

平成 28 年 3 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田小川町三丁目 3 番地
 ヘルスケア&メディカル投資法人
 代表者名 執行役員 吉岡 靖二
 (コード番号 3455)

資産運用会社名
 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 吉岡 靖二
 問合せ先 取締役財務管理部長 田村 昌之
[TEL:03-5282-2922](tel:03-5282-2922)

資産の取得及び賃借に関するお知らせ

(ボンセジュール四つ木、メディカルホームボンセジュール伊丹)

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が運用委託するヘルスケア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、本日、下記のとおり 2 つの不動産信託受益権（以下、「本 2 物件」といいます。）の取得及び賃借を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	ボンセジュール四つ木	メディカルホームボンセジュール伊丹
分類	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
取得予定資産の種類	国内不動産を信託する信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都葛飾区東四つ木三丁目 1 番 11 号	兵庫県伊丹市中央一丁目 2 番 25 号
取得予定価格	824 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	514 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	平成 28 年 3 月 25 日（予定）	
引渡予定日	平成 28 年 3 月 30 日（予定）	
取得先	ヘルスケアブリッジ 1 号合同会社	
賃借人	株式会社ベネッセスタイルケア	
取得資金	本日公表の借入金及び手許資金により充当予定	
決済方法	引渡時一括	
媒介会社	該当はありません	

2. 取得の理由

本 2 物件は、本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、ヘルスケア施設としての希少性等を評価し、取得及び賃借を決定しました。

また、本 2 物件のテナントに関しては、平成 27 年 10 月 27 日付本投資法人の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に記載のテナント選定基準に適合しています。詳細は以下をご覧ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産及び賃借の内容

I. ボンセジュール四つ木

物件名称	ボンセジュール四つ木		分類	介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 28 年 3 月 30 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	824 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	855 百万円 (平成 28 年 1 月 31 日)			信託設定日	平成 26 年 5 月 22 日
				信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日
最寄駅	京成電鉄押上線「四ツ木」駅				
所在地 (住居表示)	東京都葛飾区東四つ木三丁目 1 番 11				
土地	地番	東京都葛飾区東四つ木三丁目 149 番 4、149 番 9		竣工年月	平成 1 年 3 月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	200%		階数	5 階建
	用途地域	工業地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,136.46 m ²		延床面積	1,962.89 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM 会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
設計会社	株式会社アルファプランニングシステム		マスターリース種別	パス・スルー	
施工会社	戸田建設株式会社		建築確認検査機関	葛飾区建築主事	
地震 PML	3.9%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項	・なし				
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,962.89 m ²		稼働率	100.0 %	
総賃貸面積	1,962.89 m ²		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金	非開示 (注 1)	
総賃料収入 (年換算)	非開示 (注 1)				
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成 18 年 5 月 25 日から平成 38 年 5 月 24 日まで ・賃料改定：賃料は、平成 22 年 3 月 1 日を起算日として 5 年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に 5 年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとしします。 					

(注 1) 当該内容につきましては、賃借人より同意を得られていないため開示していません。なお、当該内容は、平成 28 年 7 月期 (第 3 期) 決算短信において、平成 28 年 7 月期末に保有する物件と合わせた数値を開示する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 平成26年7月1日) (注2)			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	61室
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	65名
居住面積帯(m ²)	12.1~24.3	入居者数(人)	62名
入居時要件	要支援・要介護	入居率	95.4%
入居者の 平均要介護度(注3)	2.51	入居者の平均年齢(才)	86.2歳
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金(千円)	3,800~12,200	なし	
月額利用料(千円)	153~385	273~541	
介護に関わる 職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	医療法人社団 仁寿会 中村病院、医療法人社団 和啓会 メディクス本郷クリニック、医療法人社団 暁和会 東京東部サンライズクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 高輪会 高輪歯科医院		

(注2) 重要事項説明書記載日は、重要事項説明書の基準日を示したものです。重要事項説明書中において、基準日以外の時点で記載された情報についても、上表にそのまま記載しています。

(注3) 「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ないし5はそれぞれ1ないし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3位を切り捨てて記載しています。

本物件の特徴
<p>■立地特性 本物件は、京成電鉄押上線「四ツ木」駅から徒歩約9分の下町情緒溢れる閑静な住宅街に立地しています。また、綾瀬川と中川の2つの水辺が身近に楽しみ、界隈に点在する大小の公園と相まって、豊かな生活が望める立地条件を有しています。</p> <p>■物件特性 本物件は、標準的な一人部屋の居室面積は12㎡程度であるものの、各部屋にトイレと洗面台が設置され、共用部にはラウンジやファミリールームが配置されており、居住の快適性に配慮された造りが施されています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名称	ボンセジュール四つ木
鑑定評価額	855 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日

項目	内容 (注 1)	概要等
収益価格	855 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
直接還元法による価格	869 百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	非開示 (注 2)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注 2)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	—	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	5 百万円	—
維持管理費	0 百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	0 百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	3 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	1 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	2 百万円	平成 27 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	類似事例に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% として査定
(5) 資本的支出	6 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	43 百万円	—
(7) 還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	849 百万円	—
割引率	5.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	742 百万円	—
土地比率	77.4%	—
建物比率	22.6%	—

(注 1) 鑑定評価上の数値につき、単位未満を四捨五入して記載しています。

(注 2) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

II. メディカルホームボンセジュール伊丹

物件名称	メディカルホームボンセジュール伊丹		分類	住宅型有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 28 年 3 月 30 日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	514 百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額	539 百万円			信託設定日	平成 26 年 5 月 22 日
(価格時点)	(平成 28 年 1 月 31 日)			信託期間満了日	平成 38 年 3 月末日
最寄駅	阪急電鉄伊丹線「伊丹」駅				
所在地 (住居表示)	兵庫県伊丹市中央一丁目 2 番 25 号				
土地	地番	兵庫県伊丹市中央一丁目 5 番、6 番		竣工年月	平成 1 年 3 月
	建蔽率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	11 階建
	用途地域	商業地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,976.11 m ² (注 1)		延床面積	2,129.87 m ²
	所有形態	所有権 (敷地権) (注 2)		所有形態	区分所有権
PM 会社	株式会社ベネッセスタイルケア		マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
設計会社	新築時：株式会社安井建築設計事務所 用途変更時：株式会社蔵建築設計事務所		マスターリース種別	パス・スルー	
施工会社	新築時：株式会社西松建設 用途変更時：株式会社イチケン		建築確認検査機関	伊丹市建築主事	
地震 PML	3.0%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項	・なし				
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,129.87 m ²		稼働率	100.0 %	
総賃貸面積	2,129.87 m ²		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア		敷金・保証金	非開示 (注 3)	
総賃料収入 (年換算)	非開示 (注 3)				
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成 19 年 5 月 22 日から平成 39 年 5 月 21 日まで ・賃料改定：賃料は、平成 22 年 3 月 1 日を起算日として 5 年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に 5 年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとしします。 					

(注 1) 敷地権の目的たる土地全体の面積です。

(注 2) 登記簿上の敷地権の割合は、10 万分の 24,928 です。

(注 3) 当該内容につきましては、賃借人より同意を得られていないため開示していません。なお、当該内容は、平成 28 年 7 月期 (第 3 期) 決算短信において、平成 28 年 7 月期末に保有する物件と合わせた数値を開示する予定です。

ご注意：本報発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

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）（注4）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成24年4月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	62
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	64
居住面積帯（㎡）	13.8～27.6	入居者数（人）	59
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	92.1
入居者の 平均要介護度（注5）	2.66	入居者の平均年齢（才）	87.1
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	1,200～10,800	なし	
月額利用料（千円）	176～493	271～542	
介護に関わる 職員体制	記載無し	夜間職員体制（最小時人数）	看護職員1人以上
協力医療機関	医療法人 光輪会 さくらクリニック／医療法人愛成会 めぐみクリニック		
協力歯科医療機関	小林歯科		

（注4）重要事項説明書記載日は、重要事項説明書の基準日を示したものです。重要事項説明書中において、基準日以外の時点で記載された情報についても、上表にそのまま記載しています。

（注5）「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ないし5はそれぞれ1ないし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3位を切り捨てて記載しています。

本物件の特徴
<p>■立地特性 本物件は、阪急伊丹線の終着駅である伊丹駅東口から徒歩2分の商業地域に立地しています。伊丹駅の北側や南側には、大型商業施設や公共施設などが多く集まっています。また、線路沿線には住宅街が広がっています。</p> <p>■物件特性 本物件は、標準的な一人部屋の居室面積は13.8㎡とやや小さいものの、各部屋にトイレと洗面台が設置され、共用部にはラウンジやファミリールームが配置されており、居住の快適性に配慮された造りが施されています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名称	メディカルホームボンセジュール伊丹
鑑定評価額	539 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 1 月 31 日

項目	内容 (注 1)	概要等
収益価格	539 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
直接還元法による価格	547 百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - イ)	非開示 (注 2)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注 2)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	—	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	7 百万円	—
維持管理費	0 百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	0 百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	3 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	0 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	3 百万円	平成 27 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	類似事例に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	37 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% として査定
(5) 資本的支出	8 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	29 百万円	—
(7) 還元利回り	5.3%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	536 百万円	—
割引率	5.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個性を加味すること等により査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	487 百万円	—
土地比率	56.2%	—
建物比率	43.8%	—

(注 1) 鑑定評価上の数値につき、単位未満を四捨五入して記載しています。

(注 2) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

名 称	ヘルスケアブリッジ1号合同会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人サポートホールディングス 11号 職務執行者 本郷雅和
資 本 金	1,000円
設 立 年 月 日	平成25年9月26日
純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
出 資 者	取得先より、出資者について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該 当 状 況	ヘルスケアブリッジ1号合同会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当しませんが、本資産運用会社が独自に定める自主ルールに定める「利害関係者」に該当します。そのため、本2物件を取得するにあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題が無いことの確認を経た上で、平成28年3月14日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに平成28年3月23日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

5. 物件取得者等の状況

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

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ボンセジュール 四つ木	③本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は855百万円です。	①ヘルスケアブリッジ1号合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	824百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成28年3月	平成26年5月	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
メディカルホームボンセジュール伊丹	③本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は539百万円です。	①ヘルスケアブリッジ1号合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行が有限責任組合員となる投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社です。 ③本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	514百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成28年3月	平成26年5月	—

6. オペレーターの概要

名 称	株式会社ベネッセスタイルケア
所 在 地	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号新宿モノリスビル
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 滝山 真也
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有料老人ホーム事業その他介護等の高齢者向けサービス事業 2. 老人福祉法による老人福祉施設を運営する事業 3. 老人福祉法による老人居宅生活支援事業 4. 介護保険法による居宅介護支援事業 5. 介護保険法による居宅サービス事業 6. 介護保険法による地域密着型サービス事業 7. 介護保険法による介護予防サービス事業 8. 介護保険法による地域密着型介護予防サービス事業 9. 介護保険法による介護予防支援事業 10. 介護保険法による包括的支援事業の受託およびその他介護保険法に基づく市町村の業務の受託 11. 介護福祉用品・介護福祉機器の販売およびリース、レンタル業 12. 老人および身体障害者の介護をするに必要な設備ならびに構造を備えた住宅の設計・施工 13. 介護および看護に関する資格取得および技能習得支援のための講座ならびに研修事業 14. 介護および福祉に関する資格取得の講習会の開催および通信教育事業 15. 介護および福祉に関する教育用図書、ビデオ等の各種教材の作成および販売 16. 医療、介護および福祉に関する情報の提供、コンサルティング業 17. 賃貸アパートの経営 18. 医療保険および介護保険請求事務代行および個人負担額徴収事務代行 19. 医療機関の一般事務の受託 20. 医療及び介護事業に関する商品販売戦略の立案及び実施に関する業務 21. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介ならびに所有・管理及び利用、建築設計、施工監理 22. 建物保守管理業 23. 不動産および動産（医療用品および介護用品以外の消耗品を除く）に関する賃貸業 24. 医療および介護事業に関する人材採用および人材育成に関する業務の受託 25. 清掃、食事、リネンサプライ、エレベータ保守に関する委託先会社の選択および運営管理業務の受託

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	26. 医療および介護事業に関するスタッフの稼働スケジュール調整および給与支払い事務代行 27. 医療および介護事業に関するリスクマネジメント業務の受託 28. 損害保険の代理業および生命保険の募集に関する業務 29. 広報の企画・実施の受託 30. 資産管理および運用業務の受託 31. 介護事業における一般事務の受託 32. 労働者の派遣、紹介および斡旋に関する事業 33. 保育所および託児所の運営 34. 身体障害者福祉法に基づく居宅介護事業 35. 知的障害者福祉法に基づく居宅介護事業 36. 児童福祉法に基づく居宅介護事業 37. 障害者自立支援法による障害福祉サービス事業 38. 日用品雑貨、家具等の販売 39. 生鮮食品、保存食品、加工食品、清涼飲料、嗜好飲料および調味料の販売 40. 前各号に付帯関連する一切の事業
事業概要	入居介護サービス事業（「アリア」「くらら」「グラニー&グランダ」「まどか」「ボンセジュール」「ここち」合計6シリーズの高齢者向けホーム及びサービス付き高齢者向け住宅「リレ」の運営）、在宅介護サービス事業、通所介護サービス事業、及び介護研修事業と保育園・学童運営事業をおこなっています。
資本金	100百万円
売上高	86,698百万円（注）
設立年月日	平成7年9月7日
属性	東京証券取引所市場第1部上場 株式会社ベネッセホールディングスの100%子会社
運営施設数	276施設（注）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の間には特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター兼PM会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）売上高及び運営施設数は、株式会社ベネッセホールディングスの平成27年6月29日提出の第61期有価証券報告書に記載された数値を記載しています。

7. 媒介者の概要

本物件の取得に係る媒介者はいません。

8. 今後の見通し

本物件の取得による平成28年7月期（第3期）及び、平成29年1月期（第4期）についての運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において当該予想の修正はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.hcm3455.co.jp>

* 本資産運用会社のホームページアドレス：<http://www.hcam.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずご自身の判断でなさるようお願いいたします。