

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 藤瀬 裕司  
(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 古谷 淳真  
TEL:03-5282-2922

### 資産の取得及び賃借に関するお知らせ

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資産運用会社であ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10物件の不動産を信託財産とする信託受益権（以下併せて「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、下記10物件のうち「SOMPOケア そんぼの家 狭山」及び「ノアガーデン シーズンベル」を除く8物件については、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売主（神戸土地建物株式会社、銀泉株式会社、合同会社ノアガーデン美しが丘、合同会社MYGK4号及びNECキャピタルソリューション株式会社）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、2022年1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2022年1月17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

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県神戸市	神戸土地建物株式会社	1,288
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	大阪府堺市	堺土建株式会社	600
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	銀泉株式会社	1,260
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	合同会社ノアガーデン美しが丘	859
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	合同会社ノアガーデン美しが丘	622
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	株式会社ノアコンツェル	1,350
有老-40	ハートランド 川口明生苑	埼玉県川口市	合同会社MYGK4号	2,000
有老-41	グランダ南浦和	埼玉県川口市	NECキャピタルソリューション株式会社	1,022

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	NECキャピタルソリューション株式会社	822
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	合同会社ノアガーデン美しが丘	1,619
合計	—	—	—	11,442

- (1) 売買契約締結日 : 2022年1月17日
- (2) 取得予定年月日 : (「SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷」、「SOMPOケア そんぼの家 狭山」、「ロイヤル川口」、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」、「ノアガーデン カーサ・リッツ」) 2022年2月1日  
 (「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」) 2022年3月30日 (注1)  
 (「まどか南浦和」、「グランダ南浦和」) 2022年4月1日 (注1)
- (3) 取得先 : 取得先の詳細については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 2022年1月17日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集分及び第三者割当分）による手取金（注2）、借入金（注3）並びに手許資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定資産に係る売買契約のうち、「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」、「まどか南浦和」及び「グランダ南浦和」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等（投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。解約条項の内容等につきましては、後記「6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注2) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 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。各取得予定資産の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容／本物件の特徴」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2021年10月28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。

## 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、2021年11月30日時点における状況を記載しています。

### 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で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。

### 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

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

原則として、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（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また所在地（地番）は、「住居表示」未実施又は未申請の不動産であり、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。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みません。）（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。
- ・「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、増築年月又は検査済証上の竣工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。但し、区分所有又は準共有等の場合には、取得する部分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取得時点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」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。

i. 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」について

「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」は、各取得予定資産の設計者、施工者及び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. 「PML値」について

東京海上ディーアール株式会社又は株式会社ERIソリューション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

取得予定資産につき、担保設定は予定されていません。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

#### 1. 「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、2021年11月30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、2021年11月30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賃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。

・「賃貸可能面積」は、原則として、2021年11月30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、原則として、2021年11月30日時点における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して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。

・「賃貸面積」は、原則として、2021年11月30日時点において、各取得予定資産に係る建物の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。なお、当該取得予定資産についてマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で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、原則として、2021年11月30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、取得予定資産ごと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賃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、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る賃料固定型のマスターリース契約の対象物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限ります。）を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人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、原則として、本投資法人の2021年11月30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り捨てて記載しています。さらに、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」欄の記載を省略しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「総賃料収入（年換算）」は、原則として、2021年11月30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（税金等を含みます。）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）」欄の記載を省略しています。

・「代表的テナントの契約概要」は、原則として、2021年11月30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、投信法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

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社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、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社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、百万円未満を切り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、百万円未満は切り捨てて、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、百万円未満は切り捨てて、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

有料老人ホーム及びサ高住の「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書若しくは重要事項説明書に代わる「登録事項等についての説明」（以下「重要事項説明書等」という）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、2021年11月30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、重要事項説明書等又は当該取得予定資産のホームページ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）」「居室面積帯（㎡）」「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」

・「開設年月日」は、旧オペレーターが存在する場合には、旧オペレーターの開設年月（日）を記載しています。

・「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、入居者数を定員（又は居室数）で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書等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。

・「入居者の平均年齢（才）」は、重要事項説明書等に表示された値を記載しています。

・「月額利用料（千円）」については、千円未満を切り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、重要事項説明書等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：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-34

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷		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	2022年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,288百万円		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	1,300百万円			信託設定日	2016年3月30日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年2月末日
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷」駅				
所在地(地番)	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745番地1				
土地	建蔽率	60%		竣工年月	2009年4月新築 2015年12月増築
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域 第二種住居地域		階数	4階建
	敷地面積	3,606.00㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	3,824.54㎡
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	SOMPOケア株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社二隆建築事務所 (既存棟) 株木建設株式会社一級建築士事務所(増築棟)	
施工会社	株木建設株式会社大阪支店 (既存棟) 株木建設株式会社大阪支店 (増築棟)		建築確認検査機関	日本 TESTING 株式会社 (既存棟) 株式会社国際確認検査センター(増築棟)	
PML値	14.5%				
<b>特記事項</b> 信託受託者は、隣接地所有者との間で、本件土地の一部と当該隣接地につき、隣地所有者とその関係者及び本物件利用者が無償で自由に通行利用できる旨合意しています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,824.54㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	3,824.54㎡		テナント数	1	
代表的テナント	SOMPOケア株式会社		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) ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2016年3月30日から2036年3月30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。但し、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、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、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸人は、2026年3月30日までは、本契約を中途解約できないものとします。賃貸人又は賃借人は、2026年					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

3月31日以降は、賃貸借期間中であっても、12ヶ月前までに相手方に対し通知することにより、本契約を解約できるものとします。

鑑定評価書の概要

物件名	SOMP Oケア ラヴィーレ神戸伊川谷
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,300百万円	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	1,320百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	10百万円	—
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・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	実績資料等に基づき計上
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	5百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	63百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	7百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	56百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	—
D C F法による価格	1,290百万円	—
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,320百万円	—
土地比率	52.0%	—
建物比率	48.0%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項

該当事項はありません。

(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年11月1日）			
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2009年7月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	80
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	80
居室面積帯（㎡）	18.00～20.48	入居者数（人）	67
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	83.8
入居者の平均要介護度	2.13	入居者の平均年齢（才）	89.6
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）	4,800～7,800	—	
月額利用料（千円）	218	298～348	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最少時人数）	3人
協力医療機関	北瀬循環器科内科／医療法人おひさま会 おひさまクリニック／医療法人社団奉志会 西神戸ホームケアクリニック／医療法人慶春会 みなとクリニック		
協力歯科医療機関	藤原歯科医院		

本物件の特徴	
<p>2009年7月に開設された、SOMPOケア株式会社が運営する、定員80名の介護付有料老人ホームです。JR神戸線「明石」駅、神戸市営地下鉄西神・山手線「伊川谷」駅の各駅からバス圏で、神戸学院大学有瀬キャンパスに近接しています。周辺はロードサイド店舗等が建ち並び、生活利便性が良好である一方、明石海峡大橋を一望する高台にあり、比較的静かな住環境が得られています。</p> <p>介護に関わる職員は基準を上回る2.5対1配置で、重度要介護者にも対応できる手厚い介護サービスが提供されています。また、各階にダイニング兼機能訓練室、ケアステーション、個浴が配置されるなど共用設備も充実しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-35

物件名称	SOMPOケア そんぼの家 狭山		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	2022年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	600百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	646百万円			信託設定日	2022年2月1日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年2月末日
最寄駅	南海高野線「狭山」駅				
所在地(地番)	大阪府堺市東区南野田548番地1				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2005年8月
	容積率	200%		構造	鉄骨造陸屋根
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		階数	3階建
	敷地面積	2,263.33㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	1,997.87㎡
			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	SOMPOケア株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	積水ハウス株式会社大阪特建事業部	
施工会社	積水ハウス株式会社大阪特建事業部		建築確認検査機関	株式会社日本確認検査センター	
PML値	14.4%				
<b>特記事項</b> 本物件の建物賃貸借契約上、信託受託者は、本物件の譲渡等に際して、賃借人の書面による事前の同意を要するとされています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,997.87㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	1,997.87㎡	テナント数	1		
代表的テナント	SOMPOケア株式会社		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) ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2005年10月1日から2025年9月30日まで ・賃料改定：本契約締結日から10年を経過した日以降、賃貸人及び賃借人は、協議の上賃料を改定することができるものとし、その後5年を経過する毎に賃料の改定を行うことができるものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は更に3年間更新されます。但し、条件については協議の上決定、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、賃貸人及び賃借人は12ヶ月前までに相手方に書面により通知しなければならないものとします。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	SOMPOケア そんぼの家 狭山
鑑定評価額	646百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	646百万円	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	656百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	53百万円	—
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	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	実績資料等に基づき計上
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	2百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30百万円	—
(7) 還元利回り	4.7%	—
DCF法による価格	642百万円	—
割引率	4.5%	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	4.9%	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	611百万円	—
土地比率	61.7%	—
建物比率	38.3%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年10月1日）

SOMPOケア そんぼの家 狭山

オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2005年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	50
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	50
居室面積帯（㎡）	24.42～24.55	入居者数（人）	46
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	92.0
入居者の平均要介護度	2.95	入居者の平均年齢（才）	89.7
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	224	
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）	1人
協力医療機関	医療法人喜多クリニック／医療法人敬任会 南河内おか病院／医療法人光誠会 天王寺記念クリニック／医療法人生長会 ベルランド総合病院等		
協力歯科医療機関	医療法人佑絢会 C&Cナカイデンタルクリニック		

本物件の特徴

2005年10月に開設された、SOMPOケア株式会社が運営する、定員50名の介護付有料老人ホームです。南海高野線「狭山」駅徒歩約5分の距離で、南側には「太満池」が広がっています。周囲は戸建住宅を中心とした住宅地で、緑も多くみられる落ち着いた雰囲気のあるエリアです。

堺市周辺の高齢者施設の多くが住宅型及びサ高住である中で、介護付きとして運営している施設の稀少性は高く、約25㎡という居室面積の広さや、個室内に浴室・キッチン・トイレを完備するという充実した仕様はプライバシーをより重視する層への訴求力が高く、一定の競争力を有しています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-36

物件名称	ロイヤル川口		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	2022年2月1日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,260百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	1,310百万円			信託設定日	2022年2月1日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年1月末日
最寄駅	埼玉高速鉄道「川口元郷」駅				
所在地(住居表示)	埼玉県川口市青木二丁目5番24号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2008年10月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	3階建
	敷地面積	2,294.91㎡		用途	老人ホーム・デイサービスセンター・診療所・店舗
	所有形態	所有権		延床面積	3,484.02㎡
			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	株式会社ゼンショーホールディングス	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社エムエージー平林建築計画研究室	
施工会社	共立建設株式会社本店		建築確認検査機関	日本ERI株式会社	
PML値	3.5%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,484.02㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	3,484.02㎡	テナント数	1		
代表的テナント	シニアライフサポート株式会社	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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2019年9月30日から2049年9月29日まで</li> <li>・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：本契約締結日から10年間は、中途解約できないものとします。中途解約不可期間経過後、賃貸人及び賃借人は12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知を行い、双方合意の上協議の上中途解約することができます。</li> </ul>					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ロイヤル川口
鑑定評価額	1,310百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,310百万円	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	1,320百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	12百万円	—
維持管理費	1百万円	類似事例による検証等を踏まえ、実績に基づき算定
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	2百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	5百万円	実績に基づき、経年減価及び変動率を考慮し査定
損害保険料	0百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	62百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	5百万円	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	56百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、他J-REIT物件等の鑑定評価等を参考に査定
DCF法による価格	1,300百万円	—
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,490百万円	—
土地比率	63.4%	—
建物比率	36.6%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年10月1日）			
ロイヤル川口			
オペレーター	シニアライフサポート株式会社	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）	56
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	56
居室面積帯（㎡）	20.00～30.00	入居者数（人）	50
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	89.3
入居者の平均要介護度	2.19	入居者の平均年齢（才）	88.7
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）	2,400～40,320	—	
月額利用料（千円）	188～254	294～344	
介護に関わる職員体制	2：1以上	夜間職員体制（最少時人数）	2人
協力医療機関	医療法人社団廣和会 ふじクリニック／医療法人社団ときわ 赤羽在宅クリニック		
協力歯科医療機関	医療法人健秀會 みわ歯科クリニック		

本物件の特徴
<p>2010年4月に開設された、株式会社ゼンショーホールディングス傘下のシニアライフサポート株式会社が運営する、定員56名の介護付有料老人ホームで、自社運営のデイサービス事業所とクリニックを併設しています。JR京浜東北線「川口」駅から徒歩18分の距離に立地し、周辺は低層建物が建ち並ぶ比較的閑静な住環境です。</p> <p>ユニットケア、看護・介護職員の2対1標榜配置、介護職員とは別に配置したコンシェルジュを通じた介護予防サービスの提供等、手厚いケア体制が構築されています。7ヶ所の浴場設備や眺望の良い屋上庭園といったハード面も充実しており、自立から重度要介護者まで幅広く受け入れています。</p>

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-37

物件名称	ノアガーデン レジェンド		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	2022年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	859百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	910百万円（注1）			信託設定日	2020年3月26日
（価格時点）	（2021年11月30日）			信託期間満了日	2032年1月末日
最寄駅	JR千歳線「上野幌」駅				
所在地（住居表示）	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番3号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2015年10月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	4階建
	敷地面積	9,012.28㎡（注2）		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	2,736.89㎡
			所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックス北海道		マスターリース会社	株式会社ノアコンツェル	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	蛭子多津也建築設計事務所	
施工会社	堀松建設工業株式会社		建築確認検査機関	株式会社札幌工業検査	
PML値	10.2%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,736.89㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,736.89㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ノアコンツェル		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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで</li> <li>・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）</li> </ul>					
（注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」の鑑定評価書の付記意見として記載された各物件の内訳価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。					
（注2）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ノアガーデン レジェンド
鑑定評価額	910百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	910百万円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	920百万円	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1)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注1)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(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	0百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	3百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
(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1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46百万円	—
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	910百万円	—
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,380百万円 (注2)	—
土地比率	37.8% (注2)	—
建物比率	62.2% (注2)	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注1) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年9月21日）			
ノアガーデン レジェンド			
オペレーター	株式会社ノアコンツェル	開設年月日	2015年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	72
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	72
居室面積帯（㎡）	21.60～22.23	入居者数（人）	59
入居時要件	要支援・要介護	入居率（％）	81.9
入居者の平均要介護度	1.95	入居者の平均年齢（才）	84.1
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	110～135	
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	—		

本物件の特徴	
<p>株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物がまとまって立地して「ノアガーデン美しが丘」(合計238室)を形成しており、道央自動車道「北広島」ICから車で約3分の幹線道路沿いに位置しています。各建物は白を基調とした洋風の外観となっているほか、建物内部もホテルライクな高級感のある造りとなっており、天然温泉付きの大浴場が備えられています。</p> <p>本物件は上記4つの建物の1つで、2015年11月に開設された、72室の住宅型有料老人ホームです。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供しています。リーズナブルな料金設定でありながら良好な居住環境が整備されており、サービス・設備面は充実しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-38

物件名称	ノアガーデン エル・グレイス		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	2022年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	622百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	660百万円（注1）			信託設定日	2020年3月26日
（価格時点）	（2021年11月30日）			信託期間満了日	2032年1月末日
最寄駅	JR千歳線「上野幌」駅				
所在地（住居表示）	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番1号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2017年10月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	4階建
	敷地面積	9,012.28㎡（注2）		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	2,075.25㎡
			所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックス北海道		マスターリース会社	株式会社ノアコンツェル	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社ワンズ・レーニア 一級建築士事務所	
施工会社	堀松建設工業株式会社		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	
PML値	9.5%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,075.25㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,075.25㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ノアコンツェル		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） ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）					
（注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」の鑑定評価書の付記意見として記載された各物件の内訳価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。 （注2）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ノアガーデン エル・グレイス
鑑定評価額	660百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	660百万円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	660百万円	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1)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注1)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(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	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	3百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
(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1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	33百万円	—
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	660百万円	—
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,380百万円 (注2)	—
土地比率	37.8% (注2)	—
建物比率	62.2% (注2)	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注1) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年9月21日）			
ノアガーデン エル・グレイス			
オペレーター	株式会社ノアコンツェル	開設年月日	2017年11月15日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	51
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	51
居室面積帯（㎡）	21.60～22.54	入居者数（人）	47
入居時要件	要支援・要介護	入居率（％）	92.2
入居者の平均要介護度	1.81	入居者の平均年齢（才）	87.6
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	110～135	
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	—		

本物件の特徴	
<p>株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物がまとまって立地して「ノアガーデン美しが丘」(合計238室)を形成しており、道央自動車道「北広島」ICから車で約3分の幹線道路沿いに位置しています。各建物は白を基調とした洋風の外観となっているほか、建物内部もホテルライクな高級感のある造りとなっており、天然温泉付きの大浴場が備えられています。</p> <p>本物件は上記4つの建物の1つで、2017年11月に開設された、51室の住宅型有料老人ホームで、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供しています。リーズナブルな料金設定でありながら良好な居住環境が整備されており、サービス・設備面は充実しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-39

物件名称	ノアガーデン シーズンベル		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	2022年3月30日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,350百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	1,520百万円			信託設定日	2022年3月30日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年3月末日
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅				
所在地(住居表示)	北海道札幌市豊平区福住1条5丁目3番1号				
土地	建蔽率	80%/50%		竣工年月	2019年12月
	容積率	200%/80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	近隣商業地域 第一種低層住居専用地域		階数	5階建
	敷地面積	3,636.38㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	4,602.26㎡
			所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックス北海道		マスターリース会社	株式会社ノアコンツェル	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社ワンズ・レーニア 一級建築士事務所	
施工会社	堀松建設工業株式会社		建築確認検査機関	株式会社サッコウケン	
PML値	4.9%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要(注)					
賃貸可能面積	4,602.26㎡(注)		稼働率	100.0%(注)	
賃貸面積	4,602.26㎡(注)		テナント数	1(注)	
代表的テナント	株式会社ノアコンツェル(注)		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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2022年3月30日から2052年3月29日まで</li> <li>・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。(2035年3月30日以降はこの承諾を要しません。)</li> </ul>					
(注) 本物件に係る賃貸借契約は本物件の取得に併せて新たに締結されるため、2022年1月17日付で締結する賃貸借契約に基づき記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ノアガーデン シーズンベル
鑑定評価額	1,520百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,520百万円	DCF法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,530百万円	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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	11百万円	—
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	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	8百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	78百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	76百万円	—
(7) 還元利回り	5.0%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	1,510百万円	—
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,740百万円	—
土地比率	40.5%	—
建物比率	59.5%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年9月21日）			
ノアガーデン シーズンベル			
オペレーター	株式会社ノアコンツェル	開設年月日	2020年1月6日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	136
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	136
居室面積帯（㎡）	18.00～21.60	入居者数（人）	90
入居時要件	要支援・要介護	入居率（％）	66.2
入居者の平均要介護度	1.90	入居者の平均年齢（才）	84.5
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	110～140	
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	医療法人社団ライフパートナー／医療法人新産健会		
協力歯科医療機関	さくら歯科クリニック		

本物件の特徴	
<p>2020年1月に開設された、株式会社ノアコンツェルが運営する、136室の住宅型有料老人ホームです。札幌市営地下鉄東豊線「福住」駅から徒歩約15分の幹線道路沿いに立地し、広い駐車場を有するほか、バス便も利用可能です。「福住」駅周辺はスーパーや飲食店、クリニックなどの生活利便施設が充実しており、また札幌ドームが近く繁华性が高い地域です。定期巡回・随時対応型訪問看護介護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供しているほか、自社運営のデイサービス事業所も併設しています。</p> <p>リーズナブルな料金設定ながら、高級感のある建物は築浅で全室個室であり、共用部にカラオケルームや天然温泉付きの大浴場を備えるなど設備面も充実しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-40

物件名称	ハートランド川口明生苑		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	2022年3月30日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,000百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	2,110百万円			信託設定日	2021年9月16日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年3月末日
最寄駅	埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」駅				
所在地(住居表示)	埼玉県川口市上青木3丁目10番7号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2006年1月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	第二種住居地域		階数	6階建
	敷地面積	1,996.66㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	3,885.90㎡
			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	株式会社明昭	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	有限会社エイト建築設計事務所	
施工会社	共立・佐藤秀建設共同企業体		建築確認検査機関	イーホームズ株式会社	
PML値	6.8%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,885.90㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	3,885.90㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社明昭		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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2021年9月16日から2031年9月16日まで</li> <li>・賃料改定：本契約締結日から5年を経過した日以降、賃貸人及び賃借人は、協議の上賃料を改定することができるものとし、その後5年を経過する毎に賃料の改定を行うことができるものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、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、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：賃貸人及び賃借人は、2026年1月31日まで中途解約できないものとします。2026年2月1日以降は、12ヶ月前までに相手方に対し書面により通知することにより、本契約を解約できるものとします。</li> </ul>					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ハートランド川口明生苑
鑑定評価額	2,110百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,110百万円	DCF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	2,140百万円	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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	10百万円	—
維持管理費	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、実績に基づき算定
水道光熱費	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、実績に基づき算定
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	5百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	100百万円	—
(4) 一時金の運用益	—	一時金の運用益は計上せず
(5) 資本的支出	6百万円	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	94百万円	—
(7) 還元利回り	4.4%	—
DCF法による価格	2,080百万円	—
割引率	4.2%	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	4.6%	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	1,660百万円	—
土地比率	54.3%	—
建物比率	45.7%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年9月1日）			
ハートランド川口明生苑			
オペレーター	株式会社明昭	開設年月日	2006年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	97
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	100
居室面積帯（㎡）	18.00～36.00	入居者数（人）	98
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	98.0
入居者の平均要介護度	2.34	入居者の平均年齢（才）	86.5
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）	1,260	—	
月額利用料（千円）	178	213	
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）	3人
協力医療機関	医療法人社団聖心会 十全病院／医療法人社団苑田会 全医療機関／医療法人社団民政会 全医療機関		
協力歯科医療機関	医療法人社団苑田会 苑田会歯科		

本物件の特徴	
<p>2006年2月に開設された、医療法人社団苑田会を母体とする株式会社明昭が運営する、定員100名の介護付有料老人ホームで、自社運営のデイサービス事業所を併設しています。埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」駅から約1.6kmの、川口市のほぼ中心の閑静な住宅街に位置しています。</p> <p>建物は、居室階が各階定員20人の回廊式フロアであり、オペレーション効率を高めやすいハード構造になっています。医療法人グループによる運営と各病院との強い連携による医療面での安心感、リハビリテーションやレクリエーションの充実により、要支援から要介護者まで幅広く訴求しており、リーズナブルな価格設定と相俟って高い入居率を維持しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-41

物件名称	グランダ南浦和		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	2022年4月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,022百万円		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	1,100百万円			信託設定日	2020年3月30日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年3月末日
最寄駅	JR京浜東北線「南浦和」駅				
所在地(地番)	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻63番地2				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2011年7月
	容積率	200%		構造	鉄骨造ステンレス鋼板ぶき
	用途地域	第一種住居地域		階数	3階建
	敷地面積	2,620.05㎡(注1)		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	2,373.25㎡
			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	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社田中工務店一級建築士事務所	
施工会社	株式会社田中工務店		建築確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター(建築物) 日本ERI株式会社(昇降機)	
PML値	3.1%				
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約上、本件建物を売却しようとする場合、賃借人に本件建物の買取りに係る優先交渉権が付与されており、信託受託者は事前にその意思を書面により確認するものとされています。					
賃貸借の概要(注2)					
賃貸可能面積	2,373.25㎡(注2)		稼働率	100.0%(注2)	
賃貸面積	2,373.25㎡(注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	
総賃料収入(年換算)	非開示				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2011年7月15日から2041年7月14日まで</li> <li>・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に3年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は契約期間内であっても6ヶ月前までに書面により通知することで本契約を解約できるものとします。</li> </ul>					
(注1)「グランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は同敷地内に所在しているため、換地処分前の仮換地面積の合計を記載しています。					
(注2) 2022年1月17日付で締結する賃貸借契約に係る変更覚書に基づき記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	グラнда南浦和
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,100百万円	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	1,110百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	6百万円	—
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	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	0百万円	実績資料等に基づき計上
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	3百万円	実績に基づき、経年減価及び変動率を考慮し査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49百万円	—
(4) 一時金の運用益	—	一時金の運用益は計上せず
(5) 資本的支出	3百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	45百万円	—
(7) 還元利回り	4.1%	—
DCF法による価格	1,090百万円	—
割引率	3.9%	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	4.2%	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	1,050百万円	—
土地比率	60.1%	—
建物比率	39.9%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年5月1日）			
グランダ南浦和			
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	2011年8月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	58
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	60
居室面積帯（㎡）	18.90～38.40	入居者数（人）	54
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	90.0
入居者の平均要介護度	1.60	入居者の平均年齢（才）	88.6
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）	6,300～16,600	—	
月額利用料（千円）	171～324	291～639	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最少時人数）	3人
協力医療機関	医療法人社団翠会 和光病院／医療法人社団ときわ 大宮在宅クリニック／医療法人社団悠翔会 悠翔会在宅クリニック川口／医療法人社団松弘会 三愛病院等		
協力歯科医療機関	医療法人社団燦佑会 若島歯科医院		

本物件の特徴
<p>2011年8月に開設された、株式会社ベネッセスタイルケアが運営する、定員60名の介護付有料老人ホームです。JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩14分の距離に立地し、周辺は戸建て住宅や公営団地が立ち並ぶ閑静な住宅地域で、街路修景の整備も進められています。</p> <p>「グランダ」シリーズは個性あふれるホームで過ごす彩りある豊かな暮らしをコンセプトとし、入居者一人ひとりのケアプランに合わせたケアを実施しています。本オペレーターは隣接する「まどか南浦和」を含み、2km圏内で3ブランド4施設を運営しており、当該エリアで圧倒的な優位性を有しています。</p>

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：有老-42

物件名称	まどか南浦和		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	2022年4月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	822百万円		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	883百万円			信託設定日	2020年3月30日
(価格時点)	(2021年11月30日)			信託期間満了日	2032年3月末日
最寄駅	JR京浜東北線「南浦和」駅				
所在地(地番)	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58番地				
土地	建蔽率	60%		竣工年月	2005年4月
	容積率	200%		構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
	用途地域	第一種住居地域		階数	3階建
	敷地面積	2,620.05㎡(注)		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	1,918.98㎡
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	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社田中工務店一級建築士事務所	
施工会社	株式会社田中工務店		建築確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター	
PML値	4.0%				
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約上、本件建物を売却しようとする場合、賃借人に本件建物の買取りに係る優先交渉権が付与されており、信託受託者は事前にその意思を書面により確認するものとされています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,918.98㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	1,918.98㎡		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	
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"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：2005年4月15日から2025年4月30日まで</li> <li>・ 賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・ 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に3年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・ 中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は契約期間内であっても6ヶ月前までに書面により通知することで本契約を解約できるものとします。</li> </ul>					
(注)「グラダ南浦和」及び「まどか南浦和」は同敷地内に所在しているため、換地処分前の仮換地面積の合計を記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	まどか南浦和
鑑定評価額	883百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	883百万円	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	893百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した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)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(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	1百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	2百万円	実績に基づき、経年減価及び変動率を考慮し査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39百万円	—
(4) 一時金の運用益	—	一時金の運用益は計上せず
(5) 資本的支出	3百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	36百万円	—
(7) 還元利回り	4.1%	—
D C F 法による価格	879百万円	—
割引率	3.9%	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	4.2%	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	728百万円	—
土地比率	66.3%	—
建物比率	33.7%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年5月1日）			
まどか南浦和			
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	2005年5月5日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	54
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	54
居室面積帯（㎡）	18.00	入居者数（人）	53
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	98.1
入居者の平均要介護度	2.31	入居者の平均年齢（才）	89.1
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	261	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最少時人数）	3人
協力医療機関	医療法人社団ときわ 大宮在宅クリニック／医療法人社団和啓会 メディクス草加クリニック／医療法人刀水会 齋藤記念病院／医療法人社団協友会 メディカルトピア草加病院等		
協力歯科医療機関	医療法人社団康寧会 立川歯科		

本物件の特徴	
<p>2005年5月に開設された、株式会社ベネッセスタイルケアが運営する、定員54名の介護付有料老人ホームです。JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩14分の距離に立地し、周辺は戸建て住宅や公営団地が立ち並ぶ閑静な住宅地域で、街路修景の整備も進められています。</p> <p>「まどか」シリーズは入居者同士やその家族など多くの人との関わりを大切にすることをコンセプトに、20名前後のグループでグループケアを実施しています。本オペレーターは隣接する「グランダ南浦和」を含み、2km圏内で3ブランド4施設を運営しており、当該エリアで圧倒的な優位性を有しています。</p>	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

物件番号：サ高住-3

物件名称	ノアガーデン カーサ・リッツ		分類	サービス付き高齢者向け住宅	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,619百万円		信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
鑑定評価額	1,730百万円（注1）			信託設定日	2020年3月26日
（価格時点）	（2021年11月30日）			信託期間満了日	2032年1月末日
最寄駅	JR千歳線「上野幌」駅				
所在地（住居表示）	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番5号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2015年3月新築 2016年10月増築
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	5階建
	敷地面積	9,012.28㎡（注2）		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	4,986.98㎡
			所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックス北海道		マスターリース会社	株式会社ノアコンツェル	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社ワンズ・レーニア 一級建築士事務所	
施工会社	堀松建設工業株式会社		建築確認検査機関	株式会社札幌工業検査	
PML値	9.2%				
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,986.98㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	4,986.98㎡	テナント数	1		
代表的テナント	株式会社ノアコンツェル		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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2020年3月26日から2050年3月25日まで</li> <li>・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で協議して改定できるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。</li> <li>・中途解約：契約期間内は中途解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます（2033年3月26日以降はこの承諾を要しません。）。</li> </ul>					
（注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」の鑑定評価書の付記意見として記載された各物件の内訳価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。					
（注2）「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。					

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ノアガーデン カーサ・リッツ
鑑定評価額	1,730百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,730百万円	D C F法による収益価格を標準として、相対的に想定要素の介入の余地が少なく、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,740百万円	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1)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注1)	現行契約条件に基づき、類似事例による検討等を踏まえて査定
イ) 空室損失等	0百万円	現行契約条件及び対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
(2) 運営費用	9百万円	—
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	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	0百万円	類似事例による検証等を踏まえ、現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	なし
公租公課	7百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	91百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	88百万円	—
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
D C F法による価格	1,720百万円	—
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,380百万円 (注2)	—
土地比率	37.8% (注2)	—
建物比率	62.2% (注2)	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注1) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいて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ています。	
(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を併	

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2021年9月21日）

ノアガーデン カーサ・リッツ

オペレーター	株式会社ノアコンツェル	開設年月日	2015年4月20日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数（室）	115
居住の権利形態	賃貸借	定員（人）	115
居室面積帯（㎡）	21.60	入居者数（人）	98
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	85.2
入居者の平均要介護度	2.00	入居者の平均年齢（才）	87.9
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	110～135	
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	—		

本物件の特徴

株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物がまとまって立地して「ノアガーデン美しが丘」（合計238室）を形成しており、道央自動車道「北広島IC」から車で約3分の幹線道路沿いに位置しています。各建物は白を基調とした洋風の外観となっているほか、建物内部もホテルライクな高級感のある造りとなっており、天然温泉付きの大浴場が備えられています。

本物件は上記4つの建物の中、2015年4月に開設されたサービス付き高齢者住宅の「ノアガーデン カーサ・リッツ」（49室）、同建物を増築し、2016年11月に開設された「カーサ・リッツ セカンドコート」（66室）の2つの建物であり、登記簿上1つの建物となるため併せて1物件としています。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供しているほか、自社運営のデイサービス事業所も建物内に併設しています。リーズナブルな料金設定でありながら良好な居住環境が整備されており、サービス・設備面は充実しています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**4. 取得先の概要**
**有老-34 SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷**

名 称	神戸土地建物株式会社
所 在 地	兵庫県神戸市中央区浪花町 15 番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 中尾 一彦
事業内容	不動産賃貸、物品販売
資本金	3,000 万円
設立年月日	1994 年 4 月 1 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。
大株主及び持ち株比率	神栄株式会社、あいおいニッセイ同和損害保険株式会社、日工株式会社、株式会社ノザワ、室町殖産株式会社、株式会社陽栄ホールディング、グローリー株式会社、神戸電鉄株式会社、ダイネン株式会社、東興海運株式会社、株式会社ノーリツ、ハリマ化成グループ株式会社、バンドー化学株式会社、阪神内燃機工業株式会社、株式会社安井建築設計事務所 なお、取得先より、持ち株比率の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。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口数の 0.03%の投資口を保有しています。 また、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 4.7%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	当該会社は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おります。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-35 SOMPOケア そんぼの家 狭山

名 称	堺土建株式会社
所 在 地	大阪府堺市西区宮下町12番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 下川 好隆
事業内容	建築土木工事、設計施工監理業
資本金	9,000万円
設立年月日	1944年8月23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いません。
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いません。
大株主及び持ち株比率	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いません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-36 ロイヤル川口

名 称	銀泉株式会社
所在地	大阪府中央区高麗橋四丁目6番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役 伊藤 雄二郎
事業内容	損害保険代理店事業、生命保険代理店事業、ビル事業、駐車場事業、不動産コンサルティング事業
資本金	3億7,000万円
設立年月日	1954年5月27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いません。
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いません。
大株主及び持ち株比率	株式会社三井住友銀行、三井住友カード株式会社、アサヒグループホールディングス株式会社、京阪神ビルディング株式会社、サノヤスホールディングス株式会社、株式会社日建設計、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社大和証券グループ本社、三井住友信託銀行株式会社、住友生命保険相互会社、ニチハ株式会社 なお、取得先より、持ち株比率の開示について同意を得られていないため開示していません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口数の0.03%の投資口を保有しています。 また、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4.7%の株式を保有しています。
人的関係	本書の日付現在において、本資産運用会社の従業員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は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おります。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



# HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

有老-37 ノアガーデン レジェンド

有老-38 ノアガーデン エル・グレイス

サ高住-3 ノアガーデン カーサ・リッツ

名 称	合同会社ノアガーデン美しが丘
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人SBH 職務執行者 三品 高仙
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	2020年2月27日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-39 ノアガーデン シーズンベル

名 称	株式会社ノアコンツェル
所 在 地	北海道札幌市豊平区平岸七条十四丁目 1 番 32 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 若月 昭浩
事 業 内 容	1. 介護保険法に基づく居宅サービス事業、介護保険法に基づく介護予防・日常生活支援総合事業並びに介護保険法に基づく居宅支援事業 2. 介護保険法に基づく指定地域密着型サービス及び指定介護予防地域密着型サービス事業 3. サービス付き高齢者向け住宅の運営 4. 有料老人ホームの運営 他
資 本 金	1 億円
設 立 年 月 日	1979 年 2 月 1 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。
大株主及び持ち株比率	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。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-40 ハートランド川口明生苑

名 称	合同会社MYGK 4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
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有、処分及び利用 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	2021年5月6日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

有老-41 グランダ南浦和

有老-42 まどか南浦和

名 称	NECキャピタルソリューション株式会社
所 在 地	東京都港区港南二丁目 15 番 3 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 今関 智雄
事業内容	情報通信機器、事務用機器、産業用機械設備、その他各種機器設備等のリース・割賦及びファクタリング、融資、集金代行業務 他
資 本 金	37 億 7,688 万円
設 立 年 月 日	1970 年 9 月 7 日
純 資 産	113,885 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	1,057,653 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	日本電気株式会社 37.66% 三井住友ファイナンス&リース株式会社 24.98% (2021 年 3 月 31 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本書の日付現在において、本投資法人の発行済投資口数の 1.29%の投資口を保有しています。 また、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 33.3%の株式を保有しています。
人 的 関 係	本書の日付現在において、本資産運用会社の取締役投資部長 1 名、社外取締役 1 名及び監査役 1 名は当該会社から派遣されています。また、本資産運用会社の従業員のうち 1 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は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おります。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 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	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
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊 川谷	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、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は1,300百万円です。	①神戸土地建物株式会社 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。	特別な利害関係にある者以外	-
	1,288百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年2月	2016年3月		-
SOMPOケア そんぼの家 狭山	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、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は646百万円です。	特別な利害関係にある者以外	-	-
	600百万円		-	-
	2022年2月		-	-
ロイヤル川口	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、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は1,310百万円です。	①銀泉株式会社 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。	特別な利害関係にある者以外	-
	1,260百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年2月	2020年9月		-

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされ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
※	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
ノアガーデン レジェンド	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（注）は910百万円です。	① 合同会社ノアガーデン美しが丘 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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。	特別な利害関係にある者以外	-
	859 百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年2月	2020年3月		-
ノアガーデン エル・グレイス	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（注）は660百万円です。	① 合同会社ノアガーデン美しが丘 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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。	特別な利害関係にある者以外	-
	622 百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年2月	2020年3月		-

（注）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」の鑑定評価書の付記意見として掲載された各物件の内訳価格を記載しています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされ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
※	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
ノアガーデン カーサ・リッツ	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（注）は1,730百万円です。	①合同会社ノアガーデン美しが丘 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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。	特別な利害関係にある者以外	-
	1,619百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年2月	2020年3月		-
ノアガーデン シーズンベル	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1,520百万円です。	特別な利害関係にある者以外	-	-
	1,350百万円		-	-
	2022年3月		-	-

(注) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」の鑑定評価書の付記意見として掲載された各物件の内訳価格を記載しています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされ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
※	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
ハートランド 川口明生苑	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2,110百万円です。	①合同会社MYGK4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ーが無限責任組員、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あり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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株式会社マックスリアルティー 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り、パイプラインサポート契約を締結しています。 ③前々々所有者が現物不動産の売却を希望したが、前所有者である合同会社MYGK4号が現物不動産を取得できないため、株式会社マックスリアルティーが信託受益権化する目的で取得。	特別な利害関係にある者以外
	2,000百万円	1,901百万円	1,780百万円	
	2022年3月	2021年9月	2021年9月	
グランダ南浦和	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、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は1,100百万円です。	①NECキャピタルソリューション株式会社 ②本資産運用会社の主要株主であり、投信法上の利害関係人等に該当します。また、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。 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	-
	1,022百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年4月	2020年3月		-

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされ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
※	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
まどか南浦和	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、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は883百万円です。	①NECキャピタルソリューション株式会社 ②本資産運用会社の主要株主であり、投信法上の利害関係人等に該当します。また、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。 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	-
	822百万円	1年を超えて所有しているため省略		-
	2022年4月	2020年3月		-

#### 6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約のうち、「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」、「まどか南浦和」及び「グランダ南浦和」（併せて以下「フォワード・コミットメント4物件」といいます。）に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

フォワード・コミットメント4物件に係る売買契約においては、売主又は本投資法人が当該売買契約に違反した場合（表明保証事項が真実でないことを含みます。）、相手方は催告の上、同契約を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金（「ノアガーデン シーズンベル」、「まどか南浦和」及び「グランダ南浦和」に係る売買契約においては、所定の売買代金額の20%相当額、「ハートランド川口明生苑」に係る売買契約においては、所定の売買代金額の18.7%相当額）を支払う旨の定めがあります。但し、「ノアガーデン シーズンベル」に係る売買契約においては、これを上回る損害を被ったことを立証した場合には、かかる超過額の請求を何ら妨げられるものではありません。但し、フォワード・コミットメント4物件に係る全ての売買契約には、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等を売買代金支払の条件とする旨の定めがあり、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約書は、確定的にその効力を失うものとされています。したがって、新投資口の発行又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約書上の代金支払義務を履行できない場合においても、原則として、かかる履行ができない結果として違約金を支払うことにはならないため、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

**7. 媒介の概要**
**a. 媒介者の概要**

有老-35 SOMPOケア そんぼの家 狭山

有老-39 ノアガーデン シーズンベル

名 称	株式会社S M B C 信託銀行
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 荻野 浩三
事 業 内 容	資産運用業務業務、資産管理・保全業務、金融商品仲介業務 その他銀行業務、信託業務、不動産業務
資 本 金	875 億 5 千万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	1986 年 2 月 25 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。
大株主及び持ち株比率	株式会社三井住友銀行 100%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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	当該会社は本投資法人の信託受託者です。 また、当該会社は本資産運用会社との間で、パイプラインサポート契約を締結しております。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

株式会社S M B C 信託銀行は、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、媒介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、コンプライアンス委員会における審議及び承認並びに運用委員会における審議及び承認を得ています。

**b. 媒介手数料等の内訳及び額**

上記媒介者に対する媒介手数料については、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。

**8. 今後の見通し**

取得予定資産の取得による 2022 年 7 月期 (2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日) 及び 2023 年 1 月期 (2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 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「2022 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2023 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

ご注意 : この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(1) 外観写真及び地図

SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷



SOMPOケア そんぼの家 狭山



ロイヤル川口



ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

ノアガーデン レジェンド



ノアガーデン エル・グレイス



ノアガーデン シーズンベル



ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

ハートランド川口明生苑



グランダ南浦和



まどか南浦和



ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

ノアガーデン カーサ・リッツ



ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされ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の概要

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	2.5	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	1.0	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	0.9	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	0.7	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	0.9	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	1.6	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	1.8	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	1.8	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	4.6	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	3.9	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.9	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	1.8	2015年 3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.5	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	2.2	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	1.0	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	0.7	2016年 3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	兵庫県神戸市	4,320	5.5	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	5.3	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	1.2	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	1.3	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	2.9	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市	770	1.0	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.4	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.8	2018年 10月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2.2	2019年 2月1日

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	2.6	2019年 2月1日
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.5	2019年 2月1日
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	1.1	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.1	2019年 2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,328	1.7	2019年 2月1日
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	2.3	2019年 2月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,418	1.8	2020年 6月29日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	0.9	2021年 3月29日
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県神戸市	1,288	1.6	2022年 2月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	大阪府堺市	600	0.8	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.6	2022年 2月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	1.1	2022年 2月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	0.8	2022年 2月1日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	1.7	2022年 3月30日
有老-40	ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	2.5	2022年 3月30日
有老-41	グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.3	2022年 4月1日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	1.0	2022年 4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	2.5	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	1.5	2015年 3月20日
サ高住 -3	ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	1,619	2.1	2022年 2月1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	2.6	2017年 11月10日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920	16.5	2019年 2月1日
合計		—	78,499	100.0	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の各本募集後保有資産のうち、有料老人ホーム、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」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された物件を「有老・医療」と表記して、分類ごとに番号を付したものです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各本募集後保有資産に係る信託受益権譲渡契約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、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税並びに仲介手数料その他の取得に要する諸費用は含みません。

ご注意：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

# HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

- (注3) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位で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：この文書は、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。