

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並びに譲渡に関するお知らせ

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。）の取得及び賃借並びに不動産を信託財産とする信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡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。

取得予定資産は、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（NECキャピタルソリューション株式会社）からの取得であり、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、2022年9月5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9月21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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(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-43	ニチイホーム稲毛	千葉県千葉市	NECキャピタルソリューション株式会社	1,508

- (1) 売買契約締結日 : 2022年9月21日
- (2) 取得予定年月日 : 2022年9月30日
- (3) 取得先 : 取得先の詳細については、後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 借入金（注）並びに手許資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

（注）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) 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円)
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	First REIT Japan 2 合同会社	1,450

- (1) 売買契約締結日 : 2022年9月21日
- (2) 譲渡予定年月日 : 2022年9月27日(引渡決済日)
- (3) 譲渡先 : 譲渡先の詳細については、後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡予定価格 : 1,450百万円(注1)
- (5) 帳簿価額 : 1,214百万円(注2)
- (6) 譲渡益見込額 : 202百万円(注3)
- (7) 決済方法 : 引渡時に全額受領

(注1) 譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)は含みません。

(注2) 譲渡予定日時時点の帳簿価額見込額の千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額を譲渡益見込額として記載しています。

実際の譲渡益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

2. 取得及び賃借並びに譲渡の理由

(1) 取得予定資産について

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2022年4月27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. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容/本物件の特徴」をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産について

譲渡予定資産はこれまでのところ比較的堅調な入居状況にあるものの、築後約30年が経過し今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されること、また足元の不動産市況を勘案し、このタイミングで譲渡し含み益を実現させることが中長期的な投資主利益に資すると判断し、譲渡予定資産の譲渡を決定しました。譲渡予定資産の詳細については、下記「3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容/本物件の特徴」をご参照ください。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産及び譲渡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。)。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、2022年7月31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. 「譲渡予定価格」について

譲渡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譲渡に要する諸費用は含みません。

c. 「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、取得予定資産及び譲渡予定資産について信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

d. 「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。

e. 「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。

f. 「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、取得予定資産及び譲渡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. 「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、取得予定資産及び譲渡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。

h. 「PM会社」について

「PM会社」は、取得予定資産及び譲渡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。

i. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、取得予定資産及び譲渡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会社を記載しています。

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。

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。

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、取得予定資産及び譲渡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、当該取得予定資産及び譲渡予定資産の評価額、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、取得予定資産及び譲渡予定資産について、原則として、2022年7月31日時点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、取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡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、当該取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産及び譲渡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及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡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、当該取得予定資産及び譲渡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、当該取得予定資産及び譲渡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。

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基づき、株式会社立地評価研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所にそれぞれ取得予定資産及び譲渡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株式会社立地評価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

「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及び譲渡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、2022年7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、重要事項説明書等又は当該取得予定資産及び譲渡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、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、取得予定資産及び譲渡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取得予定資産及び譲渡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。

【取得予定資産】

物件番号：有老-43

物件名称	ニチイホーム稲毛		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9月30日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,508百万円		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	1,660百万円			信託設定日	2018年6月29日
(価格時点)	(2022年7月31日)			信託期間満了日	2032年9月末日
最寄駅	JR総武線「稲毛」駅				
所在地(地番)	千葉県千葉市稲毛区宮野木町2153番地2				
土地	建蔽率	70%	建物	竣工年月	2008年2月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		階数	4階建
	敷地面積	2,444.12㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	4,700.07㎡
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		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	6.0%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,700.07㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	4,700.07㎡		テナント数	1	
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)					
<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2008年4月1日から2033年3月31日まで ・賃料改定：原則、期間満了日までの賃料の改定を行いません。但し、公租公課、消費者物価等、その他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：期間満了日の6ヶ月前の応当日までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以後この例によります。 ・中途解約：賃貸借契約期間内は解約不可となっています。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面により賃貸人に通知し賃貸人と協議した上で、本契約を解約することができます。この際、賃貸借期間開始時における月額賃料の14ヵ月分相当額を違約金として支払う必要があります。 					

鑑定評価書の概要

物件名	ニチイホーム稲毛
鑑定評価額	1,660百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2022年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,660百万円	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	1,700百万円	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	—	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	10百万円	—
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	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	実績資料等に基づき計上
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	6百万円	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	—	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	83百万円	—
(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・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	78百万円	—
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び不動産の個別性を考慮し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,640百万円	—
割引率	4.4%	類似不動産の取引事例に基づき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	4.8%	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	1,670百万円	—
土地比率	49.0%	—
建物比率	51.0%	—

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 2022年3月1日）			
ニチイホーム稲毛			
オペレーター	株式会社 ニチイケアパレス	開設年月日	2008年5月10日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	85
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	95
居室面積帯（㎡）	18.60～37.20	入居者数（人）	58
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	61.1
入居者の平均要介護度	2.12	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）	—	241～378	
介護に関わる職員体制	—	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 幸有会 幸有会記念病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団 郁栄会 寒竹歯科医院		

本物件の特徴	
<p>株式会社ニチイケアパレスが運営する定員95名の住宅型有料老人ホームです。JR総武線「稲毛」駅からバスで15分の距離に位置し、周辺には公園や小学校も所在しており、緑豊かな落ち着いた住環境となっています。建物は、広々としたロビーや建物中央の中庭が開放感を演出し、質の高いハード仕様は競合ホームにはない高級感を持っています。当初2008年5月に開設された施設ですが、2022年3月ALSOK介護株式会社からの事業承継によりオペレーターが変更されました。介護業界大手として安定した運営実績を誇る株式会社ニチイケアパレスが初めて手掛ける住宅型有料老人ホームであり、ニチイグループの持つトータル介護ネットワークとも連携し、質の高いオペレーションが期待されます。</p>	

【譲渡予定資産】

物件番号：有老-6

物件名称	メディカル・リハビリホームボンセジュール 小牧		分類	住宅型有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得年月日	2015年3月19日		特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定価格	1,450百万円		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	1,450百万円			信託設定日	2014年5月22日
(価格時点)	(2022年7月31日)			信託期間 満了日	2025年3月末日
最寄駅	名鉄小牧線「味岡」駅				
所在地(地番)	愛知県小牧市城山三丁目1番地				
土地	建蔽率	60%		竣工年月	1991年3月
	容積率	200%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造鋼板ぶき・陸屋根
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		階数	10階建
	敷地面積	8,229.85㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	8,858.49㎡
PM会社	株式会社 ベネッセスタイルケア		マスターリース会社	株式会社 ベネッセスタイルケア	
マスターリース種別	賃料保証		PML値	4.3%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	8,858.49㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	8,858.49㎡		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：2007年5月22日から2027年5月21日まで ・賃料改定：賃料は、2010年3月1日を起算日として5年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとし、ます。					

鑑定評価書の概要

物件名	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧
鑑定評価額	1,450百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,450百万円	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	1,460百万円	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	—	—
(2) 運営費用	16百万円	—
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	5百万円	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	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	9百万円	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	—	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	92百万円	—
(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	12百万円	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))	80百万円	—
(7) 還元利回り	5.5%	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を比較検討し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,440百万円	—
割引率	5.6%	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	5.7%	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	1,220百万円	—
土地比率	53.7%	—
建物比率	46.3%	—

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	市場参加者(需要者)の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定しています。
(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 2022年4月1日）									
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧									
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	2012年4月1日						
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	124						
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	165						
居室面積帯（㎡）	23.30～72.90	入居者数（人）	130						
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	78.8						
入居者の平均要介護度	2.34	入居者の平均年齢（才）	87.9						
利用者の 支払い方式	<table border="1"> <thead> <tr> <th>一時金方式</th> <th>月払い方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入居一時金（千円）</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>月額利用料（千円）</td> <td>184～400</td> </tr> </tbody> </table>		一時金方式	月払い方式	入居一時金（千円）	—	月額利用料（千円）	184～400	
一時金方式	月払い方式								
入居一時金（千円）	—								
月額利用料（千円）	184～400								
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最少時人数）	看護職員1人 生活支援スタッフ1人						
協力医療機関	トータルサポートクリニック名東／医療法人 正翔会 正翔会クリニック小牧／医療法人 豊隆会 ちくさ病院／医療法人 敬生会 さんクリニック 等								
協力歯科医療機関	—								

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

有老-43 ニチイホーム稲毛

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 菅沼 正明
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	1978 年 11 月 30 日
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% (2022 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 1.11%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、本資産運用会社の取締役投資部長 1 名、社外取締役 1 名及び監査役 1 名が当該会社から派遣されています。
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います。
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。

(2) 譲渡先の概要

有老-6 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧

名 称	First REIT Japan 2 合同会社
所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号税理士法人赤坂国際会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 First REIT Japan Two 一般社団法人職務執行者 山崎 亮雄
事業内容	1. 現物不動産又は不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 資産流動化に係る業務を目的として設立される特定目的会社その他の法人への出資、その他の持分の取得、保有又は処分 3. 不動産の賃貸及び管理 4. 当会社を営業者とする匿名組合契約の締結 5. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	100 万円
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・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・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・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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
ニチイホーム稲毛	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1,660百万円です。	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。	①合同会社MYGK3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
	1,508百万円	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	-
	2022年9月	2021年3月	2018年6月	-

6. 媒介者の概要

(取得予定資産) 有老-43 ニチイホーム稲毛
該当事項はありません。

(譲渡予定資産) 有老-6 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧
本物件の譲渡に係る媒介者はいますが、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等に該当しないため、非開示としています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡による2023年1月期(2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期(2023年2月1日～2023年7月31日)における本投資法人の運用状況及び分配予想の見通しへの影響については、本日付で公表した「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

(1) 外観写真及び地図

ニチイホーム稲毛



(2) 資産の取得及び譲渡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-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	4.5	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	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	愛広苑壺番館ビル	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
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

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	0.5	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 3月30日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	1.0	2022年 3月30日
有老-43	ニチイホーム稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.9	2022年 9月30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	16.4	2019年 2月1日
合計		—	78,737	100.0	—

(注1) 「物件番号」は、譲渡予定資産を除外した本投資法人の保有資産及び取得予定資産を、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、譲渡予定資産を除外した各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。

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。