

2018年9月14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 財務管理部長 木村 秀則
TEL:03-5282-2922

資産の取得及び賃借に関するお知らせ（はなことば南、はなことば三浦）

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について決定しましたのでお知らせいたします。

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合同会社MYGK1号から取得します。取得予定資産の取得については、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ため、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、2018年9月13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2018年9月14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	はなことば南	はなことば三浦
分類	介護付有料老人ホーム	
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	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番25ほか6筆（地番）	神奈川県三浦市諏訪町3番5号（住居表示）
取得予定価格	1,071百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）	615百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結日	2018年9月14日	
引渡予定日	2018年10月1日	
取得先	合同会社MYGK1号	
賃借人	プラウドライフ株式会社	
取得資金	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. 取得及び賃借の理由

取得予定資産はデューデリジェンスの結果、中長期にわ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。取得予定資産の取得により、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

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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特徴については各物件の「本物件の特徴」をご参照下さい。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2018年4月26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。詳細は以下に記載のとおりです。

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめて記載したものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、取得予定年月日（以下「取得時点」といいます。）における状況（取得時点においては、本書の日付現在判明又は予定している状況を意味します。以下同じです。）を記載しています。

a. 「取得予定価格」について

取得予定資産の売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切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。

b. 「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各取得予定資産について本書の日付現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

c. 「最寄駅」について

不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅を記載しています。

d. 「所在地」について

所在地は、各不動産の住居表示を記載しています。また、「住居表示」未実施の場合は、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。

e. 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みません。）、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。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第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。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています（はなことば三浦については私道部分の共有持分を除いて記載しています。）。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

f. 「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の延床面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

g. 「PM会社」について

「PM会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なプロパティ・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。なお、「PM会社」とは、プロパティ・マネジメント会社の略称で

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

あり、一般に施設の維持管理の業務を受託する外部業者のことをいい、オペレーターがその業務を兼務する場合は、当該オペレーターを記載しています。

h. 「マスターリース会社」及び「マスターリース種別」について

「マスターリース会社」は、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について本書の日付現在において有効な賃貸借契約を締結している会社を記載しています。「マスターリース種別」は、本書の日付現在締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

i. 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認検査機関」について

「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認検査機関」は、各取得予定資産の設計者、施工者及び建築確認検査機関を設計、施工及び建築確認時の名称等で記載しています。

j. 「地震PML」について

東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物調査診断報告書に記載の数値を記載しています。

k. 「担保設定の有無」について

「担保設定の有無」は、担保がある場合にその概要を記載しています。

l. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2018年8月31日時点の情報をもとに、各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

m. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、原則として、2018年8月31日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「総賃貸可能面積」は、2018年8月31日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

・「稼働率」は、2018年8月31日時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「総賃貸面積」は、2018年8月31日時点において、各取得予定資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

・「テナント数」は、2018年8月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。なお、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する各取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社（オペレーター）をテナントとしてテナント数を記載しています。

・「代表的テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社を代表的テナントとしています。

・「敷金・保証金」は、2018年8月31日時点におけるテナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切捨てて記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載は「非開示」としています。

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

- ・「総賃料収入（年換算）」は、2018年8月31日時点におけるテナントとの賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄の記載は「非開示」としています。
- ・「代表的テナントの契約概要」は、2018年8月31日時点における代表的テナントと締結している賃貸借契約等の内容を記載しています。

n. 「鑑定評価書の概要」について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、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。）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及び株式会社谷澤総合鑑定所に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）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に留まり、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。

なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切捨てて記載しています。

・「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、百万円未満は切捨てて、消費税等は除いて記載しています。

・「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、百万円未満は切捨てて、消費税等は除いて記載しています。

o. 「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書又は当該取得予定資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容（ホームページに依拠した記載内容については、2018年8月31日時点において表示された内容）を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書に記載がない場合であり、記載を省略しています。

「オペレーター」「開設年月日」「施設の類型」「居室数（室）」「居住の権利形態」「定員（人）」「居室面積（㎡）」「入居者数（人）」「入居時要件」「入居率」「入居者の平均要介護度」「入居者の平均年齢（才）」「入居一時金（千円）」「月額利用料（千円）」「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制（最少時人数）」「協力医療機関」「協力歯科医療機関」

・「入居時要件」は、当該施設の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

・「入居率（％）」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率を記載する場合、一時的に不在となっている者を含む等の事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

・「入居者の平均年齢（才）」は、小数第2位を切捨てて記載しています。

・「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位を切捨てて記載しています。

・「月額利用料（千円）」については、千円未満を切捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

・「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。

p. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本資産運用会社が入手した、各取得予定資産に関する鑑定評価書、建物調査診断報告書及びオペレーターが開設しているホームページで掲載されている情報等に基づいて、本資産運用会社が分析した各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等の内容を記載しています。

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-23

物件名称	はなことば南	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	2018年10月1日	特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	1,071百万円	信託受益権の概要	信託受託者
鑑定評価額 (価格時点)	1,190百万円 (2018年8月31日)		信託設定日
			信託期間満了日
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅		
所在地(地番)	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番25ほか6筆		
土地	地番	建物	竣工年月
	建蔽率		2010年2月
	容積率		構造
	用途地域		鉄筋コンクリート造陸屋根
	敷地面積		階数
	所有形態		7階建
			用途
	延床面積		
		所有形態	老人ホーム
			1,710.68 m ²
			所有権
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社	マスターリース会社	プラウドライフ株式会社
設計会社	株式会社ハウゼー級建築士事務所	マスターリース種別	賃料保証
施工会社	株式会社ハウゼー	建築確認検査機関	株式会社神奈川建築確認検査機関
地震PML	14.4%	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	1,710.68 m ²	稼働率	100.0 %
総賃貸面積	1,710.68 m ²	テナント数	1
代表的テナント	プラウドライフ株式会社	敷金・保証金	非開示
総賃料収入(年換算)	非開示		
(代表的テナントの契約概要)			
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。ただし、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定できるものとします。 ・契約更新：期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期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、本契約は更に10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、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買い取りについての優先交渉権が付与されています。 			

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、必ずご自身の判断と責任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	はなことば南
鑑定評価額	1,190 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	2018年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,190 百万円	D C F 法による収益価格及び、直接還元法による収益価格の両価格を関連付け、収益価格を査定
直接還元法による価格	1,200 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)	—
(ア) 可能総収益	非開示(注)	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	4 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	0 百万円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・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	3 百万円	2018 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	その他費用として計上すべき特段の項目はなし
(3) 運営純収益(N O I) = (1) - (2)	56 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを1%として査定
(5) 資本的支出	1 百万円	類似不動産における資本的支出の水準及びエンジニアリング・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(N C F) = (3) + (4) - (5)	55 百万円	—
(7) 還元利回り	4.6%	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	1,170 百万円	—
割引率	4.4%	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	4.8%	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	692 百万円	—
土地比率	65.7%	—
建物比率	34.3%	—

(注) 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、非開示とします。以下同じです。

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、横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅から徒歩約4分と交通利便性が高く、背後に共同住宅が建ち並び、入居者募集や職員確保の面で優位性があります。2010年築の介護付有料老人ホームとして設計された建物であり、全室個室で、各居室は約18㎡と十分な居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報発表文は、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、必ずご自身の判断と責任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 2018年7月1日)			
オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2010年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	51
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	51
居住面積帯(㎡)	18.03	入居者数(人)	51
入居時要件	要介護	入居率(%)	100.0
入居者の平均要介護度	2.90	入居者の平均年齢(才)	88.9
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)	—	なし	
月額利用料(千円)	—	173~199	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制(最少時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	にしかわ医院 南横浜さくらクリニック		
協力歯科医療機関	e モール歯科		

本物件の特徴
<p>はなことば南は、2010年4月に横浜市南区に開設された介護付有料老人ホームで、横浜市営地下鉄ブルーライン「吉野町」駅から徒歩約4分の距離に立地しており、入居者募集や職員確保の面においても優れています。建物構造は、7階建て1階には食堂や応接室等の共用部、2階には居室(6室)と浴室等の共用部、3~7階は各9室の居室と看護・介護職員室が配置されております。オペレーターは、ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社傘下のソニー・ライフケア株式会社の子会社となったプラウドライフ株式会社で、神奈川県中心に1都6県で26施設(定員数1,344)を展開しています。入居一時金がなく月額利用料も月200千円以内に抑えられており、入居率も高い施設です。</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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-24

物件名称	はなことば三浦		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	2018年10月1日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	615百万円		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)	664百万円 (2018年8月1日)			信託設定日	2014年10月29日	
				信託期間満了日	2028年9月末日	
最寄駅	京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅					
所在地(住居表示)	神奈川県三浦市諏訪町3番5号					
土地	地番	神奈川県三浦市諏訪町 2590番12、2590番31、2590番32※、2590番34、2590番38、2590番39※		竣工年月	2007年6月	
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根	
	容積率	400%		階数	4階建	
	用途地域	商業地域		用途	養護所	
	敷地面積	1,017.55㎡		延床面積	1,959.64㎡	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社		マスターリース会社	プラウドライフ株式会社		
設計会社	株式会社福祉研究所一級建築士事務所		マスターリース種別	賃料保証		
施工会社	株式会社三木組		建築確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
地震PML	13.6%		担保設定の有無	該当無し		
特記事項 ・※2590番32及び2590番39は持分8/13						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	1,959.64㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	1,959.64㎡		テナント数	1		
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					
(代表的テナントの契約概要)						
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2012年12月11日から2032年12月10日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、原則として本件賃料を改定しないものとします。ただし、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議の上これを改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期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、本契約は更に10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、2022年12月10日までは、本賃貸借契約を中途解約できないものとします。その後は12ヶ月前までに書面による通知を行うことで解約できるものとします。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買い取りについての優先交渉権が付与されています。 						

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、必ずご自身の判断と責任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	はなことば三浦
鑑定評価額	664 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	664 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
直接還元法による価格	672 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	—
(ア) 可能総収益	非開示	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	1 百万円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・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	3 百万円	2018 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)	35 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1% として査定
(5) 資本的支出	2 百万円	類似不動産における資本的支出の水準及びエンジニアリング・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)	32 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
D C F 法による価格	661 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別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	603 百万円	—
土地比率	39.4%	—
建物比率	60.6%	—

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、海からもほど近く、豊かな自然に囲まれた良好な住環境にあります。最寄駅の京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅から約 6 km と徒歩圏外ではありますが、至近にバス停が存するほか、県道 215 号線に接し、交通アクセスは概ね良好です。全室個室によりプライベート空間を確保しており、またサービス内容は看護スタッフの日中 365 日常駐、看取り対応等、看護対応等、近隣の介護付有料老人ホームの中でも標準的な水準となっています。入居者は周辺市域だけでなく、神奈川県、東京都からも広域的に集められています。入居率は 96.3% と高い水準にあり一定の市場競争力を有しているものと考えられます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報発表文は、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、必ずご自身の判断と責任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 2018年7月1日）			
オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2007年8月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	53
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	54
居住面積帯（㎡）	15.40～27.40	入居者数（人）	52
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	96.3
入居者の平均要介護度	2.52	入居者の平均年齢（才）	87.4
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）	—	なし	
月額利用料（千円）	—	140～301	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最少時人数）	介護職員2人以上
協力医療機関	三浦市立病院 湘南山手つちだクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人菜花会 ヴィレッジ衣笠歯科診療所		

本物件の特徴
<p>はなことば三浦は、2007年8月に神奈川県三浦市に開設された介護付有料老人ホームで、京浜急行電鉄久里浜線「三崎口」駅からバス約20分の、三崎港近くの住宅地に立地しており、本物件が所在する三浦半島南西部は、油壺京急マリーナや水族館などのレジャースポット、別荘や高価格帯の有料老人ホームが所在する、風光明媚な地域です。建物構造は、4階建て1階には居室が5室と食堂等の共用部、2～4階は各16室の居室が配置され、三角形の回廊型の造りが特徴的です。オペレーターは、ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社傘下のソニー・ライフケア株式会社の子会社となったプラウドライフ株式会社で、神奈川県中心に1都6県で26施設（定員数1,344）を展開しています。入居一時金がなく月額利用料も個室は1人当たり月200千円以内に抑えられており、開業来入居率も高い施設です。</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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

名 称	合同会社MYGK1号
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MRRG 職務執行者 関口三枝子
資 本 金	100,000円
設 立 年 月 日	2018年2月5日
純 資 産	取得先より、開示について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、開示について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、開示について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	該当事項はありません。

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	前々々所有者・ 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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
はなことば 南	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、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1,190百万円です。	①合同会社MYGK1号 ②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株式会社マックスリアルティが無限責任組合員、株式会社三井住友銀行、室町建物株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社及び神戸土地建物株式会社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	①合同会社HCアルタイル ②本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
	1,071百万円	1,071百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2018年10月	2018年2月	2016年10月	—

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、必ずご自身の判断と責任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	前々々所有者・ 信託受益者
はなことば 三浦	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、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664百万円です。	①合同会社MYGK1号 ②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株式会社マックスリアルティが無限責任組合員、株式会社三井住友銀行、室町建物株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社及び神戸土地建物株式会社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	①合同会社HCアルタイル ②本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
	615百万円	615百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2018年10月	2018年2月	2016年10月	—

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

6. オペレーターの概要

名 称	プラウドライフ株式会社
所 在 地	神奈川県横浜市西区北幸2丁目8番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藺田 宏
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 介護サービス計画（ケアプラン）の作成 2. 介護保険法に基づく居宅サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 訪問介護 (2) 訪問入浴介護 (3) 訪問看護 (4) 訪問リハビリテーション (5) 居宅療養管理指導 (6) 通所介護 (7) 通所リハビリテーション (8) 短期入所生活介護 (9) 短期入所療養介護 (10) 特定施設入居者生活介護 (11) 福祉用具貸与 (12) 特定福祉用具販売 3. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 夜間対応型訪問介護 (2) 認知症対応型通所介護 (3) 認知症対応型共同生活介護 (4) 小規模多機能型居宅介護 (5) 地域密着型特定施設入居者生活介護 (6) 地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護 (7) 地域密着型通所介護 (8) 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 (9) 看護小規模多機能型居宅介護 4. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 居宅介護支援 5. 介護保険法に基づく施設サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 介護老人福祉施設サービス (2) 介護老人保健施設 (3) 指定介護療養型医療施設 6. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 介護予防訪問介護 (2) 介護予防訪問入浴介護 (3) 介護予防訪問看護 (4) 介護予防訪問リハビリテーション (5) 介護予防居宅療養管理指導 (6) 介護予防通所介護 (7) 介護予防通所リハビリテーション (8) 介護予防短期入所生活介護 (9) 介護予防短期入所療養介護 (10) 介護予防特定施設入居者生活介護 (11) 介護予防福祉用具貸与 (12) 特定介護予防福祉用具販売 7. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 介護予防認知症対応型通所介護 (2) 介護予防小規模多機能型居宅介護 (3) 介護予防認知症対応型共同生活介護 8. 介護保険法に基づく介護予防支援事業 <ol style="list-style-type: none"> (1) 介護予防支援 9. 有料老人ホームの運営 10. サービス付き高齢者向け住宅の管理及び運営に関する事業 11. 介護保険法に基づく第一号事業

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	12. 不動産の賃貸借、維持管理 13. 一般事務、経理事務、営業事務の受託処理業務 14. 介護用品、福祉用品、日用雑貨品、書籍の販売 15. 人材育成のための教育事業 16. 研修セミナーの企画、運営 17. 損害保険の代理店及び生命保険の募集に関する業務 18. 教育機器、機材及び教材の販売 19. 前各号に附帯する一切の業務
資 本 金	3百万円
売 上 高	非開示
設 立 年 月 日	2006年7月3日
属 性	東京証券取引所市場第一部上場 ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の100%連結子会社
運 営 施 設 数	26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	本投資法人及び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。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取引関係はありません。
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)「運営施設数」に関しては、プラウドライフ株式会社より入手した情報及びホームページ(2018年8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。

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

取得予定資産の取得による2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019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「2019年1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」及び「2018年7月期(第7期)決算短信(REIT)」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、必ずご自身の判断と責任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
はなことば南



はなことば三浦



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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(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 (注4)
有老-1	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	4.6	2015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	2015年3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	1.7	2015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	2015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	1.7	2015年3月19日
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	3.0	2015年3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	3.3	2015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	3.4	2015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	8.5	2015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	7.2	2015年3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	3.6	2015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	3.3	2015年3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.9	2015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	4.1	2015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	2016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	1.2	2016年3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	10.2	2017年2月1日
有老-18	グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	9.8	2017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	2.2	2017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	2.4	2017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	5.3	2017年3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市	770	1.8	2017年3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	2.5	2018年10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	1.5	2018年10月1日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	4.6	2015年3月20日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	2.8	2015年3月20日

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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

医療-1	新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市	2,060	4.9	2017年11月10日
合計		—	42,190	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、必ずご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。