

2019年1月11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 吉岡 靖二  
 (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 木村 秀則  
 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8つの不動産信託受益権（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。

また、取得予定資産につき、いずれも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（合同会社MYGK1号、合同会社MYGK2号、三井住友ファイナンス&リース株式会社又は、株式会社陽栄）から取得します。取得予定資産の取得は、いずれも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、2019年1月9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2019年1月11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-25	SOMPOケア ラヴィール浜川崎	神奈川県川崎市	合同会社MYGK2号	1,710
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市	合同会社MYGK1号	2,071
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	合同会社MYGK2号	375
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市	合同会社MYGK1号	880
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	三井住友ファイナンス &リース株式会社	1,620
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	三井住友ファイナンス &リース株式会社	1,290
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区	株式会社陽栄	1,825
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	三井住友ファイナンス &リース株式会社	12,920
合計	—	—	—	22,691

- (1) 売買契約締結日 : 2019年1月11日  
 (2) 取得予定年月日 : 2019年2月1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 : 2019年1月11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）

ご注意：本報道発表文は、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。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（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るようお願いいたします。

による手取金（注1）、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) 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2) 詳細は、本日付で公表した「資金の借入れ及び借入金の期限前返済並びに JCR ソーシャルローン評価の取得に関するお知らせ」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。各取得予定資産ごとの詳細については、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2018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、2018年10月31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。

### 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

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、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。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

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、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2019年2月1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、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

東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、及び株式会社アースアプレイザル又は株式会社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

「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、2018年10月31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、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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。

・「総賃貸可能面積」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31日時点）における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総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。

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

・「総賃貸面積」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31日時点）において、各取得予定資産に係る建物の総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、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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。

・「代表的テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、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2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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。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、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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。

・「代表的テナントの契約概要」は、2018年10月31日時点（「サニーライフ北品川」、「SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎」及び「シップ千里ビルディング」については、2018年12月31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。但し、「シップ千里ビルディング」については、マスターリース会社と締結しているマスターリース契約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、一般財団法人日本不動産研究所、JLL森井鑑定株式会社、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、JLL森井鑑定株式会社、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。

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

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（ホームページに依拠した記載内容については、2018年10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、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、小数第2位を切り捨てて記載しています。

・「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. 「医療関連施設等の概要」について

「医療関連施設等の概要」については、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、2018年10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、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」「許可病床数」「診療科目」「施設認定」「主な施設基準」「外部評価」

・「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。

・「許可病床数」は、当該取得予定資産のオペレーターが医療法に基づく許可を受けた病床の数を記載しています。

q. 「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：本報道発表文は、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。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（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るようお願いいたします。

物件番号：有老-25

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,710百万円		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	1,820百万円			信託設定日	2014年10月29日
(価格時点)	(2018年11月30日)			信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR南武線「小田栄」駅				
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区田島町23番地1号				
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区田島町23番1	建物	竣工年月	2007年3月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	300% 200%		階数	6階建(注)
	用途地域	容積率300%：準住居地域 容積率200%：第二種住居地域		用途	養護所、診療所、店舗
	敷地面積	2,832.33㎡		延床面積	4,060.21㎡(注)
	所有形態	区分所有権(敷地権)		所有形態	区分所有権(注)
PM会社	SOMPOケア株式会社		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	パススルー		設計会社	株式会社多摩設計	
施工会社	株式会社フジタ横浜支店 株式会社浅沼組横浜支店		建築確認検査機関	川崎市建築主事	
PML値	9.7%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項					
<p>本物件における建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件の処分を行う場合、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針の趣旨に鑑み、賃借人は本物件の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。但し、信託受託者が本物件をアセット・マネジャー又はその関連会社(アセット・マネジャーが無限責任組合を務める投資事業有限責任組合を含みます。)がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特定目的会社、投資法人等に売却する場合には、賃借人は上記優先交渉権を取得しないものとされますが、この場合、信託受託者は、賃借人に対し当該売却について事前に通知し、かつ当該売却先に対し賃借人との間で上記優先交渉権を付与する旨の条項と同様の条項を締結させる旨約させることを要するとされます。</p>					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4,060.21㎡	稼働率	96.6%		
総賃貸面積	3,921.67㎡	テナント数	4		
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)					
<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：2007年12月17日から2027年12月31日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本物件のうち、2階老人ホーム食堂・厨房、並びに3～4階全部及び本物件建物共用部分については、本契約締結日から5年を経過するごとに、双方協議の上、改定する事ができるものとします。また、賃貸人は、不可抗力その他賃借人に帰責事由がなくして、当該部分の一部を使用できない場合には、賃料の減額について賃借人と誠実に協議するものとします。</li> </ul> <p>賃借人は、本物件のうち、1階全部、並びに、2階中老人ホーム食堂・厨房及び本物件建物共用部分を除いた部分並びに本件建物共用部分及び本物件空地部分については、賃貸人と協議の上、賃貸人の事前の書面による承諾を得たうえで他のテナントに転貸して使用させるものとし、当該転借料は、賃貸人の事前の書面による承諾を得て変更</p>					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

される場合には、それと同時に変更されるものとします。

- 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、期間満了日におけるものと同じの条件で本契約は更に5年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- 中途解約：賃借人は賃料の発生日から15年間は中途解約できないものとします。但し、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前迄に通知するものとします。また、賃借人が賃貸人が承諾し得る新たな賃借人（以下「代替賃借人」といいます。）の候補者を賃貸人に紹介した場合には、賃貸人は代替賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するものとし、この場合、新たな賃貸借契約締結時に本契約は解約されるものとします。この場合、新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。
- 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が付与されています。
- 総賃料収入（年換算）：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ため、「非開示」としています。

(注) 本投資法人が取得する部分は、1階（一部）及び2階から4階（4,060.21㎡）です。

ご注意：本報道発表文は、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。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 ラヴィーレ浜川崎
鑑定評価額	1,820百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,820百万円	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定
直接還元法による価格	1,850百万円	中長期的に安定的と認められる賃料に基づく収支を前提と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	1百万円	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	14百万円	-
維持管理費	4百万円	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	店舗部分のみ、対象不動産の退去率を勘案して算定
公租公課	6百万円	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))	90百万円	-
(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・レポートの見積りを妥当と判断し、さらに対象不動産の負担割合を考慮し、平準化した額の70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	85百万円	-
(7) 還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,790百万円	-
割引率	4.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因等を考慮のうえ査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化及び売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,000百万円	-
土地比率	62.3%	-
建物比率	37.7%	-

(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	対象不動産は、JR東海道本線・京浜東北線ほか「川崎」駅東口バス乗り場からバスで約10分、「渡田小学校前」バス停で下車し、バス停の目の前に位置します。近隣地域の北側周辺地域は住宅地域、南側周辺は、イトーヨーカドーやコーナン等の大型の商業施設があります。対象不動産の1階は、デイサービスや薬局等、2階はグループホーム、2～4階は介護付有料老人ホームです。介護付有料老人ホームのオペレーターであるSOMPOケア株式会社は、介護業界の最大手であるSOMPOホールディングスのグループ会社です。以上のことから、対象不動産は特段の収益変動リスクは認められず、同一需給圏内において標準的な競争力を有すると判断しました。これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は、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。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録見書並びにその訂正事項（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（重要事項説明書記載日 2018年8月1日）			
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2008年1月4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）	58
居室面積帯（㎡）	20.69～21.77	入居者数（人）	48
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	82.8
入居者の平均要介護度	2.23	入居者の平均年齢（才）	88.8
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）	6,800～7,300	—	
月額利用料（千円） （税抜）	191	304～313	
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）	2人以上
協力医療機関	医療法人社団 洋誠会 かわいクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 藤栄会 日航ビル歯科室		

本物件の特徴
<p>「SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎」は、SOMPOホールディングス株式会社傘下のSOMPOケア株式会社が運営する、2008年1月に開設された、定員数58名の介護付有料老人ホームです。JR「川崎」駅からバスで約10分、JR南武線「浜川崎」駅から徒歩約10分の立地で、目の前には大型の商業施設があり、生活利便性の高い地域です。本建物は6階建てで、1階・2階には、デイサービス、グループホーム、薬局等が入居しており、介護の複合施設という一面を有しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-26

物件名称	はなことば新横浜		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,071百万円		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	2,230百万円			信託設定日	2014年10月29日
(価格時点)	(2018年11月30日)			信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地5				
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番5		竣工年月	2004年3月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	9階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	894.00㎡		延床面積	5,230.23㎡
	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	プラウドライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社創建社 建築設計事務所	
施工会社	株式会社三木組		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	8.2%		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、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	5,230.23㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	5,230.23㎡		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		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：2012年12月11日から2032年12月10日まで</li> <li>・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。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、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：賃借人は、2022年12月10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、2022年12月11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> <li>・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が付与されています。</li> <li>・総賃料収入(年換算)：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ため、「非開示」としています。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

**鑑定評価書の概要**

物件名	はなことば新横浜
鑑定評価額	2,230百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	2,230百万円	D C F 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	2,260百万円	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)	賃貸借条件に基づき査定
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	14百万円	-
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	過年度実績、管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	契約条件を基に類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上
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	8百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	109百万円	-
(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・レポート及び類似事例を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	101百万円	-
(7) 還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
D C F 法による価格	2,200百万円	-
割引率	4.3%	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により査定
最終還元利回り	4.7%	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	1,690百万円	-
土地比率	64.9%	-
建物比率	35.1%	-

(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	J R 横浜線、東海道・山陽新幹線「新横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性に優れた地域に存しており、入居者募集や職員確保の面において立地条件が優っています。2004年築の建物であり、要介護認定者の入居を前提とした設計・仕様となっています。全室個室で、各居室は約18㎡と十分居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）

はなことば新横浜

オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2004年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	136
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	136
居室面積帯（㎡）	18.0	入居者数（人）	126
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	92.6
入居者の平均要介護度	2.40	入居者の平均年齢（才）	86.3
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）	—	230～257	
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）	8人以上
協力医療機関	医療法人社団昇和会 昇和診療所 医療法人社団鴻鶴会 新横浜在宅クリニック 在宅医療 陽だまりクリニック 医療法人五星会 菊名記念病院		
協力歯科医療機関	医療法人水永会 eモール歯科		

本物件の特徴

「はなことば新横浜」は、プラウドライフ株式会社が運営する、2004年4月に開設された同社最大規模（136室／定員136名）の介護付有料老人ホームです。JR「新横浜」駅から徒歩約8分の好立地で、周辺にはオフィスやホテル、文化・スポーツ施設等が混在する地域です。本施設は「煌めく時間を過ごせる場所」を標榜し、24時間看護師常駐体制を備え、また最上階（9階）の機能訓練室では、専門の訓練士によるリハビリが行えます。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-27

物件名称	はなことば新横浜2号館		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	375百万円		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 (価格時点)	401百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番地11				
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番11		竣工年月	2007年4月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	地下1階付き7階建
	用途地域	商業地域		用途	診療所・養護所
	敷地面積	375.00㎡		延床面積	1,837.29㎡
	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	プラウドライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社福祉研究所 一級建築士事務所	
施工会社	株式会社三木組		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	6.2%		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、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,837.29㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	1,837.29㎡		テナント数	1	
代表的テナント	プラウドライフ株式会社		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：2012年12月11日から2032年12月10日まで</li> <li>・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。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、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：賃借人は、2022年12月10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、2022年12月11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> <li>・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が付与されています。</li> <li>・総賃料収入(年換算)：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ため、「非開示」としています。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	はなことば新横浜2号館
鑑定評価額	401百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	401百万円	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	404百万円	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)	賃貸借条件に基づき査定
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	7百万円	-
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	過年度実績、管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	契約条件を基に類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上
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	5百万円	実績資料等に基づき計上
損害保険料	0百万円	契約条件に基づく保険料及び類似不動産の水準を考慮し査定
その他費用	0百万円	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	22百万円	-
(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・レポート及び類似事例を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	19百万円	-
(7) 還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	398百万円	-
割引率	4.6%	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により査定
最終還元利回り	5.0%	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	404百万円	-
土地比率	61.0%	-
建物比率	39.0%	-

(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	J R横浜線、東海道・山陽新幹線「新横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性に優れた地域に存しており、入居者募集や職員確保の面において立地条件が優っています。2007年築の建物であり、全室個室で、各居室は約15㎡以上の居室面積を確保している等、代替競争等の関係にある類似不動産と比較して遜色ない建物条件を備えています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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。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録見書並びにその訂正事項(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）

## はなことば新横浜2号館

オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2007年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	21
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	22
居室面積帯（㎡）	14.71～39.11	入居者数（人）	21
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	95.5
入居者の平均要介護度	2.80	入居者の平均年齢（才）	87.5
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）	－	180～343	
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人以上
協力医療機関	医療法人社団昇和会 昇和診療所		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会 新横浜デンタルクリニック		

## 本物件の特徴

「はなことば新横浜2号館」は、プラウドライフ株式会社が運営する、2007年6月に開設された、定員数22名の介護付有料老人ホームです。JR「新横浜」駅から徒歩約8分と交通利便性に優れ、周辺にはオフィスやホテル、文化・スポーツ施設等が混在する地域です。本施設は地下1階付地上7階建てで、診療所が併設されており、密接な医療連携が確保されています。「アットホームな雰囲気のある身近なホーム」を標榜し、隣接するはなことば新横浜との差別化を図っています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-28

物件名称	はなことば小田原		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	880百万円		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 (価格時点)	(2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR東海道線「鴨宮」駅				
所在地(地番)	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番地10				
土地	地番	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番10、383番11		竣工年月	2009年9月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	200%		階数	4階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,202.12㎡		延床面積	2,203.42㎡
	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	ブラウドライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	東亜建設工業 一級建築士事務所	
施工会社	東亜建設工業株式会社 首都圏建築事業部		建築確認検査機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター	
PML値	13.8%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項					
<p>本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却しようとする場合、賃借人に対し、賃借人に本件建物の購入の意思があるかどうかを確認する旨の通知を行う旨が定められています。</p>					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,203.42㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	2,203.42㎡		テナント数	1	
代表的テナント	ブラウドライフ株式会社		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：2012年12月11日から2032年12月10日まで</li> <li>・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。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、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：賃借人は、2022年12月10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、2022年12月11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> <li>・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が付与されています。</li> <li>・総賃料収入(年換算)：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ため、「非開示」としています。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。



**鑑定評価書の概要**

物件名	はなことば小田原
鑑定評価額	948百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	948百万円	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	960百万円	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)	賃貸借条件に基づき査定
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、類似事例に基づき査定
PMフィー	1百万円	契約条件に基づき査定
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	2018年度課税資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料見積額に基づき査定
その他費用	0百万円	類似事例に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49百万円	-
(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))	47百万円	-
(7) 還元利回り	4.9%	近隣地域また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を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
D C F 法による価格	943百万円	-
割引率	4.8~ 5.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産の個別リスクを勘案して査定 (運用1~4年度を4.8%、5年度以降を5.0%と査定)
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を考慮して査定
積算価格	920百万円	-
土地比率	56.2%	-
建物比率	43.8%	-

(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	当施設周辺は、海岸に近く、戸建住宅が建ち並ぶ地域となっており、住環境は良好といえます。JR「小田原」駅まで車で約10分と、交通アクセスは概ね良好です。対象不動産は、1人部屋(55部屋)が18.0㎡、2人部屋(5部屋)が24.0㎡となっています。周辺施設についてみると、個室中心で、居室面積(個室利用)は18㎡前後の施設が多く、定員数や築年等においても、対象施設は概ね標準的であると思われます。個室によりプライベート空間を確保の上、併設する医療機関と連携し、リハビリテーションが利用できる等サービスも充実しており、近隣の介護付有料老人ホームと比してサービスは良好であるものと史料されます。これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）

はなことば小田原

オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2009年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	60
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	65
居室面積帯（㎡）	18.0～24.0	入居者数（人）	60
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	92.3
入居者の平均要介護度	2.13	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）	－	177～325	
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人以上
協力医療機関	医療法人社団 杏林堂 医療法人社団 温知会 間中病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団 厚誠会 厚誠会歯科		

本物件の特徴

「はなことば小田原」は、プラウドライフ株式会社が運営する、2009年10月に開設された、定員数65名の介護付有料老人ホームです。JR「小田原」駅からバスで約15分の相模湾にほど近い住宅地にあります。隣接するはなことば小田原2号館には協力医療機関であるクリニック、デイケア（通所リハビリテーション）が併設されており、良質な居住環境と充実したサービスが魅力の施設との評価を得ています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-29

物件名称	ベルジ箕輪		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	2019年2月1日		特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	1,620百万円		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	1,700百万円			信託設定日	2014年10月29日	
(価格時点)	(2018年11月30日)			信託期間満了日	2029年1月末日	
最寄駅	JR高崎線「高崎」駅					
所在地(地番)	群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4					
土地	地番	群馬県高崎市箕郷町上芝字社宮司468番3、472番1、472番4、472番5 群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番4、841番1、841番4、841番5、842番1、842番2、842番3、842番4、846番7、847番5		建物	竣工年月(注2)	① 2003年11月 ② ・1974年2月新築 ・1981年8月変更、増築 ・1992年6月変更、増築 附属建物合棟 ・1999年12月増築
		構造(注2)	① : 鉄骨造陸屋根 ② : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根			
		階数(注2)	① : 5階建 ② : 8階建			
		用途(注2)	① : 養護所 ② : 保養所			
		延床面積	11,098.17㎡			
		所有形態	所有権			
PM会社	ベルジ株式会社		マスターリース会社	ベルジ株式会社		
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社石井設計 株式会社ミタカ計画工房		
施工会社	佐田建設株式会社 小野里工業株式会社 他一部不明		建築確認検査機関	群馬県		
PML値(注2)	①0.8% ②0.5%		担保設定の有無	該当なし		
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産の内、群馬県高崎市箕郷町上芝字社宮司468番3(地積:595㎡)、472番1(地積:744.34㎡)、472番4(地積:97.12㎡)及び472番5(地積:533.22㎡)については、現在国土調査を実施しており、特定資産取得後の面積が変動する可能性があります。</li> <li>・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。</li> </ul>						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	11,098.17㎡		稼働率	100.0%		
総賃貸面積	11,098.17㎡		テナント数	1		
代表的テナント	ベルジ株式会社		敷金・保証金	非開示		
総賃料収入(年換算)	非開示					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

(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6月21日から2027年6月20日まで
- ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から5年を経過するごとの日（当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。）において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日（但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。）における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額（但し、1,000円未満切り捨て。）に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。
- ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- ・中途解約：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令（昭和40年政令第97号）に抵触し本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。
- ・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が付与されています。
- ・総賃料収入（年換算）：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ため、「非開示」としてあります。

(注1) 特定資産の内、群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番4、841番1、841番4、841番5、842番1、842番3、842番4、846番7、847番5について、2018年11月9日付で国土調査に伴う土地登記簿の書換えが完了したことにより、地積が変動し、同日付で敷地面積は合計369.48㎡増加しています。

(注2) 本物件は①本館新館及び②別館の2棟で構成されています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	ベルジ箕輪
鑑定評価額	1,700百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,700百万円	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	1,710百万円	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	19百万円	-
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	5百万円	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	2百万円	実績額、見積額に基づき査定
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	10百万円	2018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))	109百万円	-
(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	24百万円	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))	85百万円	-
(7) 還元利回り	5.0%	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 - R E I T 物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,690百万円	-
割引率	4.8%	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	1,310百万円	-
土地比率	31.7%	-
建物比率	68.3%	-

(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	対象不動産は、JR信越本線「群馬八幡」駅の北方約6kmに位置する中層の介護付有料老人ホームです。交通・接近条件はやや劣るものの、周辺にはスーパーマーケット、医療機関等が建ち並び、生活利便性は概ね良好です。対象建物は「本館・新館（駐車場）」及び「別館」の2棟から構成されており、それぞれ食堂、介護浴室、多目的ホール、事務室等を有しているほか、「本館・新館」には理容室、喫茶室・売店室等も設置されており、近年開設した老人ホームと比較しても遜色のない内容となっています。以上のこと等を勘案し、対象不動産を代替・競争等の関係にある不動産と比較した場合、その競争力は標準的なものと判断し、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）

## ベルジ箕輪

オペレーター	ベルジ株式会社	開設年月日	1988年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	174
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	206
居室面積帯（㎡）	21.8～43.7	入居者数（人）	201
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	97.6
入居者の平均要介護度	2.42	入居者の平均年齢（才）	83.1
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）	730～8,766	—	
月額利用料（千円）	103～163	94～405	
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）	5人以上
協力医療機関	佐藤医院 問屋町クリニック 医療法人緑晋会 細谷医院 一般財団法人榛名荘 榛名荘病院		
協力歯科医療機関	おおた歯科クリニック 医療法人誠歯会 はが歯科医院		

## 本物件の特徴

「ベルジ箕輪」は、群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループの中核であるベルジ株式会社が運営する、1988年6月に開設された介護付有料老人ホーム（174室／定員206名）です。JR「高崎」駅からバスで約25分の立地で、近隣にはスーパーマーケットや医療機関等があり、生活利便性の良い地域です。「安心・安全・自由で快適なホーム」をコンセプトとし、開設から約30年にわたる実績と競争力のある価格設定が相俟って、近隣はもとより県境に近い新潟県からも約4割の入居があり、高い入居率を維持しています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-30

物件名称	ベルジ武尊		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,290百万円		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 (価格時点)	(2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	JR上越線「沼田」駅				
所在地(地番)	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番地				
土地	地番	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番、1222番1、1244番1、1245番、1246番1、1247番4	建物	竣工年月	① 1982年9月 ② 1989年7月
	建蔽率	都市計画区域外につき未設定		構造	① 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ② 鉄骨造陸屋根
	容積率	都市計画区域外につき未設定		階数	① 5階建 ② 2階建
	用途地域	都市計画区域外につき未設定		用途	① 養護所 ② 養護所
	敷地面積	4,375.31㎡		延床面積	6,352.86㎡
	所有形態	所有権・借地権(注)		所有形態	所有権
PM会社	ベルジ株式会社		マスターリース会社	ベルジ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	勝山一級建築士事務所 有限会社設計室山田 株式会社田中設計	
施工会社	株式会社津久井工務店 小野里工業株式会社 他一部不明		建築確認検査機関	沼田土木事務所 他一部不明	
PML値	1.2%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項 本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物の処分を行う場合、有料老人ホーム設置運営標準指導指針要項の趣旨に鑑み、賃借人は本件建物の買取についての優先交渉権を付与される旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	6,352.86㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	6,352.86㎡		テナント数	1	
代表的テナント	ベルジ株式会社		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：2007年6月21日から2027年6月20日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から5年を経過するごとの日(当該日が営業日でないときは、前営業日とします。以下「賃料改定日」といいます。)において、当該賃料改定日の属する月の翌月分以降の本件賃料を、直前の賃料改定日(但し、最初の賃料改定日については、本契約締結日とします。以下「前賃料改定日」といいます。)における本件賃料に前賃料改定日からの消費者物価指数変動率を乗じて得られる金額(但し、1,000円未満切り捨て。)に基づき誠実に協議した上で改定するものとします。なお「前賃料改定日からの消費者物価指数変動率」とは、当該賃料改定日の直前に総務省から公表された月別の消費者物価指数を、5年前の当該月の消費者物価指数で除して得られる数値とします。また、不可抗力の場合を除き本物件の修繕、その他の事由により、本物件					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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。また、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとしますが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。

- ・ 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの期間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、本契約は更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
- ・ 中途解約：賃借人は、2022年6月20日までは、本契約を中途解約できないものとします。但し、本契約締結日から中途解約禁止期限までの期間が、法人税法施行令（昭和40年政令第97号）に抵触し本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び賃借人との協議の上、リース取引に該当しないために必要な限度で、中途解約禁止期限が変更されます。
- ・ 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が付与されています。
- ・ 総賃料収入（年換算）：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ため、「非開示」としています。

(注) 群馬県利根郡川場村大字生品字前原1244番1及び1246番1は、登記簿上ベルジ株式会社が所有しており、介護付有料老人ホームの運営及びそれに付随する行為を目的とする事業のため、信託受託者とベルジ株式会社との間で土地賃貸借契約を締結しています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。



## 鑑定評価書の概要

物件名	ベルジ武尊
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360百万円	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	1,370百万円	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	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	2百万円	実績額、見積額に基づき査定
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	4百万円	2018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	1百万円	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))	90百万円	-
(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	14百万円	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))	76百万円	-
(7) 還元利回り	5.6%	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-R-E-I-T物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,350百万円	-
割引率	5.4%	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	5.8%	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	427百万円	-
土地比率	25.2%	-
建物比率	74.8%	-

(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	対象不動産は、JR上越線「沼田」駅より北東方約7.5kmに位置し、車での所要時間は約17分、関越自動車道「沼田I.C.」からの車での所要時間は約6分程度であり、専ら自動車利用である当地域において、交通・接近条件について特段の難は見られません。対象不動産周辺には農家住宅や田畑が多くみられ、自然豊かな閑静な地域です。利便施設は少ないものの、対象不動産の南西方約1.0kmに医療法人社団ほたか会ほたか病院があり、老人ホームとして立地の優位性が認められます。以上のこと等を勘案し、対象不動産を代替・競争等の関係にある不動産と比較した場合、その競争力は標準的なものと判断し、鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）			
ベルジ武尊			
オペレーター	ベルジ株式会社	開設年月日	1982年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	121
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	174
居室面積帯（㎡）	16.2～44.1	入居者数（人）	171
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	98.3
入居者の平均要介護度	2.82	入居者の平均年齢（才）	86.3
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）	547	—	
月額利用料（千円）	148	96	
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）	4人以上
協力医療機関	医療法人社団ほたか会 ほたか病院 医療法人社団ほたか会 ほたか医科歯科クリニック 医療法人大誠会 内田病院 社会医療法人輝城会 沼田クリニック		
協力歯科医療機関	利根保健生活協同組合 利根歯科診療所		

本物件の特徴
「ベルジ武尊」は、群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループの中核であるベルジ株式会社が運営する介護付有料老人ホームです。1982年11月開設以降増改築を行い、現在121室（定員174名）の規模を有しています。JR上越線「沼田」駅から約7.5km、関越自動車道「沼田I.C.」から約3.5km（車で約6分）の立地で、自然豊かな地域です。開設から約35年にわたる実績と競争力のある価格設定が相俟って、近隣はもとより県境近くの新潟県からも約5割の入居があり、高い入居率を維持しています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老-31

物件名称	サニーライフ北品川		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	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,825百万円		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	1,960百万円			信託設定日	2019年2月1日
(価格時点)	(2018年11月30日)			信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	京浜急行電鉄本線「新馬場」駅				
所在地(住居表示)	東京都品川区北品川三丁目8番6号				
土地	地番	東京都品川区北品川三丁目216番1		竣工年月	2018年9月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	300%		階数	3階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	1,105.12㎡		延床面積	2,092.21㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	新栄不動産ビジネス株式会社		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		設計会社	大和ハウス工業株式会社東京流通一級建築士事務所	
施工会社	大和ハウス工業株式会社東京本店		建築確認検査機関	株式会社都市建築確認センター	
PML値	8.8%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項					
<p>本件建物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他の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。</p>					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,135.54㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	2,135.54㎡		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)					
<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：2018年9月27日から2043年10月31日まで</li> <li>・賃料改定：物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃借人及び賃借人において不相当と認められるに至った時は、3年ごと協議の上賃料を改定することができます。</li> <li>・契約更新：賃借人又は賃借人が、賃貸借期間満了の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年間更新され、その後の期間満了についても同様となります。</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、賃貸借期間内でも賃借人は、12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃借人がこれを承諾した場合、契約を解約することができます。この場合、当初の賃貸借期間が5年間に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間が5年以上10年に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間10年以上15年に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額が違約金として発生し、賃借人は預託された敷金を違約金に充当することができます。</li> <li>・優先交渉権：賃借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が付与</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

されています。

- ・総賃料収入（年換算）：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ため、「非開示」としてしています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

## 鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ北品川
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	1,960百万円	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	1,990百万円	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	8百万円	-
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	実績額、見積額に基づき査定
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	5百万円	2018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))	90百万円	-
(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・レポートの年平均更新費に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	89百万円	-
(7) 還元利回り	4.5%	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-R-E-I-T物件等の鑑定評価等を参考に査定
D C F 法による価格	1,940百万円	-
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,890百万円	-
土地比率	71.0%	-
建物比率	29.0%	-

(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	対象不動産は、京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約5分の距離に位置しており、駅近の都心立地ながらも、近隣地域は閑静な住宅地域が形成されており、住環境は良好です。建物については、竣工後間もない稀少物件で、建物内の設備水準も標準的です。総居室数66戸で一般的にオペレーションのしやすい規模となっており、各階には内廊下をはさんで南北に小規模の居室が効率的に配置されています。対象建物は、利用者のニーズが集中する低価格帯の料金設定となっており、入居時の一時金や敷金等も設定されていないため、代替施設との競争力は優位にあるものと思料され、高稼働を維持した運営が期待されます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（重要事項説明書記載日 2018年11月1日）

サニーライフ北品川

オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2018年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	66
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	66
居室面積帯（㎡）	15.5～16.6	入居者数（人）	—
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	—
入居者の平均要介護度	—	入居者の平均年齢（才）	—
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）	—	203～239	
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人以上
協力医療機関	医療法人社団温心会 いずみクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団慶実会 グレースデンタルクリニック		

本物件の特徴

2018年11月に開設したばかりの、株式会社川島コーポレーションが運営する定員66名の介護付有料老人ホームです。京浜急行電鉄本線「新馬場」駅徒歩約5分と交通アクセスが良く、戸建住宅及び中層共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街にあります。  
また、入居一時金無料、月額利用料も約20万円に抑えた価格設定で、2018年12月20日時点の入居率は既に54.5%となっています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

物件番号：有老・医療-1

物件名称	シップ千里ビルディング		分類	病院、介護付有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年2月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	12,920百万円		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 (価格時点)	14,300百万円 (2018年11月30日)			信託設定日	2014年10月29日
				信託期間満了日	2029年1月末日
最寄駅	北大阪急行電鉄南北線・大阪高速鉄道大阪モノレール線「千里中央」駅				
所在地(住居表示)	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号				
土地	地番	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番22	建物	竣工年月	2008年9月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	600%		階数	地下1階付11階建
	用途地域	商業地域		用途	病院・老人ホーム・保育所・店舗
	敷地面積	4,202.65㎡		延床面積	24,813.85㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	シップヘルスケアエステート株式会社		マスターリース会社	シップヘルスケアエステート株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社山下設計 関西支社	
施工会社	清水建設株式会社		建築確認検査機関	財団法人日本建築センター	
PML値	0.8%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項					
<p>本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本件建物を売却する場合（但し、信託受託者が本件建物をアセット・マネジャー若しくはそれらの関連会社（アセット・マネジャーが無限責任組合員を務める投資事業有限責任組合を含みます。）がアレンジし、アセット・マネジメント業務を受託し、若しくは投資する特別目的会社、投資法人等に売却する場合を除きます。）には、事前に賃借人との間で協議を行う旨が定められています。</p>					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	24,813.85㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	24,813.85㎡		テナント数	1	
代表的テナント	シップヘルスケアエステート株式会社		敷金・保証金	非開示	
総賃料収入(年換算)	非開示				
<p>(代表的テナントの契約概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約形態：定期建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：2008年10月27日から2038年10月27日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、2018年10月分以降、賃貸借期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、物価及び金利の変動、公租公課の増減、近隣建物賃料の変動、その他経済情勢の変動等があった場合は、賃料の改定について協議する事ができます。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部が使用できない場合であっても、本件賃料は減額されませんが、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。</li> <li>・契約更新：本契約は、賃貸借期間の満了により終了し、更新はありません。但し、賃貸人は賃貸借期間満了により終了した場合、本件病院並びに本件ホームを運営する転借人が本件病院並びに本件ホームの継続を希望する場合には、当該転借人との間で新たな賃貸借契約を締結し、若しくは当該転借人と賃借人との間の賃貸借契約上の賃借人の地位を譲り受ける等の合理的な方法により、本件病院並びに本件ホームの継続に必要な協力を行うものとします。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は、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。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却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るようお願いいたします。

- ・中途解約：賃借人は、2023年10月27日までは本契約を中途解約できないものとします。本契約を賃借人が中途解約しようとする場合には、解約がやむを得ない事情があることを要するものとし、また、賃貸人に対して1年以上前の事前の書面による通知を配達証明付郵便にて行うものとし、賃借人は中途解約禁止期限までの残存期間分の賃料相当額を違約金として賃貸人に一括して支払わなければならないものとします。
- ・本物件の売却：賃貸人が本物件を売却しようとする場合には、事前に賃借人との間で協議を行うものとします。
- ・総賃料収入（年換算）：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ため、「非開示」としています。

(注) 信託受託者、豊中市及びシップヘルスケアエステート株式会社との間の管理協定書において、本件土地内の通路を一般の歩行者に開放する旨が定められています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。



**鑑定評価書の概要**

物件名	シップ千里ビルディング
鑑定評価額	14,300百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	14,300百万円	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	14,400百万円	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)	賃貸借条件に基づき査定
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	62百万円	-
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	2 百万円	エンジニアリング・レポート、賃貸借契約に基づく負担区分を考慮し査定
PMフィー	3 百万円	契約条件に基づき査定
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	54百万円	2018年度実績に基づき査定
損害保険料	1 百万円	見積額に基づき査定
その他費用	0 百万円	運営収益×0.1%
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	681百万円	-
(4) 一時金の運用益	5 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	37百万円	エンジニアリング・レポート及び類似事例を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	649百万円	-
(7) 還元利回り	4.5%	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
D C F 法による価格	14,200百万円	-
割引率	4.5~4.6%	類似不動産の取引におけるベース利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 (運用1~5年度を4.5%、6年度以降を4.6%と査定)
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りに将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	15,800百万円	-
土地比率	75.0%	-
建物比率	25.0%	-

(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	対象不動産は、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅から徒歩約3分の距離に所在する、病院、老人ホーム、店舗等複合施設です。周辺には、大規模な商業施設、学術・研究施設、文化施設等が集積するほか、これら施設の利用者向けに大規模駐車場が計画的に配置されています。 対象施設の過半を占める病院は、2次医療圏最大数の療養病床を有し、病院と並ぶキー用途となっている老人ホームについても、全室個室でプライベート空間を確保の上、24時間介護職員が常駐しており、充実したサービスが提供されています。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。

<p>千里ニュータウンの再整備事業として当該地域に不足していた医療・福祉機能の強化を図るため、計画的に整備された日本でも他に例を見ない大規模な医療・福祉複合施設であり、周辺商業施設等と相まって、高い収益性を発揮している施設です。対象不動産が存する豊中市は病院及び老人ホーム（特定施設）の新規供給が制限されており、既存の病院、老人ホームについては当面、安定した稼働が見込まれると思料されます。</p> <p>以上から、対象不動産は、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められ、これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
---

<p>ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。</p>
--

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年7月1日）			
シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	2008年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	181
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	200
居室面積帯（㎡）	18.25～40.13	入居者数（人）	200
入居時要件	自立、要支援、要介護	入居率（%）	100.0
入居者の平均要介護度	2.41	入居者の平均年齢（才）	88.3
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）	－	261～472	
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）	8人以上
協力医療機関	医療法人協和会 千里中央病院		
協力歯科医療機関	医療法人乾洋会 トミデンタルクリニック		

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

医療関連施設等の概要			
シップ千里ビルディング（千里中央病院）			
オペレーター	医療法人協和会	開設年月日	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床300床／療養病床100床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、脳神経外科、外科、内科、神経内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
主な施設基準	入院料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・療養病棟入院基本料 1</li> <li>・障害者施設等 2 10対1 入院基本料</li> <li>・回復期リハビリテーション入院料 1</li> <li>・緩和ケア病棟入院料 2</li> <li>(加算)</li> <li>・特殊疾患入院施設管理加算</li> <li>・療養環境加算</li> <li>・療養病棟療養環境加算 1</li> <li>・救急搬送患者地域連携受入加算</li> <li>・後発医薬品使用体制加算 1</li> <li>・データ提出加算 2 イ</li> <li>・診療録管理体制加算 1</li> <li>・認知症ケア加算 1</li> <li>・退院支援加算 1</li> <li>・医療安全対策加算 2</li> <li>・医療安全対策地域連携加算 2</li> <li>・感染防止対策加算 2</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・がん性疼痛緩和指導管理料</li> <li>・がん患者指導管理料 ハ</li> <li>・在宅患者訪問看護・指導料及び同一建物居住者訪問看護・指導料</li> <li>・薬剤管理指導料</li> <li>・検体検査管理加算（Ⅱ）</li> <li>・地域連携診療計画加算</li> <li>・神経学的検査</li> <li>・CT撮影（16列マルチスライス型）</li> <li>・無菌製剤処理料</li> <li>・抗悪性腫瘍剤処方管理加算</li> <li>・外来化学療法加算 1</li> <li>・脳血管疾患等リハビリテーション料（Ⅰ）初期加算有り</li> <li>・運動器リハビリテーション料（Ⅰ）初期加算有り</li> <li>・廃用症候群リハビリテーション料（Ⅰ）初期加算有り</li> <li>・ペースメーカー移植術及びペースメーカー交換術</li> <li>・医科点数表第2章第10部手術の通則5（歯科点数表第2章第9部の通則4を含む。）及び6に掲げる手術</li> </ul>	
外部評価	—		

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

本物件の特徴
--------

<p>本物件は、「千里中央地区再整備事業」として、スポンサーのシップヘルスケアグループが開発し、2008年に竣工した大規模な複合型ヘルスケア施設です。大阪府北西部の千里ニュータウンの中心地にあり、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅に直結しています。周辺には大型商業施設、学術・研究施設、高層マンション等が建ち並んでいます。主要テナントの千里中央病院（医療法人協和会）と介護付有料老人ホームのウエルハウス千里中央（グリーンライフ株式会社）に加えて、訪問看護事業所、居宅介護支援事業所、調剤薬局、健康食レストラン等を併設し、ヘルスケアに関連したサービスを包括的に提供しています。</p>
---

<p>ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。</p>
--

#### 4. 取得先の概要

有老-25 SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎

有老-27 はなことば新横浜2号館

名 称	合同会社MYGK2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MR LR 職務執行者 関口三枝子
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10万円
設立年月日	2018年2月5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：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

有老-26 はなことば新横浜

有老-28 はなことば小田原

名 称	合同会社MYGK1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. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2018年2月5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：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

有老-29 ベルジ箕輪

有老-30 ベルジ武尊

有老・医療-1 シップ千里ビルディング

名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
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 橋 正喜
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 船舶、航空機、車輛、産業機械、工作機械、電子計算機、事務用機器、医療器械、商業用設備等各種物品及び物件、不動産並びに諸権利の取得、賃貸借及びリース業務</li> <li>2. 前号に掲げた各種物品及び物件と同種の中古物品及び中古物件の売買</li> <li>3. 第1号に掲げた各種物品及び物件と同種の物品及び物件に関するメンテナンス業務</li> <li>4. 電子計算機による事務処理の受託</li> <li>5. 事務機械化及び経営合理化のコンサルタント業務</li> <li>6. 金融業務</li> <li>7. データ処理業務</li> <li>8. 金融商品取引業</li> <li>9. 生命保険の募集に関する業務</li> <li>10. 株式等の取得業務及び出資業務</li> <li>11. 前各号に付帯関連する一切の事業</li> </ol>
資 本 金	150 億円
設 立 年 月 日	1948 年 1 月 12 日
純 資 産	495,402 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	3,642,215 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持ち株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 50.00% 住友商事株式会社 50.00% (2018 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 0.05%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 4.8%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	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：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。



有老-31 サニーライフ北品川

名 称	株式会社陽栄
所 在 地	東京都中央区銀座七丁目 14 番 16 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 飯田 信夫
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、交換、賃貸及びその仲介並びに所有・管理及び利用</li> <li>2. 住宅地の開発造成、分譲販売及び戸建住宅、マンションの分譲販売</li> <li>3. 土木工事、建築工事の設計、見積、監理並びに施工の請負</li> <li>4. 建築用資材の売買及び賃貸</li> <li>5. 住宅施工会社の紹介、斡旋</li> <li>6. 駐車場運営に関する事業</li> <li>7. 不動産に関するコンサルティング並びに刊行物の発行</li> <li>8. 金銭の貸付</li> <li>9. 不動産の実地調査、評価、鑑定並びに金融機関に対する債務保証</li> <li>10. 土地及びその定着物に関わる信託受益権、地上権の信託に関わる信託受益権、土地及びその定着物の賃借権に関わる信託受益権の販売、販売の代理、販売の媒介</li> <li>11. 画廊の経営並びに絵画、美術工芸品等の売買</li> <li>12. ホテルの経営</li> <li>13. レクリエーション施設（ゴルフ場、テニスコート等の各種スポーツ施設）の経営及び管理並びに当該会員権等の売買及びその仲介</li> <li>14. 関連各企業に対する経営指導及び不動産管理の業務受託</li> <li>15. クレジットカード会員の募集に関する代理店業務</li> <li>16. 次の物品の販売             <ol style="list-style-type: none"> <li>①織物、衣服、身のまわり品、毛皮、皮革製品、靴、鞆</li> <li>②飲食品及び酒類</li> <li>③家具及び家電製品</li> <li>④自動車、オートバイ、自転車</li> <li>⑤医薬品、医薬部外品、医療用機器、衛生用品、化粧品、書籍、文房具、スポーツ用品、玩具、人形、楽器、写真機及び写真材料、時計、眼鏡、健康器具、ミシン、碁・将棋などの娯楽用品、旅行用品、光学機械、たばこ、宝石、貴金属、陶磁器、寝具、装身具、美術品、名刺、印判</li> <li>⑥事務用機器、情報処理機器、情報通信機器、金庫、有機化学工業薬品、電気音響機器</li> <li>⑦インテリア用品、物置、照明器具、厨房用機器、洗面台・浴槽・トイレ等住宅用水回り設備機器</li> <li>⑧事務用品、什器、建築用・家庭用電気機械器具、日用雑貨等</li> </ol> </li> <li>17. 飲食店の経営</li> <li>18. 貨物運送取扱業及び引越しの仲介、斡旋</li> <li>19. 建物の内外装、エクステリア工事及び建具、家具、インテリア用品、照明器具、厨房用品等水回り設備機器、電話機・電話回線の取付工事並びにその請負業</li> <li>20. 冠婚葬祭業及び葬祭用具の販売</li> <li>21. 印刷業</li> <li>22. 有価証券の保有</li> <li>23. 市外電話通信回線、国際電話通信回線、移動体電話通信回線及び有線テレビジョン回線利用加入者の募集及びその利用権販売促進に関する代理店業務</li> <li>24. 古物の売買</li> <li>25. 映画、演劇、催物等入場券の販売の受託</li> <li>26. 旅行、観光、各種催物に関する宣伝、広告、案内及び斡旋</li> </ol>

ご注意：本報道発表文は、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。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（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るようお願いいたします。

	27. 労働者派遣事業及び有料職業紹介事業 28. 広告代理業 29. 情報の収集・処理・提供のサービス 30. 企業の合併、提携、営業譲渡に関する指導、仲介、斡旋 31. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	3億円
設 立 年 月 日	1993年1月21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	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0.04%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4.6%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	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：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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（注1）	前々所有者・ 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
SOMPO ケア ラヴィーレ浜川崎	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、JLL 森井鑑定株式会社による鑑定評価額は 1,820 百万円です。	①合同会社MYGK 2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HCベガ ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	1,710 百万円	1,710百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月
はなことば新横浜	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 2,230 百万円です。	①合同会社MYGK 1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HCアルタイム ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	2,071 百万円	2,042百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月

ご注意：本報道発表文は、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。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録見書並びにその訂正事項（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（注1）	前々所有者・ 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
はなことば新横浜 2号館	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401百万円です。	①合同会社MYGK2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HCベガ ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	375百万円	375百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月
はなことば小田原	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948百万円です。	①合同会社MYGK1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HCアルマイル ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	880百万円	909百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月

ご注意：本報道発表文は、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。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（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさ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（注1）	前々所有者・ 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
ベルジ箕輪	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 1,700 百万円です。	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 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。	①合同会社HCアルタイル ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	1,620 百万円	1,537百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月
ベルジ武尊	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 1,360 百万円です。	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 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。	①合同会社HCアルタイル ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	1,290 百万円	1,228百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月
サニーライフ北品川	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 1,960 百万円です。	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前所有者の開発物件。	—
	1,825 百万円	前所有者の開発物件であるため省略	—
	2019年2月	2018年9月（注2）	—

ご注意：本報道発表文は、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。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録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（注1）	前々所有者・ 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
シップ千里ビルディング	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 14,300 百万円です。	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 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。	①合同会社HCベガ ②本資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
	12,920 百万円	12,965百万円	1年を超えて所有しているため省略
	2019年2月	2018年2月	2014年10月

（注1）「前所有者・信託受益者」は、「サニーライフ北品川」については所有者、その他の物件については信託受益者を記載しています。

（注2）開発物件のため、登記事項証明書に記載されている新築年月を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

## 6. オペレーターの概要

名 称	SOMPOケア株式会社（注2）
所 在 地	東京都品川区東品川四丁目12番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役 遠藤 健
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介護保険法に定める居宅介護支援事業</li> <li>2. 介護保険法に定める介護予防支援事業</li> <li>3. 介護保険法に定める居宅サービス事業                         <ol style="list-style-type: none"> <li>①訪問介護</li> <li>②訪問入浴介護</li> <li>③訪問看護</li> <li>④訪問リハビリテーション</li> <li>⑤居宅療養管理指導</li> <li>⑥通所介護</li> <li>⑦通所リハビリテーション</li> <li>⑧短期入所生活介護</li> <li>⑨特定施設入居者生活介護</li> <li>⑩福祉用具貸与</li> <li>⑪特定福祉用具販売</li> <li>⑫その他の居宅サービス事業</li> </ol> </li> <li>4. 介護保険法に定める介護予防サービス事業                         <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護予防訪問介護</li> <li>②介護予防訪問入浴介護</li> <li>③介護予防訪問看護</li> <li>④介護予防訪問リハビリテーション</li> <li>⑤介護予防居宅療養管理指導</li> <li>⑥介護予防通所介護</li> <li>⑦介護予防通所リハビリテーション</li> <li>⑧介護予防短期入所生活介護</li> <li>⑨介護予防特定施設入居者生活介護</li> <li>⑩介護予防福祉用具貸与</li> <li>⑪特定介護予防福祉用具販売</li> <li>⑫その他の介護予防サービス事業</li> </ol> </li> <li>5. 介護保険法に定める介護予防・日常生活支援総合事業                         <ol style="list-style-type: none"> <li>①第1号訪問事業</li> <li>②第1号通所事業</li> <li>③第1号生活支援事業</li> <li>④第1号介護予防支援事業</li> <li>⑤一般介護予防事業</li> </ol> </li> <li>6. 介護保険法に定める地域密着型サービス事業                         <ol style="list-style-type: none"> <li>①定期巡回・随時対応型訪問介護看護</li> <li>②夜間対応型訪問介護</li> <li>③地域密着型通所介護</li> <li>④認知症対応型通所介護</li> <li>⑤小規模多機能型居宅介護</li> <li>⑥認知症対応型共同生活介護</li> <li>⑦地域密着型特定施設入居者生活介護</li> <li>⑧看護小規模多機能型居宅介護</li> <li>⑨その他の地域密着型サービス事業</li> </ol> </li> <li>7. 介護保険法に定める地域密着型介護予防サービス事業                         <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護予防認知症対応型通所介護</li> <li>②介護予防小規模多機能型居宅介護</li> <li>③介護予防認知症対応型共同生活介護</li> </ol> </li> </ol>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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録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るようお願いいたします。

	<p>④その他の地域密着型介護予防サービス事業</p> <p>8. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく事業</p> <p>①障害福祉サービス事業</p> <p>②地域生活支援事業</p> <p>③計画相談支援事業</p> <p>④その他の障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく事業</p> <p>9. 介護保険法に定める要介護認定調査業務、包括的支援事業及びその他介護保険法に定める業務の受託</p> <p>10. 児童福祉法に基づく障害児通所支援事業</p> <p>11. 健康保険法に基づく訪問看護事業</p> <p>12. 高齢者の医療の確保に関する法律に基づく訪問看護事業</p> <p>13. 老人福祉法に定める老人福祉施設の経営及び老人居宅生活支援事業</p> <p>14. 母子及び父子並びに寡婦福祉法に基づく日常生活支援事業</p> <p>15. 介護保険法適用外での居宅介護サービス事業</p> <p>16. 集合住宅及び在宅への生活支援サービス</p> <p>17. 高齢者、障害者及び患者等に対する在宅介護、看護サービス及びホームヘルプサービスの提供、受託及び請負</p> <p>18. 病院・診療所、在宅患者及び福祉施設、高齢者の介護補助受託業務</p> <p>19. 住宅改修・リフォームの企画、立案、施工及び建物に関する安全管理</p> <p>20. 一般乗用旅客自動車運送事業</p> <p>21. 高齢者、障害者及び患者の移送業務の受託</p> <p>22. 保育所及び託児所の経営</p> <p>23. 給食受託及び給食管理業務並びに飲料、食品、加工食品及び加工調理商品の製造販売及び宅配業</p> <p>24. 各種医療機械器具、介護機械器具・用品、福祉用具の開発、製造、輸入、販売、修理及びリース・レンタル業務</p> <p>25. 古物営業法に基づく中古の福祉用具及び介護用品の販売及びレンタル</p> <p>26. 湯灌サービス事業</p> <p>27. 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸及び管理</p> <p>28. 医薬品、医薬部外品、衛生材料、医療用具、医療材料、化粧品及び臨床検査薬の販売</p> <p>29. 労働者派遣事業</p> <p>30. 有料職業紹介事業</p> <p>31. 貸金業</p> <p>32. 飲食店等の経営</p> <p>33. イベントの企画、運営</p> <p>34. 駐車場の経営</p> <p>35. 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他高齢者向け住まいの経営及び管理運営</p> <p>36. コンピュータ機器及びソフトウェアの販売、企画、開発、製作及び保守等の関連事業</p> <p>37. 高齢者及び高齢者施設に関する看護、介護、マネジメント技術の研究、開発、出版、研修、研修の斡旋、養成及び販売</p> <p>38. 介護にかかる養成及びスクールの経営</p> <p>39. 前各号にかかるコンサルティング事業並びにフランチャイズ形態による加盟店の募集、経営、経営指導及び業務受託</p> <p>40. 前各号に附帯する一切の業務</p>
--	---

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。



資 本 金	3,925 百万円
売 上 高	920 億円
設 立 年 月 日	1997 年 5 月 26 日
属 性	東京証券取引市場一部上場 SOMPOホールディングス株式会社の 連結子会社
運 営 施 設 数	444 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	本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター兼PM会社であり、本 投資法人との間で建物賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

名 称	ブラウドライブ株式会社
所 在 地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目8番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 藺田 宏
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介護サービス計画（ケアプラン）の作成</li> <li>2. 介護保険法に基づく居宅サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①訪問介護</li> <li>②訪問入浴介護</li> <li>③訪問介護</li> <li>④訪問リハビリテーション</li> <li>⑤居宅療養管理指導</li> <li>⑥通所介護</li> <li>⑦通所リハビリテーション</li> <li>⑧短期入所生活介護</li> <li>⑨短期入所療養介護</li> <li>⑩特定施設入居者生活介護</li> <li>⑪福祉用具貸与</li> <li>⑫特定福祉用具販売</li> </ol> </li> <li>3. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①夜間対応型訪問介護</li> <li>②認知症対応型通所介護</li> <li>③認知症対応型共同生活介護</li> <li>④小規模多機能型居宅介護</li> <li>⑤地域密着型特定施設入居者生活介護</li> <li>⑥地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護</li> <li>⑦地域密着型通所介護</li> <li>⑧定期巡回・随時対応型訪問介護看護</li> <li>⑨看護小規模多機能型居宅介護</li> </ol> </li> <li>4. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①居宅介護支援</li> </ol> </li> <li>5. 介護保険法に基づく施設サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護老人福祉施設サービス</li> <li>②介護老人保健施設</li> <li>③指定介護療養型医療施設</li> </ol> </li> <li>6. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護予防訪問介護</li> <li>②介護予防訪問介護</li> <li>③介護予防訪問看護</li> <li>④介護予防訪問リハビリテーション</li> <li>⑤介護予防居宅療養管理指導</li> <li>⑥介護予防通所介護</li> <li>⑦介護予防通所リハビリテーション</li> <li>⑧介護予防短期入所生活介護</li> <li>⑨介護予防短期入所療養介護</li> <li>⑩介護予防特定施設入居者生活介護</li> <li>⑪介護予防福祉用具貸与</li> <li>⑫特定介護予防福祉用具販売</li> </ol> </li> <li>7. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護予防認知症対応型通所介護</li> <li>②介護予防小規模多機能型居宅介護</li> <li>③介護予防認知症対応型共同生活介護</li> </ol> </li> <li>8. 介護保険法に基づく介護予防支援事業 <ol style="list-style-type: none"> <li>①介護予防支援</li> </ol> </li> <li>9. 有料老人ホームの運営</li> </ol>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。

	10. サービス付き高齢者向け住宅の管理及び運営に関する事業 11. 介護保険法に基づく第一号事 12. 不動産の賃貸借、維持管理 13. 一般事務、経理事務、営業事務の受託処理業務 14. 介護用品、福祉用品、日用雑貨品、書籍の販売 15. 人材育成のための教育事業 16. 研修セミナーの企画、運営 17. 損害保険の代理店及び生命保険の募集に関する業務 18. 教育機器、機材及び教材の販売 19. 前各号に附帯する一切の業務
資 本 金	3 百万円
売 上 高	48 億円
設 立 年 月 日	2006 年 7 月 3 日
属 性	東京証券取引所市場第一部上場 ソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の連結子会社
運 営 施 設 数	26 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	本投資法人の保有資産の賃借人であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

名 称	ベルジ株式会社
所 在 地	群馬県高崎市箕郷町上芝 839 番地 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 樋口 朋幸
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高齢者向介護付賃貸マンションの経営</li> <li>2. 電気工事の請負</li> <li>3. 消防施設工事の請負</li> <li>4. 電気器具の販売</li> <li>5. 不動産の賃貸</li> <li>6. クリーニング業</li> <li>7. 有料老人ホームの経営</li> <li>8. 居宅介護支援（ケアマネージメント）事業</li> <li>9. 訪問介護サービス事業</li> <li>10. 訪問入浴介護サービス事業</li> <li>11. 認知症対応型共同生活介護サービス事業</li> <li>12. 福祉用具貸与販売事業</li> <li>13. 特定福祉用具販売事業</li> <li>14. 居宅介護住宅改修事業</li> <li>15. 通所介護サービス事業</li> <li>16. 短期入所生活介護サービス事業</li> <li>17. 特定施設入居者生活介護サービス事業</li> <li>18. 訪問看護サービス事業</li> <li>19. 訪問リハビリテーションサービス事業</li> <li>20. 定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービス事業</li> <li>21. 夜間対応型訪問介護サービス事業</li> <li>22. 複合型サービス事業</li> <li>23. 居宅療養管理指導事業</li> <li>24. 通所リハビリテーション事業</li> <li>25. 認知症対応型通所介護サービス事業</li> <li>26. 小規模多機能型居宅介護サービス事業</li> <li>27. 地域密着型特定施設入居者生活介護サービス事業</li> <li>28. 介護保険法に基づく介護予防訪問介護サービス事業及び第1号訪問事業</li> <li>29. 介護保険法に基づく介護予防訪問入浴介護サービス事業</li> <li>30. 介護保険法に基づく介護予防認知症対応型共同生活介護サービス事業</li> <li>31. 介護保険法に基づく介護予防福祉用具貸与販売事業</li> <li>32. 介護保険法に基づく特定介護予防福祉用具販売事業</li> <li>33. 介護保険法に基づく介護予防通所介護サービス事業及び第1号通所事業</li> <li>34. 介護保険法に基づく介護予防短期入所生活介護サービス事業</li> <li>35. 介護保険法に基づく介護予防特定施設入居者生活介護サービス事業</li> <li>36. 介護保険法に基づく介護予防訪問看護サービス事業</li> <li>37. 介護保険法に基づく介護予防訪問リハビリテーションサービス事業</li> <li>38. 介護保険法に基づく介護予防居宅療養管理指導事業</li> <li>39. 介護保険法に基づく介護予防認知症対応型通所介護サービス事業</li> <li>40. 介護保険法に基づく介護予防住宅改修事業</li> <li>41. 介護保険法に基づく介護予防通所リハビリテーション事業</li> <li>42. 介護保険法に基づく介護予防短期入所療養介護サービス事業</li> <li>43. 介護保険法に基づく介護予防小規模多機能型居宅介護サービス事業</li> <li>44. 介護保険法に基づく居宅介護支援（ケアマネージメント）事業</li> </ol>

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

	45. 介護保険法に基づく訪問介護サービス事業 46. 介護保険法に基づく訪問入浴介護サービス事業 47. 介護保険法に基づく認知症対応型共同生活介護サービス事業 48. 介護保険法に基づく福祉用具貸与販売事業 49. 介護保険法に基づく特定福祉用具販売事業 50. 介護保険法に基づく居宅介護住宅改修事業 51. 介護保険法に基づく通所介護サービス事業 52. 介護保険法に基づく短期入所生活介護サービス事業 53. 介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護サービス事業 54. 介護保険法に基づく訪問看護サービス事業 55. 介護保険法に基づく訪問リハビリテーションサービス事業 56. 介護保険法に基づく定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービス事業 57. 介護保険法に基づく夜間対応型訪問介護サービス事業 58. 介護保険法に基づく複合型サービス事業 59. 介護保険法に基づく居宅療養管理指導事業 60. 介護保険法に基づく通所リハビリテーション事業 61. 介護保険法に基づく認知症対応型通所介護サービス事業 62. 介護保険法に基づく小規模多機能型居宅介護サービス事業 63. 介護保険法に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護サービス事業 64. その他の生活支援サービス事業（第1号生活支援事業） 65. 介護予防ケアマネジメント事業（第1号介護予防支援事業） 66. 介護予防把握事業 67. 介護予防普及啓発事業 68. 地域介護予防活動支援事業 69. 一般介護予防事業評価事業 70. 地域リハビリテーション活動支援事業 71. 上記各号に附帯する一切の業務
資 本 金	99 百万円
売 上 高	非公開
設 立 年 月 日	1970 年 6 月 1 日
属 性	非上場会社
運 営 施 設 数	5 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。

名 称	株式会社川島コーポレーション
所 在 地	千葉県君津市東猪原 248 番地 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川島 輝雄
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 損害保険の代理業</li> <li>2. 生命保険の募集に関する業務</li> <li>3. 食料品、酒類、清涼飲料水及び日用雑貨品の販売</li> <li>4. 古物の売買業</li> <li>5. 労働者派遣事業</li> <li>6. 宅地建物取引及び有料老人ホームの終身利用権の仲介、斡旋、販売</li> <li>7. 自動車、布団、ビデオ及び冠婚葬祭に必要な物品の賃貸業並びにその仲介、斡旋</li> <li>8. ビルメンテナンス業、ビル清掃業</li> <li>9. 土木工事、建築工事、造園工事及び内装工事業</li> <li>10. 畳、障子、ふすまの張り替え業</li> <li>11. 各種イベント、キャンペーン等販売促進に関する行事の企画、立案</li> <li>12. 給食業務</li> <li>13. 小荷物の発送、クリーニング及び写真現像・焼付の取次業</li> <li>14. 有料老人ホームの経営及びその経営の受託業</li> <li>15. 入居者に対する給食の提供並びに入居者の体力健康調査事業</li> <li>16. 介護保険法による訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、認知症対応型共同生活介護、福祉用具貸与の居宅サービス事業</li> <li>17. 介護保険法による介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所生活介護、介護予防短期入所療養介護、介護予防認知症対応型共同生活介護、介護予防福祉用具貸与の居宅サービス事業</li> <li>18. 介護保険法による居宅介護支援、予防介護支援事業</li> <li>19. 福祉用具の販売及び貸与</li> <li>20. 介護保険法による特定福祉用具販売、特定介護予防福祉用具販売事業</li> <li>21. 有料老人ホームコンサルタント業</li> <li>22. 訪問介護員の研修及び養成事業</li> <li>23. 介護保険法による特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護事業</li> <li>24. 医療器具、健康器具及び介護用品の販売</li> <li>25. 建築工事の企画、設計、施工、監理</li> <li>26. 土木工事の企画、設計、施工、監理</li> <li>27. 貸金業</li> <li>28. 旅館及び飲食店業</li> <li>29. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理</li> <li>30. 患者輸送業務</li> <li>31. 葬祭事業の経営</li> <li>32. 一般貨物自動車運送事業（霊柩）の経営</li> <li>33. 介護保険法による認知症対応型通所介護</li> <li>34. 介護保険法による介護予防認知症対応型通所介護</li> <li>35. 介護保険法に基づく第1号訪問事業</li> <li>36. 介護保険法に基づく第1号通所事業</li> <li>37. サービス付き高齢者向け住宅事業</li> <li>38. 前各号に附帯する業務</li> </ol>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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録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るようお願いいたします。

資 本 金	50 百万円
売 上 高	非公開
設 立 年 月 日	1990 年 9 月 17 日
属 性	非上場会社
運 営 施 設 数	115 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。

名 称	医療法人協和会
所 在 地	兵庫県川西市中央町 16 番 5 号
代表者の役職・氏名	理事長 北川 透
事 業 内 容	<p>目的及び業務</p> <p>本社は、病院、診療所及び介護老人保健施設を運営し、科学的でかつ適正な医療及び疾病、負傷等により寝たきりの状態にある老人に対し、看護、医学的管理下の介護及び必要な医療等を普及することを目的とする。</p> <p>本社の開設する病院、診療所及び介護老人保健施設の名称及び開設場所は、次のとおりとする。</p> <p>①医療法人 協和会 協立病院 兵庫県川西市中央町 16 番 5 号</p> <p>②医療法人 協和会 協立温泉病院 兵庫県川西市平野一丁目 39 番 1 号</p> <p>③医療法人 協和会 協和会病院 大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 1 号</p> <p>④医療法人 協和会 介護老人保健施設 ウエルハウス川西 兵庫県川西市中央町 15 番 25 号</p> <p>⑤医療法人 協和会 介護老人保健施設 ウエルハウス協和 大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 2 号</p> <p>⑥医療法人 協和会 協和マリナホスピタル 兵庫県西宮市西宮浜四丁目 15 番 1 号</p> <p>⑦医療法人 協和会 介護老人保健施設 ウエルハウス西宮 兵庫県西宮市西宮浜四丁目 15 番 1 号</p> <p>⑧医療法人 協和会 介護老人保健施設 ウエルハウス清和台 兵庫県川西市清和台東二丁目 1 番 2 号</p> <p>⑨医療法人 協和会 第二協立病院 兵庫県川西市栄町 5 番 28 号</p> <p>⑩医療法人 協和会 千里中央病院 大阪府豊中市新千里東町一丁目 4 番 3 号</p> <p>⑪医療法人 協和会 聖徒クリニック 大阪市淀川区宮原五丁目 7 番 23 号</p> <p>本社は、前条に掲げる病院、診療所及び介護老人保健施設を運営するほか、次の業務を行う。</p> <p>①医療法人 協和会 協和訪問看護ステーション 大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 2 号</p> <p>②医療法人 協和会 協立訪問看護ステーション 兵庫県川西市中央町 15 番 27 号</p> <p>③川西市の委託を受けて行う地域支援事業（介護保険法にいう介護予防事業、包括的支援事業及び任意事業） 医療法人 協和会 多田地域包括支援センター 兵庫県川西市平野三丁目 2 番 13 号</p> <p>④川西市の委託を受けて行う地域支援事業（介護保険法にいう介護予防事業、包括的支援事業及び任意事業） 医療法人 協和会 川西地域包括支援センター 兵庫県川西市中央町 15 番 27 号</p> <p>⑤医療法人 協和会 セントライフケア（認知症対応型共同生活介護、小規模多機能型居宅介護、サービス付き高齢者向け住宅） 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目 7 番 23 号</p> <p>⑥吹田市の委託を受けて行う地域支援事業（介護保険法にいう介護予防事業、包括的支援事業及び任意事業） 医療法人 協和会 吹田市岸部地域包括支援センター</p>

ご注意：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。



	<p>大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 2 号</p> <p>⑦医療法人 協和会 協立ケアプランセンター 兵庫県川西市中央町 15 番 27 号</p> <p>⑧医療法人 協和会 協和ケアプランセンター 大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 2 号</p> <p>⑨医療法人 協和会 スミスケアプランセンター 兵庫県川西市平野三丁目 2 番 13 号</p> <p>⑩医療法人 協和会 マリナケアプランセンター 兵庫県西宮市西宮浜四丁目 15 番 1 号</p> <p>⑪医療法人 協和会 千里中央ケアプランセンター 大阪府豊中市新千里東町一丁目 4 番 3 号</p> <p>⑫医療法人 協和会 協立ヘルパーステーション 兵庫県川西市中央町 15 番 27 号</p> <p>⑬医療法人 協和会 スミスヘルパーステーション 兵庫県川西市平野三丁目 2 番 13 号</p> <p>⑭医療法人 協和会 協和ヘルパーステーション 大阪府吹田市岸部北一丁目 24 番 2 号</p>
資 産 の 総 額	3,941 百万円
設 立 年 月 日	1982 年 8 月 24 日
運 営 施 設 数	高齢者向け施設・住宅：4 施設 病院：6 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。

名 称	グリーンライフ株式会社
所 在 地	大阪府吹田市春日三丁目 20 番 8 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 荒井 恵二
事 業 内 容	<p>本社は、次の事業を営むこと並びに次の事業を営む株式会社等の株式・持分等を保有することにより、当該株式会社等の事業活動を支配・管理することを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介護保険法による訪問介護及び介護予防訪問介護の居宅サービス事業又は介護保険法に基づく第一号訪問事業</li> <li>2. 介護保険法による訪問入浴介護及び介護予防訪問入浴介護の居宅サービス事業</li> <li>3. 介護保険法による訪問看護及び介護予防訪問看護の居宅サービス事業</li> <li>4. 介護保険法による訪問リハビリテーション及び介護予防訪問リハビリテーションの居宅サービス事業</li> <li>5. 介護保険法による居宅療養管理指導及び介護予防居宅療養管理指導の居宅サービス事業</li> <li>6. 介護保険法による通所介護及び介護予防通所介護の居宅サービス事業又は介護保険法に基づく第一号通所事業</li> <li>7. 介護保険法による短期入所生活介護及び介護予防短期入所生活介護の居宅サービス事業</li> <li>8. 介護保険法による特定施設入居者生活介護及び介護予防特定施設入居者生活介護の居宅サービス事業</li> <li>9. 介護保険法による福祉用具貸与及び介護予防福祉用具貸与の居宅サービス事業</li> <li>10. 介護保険法による特定福祉用具販売及び介護予防特定福祉用具販売の居宅サービス事業</li> <li>11. 介護保険法による認知症対応型通所介護及び介護予防認知症対応型通所介護の地域密着型サービス事業</li> <li>12. 介護保険法による認知症対応型共同生活介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護の地域密着型サービス事業</li> <li>13. 介護保険法による居宅介護支援及び介護予防支援事業</li> <li>14. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律による障害福祉サービス事業</li> <li>15. 有料老人ホームの経営</li> <li>16. サービス付き高齢者向け住宅の経営</li> <li>17. 軽費老人ホームの経営</li> <li>18. 給食事業及び在宅配食サービス事業</li> <li>19. 飲食店の経営</li> <li>20. 託児所及び保育所の経営</li> <li>21. 医薬品の売買及び医療機器の賃貸並びに販売</li> <li>22. 食料品、衣料品、日用雑貨品、家庭用品及び化粧品の販売</li> <li>23. 介護用品及び介護機器の販売、賃貸</li> <li>24. 不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介</li> <li>25. 損害保険代理業</li> <li>26. 経営コンサルタント業</li> <li>27. 前記各号に付帯する一切の業務</li> </ol>
資 本 金	50 百万円
売 上 高	107 億円
設 立 年 月 日	1994 年 5 月 16 日
属 性	東京証券取引所市場第一部上場 シップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
運 営 施 設 数	25 施設
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸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るようお願いいたします。

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	本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター兼PM会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借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%の株式を保有するシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(注1) 「売上高」に関しては、各社より入手した情報及びホームページ記載の情報を基に、単位未満を切り捨てて記載しています。「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報及び各社のホームページ（2018年3月末時点。但し、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション及びベルジ株式会社については2018年10月末時点）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。また、医療法人協和会の「資産の総額」については、同法人の登記事項全部証明書に記載されている資産の総額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) SOMPOケア株式会社「売上高」、「運営施設数」及び「定員数」については、旧SOMP Oケアメッセージ株式会社の2018年3月末時点における数値を合算して記載しています。

## 7. 媒介者の概要

本物件の取得に係る媒介者はいません。

## 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2019年7月期（2018年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020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「2019年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2020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

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

参考資料

(1) 外観写真及び地図

SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎



はなことば新横浜



はなことば新横浜 2号館



ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

はなことば小田原



ベルジ箕輪



ベルジ武尊



ご注意：本報道発表文は、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。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るようお願いいたします。

サニーライフ北品川



シップ千里ビルディング



ご注意：本報道発表文は、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。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)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定)先	取得(予定)日 (注5)
有老-1	アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号	1,950	2,140	3.01	株式会社エバーグリーン	2015年3月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番地3	824	974	1.27	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1	724	818	1.12	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番2	582	643	0.90	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	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	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60	728	850	1.12	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	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	愛知県小牧市城山三丁目1番	1,270	1,450	1.96	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区谷原四丁目3番23号	1,385	1,570	2.13	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	2015年3月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区白山四丁目36番13号	1,430	1,630	2.20	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-9	SOMPOケアラヴィーレ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	3,580	3,810	5.52	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-10	SOMPOケアラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市中区あざみ野19番24	3,050	3,270	4.70	合同会社HCデネブ	2015年3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号	1,520	1,580	2.34	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15	1,380	1,450	2.13	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田393番1	390	412	0.60	合同会社HCベガ	2015年3月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動産	東京都品川区西五反田五丁目25番13号	1,740	1,930	2.68	合同会社HCデネブ	2015年3月20日

ご注意：本報道発表文は、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。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録見書並びにその訂正事項(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)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定)先	取得(予定)日 (注5)
有老-15	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	824	886	1.27	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	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	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	514	557	0.79	ヘルスケアブリッジ1号合同会社	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)	兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番2号	4,320	4,520	6.66	合同会社HCベガ	2017年2月1日
有老-18	グリーンライフ守口	大阪府守口市佐太中町六丁目17番34号	4,150	4,410	6.40	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町八丁目10番7号	930	995	1.43	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市下鶴間二丁目3番41号	1,000	1,060	1.54	合同会社HCアルタイル	2017年2月1日
有老-21	スマイリングホームメディス足立	東京都足立区南花畑三丁目35番10号	2,253	2,440	3.47	株式会社陽栄	2017年3月3日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番地1	770	863	1.19	株式会社陽栄	2017年3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市南区新川町二丁目4番25	1,071	1,190	1.65	合同会社MYGK1号	2018年10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市諏訪町3番5号	615	664	0.95	合同会社MYGK1号	2018年10月1日
有老-25	SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市川崎区田島町23番1号	1,710	1,820	2.64	合同会社MYGK2号	2019年2月1日
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番5	2,071	2,230	3.19	合同会社MYGK1号	2019年2月1日
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目11番11	375	401	0.58	合同会社MYGK2号	2019年2月1日
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番10	880	948	1.36	合同会社MYGK1号	2019年2月1日

ご注意：本報道発表文は、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。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録見書並びにその訂正事項(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)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得(予定)先	取得(予定)日 (注5)
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕輪町上芝字町屋坊839番地4	1,620	1,700	2.50	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番	1,290	1,360	1.99	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区北品川三丁目8番6号	1,825	1,960	2.81	株式会社陽栄	2019年2月1日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号	1,930	2,170	2.97	大阪ガス都市開発株式会社	2015年3月20日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5	1,200	1,340	1.85	大阪ガス都市開発株式会社	2015年3月20日
医療-1	新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市北区木崎761番地	2,060	2,260	3.18	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2017年11月10日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号	12,920	14,300	19.91	三井住友ファイナンス&リース株式会社	2019年2月1日
合計		—	64,881	70,601	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、各保有資産及び各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) 各保有資産及び各取得予定資産に係る鑑定評価は、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。「鑑定評価額」は、2018年7月31日(「はなことば南」については2018年8月31日、「はなことば三浦」については2018年8月1日、取得予定資産については2018年11月30日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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各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5) 「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：本報道発表文は、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。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録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るようお願いいたします。