

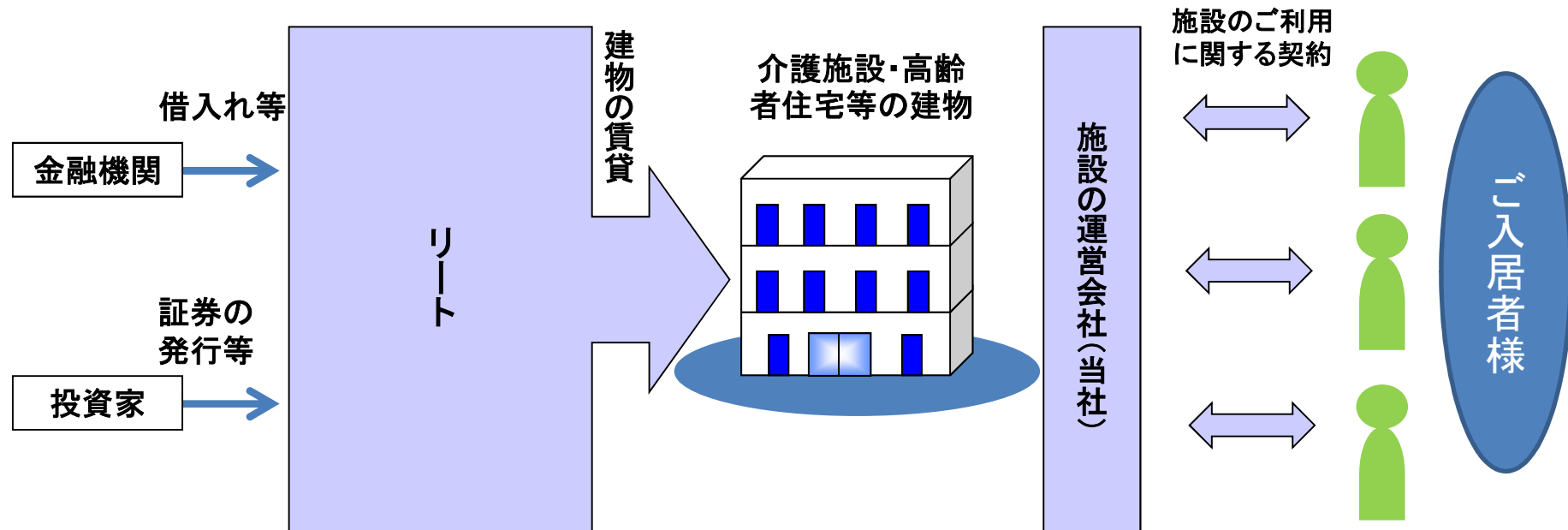
## 説明資料サンプル

# リートとは何ですか？

**Q.** リートとは何ですか？

**A.** リートとは、不動産を買うために、証券を発行して広く資金を集める仕組みで、資金を集めるためにつくられた法人や、発行する証券のことを指して「リート」と呼ばれています。

施設の大家になるリートが、金融機関からの借入れや、企業の株に相当する証券を発行して資金を集めます。上場しているリートの証券は個人でも買うことができるので、広く資金を集めることができ、社会の需要にあった、良質な建物を供給するための資金調達手段として期待されています。



## リートとは何ですか？

**Q.** 施設の運営会社は、なぜリートを利用するのですか？

**A.** 説明例①:不動産管理など専門業者であるリートに任せることで施設の運営に集中し、経営の合理化を図ります。説明例②:不動産を売却することで得た資金を他の用途に使って、経営の拡大を図ります。説明例③:高齢者向けの施設などの運用ノウハウを持つリートと【施設運営会社名】が提携することで、質のよい施設を供給していく計画です。

**Q.** 施設の運営会社の経営状態に問題があるからリートを利用するのですか？

**A.** 経営状態に問題があるからリートを利用しているわけではありません。運営会社は上記のメリットからリートの利用を考えています。また、リート側も、運営会社の経営状態について事前に調査を行って、施設の運営に関わる大きな問題がないか確認したうえでリートの契約を結んでいます。

**Q.** なぜ施設を売却して資金を作り、経営拡大を図るのですか？

**A.** 今後、高齢化がさらに進んでいくため、高齢者向けの施設の供給が急務となっております。リートは施設供給の新しい仕組みとして期待されており、当社は、リートと連携することによって、必要な施設の開発を迅速に進めていきたいと考えております。

**Q.** 不動産会社や一般の大家から建物を借りるのと、何が違うのですか？

**A.** 【施設運営会社名】が、建物を借りて運営する点については、変わりません。大家であるリートの仕組みが一般の不動産会社などとは違います。なお、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームでは、不動産の所有者と施設運営会社が異なり、不動産を賃借していることも多く、リートもそのひとつとお考えください。

## 施設の所有者がリートになったことで、入居者にとって何が変わるのですか？

**Q.** 施設の所有者がリートになったことで、入居者にとって何が変わるのですか？

---

**A.** リートが大家となって、【施設運営会社名】が建物を一括して借りる形で運営することになりますので、入居者様との契約関係等は従前のままであり、当施設を利用される権利などに関しましては、何ら変更はございません。

**Q.** 【施設運営会社名】の施設の運営体制やサービスに、変更はあるのですか？

---

**A.** 【〇〇を除き/全く】変更ございません。

**Q.** 入居者が【施設運営会社名】と締結している契約などに変更はあるのですか？

---

**A.** 入居者様が、当施設の利用について【施設運営会社名】と契約している内容につきましては、【〇〇を除き/全く】変更ございません。

**Q.** 敷金や賃料支払い先など、施設との手続き面に変更はあるのですか？

---

**A.** 【〇〇を除き/全く】変更ございません。

## リートには、入居者にとってどのようなメリットがあるのですか？

**Q.** リートには、入居者にとってどのようなメリットがあるのですか？

**A.** 施設の運営は施設の運営会社が行いますが、リートの側でも、建物の耐久性に問題はないか、施設が適切に運営されているか、といったポイントを確認し、大家の立場から必要がある場合は対応を行います。リートが施設の品質維持に貢献します。

**Q.** 不動産に関してリートが確認している内容とは何ですか？

**A.** 建物の耐震性、土壌汚染、建築基準などの項目に問題がないか確認し、建物を長く使用するのに必要な修繕を実施しています。

**Q.** リートは、高齢者向けの施設の運営などのことをよくわかっているのですか？

**A.** リートが施設の運営会社と連携していくために、高齢者向けの施設の運営などに関する知見が必要なことから、国のガイドラインなどで、リートには、施設運営の経験者や専門家など、施設のことをよく理解した者が必ず関与することになっています。

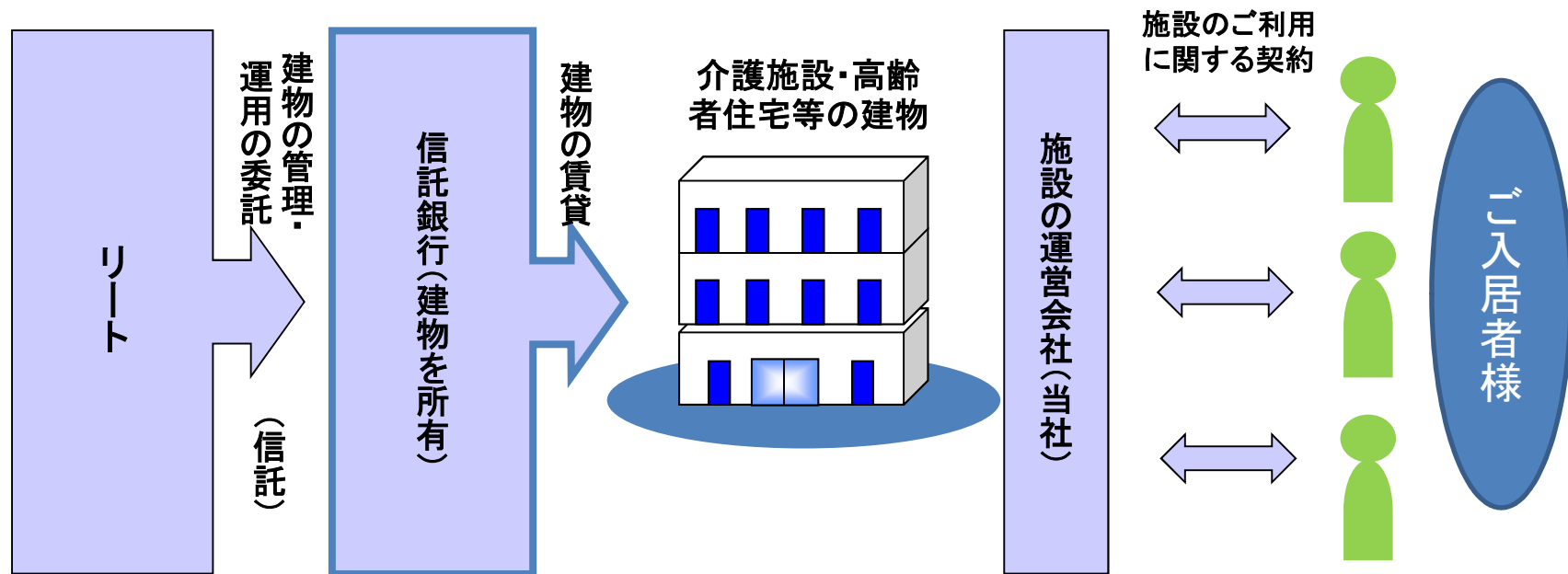
**Q.** 将来、施設の運営会社が倒産などしてしまった場合、入居者はどうなりますか？

**A.** 万が一、当社が施設の運営を継続できなくなりそうな場合は、前もって、リートと協力して他の運営会社に引継ぐなど、入居者様にご迷惑がかからないようにいたします。

# リートの仕組みや用語について教えてください

**Q.** 新しい大家の名称は、〇〇信託銀行ということですが、リートではないのですか？【信託の場合】

**A.** リートには、お金を集めて管理する業務や、不動産の大家としての業務など、さまざまな業務があり、それらの業務を必要に応じて専門の業者に委託しています。不動産の大家にあたる業務については、リートが不動産を安全に運用していくために、信託銀行が建物の所有者となって、大家としての業務を行います。（この仕組みのことを「不動産の信託」といいます）



## リートの仕組みや用語について教えてください

**Q.** 不動産を信託するとはどういうことですか？

---

**A.** 不動産を信託するとは、特定の者(受益者)のために不動産を管理又は処分することを目的として、その不動産の所有権を信託銀行等に移転することです。信託銀行等は、受益者のために不動産の管理・処分を行い、不動産から得られる利益は、受益者が受け取ります。リートは全国各地に多くの不動産を運用していたり、不動産の管理が繁雑であったりしますので、不動産を信託のできる専門業者である信託銀行等に信託しています。

**Q.** なぜ不動産を信託するのですか？

---

**A.** 建物の維持管理の品質を維持するのに必要な資金を管理するため、などの理由があります。不動産を管理するために必要な資金などを、不動産ごとに分けて管理しますので、必要な資金が間違っって他の不動産のために使われたりすることなどありません。

**Q.** 信託銀行とは何ですか？

---

**A.** 信託の業務をすることを認可された銀行のことをいいます。信託銀行のほかにも、信託の業務を取扱うことができる会社(信託会社)があります。

## リートの仕組みや用語について教えてください

**Q.** Jリートとは何ですか？

**A.** Jリートとは、東京証券取引所などに上場されているリートのことをいいます。Jリートは誰でも買うことができるので、お金を集めやすい特徴があります。

**Q.** リートにはどのような種類がありますか？

**A.** Jリーートのほか、東京証券取引所などに上場しないリートがあり、これを「私募リート」といいます。

**Q.** ヘルスケアリートとは何ですか？

**A.** 高齢者向けの施設や病院などを専門に取扱うリートを「ヘルスケアリート」といいます。一般の住宅などとともに、高齢者向けの施設や病院などを取扱うリートもあります。国のガイドラインなどで、どちらのリートにも、施設運営の経験者や専門家などが必ず関与することになっています。

**Q.** リートはどのような人たちが関わって、運営しているのですか？

**A.** 不動産を買う判断などをする資産運用会社や、弁護士、会計士、建築士、不動産鑑定士などの専門家が、関わることにより運営されています。必要に応じて、業務が専門家に委託されていて、リートが持っている不動産や必要な財産が間違っ使用されたりすることなどを防ぐ仕組みになっています。



## リートには、デメリットやリスクはないのですか？

**Q.** リートによって、将来、施設の運営会社が入れ替わったり、サービス内容が変更されたりしませんか？

**A.** リートが当施設の大家になる際には、当社が運営することを前提としておりますので、万が一、当社が運営を継続できなくなった場合などを除いては、リートによって、当社が退去したり、サービス内容を変更することはありません。

**Q.** リートが大家になることで施設の運営会社が支払う費用などが上がり、利用料が上がったりしませんか？

**A.** リートに支払っているのは建物の賃料だけで、長期間賃料の金額が変わらない契約となっておりますので、賃料が上がるのが原因で、利用料などを値上げすることはありません。

**Q.** 施設の運営会社が倒産したら他の運営会社を探すというが、見つからなかったらどうするのですか？

**A.** 例：リートの運営会社は、複数の施設運営会社と連携していますので、そのような場合は、円滑な引き継ぎを図ります。

**Q.** リートの信頼性は確認できますか？

**A.** 例：Jリートは、上場する際に、運用体制、財務・資産の内容等の審査があり、ルールに従って資産の内容を開示しています。それらはホームページで把握することができます。