

2022年1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 吉岡 靖二
問合せ先 財務管理部長 古谷 淳真
TEL:03-5282-2922

(訂正) 「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」の一部訂正について

2022年1月17日付「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」について、記載内容の一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします(訂正箇所は下線にて表示しています。)

記

訂正箇所及び訂正内容

1. 10 ページ 「3. 取得予定資産の内容 物件番号：有老-35 鑑定評価書の概要 (2) 運用費用」

(訂正前) 53百万円

(訂正後) 5百万円

2. 39 ページ 「4. 取得先の概要 物件番号：有老-37、有老-38、サ高住-3 代表者の役職・氏名」

(訂正前) 三品 高仙

(訂正後) 三品 貴仙

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。

(訂正前) 3. 取得予定資産の内容 物件番号：有老-35

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% | — |

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。

(訂正後) 3. 取得予定資産の内容 物件番号：有老-35

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 | 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 | 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% | — |

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。

(訂正前) 4. 取得先の概要 物件番号：有老-37、有老-38、サ高住-3

| | | |
|-----------|---|-------------------------------|
| 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 |

(後略)

(訂正後) 4. 取得先の概要 物件番号：有老-37、有老-38、サ高住-3

| | | |
|-----------|---|-------------------------------|
| 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 貴仙 |

(後略)

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。