

2025 年 8 月 25 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 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 石原 久稔
問合せ先 財務管理部長 白畑 豊徳
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、下記のとおり不動産を信託財産とする信託受益権（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、下記 3 物件のうち「星ヶ丘ドクターズビル」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（NCSアールイーキャピタル株式会社）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、2025 年 8 月 25 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 2025 年 8 月 25 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-50	星ヶ丘ドクターズビル	愛知県名古屋市	NCSアールイーキャピタル株式会社	820
有老-51	サニーライフ船橋	千葉県船橋市	三井住友トラスト・パナソニック ファイナンス株式会社	2,133
有老-52	メディカル・リハビリ ホームくらら京王東府中	東京都府中市	J A 三井リース建物株式会社	825
合計	—	—	—	3,778

(1) 売買契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日

(2) 取得予定年月日 : (「星ヶ丘ドクターズビル」、「サニーライフ船橋」) 2025 年 9 月 1 日
(「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」) 2025 年 10 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 : 借入金 (注 2) 及び手許資金

(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、「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」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「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。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2025年4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。取得予定資産及びテナントの詳細については、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。

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、2025年7月1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、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

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

所在地は、住居表示が実施されている場合は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施又は未申請の不動産については、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

・「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す。）（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。

・「所有形態」は、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、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、取得予定資産につ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又は締結予定の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、取得予定資産のヘルスケア施設の区画について有効な賃貸借契約を締結している又は締結予定の主な会社を記載しています。

i. 「PML値」について

東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価報告書に記載の数値を記載しています。

j. 「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。

k. 「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、2025年7月1日時点の情報をもとに、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。

1. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、取得予定資産について、原則として、本書の日付において有効な賃貸借契約等又は締結予定の賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、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、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、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、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、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）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、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、本投資法人の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、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、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。

m. 「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に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と本投資法人の間には、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。

n. 「入居者の状況・施設の概要」について

「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、2025年7月1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」「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）」

・「開設年月」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0.375、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、原則として、消費税込みの金額の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。

o. 「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、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に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。

物件番号：有老-50

物件名称		星ヶ丘ドクターズビル		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		2025年9月1日		特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		820百万円		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		882百万円			信託設定日	2023年6月1日
(価格時点)		(2025年7月1日)			信託期間満了日	2035年8月31日
最寄駅		地下鉄東山線「星ヶ丘」駅				
所在地		愛知県名古屋市中東区代万町三丁目11番1				
土地	建蔽率	60%		建物	竣工年月	2005年4月
		50%			構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・アルミニウム亜鉛メッキ鋼板ぶき
	容積率	200%			階数	7階建
		150%			用途	老人ホーム・診療所・店舗
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域			延床面積	4,440.49㎡
	敷地面積	2,546.30㎡			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		株式会社ニチイケアパレス
マスターリース種別		賃料保証		PML 値		2.7%
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		4,440.49㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積		4,440.49㎡		テナント数		2
代表的テナント		株式会社ニチイケアパレス		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：2023年6月1日から2048年5月31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が、経済情勢や金融情勢の大幅な変動があった場合、協議の上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拒絶の意思表示がない場合は、5年間延長することができ、以後も同様です。						
・ 中途解約：賃貸借開始期間より15年間本契約を中途解約することはできません。但し、中途解約禁止期間経過後、賃借人は6ヶ月間前までに書面で解約を申し入れることで、本契約を解約することができます。						

鑑定評価書の概要

物件名	星ヶ丘ドクターズビル
鑑定評価額	882 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	2025 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	882 百万円	直接還元法と 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、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	886 百万円	純収益を求め還元利回りで還元することにより査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	賃貸借契約の内容、賃借人の賃料負担力、賃借人の属性況等を勘案し、現行の賃貸借契約に基づく支払い賃料を計上
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	14 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	4 百万円	過年度実績額を参考に、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を考慮し計上
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	7 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	45 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、資金運用上適正と考えられる運用利回りを乗じて運用益を査定
(5) 資本的支出	10 百万円	類似不動産の資本的支出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を考慮し査定
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	35 百万円	—
(7) 還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件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或類似不動産に関わる利回り等を勘案し査定
DCF 法による価格	878 百万円	—
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	931 百万円	—
土地比率	59.5%	—
建物比率	40.5%	—

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	対象不動産の主たる需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格にて鑑定評価額を決定した。
(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。	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2025 年 7 月 1 日）			
星ヶ丘ドクターズビル(ニチイホーム星ヶ丘)			
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	開設年月	2005 年 5 月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	42
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	61
居室面積帯（㎡）	30.4～60.8	入居者数（人）	45
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	73.8
入居者の平均要介護度	1.66	入居者の平均年齢（才）	90.6
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）	5,800～20,600	—	
月額利用料（千円）	220～433	390～774	
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）	2 人

本物件の特徴
星ヶ丘ドクターズビルは名古屋市名東区代万町に存するヘルスケア施設です。地下鉄東山線「星ヶ丘」駅より徒歩約 16 分の距離に位置しています。駅前には「星ヶ丘三越」や「星が丘テラス」等の商業施設が存し、公園や大学などの教育施設も点在する高級感ある住宅街エリアです。施設近隣は共同住宅や戸建て住宅が立ち並んでいます。1 階から 2 階にクリニックモールが、3 階から 7 階には株式会社ニチイケアパレスが運営する介護付有料老人ホーム「ニチイホーム星ヶ丘」が存しています。老人ホームの居室はゆったりとした間取り（30.40 ㎡～60.80 ㎡）で、各戸にキッチン、浴室等が配されています。また 2 人入居個室が充実していることも本施設の特徴です。クリニックモール部分には総合メディカル株式会社が運営する「中日調剤薬局星ヶ丘店」に加え、整形外科、歯科、皮膚科、内科が入居し当該地域へ医療サービスを提供しているほか、企業主導型保育園、就労継続支援 B 型事業所等が入居しています。

物件番号：有老-51

物件名称	サニーライフ船橋		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	2025年9月1日		特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格	2,133百万円		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	2,230百万円			信託設定日	2021年4月1日
(価格時点)	(2025年7月1日)			信託期間満了日	2035年8月31日
最寄駅	J R総武本線「津田沼」駅				
所在地	千葉県船橋市前原西四丁目21番17号				
土地	建蔽率	70%	建物	竣工年月	2013年4月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		階数	4階建
	敷地面積	2,829.31㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	6,213.87㎡
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		株式会社川島コーポレーション
マスターリース種別	賃料保証		PML 値		6.8%
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	6,213.87㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積	6,213.87㎡		テナント数		1
代表的テナント	株式会社川島コーポレーション		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：2013年5月1日から2038年4月末日まで					
・ 賃料改定：契約期間中は賃料を改定することができません。但し、経済・社会情勢の著しい変動に基づく事情により、当該賃料が不相当と認められる場合は、協議の上改定できるものとします。					
・ 契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。					
・ 中途解約：貸主及び借主は、上記賃貸借期間内は本契約を解約できません。但し、上記賃貸借期間内でも借主は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、貸主がこれを承諾した場合、本契約を解約することができます。尚、借主は解約予告期間に代えて、原状回復をした上で、12ヶ月分の賃料を一括で支払い、貸主がこれを承諾した場合、本契約は即時解約することができます。当該解約をする場合、違約金が発生します。					

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ船橋
鑑定評価額	2,230 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2025 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,230 百万円	D C F 法を中心的手法とし、その価格の妥当性や市場性を直接還元法にて検証
直接還元法による価格	2,280 百万円	中長期的に安定した収支を採用し、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)	収支分析及び類似不動産の水準等から現行賃料を妥当と判断し、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現況利用状況、契約内容等を考慮し、空室等損失は発生しないものと査定
(2) 運営費用	16 百万円	—
維持管理費	0 百万円	類似不動産の実績値等を参考に査定
水道光熱費	—	本件では計上しない
修繕費	3 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
PMフィー	1 百万円	現行契約条件に基づく実績値を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	—	本件では計上しない
公租公課	9 百万円	実績資料等に基づき査定額を計上
損害保険料	0 百万円	現行契約条件を参考に実績値相当額を計上
その他費用	0 百万円	—
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	106 万円	—
(4) 一時金の運用益	1 百万円	預託金を比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定
(5) 資本的支出	9 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	98 百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し査定
D C F 法による価格	2,210 百万円	—
割引率	4.1%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基に将来的なリスク等を加減し査定
積算価格	2,730 百万円	—
土地比率	58.2%	—
建物比率	41.8%	—

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	対象不動産の典型的な市場参加者は、対象不動産の有する収益性に着目して意思決定するものと考えられることから、収益還元法による収益価格が最も説得力のある手法であると判断し、収益価格を標準に鑑定評価額を決定した。
(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。	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2024年7月1日）			
サニーライフ船橋			
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月	2013年5月
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	185
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	185
居室面積帯（㎡）	14.93～16.04	入居者数（人）	184
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	99.5
入居者の平均要介護度	3.73	入居者の平均年齢（才）	83
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）		163～200
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最少時人数）	7人

本物件の特徴
千葉県船橋市の閑静な住宅街に位置し、最寄りのＪＲ総武本線「津田沼」駅から徒歩13分、または同駅北口よりバス利用で「前原西」停留所下車後、徒歩5分の距離にあります。成田街道からほど近く、車での来訪にも適した立地で、周辺は低層の共同住宅や戸建て住宅を中心とした住宅地でありながら、大規模マンションや高齢者施設も点在しており、生活利便性と落ち着いた住環境の両面を備えています。 2013年5月開設、居室数は185室と株式会社川島コーポレーションが運営する住宅型有料老人ホームの中では最大規模で、高い入居率を維持しています。入居金無料、無理のない料金体系が設定されており、施設内には自社運営の居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を併設、協力医療機関との連携など、住宅型でありながら特定施設入居者生活介護並みのサービス提供体制を志向しています。

物件番号：有老-52

物件名称		メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中		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		2025年10月1日		特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定価格		825百万円		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		846百万円			信託設定日	2021年9月30日
(価格時点)		(2025年7月1日)			信託期間満了日	2035年8月31日
最寄駅		京王線「東府中」駅				
所在地		東京都府中市八幡町三丁目6番22				
土地	建蔽率	60%		建物	竣工年月	2002年11月
	容積率	200%			構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	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	1,284.74㎡			用途	老人ホーム
	所有形態	所有権	延床面積		1,874.56㎡	
			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		PML 値		11.1%
特記事項 該当ありません。						
賃貸借の概要						
賃貸可能面積		1,874.56㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積		1,874.56㎡		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） ・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2002 年 11 月 28 日から 2025 年 11 月 27 日まで(以後 3 年毎に自動更新) ・ 賃料改定：賃料改定については、賃貸借開始日より 3 年毎に貸主・借主にて協議を行うものとします。また、改定時期に該当しない場合であっても、物価の変動、公租公課の増減または経済情勢の変動等により賃料が著しく不相当となった場合、貸主・借主協議の上賃料を改定することができます。 ・ 契約更新：賃貸借期間満了の 6 ヶ月前までに、貸主または借主が相手側に対し書面による別段の意思表示をしないときは、さらに 3 年継続するものとし、以降この例によるものとします。 ・ 中途解約：賃貸借契約期間内及びその後更新された賃貸借期間内は中途解約することができません。ただし、やむを得ない事由により、中途解約せざるを得ない場合、借主は6ヶ月前までに貸主に対し書面による解約通知をし、6ヶ月分の賃料相当額を支払うことにより、即時解約することができます。						
（注）敷地面積には、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分（セットバック部分）が含まれます。本物件の建物の建築に際してセットバック（8.74 ㎡）がなされていますが、建物の再建築等を行う際には、府中市との狭あい協議の結果によっては、追加でセットバックが必要となる可能性があります。						

鑑定評価書の概要

物件名	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中
鑑定評価額	846 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	846 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	861 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)	適正な負担可能賃料を標準とし、賃貸事例との比較による検証を行ったうえで査定
イ) 空室損失等	—	空室は発生しないものとして査定
(2) 運営費用	6 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	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、類似事例に基づき査定
PMフィー	1 百万円	現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	2 百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	類似事例等に基づき査定
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	37 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4 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	3.9%	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	839 百万円	—
割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にベース利回りを定め、個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.1%	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	825 百万円	—
土地比率	82.0%	—
建物比率	18.0%	—

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。	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2025 年 4 月 1 日）			
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中			
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	開設年月	2002 年 12 月
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（㎡）	15	入居者数（人）	43
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	86.0
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢（才）	90.4
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）	—	
	月額利用料（千円）	—	406～482
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）	介護職員 3 人以上 看護職員 1 人

本物件の特徴
京王線「東府中」駅から徒歩 5 分の距離に位置し、交通アクセスは良好で、周辺は戸建住宅を中心として共同住宅や保育施設等もみられる住宅地域です。 建物は鉄筋コンクリート造のタイル仕上げとなっており、敷地内に中庭を配し、緑を身近に感じられるランドプランとなっています。本物件は、株式会社ベネッセスタイルケアが運営する「くらら」ブランドの介護付有料老人ホームで、リビングを中心とした空間で、少人数で生活をともにしながらケアをする「ユニットケア」と手厚い人員体制が特徴です。機能訓練指導員によるリハビリ、また看護師が 24 時間常駐して夜間の医療的ケアにも対応するなど充実したサービスを提供しています。

4. 取得先の概要

有老-50 星ヶ丘ドクターズビル

名 称	N C S アールイーキャピタル株式会社
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 新井 貴
主 な 事 業 内 容	アセットソリューション事業及び再生可能エネルギー事業 等
資 本 金	100 百万円
設 立 年 月 日	2024 年 7 月 26 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 株 比 率	N E C キャピタルソリューション株式会社 (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	当該会社の親会社である N E C キャピタルソリューション株式会社は、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 1.11% の投資口を保有し、また、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、本資産運用会社の社外取締役 1 名が当該会社（当該会社の親会社である N E C キャピタルソリューション株式会社から当該会社に出向中）から派遣されています。
取 引 関 係	当該会社の親会社である N E C キャピタルソリューション株式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います。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社の親会社である N E C キャピタルソリューション株式会社は、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。

有老-51 サニーライフ船橋

名 称	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
所 在 地	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 濱野 敬一 代表取締役 小本 洋
主 な 事 業 内 容	総合ファイナンス業
資 本 金	25,584 百万円
設 立 年 月 日	1967 年 2 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 株 比 率	三井住友信託銀行株式会社 (84.9%) パナソニックホールディングス株式会社 (15.1%)
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。

有老-52 メディカル・リハビリホームくらら京王東府中

名 称	J A三井リース建物株式会社
所 在 地	東京都中央区銀座八丁目 13 番 1 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 工藤 真樹
主 な 事 業 内 容	不動産賃貸事業 等
資 本 金	110 百万円
設 立 年 月 日	1995 年 3 月 22 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 株 比 率	J A三井リース株式会社 (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	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。

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
星ヶ丘ドクターズビル	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は882百万円です。	① N C S アールイーキャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の主要株主である N E C キャピタルソリューション株式会社の子会社です。また、本資産運用会社と N E C キャピタルソリューション株式会社の間でスポンサーサポート契約を締結しています。 ③ 前々所有者からヘルスケア分野におけるウェアハウジング事業の会社分割により承継。	① N E C 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
	820 百万円	会社分割による承継であるため該当なし	1年を超えて所有しているため省略	-
	2025 年 9 月	2024 年 10 月	2023 年 6 月	-
サニーライフ船橋	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2,230 百万円です。	特別な利害関係にある者以外	① 株式会社陽栄 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。	特別な利害関係にある者以外
	2,133 百万円	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	-
	2025 年 9 月	2024 年 3 月	2021 年 4 月	-

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
メディカル・リハビリ ホーム くらら京王東府中	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846 百万円です。	特別な利害関係にある者以外	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
	825 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	1 年を超えて所有しているため省略	-
	2025 年 10 月	2024 年 3 月	2021 年 9 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、「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」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。

「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」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（「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」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）を支払う旨の定めがあります。但し、「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」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、「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」に係る売買契約には、資金の借入れ等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、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。

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 2026 年 1 月期（2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2025 年 3 月 18 日付公表の「2025 年 1 月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況及び分配の見通し（予想数値）に係る修正はありません。

以上

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

参考資料

(1) 外観写真

星ヶ丘ドクターズビル



サニーライフ船橋



メディカル・リハビリホームくらら京王東府中



(2) 資産の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	2.3	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	0.8	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	0.8	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	1.6	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	1.7	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	4.1	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	3.5	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.8	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	1.6	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	2.0	2015年 3月20日
有老-15	リハビリホーム 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	0.6	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	5.0	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	4.8	2017年 2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎番館	兵庫県神戸市	930	1.1	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	1.2	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	2.6	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壺番館ビル	新潟県新潟市	770	0.9	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.2	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.7	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	2.0	2019年 2月1日
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	2.4	2019年 2月1日

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-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.4	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	1.0	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	1.9	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	1.5	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	2.1	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	1.6	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	0.8	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	1.5	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	0.7	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.5	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	1.0	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	0.7	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	1.6	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	2.3	2022年 3月30日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.2	2022年 3月30日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	0.9	2022年 3月30日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.7	2022年 9月30日
有老-44	はなことば追浜	神奈川県横須賀市	500	0.6	2022年 11月10日
有老-45	ノアガーデン A館	北海道札幌市	384	0.4	2024年 2月1日
有老-46	ノアガーデン B館	北海道札幌市	280	0.3	2024年 2月1日
有老-47	ノアガーデン 別邸	北海道札幌市	300	0.3	2024年 2月1日
有老-48	PDハウス東大阪	大阪府東大阪市	693	0.8	2024年 2月1日
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	神奈川県横浜市	1,150	1.3	2024年 12月20日
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	愛知県名古屋市	820	0.9	2025年 9月1日
有老-51	サニーライフ船橋	千葉県船橋市	2,133	2.5	2025年 9月1日
有老-52	メディカル・リハビリホーム くらは京王東府中	東京都府中市	825	1.0	2025年 10月1日

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)
サ高住-1	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2.2	2015年 3月20日
サ高住-2	SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.4	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	1.9	2022年 2月1日
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	北海道札幌市	736	0.9	2024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	2.4	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	14.9	2019年 2月1日
合計		—	86,558	—	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、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、保有資産及び取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された売買代金の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。

(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。