

平成29年11月27日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

ジャパン・シニアリビング投資法人

代表者名 執行役員 奥田 かつ枝

(コード：3460)

資産運用会社名

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤村 隆

問合せ先 TEL. 03-6206-6460

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

ジャパン・シニアリビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及びジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）と利害関係のない医師及び弁護士で構成されています。本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

② 資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

本資産運用会社はコンプライアンス規程の基本方針において、以下の点を明記しています。

- (a) コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付ける。
- (b) 本投資法人の資産運用会社として、社会的に求められる本資産運用会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
- (c) 上記のコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指す。

また、同規程においてコンプライアンスの推進に当たって、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーが果たすそれぞれの役割を以下のとおり規定しています。

(取締役会)

- i. 取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項の決定機関としてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の制定及び変更を決定する。
- ii. 取締役会は、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができる。

(コンプライアンス委員会)

- i. コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長として、コンプライアンス全般に関連する事項の審議・決議を行うものとする。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括する。その他コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告する。

(コンプライアンス・オフィサー)

- i. コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めるものとし、具体的な業務は、組織規程に定めるとおりとする。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、所管部署による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行う。
- iii. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括する。

なお、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーの業務等の概要は下表のとおりです。

コンプライアンス委員会（コンプライアンス委員会規程）

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

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

コンプライアンス・オフィサー

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

③ 内部監査に関する事項

本資産運用会社の内部監査担当者は、コンプライアンス・オフィサーが務めるものとします。

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

(2) 投資主の状況

(平成29年8月31日現在)

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	該当事項はありません。	5,904	6.96
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	5,776	6.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	5,584	6.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	3,886	4.58
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	該当事項はありません。	2,985	3.52
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	2,542	2.99
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の親会社であり、本投資法人の設立時及び公募増資時に投資口を取得しています。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	1,950	2.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	該当事項はありません。	1,399	1.65
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	1,359	1.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505224	該当事項はありません。	1,285	1.51
上位10名合計		32,670	38.54

(注) 「比率」は、発行済投資口の総口数に対する投資口数の割合を記載しています。また、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

(平成29年11月27日現在)

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注1)
ケネディクス株式会社	本資産運用会社の親会社であり、平成26年5月に本資産運用会社の増資を引き受け、本資産運用会社の株式の60.0%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	4,800	60.0
株式会社長谷工コーポレーション	本資産運用会社の主要株主であり、平成26年5月に本資産運用会社の増資を引き受け、本資産運用会社の株式の20.0%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	1,600	20.0
株式会社新生銀行	本資産運用会社の株主であり、本資産運用会社の設立を主導し、平成26年5月の増資後は、本資産運用会社の株式の5.0%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	本資産運用会社の株主であり、平成26年5月に本資産運用会社の増資を引き受け、本資産運用会社の株式の5.0%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	400	5.0
株式会社LIXILグループ	本資産運用会社の株主であり、平成26年5月に本資産運用会社の増資を引き受け、本資産運用会社の株式の5.0%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	400	5.0
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	本資産運用会社の株主であり、平成26年5月に本資産運用会社の増資を引き受け、本資産運用会社の株式の5.0%を保有しています。損害保険ジャパン日本興亜株式会社はスポンサー・サポート契約を締結していませんが、損害保険ジャパン日本興亜株式会社の親会社であるSOMPOホールディングス株式会社は本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	400	5.0
上位6名合計		8,000	100.0

(注1) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

＜ヘルスケア関連施設（注1）に関する投資方針＞

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

（注1）「ヘルスケア関連施設」とは、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を含む「シニアリビング施設」、並びに、病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設を含む「メディカル施設」を総称していいます。以下同じです。なお、ヘルスケア関連施設の分類については、下記「＜本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類＞」をご参照ください。

（注2）「オペレーター」とは、ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます。以下同じです。

＜本投資法人が投資対象とするヘルスケア関連施設の分類＞

ヘルスケア関連施設タイプ		概要
シニアリビング施設	有料老人ホーム（注1）	高齢者に対して、介護、食事、洗濯・清掃等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設を除きます。）
	介護付有料老人ホーム	介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）（以下「介護保険法」といいます。）上の特定施設入居者生活介護（注2）（以下「特定生活介護」といいます。）の指定を受けた有料老人ホーム
	住宅型有料老人ホーム	特定生活介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設（介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用）
	健康型有料老人ホーム	特定生活介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
	サービス付き高齢者向け住宅（注3）	住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
その他	シニア向けマンションや、認知症高齢者グループホーム（注4）、小規模多機能施設及びデイサービスなど	
メディカル施設	病院	医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20床以上の病床を有するもの（医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）（以下「医療法」といいます。）第1条の5第1項）。
	診療所	医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、病床を有しないか、又は19床以下の病床を有するもの（医療法第1条の5第2項）。
	医療モール	複数の診療所や薬局が一つの建物に同居する施設。一般的に病床は有しないもの。
	介護老人保健施設	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたもの（介護保険法第8条第28項）。
	その他	研究開発施設（医療全般、製薬、バイオ及び医療装置開発等の産業に従事するテナントが入居する施設）、医療又は福祉系の教育施設など

（注1）「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年法律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。ただし、サービス付き

- 高齢者向け住宅に該当するものは除きます。
- (注2)「介護保険法上の特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法上の特定施設に入居している要介護者について、当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練及び療養上の世話をいいます。
- (注3)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）等に定められる登録基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。なお、当該登録基準の概要は以下のとおりです。
- (登録基準の概要)
- ・ 床面積が原則25㎡以上であり（居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上とすることができます。）、トイレ・洗面設備等が設置され、バリアフリーであること
 - ・ 少なくとも安否確認・生活相談サービスが提供されること
 - ・ 高齢者の居住の安定が図られた契約であり、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること
- (注4)「認知症高齢者グループホーム」とは、介護保険法の規定に基づいて「認知症対応型共同生活介護」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた建築物をいいます。

<ポートフォリオ構築方針>

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

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

① 施設タイプ

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

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

本投資法人の施設タイプの用途別の投資比率の目標は、以下のとおりです。

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

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

② オペレーター

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

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

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

③ 地域

本投資法人は、国内の経済・人口集積エリアであり、今後団塊の世代の高齢化により後期高齢者の絶対数が急増する三大都市圏（注1）をはじめ、地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、中核都市圏（全国の政令指定都市、中核都市及び特例市）（注2）を中心に投資を行います（地域の分散）。

また、「コンパクトシティ」（注3）や「地方創生」を推進する、国及び地方自治体の政策を背景として、それ以外の地域についてもポートフォリオの一定程度投資することがあります。

本投資法人の、地域別の投資比率の目標は、以下のとおりです。

地域		投資比率（注4）
区分	三大都市圏（注1）及び中核都市圏（注2）	80%以上
	上記以外の地域	20%以下

（注1）「三大都市圏」とは、東京圏大阪圏及び名古屋圏をいい、うち「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

（注2）「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、中核市及び特例市をいい、うち「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市をいい、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口30万人以上の法定人口を有する市をいい、「特例市」（現：施行時特例市）とは、地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市をいいます。

（注3）「コンパクトシティ」とは、市町村の中心部への居住と各種機能の集約により、人口集積が高密度化したまちであり、機能の集約と人口の集積により、まちの暮らしやすさの向上、中心部の商業などの再活性化や、道路などの公共施設の整備費用や各種の自治体の行政サービス費用の節約を図ることを目的とした国及び地方自治体の政策上又は都市計画上の概念をいいます。

（注4）「投資比率」とは、各区分の取得価格の合計額を全区分の取得価格の合計額で除したものをいいます。

④ 規模

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

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

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

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

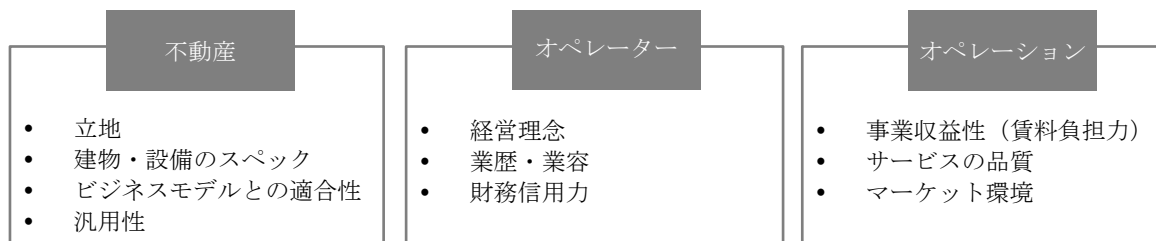
上記の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合は個別に当該投資物件の取得を行うことができます。

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

⑤ 個別物件の投資基準

ヘルスケア関連施設への投資における特徴的な投資判断の要素は、①不動産（立地、建物・設備のスペック、ビジネスモデルとの適合性、汎用性）、②オペレーター（経営理念、業歴・業容、財務信用力）、③オペレーション（事業収益性（賃料負担力）、サービスの品質、マーケット環境）の3点であると、本投資法人は考えています。

<本投資法人におけるヘルスケア関連施設の特徴的な投資判断の要素>



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

不動産	立地	市場の需給関係、利用者の分布状況、競合施設の状況、対象施設の優位性、環境の適格性、地域の将来性、法規制・公的助成制度の状況等の観点で、用途、地域、規模毎の特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
	建物・設備	施設の用途（ビジネスモデル）と建物の設計・設備の適合性、設計設備の汎用性、老朽化の状況、中長期的な競争力、デザイン性等の分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
	遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）、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。）、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後、是正可能な物件に関しては、取得対象とすることがあります。 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。
	耐震性	本投資法人は、原則として新耐震基準（注1）に基づく建築物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でPML（注2）の値が20%以下の物件を投資対象とします。また、ポートフォリオPMLの値は15%以下とします。 ただし、次に該当する物件については、投資対象として個別に検討することができます。 <ul style="list-style-type: none"> 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記基準を満たすことが可能と判断される物件 なお、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、これら投資対象の基準を満たすことを要しません。

	環境・地質	<p>専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連するすべての法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ、本資産運用会社の調査により運用上の障害が低いと判断された物件とします。</p> <p>ただし、土壌汚染において土壌汚染調査基準値（注3）を超える投資物件であっても、対処方法を含め専門家の意見を踏まえた上で、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が低いと判断され、かつポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断されれば、当該物件の取得を検討する場合があります。</p>
	権利関係	<p>原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、以下の（イ）から（へ）までの形態の物件についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <p>（イ） 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度を確保するため、共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 • 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 • 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力等を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p>（ロ） 区分所有建物及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理運営の自由度を確保するため、区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 • 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有間での優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 • 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p>（ハ） 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> • 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を対象とします。 • 底地権者の属性を検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>（ニ） 借地権が設定された土地（底地）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 借地契約の種類（普通借地契約、定期借地契約、事業借地契約）、借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、当該借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。

	<p>(ホ) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者や属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(ヘ) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> 第三者による地上権・地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 <p>(ト) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 借地権については、上記(イ)から(へ)に該当する物件を取得する際に付随するものの他は、原則として投資対象としません。 投資物件の検証に当たっては、担保権の有無や購入時の担保権抹消の可能性等を確認します。
現物不動産又は信託受益権の選択	投資物件の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。
オペレーター	本投資法人は、中長期的に安定した収益を獲得するため、オペレーターの経営理念、業歴・業容、財務信用力をはじめ、経営者の資質、事業実績、業界での地位・評判、組織管理体制、コンプライアンス体制、リスク管理体制、職員教育・研修制度、成長性等の分析を行い、これらを総合的に勘案して中長期にわたり継続して賃料の支払能力を有すると合理的に判断できるオペレーターが運営する施設又はテナントが入居する施設への投資を行います。
オペレーション	事業収益性（施設の入居率・利用率、収支状況、社会保障制度への依存度等を総合的に勘案し中長期的な賃料負担力及び賃料水準の妥当性等）の分析を多面的に行い投資判断を行います。また、サービスの品質（入居・利用料金水準、運営体制）、営業方法、マーケット環境、職員確保の状況、リスク管理体制、更に入居者・利用者・第三者機関の評価も加味した投資基準により投資物件の選別を行います。更に、運用時においても、入居者・利用者・第三者機関の視点でのモニタリングを継続することにより、オペレーターと協力してサービス・品質の維持、改善に努めます。

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

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

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

⑥ 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

本投資法人は、(i)不動産に関する匿名組合出資持分、(ii)不動産対応証券、(iii)特定社債券、(iv)不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は(v)信託財産を(i)から(iv)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(本⑥において、以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。)に投資する際には、主として以下のa.及びb.の基準に従います。

a. 総額基準

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

b. 投資対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者(以下本⑥において「発行者等」といいます。)が直接に、又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下のi.及びii.の双方を充足すること。

i. 本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。

ii. 発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

⑦ 運営管理方針

a. 運用計画の策定

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

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

b. オペレーター及び利用者のニーズに寄り添った運営

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

c. マスターリース

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

d. オペレーターのモニタリング

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

e. オペレーターへの改善策の提案

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

f. スポンサー会社との関係会社によるバックアップオペレーション機能

本投資法人は、前記のとおりオペレーターへの改善策の提案等の対応を行ってもなおシニアリビング施設の運営の問題が改善されないような場合を想定して、本投資法人ではオペレーターの交替に備えて一部のスポンサー会社（後記「(5) スポンサーに関する事項 ② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」に定義されます。以下同じです。）との間でスポンサー・サポート契約に基づくバックアップオペレーションの仕組みを構築しています。

g. 保有資産のオペレーターによるバックアップオペレーション機能

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

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

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

h. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

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

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

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

i. 修繕工事、設備投資及び戦略的改修工事

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

j. 付保方針

i. 損害保険

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

ii. 地震保険

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

iii. 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてムーディーズ・ジャパン株式会社によるA3以上又はスタンダード&プアーズ・レーテ

イング・ジャパン株式会社によるA-以上であることを基準とします。

iv. 引受保険会社の選定

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

k. 環境方針

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

⑧ 売却方針

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

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

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

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

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

前記「(4) 投資方針・投資対象 ② オペレーター」をご参照ください。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

現時点においては、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

A ケネディクス株式会社の企業グループの事業の内容（平成28年12月末日現在）

ケネディクス株式会社の企業グループは、ケネディクス株式会社、子会社45社及び関連会社16社により構成されており、同グループの事業は、(1) アセットマネジメント事業、(2) 不動産管理事業、(3) 不動産運営事業、(4) 不動産投資事業の4つの事業から成ります。

なお、ケネディクス株式会社は、ヘルスケア施設特化型REITである本投資法人の運用を行う本資産運用会社に60%の出資を行っています。

【重要な子会社の状況】

平成28年12月末日現在

会社名	資本金又は 出資金（百万円）	議決権比率（%）	主な事業の内容
ケネディクス不動産投資顧問株式会社	100	100.0	不動産ファンドのアセットマネジメント事業及び不動産投資信託の運用
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社	200	60.0	不動産投資信託の運用
Kenedix Westwood, LLC	千米ドル 26,073	100.0	米国における不動産投資案件の発掘及び不動産投資
株式会社スペースデザイン	90	99.0	不動産に関する運營業務の受託等
ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社	100	100.0	不動産に関するプロパティマネジメント業務の受託等
Kenedix Asia Pte. Ltd	千SGドル 25,756	100.0	アジアにおける不動産投資案件の発掘及び不動産投資

【グループ会社関係図】

平成28年12月末日現在



B 株式会社新生銀行の企業グループの事業の内容（平成29年3月末日現在）

株式会社新生銀行の企業グループ（株式会社新生銀行、子会社22社及び関連会社20社）は、「法人業務」、「金融市場業務」及び「個人業務」を通じ、国内の法人や個人の顧客へ幅広い金融商品・サービスを提供しています。

ヘルスケアファイナンスについては、ケネディクス株式会社など5社と共同で設立したヘルスケアREITの運用を目的とした本資産運用会社が、本投資法人を組成し、平成27年7月に東京証券取引所へ上場するなど、中長期的に成長が期待される分野として積極的に取り組んでいます。

C 株式会社長谷工コーポレーションの企業グループの事業の内容（平成29年3月末日現在）

株式会社長谷工コーポレーショングループは、株式会社長谷工コーポレーション、その子会社80社及び関連会社6社で構成され、建設関連

事業、サービス関連事業及び海外関連事業を主要な事業として事業活動を展開しています。

株式会社長谷工コーポレーションにおいては、グループ会社である株式会社センチュリーライフを昭和60年11月に設立し、当該企業において有料老人ホームの経営、コンサルタント事業及び介護保険事業を営んでいます。更に、昭和61年10月に設立された株式会社長谷工ライブネットを通じて、ヘルスケア関連施設のPM業務、ビル・マネジメント業務等も受託しています。また、平成25年11月に有料老人ホームや高齢者向け住宅、多世代型住宅の企画及び運営、介護保険事業等を営む株式会社生活科学運営を買収し、グループにおけるヘルスケア関連施設事業の拡充を図っています。

D 三菱UFJ信託銀行株式会社の企業グループの事業の内容（平成29年3月末日現在）

三菱UFJ信託銀行株式会社グループ（三菱UFJ信託銀行株式会社及びその子会社・関連会社をいいます。以下同じです。）は、親会社である株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループの下、三菱UFJ信託銀行株式会社、子会社51社及び関連会社11社で構成され、信託銀行業を中心とした金融サービスに係る事業を行っています。

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

E 株式会社LIXILグループの企業グループの事業の内容（平成29年3月末日現在）

株式会社LIXILグループ（株式会社LIXILグループ及び同社の関係会社をいいます。）は、「私たちは、優れた製品とサービスを通じて、世界中の人びとの豊かで快適な住生活の未来に貢献します。」を企業理念として子会社240社及び関連会社75社で構成され、「ウォーターテクノロジー事業」、「ハウジングテクノロジー事業」、「ビルディングテクノロジー事業」、「キッチンテクノロジー事業」、「流通・小売り事業」及び「住宅・サービス事業等」を主要な事業内容とし、関連するサービス等の事業活動を展開しています。純粋持株会社である同社のもとで、それぞれの事業会社が連携を保ちながら全体最適を目指す経営管理の組織運営を行っています。

F SOMPOホールディングス株式会社の企業グループの事業の内容（平成29年3月末日現在）

SOMPOホールディングス株式会社グループは、同社（保険持株会社）及び関係会社（子会社160社及び関連会社14社）によって構成されており、国内損害保険事業、国内生命保険事業、介護・ヘルスケア事業、海外保険事業、アセットマネジメント事業、確定拠出年金事業等を営んでいます。

介護・ヘルスケア事業についてグループの新たな事業の柱とし、介護分野では、施設介護をメインとしたSOMPOケアネクスト株式会社と施設から在宅まで幅広く対応可能なSOMPOケアメッセージ株式会社が、高齢者やそのご家族の多様なニーズに応える、高品質の介護サービスを提供し、ヘルスケア分野では、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が、企業の健康への取組みについて、健康経営推進、メンタルヘルス対策、生活習慣病対策などを支援するサービスを提供しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

＜実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート＞

本投資法人が資産運用を委託している本資産運用会社の株主又はその親会社は、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なケネディクス株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社の親会社であるSOMPOホールディングス株式会社（以下、総称して又は個別に「スポンサー会社」といいます。スポンサー会社の詳細については、前記「① スポンサーの企業グループの事業の内容」をご参照ください。）であり、本投資法人はスポンサー会社（6社）との間でそれぞれ多様な特性及び強みを活かしたスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約の詳細は、以下のとおりです。

<スポンサー・サポート契約の概要>

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

(注1) 「優先交渉権」とは、スポンサー会社が、スポンサー会社又はそのグループ会社等が保有する不動産等に関して、一定の場面上において本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。また、「情報提供」とは、スポンサー会社が外部から入手した不動産等の売却情報を一定の場面上において本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。なお、優先交渉権又は情報提供のサポートがある場合でも、スポンサー会社は、本投資法人に対して、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているものではありません。

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

A ケネディクス株式会社との物件供給や情報提供に係る契約
 スポンサー・サポート契約

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

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

	<p>を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自ら又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p>
	<p>vi. プロパティ・マネジメント契約の締結協議 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、PM業務の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、そのグループ会社を通じて、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、PM業務の提供その他の必要な支援を行います。</p>
	<p>vii. テナントリーシング業務の提供 本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関し、テナントリーシング業務（当該不動産等の全部又は一部を賃借して事業を行うことを目的とする賃借人に対するリーシング業務をいいます。以下同じです。）の提供を本資産運用会社から依頼された場合には、ケネディクス株式会社は、かかる依頼を誠実に検討します。当該依頼を受けたケネディクス株式会社は、本資産運用会社と協議し、合意の上、別途締結する媒介契約その他テナントリーシング業務の委託を内容とした契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、テナントリーシング業務の提供その他の必要な支援を行います。</p>
	<p>viii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力します。</p>
	<p>ix. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 ケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、自ら、人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を行うことを検討します。</p>
期間	<p>スポンサー・サポート契約締結の日から1年間とします。なお、本書の日付現在、スポンサー・サポート契約は更新により期間延長されています。</p>
更新	<p>本投資法人、本資産運用会社又はケネディクス株式会社のいずれかから有効期間満了日の30日前までに他のスポンサー・サポート契約当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、スポンサー・サポート契約は、期間満了の日の翌日より1年間更新するものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>該当事項はありません。</p>
変更等	<p>スポンサー・サポート契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。</p>

B 株式会社新生銀行との物件供給や情報提供に係る契約

スポンサー・サポート契約

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

C 株式会社長谷工コーポレーションとの物件供給や情報提供に係る契約
スポンサー・サポート契約

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

	とについて、依頼することができます。かかる依頼があった場合、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、かかる依頼を真摯に検討させます。
	viii. 人的サポート及び本投資法人の運営に必要なノウハウの提供 株式会社長谷工コーポレーションは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、人的資源の提供を行うことを検討します。また、株式会社長谷工コーポレーションは、スポンサー等をして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、ヘルスケアマーケット全般についての情報提供を行わせるものとします。

D 三菱UFJ信託銀行株式会社との物件供給や情報提供に係る契約

スポンサー・サポート契約

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

E 株式会社LIXILグループとの物件供給や情報提供に係る契約

スポンサー・サポート契約

サポートの内容	i. 株式会社LIXILグループの不動産供給面でのサポート (i) 株式会社LIXILグループが入手した不動産等売却情報の提供 株式会社LIXILグループは、スポンサー・サポート契約の各当事者以外の者より保有又は運用される不動産等の売却情報（以下、本Eにおいて「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準及び当該不動産等の売却希望者のニーズに合致し、かつ、本投資法人への当該不動産等の売却に合理性が認められると判断した場合には、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、株式会社LIXILグループが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供又は本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。
---------	---

(ii) 株式会社LIXILグループの自己投資不動産等の売却
ii. 環境配慮技術及びノウハウの提供 上記の事項について、投資している不動産等の売却を検討する場合に情報提供すべきグループ会社等の範囲に株式会社LIXILグループが一部出資又は一部投資しているのみの法人及びファンド等が含まれていないことを除き、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、ケネディクス株式会社とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「A ケネディクス株式会社との物件供給や情報提供に係る契約」をご参照ください。
iii. バックアップオペレーター機能の提供 iv. リノベーション・メンテナンスの提供 上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「C 株式会社長谷工コーポレーションとの物件供給や情報提供に係る契約」をご参照ください。

F SOMPOホールディングス株式会社との物件供給や情報提供に係る契約

スポンサー・サポート契約

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

<p>上記の事項について、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社新生銀行とのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「B 株式会社新生銀行との物件供給や情報提供に係る契約」をご参照ください。</p>
<p>iv. バックアップオペレーター機能の提供</p> <p>上記の事項について、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、株式会社長谷工コーポレーションとのスポンサー・サポート契約の概要については、上記「C 株式会社長谷工コーポレーションとの物件供給や情報提供に係る契約」をご参照ください。</p>

③ スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは重複

スポンサー企業グループのうち、ケネディクス・グループは、J-REIT以外にも私募REITやケネディクス・グループのJ-REITが投資可能な不動産等を主に投資対象とした「ケネディクスREIT-able Fund」を含む私募ファンド等も手掛けており、不動産投資のプロフェッショナルとして、変化の激しい市場の「トレンド」を迅速かつ的確に捉えながら、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用に注力してきました。なお、ケネディクス株式会社がスポンサーを務める他の投資法人と本投資法人とは、主たる投資対象は重複しておらず、主たる投資対象についての競合はありません（ケネディクス株式会社から提供される不動産等の売却情報は、各上場投資法人とケネディクス株式会社との間で締結されているスポンサー・サポート契約及びこれに類似する覚書等に基づいて分配されます。）。また、ケネディクス・グループが運用する私募ファンド等と本投資法人との間においては、投資対象が重複する可能性はあるものの、私募ファンド等と本投資法人ではそれぞれの顧客投資家の基本的なリスク・リターン・プロファイル、投資戦略等が異なること等から棲み分けは可能であると考えています。

また、スポンサー企業グループのうち、新生銀行グループ及びSOMPOホールディングスグループは主たる事業が金融事業であり、株式会社LIXILグループは主たる事業が金属製建材事業及び水回り設備事業等であり、いずれも事業不動産開発業務や不動産賃貸業務は主たる事業ではないため、いずれも本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

更に、株式会社長谷工コーポレーショングループは、主たる事業は建設関連事業であるものの、不動産賃貸業務や不動産仲介業務も行っていますが、当該業務の対象となる不動産と本投資法人の投資対象となる不動産は、用途や経済性等が異なること等から、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

加えて、スポンサー企業グループのうち、三菱UFJ信託銀行株式会社グループは主たる事業が金融事業であるものの、不動産仲介業務も行っています。しかし、不動産仲介業務の対象となる不動産と本投資法人の投資対象となる不動産は、用途や経済性等が異なること等から、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

なお、本投資法人は、スポンサー会社との間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー会社が不動産等の売却情報入手した場合には、その情報の提供や優先交渉権等の提供等のサポートを受けられるものとされています（スポンサー・サポート契約に基づくサポートの内容その他の詳細については、前記「② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照ください。）。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（平成29年11月27日現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		選任理由
執行役員	奥田 かつ枝	昭和61年4月	三菱信託銀行株式会社 入行	金融業と不動産業に関する幅広い知識と経験等から経営を行うことを期待して選任しました。
		平成9年9月	株式会社緒方不動産鑑定事務所 入所	
		平成12年11月	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役（現任）	
		平成18年4月	東京地方裁判所民事調停委員（現任）	
		平成18年8月	国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会専門委員（現任）	
		平成19年10月	東京都土地利用審査会委員	
		平成21年4月	学校法人明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師（現任）	
		平成23年9月	一般財団法人民間都市開発推進機構メザニン支援事業審査会委員（現任）	
		平成24年11月	イオン・リートマネジメント株式会社投資委員会外部委員（現任）（注1）	
		平成25年6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事（現任）	
		平成27年5月	本投資法人 執行役員（現任）	
		平成27年12月	国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員（現任）	
		平成29年11月	株式会社九段緒方ホールディングス 代表取締役（現任）	
補欠執行役員	薦田 晶	昭和59年4月	安田信託銀行株式会社 虎ノ門支店	
		昭和61年4月	同社 不動産企画部	
		平成12年5月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク GEリアル・エステート株式会社 出向	
		平成15年1月	GEリアル・エステート株式会社 クオリティー・リーダー（アジア・太平洋）	
		平成17年11月	同社 札幌支店長	
		平成20年4月	同社 執行役員 事業開発部長	
		平成21年1月	日本GE株式会社 リアル・エステート・ビジネス 内部監査室長	
		平成23年9月	同社 リアル・エステート・ビジネスコンプライアンス・オフィサー兼 キャピタル・ビジネス AML リーダー	
		平成28年2月	ケネディクス株式会社 本資産運用会社 出向 企画管理部 担当部長	
		平成29年3月	本資産運用会社 取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		選任理由
監督役員	岩尾 総一郎	昭和52年 4月	学校法人慶應義塾大学助手（医学部衛生学公衆衛生学教室）	医療に関する幅広い知識と経験等から経営の監督を行うことを期待して選任しました。
		昭和56年 2月	学校法人慶應義塾大学講師（医学部衛生学公衆衛生学教室）	
		昭和56年 4月	学校法人産業医科大学助教授（医学部衛生学教室）	
		昭和60年 4月	厚生省大臣官房総務課ライフサイエンス室主任科学技術調整官	
		平成4年 7月	厚生省 薬務局医療機器開発課長	
		平成14年 7月	環境省 自然環境局局長	
		平成15年 8月	厚生労働省医政局局長	
		平成18年 1月	世界保健機関(WHO)健康開発総合研究センターセンター長	
		平成18年 1月	学校法人慶應義塾大学医学部客員教授（現任）	
		平成20年 4月	学校法人国際医療福祉大学 副学長・教授	
		平成20年11月	社会福祉法人テレビ朝日福祉文化事業団理事	
		平成24年 4月	一般財団法人ハンガリー医科大学事務局理事（現任）	
		平成25年12月	医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック理事長・院長	
		平成27年 5月	本投資法人 監督役員（現任）	
		平成28年 4月	医療法人社団健育会 副理事長（現任）	
平成28年 4月	医療法人喬成会 理事（現任）			
平成28年 4月	医療法人常磐会 理事（現任）			
監督役員	小高 功嗣	昭和61年 4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	法律の専門家としての幅広い知識と経験等から経営の監督を行うことを期待して選任しました。
		昭和62年 4月	佐藤・津田法律事務所 入所	
		平成2年 8月	ゴールドマン・サックス証券会社東京支店 入社	
		平成21年12月	西村あさひ法律事務所 入所	
		平成22年 6月	GIC証券株式会社 取締役	
		平成23月 1月	小高功嗣法律事務所 開設（現任）	
		平成25年 6月	マネックグループ株式会社 取締役（現任）	
		平成27年 5月	本投資法人 監督役員（現任）	
		平成27年 6月	アジアグロースキャピタル株式会社 取締役	
		平成28年 2月	LINE株式会社 取締役（現任）	
		平成28年 9月	TradeStation Group, Inc. 取締役（現任）	
平成29年 3月	株式会社FiNC 取締役（現任）			

（注1）当該会社はJ-REITであるイオンリート投資法人の資産運用会社ですが、当該J-REITの主要な投資対象は商業施設等であり、本投資法人の主要な投資対象であるヘルスケア関連施設とは重複しません。

（注2）平成29年4月27日開催の第3回投資主総会において、本資産運用会社の取締役薦田品を補欠執行役員に選任する旨が決議されています。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢
該当事項はありません。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
各役員ともに利益相反に相当する関係及び取引はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（平成29年11月27日現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 （常勤）	藤村 隆	昭和60年4月	株式会社日本長期信用銀行	出向元：株式会社新生銀行
		平成14年4月	株式会社新生銀行 不動産ファイナンス部 次長	
		平成22年7月	同行 ヘルスケアファイナンス部長	
		平成24年4月	同行 ヘルスケアファイナンス部ストラクチャードビジネス推進室長	
		平成26年4月	本資産運用会社 代表取締役社長（現任）	
		平成26年5月	株式会社新生銀行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケアリート設立準備室長	
取締役（常勤）	薦田 晶	昭和59年4月	安田信託銀行株式会社 虎ノ門支店	出向元：ケネディクス株式会社
		昭和61年4月	同社 不動産企画部	
		平成12年5月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク GEリアル・エステート株式会社 出向	
		平成15年1月	GEリアル・エステート株式会社 クオリティー・リーダー（アジア・太平洋）	
		平成17年11月	同社 札幌支店長	
		平成20年4月	同社 執行役員 事業開発部長	
		平成21年1月	日本GE株式会社 リアル・エステート・ビジネス 内部監査室長	
		平成23年9月	同社 リアル・エステート・ビジネス コンプライアンス・オフィサー兼キャピタル・ビジネス AML リーダー	
		平成28年2月	ケネディクス株式会社 本資産運用会社 出向 企画管理部 担当部長	
		平成29年3月	本資産運用会社 取締役（現任）	

取締役 投資運用部長 (常勤)	倉又 淳	平成11年4月	株式会社モリモト	出向元：ケネディクス株式会社
		平成20年10月	株式会社ローン・スター・ジャパン・アクイジッションズ ヴァイスプレジデント	
		平成24年2月	ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第三チーム マネジャー	
		平成25年1月	同社 戦略投資部 投資第二チーム チーム長	
		平成26年5月	本資産運用会社 取締役	
		平成29年3月	同社 取締役投資運用部長 (現任)	
取締役 (非常勤)	寺本 光	平成6年4月	株式会社さくら銀行 関内支店	ケネディクス株式会社 経営 企画部長 (兼職) CREリートアドバイザーズ株式 会社 取締役 (兼職) 株式会社シーアールイー 取 締役 (兼職)
		平成8年10月	同社 横浜支店	
		平成10年1月	同社 人事企画部	
		平成10年8月	同社 芝支店	
		平成12年7月	さくら証券株式会社出向 ストラクチャード・ファイナ ンス部	
		平成13年4月	大和証券SMBC株式会社出向	
		平成16年8月	同社 経営企画部	
		平成18年7月	同社 コーポレート・ファイナンス第一部	
		平成19年9月	ゴールドマン・サックス証券株式会社 投資銀行部門	
		平成22年6月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会 社 ディスポジション アンド ソーシング	
		平成24年6月	ケネディクス株式会社	
		平成24年8月	同社 取締役財務企画部長	
		平成25年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRI ファンド 本部 企画部長	
		平成26年2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部 企画部長	
平成29年3月	ケネディクス株式会社 経営企画部長 (現任) CREリートアドバイザーズ株式会社 取締役 (現任) 本資産運用会社 取締役 (現任)			
平成29年10月	株式会社シーアールイー 取締役 (現任)			
取締役 (非常勤)	佐々木 一徳	平成3年4月	株式会社長谷工コーポレーション 株式会社長谷工ア ーベスト 出向 東関東支店	株式会社長谷工コーポレーシ ョン 経営管理部門財務部 部長 (兼職)
		平成10年8月	株式会社長谷工コーポレーション	

			経営管理部門財務部渉外第一チーム	
		平成18年4月	同社 経営管理部門財務部渉外第一チーム チーフ	
		平成19年1月	エコロジーアセットマネジメント株式会社 出向 財務部長	
		平成20年4月	株式会社長谷工コーポレーション 経営企画部門財務戦略部 チーフスタッフ	
		平成25年4月	同社 経営管理部門財務部 担当部長	
		平成26年5月	本資産運用会社 取締役（現任）	
		平成27年6月	株式会社長谷工コーポレーション 経営管理部門財務部 部長（現任）	
監査役（非常勤）	植田 哲夫	昭和54年4月	株式会社大和銀行	ケネディクス株式会社 監査役（兼職） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（兼職）
		平成20年4月	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 業務管理部長	
		平成20年10月	同社 総務部長兼コンプライアンス・オフィサー	
		平成22年3月	ケネディクス株式会社 総務・人事部長兼ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 総務部長	
		平成25年10月	ケネディクス株式会社 総務・人事部長	
		平成25年12月	同社 総務・人事部部付部長	
		平成26年3月	同社 監査役（現任）	
		平成26年3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（現任）	
		平成26年5月	本資産運用会社 監査役（現任）	

② 資産運用会社の従業員の状況（平成29年11月27日現在）

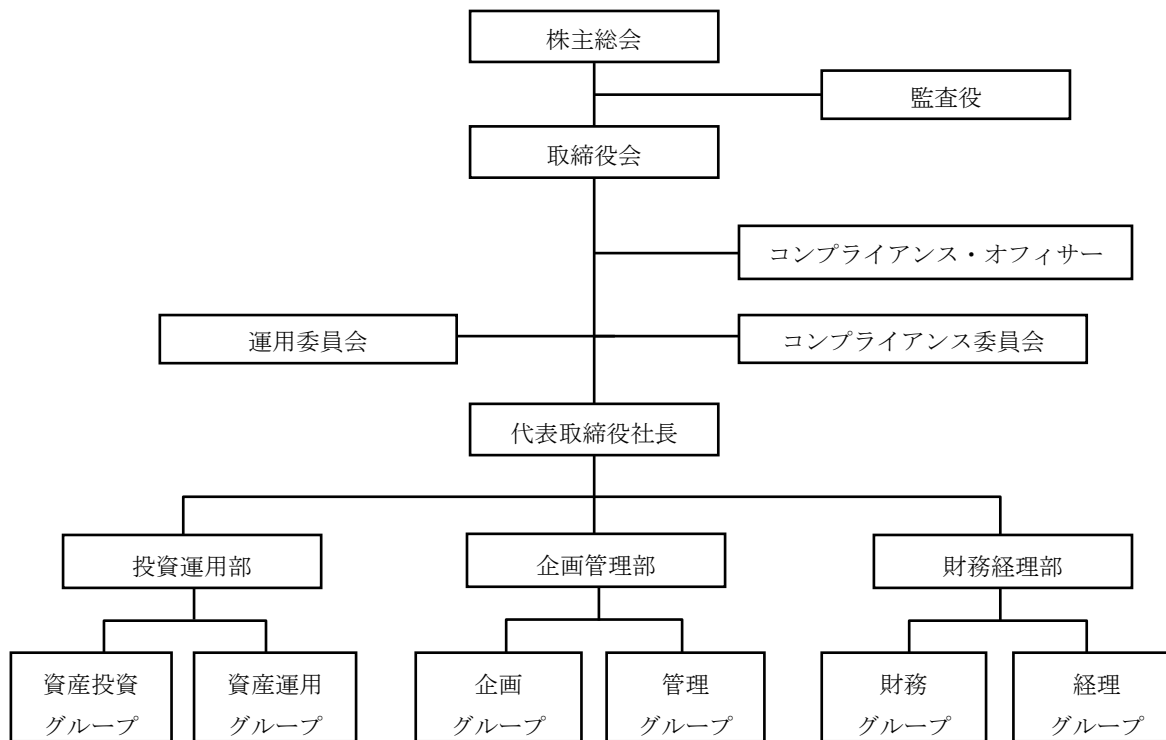
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ケネディクス株式会社	7	（非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を含む。）
株式会社新生銀行	8	
株式会社長谷工コーポレーション	1	（非常勤取締役）
出向者計	16	—
出向者以外	0	—
資産運用会社従業員総数	16	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(i) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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

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

(ii) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制
各組織の主な業務は、以下のとおりです。

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

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

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

運用委員会

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

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

コンプライアンス委員会については、前記「1. 基本情報 （1）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照ください。

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係取引規程を大要以下のとおり定めており、利害関係取引を行う場合の意思決定プロセスを後記（v）に記載のとおり厳格に定めています。

(i) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係取引規程の趣旨を尊重し、下記(iii)に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常の取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）、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。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）、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。）及び利害関係取引規程の定めを遵守するものとします。

(ii) 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

(イ) 投信法にて定義される利害関係人等及びその役員

(ロ) 本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員（上記（イ）に該当する者を除きます。）並びにその子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に定義される子会社をいいます。）

(ハ) 上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

(ニ) 上記（イ）又は（ロ）に該当する者に投資一任をしている法人

(iii) 対象取引

利害関係取引規程の対象となる取引（以下「利害関係取引」といいます。）は、次の取引をいいます。

(イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権（以下、本（3）において「不動産等」といいます。）の取得

(ロ) 不動産等の譲渡

(ハ) 不動産等の貸借

(ニ) 有価証券の取得又は譲渡（上記（イ）及び（ロ）に定める取引を除きます。）

(ホ) 有価証券の貸借（上記（ハ）に定める取引を除きます。）

(ヘ) 不動産等に係る管理業務の委託

(ト) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

- (チ) 工事等の発注（ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。）
- (リ) 資金の借入れ（ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を得ます。）
- (ヌ) 不動産等の取得に係る契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得

(iv) 利害関係者との取引

利害関係取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 不動産等の取得

a. 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。本（3）において、以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。ただし、利害関係者又は本資産運用会社によるウェアハウジング（本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。本（3）において、以下同じです。）の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は不動産等の場合に準ずるものとします。

(ロ) 不動産等の譲渡

a. 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記a. に準ずるものとします。

(ハ) 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないとします。

(ニ) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記（イ）から（ハ）までに定める取引を除きます。）は、上記（イ）から（ハ）までに準ずるものとします。

(ホ) 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記と同様とします。

(ヘ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注（ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。）

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

(チ) 資金の借入れ（ただし、年度運用計画に定めるものを除きます。この場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引につき承認を得ます。）

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から資金を借り入れる場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

(リ) 不動産等の取得に係る契約上の地位の利害関係者又は本資産運用会社からの取得

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等の取得に係る契約上の買主の地位を取得する場合、当該地位の譲渡人となる利害関係者又は本資産運用会社に支払う対価は、当該取得に係る契約上の売買価格の水準、契約締結交渉の難易度、契約締結にあたり譲渡人が負担したリスクの程度等を勘案して決定します。ただし、当該取得に係る契約上の売主も利害関係者又は本資産運用会社である場合には、当該地位の譲渡人となる利害関係者に対して対価は支払われないものとします。

(v) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、上記(i)記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

(イ) 上記(iii)(イ)から(ホ)までに定める取引(上記(ii)(ロ)に該当する者と本投資法人との間の取引にあつては、資産の取得又は資産の譲渡に限ります。)

- a. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
- b. 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
- c. コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
- d. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経

過について取締役会に報告するものとします。

- (ロ) 上記 (iii) (ハ) から (ホ) までに定める取引 (上記 (ii) (ロ) に該当する者と本投資法人との間の取引に限ります。) 及び上記 (iii) (ヘ) から (ヌ) までに定める取引
- a. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、運用委員会に上程されます。
 - b. 運用委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、コンプライアンス委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
 - c. コンプライアンス委員会で承認の決議がなされた場合には、本資産運用会社の取締役会に上程され審議、決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告するものとします。

なお、運用委員会については前記「(2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 (ii) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制 運用委員会」を、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照ください。

(vi) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本 (vi) において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(vii) 情報開示

本投資法人が利害関係者との間で上記 (iv) に定める取引（利害関係者への工事等の発注を除きます。）を行うことを決定した場合は、速やかに開示します。また、利害関係者への工事等の発注については、工事別に期毎開示します。

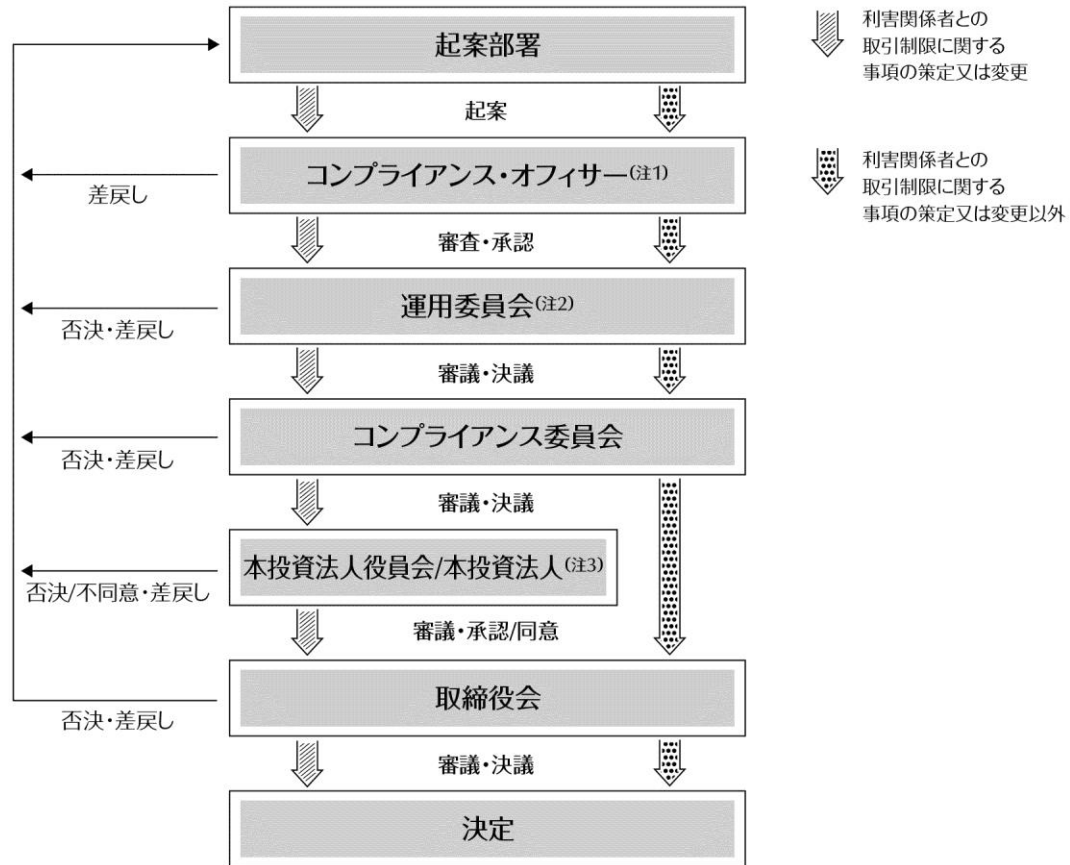
(viii) 投資運用の意思決定機構

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

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

運用ガイドライン及び資産管理計画書等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりです。

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

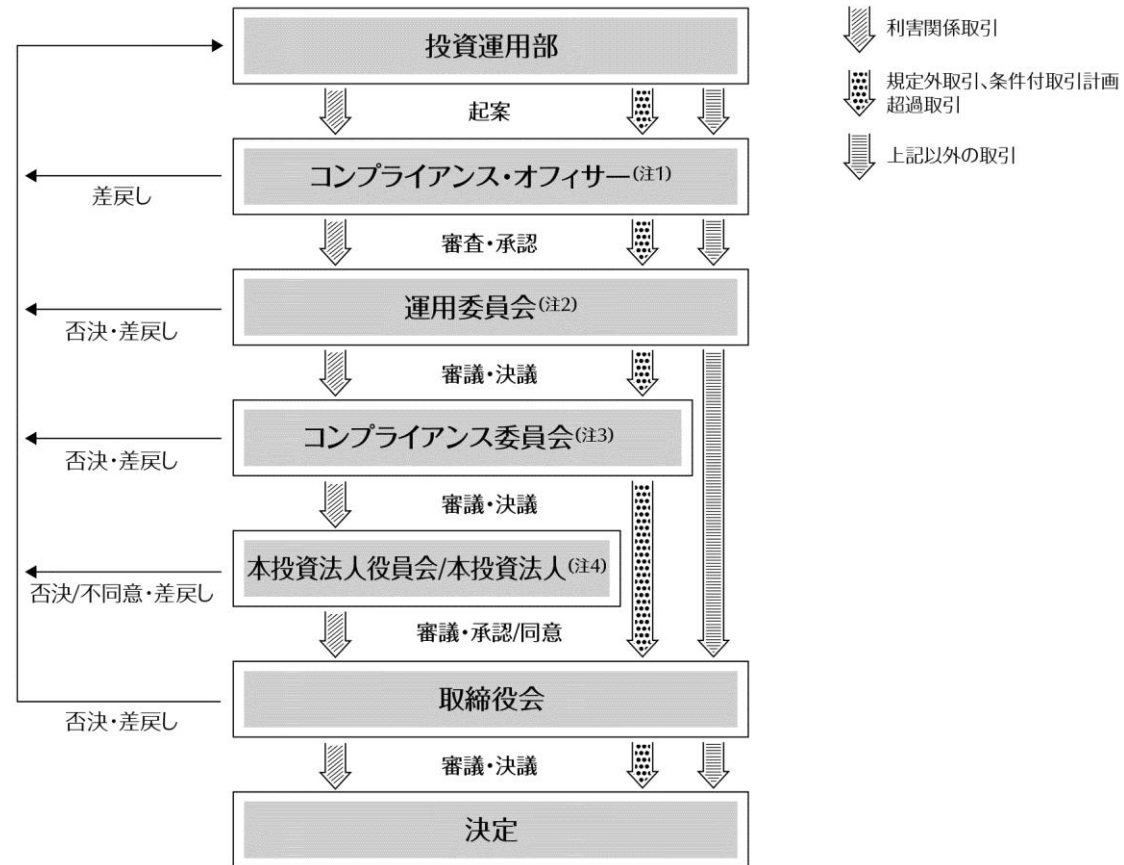


(注1) 法令・諸規則等への違反又は抵触その他コンプライアンス上の問題の有無等について審査をします。

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

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

<資産の取得及び譲渡に関する意思決定フロー図>



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

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

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

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

② 運用体制の採用理由

(i) 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能についての考え方

本資産運用会社の取締役会は、株主のうち株式会社新生銀行出身の代表取締役1名、ケネディクス株式会社出身の非常勤取締役1名を含む取締役3名、株式会社長谷工コーポレーション出身の非常勤取締役1名の合計5名で構成されています。

本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係取引規程において、利害関係者との間において本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。

また、本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引に当たっては、コンプライアンス委員会の承認を経なければ取締役会に上程できない仕組みとなっており、コンプライアンス委員会における承認は、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (v) 利害関係者との取引に関する意思決定手続」に記載のとおり厳格な手続となっており十分に牽制機能が働いています。

更に、本資産運用会社の取締役会は、前記のとおり株主3社出身の取締役合計5名で構成されていますが、かかる株主3社から取締役を選任する体制としている取締役会が意思決定を行うことにより、本投資法人の資産運用に係る取引において、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与や特定スポンサー企業グループからの不利益な取引の強制など、本投資法人の利益を害する取引を未然に防止することを可能としています。

(ii) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

運用委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別な利害関係のない不動産鑑定士であり、コンプライアンス委員会の外部委員は、スポンサー企業グループとは特別な利害関係のない弁護士であり、それぞれ豊富な知識と経験を踏まえた専門家としての意見を頂いています。また、運用委員会における意思決定に当たっては、外部委員を含む出席委員の3分の2以上の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定に当たっては、出席委員全員一致でなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されています。かかる外部委員の略歴及び兼職の状況は下表のとおりです。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
小林 潮	平成8年4月	日本生命保険相互会社 入社
	平成20年4月	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 入社
	平成22年4月	不動産鑑定士登録
	平成26年2月	JFEライフ株式会社 不動産本部 営業部 入社（現任）
高橋 明人	平成9年11月	司法試験合格
	平成10年4月	最高裁判所司法研修所入所（第52期）
	平成12年4月	弁護士登録（第二東京弁護士会） アンダーソン・毛利法律事務所入所
	平成16年11月	米国ニューヨーク州司法試験合格
	平成17年4月	米国ニューヨーク州弁護士登録
	平成19年3月	西村孝一法律事務所入所
平成21年9月	高橋・片山法律事務所開設（現任）	

氏名	略歴（会社名称等当時）	
	平成27年3月	日本カーボン株式会社社外取締役（現任）
	平成27年12月	株式会社ACKグループ社外取締役（現任）

(iii) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、利益相反取引及び法令遵守に対しては、組織規程及びコンプライアンス規程において前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針 ② 資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴」に記載のとおり職務遂行を求められており、コンプライアンス・マニュアルにおいて法令遵守責任者として「法令等遵守推進の統括責任者」「法令等遵守に関する指導・研修の企画・推進責任者」「コンプライアンス・プログラムの立案及び推進」「コンプライアンス委員会の委員長としての同委員会の適切な開催・運営」「関連する法令の調査・研究」という機能を果たすことを求められています。

略歴は下表のとおりであり、平成26年6月1日付でコンプライアンス・オフィサーに就任しています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、株式会社新生銀行より出向しています。また、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
前田 一郎	昭和55年4月	三井物産株式会社
	平成元年12月	株式会社日本長期信用銀行
	平成11年9月	同行 キャピタルマーケット部 証券化担当次長
	平成18年7月	新生マッコーリーアドバイザー株式会社 出向 業務本部 本部長
	平成19年4月	新生証券株式会社 出向 キャピタルマーケット部 部長
	平成19年6月	新生インベストメント・マネジメント株式会社 出向 新商品企画推進部 部長
	平成19年10月	新生証券株式会社 出向 証券化部 部長
	平成21年1月	株式会社新生銀行 コンシューマーファイナンス本部 部長
	平成26年6月	同行 ヘルスケアファイナンス部ヘルスケアリート設立準備室 上席営業推進役
	平成26年6月	本資産運用会社 コンプライアンス・オフィサー（現任）

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等（注1）との取引等

第4期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）における取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託費	13,562	株式会社長谷工ライブネット	5,214	38.4
修繕費	20,491	株式会社長谷工ライブネット	257	1.3
借地料	10,656	合同会社KRF17	1,638	15.4

(注1)「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(2) 物件取得者等の状況

第4期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）において、該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

① 不動産鑑定機関の選定方針

本資産運用会社では、不動産鑑定評価書作成機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、業務実績・業歴・社会的信用性・依頼時点における業務集中度・業務の信頼性等を総合的に勘案し、(包括承認先として)候補を選定しています。なお、本書の日付現在の包括承認先は以下の7社です。

- ・ 一般財団法人日本不動産研究所
- ・ 株式会社谷澤総合鑑定所
- ・ 大和不動産鑑定株式会社
- ・ 森井総合鑑定株式会社
- ・ ディーティーゼット・デベンハム・タイレオン株式会社
- ・ 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
- ・ 株式会社立地評価研究所

② 不動産鑑定機関の概要

本投資法人が平成29年8月31日現在において所有している物件の不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ジョイステージ八王子 ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム中野南台 イリーゼ蒲田・悠生苑 アクティバ琵琶 SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水 エクセレント西宮 天 さわやか桜式番館 グランヒルズおがわらこ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0022 東京都港区海岸一丁目2番3号	271名 (平成29年6月1日現在)	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。 また大多数の投資法人での実績や不動産鑑定士の人数が示すように、専門性の蓄積が他社より圧倒的にあるということも選定の理由です。
ゆいま〜る聖ヶ丘 アルファ恵庭駅西口再開発ビル グランダ門戸厄神 イリーゼ西岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之島二丁目2番7号	71名 (平成29年11月1日現在)	大手の鑑定機関として実績が多く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。個別物件ごとの鑑定機関の選定に当たっては、依頼時点における業務集中度、業務の信頼性等も含め総合的に勘案しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

本資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、業務実績・業歴・社会的信用性・依頼時点における業務集中度・業務の信頼性等を総合的に勘案し、(包括承認先として)候補を選定しています。なお、本書の日付現在の包括承認先は以下の11社です。

- ・株式会社ERIソリューション
- ・株式会社東京建築検査機構
- ・SOMPOリスクアマネジメント株式会社
- ・株式会社ハイ国際コンサルタント
- ・東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
- ・株式会社東京カンテイ
- ・日本管財株式会社

- ・株式会社インデックスコンサルティング
- ・株式会社あぼろ建築舎
- ・ランドソリューション株式会社
- ・株式会社フィールド・パートナーズ

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第4期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）において、該当事項はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第4期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）において、該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IRの基本方針

- ・積極的なIR活動により、幅広い投資家及び関係者に対して情報提供を行います。
- ・可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- ・情報開示に関する体制を随時整備します。

② 適時開示

- ・東京証券取引所のTDnetへの登録及びプレスリリースによる適時開示を行います。
- ・「決定事実に関する情報」及び「発生事実に関する情報」等を適切に開示します。

③ IR活動

(i) 本投資法人のホームページによる情報提供

(ii) 各種説明会

- ・アナリスト、国内機関投資家、レンダー向け決算説明会
- ・東証、ARES、証券会社等主催のイベントを通じた個人投資家向けセミナーや説明会

(iii) 投資家向け決算説明IR等

- ・国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に個別ミーティングを中心とした決算IR
- ・レンダー、債券投資家を対象とした個別ミーティング、スモールミーティング

(iv) 物件ツアー

- ・機関投資家、レンダー・債券投資家を対象とした物件ツアー

(v) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞、Web等）

④ IR手段の概要

投資主構成等（属性別保有比率、属性別投資主数、売買高等）を踏まえ、IRターゲットにあわせたIR手段を設定します。

⑤ 体制

情報開示に係る業務は、企画管理部が担当し、企画管理部長を責任者とします。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないことを徹底するために、反社会的勢力対応規程を制定しています。また、全役職員に対し社内研修等を通じ反社会的勢力対応マニュアルの内容その他反社会的勢力への対応方法の周知徹底を図っています。

なお、各都道府県で施行されている暴力団排除条例についても社内で周知徹底を図っています。

以 上