

2021年3月16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

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ヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産信託受益権（以下併せて「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。

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-33	ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	小田急不動産株式会社	720

- (1) 売買契約締結日 : 2021年3月16日
 (2) 取得予定年月日 : 2021年3月29日
 (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 : 手許資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

2. 取得及び賃借の理由

取得予定資産はデューデリジェンスの結果、中長期にわたる安定した収益の確保が見込め、本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、ヘルスケア施設としての当該地域における事業性、公共性、希少性、収益性等を評価し、取得及び賃借を決定しました。取得予定資産の詳細については、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2020年10月26日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。詳細は以下をご覧ください。

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2月28日時点における状況を記載しています。

a. 「取得価格」及び「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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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2021年3月29日時点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（住居表示）は、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2021年3月29日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、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、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

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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

k. 「担保設定の有無」について

「担保設定の有無」は、担保がある場合にその概要を記載しています。

l. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、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、取得予定資産について、原則として、本書の日付現在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、取得予定資産のヘルスケア施設の区画について、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「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貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する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。

・「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、本投資法人の本書の日付現在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。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載は「非開示」としています。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。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。

・「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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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、大和不動産鑑定株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（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

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書又は当該取得予定資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容を記載しています。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（最小時人数）」「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、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率を記載する場合、一時的に不在となっている者を含む等の事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

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

・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1ないし5はそれぞれ1ないし5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

・「月額利用料（千円）」については、千円未満を切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-33

物件名称	ニチイホーム西国分寺		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	2021年3月29日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	720百万円		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	760百万円			信託設定日	2021年3月29日
(価格時点)	(2020年12月1日)			信託期間満了日	2031年3月31日
最寄駅	JR中央線「西国分寺」駅				
所在地(地番)	東京都国分寺市西恋ヶ窪二丁目11番地22				
土地	地番	東京都国分寺市西恋ヶ窪二丁目11番地22他4筆		竣工年月	1990年9月
	建蔽率	40%		構造	鉄骨造スレート葺
	容積率	80%		階数	3階建
	用途地域	第1種低層住居専用地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,948.41㎡		延床面積	1,559.99㎡
	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		設計会社	株式会社建築設計工房(新築)/株式会社エー.アンド.エス設計事務所(用途変更・増築)	
施工会社	清水建設株式会社(新築)/株式会社イチケン東京支店(用途変更・増築)		建築確認検査機関	東京都建築主事(新築)/日本ERI株式会社(用途変更・増築)	
PML値	10.4%		担保設定の有無	該当なし	
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必ず事前に賃借人に通知し、賃借人に対し売却の第一交渉権及び6ヶ月以上の検討期間を与えるものとします。 (注) 本物件の一部について、鉄道敷設のため、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,559.99㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	1,559.99㎡		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：2003年3月12日から2023年3月11日まで(その後は5年毎に更新) ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して契約終了の意思表示をしないときは、本契約はさらに5年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。 ・賃料改定：3年ごとに協議の上賃料を改定することができます。但し、本契約が現在の契約期間満了時に更新された場合の同日以降の賃料は既に合意されています。かかる契約更新後は、公租公課、消費者物価等、その他経済情勢の著しい変動等のあった場合を除き、3年毎の賃料改定の協議は行われません。 ・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、賃貸人又は賃借人は12ヶ月前までに相手方に書面によりその予告をしなければならないものとします。但し、賃借人は予告にかえて12ヶ月分の賃料相当額を支払い、即時解約することができます。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権及び6ヶ月以上の検討期間が付与されています。 					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸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。

鑑定評価書の概要

物件名	ニチイホーム西国分寺
鑑定評価額	760百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定所株式会社
価格時点	2020年12月1日

項目	内容	概要等
収益価格	760百万円	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	772百万円	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)	賃貸借条件、同一需給圏内における賃料水準等を考慮し査定
イ) 空室損失等	0百万円	一括賃貸に供されているため計上しない
(2) 運営費用	5百万円	-
維持管理費	0百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	0百万円	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1百万円	エンジニアリング・レポートの中長期修繕更新費用の年平均修繕額に基づき査定
PMフィー	1百万円	類似不動産のPMフィーを参考に査定
テナント募集費用等	0百万円	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	2020年度実績額、地価動向を考慮し査定
損害保険料	0百万円	見積額に基づき査定
その他費用	0百万円	予備費として類似不動産の水準に基づき算定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36百万円	-
(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・レポートの年平均更新費に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	33百万円	-
(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	755百万円	-
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	783百万円	-
土地比率	91.5%	-
建物比率	8.5%	-

(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。

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。
----------------------------	-------------

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2020年12月1日）

ニチイホーム西国分寺

オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	開設年月日	2003年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	46
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	46
居室面積帯（㎡）	15.00～18.23	入居者数（人）	45
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	97.8
入居者の平均要介護度	2.55	入居者の平均年齢（才）	91.1
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）	9,800～13,720	—	
月額利用料（千円）	181	317	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最小時人数）	2人以上
協力医療機関	医療法人社団 康明会 康明会ホームケアクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 相明会 パール歯科クリニック		

本物件の特徴

2003年4月に開設された、株式会社ニチイケアパレスが運営する定員46名の介護付き有料老人ホームです。JR中央線「西国分寺」駅徒歩約4分と交通アクセスが良く、居住者、従業員、訪問者等の施設関係者にとって、恵まれた立地条件となっています。良好な立地特性や充実したサービス体制を背景に相応の競争力を有し、高い入居率を確保しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 取得先の概要

有老-33 ニチイホーム西国分寺

名 称	小田急不動産株式会社
所 在 地	東京都渋谷区初台一丁目 47 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 金子 一郎
事業内容	1. 不動産の売買、仲介、貸借、管理および鑑定評価に関する事業 2. 土木、建築および造園工事の設計、監理、施工および請負 3. 建物、施設の警備、案内、清掃および衛生管理の請負 4. スポーツ施設、娯楽・遊戯施設、文化・教養施設、駐車場、倉庫等の所有、貸借、管理および経営 5. 旅館業、浴場業ならびに飲食業 6. 木材その他の土木建築用資材の加工、販売および輸出入 7. 樹木、種苗、果実、その他農林水産物の栽培、養殖、加工、販売および輸出入 8. 食料品、衣料品および日用品雑貨等の販売ならびに輸出入 9. 住宅に付帯する住宅設備機器等ならびにインテリア用品、家具、家電、エクステリア等の販売、斡旋、販売代理、取付およびメンテナンス 10. 不動産担保貸付その他金銭の貸付ならびにその仲介および保証 11. 不動産の利用等に関するコンサルタント業 12. 不動産特定共同事業法に基づく事業 13. 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 14. 第二種金融商品取引業 15. 貨物軽自動車運送業 16. 家事補助作業、家事代行の受託 17. 産業廃棄物の収集、運搬 18. 古物売買およびその受託販売 19. 害虫等の駆除および防除 20. 前各号に附帯関連する一切の事業
資 本 金	21 億 4,000 万円
設 立 年 月 日	1950 年 8 月 29 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、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 物件取得者等の状況

本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. オペレーターの概要

名 称	株式会社ニチイケアパレス
所 在 地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 齊藤 正俊
事業内容	1. 有料老人ホーム、高齢者用住宅、ケアハウスの経営並びに運営 2. 有料老人ホーム、高齢者用住宅、ケアハウスの企画、運営指導、受託運営 3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業、介護予防支援事業 4. 介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護、訪問介護、通所介護、短期入所生活介護、福祉用具貸与、特定福祉用具販売、その他在宅サービス事業 5. 介護保険法に基づく介護予防特定施設入居者生活介護、介護予防訪問介護、介護予防通所介護、介護予防短期入所生活介護、介護予防福祉用具貸与、特定介護予防福祉用具販売、その他介護予防サービス事業 6. 介護保険法に基づく認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、その他の地域密着型サービス事業 7. 介護保険法に基づく介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護、介護予防認知症対応型共同生活介護等の地域密着型介護予防サービス事業 8. 国内外の老人ホーム並びに高齢者用住宅・施設の企画、経営、運営管理事業 9. 国内外の介護・福祉従事者の教育、研修、養成事業 10. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	80 百万円
売 上 高	非公開
設 立 年 月 日	1964 年 6 月 22 日
属 性	非上場会社
運 営 施 設 数	81 施設
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。

(注) 「運営施設数」は、オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅施設数の合計を記載しています。当該オペレーターより入手した情報及び同社のホームページ（2021年3月1日時点）記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

7. 媒介者の概要

本物件の取得に係る媒介者はいません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 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、取得予定資産の取得による影響を反映した 2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）及び 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2021 年 1 月期決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

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、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料
(1) 外観
ニチイホーム西国分寺

(2) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日 (注4)
有老-1	アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	2.9	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	1.2	2015年 3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	1.1	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	0.9	2015年 3月19日
有老-5	メディカル・リハビリ ホームボンセジュール秦 野渋沢	神奈川県秦野市	728	1.1	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	1.9	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	2.1	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	2.1	2015年 3月20日
有老-9	SOMPOケア ラヴィール町田小野路	東京都町田市	3,580	5.3	2015年 3月20日
有老-10	SOMPOケア ラヴィールあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	4.5	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	2.3	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	2.1	2015年 3月20日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.6	2015年 3月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動産	東京都品川区	1,740	2.6	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	1.2	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	0.8	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	6.4	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	6.2	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	1.4	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	1.5	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	3.4	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市	770	1.1	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.6	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.9	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	2.6	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	3.1	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	0.6	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	1.3	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.4	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	2.0	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	2.7	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	2.1	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	1.1	2021年 3月29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	2.9	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	1.8	2015年 3月20日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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)
医療-1	新潟リハビリテーション 病院	新潟県新潟市	2,060	3.1	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	19.3	2019年 2月1日
合計		—	67,057	100.00	—

(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、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各保有資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の割合を小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4) 「取得(予定)日」は、保有資産及び取得予定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、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。