の維持・向上を実現しています。

本募集後のオペレーター一覧は以下のとおりです。

<オペレーター一覧>

(上場時取得済資産におけるオペレーター)

オペレーター	運営施設数(件)	運営居室数(室)	売上高(百万円)	設立年月	属性
ニチイ学館	402	12,573	271,868	昭和48年8月	東証一部上場会社
ワタミの介護	115	8,626	35,404	平成4年11月	東証一部上場会社ワタミ(注)の子会社
さわやか倶楽部	62	3,796	12,486	平成16年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	44	2,949	12,061	平成7年5月	-
シダー	36	1,872	10,791	昭和56年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	28	1,985	7,114	昭和59年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	27	1,088	1,669	平成9年10月	-

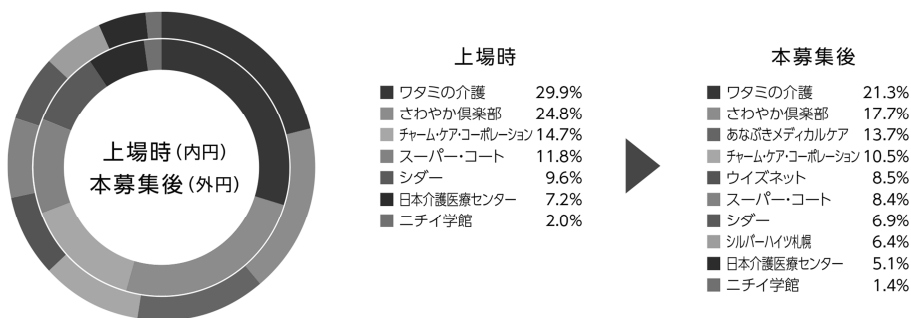
(注) ワタミ株式会社は、平成27年10月2日付で、ワタミの介護株式会社の発行済株式のすべてを平成27年12月1日付で損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社に譲渡する旨の株式譲渡契約書を同社との間で締結した旨公表しています。

(第3期取得済資産及び取得予定資産におけるオペレーター)

オペレーター	運営施設数(件)	運営居室数(室)	売上高(百万円)	設立年月	属性
ウイズネット	123	3,355	16,945	平成10年1月	-
シルバーハイツ札幌	3	321	1,334	昭和36年12月	-
あなびきメディカルケア	23	1,009	2,636	平成21年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社

<オペレーターの分散状況(取得(予定)価格ベース)>

第3期取得済資産及び取得予定資産の取得を通じて、オペレーターの分散が更に進展することが見込まれます。本投資法人は、安定性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資を行うことにより、中長期的かつ、持続的な成長を実現するとともに、リスク分散が図られたポートフォリオを構築することで、本投資法人の収益安定性に資するものと考えています。



<Backup Operator Membership (BOM) の概要と協定状況>

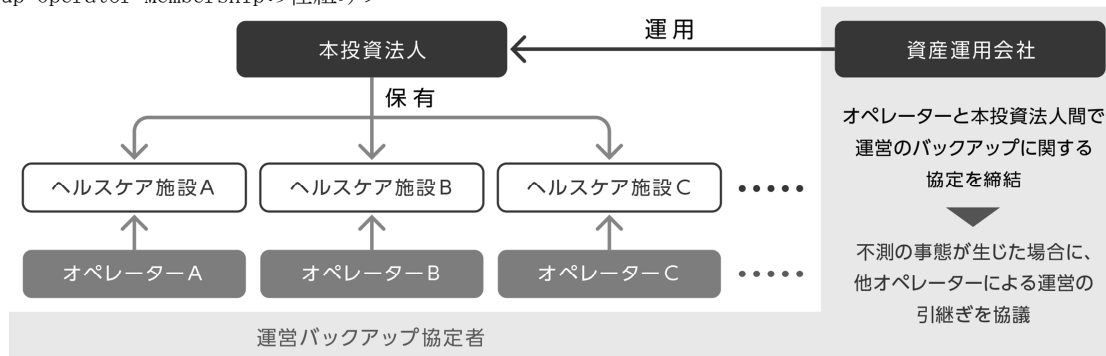
本投資法人は、オペレーターの運営の安定性に関して、アドバイザーからの助言、調査会社から取得したマーケットレポートの内容等も考慮し、慎重に判断することとしています。しかしながら、今後の経済情勢に大きな変動が生じた場合や、オペレーターの経営状態が悪化した場合には、既存のオペレーターによる施設運営の継続が困難となる可能性も否定はできません。

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

る協定)をそれぞれ締結しており、また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

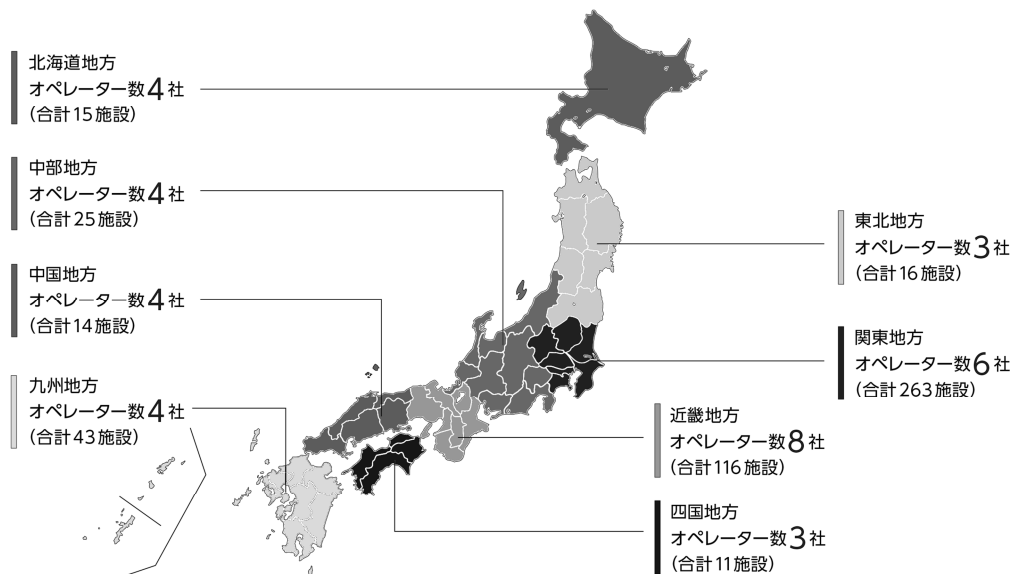
本投資法人は、前記「2 本投資法人の特徴 (1) 社会インフラへの社会貢献投資」に記載のとおり安定的な入居需要が見込める地域に所在するヘルスケア施設を厳選して取得する方針であり、個別のオペレーターの経営状態の悪化等が生じた場合であっても、他のオペレーターによる運営の引継ぎが可能となる体制をとることで入居者の生活の継続性も保たれるものと考えています。なお、本書の日付現在において、運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)は、以下のとおり、北は北海道、本州、四国、そして南は九州にかけて、日本の幅広い地域に所在しており、本投資法人が上記の依頼を行った場合に、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。取得予定資産取得に伴う新規参加のオペレーターも運営のバックアップに関する協定に加わることで、協定状況は更に充実します。

<Backup Operator Membershipの仕組み>



<運営バックアップ協定者数及び運営バックアップ協定者による運営施設数の変遷>

上場時	本募集後
オペレーター数 7社 合計 297施設	オペレーター数 10社 合計 503施設



(注) オペレーター数及び施設数は、各社ホームページ(平成27年9月1日時点)より取得しています。

<ポートフォリオマップ（投資エリアの分散）>

取得予定資産取得後の投資エリアの分散状況は以下のとおりです。

上場時には物件を保有していなかった、北海道地方、四国地方を含む1道3県に立地する物件の取得によって、ポートフォリオのエリア分散が進展する予定です。

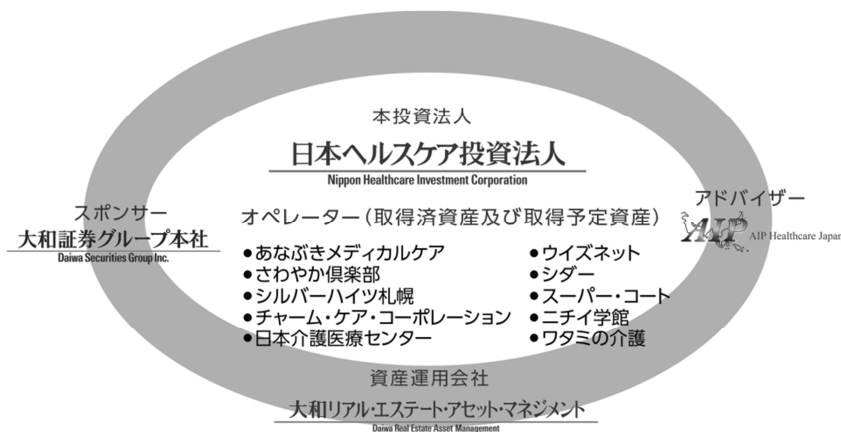


(4) 充実した情報開示、透明性の高いポートフォリオ

本投資法人は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、行政当局や東京証券取引所とともにオペレーター及び取得資産の開示内容について協議し、オペレーターの理解を得た上で、オペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況等について継続的にモニタリングを行い、ポートフォリオについて透明性の高い情報開示に努めていきます。

(5) スポンサー及びアドバイザーからの充実したサポート体制

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



① スポンサーによるサポート体制  
 スポンサーである大和証券グループ本社にとっての本投資法人をサポートすることの意義及びサポート体制は以下のとおりです。

(イ) 大和証券グループのアセット・マネジメント事業へのコミットメント

大和証券グループ本社は、大和証券グループの中期経営計画“Passion for the Best”2017において、「不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大」を掲げ、中長期的に戦略的強化を目指しています。

基本スタンス

- コア事業である国内証券ビジネスの顧客基盤・収益力の飛躍的拡大に向けた投資
- 安定収益の拡大及びコア事業補完を目的とした証券ビジネスと親和性のある周辺領域への取り組み
- 中長期での収益力強化を目指した海外ビジネスの推進

■ :オーガニック    ■ :インオーガニック    ■ :オーガニック&インオーガニック

	国内	海外
リテール	幅広い投資家層のニーズに対応する基盤の整備	ウェルスマネジメントビジネスの強化
ホールセール	顧客ニーズを的確に捉える商品提供能力の向上	海外金融機関とのアライアンス戦略の推進
アセット・マネジメント	運用力の強化、運用対象資産の拡大	不動産アセット・マネジメント・ビジネスの拡大

その他    安定収益拡大に向けた周辺ビジネスの拡大

アセット・マネジメント部門の平成27年度アクションプラン

1. 運用体制の強化・パフォーマンス追求
2. 証券・銀行窓販の両チャンネルにおける主力ファンドの構築・拡充
3. 投資家のすそ野拡大および長期資産形成に適する商品の開発
4. タイムリーな情報発信、販売サポート体制の更なる強化
5. 不動産アセット・マネジメント事業の一層の強化

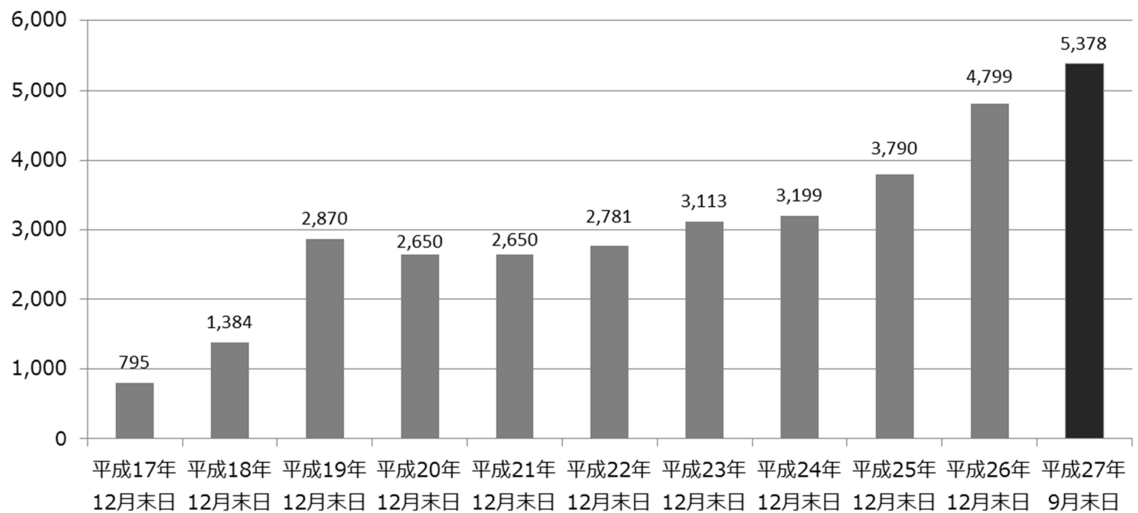
(出所) 大和証券グループ本社「大和証券グループ中期経営計画“Passion for the Best”2017」

上記の取組みに基づき、資産運用会社では以下のとおり順調に運用資産受託残高を拡大しています。平成27年9月30日時点における、資産運用会社が資産運用業務を受託する3つの投資法人（本投資法人、大和証券オフィス投資法人及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人）に係る運用資産受託残高の合計額（注）は、約5,378億円です。

本投資法人の資産運用を受託する資産運用会社は、オフィスビルに特化した上場不動産投資法人で

ある大和証券オフィス投資法人（証券コード：8976）及び高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除く居住用施設に特化した私募不動産投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人の資産運用も受託しています。そのほか、私募ファンドにおける投資一任業務・投資助言業務の受託実績も有しており、不動産全般における運用ノウハウを蓄積しています。スポンサーグループが長年にわたってアセット・マネジメント事業において培ってきた運用管理とコンプライアンスの水準を本投資法人の資産運用業務にも敷衍し、投資主の期待に応えうる規律ある運用プロセスと運用プラットフォームを提供することにより、本投資法人の中長期にわたる安定的な収益の実現に寄与できるものと考えます。

<資産運用会社が資産運用業務を受託する投資法人の運用資産受託残高の推移>



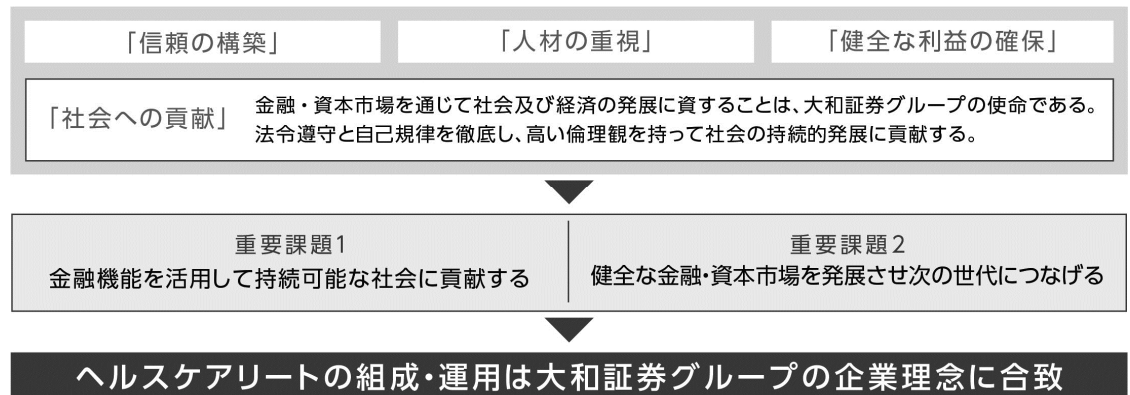
(注) 取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）の総額に基づいています。

(ロ) 大和証券グループの企業理念における本投資法人運用の重要性

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

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

大和証券グループの企業理念



(ハ) 大和証券グループによる本投資法人のサポート体制

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

平成27年10月1日現在、資産運用会社に在籍する常勤の取締役及び従業員（計69人、派遣社員を除きます。）のうち、大和証券グループからの出向者は29人です。これらの出向者の一部が本投資法人の投資業務、資金調達・IR業務、経理業務、コンプライアンス業務、内部管理業務等に関与しています。また、大和証券グループにおいて、不動産の投資実績、ファイナンスのアレンジ実績を積んだ人材等が出向・在籍しています。

(二) 大和証券グループ本社によるセიმボート出資

大和証券グループ本社は、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（16）その他 ⑤」に記載のとおり、本募集を通じて本投資法人の投資口1,520口（一般募集後の発行済投資口総数の2.08%（本件第三者割当の対象口数のすべてが発行された場合には2.00%）を取得することを予定しており、本投資法人の投資口の保有（セიმボート出資）比率（10.00%）（本件第三者割当の対象口数のすべてが発行された場合）を維持することで、投資主との利益の共通化を図っています。大和証券グループは、CSR戦略の一環として、本投資法人の成長戦略に十分なサポートを継続して実施する方針であり、本投資法人へのセიმボート出資は、かかる方針にも合致するものです。

② アドバイザーによるサポート体制

本投資法人の資産運用に当たって、資産運用会社はAIPヘルスケアジャパンとの間でアドバイザー契約を締結しています。AIPヘルスケアジャパンは、ヘルスケア分野（病院・介護施設）において豊富な投資実績を有しており、ヘルスケア施設の投資運用及びオペレーターを選定について知見を有しています。

AIPヘルスケアジャパンの概要及び強み並びに資産運用会社とAIPヘルスケアジャパンとの連携については以下のとおりです。

(イ) AIPヘルスケアジャパンの概要（本書の日付現在）

商号： AIPヘルスケアジャパン合同会社  
親会社： アジア・インベストメント・パートナーズ・インク（所在地：米国コロラド州デンバー）  
代表： エイ・バリー・ハーシュフェルド・ジュニア  
沿革： 平成10年12月 米国コロラド州デンバーに親会社設立  
平成11年12月 エイ・アイ・ピー・ジャパン・エルエルシー日本支店設立  
（その後、改組を経て平成21年に現在の合同会社形態に変更）  
平成26年12月 AIPヘルスケアジャパン合同会社に社名変更  
社員数： 日本拠点 12名（介護事業経験者、ヘルスケア施設投資経験者、商業銀行・投資銀行経験者等にて構成）  
資本金： 4億円  
事業内容： ・投資助言・代理業（ヘルスケア施設を投資対象とした不動産私募ファンドの運用）  
・資産運用及び管理に関するコンサルティング（資産運用会社に対する助言業務を含みます。）  
・第二種金融商品取引業（ヘルスケア資産を対象とした不動産信託受益権の売買の媒介）  
投資家： 国内外の機関投資家10数社

(ロ) AIPヘルスケアジャパンの強み

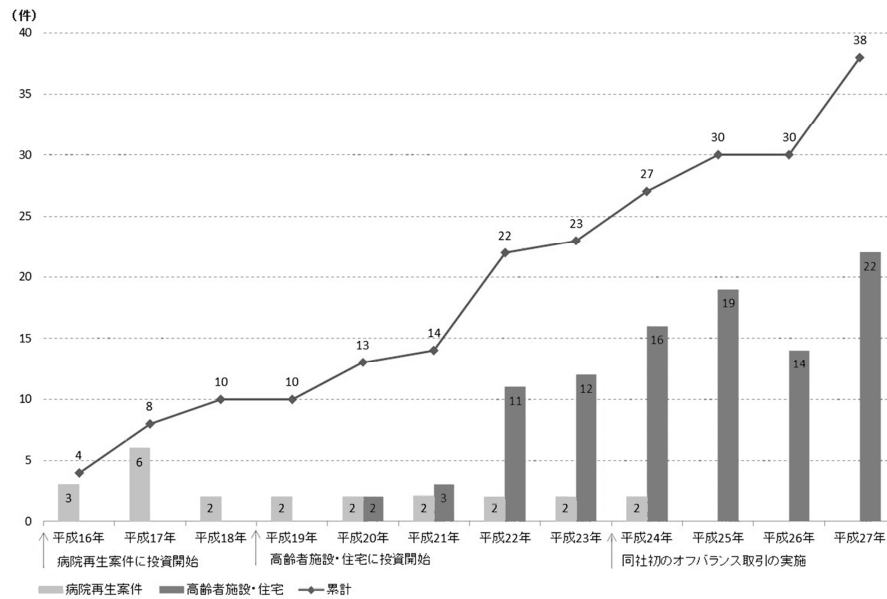
a. ヘルスケア投資業界での先駆者として社会貢献に注力

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

b. ヘルスケア分野への豊富な投資実績

AIPヘルスケアジャパンは、これまでの病院再生案件（11案件）、高齢者施設・住宅（27施設）（平成27年10月1日時点）への投資又は受託実績等を通じ、ヘルスケア施設の運営実績が豊富なオペレーターとの良好な関係を構築しています。

＜ヘルスケア資産運用管理件数＞



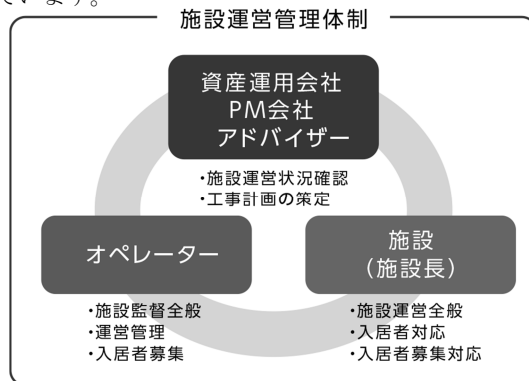
(注) 各年における運用管理件数は、各年の末日においてAIPヘルスケアジャパンが運用するファンドが保有していた、又はAM(アセット・マネジメント)会社若しくはPM(プロパティ・マネジメント)会社として運用若しくは管理を受託していたヘルスケア資産の件数によっています。「累計」は、ヘルスケア資産への投資及び運用・管理の受託件数の累計です。

c. 案件発掘やアセット・マネジメントにおける強み

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

(ハ) AIPヘルスケアジャパンとの連携

資産運用会社は、アドバイザーであるAIPヘルスケアジャパンと連携して、物件取得に継続的に注力するとともに、PM(プロパティ・マネジメント)会社でもある同社を通じて、定期的にオペレーターや施設(施設長)から運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努めています。



(6) 財務の安定性向上及びLTV低下による取得余力の拡大

本投資法人は、運用開始時点において、1社の金融機関より借入れを行っていましたが、財務基盤の安定化を図るため借入先の多様化を推進し、本書の日付現在において7社に及ぶ多様な金融機関から借入金を調達しています。また、平成27年10月29日付でコミットメント型タームローン契約を締結しており、柔軟な資金調達が可能となります。

・有利子負債一覧

借入先	本書の日付現在残高(百万円)	残高割合(%)	平成27年4月末残高(百万円)	増減(百万円)
株式会社みずほ銀行	2,300	26.1	1,800	+500
株式会社りそな銀行	1,700	19.3	1,200	+500
三井住友信託銀行株式会社	1,200	13.6	1,200	—
みずほ信託銀行株式会社	1,200	13.6	700	+500
株式会社武蔵野銀行	1,000	11.4	500	+500
信金中央金庫	900	10.2	500	+400
第一生命保険株式会社	500	5.7	500	—
合計	8,800	100.0	6,400	+2,400

・コミットメント型タームローン契約

借入先	借入契約金額(百万円)	借入申込期間	返済期日	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	1,200	平成27年10月29日～平成27年11月24日	借入日から6ヶ月後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の取得及びそれに関連する費用	有担保無保証

(注) 本コミットメント型タームローン契約に基づき、平成27年11月24日付で借入契約金額のうち900百万円を調達することを予定していますが、当該借入予定額は、平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した一般募集による手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、実際の借入金額は、一般募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

・固定金利比率と長期負債比率(本募集後(平成28年1月末日時点)(見込み))

有利子負債に占める固定金利の比率は、94.6%と高水準を維持し、また有利子負債の94.6%を返済期限が1年以上先の長期借入金等で調達しています。なお、金利スワップ契約により金利を固定化している有利子負債については、固定金利として算出しています。

固定金利比率	長期負債比率
固定金利 <b>94.6%</b>	長期負債 <b>94.6%</b>

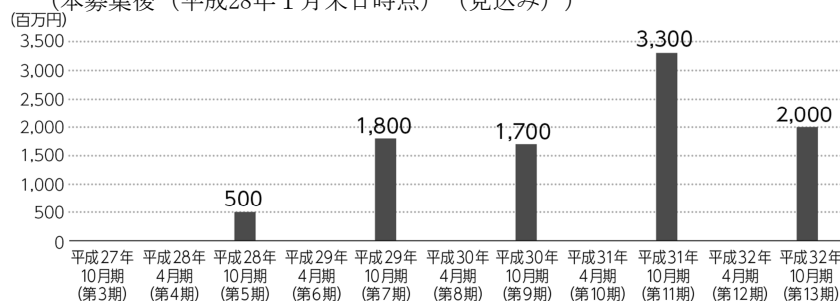
・有利子負債の平均残存年限(本募集後(平成28年1月末日時点)(見込み))及び返済スケジュール

本投資法人の有利子負債の平均残存年限は、本募集後において3.1年となる見込みです。

(注) 平均残存年限は本書の日付現在において想定される平成28年1月末日時点の各有利子負債につき、当該日からその返済期限までの期間を各有利子負債の金額による加重平均することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、平成28年1月末日時点の有利子負債は、前記「(2)継続的な物件取得による資産規模の拡大」<新規物件取得等による主要指標の推移>の(注5)に記載のとおり変動する可能性があり、これに伴い、平均残存年限についても変動する可能性があります。

有利子負債の残存年限
平均残存年限 <b>3.1</b> 年

また、本募集後の本投資法人の有利子負債の返済スケジュールは以下のとおりとなる予定です。  
(本募集後(平成28年1月末日時点)(見込み))



今後、有利子負債の調達年限の長期化及び返済スケジュールの分散化を進めることにより、財務の安定性を維持・向上させていく方針です。

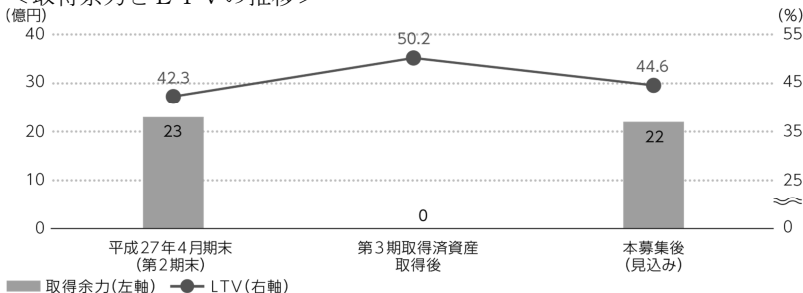
・一定水準のLTV維持を通じた取得余力の確保

本投資法人は、資産規模の拡大を進める一方で、中長期的な総資産に対する有利子負債の比率(以下「LTV」といいます。)の目線を40%~50%としてレバレッジをコントロールし(財務方針上の上限は原則60%)、一定水準の取得余力を確保してきました。本募集を通じて、本募集後のLTVは第3期取得



済資産取得後の50.2%から44.6%程度に低下し、取得余力（注1）は約22億円となる見込みです。  
本投資法人は、かかる取得余力を活用し、更なる外部成長を継続していきます。

＜取得余力とLTVの推移＞



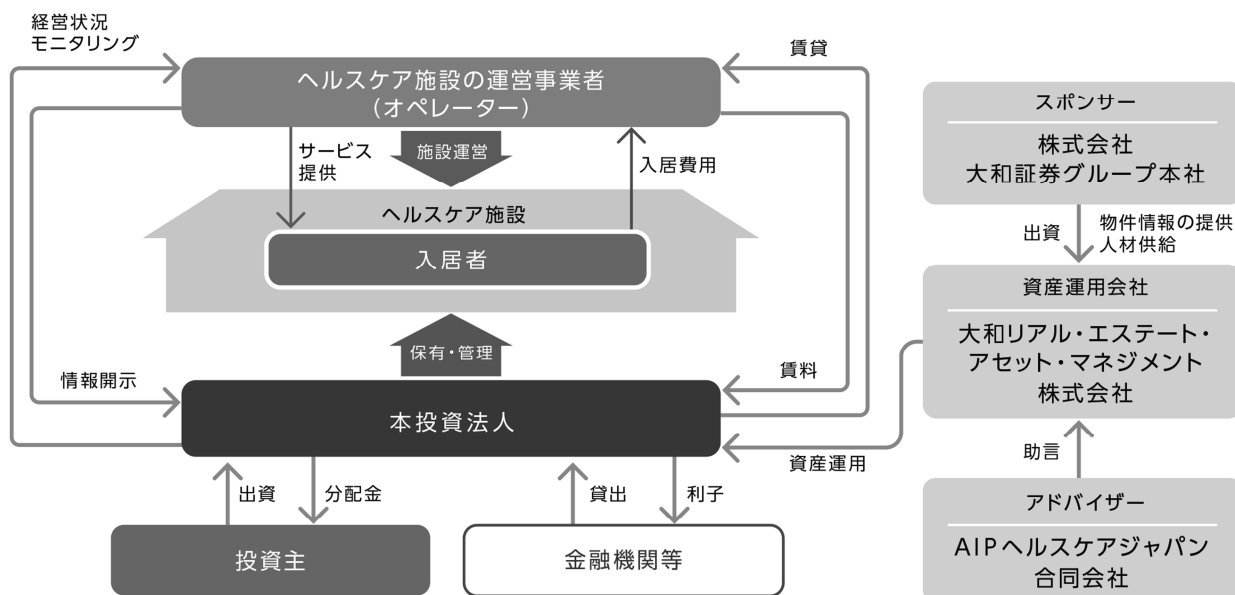
（注1）取得余力とは、LTVが50%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、当該取得余力に相当する資産の取得を保証するものではありません。

（注2）平成27年4月期末（第2期末）、第3期取得済資産取得後及び本募集後の各LTVについては、前記「（2）継続的な物件取得による資産規模の拡大」＜新規物件取得等による主要指標の推移＞の（注6）をご参照ください。

4 ヘルスケアリートの仕組み

(1) 仕組みと特性

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



① 本投資法人

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

② 資産運用会社

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

③ スポンサー

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

④ アドバイザー

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

⑤ オペレーター

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

⑥ 入居者

本投資法人が保有するヘルスケア施設への入居者を指します。

(2) キャッシュフローの構造と介護保険制度について

オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。

一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。

① 入居一時金

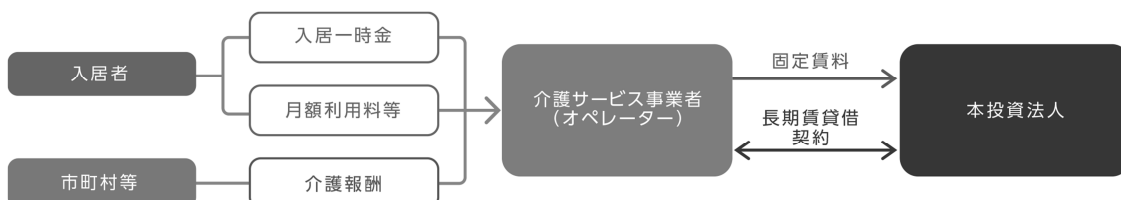
入居者が施設入居時にオペレーターに対して支払う費用です。オペレーターの会計処理上は、前受金等とし、オペレーターが入居者に対して示す一定期間で収入として償却します（入居一時金のうち一定割合については、施設入居時に初期償却される傾向があります。）。そのため、オペレーターにとっては償却期間を超過した入居が続く場合は、損益計算書上の償却利益を得ることができず利益を圧迫することとなります。

② 月額利用料等

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

③ 介護報酬

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



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

介護サービス事業者が、被保険者である介護保険の加入者に対して介護保険の対象となる介護サービスを提供した場合、介護サービスの提供を受けた介護保険加入者は介護報酬の1割（一定以上の所得のある

介護保険加入者は2割)を負担し、介護報酬の残額を保険者である市町村等が負担します。なお、利用者は介護保険対象外サービスを利用した場合には、その全額を負担することになります。

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

#### (参考) 介護報酬改定の推移

改定時期	主な変更点	改定率
平成15年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設サービスの適正化等 施設サービスの質の向上と適正化 ・施設の収支差を勘案し、施設サービス費を適正化 自立支援を指向する在宅サービスの評価 ・訪問介護における生活援助の適正化、及び個別に実施するリハビリへの加算等</li> </ul>	▲2.3% [在宅：+0.1%] [施設：▲4.0%]
平成17年度改定 (平成17年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在宅と施設サービスの公平性確保等 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し</li> </ul>	
平成18年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自立支援と在宅介護の促進等 介護予防、リハビリテーションの推進 ・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等 中重度者への支援強化 ・訪問介護や訪問看護における重度者向けの対応への加算等</li> </ul>	▲0.5%   【▲2.4%】 [在宅：▲0.1%] 【▲1.0%】 [施設：±0.0%] 【▲4.0%】 []：2005年度改定を含めた率
平成21年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護従事者の処遇改善等 介護従事者の人材確保・処遇改善 ・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算</li> </ul>	+3.00% [在宅：+1.7%] [施設：+1.3%]
平成24年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護職員の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進 処遇改善加算の創設 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設</li> </ul>	+1.2% [在宅：+1.0%] [施設：+0.2%]
平成26年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費税率引上げに伴う負担増への対応</li> </ul>	+0.63%
平成27年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組 中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化 介護人材確保対策の促進 サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築</li> </ul>	▲2.27% [在宅：▲1.42%] [施設：▲0.85%]

### (3) 投資主還元に向けた取組み

#### ① 利益を超える金銭の分配（利益超過分配（出資の払戻し））の実施

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

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

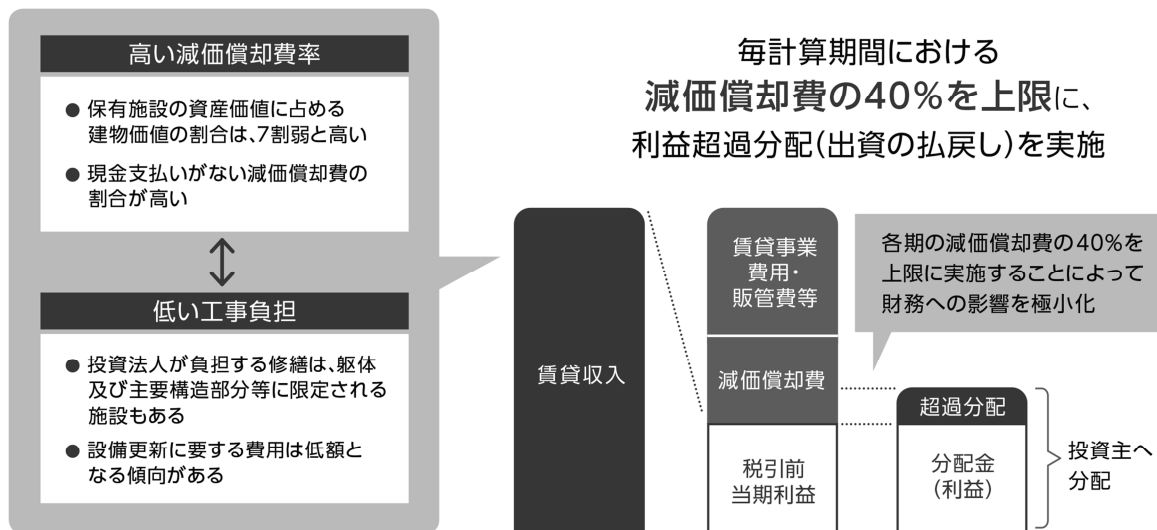
（注1）クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（注2）各取得済資産及び取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社アセツアールアンドディーによる建物調査診断報告書に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用を取得済資産及び取得予定資産（計21物件）について合計した額の6ヶ月平均額は28百万円です。各取得済資産及び取得予定資産に係る建物調査診断報告書の日付、緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用の詳細は、後記「5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要（2）取得予定資産取得後のポートフォリオの概要 g. 建物調査診断報告書の概要」に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用をご参照ください。

本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、平成27年5月1日から同年10月31日までの期間におけるシルバーハイツ羊ヶ丘3番館を除く取得済資産（計16物件）の減価償却費の合計額は150百

万円を想定しています。

<利益超過分配（出資の払戻し）についてのイメージ図>



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

## ② 投資主優待制度

本投資法人は、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターと合意し、投資主の裾野を拡大することを目的として、投資主優待制度を実施しています。また、取得予定資産に係るオペレーターとの間でも、投資主優待制度の実施につき検討しています。本書の日付現在、平成27年10月期末時点の投資主を対象として予定している投資主優待制度の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資主優待制度の概要

 <b>株式会社チャーム・ケア・コーポレーション</b> 入居一時金割引券    体験入居(食事付)無料券	 <b>ワタミの介護株式会社</b> 入居一時金割引券    居室料割引券    日帰り(昼食付)施設見学無料券	 <b>株式会社さわやか倶楽部</b> 居室料割引券    体験入居(食事付)無料券    日帰り(昼食付)施設見学無料券
 <b>株式会社ニチイ学館</b> COCO塾等の入学金・受講料割引券    家事・育児・自費介護サービスの割引券	 <b>株式会社シダー</b> 体験入居(食事付)無料券    日帰り(昼食付)施設見学無料券	 <b>株式会社日本介護医療センター</b> 体験入居(食事付)無料券
 <b>株式会社ウイズネット</b> 入居者に福祉用具贈呈    体験入居(食事付)無料サービス    訪問理美容無料サービス 訪問マッサージ無料サービス    介護旅行ギフト券	 <b>株式会社シルバーハイツ札幌</b> 入居一時金割引券    体験入居(食事付)無料券    日帰り(昼食付)施設見学無料券	 <b>あなぶきメディカルケア株式会社</b> 本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具贈呈

(注) 上記の投資主優待制度は平成27年10月期末時点の投資主を対象として予定しているものであり、本募集により投資口を取得した投資主を対象とするものではありません。また、上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後変更される可能性があり、また、実施された場合にもその後停止される可能性があります。後記「6 投資リスク (1)リスク要因 ⑥ その他 (ロ) 投資主優待制度に関するリスク」も併せてご参照ください。

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

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

(ロ) 投資主優待制度の対象者

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

## 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要

### (1) 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要

第3期取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

#### a. 特定資産の概要

- ・ 「取得（予定）価格」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産の売買契約書に表示された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・ 「取得（予定）年月日」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）年月日を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 「交通アクセス」は資産運用会社が算出した最寄りの鉄道駅までの距離又は徒歩による所要時間を記載しています。

#### <土地>

- ・ 「地積」は、原則として登記簿上の表示に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合がありますが、登記簿上の表示と現況の乖離が10%を超えるものは注記しています。なお、借地である場合は、借地契約に表示された契約面積を記載しています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「所有形態」は、信託受益権の対象となる土地に関して信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しており、「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される容積率及び建蔽率とは異なる場合があります。

#### <建物>

- ・ 「構造／階数」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。
- ・ 「賃貸区画数」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産においてテナントと契約している建物の区画数を記載しています。店舗、事務所等がある場合、それらの数を含みます。
- ・ 「延床面積」、「建築時期」及び「用途」は、登記簿上の表示に基づいて記載しています。「延床面積」については、附属建物の面積は含まれておらず、また、現況とは一致しない場合があります。「用途」については、登記簿に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 「所有形態」は、信託受益権の対象となる建物に関して信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産についてプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「マスターレシー」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産についてマスターリース契約を締結している者を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー」と記載しています。賃料保証のあるマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

#### b. 賃貸借の概要

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

- ・ 「主テナント」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産のうち、最も賃貸面積が大きいテナントを記載しています。
- ・ 「全賃貸面積」は、賃貸借契約書等に表示された賃貸面積の建物全体の合計を記載しています。
- ・ 「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- ・ 「主テナントの賃貸面積」は、本投資法人と主テナントとの間で締結された賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・ 「全体に占める割合」は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- ・ 主テナントの契約概要における「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」に関する記載は、主テナントと締結している賃貸借契約等に表示されている概要を記載しています。また、取得予定資産については「停止条件」を記載しています。

#### c. 入居者の状況・施設の概要

- ・ 「オペレーター」は、重要事項説明書（アルファリビング高松百間町においては、生活支援サービス重要事項説明書及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等とします。以下、本c.において同様です。）に表示された各第3期取得済資産及び取得予定資産において介護事業を運営している運営事業者を記載しています。
- ・ 「開設年月日」は、重要事項説明書に表示された施設の開設年月日を記載しています。
- ・ 「施設の類型」は、重要事項説明書に表示された施設の類型を記載しています。
- ・ 「居室数」は、重要事項説明書に表示された居室数を記載しています。
- ・ 「居住の権利形態」は、重要事項説明書に表示された居住の権利形態を記載しています。
- ・ 「定員」は、重要事項説明書に表示された定員を記載しています。
- ・ 「居室面積帯」は、重要事項説明書に表示された1の居室の床面積を記載しています。
- ・ 「入居者数」は、重要事項説明書に表示された入居者数を記載しています。
- ・ 「入居時要件」は、重要事項説明書に表示された施設の入居に関する要件を記載しています。
- ・ 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
- ・ 「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- ・ 「入居者の平均年齢」は、重要事項説明書に表示された平均年齢を、小数第1位を切り捨てて記載しています。
- ・ 「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された入居一時金を記載しています。
- ・ 「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。
- ・ 「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。
- ・ 「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された夜間職員体制(最小時人数)を記載しています。
- ・ 「協力医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力医療機関等を記載しています。
- ・ 「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された協力歯科医療機関を記載しています。

#### d. 特徴

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

#### e. 特記事項

- ・ 「特記事項」は、各第3期取得済資産及び取得予定資産について、法令諸規則上の制限又は規制

の主なもの、権利関係等に係る負担又は制限の主なもの並びに信託不動産である土地の境界を越えた構築物等がある場合又は土地境界確認等に問題がある場合の主な事項及びその協定等のうち、収益性又は処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

f. 鑑定評価書の概要

- ・ 「鑑定評価書の概要」欄は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「運営純収益（NOI）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「正味純収益（NCF）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。



< 第3期取得済資産 >

物件番号	15	物件名称	みんなの家・大宮吉野町	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得価格(百万円)	740	取得年月日	平成27年6月1日	
所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番地3			
交通アクセス	JR高崎線「宮原」駅 約2.5km			
土地	地積(㎡)	877.00	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,747.89	建築時期	平成24年4月3日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
P.M会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	1,800.03	主テナント	株式会社ウイズネット	
全賃貸面積(㎡)	1,800.03	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,800.03	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：平成24年3月1日から平成49年2月28日まで				
賃料改定：土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新：同契約は、契約期間満了により終了し更新がないものとされています。但し、賃借人及び賃貸人は協議の上、同契約の満了日の翌月を始期とする新たな賃貸借契約をすることができます。				
中途解約：賃借人は、賃貸人に対し書面にて6ヶ月前までに通知し、解約の日までに賃貸人に月額賃料の12ヶ月分を支払うことにより、同契約を解約できるものとします。賃借人は、同契約が終了する場合、本物件における介護付有料老人ホーム等の運営事業を代替賃借人に承継するものとします。				
転貸：本物件は、主テナントである株式会社ウイズネットに一括賃貸されていますが、1階の一部はe・ライフサポート株式会社へ転貸されており、当該部分は、e・ライフサポート株式会社によるデイサービス施設が運営されています。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年8月1日)				
オペレーター	株式会社ウイズネット	開設年月日	平成24年5月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	33	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	33	
居室面積帯(㎡)	17.62~18.38	入居者数(人)	31	
入居時要件	要支援・要介護	入居率	93.9%	
入居者の平均要介護度	2.1	入居者の平均年齢(歳)	82	
利用料の支払い方式				
	一時金方式	月払い方式		
入居一時金(円) (前受家賃)	無し	-		
月額利用料(円)	無し	163,207		
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	(記載なし)	
協力医療機関	医療法人社団新聖会 ういざクリニック (整形外科、内科、消化器内科、内分泌代謝内科、皮膚科、リハビリテーション) 医療法人明浩会 西大宮病院 (整形外科、内科、循環器科、眼科、外科、消化器科、形成外科、美容外科、皮膚科、泌尿器科、ペインクリニック (痛みの治療外来)、脳神経外科、リハビリテーション科、麻酔科、リウマチ科、放射線科)			
協力歯科医療機関	医療法人社団新聖会 高木歯科クリニック			

特徴
<p>立地特性：JR高崎線「宮原」駅から道路距離で約2.5kmの立地に所在しています。閑静な住宅地にありながら、周囲には商業施設が多く、大変環境に恵まれた立地です。</p> <p>地域特性：本物件半径3kmの商圏内人口は約4千人で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、平成52年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。さいたま市北区における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は12.7千人で、高齢者の総人口に占める割合（8.8%）は、全国平均（12.2%）を下回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区を含むさいたま市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の118.6千人から平成47年に202.1千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：居室面積は全て約18㎡の1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。</p>
特記事項
<p>本物件の土地と北側隣地との間の官民境界は未確認です。</p>

鑑定評価書の概要			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
鑑定評価額	755百万円		
価格時点	平成27年4月1日		
項目	内容	概要等	
収益価格	755百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。	
直接還元法による収益価格	763百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。	
①運営純収益(NOI)	40百万円	-	
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。	
③資本的支出	0百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新計画に基づく年間当たり査定額にコンストラクション・マネジメント費用を加算して査定しています。	
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	39百万円	-	
⑤還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。	
DCF法による収益価格	752百万円	-	
割引率	5.3%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定しています。	
最終還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。	
原価法による積算価格	724百万円	-	
土地割合	35.3%	-	
建物割合	64.7%	-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項			
<p>対象不動産は、JR高崎線「宮原」駅から約2.8kmと最寄駅から徒歩圏外であるものの、対象建物至近にバス停が所在することから、概ね良好な交通利便性を有しています。対象不動産の近隣には、路線型商業店舗を中心に、公園等も所在することから、居住環境及び生活利便性は比較的良好です。対象建物については、相応のグレード感を有し、全室個室でプライベート空間を確保の上、各戸にナースコール、介護用電動ベッド、冷暖房設備を備えています。また、共用スペースには食堂、個人用浴室、相談室等を備える等標準的な設備水準を有しています。また、従事している職員の人数も定員数に対して十分確保できており、夜間も介護度に応じて職員による見回りが行われるなど安心感のあるサービスを提供しています。これら要因を総合的に踏まえると、対象不動産は立地、建物グレードのみならず、サービス面等でも充実しており、代替・競争関係にある不動産との比較において相応の競争力を備える物件で、その競争力は中位にあるものと思料します。以上のことを勘案し鑑定評価額を決定しています。</p>			

物件番号	16	物件名称	みんなの家・中央区円阿弥	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得価格(百万円)	838	取得年月日	平成27年6月1日	
所在地	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号			
交通アクセス	JR埼京線「北与野」駅 約2.4km			
土地	地積(㎡)	1,271.65	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	200/60
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,917.50	建築時期	平成26年2月27日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	1,963.03	主テナント	株式会社ウイズネット	
全賃貸面積(㎡)	1,963.03	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,963.03	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：平成26年4月1日から平成56年3月31日まで				
賃料改定：土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新：同契約は、契約期間満了により終了し更新がないものとされています。但し、賃借人及び賃貸人は協議の上、同契約の満了日の翌月を始期とする新たな賃貸借契約をすることができます。				
中途解約：賃借人は、賃貸人に対し書面にて6ヶ月前までに通知し、解約の日までに賃貸人に月額賃料の12ヶ月分を支払うことにより、同契約を解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年8月1日)				
オペレーター	株式会社ウイズネット	開設年月日	平成26年4月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	51	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	51	
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	38	
入居時要件	要支援・要介護	入居率	74.5%	
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(歳)	80	
利用料の支払い方式				
	一時金方式	月払い方式		
入居一時金(円)	無し	-		
月額家賃(円)	無し	168,800		
介護に関わる職員体制	3.0 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	(記載なし)	
協力医療機関	医療法人社団新聖会 ういざクリニック(整形外科、内科、消化器内科、内分泌代謝内科、皮膚科、リハビリテーション) 医療法人社団行徳会 あやクリニック志木(内科、麻酔科) 医療法人明浩会 西大宮病院(整形外科、内科、循環器科、眼科、外科、消化器科、形成外科、美容外科、皮膚科、泌尿器科、ペインクリニック(痛みの治療外来)、脳神経外科、リハビリテーション科、麻酔科、リウマチ科、放射線科)			
協力歯科医療機関	医療法人社団新聖会 高木歯科クリニック			

特徴
<p>立地特性：JR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの位置に所在しています。閑静な住宅街に位置し、埼玉県最大のターミナル駅である「大宮」駅へのアクセスも便利な立地です。</p> <p>地域特性：本物件半径3kmの商圏内における高齢者人口（介護認定者人口）は約5千人強で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、平成52年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。さいたま市中央区における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は8.7千人で、高齢者の総人口に占める割合（8.9%）は、全国平均（12.2%）を下回っています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区を含むさいたま市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の118.6千人から平成47年に202.1千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：平成26年竣工と築浅の物件であり、居室面積は全て18㎡の1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。</p>
特記事項
<p>本件土地内西側は、第三者が通行可能な通路として整備されていますが、隣地との当該通路部分の管理に関する協定はありません。</p>

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額	859百万円	
価格時点	平成27年4月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	859百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算しています。
直接還元法による収益価格	868百万円	中期的に安定的な純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益（NOI）	44百万円	－
②一時金の運用益	0百万円	預り金的性格を有する一時金の預託はないので、一時金の運用益は計上していません。
③資本的支出	0百万円	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定しています。
④正味純収益（NCF） （NCF＝①＋②－③）	44百万円	－
⑤還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
DCF法による収益価格	850百万円	－
割引率	4.9%	類似の不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定しています。
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	724百万円	－
土地割合	35.2%	－
建物割合	64.8%	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産はJR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの既成市街地に存しており、入居者募集や職員確保の面において十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。対象不動産の所在するさいたま市は高齢化が進んでおり、高齢者人口・要介護認定者等は将来的にも大幅に増加することが予想されており、対象不動産のような施設に対する潜在的な需要は高く、安定的な事業運営が維持されると思料します。また、建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃料収入の安定性が期待できると考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

物件番号	17	物件名称	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)	1,200	取得年月日	平成27年10月15日	
所在地	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号			
交通アクセス	札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅 約1.2km			
土地	地積(㎡)	8,578.56	用途地域	(A) 第一種住居地域・ (B) 第一種低層住居専用 地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	(A) 200/60 (B) 80/40
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	7,267.56	建築時期	平成15年4月18日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	7,267.56	主テナント	株式会社シルバーハイツ札幌	
全賃貸面積(㎡)	7,267.56	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	7,267.56	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
契約期間：平成27年10月15日から平成47年11月30日まで				
賃料改定：賃料は原則として改定できないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、平成37年11月30日までは同契約を中途解約できないものとします。平成37年12月1日以後期間満了日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において月額賃料の36ヶ月分を賃貸人に支払うか、②中途解約予定日の6ヶ月前までに賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介するか(賃貸人が新たな賃借人との間で同契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結し、かつ新たな賃借人が本物件において有料老人ホームを開始できることが決定するまでの間(連帯保証人が新たな賃借人となる場合には本物件において有料老人ホーム及び特定施設入居者生活保護を開始できることが決定するまでの間)は、賃借人は、賃料相当額の支払いの義務及び事業を継続する義務を負うものとします。)、のいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。				
連帯保証人：株式会社リビングプラットフォーム(注)は、賃借人と連帯して、同契約に基づく賃借人の一切の債務を履行するものとします。				
バックアップ・オペレーター：株式会社リビングプラットフォーム(注)は、①同契約の賃借人が同契約を中途解約する場合又は②賃借人の責に帰すべき事由により同契約が解除された場合には、賃貸人は、同契約における賃借人の地位及びその権利義務の一切を同社に承継させることができること、又は賃貸人が同社に対して同契約と同等の内容の新たな賃貸借契約の締結を求めた場合に同社はこれに応じること、に予め同意しています。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年6月24日)				
オペレーター	株式会社シルバーハイツ札幌	開設年月日	平成15年6月12日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	居室数(室)	109	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	111	
居室面積帯(㎡)	21.00~42.00	入居者数(人)	96	

入居時要件	要支援・要介護	入居率	86.4%
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	89
利用料の支払い方式			
	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円)	2,000,000～4,000,000	-	
月額利用料(円)	162,540	-	
介護に関わる職員体制	2.0 : 1	夜間職員体制(最小時人数)	看護職員1名・介護職員2名、又は介護職員3名
協力医療機関	社会医療法人康和会札幌しらかば台病院 (内科他) 北海道医療生活協同組合札幌緑愛病院 (内科他) 北海道医療生活協同組合緑愛クリニック (内科) しらかば台月寒東クリニック (内科)		
協力歯科医療機関	戸田歯科医院		

(注) 連帯保証人兼バックアップ・オペレーターである株式会社リビングプラットフォームは、本物件のテナントである株式会社シルバーハイツ札幌との間で、平成27年9月7日付で、経営的・財務的に相互に補充し合うことを合意し、グループ企業として一体として経営体制を構築することを確認する業務提携契約を締結しています。

株式会社リビングプラットフォームの会社概要及び事業概要は以下のとおりです。

本店所在地 (*1)	代表者 (*1)	設立 年月日 (*1)	資本金 (百万円) (*1)	概要	運営 施設数 (件) (*2)	運営 居室数 (室) (*2)
北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地	代表取締役 金子 洋文	平成23年 6月28日	79	グループ会社を含め、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設11施設を北海道、宮城県、千葉県及び神奈川県で運営しています。 また、これら施設サービス以外でも訪問介護看護事業、居宅介護支援事業、自立支援事業の他、障がい者サービス事業等、幅広く事業を展開しています。	7	346

(\*1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は、平成27年9月30日現在の登記簿上の表示に基づいて記載しています。「資本金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(\*2) 「運営施設数」及び「運営居室数」は、株式会社リビングプラットフォームより提供を受けた数値(平成27年9月30日時点)を記載しています。なお、数値は、株式会社リビングプラットフォーム単体のものとなります。

特徴
<p>立地特性：札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約15分の立地に所在しています。南東側に面する向ヶ丘通を生活道路として、街区が整然とした閑静な地域となっています。</p> <p>地域特性：対象施設の商圈における75歳以上高齢化率は10.7%と全国(12.2%)及び札幌市(11.0%)を下回っており、今後、高齢化が急速に進展する地域と考えられます。また、半径5km圏内4区(札幌市豊平区・白石区・厚別区・清田区)の要支援・要介護者数に対する介護施設の供給率は32.7%と、全国(28.4%)及び札幌市(30.4%)をやや上回っています。</p> <p>物件特性：最多の居室面積は21㎡と、介護居室としては一般的な広さです。共用部分については、売店、植栽溢れる中庭、理美容室、専用の歯科相談所が設置される等、介護型施設ながら自立型施設並みに充実しています。</p>
特記事項
該当事項はありません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,310百万円	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,310百万円	D C F法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	1,320百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(N O I)	70百万円	－
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	4百万円	建物再調達原価の0.4%相当額からエンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額を控除して査定しています。
④正味純収益(N C F) (N C F = ① + ② - ③)	66百万円	－
⑤還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
D C F法による収益価格	1,310百万円	－
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	5.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	1,900百万円	－
土地割合	53.2%	－
建物割合	46.8%	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は閑静な住宅地域に存し、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅からはやや距離がありますが、徒歩約3分の北海道中央バス停留所「月寒東4条16丁目」から「南郷18丁目」駅及び札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅の両方面へのアクセスが可能となっており、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても遜色のない充実した共用部分を有しています。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

<取得予定資産>

物件番号	18	物件名称	アルファリビング岡山西川緑道公園	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)	730	取得予定年月日	平成27年11月24日	
所在地	岡山県岡山市北区中央町6番2号			
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.5km			
土地	地積(㎡)	533.05	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	400/80
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	2,124.16	建築時期	平成26年8月18日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	2,124.16	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積(㎡)	2,124.16	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	2,124.16	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。				
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成47年6月30日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、平成37年6月30日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、平成37年7月1日以後平成47年6月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年7月1日)				
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成26年10月1日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	53	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	55	
居室面積帯(㎡)	18.06~36.63	入居者数(人)	34	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	61.8%	
入居者の平均要介護度	1.6	入居者の平均年齢(歳)	82	
利用料の支払い方式				
	一時金方式	月払い方式		
入居一時金(円) (前受家賃)	1,380,000~2,760,000	-		
月額利用料(円)	137,700~231,500	無し		
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名	
協力医療機関	医療法人ザイタック ももたろう往診クリニック(内科他) 医療法人積仁会 佐藤内科(内科他) 永瀬内科医院(内科他)			
協力歯科医療機関	MOMODENTALCLINIC 医療法人優心会 大塚歯科医院			



特徴	
<p>立地特性：岡山市街の中心部である岡山駅や岡山県庁の近隣に所在しています。周辺の西川沿いには効果的に植栽がなされており、物件北側の公園と共に、趣ある地域環境が形成されています</p> <p>地域特性：本物件の半径3km圏内は岡山駅近隣を中心に岡山市中心部で概ね占められています。本物件の所在する岡山市北区は、岡山駅西側から岡山市役所近辺を中心に75歳以上人口の集積が見られます。本物件の3km圏内の行政区（岡山市北区、中区）における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合（11.5%）は、全国平均（12.2%）をやや下回っています。また国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区を含む岡山市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の81.2千人から平成47年に117.4千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：平成26年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。</p>	
特記事項	
該当事項はありません。	

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	760百万円	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	760百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	775百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(NOI)	37百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%と査定して運用益を計上しています。
③資本的支出	1百万円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の0.28%相当額と査定しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	36百万円	—
⑤還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
DCF法による収益価格	754百万円	—
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	4.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	668百万円	—
土地割合	26.7%	—
建物割合	73.3%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR各線「岡山」駅から約1.3kmとやや距離がありますが、タクシー等の利用は比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、平成26年竣工と築浅であるため、経年による劣化は特に認められず、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

物件番号	19	物件名称	アルファリビング岡山後楽園	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)	610	取得予定年月日	平成27年11月24日	
所在地	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号			
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.9km			
土地	地積(㎡)	2,095.80	用途地域	(A) 近隣商業地域 (B) 第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	(A) 200/80 (B) 200/60
建物	構造/階数	① 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺4階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	① 1,988.80 ② 131.64	建築時期	① 昭和63年5月25日 ② 平成26年12月25日
	所有形態	所有権	用途	① 老人ホーム ② デイサービスセンター
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	2,128.44	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積(㎡)	2,128.44	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	2,128.44	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。				
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成47年6月30日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、平成37年6月30日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、平成37年7月1日以後平成47年6月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。				

入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年7月1日)			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成27年3月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	45
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48
居室面積帯(㎡)	18.40~37.94	入居者数(人)	19
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	39.5%
入居者の平均要介護度	1.4	入居者の平均年齢(歳)	84
利用料の支払い方式			
	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(円) (前受家賃)	1,620,000~3,000,000	-	
月額利用料(円)	136,800~251,600	無し	
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小时人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人ザイタック ももたろう往診クリニック(内科等) 医療法人積仁会 佐藤内科(内科等) 永瀬内科医院(内科等)		
協力歯科医療機関	MOMODENTALCLINIC 医療法人優心会 大塚歯科医院		

特徴	
<p>立地特性：岡山市を南北に流れる旭川の東側そばに所在しています。南側には幹線道路を挟んで日本三大庭園の一つである後樂園や岡山城があり、西側と南西側には閑静な住宅街が広がっています。</p> <p>地域特性：本物件の半径3Km圏内は岡山駅近隣を中心に岡山市中心部で概ね占められています。本物件の所在する岡山市中区は、後樂園の西側(国富地区)や南側の地域に75歳以上人口の集積が見られます。本物件の3km圏内の行政区(岡山市中区、北区)における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合(11.5%)は、全国平均(12.2%)をやや下回っています。また国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によると、当該行政区を含む岡山市の75歳以上高齢者数は、平成27年1月1日時点の81.2千人から平成47年に117.4千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：平成27年開設の地元有力企業の保養施設をコンバージョンした物件です。建物の質感や池のある日本庭園が存するなど、高級感が感じられる仕様となっています。住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な約18㎡~25㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。</p>	
特記事項	
<p>本件土地北側が接する道路は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分及び私道の用に供されている部分は、約99.58㎡となっています。</p>	

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	646百万円	
価格時点	平成27年 7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	646百万円	D C F法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	657百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
① 運営純収益(N O I)	32百万円	－
② 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③ 資本的支出	1百万円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の0.28%相当額と査定しています。
④ 正味純収益(N C F) (N C F = ① + ② - ③)	31百万円	－
⑤ 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
D C F法による収益価格	641百万円	－
割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	476百万円	－
土地割合	68.0%	－
建物割合	32.0%	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
対象不動産は、JR各線「岡山」駅から徒歩圏外ではありますが、近隣にバス停が存するほか、幅員の広い県道も存するため、車両利用により最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

物件番号	20	物件名称	アルファリビング高松駅前	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)	605	取得予定年月日	平成27年11月24日	
所在地	香川県高松市西内町1番6号			
交通アクセス	JR予讃線「高松」駅 徒歩約5分			
土地	地積(㎡)	502.63	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	400/80
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,848.06	建築時期	平成26年6月9日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	1,848.06	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積(㎡)	1,848.06	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,848.06	全体に占める割合	100.0%	
(主テナントの契約概要)				
契約形態：普通建物賃貸借契約				
停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。				
契約期間：上記停止条件が充足された日から平成47年6月30日まで				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。				
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約：賃借人は、平成37年6月30日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、平成37年7月1日以後平成47年6月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。				
入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成27年5月31日)				
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成26年7月15日	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	43	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	44	
居室面積帯(㎡)	18.00~45.71	入居者数(人)	41	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	93.1%	
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(歳)	84	
利用料の支払い方式				
	一時金方式	月払い方式		
入居一時金(円) (前受家賃)	1,200,000~2,400,000	-		
月額利用料(円)	139,690~147,690	無し		
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名	
協力医療機関	医療法人社団 野田医院(内科) 北島眼科(眼科)			
協力歯科医療機関	高松駅前アルファ歯科クリニック			

特徴	
<p>立地特性：JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分と交通の便の良い地域に所在しています。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常利便性の高い地域となっています。</p> <p>地域特性：本物件の半径5km圏内は、高松駅近隣を中心に高松市中心部で概ね占められています。本物件の所在する高松駅前より東側の百間町周辺や、やや南側の高松琴平電鉄琴平線「瓦町」駅からJR高徳線「栗林」駅にかけての地域に75歳以上人口の集積が見られます。高松市における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は52.0千人で、高齢者の総人口に占める割合（12.1%）は、全国平均（12.0%）と概ね同等の水準です。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に77.1千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：平成26年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な約18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。また1階に歯科クリニックを併設しています。</p>	
特記事項	
該当事項はありません。	

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	622百万円	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	622百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	633百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(NOI)	31百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	1百万円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、再調達価格の0.28%相当額と査定しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	30百万円	—
⑤還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定しています。
DCF法による収益価格	617百万円	—
割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	568百万円	—
土地割合	24.8%	—
建物割合	75.2%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、JR予讃線・高徳線「高松」駅から徒歩約4分と利便性が高く、旧来からのアーケード商店街（通称「兵庫町商店街」）も近隣にあり、商業性と生活利便性を兼ね備えた地域に存します。また、建物条件では、平成26年竣工と築浅であるため、経年による劣化は特に認められず、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		

物件番号	21	物件名称	アルファリビング高松百間町	
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格(百万円)	605	取得予定年月日	平成27年11月24日	
所在地	香川県高松市百間町8番地11			
交通アクセス	JR予讃線「高松」駅 約1.1km			
土地	地積(㎡)	466.58	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率/建蔽率(%)	500/80
建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,922.18	建築時期	平成22年6月28日
	所有形態	所有権	用途	共同住宅
PM会社	AIPヘルスケアジャパン合同会社			
マスターレシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要				
賃貸可能面積(㎡)	1,929.16	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社	
全賃貸面積(㎡)	1,929.16	稼働率	100.0%	
主テナントの賃貸面積(㎡)	1,929.16	全体に占める割合	100.0%	
<p>(主テナントの契約概要)</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約</p> <p>停止条件：賃貸人による信託受益権の譲受及び信託受託者から賃貸人に対する賃貸が開始されたことを停止条件とします。</p> <p>契約期間：上記停止条件が充足された日から平成47年6月30日まで</p> <p>賃料改定：賃貸人及び賃借人は3年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の6ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：賃借人は、平成37年6月30日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、平成37年7月1日以後平成47年6月30日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を通知することにより、同契約を解約できるものとします。</p>				
<p>入居者の状況・施設の概要 (生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等に基づく)</p>				
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	平成22年8月15日	
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数(室)	52	
居住の権利形態	賃借権	定員(人)	54	
居室面積帯(㎡)	21.29~40.80	入居者数(人)	53	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	98.1%	
入居者の平均要介護度	2.0	入居者の平均年齢(歳)	84	
利用料の支払い方式				
		一時金方式	月払い方式	
	入居一時金(円) (前受家賃)	960,000~1,920,000	-	
	月額利用料(円)	134,760~190,760	無し	
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名	
協力医療機関	医療法人社団 野田医院(循環器科、内科、小児科)			
協力歯科医療機関	高松駅前 アルファ歯科クリニック			

特徴	
<p>立地特性：最寄駅である高松琴平電鉄琴平線「片原町」駅まで徒歩4分、またJR予讃線「高松」駅へも徒歩でのアクセスが可能な地域に所在しています。高松三越やブランドショップが建ち並ぶエリアにほど近く、西方にはアーケード商店街が通っており、生活利便性の高い地域となっています。</p> <p>地域特性：本物件の半径3km圏内は、高松駅近隣を中心に高松市中心部で概ね占められています。本物件の所在する高松駅前より東側の百間町周辺や、やや南側の高松琴平電鉄琴平線「瓦町」駅からJR高徳線「栗林」駅にかけての地域に75歳以上人口の集積が見られます。高松市における平成27年1月1日時点の75歳以上高齢者数は52.0千人で、高齢者の総人口に占める割合（12.1%）は、全国平均（12.0%）と概ね同等の水準です。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」によると、当該行政区の75歳以上高齢者数は、平成47年に77.1千人になると見込まれています。</p> <p>物件特性：サービス付き高齢者向け住宅である本物件は、自立者向け施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。</p>	
特記事項	
該当事項はありません。	

鑑定評価書の概要		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	609百万円	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	609百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定しています。
直接還元法による収益価格	616百万円	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定しています。
①運営純収益(NOI)	31百万円	—
②一時金の運用益	0百万円	運用利回りを2.0%として運用益を査定しています。
③資本的支出	1百万円	エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額を計上しています。
④正味純収益(NCF) (NCF=①+②-③)	30百万円	—
⑤還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定しています。
DCF法による収益価格	606百万円	—
割引率	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法等により査定しています。
最終還元利回り	5.1%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定しています。
原価法による積算価格	504百万円	—
土地割合	24.3%	—
建物割合	75.7%	—
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際して留意した事項		
<p>対象不動産は、高松琴平電気鉄道「片原町」駅から徒歩約4分と利便性が高く、高松三越やブランドショップが建ち並び、旧来からのアーケード商店街（通称「ライオン通り」）にもほど近い地域に存します。また、建物条件では、平成22年築と比較的新しく、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。</p>		



(2) 取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

取得済資産及び取得予定資産の概要は以下のとおりです。

a. 取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格、鑑定評価額及び投資比率

特定資産の種類	地域	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	期末算定 価格又は鑑定 評価額 （百万円） （注2）	投資比率 （%） （注3）
不動産 信託受益権	三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	1,170	1,630	6.3
		チャームスイート緑地公園	1,950	2,760	10.5
		さわやかはーとらいふ西京極	750	1,100	4.0
		ヴェルジェ枚方	950	1,440	5.1
		レストヴィラ衣笠山公園	1,839	1,950	9.9
		ラ・ナシカあらこがわ	1,279	1,360	6.9
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,569	1,660	8.4
		みんなの家・大宮吉野町	740	755	4.0
		みんなの家・中央区円阿弥	838	859	4.5
		小計	11,085	13,514	59.6
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	332	1.4
		レストヴィラ広島光が丘	960	1,150	5.2
		さわやか海響館	630	840	3.4
		さわやか鳴水館	590	760	3.2
		さわやか日の出館	773	863	4.2
		さわやかリバーサイド栗の木	266	292	1.4
		さわやか大畠参番館	289	325	1.6
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,200	1,310	6.4
		アルファリビング岡山西川緑道公園	730	760	3.9
		アルファリビング岡山後楽園	610	646	3.3
		アルファリビング高松駅前	605	622	3.3
		アルファリビング高松百間町	605	609	3.3
小計	7,523	8,509	40.4		
合計（21物件）			18,608	22,023	100.0

(注1) 「取得（予定）価格」は、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。

(注2) 「期末算定価格又は鑑定評価額」は、第2期末保有資産については、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成27年4月30日を価格時点とする期末算定価格、第3期取得済資産については、みんなの家・大宮吉野町は株式会社谷澤総合鑑定所、みんなの家・中央区円阿弥は一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した平成27年4月1日を価格時点とする鑑定評価額、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額、取得予定資産については、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の総額に対する各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

b. 取得済資産及び取得予定資産に係る建物及び賃貸借の概要

各取得済資産及び取得予定資産の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）に係る年間賃料の合計は1,351百万円（注）となります。

(注) 平成27年9月30日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	全賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI (百万円) (注7)
三大 都市圏	レストヴィラ 相模原中央	RC/ 5F	平成20年 3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	89
	チャームスイート 緑地公園	RC/ B1・5F	平成18年 9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	144
	さわやか はーとらいふ西京極	RC/ 6F	平成19年 8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	60
	ヴェルジェ枚方	RC/ 5F	平成19年 2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	85
	レストヴィラ 衣笠山公園	RC/ B1・5F	平成23年 3月3日	4,265.88	4,265.88	1	100.0	100
	ラ・ナシカ あらこがわ	S/ 4F	平成20年 4月17日	3,590.40	3,590.40	1	100.0	74
	スーパー・コート JR奈良駅前	RC/ 7F	平成21年 6月17日	5,057.07	5,057.07	1	100.0	91
	みんなの家 ・大宮吉野町	RC/ 4F	平成24年 4月3日	1,800.03	1,800.03	1	100.0	40
	みんなの家 ・中央区円阿弥	RC/ 3F	平成26年 2月27日	1,963.03	1,963.03	1	100.0	44
小計				31,123.53	31,123.53	9	100.0	731
中核 都市部	ニチイケアセンター 福島大森	S/ 3F	平成19年 3月30日	1,964.68	1,964.68	1	100.0	22
	レストヴィラ 広島光が丘	RC/ 7F	平成17年 12月15日	4,133.82	4,133.82	1	100.0	69
	さわやか海響館	RC/ 6F	平成15年 10月23日	2,694.42	2,694.42	1	100.0	50
	さわやか鳴水館	RC/ B1・6F	平成17年 3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	さわやか日の出館	S/ 3F	平成19年 7月11日	2,674.37	2,674.37	1	100.0	47
	さわやか リバーサイド栗の木	S/ 4F	平成21年 10月20日	1,349.39	1,349.39	1	100.0	17
	さわやか大島参番館	S/ 3F	平成23年 9月13日	1,411.78	1,411.78	1	100.0	18
	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	RC/ 3F	平成15年 4月18日	7,267.56	7,267.56	1	100.0	70
	アルファリビング 岡山西川緑道公園	RC/ 7F	平成26年 8月18日	2,124.16	2,124.16	1	100.0	37
	アルファリビング 岡山後楽園(注8)	①RC/ 4F ②S/ 1F	①昭和63 年5月25 日 ②平成26 年12月25 日	2,128.44	2,128.44	1	100.0	32
	アルファリビング 高松駅前	RC/ 6F	平成26年 6月9日	1,848.06	1,848.06	1	100.0	31
	アルファリビング 高松百間町	RC/ 10F	平成22年 6月28日	1,929.16	1,929.16	1	100.0	31
小計				34,079.51	34,079.51	12	100.0	477
合計(21物件)				65,203.04	65,203.04	21	100.0	1,208

- (注1) 「構造／階数」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「全賃貸面積」は、平成27年9月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。以下同じです。
- (注6) 「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注7) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（NOI：Net Operating Income）をいいます。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注8) アルファリビング岡山後楽園は老人ホーム棟を①、デイサービスセンター棟を②で記載しています。

### c. 施設の概要

物件番号	物件名称	地域区分	施設の類型	オペレーター の名称	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者 数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 記載日 (注3)
1	ニチイケアセンター 福島大森	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社 ニチイ学館	52	52	52	100.0	平成27年 8月1日
2	レストヴィラ 広島光が丘	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	ワタミの介護 株式会社	80	80	71	88.7	平成27年 4月1日
3	レストヴィラ 相模原中央	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	ワタミの介護 株式会社	80	80	49	61.2	平成27年 4月1日
4	チャームスイート 緑地公園	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社チャーム・ケア・コー ポレーション	128	128	125	97.6	平成27年 4月1日
5	さわやか海響館	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社 さわやか倶楽部	65	65	63	96.9	平成27年 4月1日
6	さわやか鳴水館	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社 さわやか倶楽部	87	87	83	95.4	平成27年 4月1日
7	さわやか はーとらいふ西京極	三大 都市圏	住宅型有料 老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	84	84	77	91.6	平成27年 4月1日
8	ヴェルジェ枚方	三大 都市圏	住宅型有料 老人ホーム	株式会社日本介 護医療センター	104	107	91	85.0	平成27年 4月15日
9	レストヴィラ 衣笠山公園	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	ワタミの介護 株式会社	104	104	88	84.6	平成27年 4月1日
10	ラ・ナシカ あらこがわ	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社シダー	100	100	78	78.0	平成27年 4月1日
11	さわやか日の出館	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社 さわやか倶楽部	50	50	50	100.0	平成27年 4月1日

12	さわやか リバーサイド栗の木	中核 都市部	住宅型有料 老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	33	39	32	82.0	平成27年 4月1日
13	さわやか大島参番館	中核 都市部	住宅型有料 老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	50	50	50	100.0	平成27年 7月1日
14	スーパー・コート JR奈良駅前	三大 都市圏	住宅型有料 老人ホーム	株式会社スー パー・コート	155	155	130	83.8	平成27年 4月1日
15	みんなの家 ・大宮吉野町	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社ウイズ ネット	33	33	31	93.9	平成27年 8月1日
16	みんなの家 ・中央区円阿弥	三大 都市圏	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社ウイズ ネット	51	51	38	74.5	平成27年 8月1日
17	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	中核 都市部	介護付有料 老人ホーム (特定施設)	株式会社シル バーハイツ札幌	109	111	96	86.4	平成27年 6月24日
18	アルファリビング 岡山西川緑道公園	中核 都市部	住宅型有料 老人ホーム	あなぶきメディ カルケア株式会 社	53	55	34	61.8	平成27年 7月1日
19	アルファリビング 岡山後楽園	中核 都市部	住宅型有料 老人ホーム	あなぶきメディ カルケア株式会 社	45	48	19	39.5	平成27年 7月1日
20	アルファリビング 高松駅前	中核 都市部	住宅型有料 老人ホーム	あなぶきメディ カルケア株式会 社	43	44	41	93.1	平成27年 5月31日
21	アルファリビング 高松百間町	中核 都市部	サービス付き 高齢者向け住 宅	あなぶきメディ カルケア株式会 社	52	54	53	98.1	-
合計		-	-	-	1,558	1,577	1,351	85.6	-

(注1) 「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値を記載しています。但し、アルファリビング高松百間町については生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等に基づき記載しています。以下同じです。なお、重要事項説明書は、有料老人ホームを管轄する地方公共団体にて閲覧することができます。また、一部のオペレーターのウェブサイトで公表されています。

(注2) 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を切り捨てて記載しています。

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

d. オペレーターの会社概要

オペレーター の名称	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	設立 年月日 (注1)	資本金 (百万円) (注1)	属性 (上場市場) (注2)
株式会社ニチイ学館	東京都千代田区神田駿 河台二丁目9番地	代表取締役 寺田 明彦	昭和48年 8月2日	11,933	上場会社（東京証券 取引所市場第一部、 証券コード：9792）
株式会社シダー	福岡県北九州市小倉北 区大島一丁目7番19号	代表取締役 山崎 嘉忠	昭和56年 4月25日	432	上場会社（東京証券 取引所 JASDAQ 市場、証券コード： 2435）
株式会社チャーム・ケ ア・コーポレーション	大阪府大阪市北区中之 島三丁目6番32号	代表取締役 下村 隆彦	昭和59年 8月22日	192	上場会社（東京証券 取引所 JASDAQ 市場、証券コード： 6062）
ワタミの介護株式会社	東京都大田区羽田一丁 目1番3号	代表取締役 吉田 光宏	平成4年 11月11日	95	上場会社のグループ 会社（注3）
株式会社 さわやか倶楽部	福岡県北九州市小倉北 区熊本二丁目10番10号	代表取締役 内山 文治	平成16年 12月1日	200	上場会社のグループ 会社（注4）
株式会社 スーパー・コート	大阪市西区西本町一丁 目7番7号	代表取締役 山本 晃嘉	平成7年 5月19日	50	非上場会社その他
株式会社 日本介護医療センター	大阪府大阪市阿倍野区 阪南町二丁目4番1号	代表取締役 谷口 優亮	平成9年 10月7日	10	非上場会社その他
株式会社ウイズネット	埼玉県さいたま市大宮 区三橋二丁目795番地	代表取締役 高橋 行憲	平成10年 1月14日	347	非上場会社その他
株式会社 シルバーハイツ札幌	北海道札幌市豊平区福 住三条三丁目41番地	代表取締役 金子 洋文	昭和36年 12月25日	50	非上場会社その他
あなぶきメディカルケ ア株式会社	香川県高松市磨屋町2 番地8	代表取締役 大谷 佳久	平成21年 6月24日	80	上場会社のグループ 会社（注5）

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」は、平成27年9月30日現在の登記簿上の表示に基づいて記載しています。「代表者」については、1名のみ記載しています。「資本金」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、株式会社ウイズネットは、平成10年1月14日に組織変更を行い、現在の名称で事業を開始しているため、同日を設立年月日として記載しています。

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

(注3) 東京証券取引所市場第一部に上場しているワタミ株式会社（証券コード：7522）の連結子会社です。なお、ワタミ株式会社は、平成27年10月2日付で、ワタミの介護株式会社の発行済株式のすべてを平成27年12月1日付で損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社に譲渡する旨の株式譲渡契約書を同社との間で締結した旨公表しています。

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

(注5) 東京証券取引所市場第一部に上場している穴吹興産株式会社（証券コード：8928）の連結子会社です。

e. オペレーターの事業概要

オペレーター の名称	概要	運営 施設数 (件) (注1)	運営 居室数 (室) (注1)	売上高 (百万円) (注2)
株式会社 ニチイ学館	ニチイ学館グループは、医療関連、介護、ヘルスケア、教育の部門にセグメント分けした事業をグループとして全国展開しており、介護部門においては、居宅介護支援、訪問介護・入浴・看護、通所介護、特定施設入居者生活介護等の多彩なサービスを提供しています。 「ニチイケアセンター」ブランドの有料老人ホーム等居住系介護サービスを提供する施設、「ニチイホーム」ブランドの有料老人ホーム、「アイリスガーデン」ブランドのサービス付き高齢者向け住宅等様々な形態の施設を全国展開しています。	402	12,573	271,868
ワタミの介護 株式会社	「レストヴィラ」ブランド等の介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、神奈川県、東京都等の関東地方を中心に関西地方、中部地方、中国地方にも展開しています。 有料老人ホーム事業を中心に、通所介護事業、訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業等も営んでいます。	115	8,626	35,404
株式会社 さわやか倶楽部	「さわやか」ブランドの介護付有料老人ホーム及び住宅型有料老人ホームを、福岡県（北九州市）を中心に幅広い地域で展開しています。 有料老人ホームの運営を中心に、グループホーム、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンター、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護施設、サービス付き高齢者向け住宅等を運営しています。入居型施設を中心として各種介護サービスに係る事業所を併設する等により事業展開を行っています。	62	3,796	12,486
株式会社 スーパー・コート	「スーパー・コート」ブランドの有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅等を、大阪府を中心に近畿圏で集中展開しています。 有料老人ホーム、高齢者住宅の運営を中心に、グループホーム等の施設運営も行っており、また通所介護事業、居宅介護支援事業及び訪問介護事業等も営んでいます。その他、介護員養成研修事業等を営んでいます。	44	2,949	12,061
株式会社シダー	九州・山口地区及び関東地区を中心に、施設サービス事業、デイサービス事業及び在宅サービス事業にセグメント分けした介護サービス事業を幅広い地域で展開しています。 施設サービス事業については、関東を中心に全国展開している「ラ・ナシカ」ブランドの介護付有料老人ホームのほか、グループホーム、小規模多機能型居宅介護の運営も行っています。	36	1,872	10,791
株式会社 チャーム・ケア・ コーポレーション	「チャーム」、「チャームスイート」及び「ルナハート」ブランドの有料老人ホームを、関西圏を中心に首都圏でも展開しています。 また、「チャームヒルズ」ブランドの住宅型有料老人ホームも運営しているほか、ショートステイ等の介護サービスも提供しています。	28	1,985	7,114

オペレーター の名称	概要	運営 施設数 (件) (注1)	運営 居室数 (室) (注1)	売上高 (百万円) (注2)
株式会社 日本介護医療 センター	介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及び高齢者向け賃貸住宅の運営を大阪市内、大阪府下で集中展開しています。 また、居宅介護支援事業、訪問介護事業、福祉用具の販売・貸与、高齢者向け賃貸住宅の企画・設計・施工等を行っています。その他、介護員養成研修事業を営んでいます。	27	1,088	1,669
株式会社 ウイズネット	「みんなの家」、「すこや家」等のブランドで介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、デイサービスセンター等の運営を埼玉県を中心に東京都、神奈川県でも展開しています。 また、施設サービス以外でも、訪問介護、保育事業、福祉用具レンタル・販売等、幅広く事業を展開し、また、コンビニエンスストアとの業務提携等、新たな取り組みを行っています。	123	3,355	16,945
株式会社 シルバーハイツ札幌	「シルバーハイツ」ブランドで有料老人ホーム3施設を札幌市内で運営し、介護保険法指定事業所として、介護予防特定施設入居者生活介護及び特定施設入居者生活介護サービスの提供を行っています。	3	321	1,334
あなぶきメディカル ケア株式会社	あなぶきグループは、不動産関連事業をはじめ人材サービス、広告、保険、旅行、文化事業等幅広い分野の事業を主に西日本側で展開しています。介護部門においては、「アルファリビング」ブランドの有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営、デイサービス事業の運営を香川県（高松市）を中心に中国地方、九州地方で展開しています。	23	1,009	2,636

(注1) 「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング（平成27年9月30日時点）から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。

(注2) 「売上高」は、オペレーターより提供を受けた平成27年3月期の値を記載しています。但し、株式会社チャーム・ケア・コーポレーション及びあなぶきメディカルケア株式会社は平成27年6月期、株式会社シルバーハイツ札幌は平成27年1月期、株式会社日本介護医療センターは平成26年8月期の値をそれぞれ記載しています。

f. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万 円)
				直接還元法		DCF法			
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
15	みんなの家 ・大宮吉野町	株式会社 谷澤総合鑑定所	755	763	5.2	752	5.3	5.4	40
16	みんなの家 ・中央区円阿弥	一般社団法人 日本不動産研究所	859	868	5.1	850	4.9	5.3	44
17	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定 株式会社	1,310	1,320	5.0	1,310	4.8	5.2	70
18	アルファリビング 岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定 株式会社	760	775	4.7	754	4.5	4.9	37
19	アルファリビング 岡山後楽園	大和不動産鑑定 株式会社	646	657	4.8	641	4.6	5.0	32
20	アルファリビング 高松駅前	大和不動産鑑定 株式会社	622	633	4.8	617	4.6	5.0	31
21	アルファリビング 高松百間町	大和不動産鑑定 株式会社	609	616	4.9	606	4.7	5.1	31
合計			5,561	5,632	-	5,530	-	-	287

(注) みんなの家・大宮吉野町及びみんなの家・中央区円阿弥は平成27年4月1日、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町は平成27年7月31日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。



g. 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、各取得済資産及び取得予定資産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断、地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社アセツアールアンドディーから取得しています。建物調査診断報告書に記載された事項は、報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、以下の見積額等は建物調査診断報告書の作成日現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

本投資法人が取得した建物調査診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	報告書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)	再調達価格 (千円) (注5)
1	ニチイケアセンター 福島大森	平成26年3月	-	-	49,377	1.2	350,000
2	レストヴィラ 広島光が丘	平成26年3月	-	-	118,121	2.3	759,100
3	レストヴィラ 相模原中央	平成26年3月	-	-	52,427	11.0	739,800
4	チャームスイート 緑地公園	平成26年3月	-	-	63,034	9.0	1,002,100
5	さわやか海響館	平成26年3月	-	-	20,698	12.9	783,100
6	さわやか鳴水館	平成26年3月	-	-	32,139	4.0	1,172,040
7	さわやか はーとらいふ西京極	平成26年3月	-	-	10,445	11.6	486,600
8	ヴェルジェ枚方	平成26年3月	-	-	31,294	12.0	541,900
9	レストヴィラ 衣笠山公園	平成26年6月	-	-	27,669	9.3	935,100
10	ラ・ナシカ あらこがわ	平成26年6月	-	-	29,071	5.6	753,400
11	さわやか日の出館	平成26年6月	-	-	17,951	3.8	501,800
12	さわやか リバーサイド栗の木	平成26年6月	-	-	14,687	5.1	267,400
13	さわやか大島参番館	平成26年6月	-	-	5,731	0.7	259,300
14	スーパー・コート JR奈良駅前	平成26年6月	-	-	61,395	9.2	985,300
15	みんなの家 ・大宮吉野町	平成27年3月	-	-	7,272	4.8	413,400
16	みんなの家 ・中央区田阿弥	平成27年3月	-	-	10,495	3.3	438,100
17	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	平成27年9月	-	-	45,753	4.4	1,337,300
18	アルファリビング 岡山西川緑道公園	平成27年5月	-	-	13,440	1.7	442,300
19	アルファリビング 岡山後楽園(注6)	①平成27年5月 ②平成27年5月	-	-	①18,308 ②1,399	①2.8 ②0.8	①414,800 ②27,500
20	アルファリビング 高松駅前	平成27年5月	-	-	13,112	3.8	384,600
21	アルファリビング 高松百間町	平成27年5月	-	-	28,380	2.3	408,900
合計			-	-	672,198	-	13,403,840

- (注1) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書（当該建物調査診断報告書に係る追加確認事項に関する報告書を含みます。以下同じです。）に記載された緊急を要すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注2) 「短期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「長期修繕費用の見積額」は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間に発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注4) 「PML値」は、信託不動産に関する、再現期間475年に対応する予想損害額の再調達価格に対する割合を記載しています。
- (注5) 「再調達価格」は、建物調査診断報告書に記載された、調査時点において、信託不動産を新築するとした場合の費用を記載しています。
- (注6) アルファリビング岡山後楽園は老人ホーム棟を①、デイサービスセンター棟を②で記載しています。

#### h. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

第3期取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。

なお、本投資法人は、第3期取得済資産及び取得予定資産に係る構造計算書の妥当性について専門の第三者機関による調査を実施しており、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する旨の調査結果が記載された構造計算書耐震関連事項評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています（取得済資産のうち物件番号15及び16の各物件については平成27年3月付、物件番号17の物件については平成27年9月付、物件番号18～21の各物件については平成27年5月付にて取得しています。）。

(注) 物件番号15、16、17及び19の各物件については、平成19年6月に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣の定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているため、構造計算書の妥当性について調査は行っていません。

物件番号	物件名称 (注1)	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関又は 構造計算 適合性判定者 (注1)
15	みんなの家 ・大宮吉野町	株式会社井上建築工学 設計事務所	古久根建設 株式会社	ビューロベリタ スジャパン株式 会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
16	みんなの家 ・中央区円阿弥	株式会社井上建築工学 設計事務所	八生建設 株式会社	ビューロベリタ スジャパン株式 会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
17	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	株式会社AG総合設計	東急建設株式 会社札幌支店	札幌市	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
18	アルファリビング 岡山西川緑道公園	親和建设株式会社 一級建築事務所	親和建设 株式会社	岡山県建築住宅 センター株式会 社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
19	アルファリビング 岡山後楽園	中国電力株式会社 岡山支店(注2) 有限会社アルク(注3)	アイサワ工業 株式会社(注 2) 敷島建設株式 会社(注3)	岡山市(注2) 日本ERI株式 会社(注3)	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
20	アルファリビング 高松駅前	株式会社 IAO竹田設計	小竹興業 株式会社	日本ERI株式 会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
21	アルファリビング 高松百間町	株式会社 IAO竹田設計	小竹興業 株式会社	日本ERI株式 会社	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社

(注1) 設計、施工、建築確認及び調査又は適合性判定実施時における名称を記載しており、その後変更されている場合があります。

(注2) アルファリビング岡山後楽園の老人ホーム棟新築時の内容を記載しています。

(注3) アルファリビング岡山後楽園の老人ホーム棟用途変更時及びデイサービスセンター棟新築時の内容を記載しています。

(3) 担保提供の状況

取得予定資産取得後において、担保に供している資産は以下のとおりです。

物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額 (百万円) (注)	担保権者
ニチイケアセンター福島大森 レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 チャームスイート緑地公園 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 ヴェルジェ枚方 レストヴィラ衣笠山公園 ラ・ナシカあらこがわ さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大島参番館 スーパー・コートJR奈良駅前 みんなの家・大宮吉野町 みんなの家・中央区円阿弥 シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 アルファリビング岡山西川緑道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルファリビング高松駅前 アルファリビング高松百間町	有担保 (共同担保)	根質権	22,023	株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社

(注) みんなの家・大宮吉野町及びみんなの家・中央区円阿弥は平成27年4月1日、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町は平成27年7月31日、それ以外の物件については第2期末を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(4) ポートフォリオ全体に係る事項

a. ポートフォリオの分散

取得予定資産取得後において本投資法人の保有する予定の信託不動産の各分散状況は、以下のとおりです。

(i) 地域別分散

地域	物件数 (件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率 (%) (注)
三大都市圏	9	11,085	59.6
中核都市部	12	7,523	40.4
その他	—	—	—
合計	21	18,608	100.0

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

## (ii) タイプ別分散

タイプ		物件数 (件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率(% (注))
施設 ・ 高 齢 住 者 住 宅	有料老人ホーム	20	18,003	96.7
	介護付	12	12,234	65.7
	住宅型	8	5,769	31.0
	サービス付き高齢者向け住宅	1	605	3.3
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—
	小計	21	18,608	100.0
医療施設		—	—	—
その他		—	—	—
合計		21	18,608	100.0

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

## (iii) 築年数別分散

築年数 (注1)	物件数 (件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率(% (注2))
5年以内	6	5,041	27.1
5年超10年以内	11	10,537	56.6
10年超15年以内	3	2,420	13.0
15年超20年以内	—	—	—
20年超	1	610	3.3
合計	21	18,608	100.0

(注1) 「築年数」は、平成27年9月30日時点の新築時からの経過年数を記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

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

平均築年数(注)
7.7年

(注) 「平均築年数」は、平成27年9月30日時点の、新築時からの経過年数を取得(予定)価格で加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。但し、建築時期は、登記簿記載事項に基づいています。

## b. 賃貸借の状況

## (i) 残存賃貸借契約期間別分散

残存賃貸借契約期間 (注1)	物件数 (件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率(% (注2))
10年以内	—	—	—
10年超20年以内	16	12,311	66.2
20年超	5	6,297	33.8
合計	21	18,608	100.0

(注1) 「残存賃貸借契約期間」とは、平成27年9月30日現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント(オペレーター)と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいいます。

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

## (ii) 賃料負担力別分散

賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	197	14.6
1.5倍超 2.0倍以下	468	34.8
1.2倍超 1.5倍以下	381	28.3
1.2倍以下	300	22.3
合計	1,346	100.0

(注1) 「賃料負担力」とは、各取得済資産及び取得予定資産における直近のEBITDARを賃料（オペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した値。以下同じです。）で除した倍率をいいます。

「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、営業利益及び減価償却費は、各オペレーターから開示された平成26年7月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。但し、ラ・ナシカあらこがわは平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は平成26年2月から平成27年1月、アルファリビング岡山西川緑道公園は平成26年10月から平成27年6月、アルファリビング岡山後楽園は平成27年3月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「(ii) 賃料負担力別分散」において同じです。

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

(注3) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力(注)
1.4倍

(注) 「平均賃料負担力」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）のEBITDAR総額を、当該21物件の賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (iii) 鑑定賃料負担力別分散

鑑定賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	298	22.2
1.5倍超 2.0倍以下	763	56.7
1.2倍超 1.5倍以下	238	17.7
1.2倍以下	45	3.4
合計	1,346	100.0

(注1) 「鑑定賃料負担力」とは、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が算出した各取得済資産及び取得予定資産における想定EBITDAR（各オペレーターからの事業収支の情報に基づき算出した値）を賃料で除した倍率をいいます。

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

(注3) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の年間賃料総額に対する鑑定賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均鑑定賃料負担力(注)
1.7倍

(注) 「平均鑑定賃料負担力」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の想定EBITDAR総額を、当該21物件の賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (iv) 介護報酬割合別分散

介護報酬割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
50%以内	738	54.8
50%超 60%以内	551	40.9
60%超 70%以内	57	4.2
70%超	—	—
合計	1,346	100.0

(注1) 「介護報酬割合」とは、各取得済資産及び取得予定資産における売上高に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の割合をいいます。

なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された平成26年7月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。但し、ラ・ナシカあらこがわは平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は平成26年2月から平成27年1月、アルファリビング岡山西川緑道公園は平成26年10月から平成27年6月、アルファリビング岡山後楽園は平成27年3月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「(iv) 介護報酬割合別分散」において同じです。

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

(注3) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合(注)
49.6%

(注) 「平均介護報酬割合」とは、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の売上高総額に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (v) 入居一時金償却収入割合別分散

入居一時金償却収入割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
5%以内	883	65.6
5%超 15%以内	351	26.1
15%超 25%以内	111	8.3
25%超	—	—
合計	1,346	100.0

(注1) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得済資産及び取得予定資産（計21物件）における売上高に占める入居一時金償却収入の割合をいいます。

なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された平成26年7月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。但し、ラ・ナシカあらこがわは、平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は平成26年2月から平成27年1月、アルファリビング岡山西川緑道公園は平成26年10月から平成27年6月、アルファリビング岡山後楽園は平成27年3月から平成27年6月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「(v) 入居一時金償却収入割合別分散」において同じです。

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

(注3) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金 償却収入割合(注)
4.3%

(注) 「平均入居一時金償却収入割合」は、取得済資産及び取得予定資産（計21物件）の売上高総額に対する入居一時金償却収入総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (vi) 主テナント属性別分散

主テナント属性	物件数 (件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
上場会社	3	3,494	18.8
上場会社のグループ会社	13	9,817	52.8
非上場会社その他	5	5,297	28.5
合計	21	18,608	100.0

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

## (vii) オペレーター別分散

オペレーターの名称	取得(予定) 価格合計 (百万円)	比率(%) (注1)	鑑定NOI合計 (百万円)	比率(%) (注2)
ワタミの介護株式会社	3,969	21.3	259	21.5
株式会社さわやか倶楽部	3,298	17.7	243	20.1
株式会社チャーム・ケア・ コーポレーション	1,950	10.5	144	11.9
株式会社スーパー・コート	1,569	8.4	91	7.5
株式会社シダー	1,279	6.9	74	6.2
株式会社日本介護医療センター	950	5.1	85	7.1
株式会社ニチイ学館	265	1.4	22	1.9
株式会社ウイズネット	1,578	8.5	85	7.1
株式会社シルバーハイツ札幌	1,200	6.4	70	5.8
あなぶきメディカルケア株式会社	2,550	13.7	132	11.0
合計	18,608	100.0	1,208	100.0

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

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

## c. 入居者の状況

## (i) 年齢別割合

年齢帯	入居者数(人) (注1)	比率(%) (注2)
65歳未満	25	2.1
65歳以上75歳未満	92	7.6
75歳以上85歳未満	390	32.1
85歳以上	707	58.2
合計	1,214	100.0

(注1) 重要事項説明書に表示された年齢帯毎の入居者数を記載しています。但し、アルファリビング高松百間町についてはオペレーターからの月次運用報告書等に基づき記載しています。以下、本c.において同じです。また、レストヴィラ相模原中央及びレストヴィラ衣笠山公園については、重要事項説明書において年齢別の入居者の状況に関する表示がないため、入居者数に含まれていません。

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

## (ii) 男女別割合

性別	入居者数(人) (注1)	比率(%) (注2)
男性	371	27.5
女性	980	72.5
合計	1,351	100.0

(注1) 重要事項説明書に表示された性別毎の入居者数を記載しています。但し、アルファリビング高松百間町についてはオペレーターからの月次運用報告書に基づき記載しています。

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

## (iii) 要介護・支援度別割合

要介護・支援度	入居者数(人) (注1)	比率(%) (注2)
自立	20	1.5
要支援1	66	4.9
要支援2	81	6.0
要介護1	301	22.3
要介護2	305	22.6
要介護3	250	18.5
要介護4	192	14.2
要介護5	135	10.0
その他	1	0.1
合計	1,351	100.0

(注1) 重要事項説明書に表示された要介護・支援度(介護又は支援の必要の程度に応じて要介護認定等に係る介護認定審査会による審査及び判定の基準等に関する省令(平成11年厚生省令第58号)で定められる区分(要介護状態区分・要支援状態区分)をいいます。)毎の入居者数を記載しています。但し、アルファリビング高松百間町についてはオペレーターからの月次運用報告書に基づき記載しています。

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

平均要介護度(注)
2.3

(注) 「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。但し、アルファリビング高松百間町についてはオペレーターからの月次運用報告書に基づき記載しています。

## (5) 利害関係人等への賃貸状況

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

## (6) 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、取得予定資産取得後における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。投資不動産21物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント数	鑑定NOI (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	全賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
チャームスイート緑地公園	1	144	5,329.73	5,329.73	100.0



## (7) 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、取得予定資産取得後における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。投資不動産21物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

主要なテナント名	物件名称	契約満了日	鑑定 NOI (百万円)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注)
株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館	平成46年 3月27日	243	15,142.82	23.2
	さわやか鳴水館				
	さわやかはーとらいふ西京極				
	さわやか日の出館	平成46年 11月30日			
	さわやかリバーサイド栗の木				
	さわやか大島参番館				
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ広島光が丘	平成46年 3月28日	259	12,132.65	18.6
	レストヴィラ相模原中央	平成46年 9月11日			
	レストヴィラ衣笠山公園				
あなぶきメディカルケア株式会社	アルファリビング 岡山西川緑道公園	平成47年 6月30日	132	8,029.82	12.3
	アルファリビング岡山後楽園				
	アルファリビング高松駅前				
	アルファリビング高松百間町				
株式会社 シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	平成47年 11月30日	70	7,267.56	11.1

(注) 「比率」は、総賃貸面積に対する主要なテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (8) 賃貸面積上位テナントに関する情報

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

順位	テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注)
1	株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大島参番館	15,142.82	23.2
2	ワタミの介護株式会社	レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 レストヴィラ衣笠山公園	12,132.65	18.6
3	あなぶきメディカルケア株式会社	アルファリビング岡山西川緑道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルファリビング高松駅前 アルファリビング高松百間町	8,029.82	12.3
4	株式会社シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	7,267.56	11.1
5	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	5,329.73	8.2
6	株式会社スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	5,057.07	7.8
7	株式会社ウイズネット	みんなの家・大宮吉野町 みんなの家・中央区円阿弥	3,763.06	5.8
8	株式会社シダー	ラ・ナシカあらこがわ	3,590.40	5.5
9	株式会社日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2,925.25	4.5
10	株式会社ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	1,964.68	3.0
合計			65,203.04	100.0

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

## (9) 信託不動産に関する権利関係の従前の経緯

物件名称	前所有者 (前信託受益者) (注1)	現所有者 (現信託受益者) (注1)
みんなの家・大宮吉野町	(注2)	本投資法人
みんなの家・中央区円阿弥	(注3)	本投資法人
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	株式会社シルバーハイツ札幌	本投資法人
アルファリビング岡山西川緑道公園	合同会社DAヘルスケアアルファ(注4)	本投資法人
アルファリビング岡山後楽園	合同会社DAヘルスケアアルファ(注4)	本投資法人
アルファリビング高松駅前	合同会社DAヘルスケアアルファ(注4)	本投資法人
アルファリビング高松百間町	合同会社DAヘルスケアアルファ(注4)	本投資法人

(注1) 取得予定資産については、取得予定資産取得後の状況に基づいて記載しています。

(注2) 前所有者は個人ですが、名称等の開示については前所有者から同意を得られていないため非開示としています。

(注3) 前所有者は土地は国内事業会社、建物は個人ですが、名称等の開示については前所有者から同意を得られていないため非開示としています。

(注4) AIPヘルスケアジャパンが運営する不動産私募ファンドです。

## 6 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

### (1) リスク要因

以下には、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）及び本投資法人の投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。なお、本投資法人は本書の日付現在において投資法人債を発行していませんが、今後投資法人債を発行する場合があることから、本投資法人債への投資に係るリスク要因も併せて記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人債への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産に特有のリスクについては前記「5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (1) 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 (3) その他投資資産の主要なもの (ル) 個別信託不動産の概要」を併せてご参照ください。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資口又は本投資法人債の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資口又は本投資法人債の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 本投資口の市場性に関するリスク
  - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
  - (ヘ) 投資法人債の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) 投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク
  - (ロ) 投資対象不動産が地域的に偏ることに関するリスク
  - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ニ) 本投資法人の外部成長戦略に関するリスク
  - (ホ) 投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
  - (ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
  - (ト) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク
  - (チ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ニ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク
  - (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

- (リ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が限られていることに伴うリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 土地の境界等に関するリスク
  - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ニ) 災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク
  - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (チ) 地球温暖化対策に関するリスク
  - (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (ヌ) マスターリースに関するリスク
  - (ル) 転貸に関するリスク
  - (ヲ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク
  - (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
  - (カ) 共有物件に関するリスク
  - (ヨ) 区分所有建物に関するリスク
  - (タ) 借地物件に関するリスク
  - (レ) 借家物件に関するリスク
  - (ソ) 開発物件に関するリスク
  - (ツ) 有害物質に関するリスク
  - (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
  - (ナ) 不動産信託受益権の準共有等に関するリスク
  - (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- ⑤ 税制等に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
  - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
  - (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
  - (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ト) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- ⑥ その他
  - (イ) 専門家報告書等に関するリスク
  - (ロ) 投資主優待制度に関するリスク
  - (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

① 本投資口又は本投資法人債の商品性に関するリスク

(イ) 本投資口又は本投資法人債の市場価格の変動に関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、本投資口の売却に限定されます。

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

ります。

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

(ロ) 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、投資主の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損失を被る可能性があります。なお、本投資法人が投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針

(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ③次期の見通し (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題 d. 投資主に配慮した投資主還元策の設定 (i) 利益を超える金銭の分配（利益超過分配（出資の払戻し））の実施」に記載の方針に従い、継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針を採用しています。当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として利益超過分配（出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が変動する可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一切行わない可能性があります、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）においては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針としている投資法人は少ないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関する投信協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の投信協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、賃貸借契約の終了等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関

するリスク（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 投資法人債の償還・利払に関するリスク

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途をヘルスケア施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物を含みますがこれらに限られません。）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産をその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設需要と供給の関係、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、介護保険等の制度改正等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 投資対象不動産が地域的に偏ることに関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

(ニ) 本投資法人の外部成長戦略に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

(ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。匿名組合に出資する場合、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。更に、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

(ト) 金銭債権投資及び金銭債権を信託する信託受益権への投資に関するリスク

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

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

なる可能性があります。

(チ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合、本投資法人の投資を特定目的会社が不動産等に投資することになります。当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社の保有する不動産等が想定した価格で売却できない場合又は導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が投資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買取引を余儀なくされる可能性があります。更に、優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件に係る優先交渉権等の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権等により当該新規物件を取得できる保証がない場合があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反に関するリスク

大和証券グループ本社は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式のすべてを保有しており、資産運用会社の親会社に該当します。大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社は資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、同社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。更に、資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています（スポンサー・サポート契約については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み ② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。）。

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財務的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

なお、資産運用会社の役職員には、大和証券グループ本社の子会社である大和証券株式会社からの出向者である者及び大和証券グループ本社又はその子会社が兼職先となっている者がいます。また、資産



運用会社の役員は、大和証券グループ本社の株式を取得することがあります。このため、大和証券グループ本社を含む大和証券グループと本投資法人の間に利益相反関係が生ずる場面では、資産運用会社の当該役員と本投資法人の間でも同様に利益相反関係が生じる可能性があります。

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

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

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

#### (ニ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク

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

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

更に、資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、DOI又はDRPの運用対象とはならない物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ヴィークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

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

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

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

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

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

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(リ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が限られていることに伴うリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。隣地との越境や境界紛争に起因して損害賠償を請求される可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

(ロ) 土地の境界等に関するリスク

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

し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(ニ) 災害等による建物の滅失、劣化及び毀損のリスク

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

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）

又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。本投資法人はいわゆる新耐震基準を満たさない既存不適格物件を取得する可能性があります。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づく建築物移動等円滑化基準への適合義務、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）又は地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### （ト）法令の制定・変更に関するリスク

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

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

#### （チ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権などを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

#### （リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(ヌ) マスターリースに関するリスク

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

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

(ル) 転貸に関するリスク

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

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

(ロ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

a. ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

前記「3 オファリング・ハイライト（本募集の意義）」(1) ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況」(2) 投資法人の目的及び基本的性格 ② 投資法人の特色 (ロ) ヘルスケア施設を取り巻く状況」に記載のとおり、本投資法人は、高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれる一方で、それに伴い不足する高齢者向け住宅の拡充の必要性という社会的需要等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はなく、したがってこれを前提とする本投資法人の成長戦略の実現が困難となる可能性があります。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はなく、また、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況」(2) 投資法人の目的及び基本的性格 ② 投資法人の特色 (ハ) 本投資法人の果たす役割」に記載のアセットサイクル、グロスサイクル及びナレッジサイクルの形成を通じて業界における主導的な地位を確立できる保証もありません。

b. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

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

ヘルスケア施設においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃を収受する場合があります。入居一時金は、ヘルスケア施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はヘルスケア施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、ヘルスケア施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継せず、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人

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

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多いことから、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用に費用負担が必要となり、また、転用できない場合には、用途が限定されているために購入先が限られることから想定した時期・価格で売却できない可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

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

#### c. オペレーターに関するリスク

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

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並び

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

また、オペレーターやオペレーターが属する企業集団の組織再編や株式譲渡等により、オペレーターの変更又はオペレーターの親会社の異動が生じた場合、オペレーターの信用力や運営力、ひいては本投資法人が保有するヘルスケア施設のレピュテーション、収益性及び資産価値に影響を及ぼす可能性があります。

#### (ワ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

#### (カ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、特約の有効期間（5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その特約が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。但し、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されており、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分にお



ける一定の手續の履踐義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

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

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

### (ヨ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

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

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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(タ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(レ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(ソ) 開発物件に関するリスク

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

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地、土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります、かかる有害物質

が埋蔵されている場合には当該土地等の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。更に、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

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

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

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

#### (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は、原則として債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、株式や社債のような典型的な有価証券ほどの流動性はありません。

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

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

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

#### (ナ) 不動産信託受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有持分を処分するに際し、他の準共有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履行義務等が課されている場合があります。この場合は、本

投資法人が準共有持分を処分する際に事前に優先交渉を他の準共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。その他、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

⑤ 税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記

「(ホ)同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により導管性要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

(ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。但し、平成27年4月1日以後開始事業年度からは、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことで、かかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の計算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(二) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

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

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

(ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。かかる場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。なお、本投資法人に係る不動産取得税の軽減措置及び登録免許税の軽減措置は平成29年3月31日までとされています。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

(ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

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

(ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産の価格調査による調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

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

(ロ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーターとの合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、本投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

(ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後、前記「5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、売買契約を締結しています。

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

があります。その場合、本投資法人は見込んでいた営業収益をあげられず、その結果、1口当たり分配金が見込んでいた額を下回る事となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 資産運用会社の体制

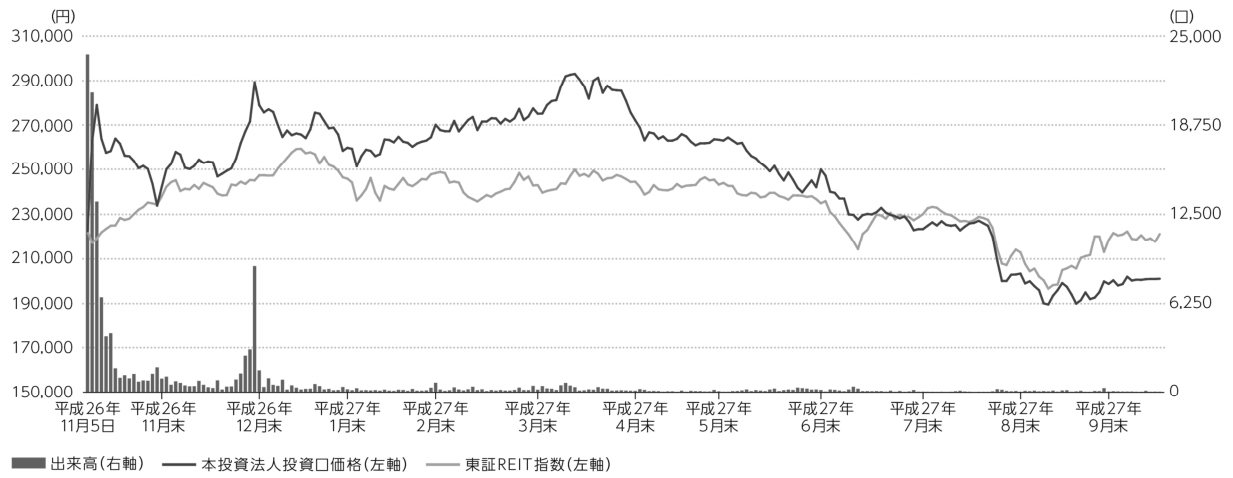
資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として、投資企画部、投資オリジネーション部、資産運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部及び経営企画部の各部長をリスク管理責任者として任命しています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制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

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

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

## 7 その他

### <投資口価格等の推移>



(出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき、資産運用会社が作成

(注1) 平成26年11月5日から平成27年10月16日まで記載しています。

(注2) 平成26年11月5日における東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値「222,600円」に換算しています。



### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ヘルスケア投資法人 本店  
(東京都中央区銀座六丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

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

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を実施しております。投資主優待制度の詳細は、前記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 4 ヘルスケアリートの仕組み (3) 投資主還元に向けた取組み」をご参照ください。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

- (a) 目論見書の表紙の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

- (b) 目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（\*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（\*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（\*2）に係る有価証券の借入れ（\*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

\*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成27年10月30日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成27年11月10日から平成27年11月13日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

\*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

\*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集における各引受人の引受投資口数、売出価格、引受価額、引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nippon-healthcare.co.jp/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

(c) 目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴマークや図案、英文名称 (Nippon Healthcare Investment Corporation) を使用し、取得済資産及び取得予定資産の写真を掲載することがあります。また、目論見書の表紙及び裏表紙に「ニッポンに、心強い未来を。」との記載を行います。

(d) 目論見書の表紙の次に以下の内容を記載します。

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

## 日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

本報告書発行日より行う日本ヘルスケア投資法人投資口2,249,000,000円(税込額)の募集(一般募集)及び投資口3,558,000,000円(税込額)の売出し(引受人の買取引受けによる売出し)並びに投資口590,000,000円(税込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を平成27年10月29日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、一般募集における各引受人の引受投資口数、売出価格、引受価額、引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価額等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(LINK) <http://www.nippon-healthcare.co.jp/ja/ir/index.html> (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における変更について】

(1)金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公表の報覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公表の報覧に供された時までの間(※1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私取引システム

## 日本ヘルスケア投資法人の特徴

# 社会インフラへの社会貢献投資

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

## 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

- 高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設に対する社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。
- 社会的需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設への投資に特化することで、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

## 安定したキャッシュフロー

- 各ヘルスケア施設の運営事業者(オペレーター)と長期かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、オペレーター相互の運営バックアップの拡充を検討します。

## アセットの特徴を活用した投資主還元方針

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

## 充実したサポート体制と高い独立性

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

における空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。  
(2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

- 1 取引所規則附令第15条の5に定める期間は、平成27年10月30日から、発行価格及び売出価格を決定したことに係る有価証券届出書の訂正届出書が平成27年11月10日から平成27年11月13日までの間のいずれかの日に提出され、公表の段階に供された時点までの間となります。
- 2 取引所規則附令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
  - ・先物取引
  - ・国債証券、地方債証券、社債等(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
  - ・取引所金融商品市場における立会売買による空売り
- 3 取引所規則附令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】  
不動産投資証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



## 日本ヘルスケア投資法人の投資ハイライト

- 1 ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり
- 2 継続的な物件取得による資産規模の拡大
- 3 オペレーター及び投資エリアの分散・拡大によるポートフォリオの安定性の維持・向上



4 充実した情報開示、  
透明性の高いポートフォリオ

5 スポンサー及びアドバイザーからの  
充実したサポート体制

6 財務の安定性向上及び  
LTV低下による取得余力の拡大

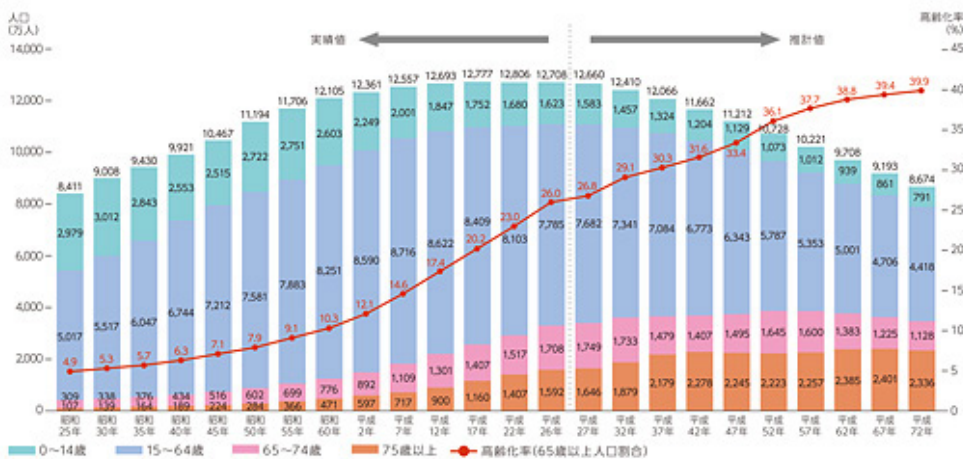


# 1 ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり

社会的需要の拡大を背景に、今後ヘルスケア施設の供給増加が見込まれています。本投資法人は自らの資産規模拡大を目指すことで、社会インフラとしての優良なヘルスケア施設の拡充に貢献したいと考えています。

## ■ 年齢別国内人口動態

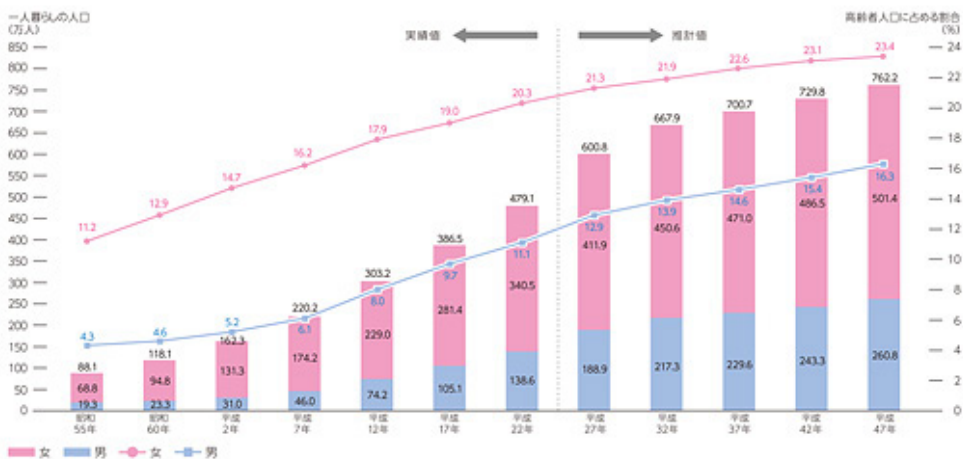
我が国の高齢者人口(65歳以上の人口)は、平成27年4月1日現在で約33百万人、高齢化率(総人口のうち高齢者人口の占める割合)は26.4%となっています。また、将来的には、総人口が減少するにもかかわらず、平成72年には高齢者人口は約34百万人となり、高齢化率は39.9%にまで到達する見込みとなっています。



(出所)内閣府「平成27年版高齢社会白書」  
 (注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照資料の補完情報 3 オフライン・ハイライト(本募集の意義) (1)ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり ① 高齢化の進む国内人口」をご参照ください。

## ■ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移

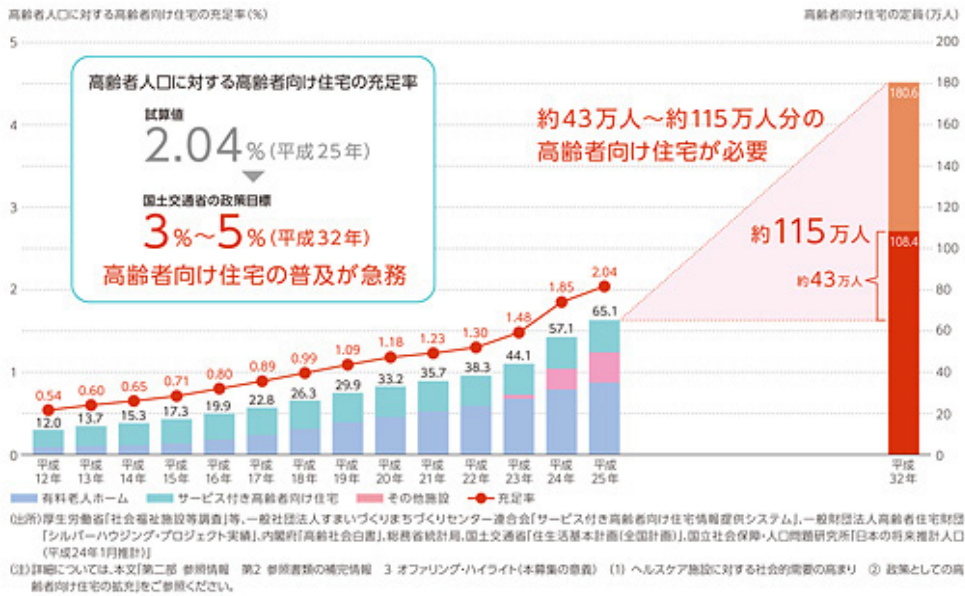
高齢化率の高まりとともに、高齢者の一人暮らし人口は今後増加することが見込まれています。



(出所)内閣府「平成27年版高齢社会白書」  
 (注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照資料の補完情報 3 オフライン・ハイライト(本募集の意義) (1)ヘルスケア施設に対する社会的需要の高まり ① 高齢化の進む国内人口」をご参照ください。

## ■ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と平成32年の到達目標

国土交通省は、平成17年に0.9%であった高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年には3%~5%とすることを政策目標として設定しています。この政策目標を実現するためには、平成25年から平成32年までに約43万人~約115万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要になると見込まれます。



## ■ 本投資法人の社会的貢献

- ・ 社会インフラとしての優良なヘルスケア施設の拡充に貢献します。

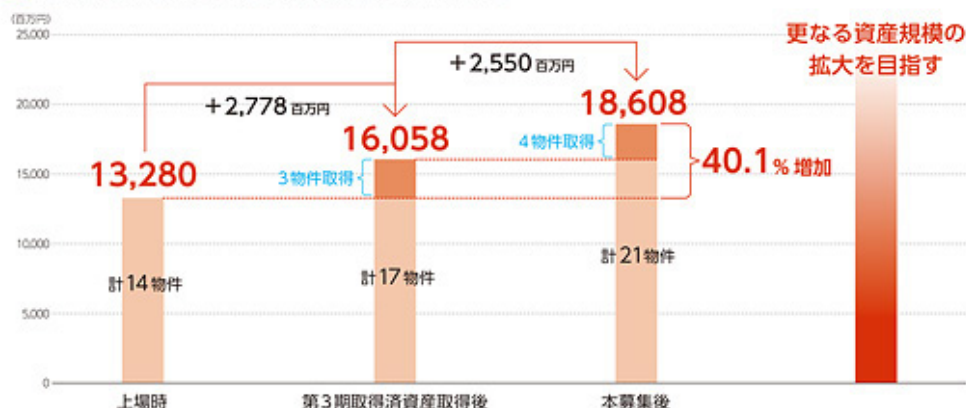
本投資法人が、金融・資本市場を通じて調達した資金によって高齢者施設・住宅取得を行うことにより、オペレーターへ資金を供給することが可能となります。オペレーターは、施設売却によって得た資金により、ヘルスケア施設運営事業を拡大するための施設開発を行うことが期待され、これにより高齢者施設・住宅の供給が促進されることが期待されます。



## 2 継続的な物件取得による 資産規模の拡大(1)

本投資法人は、平成26年11月の上場時以降、物件取得を継続して行い、着実な資産規模の拡大を実現しています。本募集後の資産規模は、上場時対比約53億円、40.1%増(取得(予定)価格ベース)の約186億円となる予定です。

### ■ 新規物件取得等による資産規模の推移



(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフオリング・ハイライト(本募集の意義) (2) 継続的な物件取得による資産規模の拡大」をご参照ください。

### ■ ソーシングルート毎の物件取得状況

本投資法人は、資産運用会社とその資産運用を通じて様々な関係先(第三者)と強固なリレーションを構築することにより、多様なソーシングルートを確認しており、これらを活用した継続的な物件取得による資産規模の拡大を実現しています。また、スポンサーグループ及びアドバイザーからの情報提供等のサポートによるソーシングルートを活用した物件取得に努めています。

	上場時取得済資産 14物件/13,280百万円	第3期取得済資産 3物件/2,778百万円	取得予定資産 4物件/2,550百万円	
資産運用会社 独自のネットワーク		シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 取得価格： 1,200百万円	アルファビィング 岡山西川緑道公園 取得予定価格：730百万円 アルファビィング 岡山後楽園 取得予定価格：610百万円 アルファビィング高松駅前 取得予定価格：605百万円 アルファビィング高松百間町 取得予定価格：605百万円	5物件/ 3,750百万円
スポンサー グループ		みんなの家・大宮吉野町 取得価格：740百万円 みんなの家・中央区円阿弥 取得価格：838百万円		2物件/ 1,578百万円
アドバイザー	14物件/ 13,280百万円			14物件/ 13,280百万円

(注1)金額は取得(予定)価格に基づいて記載しています。

(注2)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフオリング・ハイライト(本募集の意義) (2) 継続的な物件取得による資産規模の拡大」をご参照ください。

## ■ 多様な売却ニーズを捉えた取得

既存施設の取得	開発物件の戦略的取得
<ul style="list-style-type: none"> <li>● オペレーター保有物件の売却(セール&amp;リースバック)</li> <li>● 個人・法人保有物件の売却(オーナーチェンジ)</li> <li>● M&amp;Aに伴う不動産の売却(オフバランス化)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オペレーター、開発事業者(不動産会社・建設会社等)、投資会社(開発型ファンド等)による開発物件の売却</li> </ul>

### ・売却ニーズを捉えた取得事例 ～オーナーチェンジによる売却ニーズを捉えた取得

株式会社ウイズネットが運営する「みんなの家・大宮吉野町」及び「みんなの家・中央区円阿弥」は、スポンサーの子会社である大和証券株式会社が、オーナーチェンジによる顧客の資産売却ニーズを的確に捉え、資産運用会社はその紹介を受けたことを契機として取得を実現したものです。



## ■ 取得の手法

ブリッジファンドの活用	フィーダーファンドの活用
<ul style="list-style-type: none"> <li>● スポンサーグループが提供するブリッジファンドからの物件取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アドバイザーが組成・運用する、本投資法人へのヘルスケア施設売却を主な目的とした私募ファンド「フィーダーファンド」からの物件取得</li> </ul>

(注) 上記は本投資法人が取得を検討する際の取得手法について説明するものであり、実際にかかる取得手法による取得が実現できる保証はありません。

### ・ブリッジファンドの積極活用事例

あなぶきメディカルケア株式会社が運営する取得予定資産4物件は、スポンサーが資金拠出し、AIPヘルスケアジャパン合同会社(アドバイザー)がアセット・マネジメント会社として投資助言業務を受託しているブリッジファンドが現在保有しており、本投資法人の資金調達時期に合わせて取得する予定です。



取得予定資産の概要

施設の  
運営事業者



あなぶきメディカルケア株式会社

「アルファリビング」ブランドの有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営、デイサービス事業の運営を香川県(高松市)を中心に中国地方、九州地方で展開しています。

住宅型有料  
老人ホーム

アルファリビング岡山西川緑道公園

取得予定資産



所在地	岡山県岡山市
取得予定日	平成27年11月24日
取得予定価格(百万円)	730
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,124.16
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上7階
居室数(室)	53
定員(人)	55
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.06~36.63
開設年月日	平成26年10月1日

立地特性

岡山市街の中心部である岡山駅や岡山県庁の近隣に所在しています。周辺の西川沿いには効果的に植栽がなされており、物件北側の公園と共に、趣ある地域環境が形成されています。

物件特性

平成26年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる約18m<sup>2</sup>を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

住宅型有料  
老人ホーム

アルファリビング岡山後楽園

取得予定資産



所在地	岡山県岡山市
取得予定日	平成27年11月24日
取得予定価格(百万円)	610
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,128.44
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上4階
居室数(室)	45
定員(人)	48
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.40~37.94
開設年月日	平成27年3月1日

立地特性

岡山市を南北に流れる旭川の東側そばに所在しています。南側には幹線道路を挟んで日本三大庭園の一つである後楽園や岡山城があり、西側と南西側には閑静な住宅街が広がっています。

物件特性

平成27年開設の地元有力企業の保養施設をコンバージョンした物件です。建物の質感や池のある日本庭園が存するなど、高級感が感じられる仕様となっています。住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な約18m<sup>2</sup>~約25m<sup>2</sup>を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

コーポレートデータ

代表取締役	大谷 佳久	設立年月日	平成21年6月24日
本社	香川県高松市磨屋町2番地8	運営施設数	23件
資本金	80百万円(平成27年9月30日現在)	運営居室数	1,009室

住宅型有料  
老人ホーム

## アルファリビング高松駅前

取得予定資産



所在地	香川県高松市
取得予定日	平成27年11月24日
取得予定価格(百万円)	605
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,848.06
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上6階
居室数(室)	43
定員(人)	44
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.00~45.71
開設年月日	平成26年7月15日

立地特性

JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分と交通の便の良い地域に所在しています。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常利便性の高い地域となっています。

物件特性

平成26年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な約18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。また1階に歯科クリニックを併設しています。

サービス付き  
高齢者向け住宅

## アルファリビング高松百間町

取得予定資産



所在地	香川県高松市
取得予定日	平成27年11月24日
取得予定価格(百万円)	605
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,929.16
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上10階
居室数(室)	52
定員(人)	54
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	21.29~40.80
開設年月日	平成22年8月15日

立地特性

最寄駅である高松琴平電鉄琴平線「片原町」駅まで徒歩4分、またJR予讃線「高松」駅へも徒歩でのアクセスが可能な地域に所在しています。高松三越やブランドショップが建ち並ぶエリアにほど近く、西方にはアーケード商店街が通り、生活利便性の高い地域となっています。

物件特性

サービス付き高齢者向け住宅である本物件は、自立者向け施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。

### 第3期取得済資産の概要


 Wellfare Information Service Network  
**株式会社 ウイズネット**

「みんなの家」、「すこや家」等のブランドで介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、デイサービスセンター等の運営を埼玉県を中心に東京都、神奈川県でも展開しています。

また、施設サービス以外でも、訪問介護、保育事業、福祉用具レンタル・販売等、幅広く事業を展開し、またコンビニエンスストアとの業務提携等、新たな取組みを行っています。

#### コーポレートデータ

代表取締役 高橋 行憲	設立年月日 平成10年1月14日(注)
本社 埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目795番地	運営施設数 123件
資本金 347百万円(平成27年9月30日現在)	運営居室数 3,355室

(注)組織変更を行い現在の名称で事業を開始した日になります。

介護付有料老人ホーム

### みんなの家・大宮吉野町

第3期取得済資産



所在地	埼玉県さいたま市
取得日	平成27年6月1日
取得価格(百万円)	740
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,800.03
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上4階
居室数(室)	33
定員(人)	33
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	17.62~18.38
開設年月日	平成24年5月1日

立地特性

JR高崎線「宮原」駅から道路距離で約2.5kmの立地に所在しています。閑静な住宅地にありながら、周囲には商業施設が多く、大変環境に恵まれた立地です。

物件特性

居室面積は全て約18m<sup>2</sup>の1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

介護付有料老人ホーム

### みんなの家・中央区円阿弥

第3期取得済資産



所在地	埼玉県さいたま市
取得日	平成27年6月1日
取得価格(百万円)	838
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,963.03
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階
居室数(室)	51
定員(人)	51
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.00
開設年月日	平成26年4月1日

立地特性

JR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの位置に所在しています。閑静な住宅街に位置し、埼玉県最大のターミナル駅である「大宮」駅へのアクセスも便利な立地です。

物件特性

平成26年竣工と築浅の物件であり、居室面積は全て18m<sup>2</sup>の1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

施設の  
運営事業者



## 株式会社シルバーハイツ札幌

「シルバーハイツ」ブランドで有料老人ホーム3施設を札幌市内で運営し、介護保険法指定事業所として、介護予防特定施設入居者生活介護及び特定施設入居者生活介護サービスの提供を行っています。

### コーポレートデータ

代表取締役	金子 洋文	設立年月日	昭和36年12月25日
本社	北海道札幌市豊平区福住三条三丁目41番地	運営施設数	3件
資本金	50百万円(平成27年9月30日現在)	運営居室数	321室

介護付有料  
老人ホーム

## シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

第3期取得済資産



所在地	北海道札幌市
取得日	平成27年10月15日
取得価格(百万円)	1,200
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,267.56
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階
居室数(室)	109
定員(人)	111
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	21.00～42.00
開設年月日	平成15年6月12日

立地特性

札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約15分の立地に所在しています。南東側に面する向ヶ丘通を生活道路として、街区が整然とした閑静な地域となっています。

物件特性

最大の居室面積は21m<sup>2</sup>と、介護居室としては一般的な広さです。共用部分については、売店、植栽溢れる中庭、理美容室、専用の歯科相談所が設置される等、介護型施設ながら自立型施設並みに充実しています。

### シルバーハイツ羊ヶ丘3番館のバックアップ・オペレーター

バックアップ・  
オペレーター



## 株式会社リビングプラットフォーム

グループ会社を含め、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設11施設を北海道、宮城県、千葉県及び神奈川県で運営しています。

また、これら施設サービス以外でも訪問介護看護事業、居宅介護支援事業、自立支援事業の他、障がい者サービス事業等、幅広く事業を展開しています。

### コーポレートデータ

代表取締役	金子 洋文	設立年月日	平成23年6月28日
本社	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地	運営施設数	7件
資本金	79百万円(平成27年9月30日現在)	運営居室数	346室

(注)詳細については、本文「第2部 参照情報」第2 参照書類の補充情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (1) 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。



## 2 継続的な物件取得による 資産規模の拡大(2)

取得予定資産の取得により、資産規模の拡大、ポートフォリオの質及び収益安定性の向上を図ります。

### ■ 主要指標の推移

主要指標	上場時 (平成26年11月5日時点)	第3期 取得済資産	第3期 取得済資産 取得後	取得 予定資産	本募集後
物件数	14 物件	3 物件	17 物件	4 物件	21 物件
資産総額 (取得(予定)価格 合計)	13,280 百万円	2,778 百万円	16,058 百万円	2,550 百万円	18,608 百万円
鑑定評価 総額	15,138 百万円	2,924 百万円	19,386 百万円	2,637 百万円	22,023 百万円
平均鑑定 NOI利回り	6.94%	5.60%	6.70%	5.19%	6.50%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平成27年 4月期末 (第2期末)		第3期 取得済資産 取得後		本募集後
有利子 負債総額	6,400 百万円		8,800 百万円		9,300 百万円
LTV	42.3%	▶	50.2%	▶	44.6%
1口当たり NAV	174,096 円		175,687 円		178,159 円

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフラインダ・ハイライト(本募集の意義) (2) 継続的な物件取得による資産規模の拡大」をご参照ください。なお、本募集後の有利子負債総額、LTV及び1口当たりNAVは一定の前提に基づく見込みであり、本募集の発行価額又は発行口数等により変動します。

■ 本募集後のポートフォリオ一覧

物件 番号	物件名称	施設の 類型	オペレーター	所在地	取得(予定)価格(注1)		期末算定価格 又は鑑定評価額 (百万円) (注2)	居室数 (室) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)
					価格 (百万円)	比率 (%)			
1	チャームスイート 緑地公園	介護付有料 老人ホーム	株式会社チャーム・ ケア・コーポレーション	大阪府 豊中市	1,950	10.5	2,760	128	5,329.73
2	スーパー・コート JR奈良駅前	住宅型有料 老人ホーム	株式会社 スーパー・コート	奈良県 奈良市	1,569	8.4	1,660	155	5,057.07
3	レストヴィラ 広島光が丘	介護付有料 老人ホーム	ワタミの介護 株式会社	広島県 広島市	960	5.2	1,150	80	4,133.82
4	レストヴィラ 相模原中央	介護付有料 老人ホーム		神奈川県 相模原市	1,170	6.3	1,630	80	3,732.95
5	レストヴィラ 衣笠山公園	介護付有料 老人ホーム		神奈川県 横須賀市	1,839	9.9	1,950	104	4,265.88
6	さわやか海響館	介護付有料 老人ホーム		福岡県 北九州市	630	3.4	840	65	2,694.42
7	さわやか鳴水館	介護付有料 老人ホーム		福岡県 北九州市	590	3.2	760	87	4,553.67
8	さわやかはーとらいふ 西京極	住宅型有料 老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	京都府 京都市	750	4.0	1,100	84	2,459.19
9	さわやか日の出館	介護付有料 老人ホーム		新潟県 新潟市	773	4.2	863	50	2,674.37
10	さわやかリバーサイド 栗の木	住宅型有料 老人ホーム		新潟県 新潟市	266	1.4	292	33	1,349.39
11	さわやか大晶参番館	住宅型有料 老人ホーム		福岡県 北九州市	289	1.6	325	50	1,411.78
12	ニチケアセンター 福島大森	介護付有料 老人ホーム	株式会社 ニチイ学館	福島県 福島市	265	1.4	332	52	1,964.68
13	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料 老人ホーム	株式会社シダー	愛知県 名古屋市	1,279	6.9	1,360	100	3,590.40
14	ヴェルジェ牧方	住宅型有料 老人ホーム	株式会社日本介護 医療センター	大阪府 枚方市	950	5.1	1,440	104	2,925.25
15	みんなの家・ 大宮吉野町	介護付有料 老人ホーム	株式会社 ウイズネット	埼玉県 さいたま市	740	4.0	755	33	1,800.03
16	みんなの家・ 中央区円阿弥	介護付有料 老人ホーム		埼玉県 さいたま市	838	4.5	859	51	1,963.03
17	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	介護付有料 老人ホーム	株式会社シルバー ハイツ札幌	北海道 札幌市	1,200	6.4	1,310	109	7,267.56
18	アルファリビング 岡山西川緑道公園	住宅型有料 老人ホーム	あなぶき メディカルケア 株式会社	岡山県 岡山市	730	3.9	760	53	2,124.16
19	アルファリビング 岡山後楽園	住宅型有料 老人ホーム		岡山県 岡山市	610	3.3	646	45	2,128.44
20	アルファリビング 高松駅前	住宅型有料 老人ホーム		香川県 高松市	605	3.3	622	43	1,848.06
21	アルファリビング 高松百間町	サービス付き 高齢者向け 住宅		香川県 高松市	605	3.3	609	52	1,929.16
10オペレーター 21物件 合計					18,608	100.0	22,023	1,558	65,203.04

(注1) [取得(予定)価格]は、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。[比率]は、取得(予定)価格の総額に対する各取得(予定)価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各様の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注2) [期末算定価格又は鑑定評価額]は、第2期末時点で保有していた資産については、平成27年4月30日を価格時点とする期末算定価格、第3期取得消費資産のうち「みんなの家・大宮吉野町」及び「みんなの家・中央区円阿弥」については、平成27年4月1日を価格時点とする鑑定評価額、第3期取得消費資産のうち「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」及び取得(予定)資産については、平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注3) [居室数]は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。但し、アルファリビング高松百間町については生活支援サービス重要事項説明書記載事項及び平成27年7月31日時点におけるオペレーターからの月次運営報告書等に基づき記載しています。なお、重要事項説明書は、有料老人ホームを管理する地方公共団体にて閲覧することができます。また、一部のオペレーターのウェブサイト上で公表されています。

(注4) [賃貸可能面積]は、各取得消費資産及び取得(予定)資産に係る建物の賃貸可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)、の賃貸可能面積を含みます。賃貸借契約書等に表示された面積(区分画、専有区画を含みます。)を記載しています。

### 3 オペレーター及び投資エリアの分散・拡大によるポートフォリオの安定性の維持・向上

本投資法人は、上場時以降、3社の新規オペレーターが運用する物件を取得し、又は取得を予定しており、オペレーターの分散を進展させることで、ポートフォリオの安定性の維持・向上を実現しています。本募集後のオペレーター一覧は以下のとおりです。

#### ■ オペレーター一覧

[ 上場時取得済資産におけるオペレーター ]

オペレーター	運営施設数(件)	運営居室数(室)	売上高(百万円)	設立年月	属性
ニチイ学館	402	12,573	271,868	昭和48年8月	東証一部上場会社
ワタミの介護	115	8,626	35,404	平成4年11月	東証一部上場会社ワタミ <sup>(注)</sup> の子会社
さわやか倶楽部	62	3,796	12,486	平成16年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	44	2,949	12,061	平成7年5月	-
シダー	36	1,872	10,791	昭和56年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	28	1,985	7,114	昭和59年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	27	1,088	1,669	平成9年10月	-

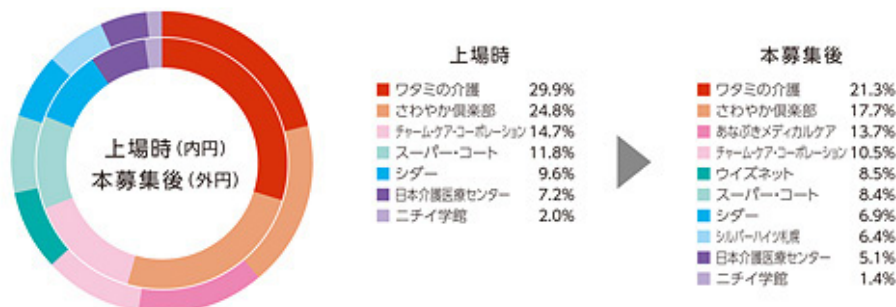
(注)ワタミ株式会社は、平成27年10月2日付で、ワタミの介護株式会社の発行済株式のすべてを平成27年12月1日付で擔保ジャパン日本興業ホールディングス株式会社に譲渡する旨の株式譲渡契約書を同社との間で締結した旨公表しています。

[ 第3期取得済資産及び取得予定資産におけるオペレーター ]

オペレーター	運営施設数(件)	運営居室数(室)	売上高(百万円)	設立年月	属性
ウイズネット	123	3,355	16,945	平成10年1月	-
シルバー・ハイツ札幌	3	321	1,334	昭和36年12月	-
あなびきメディカルケア	23	1,009	2,636	平成21年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社

(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフライン・ハイライト(本募集の意義) (3) オペレーター及び投資エリアの分散・拡大によるポートフォリオの安定性の維持・向上」をご参照ください。

#### ■ オペレーターの分散状況(取得(予定)価格ベース)

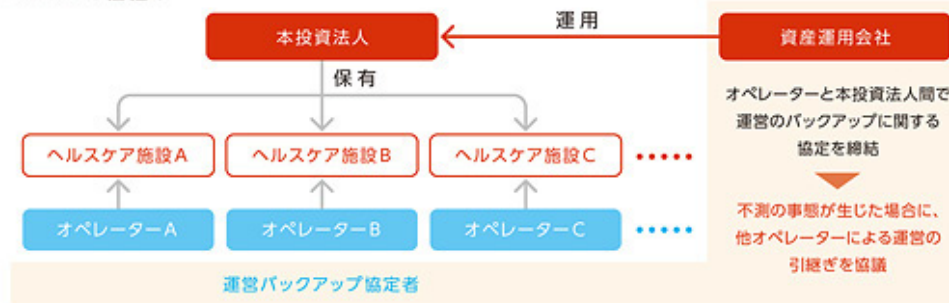


(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (4) ポートフォリオ全体に係る事項 b. 譲渡者の状況」をご参照ください。

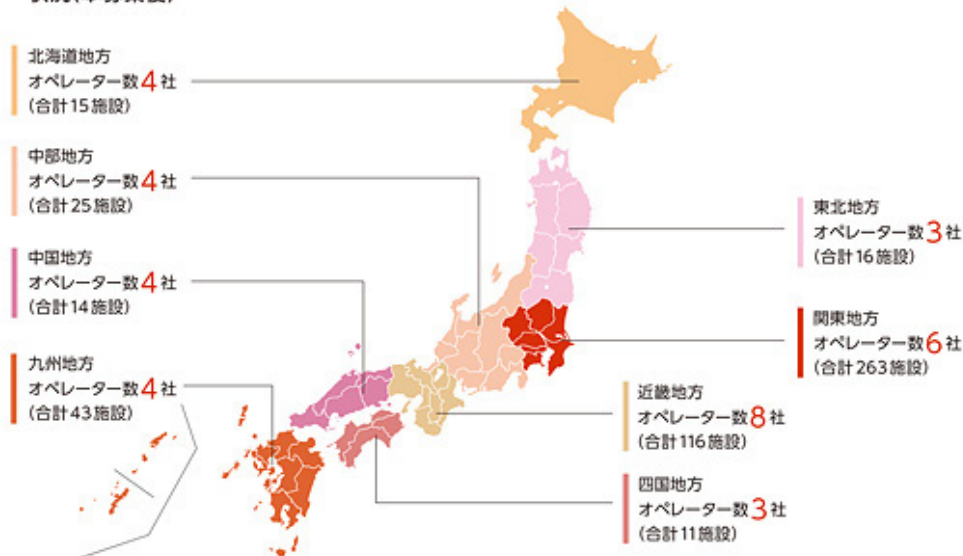
## ■ Backup Operator Membership(BOM)の概要と協定状況

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のすべてのオペレーターとの間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定(運営のバックアップに関する協定)をそれぞれ締結しており、また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。なお、運営のバックアップに関する協定を締結している各オペレーターの運営施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)は、以下のとおり、北は北海道、本州、四国、そして南は九州にかけて、日本の幅広い地域に所在しており、人材供給等の観点からも適時かつ適切に対応することが期待できる体制を有しているものと考えています。取得予定資産取得に伴う新規参加のオペレーターも運営のバックアップに関する協定に加わることで、協定状況は更に充実します。

### ・ BOMの仕組み



### ・ 運営バックアップ協定者による運営施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)の状況(本募集後)



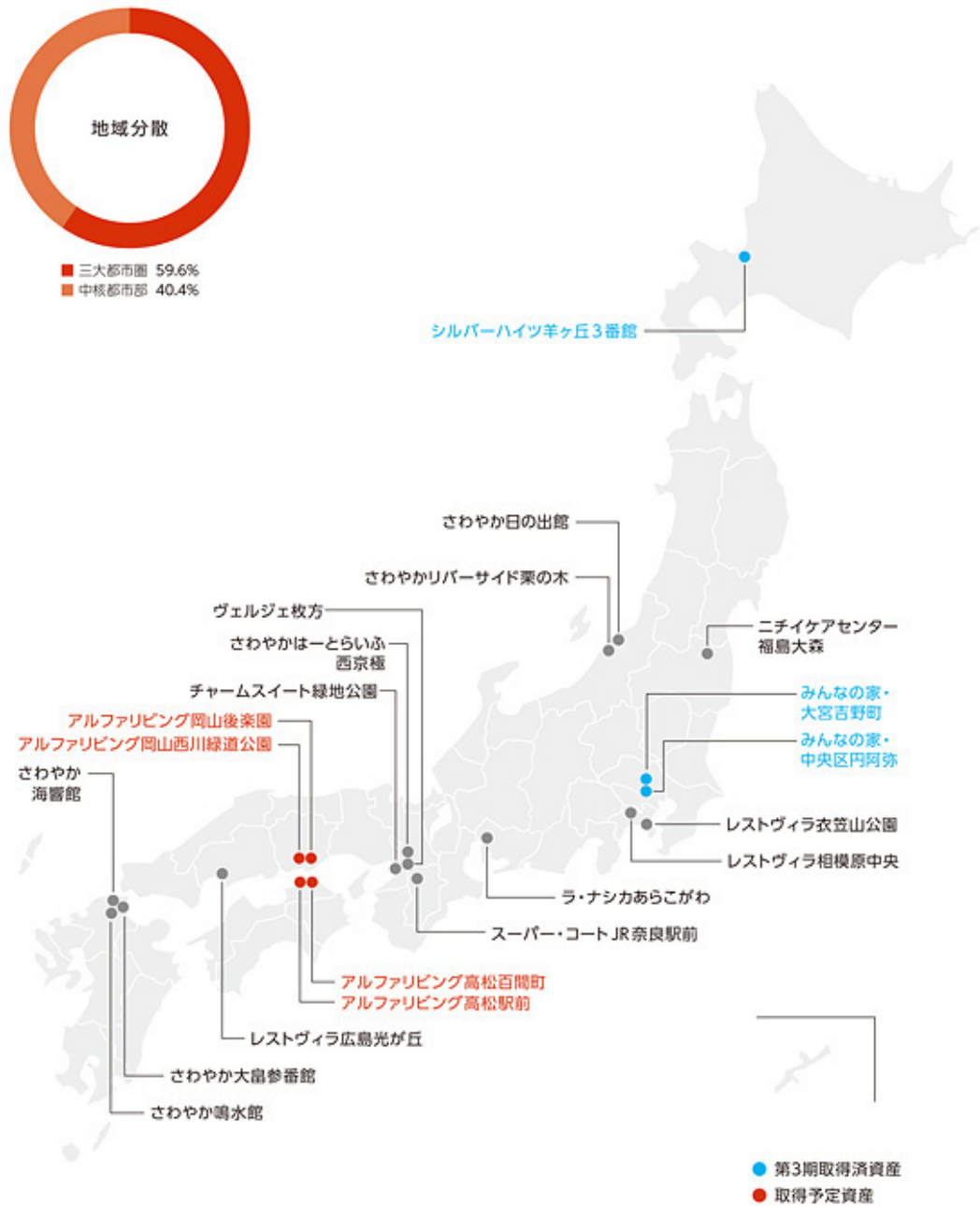
### [ 運営バックアップ協定者数及び運営バックアップ協定者による運営施設数の変遷 ]

上場時	本募集後
オペレーター数 7社	オペレーター数 10社
合計 297施設	合計 503施設

(注) オペレーター数及び施設数は、各社ホームページ(平成27年9月1日時点)より取得しています。

### ■ ポートフォリオマップ(投資エリアの分散)

上場時には物件を保有していなかった、北海道地方、四国地方を含む1道3県に立地する物件の取得によって、ポートフォリオのエリア分散が進展する予定です。



## ■ 長期的な賃貸借関係の構築

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。平成27年9月30日現在、取得済資産及び取得予定資産の残存賃貸借契約期間の状況は、以下のとおりです。



オペレーター	物件	残存賃貸借契約期間 <sup>(注1)</sup>	
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	28.5年	
	みんなの家・大宮吉野町	21.4年	
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	23.8年	
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	22.9年	
シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	20.2年	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	19.8年	
	アルファリビング岡山後楽園	19.8年	
	アルファリビング高松駅前	19.8年	
あなぶきメディカルケア	アルファリビング高松百間町	19.8年	
	レストヴィラ衣笠山公園	19.0年	
	レストヴィラ広島光が丘	18.5年	
	レストヴィラ相模原中央	18.5年	
ワタミの介護	さわやか日の出館	19.2年	
	さわやかリバーサイド栗の木	19.2年	
	さわやか大島参番館	19.2年	
さわやか倶楽部	さわやか海響館	18.5年	
	さわやか鳴水館	18.5年	
	さわやかはーとらいふ西京極	18.5年	
	ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	18.5年
	日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	18.5年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	12.5年	
平均残存年数 <sup>(注2)</sup>		19.9年	

<sup>(注1)</sup>「残存賃貸借契約期間」は、平成27年9月30日現在において、各物件につき最も賃貸面積が大きいテナント(オペレーター)と締結済みの賃貸借契約における契約期間満了日までの期間をいし、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、残存賃貸借契約期間別分散の比率は、取得(予定)価格総額に対する各残存賃貸借契約期間に属する資産の取得(予定)価格合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<sup>(注2)</sup>残存賃貸借契約期間の平均残存年数は、残存賃貸借契約期間を取得(予定)価格で加重平均して計算しています。

## ■ 固定賃料契約による収入の安定化

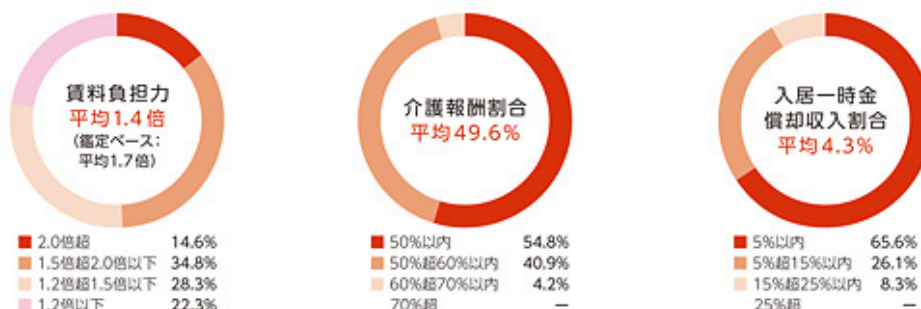
本投資法人の取得済資産及び取得予定資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、すべて固定賃料契約となっています。



## 4 充実した情報開示、 透明性の高いポートフォリオ

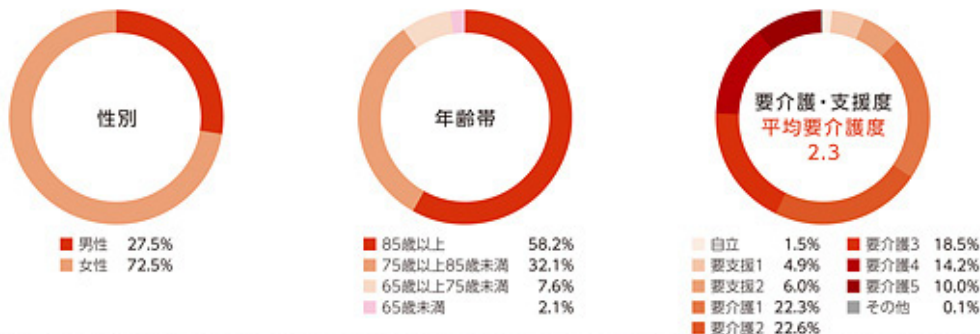
本投資法人は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、行政当局や東京証券取引所とともにオペレーター及び取得資産の開示内容について協議し、オペレーターの理解を得た上で、オペレーターの経営状況及びヘルスケア施設の運営状況等について継続的にモニタリングを行い、ポートフォリオについて透明性の高い情報開示に努めていきます。

### ■ 保有施設の運営状況



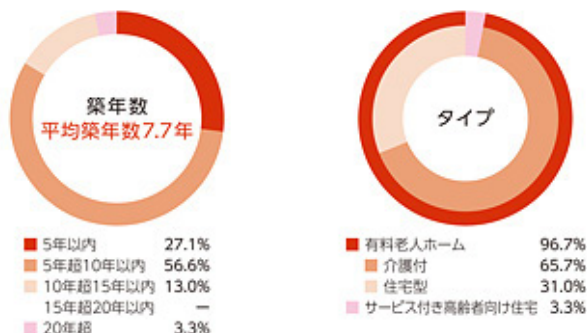
(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (4) ポートフォリオ全体に係る事項 b.賃料負担の状況」をご参照ください。

### ■ 入居者の状況



(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (4) ポートフォリオ全体に係る事項 c.入居者の状況」をご参照ください。

### ■ 保有資産の状況

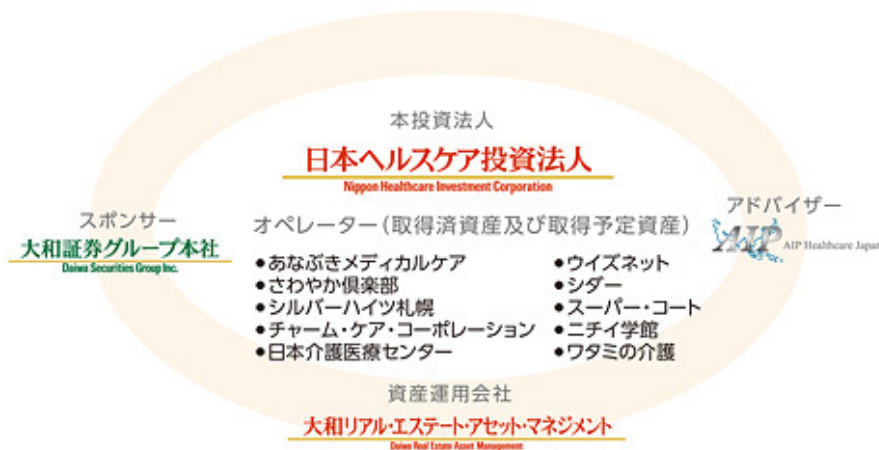


(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 5 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要 (4) ポートフォリオ全体に係る事項 a.ポートフォリオの分散」をご参照ください。

## 5 スポンサー及びアドバイザーからの充実したサポート体制

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

### ■ 本投資法人に対するサポート体制



大和証券グループ(スポンサーグループ)では企業理念の一つに「社会への貢献」を掲げており、当該理念の実現のためのCSR(企業の社会的責任)における重要課題として以下の二つを掲げています。本投資法人の組成・運用はかかる企業理念及び重要課題と整合したものとなっています。

重要課題①

金融機能を活用して持続可能な社会に貢献する

重要課題②

健全な金融・資本市場を発展させ次の世代につなげる

### ■ AIPヘルスケアジャパン(アドバイザー、PM(プロパティ・マネジメント)会社)との連携

資産運用会社は、アドバイザーであるAIPヘルスケアジャパンと連携して、物件取得に継続的に注力するとともに、PM会社でもある同社を通じて、定期的にオペレーターや施設(施設長)から運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努めています。





## 6 財務の安定性向上及び LTV低下による取得余力の拡大

借入先の多様化、有利子負債の調達年限の長期化及び返済スケジュールの分散化を進め、財務の安定性向上を図ります。また、平成27年10月29日付でコミットメント型タームローン契約を締結しており、柔軟な資金調達が可能となります。

### ■ 有利子負債一覧

借入先	本書の日付現在残高(百万円)	残高割合(%)	平成27年4月末残高(百万円)	増減(百万円)
株式会社みずほ銀行	2,300	26.1	1,800	+500
株式会社りそな銀行	1,700	19.3	1,200	+500
三井住友信託銀行株式会社	1,200	13.6	1,200	—
みずほ信託銀行株式会社	1,200	13.6	700	+500
株式会社武蔵野銀行	1,000	11.4	500	+500
信金中央金庫	900	10.2	500	+400
第一生命保険株式会社	500	5.7	500	—
合計	8,800	100.0	6,400	+2,400

### ・コミットメント型タームローン契約

借入先	借入契約金額(百万円)	借入申込期間	返済期日	返済方法	用途	摘要
株式会社みずほ銀行	1,200	平成27年10月29日 ～平成27年11月24日	借入日から 6ヶ月後の応当日	期限 一括返済	取得予定資産の取得及 びそれに関連する費用	有担保 無保証

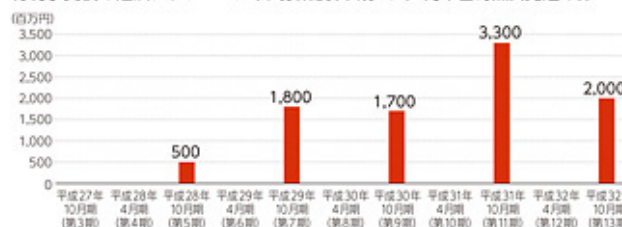
(注)本コミットメント型タームローン契約に基づき、平成27年11月24日付で借入契約金額のうち900百万円を調達することを予定していますが、当該借入予定額は、平成27年10月21日(水)現在の東京証券取引所における本投資口の終値を基準として算出した一般募集による手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、実際の借入金額は、一般募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

### ■ 財務運営状況

本募集後(平成28年1月末日時点)(見込み)

長期負債比率	94.6%
固定金利比率	94.6%
有利子負債の残存年限	平均残存年限 3.1年

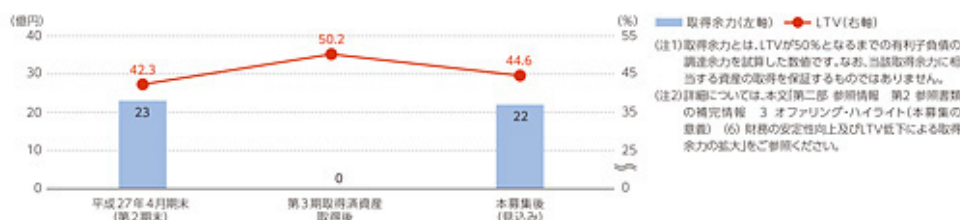
有利子負債の返済スケジュール(本募集後(平成28年1月末日時点)(見込み))



(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフリング・ハイライト(本募集の意義)」(6)「財務の安定性向上及びLTV低下による取得余力の拡大」をご参照ください。

### ■ 取得余力及びLTVの推移

本投資法人は、レバレッジコントロールにより一定水準のLTV維持を通じて、取得余力を確保してきました。かかる取得余力を活用し、更なる外部成長を継続していきます。

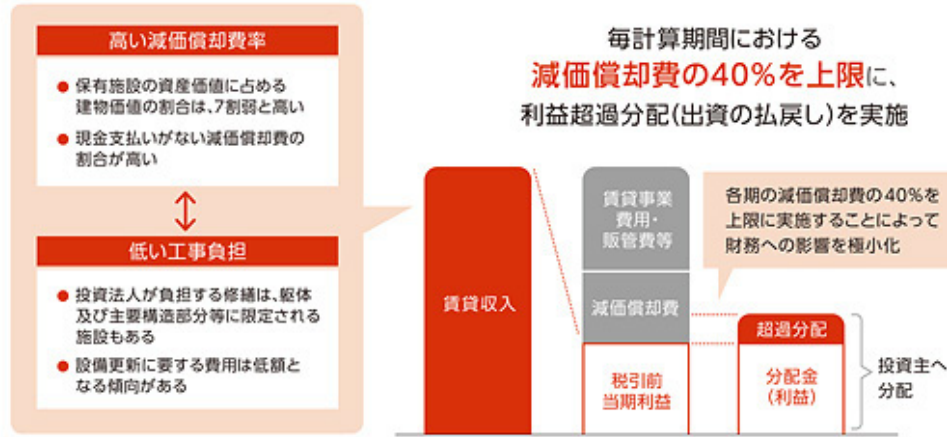


(注1)取得余力とは、LTVが50%となるまでの有利子負債の調達余力を試算した数値です。なお、当該取得余力に相当する資産の取得を保障するものではありません。  
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 3 オフリング・ハイライト(本募集の意義)」(6)「財務の安定性向上及びLTV低下による取得余力の拡大」をご参照ください。

## 投資主還元に向けた取組み

### ■ 利益超過分配(出資の払戻し)の実施

ヘルスケア資産の特徴を活かした利益超過分配(出資の払戻し)の実施します。



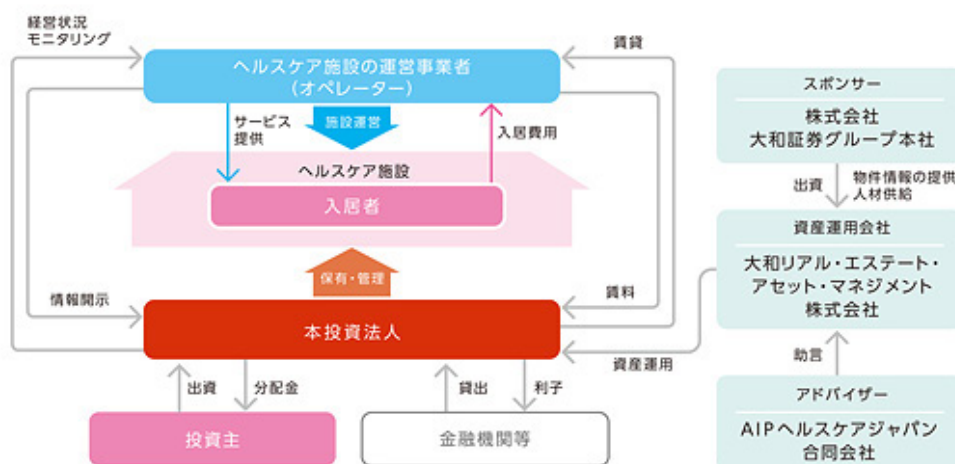
### ■ 投資主優待制度の概要

本投資法人は、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターと合意し、投資主の裾野を拡大することを目的として、投資主優待制度を実施しています。また、取得予定資産に係るオペレーターとの間でも、投資主優待制度の実施につき検討しています。本書の日付現在、平成27年10月期末時点の投資主を対象として予定している投資主優待制度の概要は、以下のとおりです。

<p><b>株式会社チャーム・ケア・コーポレーション</b></p> <p>入居一時金割引券 体験入居(食事付)無料券</p>	<p><b>フタミの介護 ワタミの介護株式会社</b></p> <p>入居一時金割引券 居室料割引券 日帰り(昼食付)施設見学無料券</p>	<p><b>株式会社さわやか倶楽部</b></p> <p>居室料割引券 体験入居(食事付)無料券 日帰り(昼食付)施設見学無料券</p>
<p><b>株式会社ニチイ学館</b></p> <p>COCO等の入学金・受講料割引券 家事・育児・介護サービスの割引券</p>	<p><b>株式会社シダー</b></p> <p>体験入居(食事付)無料券 日帰り(昼食付)施設見学無料券</p>	<p><b>株式会社 日本介護医療センター</b></p> <p>体験入居(食事付)無料券</p>
<p><b>株式会社ウイズネット</b></p> <p>入居者に福祉用具贈呈 体験入居(食事付)無料サービス 訪問理美容無料サービス 訪問マッサージ無料サービス 介護旅行ギフト券</p>	<p><b>株式会社 シルバー・ハイツ札幌</b></p> <p>入居一時金割引券 体験入居(食事付)無料券 日帰り(昼食付)施設見学無料券</p>	<p><b>あなぶきメディカルケア株式会社</b></p> <p>本投資法人保有のオペレーター運用物件への新規入居者に家具贈呈</p>

①② 上記の投資主優待制度は平成27年10月期末時点の投資主を対象として予定しているものであり、本事業により投資口を取得した投資主を対象とするものではありません。また、上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後変更される可能性があり、また、実施された場合にもその後に停止される可能性があります。

## ヘルスケアREITの仕組み



(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 ヘルスケアREITの仕組み (1) 仕組みと特性」をご参照ください。

オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。



(注)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 4 ヘルスケアREITの仕組み (2) キャッシュフローの構造と介護報酬制度について」をご参照ください。

### ■ (ご参考)介護報酬改定の推移

改定時期	主な変更点	改定率
平成15年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設サービスの適正化等                     <ul style="list-style-type: none"> <li>施設サービスの質の向上と適正化</li> <li>施設の収支差を勘案し、施設サービス費を適正化</li> <li>自立支援を志向する在宅サービスの評価</li> <li>訪問介護における生活援助の適正化、及び個別に実施するリハビリへの加算等</li> </ul> </li> </ul>	▲2.3% [在宅: +0.1%] [施設: ▲4.0%]
平成17年度改定 (平成17年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宅と施設サービスの公平性確保等                     <ul style="list-style-type: none"> <li>居住費・食費に関連する介護報酬の見直し</li> </ul> </li> </ul>	
平成18年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>自立支援と在宅介護の促進等                     <ul style="list-style-type: none"> <li>介護予防、リハビリテーションの推進</li> <li>予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等</li> <li>中重度者への支援強化</li> <li>訪問介護や訪問看護における重度者向けの対応への加算等</li> </ul> </li> </ul>	▲0.5% [▲2.4%] [在宅: ▲0.1%] [▲1.0%] [施設: ±0.0%] [▲4.0%] [ ]: 2005年度改定を改めた率
平成21年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護従事者の処遇改善等                     <ul style="list-style-type: none"> <li>介護従事者の人材確保・処遇改善</li> <li>介護従事者の専門性や勤務年数等への加算</li> </ul> </li> </ul>	+3.00% [在宅: +1.7%] [施設: +1.3%]
平成24年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護職員の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進                     <ul style="list-style-type: none"> <li>処遇改善加算の創設</li> <li>24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設</li> </ul> </li> </ul>	+1.2% [在宅: +1.0%] [施設: +0.2%]
平成26年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費税率引上げに伴う負担増への対応</li> </ul>	+0.63%
平成27年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組                     <ul style="list-style-type: none"> <li>中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化</li> <li>介護人材確保対策の促進</li> <li>サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築</li> </ul> </li> </ul>	▲2.27% [在宅: ▲1.42%] [施設: ▲0.85%]

## ヘルスケア施設のタイプとその概要

本投資法人が不動産に投資するに際しては、主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とします。タイプ区分としては、高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設並びに医療施設等となります。

タイプ別のヘルスケア施設の概要については、下表のとおりです。

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

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 本投資法人の特長 (1) 社会インフラへの社会貢献投資」をご参照ください。

### ■ 介護サービス提供方法の違い



(注) 各取得資産及び取得予定資産は、上記のサービスをすべて提供しているものではありません。また、本投資法人が将来取得するヘルスケア施設が上記のサービスをすべて提供するものを保証するものではありません。

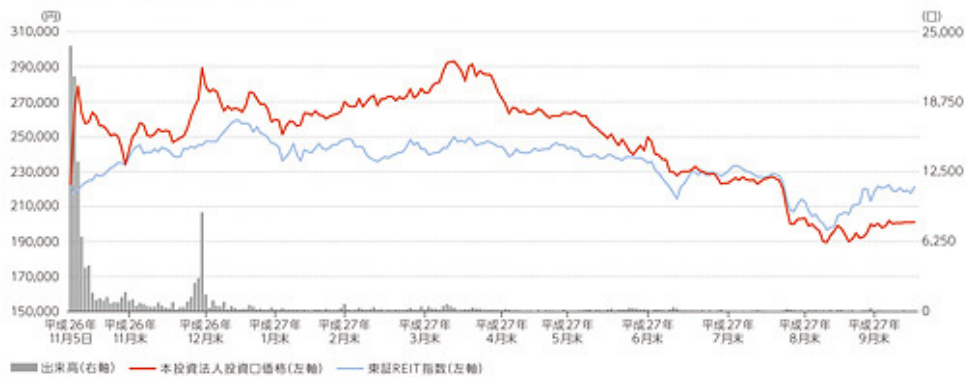
## ■ オフリング・スケジュール

発行価格等の決定期間の初日(平成27年11月10日(火))に発行価格等が決定された場合、以下のスケジュールとなります。

日	月	火	水	木	金	土
10/25	10/26	10/27	10/28	10/29	10/30	10/31
				有価証券届出書提出日		
11/1	11/2	11/3	11/4	11/5	11/6	11/7
					← 需要状況等の把握期間	
11/8	11/9	11/10	11/11	11/12	11/13	11/14
← 需要状況等の把握期間			← 募集期間(申込期間)			
		発行価格等決定日				
11/15	11/16	11/17	11/18	11/19	11/20	11/21
		払込期日	受渡期日			
11/22	11/23	11/24	11/25	11/26	11/27	11/28

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年11月6日(金)から、最長で平成27年11月10日(火)まで、最長で平成27年11月13日(金)までを予定しています。  
 (注2) 発行価格等の決定期間は、平成27年11月10日(火)から平成27年11月13日(金)までを予定しておりますが、上表は発行価格等決定日が平成27年11月10日(火)の場合を示しています。なお、  
 ① 発行価格等決定日が平成27年11月10日(火)の場合、申込期間は「平成27年11月11日(水)から平成27年11月12日(木)まで」、払込期日は「平成27年11月17日(火)」、受渡期日は「平成27年11月18日(水)」、  
 ② 発行価格等決定日が平成27年11月11日(水)の場合、申込期間は「平成27年11月12日(木)から平成27年11月13日(金)まで」、払込期日は「平成27年11月18日(水)」、受渡期日は「平成27年11月19日(木)」、  
 ③ 発行価格等決定日が平成27年11月12日(木)の場合、申込期間は「平成27年11月13日(金)から平成27年11月16日(月)まで」、払込期日は「平成27年11月19日(水)」、受渡期日は「平成27年11月20日(金)」、  
 ④ 発行価格等決定日が平成27年11月13日(金)の場合、申込期間は「平成27年11月16日(月)から平成27年11月17日(火)まで」、払込期日は「平成27年11月20日(金)」、受渡期日は「平成27年11月24日(火)」となりますのでご注意ください。

## ■ 投資口価格等の推移



■ 出来高(右軸) ■ 本投資法人投資口価格(左軸) ■ 東証REIT指数(左軸)  
 (出所) 株式会社東京証券取引所のデータに基づき、資産運用会社が作成。  
 (注1) 平成26年11月5日から平成27年10月16日まで記載しています。  
 (注2) 平成26年11月5日における東証REIT指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値「222,600円」に換算しています。