

平成 29 年 11 月 1 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

資産（病院不動産を信託する信託受益権）の取得及び賃借に関するお知らせ

（新潟リハビリテーション病院）

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。）が資産の運用を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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び賃借を行うこと（以下「本件」といいます。）について決定しましたのでお知らせいたします。なお、本件は J リート初の病院不動産の取得及び賃借となります。

また、取得予定資産につき、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である三井住友ファイナンス&リース株式会社から取得します。取得予定資産の取得に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、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ないことの確認を経た上で、平成 29 年 11 月 1 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 29 年 11 月 1 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。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	新潟リハビリテーション病院
分類	病院
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	新潟県新潟市北区木崎 761 番地
取得予定価格	2,060 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 29 年 11 月 1 日
引渡予定日	平成 29 年 11 月 10 日
取得先	三井住友ファイナンス&リース株式会社
賃借人	医療法人愛広会
取得資金	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. 取得及び賃借の理由及び経緯

本資産運用会社は、三井住友ファイナンス&リース株式会社とのスポンサーサポート契約に基づき、本優先交渉権（注）を取得していましたが、デューデリジェンスの結果、取得予定資産は、中長期にわ

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。

たる安定した収益の確保が見込め、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当該地域における事業性・公共性、希少性、収益性等を評価し、取得及び賃借を決定しました。

本物件の取得により、本投資法人の収益基盤の更なる強化、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を図ることができるものと考えています。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の平成 29 年 10 月 25 日付「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。

(注) 優先交渉権の詳細等については、本投資法人が平成 29 年 3 月 29 日に公表した「物件取得に係る優先交渉権取得に関するお知らせ」をご参照ください。なお、社内体制の整備につきましては、本投資法人の平成 29 年 9 月 28 日付「資産運用会社における業務方法書の変更に関するお知らせ」に記載の通り、完了しています。

3. 取得予定資産及び賃借の内容

物件番号：医療-1

物件名称	新潟リハビリテーション病院		分類	病院	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成 29 年 11 月 10 日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	2,060 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	2,260 百万円		信託設定日	平成 29 年 3 月 24 日	
(価格時点)	(平成 29 年 9 月 30 日)		信託期間満了日	平成 39 年 11 月末日	
最寄駅	J R 白新線「早通」駅				
所在地	新潟県新潟市北区木崎 761 番地				
土地	地番	新潟県新潟市北区木崎宇尾山前 754 番 3、754 番 5、757 番 3、760 番 1、760 番 3、761 番 1、761 番 6、761 番 7、763 番、769 番、770 番 1、770 番 2、770 番 16、770 番 17、771 番、771 番 1、木崎宇榎通 5423 番、5424 番、5424 番 1、5425 番、5426 番、5426 番 1、5426 番 2	建物	竣工年月	建物①：平成 2 年 4 月新築 ：平成 25 年 9 月増築 建物②：平成 13 年 2 月新築 ：平成 25 年 9 月増築
	建蔽率	70%		構造	建物①：鉄筋コンクリート造陸屋根 建物②：鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	建物①：3 階建 建物②：5 階建
	用途地域	市街化調整区域		用途	病院
	敷地面積	15,056.85 m ²		延床面積	13,476.55 m ²
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	PM 会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社		マスターリース会社	医療法人愛広会
マスターリース種別	賃料保証	設計会社	田井総合設計事務所（新築） 株式会社クレイズプラン（平成 12 年・平成 25 年増築） 株式会社国際総合計画一級建築士事務所（平成 29 年増築）		

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。

施工会社	株式会社建久組（新築） 株式会社本間組（平成 12 年増築） 株式会社不二工務店（平成 25 年増築） 株式会社国際総合計画（平成 29 年増築）	建築確認検査機関	新潟県建築主事（新築・平成 12 年増築） 株式会社新潟建築確認検査機構（平成 25 年増築）
地震PML	9.9%	担保設定の有無	該当無し
特記事項 ・該当ありません			
賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	13,476.55 ㎡	稼働率	100.0 %
総賃貸面積	13,476.55 ㎡	テナント数	1
代表的テナント	医療法人愛広会	敷金・保証金	非開示（注）
総賃料収入（年換算）	非開示（注）		
（代表的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 29 年 3 月 24 日から平成 59 年 3 月 23 日まで ・賃料改定：賃料は、賃貸借期間内は原則固定とします。 ・契約更新：契約期間満了の 12 ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して、本契約を終了させる旨の意思表示をしないときは、同一条件にて更に 5 年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。 ・中途解約：賃借人は引渡日から 12 年間、本契約を中途解約することはできません。 ・使用目的：病院及び医療法に規定する附帯業務			

（注）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 30 年 1 月期（第 6 期）決算短信において、平成 30 年 1 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。

新潟リハビリテーション病院の概要			
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月日	平成 2 年 6 月 （前身である尾山病院として開設）
施設の類型	病院	許可病床数	168 床（一般病床 108 床／療養病床 60 床）
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、神経内科、歯科・歯科口腔外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設 日本超音波医学会専門医認定研修施設
主な施設基準	入院料	一般病棟入院基本料 13 対 1（30 床） 地域包括ケア入院医療管理料 1（30 床） 回復期リハビリテーション病棟入院基本料 1（60 床） 地域包括ケア病棟入院料 1（48 床）	
	その他	救急医療管理加算、検体検査管理加算 I、がん治療連携指導料、脳血管疾患等リハビリテーション料 I、運動器リハビリテーション料 I、呼吸器リハビリテーション料 II、集団コミュニケーション療法料等	
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院（認定番号 JC1424 ver.6） 付加機能評価（リハビリテーション機能（回復期））ver.2		

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。

鑑定評価書の概要

物件名称	新潟リハビリテーション病院
鑑定評価額	2,260 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 29 年 9 月 30 日

項目	内容 (注 1)	概要等
収益価格	2,260 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断して両価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	2,270 百万円	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) 潜在総収益	非開示(注 2)	一棟貸しのマスターリース契約であり、医業収支に基づく家賃負担力等から、当該賃料は負担可能であると判断して査定
(イ) 空室等損失	—	一棟貸しであることから、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	26 百万円	—
維持管理費	—	賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	—	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	4 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	2 百万円	契約条件に基づく報酬額を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	—	長期の建物賃貸借契約であるため、計上しない
公租公課	19 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0 百万円	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	—	計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	152 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%と査定
(5) 資本的支出	3 百万円	築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	149 百万円	—
(7) 還元利回り	6.6%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,250 百万円	—
割引率	6.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
積算価格	1,060 百万円	—
土地比率	35.5%	—
建物比率	64.5%	—

(注 1) 鑑定評価書上の数値につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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本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。

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、JR白新線「早通」駅の北西約1.6kmの新潟市内に所在する病院であり、リハビリ科や整形外科で広域からの来院があるのが特徴であり、特に整形外科では急性期患者にも対応しています。急性期経過後に引き続き入院医療を要する患者への医療では、リハビリに関する施設基準では、最も高水準の基準を取得していることに加え、整形外科やリハビリ専門医が多く、特にこの領域で強みがあります。また、対象不動産の存する新潟医療圏は病床過剰地域のため、更なる地域内での増床の余地は限定的であると考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

本物件の特徴
<p>本物件は平成2年に尾山病院（南病棟）として開設された後、平成13年に北病棟等を新築し地域の総合リハビリテーション機能を有する新潟リハビリテーション病院（以下「当病院」といいます。）に改組されました。当病院は併設施設と共に地域社会の医療・保健・福祉の向上に寄与すること、NSGグループ（注）内の新潟医療福祉大学の主実習病院としての機能を備え医療・福祉・保健分野への総合的視点と温かい人間性を持つ高度な専門職を育成すること、この分野の臨床研究を推進すること等を目指しています。現在は、回復期リハビリテーションを中心に、転倒予防やスポーツリハビリテーション、在宅支援のための通所リハビリテーションなどの機能を併せ持つリハビリテーション複合施設として運営されています。</p> <p>本物件は、一般病棟と回復期病棟に分かれており、それぞれの機能を備えています。院内のレイアウトは、機能訓練室、作業療法室及び言語治療室などリハビリテーションに関する機能をすべて集中させ、患者の移動を極力少なくできるような配慮がなされています。</p> <p>当病院は、公益財団法人日本医療機能評価機構が行う病院機能評価により、一定の水準を満たした病院に与えられる病院機能評価ver.6及び新潟県初の付加機能評価リハビリテーション機能（回復期）ver.2の認定病院となっているほか、国際骨粗しょう症財団から骨粗しょう症による再骨折を予防する取組みで日本初の銀賞を受けています。</p>

（注）「NSGグループ」は、「教育」「医療・福祉」の分野を中核としつつ、「食と農」や「環境・資源」「IT分野」等の事業も推進し、文化・スポーツ支援にも力を注ぐ、売上高600億円を超える（平成27年度の実績値。NSGグループのホームページに掲載された数値を記載しています。）総合的な企業グループです。

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。

取得先の概要

名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 富樫 和久 代表取締役社長 橋 正喜
事 業 内 容	1. 船舶、航空機、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品および物件、不動産ならびに諸権利の取得、賃貸借およびリース業務 2. 前号に掲げた各種物品および物件と同種の中古物品および中古物件の売買 3. 第1号に掲げた各種物品および物件と同種の物品および物件に関するメンテナンス業務 4. 電子計算機による事務処理の受託 5. 事務機械化および経営合理化のコンサルタント業務 6. 金融業務 7. データ処理業務 8. 金融商品取引業 9. 生命保険の募集に関する業務 10. 株式等の取得業務および出資業務 11. 前各号に付帯関連する一切の事業
資 本 金	150 億円
設 立 年 月 日	昭和23年1月12日
純 資 産	779,319 百万円 (平成29年3月31日現在)
総 資 産	5,601,650 百万円 (平成29年3月31日現在)
大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 58.23% 住友商事株式会社 38.82% 三井住友ファイナンス&リース株式会社 2.95% (平成29年3月31日現在)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	当該会社は、本書の日付現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の4.8%の株式を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・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。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

4. 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
新潟リハビリテーション病院	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は2,260百万円です。 2,060 百万円 平成29年11月	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 ②本資産運用会社に出資しており、スポンサーサポート契約を締結しています。 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 1,920 百万円 平成29年3月	特別な利害関係にある者以外 — —

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。

5. オペレーターの概要

名 称	医療法人愛広会																																																																												
所 在 地	新潟県新潟市北区木崎 761 番地																																																																												
代表者の役職・氏名	理事長 池田 弘																																																																												
事 業 内 容	<p>1 目的</p> <p>(1) 病院・診療所ならびに介護老人保健施設を運営し、科学的でかつ適正な医療及び要介護者に対する看護、医学的管理下の介護及び必要な医療等を普及することを目的とする。</p> <p>(2) 医療・介護関係者の養成および再教育を通して、地域社会に必要とされる医療・介護技術を普及することを目的とする。</p> <p>2 開設する病院（2病院、348床）・診療所ならびに介護老人保健施設（6施設、630床）の名称及び開設場所は、次のとおりとする。</p> <table border="0"> <tr> <td>病院の名称</td> <td>新潟リハビリテーション病院</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 761 番地</td> </tr> <tr> <td>病院の名称</td> <td>豊浦病院</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8</td> </tr> <tr> <td>診療所の名称</td> <td>聖籠クリニック</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮湯 2251 番地 8</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>尾山愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 754 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>関川愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県岩船郡関川村大字湯沢 728 番地 7</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>中条愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県胎内市十二天 91 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>相川愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県佐渡市相川大浦 571 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>新井愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県妙高市大字小原新田 528 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>豊浦愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8</td> </tr> </table> <p>3 前条に掲げる病院・診療所ならびに介護老人保健施設のほか、次の業務を行う。</p> <p>(1) 在宅介護支援センターの経営</p> <table border="0"> <tr> <td>センターの名称</td> <td>在宅介護支援センター新井愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県妙高市大字小原新田 528 番地</td> </tr> </table> <p>(2) 訪問看護ステーションの経営</p> <table border="0"> <tr> <td>ステーションの名称</td> <td>尾山訪問看護ステーション</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 754 番地</td> </tr> <tr> <td>ステーションの名称</td> <td>訪問看護ステーション中条愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県胎内市十二天 91 番地</td> </tr> <tr> <td>ステーションの名称</td> <td>とようら訪問看護ステーション</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 51</td> </tr> </table> <p>(3) 訪問リハビリテーションの経営</p> <table border="0"> <tr> <td>施設の名称</td> <td>訪問リハビリテーション相川愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県佐渡市相川大浦 571 番地</td> </tr> <tr> <td>施設の名称</td> <td>訪問リハビリテーション新井愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県妙高市大字小原新田 528 番地</td> </tr> </table> <p>(4) 認知症対応型共同生活介護事業の経営</p> <table border="0"> <tr> <td>施設の名称</td> <td>グループホームおやま</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 754 番地</td> </tr> <tr> <td>施設の名称</td> <td>グループホームどっこんの家</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県胎内市十二天 91 番地 1</td> </tr> <tr> <td>施設の名称</td> <td>グループホームはやどおり</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区早通 93 番地 3</td> </tr> </table> <p>(5) 小規模多機能型居宅介護事業の経営</p> <table border="0"> <tr> <td>施設の名称</td> <td>ケアステーションどっこん</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県胎内市十二天 91 番地 1</td> </tr> </table>	病院の名称	新潟リハビリテーション病院	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 761 番地	病院の名称	豊浦病院	開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8	診療所の名称	聖籠クリニック	開設場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮湯 2251 番地 8	介護老人保健施設の名称	尾山愛広苑	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地	介護老人保健施設の名称	関川愛広苑	開設場所	新潟県岩船郡関川村大字湯沢 728 番地 7	介護老人保健施設の名称	中条愛広苑	開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地	介護老人保健施設の名称	相川愛広苑	開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 571 番地	介護老人保健施設の名称	新井愛広苑	開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地	介護老人保健施設の名称	豊浦愛広苑	開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8	センターの名称	在宅介護支援センター新井愛広苑	開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地	ステーションの名称	尾山訪問看護ステーション	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地	ステーションの名称	訪問看護ステーション中条愛広苑	開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地	ステーションの名称	とようら訪問看護ステーション	開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 51	施設の名称	訪問リハビリテーション相川愛広苑	開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 571 番地	施設の名称	訪問リハビリテーション新井愛広苑	開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地	施設の名称	グループホームおやま	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地	施設の名称	グループホームどっこんの家	開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地 1	施設の名称	グループホームはやどおり	開設場所	新潟県新潟市北区早通 93 番地 3	施設の名称	ケアステーションどっこん	開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地 1
病院の名称	新潟リハビリテーション病院																																																																												
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 761 番地																																																																												
病院の名称	豊浦病院																																																																												
開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8																																																																												
診療所の名称	聖籠クリニック																																																																												
開設場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮湯 2251 番地 8																																																																												
介護老人保健施設の名称	尾山愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地																																																																												
介護老人保健施設の名称	関川愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県岩船郡関川村大字湯沢 728 番地 7																																																																												
介護老人保健施設の名称	中条愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地																																																																												
介護老人保健施設の名称	相川愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 571 番地																																																																												
介護老人保健施設の名称	新井愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地																																																																												
介護老人保健施設の名称	豊浦愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 8																																																																												
センターの名称	在宅介護支援センター新井愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地																																																																												
ステーションの名称	尾山訪問看護ステーション																																																																												
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地																																																																												
ステーションの名称	訪問看護ステーション中条愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地																																																																												
ステーションの名称	とようら訪問看護ステーション																																																																												
開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1611 番地 51																																																																												
施設の名称	訪問リハビリテーション相川愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 571 番地																																																																												
施設の名称	訪問リハビリテーション新井愛広苑																																																																												
開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 528 番地																																																																												
施設の名称	グループホームおやま																																																																												
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 754 番地																																																																												
施設の名称	グループホームどっこんの家																																																																												
開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地 1																																																																												
施設の名称	グループホームはやどおり																																																																												
開設場所	新潟県新潟市北区早通 93 番地 3																																																																												
施設の名称	ケアステーションどっこん																																																																												
開設場所	新潟県胎内市十二天 91 番地 1																																																																												

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。

	施設の名称 リビングサポートおやま 開設場所 新潟県新潟市北区木崎 1811 番地 3 施設の名称 リビングサポートはやどおり 開設場所 新潟県新潟市北区早通 93 番地 3 (6) 有料老人ホームの経営 施設の名称 愛広苑壺番館 開設場所 新潟県新潟市中央区田町一丁目 3239 番地 1 (7) 次に掲げる指定居宅サービス事業の経営 1) 通所介護 2) 訪問介護 (8) 次に掲げる指定地域密着型サービス事業の経営 地域密着型通所介護 (9) 指定居宅介護支援事業の経営、ならびに居宅介護支援事業に係る訪問調査の受託 (10) 指定介護予防サービス事業の経営 (11) 指定介護予防支援事業の経営 (12) 胎内市の委託を受けて行う地域支援事業の経営 (13) 新潟市、佐渡市ならびに新発田市の委託を受けて行う介護予防・日常生活支援総合事業の経営 (14) 次に掲げる新潟市、新発田市、胎内市ならびに聖籠町の指定を受けて行う介護予防・日常生活支援総合事業の経営 1) 介護保険法に基づく第1号訪問事業 2) 介護保険法に基づく第1号通所事業 (15) 医療法第42条第4号に規定する疾病予防のための施設の運営 (16) 医療および介護関係者の養成または再教育
資産の総額	1,547 百万円 (注1)
設立年月日	平成5年11月24日
運営施設数	10 施設 (注2)
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・本資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該法人との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(注1)「資産の総額」に関しては、医療法人愛広会の登記事項全部証明書に記載されている資産の総額(平成29年3月31日変更)を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「運営施設数」に関しては、医療法人愛広会より入手した情報及びホームページ(平成29年3月31日時点)記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

6. 媒介者の概要

本物件の取得に係る媒介者はいません。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)及び平成30年7月期(平成30年2月1日～平成30年7月31日)における本投資法人の運用状況及び分配の見通し(予想数値)への影響については、本日付で公表した「平成30年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

参考資料

(1) 外観写真及び地図

新潟リハビリテーション病院



(2) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日
有老-1	アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	4.8	平成27年3月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	2.0	平成27年3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	1.8	平成27年3月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	1.4	平成27年3月19日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	1.8	平成27年3月19日

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。

有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	3.1	平成27年3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	3.4	平成27年3月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	3.5	平成27年3月20日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	東京都町田市	3,580	8.8	平成27年3月20日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	神奈川県横浜市	3,050	7.5	平成27年3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	3.8	平成27年3月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	3.4	平成27年3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	1.0	平成27年3月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,740	4.3	平成27年3月20日
有老-15	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	2.0	平成28年3月30日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	514	1.3	平成28年3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	10.7	平成29年2月1日
有老-18	守口佐太有料老人ホーム ラガール	大阪府守口市	4,150	10.2	平成29年2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	2.3	平成29年2月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	2.5	平成29年2月1日
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	東京都足立区	2,253	5.6	平成29年3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市	770	1.9	平成29年3月3日
サ高住-1	そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	4.8	平成27年3月20日
サ高住-2	そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	3.0	平成27年3月20日
医療-1	新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市	2,060	5.1	平成29年11月10日
合計		—	40,504	100.0	—

(注1)「物件番号」は、取得予定資産と保有資産を併せた資産（以下「運用資産」といいます。）のうち有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅及び医療関連施設等の3つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、医療関連施設等を「医療」と表記して、分類毎に番号を付したものです。

(注2)「取得（予定）価格」は、各運用資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3)「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各運用資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4)「取得（予定）日」は、各運用資産に係る売買契約書に記載された取得（予定）年月日を記載しています。

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。