

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
 ヘルスケア&メディカル投資法人
 代表者名 執行役員 藤瀬 裕司
 (コード番号 3455)

資産運用会社名
 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 石原 久稔
 問合せ先 財務管理部長 古谷 淳真
 TEL:03-5282-2922

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」又は「本匿名組合出資持分」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

資産名称	裏付資産	所在地	出資予定金額 (出資持分割合)	取得先
HC TURF 合同会社 匿名組合出資持分	サニーライフ新琴似	北海道 札幌市	100百万円 (3.5%)	HC TURF 合同会社
	練馬谷原ケアパークそよ風	東京都 練馬区		
	メディカル・リハビリホーム グランダ豊田元町	愛知県 豊田市		
	さわやかひがしおおさか館	大阪府 東大阪市		
	さわやかひめじ館	兵庫県 姫路市		
	さわやかシーサイド くきのうみ	福岡県 北九州市		

- (1) 契約締結日 : 2025年3月18日
- (2) 取得(出資)予定年月日 : 2025年3月27日
- (3) 取得資金 : 手許資金
- (4) 決済方法 : 取得時に一括支払

2. 取得の理由

取得予定資産は、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不動産信託受益権等を裏付けとする匿名組合出資持分です。各裏付資産の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の確保により、各裏付資産取得の蓋然性を高めることで、将来的な本投資法人

の資産規模の拡大と収益基盤の安定化に資すると判断したため、本取得を決定しました。

また、本取得により、匿名組合員として、匿名組合の営業者からの各裏付資産の賃料収入等を原資とする利益の配当による投資収益の増加が期待できます。各裏付資産の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

(1) 匿名組合出資の内容

取得資産の名称	HC TURF合同会社匿名組合出資持分	
匿名組合契約の有効期間	2030年3月末日まで(予定)	
営業者の名称	HC TURF合同会社	
匿名組合の概要	HC TURF合同会社	
	(資産) 不動産信託受益権：7,257百万円 (注1) 流動資産等：627百万円	(負債) シニア・ローン：5,000百万円 (純資産) 匿名組合出資：2,884百万円 (注2)
(注1) 営業者は出資時に各裏付資産を信託財産とする信託受益権を取得予定です。 (注2) 匿名組合出資持分のうち、本投資法人は100百万円(匿名組合出資総額の3.5%)を出資する予定です。		
計算期間： 毎年2月1日から7月末日、8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は、匿名組合契約締結日から2025年7月末日までとし、匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日までとします。		
損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益又は損失を出資割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。		
優先交渉権の概要	営業者は、各裏付資産に係る信託受益権等(以下「本件受益権等」といいます。)に関する優先交渉権(優先的に売買交渉を行う権利をいいます。)を、本投資法人に付与します。優先交渉権の有効期間(優先交渉期間)は、2025年3月18日より2030年3月末日までとします。 営業者は、優先交渉期間中、本件受益権等の売却を目的として第三者に対して本件受益権等に関する情報の提供を行わず、また、本件受益権等の売却に関する交渉を第三者との間で行わないものとし、本投資法人は、優先交渉期間中はいつでも、営業者に対し、本投資法人による本件受益権等の購入に係る売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、当該売買契約の締結に尽力することを要請することができるものとします。	

(2) 組合財産となる不動産信託受益権の内容

以下の表は、各裏付資産の概要を個別に表にまとめて記載したものです(以下「個別物件表」といいます。)。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2025年3月1日時点における状況を記載していません。

a. 「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、各裏付資産について2025年3月31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(いずれも予定)を記載しています。

b. 「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。

c. 「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。

d. 「土地」について

・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。))等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

・「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、各裏付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。

e. 「建物」について

・「竣工年月」は、登記簿上の新築、増築年月又は検査済証上の竣工年月を記載しています。

・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。

・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。但し、区分所有又は準共有等の場合には、営業者が取得する部分の延床面積を記載しています。

・「所有形態」は、各裏付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. 「PM会社」について

「PM会社」は、各裏付資産について本投資法人による本匿名組合出資持分の取得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(予定)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。

g. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各裏付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。

h. 「PML値」について

株式会社ERIソリューション及び東京海上ディーアール株式会社作成の建物状況調査報告書に記載の数値を記載しています。

i. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2025年3月1日時点の情報をもとに、各裏付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、各裏付資産の評価額、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。

j. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各裏付資産について、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又は締結予定の賃貸借契約等の内容等を記載しています。

・「賃貸可能面積」は、各裏付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、各裏付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、各裏付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。

・「テナント数」は、各裏付資産に係る賃貸借契約に基づいて記載しています。

- ・「代表的テナント」は、各裏付資産の賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、テナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。さらに、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。

- ・「総賃料収入（年換算）」は、テナントとの賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（税金等を含みます。）を記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄の記載を省略しています。

- ・「代表的テナントの契約概要」は、代表的テナントと締結されている賃貸借契約等の内容を記載しています。

k. 「入居者の状況・施設の概要」について

「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書もしくは重要事項説明書に代わる「登録事項等についての説明」（以下「重要事項説明書等」といいます。）又は各裏付資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容（ホームページに依拠した記載内容については、2025年3月1日時点において表示された内容）を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書等又は各裏付資産のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

「オペレーター」「開設年月」「施設の類型」「居室数（室）」「居住の権利形態」「定員（人）」「居室面積帯（㎡）」「入居者数（人）」「入居時要件」「入居率（％）」「入居者の平均要介護度」「入居者の平均年齢（才）」「入居一時金（千円）」「月額利用料（千円）」「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制（最少時人数）」

- ・「開設年月」は、旧オペレーターが存在する場合には、旧オペレーターの開設年月を記載しています。

- ・「入居時要件」は、当該施設の入居に関する要件の要介護度に関する対象のみを記載しています。

- ・「入居率（％）」は、入居者数を定員（又は居室数）で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

- ・「月額利用料（千円）」については、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

- ・「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書等に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

1. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、各裏付資産に関する鑑定評価書、建物状況調査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裏付資産の基本的性格、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。

物件名称	サニーライフ新琴似		分類	住宅型有料老人ホーム	
特定資産の概要					
取得予定年月日（注）	2025年3月31日		特定資産の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	1,660百万円 （2025年3月1日）		信託受 益権の 概要	信託受託者	株式会社SMB C信託 銀行
				信託設定日	2023年3月31日
最寄駅	JR学園都市線「新川」駅			信託期間 満了日	2035年3月31日
所在地（住居表示）	北海道札幌市北区新琴似2条1丁目1番54号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2023年2月
		60%		構造	鉄筋コンクリート造陸 屋根
	容積率	200%		階数	5階建
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	3,226.78㎡		延床面積	4,375.3㎡
所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	株式会社ザイマックス北海 道		マスターリース会社	株式会社川島コーポレ ーション	
マスターリース種別	賃料保証		PML値	1.4%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,383.4㎡		稼働率	100%	
賃貸面積	4,383.4㎡		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"> ・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2023年3月1日から2043年3月31日まで ・ 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、当該賃料が不相当と認められるに至ったときは、3年毎協議のうえ、これを改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の6ヶ月前までに相手方に対して何等の意思表示をしないときは、期間満了と同時に同一条件で3年間更新するものとします。その後の期間満了についても同様とします。 ・ 中途解約：賃貸借契約期間内は解約できません。但し、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合、本契約を解約することができます。賃貸借契約期間が経過し、契約を更新した後は、6ヶ月前までに賃貸人に対し書面で解約を申し入れ、本契約を解約することができます。 					

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2024年7月1日）			
サニーライフ新琴似			
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月	2023年4月
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	134
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	134
居室面積帯（㎡）	15.7～16.5	入居者数（人）	131
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	2.42	入居者の平均年齢（才）	86.5
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）	—	163～200	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最少時人数）	4人

本物件の特徴
サニーライフ新琴似は、札幌市北区新琴似二条一丁目に位置する住宅型有料老人ホームです。南東側の準幹線道路沿いにはロードサイド店舗等を中心とする商業地域が、背後には戸建て住宅が立ち並ぶ住宅地域が形成され、医療施設も点在するエリアです。公共交通機関ではJR学園都市線「新川」駅より徒歩10分でアクセスが可能です。1階には食堂や大浴室等の共用部のほか居宅介護支援事業所及び訪問介護事業所が、2階～5階には15.7㎡～16.5㎡の居室計134室がそれぞれ配された大規模な施設です。落ち着いた建物外観と開放感ある上質なエントランスなどハード面も本物件の特徴です。

（注） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

物件名称	練馬谷原ケアパークそよ風		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（注）	2025年3月31日		特定資産の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	1,670百万円 （2025年3月1日）	信託受 益権の 概要	信託受託者		株式会社S M B C信託 銀行
			信託設定日		2023年3月31日
最寄駅	西武池袋線「練馬高野台」駅		信託期間 満了日		2035年3月31日
所在地（住居表示）	東京都練馬区谷原一丁目15番15号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2023年2月
		50%		構造	鉄筋コンクリート造陸 屋根
	容積率	200%		階数	3階建
		100%		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域		延床面積	2,405.34㎡
敷地面積	1,873.73㎡	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SOYOKA Z E
マスターリース種別	賃料保証		PML値		6.4%
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,476.52㎡		稼働率		100%
賃貸面積	2,476.52㎡		テナント数		1
代表的テナント	株式会社SOYOKAZ E		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：2022年3月31日から2052年3月31日まで ・ 賃料改定：原則として変更しません。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動等により、または近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、協議のうえ、賃料の改定をすることができます。 ・ 契約更新：期間満了の6ヶ月前までに賃貸人賃借人いずれからも文書による別段の意思表示がない場合、同一の条件でさらに3年間自動的に更新され、以後も同様とします。 ・ 中途解約：賃借人は、賃貸借契約期間中に解約する場合、その一年前までに賃貸人に対し書面で申し出なければなりません。但し、賃貸借期間の開始日から、8年10ヶ月間は中途解約できないものとします。 					

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2024年8月1日）			
練馬谷原ケアパークそよ風			
オペレーター	株式会社SOYOKAZE	開設年月	2023年6月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	63
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	63
居室面積帯（㎡）	18.0	入居者数（人）	37
入居時要件	要介護	入居率（%）	58.7
入居者の平均要介護度	2.67	入居者の平均年齢（才）	86.4
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	2,000～6,500	—	
月額利用料（千円）	194～246	289	
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

本物件の特徴	
<p>練馬谷原ケアパークそよ風は、練馬区谷原一丁目に位置する介護付有料老人ホームです。笹目通り及び目白通り背後の戸建て住宅を中心とする住宅地域で公園や生産緑地も点在するエリアです。西武池袋線「練馬高野台」駅よりバス乗車「谷原三丁目」停留所下車、徒歩4分でアクセスが可能です。1階には食堂・機能訓練室等の共用部が、同1階～3階には18.0㎡の居室計63室と談話室兼機能訓練室等がそれぞれ配されています。2階の機能訓練室にはトレーニングマシンが設置されており、理学療法士の指導のもと個々人に合わせたプログラムでリハビリを受けることができます。全居室にセンサー型ICT見守りシステムを完備しており、入居者へのプライバシーの配慮と安心の見守り体制が両立されています。外出イベントや多彩なレクリエーション等が催されており、入居者の彩のある暮らしをサポートしています。</p>	

（注） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

物件名称	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町	分類	住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要			
取得予定年月日（注1）	2025年3月31日	特定資産の種類（注2）	信託受益権
鑑定評価額（注3） （価格時点）	1,382百万円 （2025年3月1日）	信託受益権の概要	信託受託者 株式会社S M B C信託銀行
最寄駅	名鉄三河線「土橋」駅		信託設定日 2018年12月26日
			信託期間満了日 2035年3月31日
所在地（住居表示）	① 愛知県豊田市柿本町七丁目 55 番 1 ② 愛知県豊田市柿本町七丁目 66 番 1		
土地	建蔽率	① 60% ② 60%	竣工年月 2016年9月
	容積率	① 200% ② 200%	構造 鉄骨造陸屋根
	用途地域	① 準工業地域 ② 準工業地域	階数 4階建
	敷地面積（注4）	① 2,565.42㎡ ② 370.04㎡	用途 老人ホーム
	所有形態	所有権	延床面積 2,963.71㎡
		建物（注5）	所有形態 所有権
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社	マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア
マスターリース種別	賃料保証	PML値	8.4%
特記事項 該当ありません。			
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	① 2,963.75㎡ ② 370.04㎡	稼働率	100%
賃貸面積	① 2,963.75㎡ ② 370.04㎡	テナント数	① 1 ② 1
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア	敷金・保証金	非開示
総賃料収入（年換算）	非開示		
<p>（代表的テナントの契約概要）</p> <p>① メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2016年9月30日から2046年10月30日まで ・賃料改定：賃貸借契約期間中は、原則として変更しません。ただし、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、その改定について協議することができます。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、文書による別段の意思表示がない場合は、本契約は期間満了時と同一の条件で更に5年間自動的に更新され、以後も同様です。 ・中途解約：賃貸借契約期間中、あるいはその後更新された賃貸借契約期間中において、本契約を途中解約できません。ただし賃借人は解約違約金を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。 <p>② ①に隣接する診療所及び薬局の土地（底地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：事業用定期借地権設定契約 ・契約期間：2016年9月30日から2046年9月29日まで ・賃料改定：賃料は、借地期間中一定とし、賃料改定は行わないものとします。ただし、本件土地に対する公 			

租効果の増減等、借地権設定者の法律上の費用負担が著しく増減した場合で、借地権設定者が借地権者に賃料の改定を申し入れたときは、借地権設定者又は借地権者は、その時点で将来に向かって賃料を合理的に改定することができるものとし、具体的な変更時期等は別途借地権設定者、借地権者間で合意するものとし、

- ・契約更新：借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含みます。）及び建物の築造による存続期間の延長はないものとし、
- ・中途解約：原則中途解約できません（ただし、借地権者は12ヶ月前までに借地権設定者に対して書面で通知し、借地権設定者がこれに書面により承諾した上で、かつ次の各号のいずれかの条件が成就した場合、解約することができます。（1）借地権者が本契約と同条件による本件土地の賃貸借契約の締結を、借地権設定者が了承する第三者に斡旋し、借地権設定者と当該第三者との間で新たな本件土地の賃貸借契約が締結されること。（2）借地権者が借地権設定者に対して残存借地期間分の賃料総額を支払うこと。）

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2024年12月1日）

メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町

オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	開設年月	2016年11月
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	75
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	85
居室面積帯（㎡）	18.0～36.3	入居者数（人）	78
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	91.8
入居者の平均要介護度	2.18	入居者の平均年齢（才）	86.4
利用者の支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	5,200～18,200	—	
月額利用料（千円）	208～529	376～745	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最少時人数）	2人

本物件の特徴

メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町は、豊田市柿本町七丁目に位置する住宅型有料老人ホームです。対象不動産東側にはトヨタ自動車元町工場があり、周辺には自動車関連産業の工場及び寮も点在しています。飲食店やコンビニ、薬局、クリニック等、近隣住民向けの生活利便施設が多く出店しており、背後には戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅エリアです。名鉄三河線「土橋」駅より車で約7分、もしくは東名高速道路「豊田」IC出口より車で約2分でアクセスが可能です。1階にはメインダイニング、機能訓練室、浴室等の共用部が、同1階～4階には18.0㎡～36.3㎡の居室75室（定員数85名）と談話室等がそれぞれ配されています。リハビリに力を入れており、理学療法士、作業療法士、言語聴覚士等の資格を有する機能訓練指導員が、老人ホームだからこそ行える日常生活に合わせた継続的なサポートを行っています。また、24時間看護職員を配置し、夜間の医療ケアにも対応しており体調変化に心配がある方への対応も相談可能です。

（注1） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

（注2） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）を信託財産とする信託受益権です。

（注3） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）に係る鑑定評価額並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）に係る鑑定評価額を合計して算出された数値を記載しています。金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）の敷地面積は、登記簿上の記載から隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）の賃貸借契約上の面積を差し引いて算出しています。

（注5） 建物、PM会社、マスターリース会社、マスターリース種別及びPML値の情報は物件①の建物に関する情報を記載しています。

物件名称	さわやかひがしおおさか館		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（注）	2025年3月31日		特定資産の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	1,590百万円 （2025年3月1日）		信託受 益権の 概要	信託受託者	株式会社S M B C信託 銀行
				信託設定日	2019年3月28日
最寄駅	近鉄奈良線「若江岩田」駅			信託期間 満了日	2035年3月31日
所在地（住居表示）	大阪府東大阪市若江東町五丁目3番20号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2018年1月
	容積率	200%		構造	鉄骨造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	5階建
	敷地面積	2,358.08㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	4,675.07㎡
			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	株式会社さわやか倶楽 部	
マスターリース種別	賃料保証		PML値	11.2%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,675.07㎡		稼働率	100%	
賃貸面積	4,675.07㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部		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：2019年3月28日から2039年3月27日まで ・ 賃料改定：原則改定しないものとします。但し、公租公課等の賃貸人の法律上の費用負担が増減した場合、物価、金利水準等の経済情勢の変動等に基づく事情により当該賃料が不相当と認められるに至った場合は、協議のうえ賃料を改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃借人が契約の更新を希望するときは、賃貸人に継続の意思を通知し、賃貸人が反対の意思を表示しないときは、本契約は期間満了と同時に同一条件で10年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とします。 ・ 中途解約：賃借人は2031年3月27日までは本契約を解約できません。 					

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2025年2月1日）			
さわやかひがしおおさか館			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月	2018年2月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	94
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	94
居室面積帯（㎡）	18.1～19.6	入居者数（人）	81
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	86.2
入居者の平均要介護度	2.01	入居者の平均年齢（才）	86.9
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）	—	162	
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）	3人

本物件の特徴	
<p>さわやかひがしおおさか館は、東大阪市若江東町五丁目に位置する介護付有料老人ホームです。対象不動産周辺には低層住宅、作業所、共同住宅が点在し、一定の住環境を兼ね備えた地域です。近鉄奈良線「若江岩田」駅より車で約10分でアクセスが可能です。1階には機能回復訓練室、地域交流ホール等の共用部に加えて保育所が併設されています。2階～5階には18.1㎡～19.6㎡の居室94室と食堂、ショートステイ区画等がそれぞれ配されています。各フロアの廊下にはベンチが設けられており、ご家族やご入居者同士でゆっくり歓談できるスペースが備えられています。季節折々のレクリエーションやイベントを通じた地域交流にも力を入れています。</p>	

（注） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

物件名称	さわやかひめじ館		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（注）	2025年3月31日		特定資産の種類		信託受益権
鑑定評価額 （価格時点）	626百万円 （2025年3月1日）		信託受 益権の 概要	信託受託者	株式会社S M B C信託 銀行
				信託設定日	2019年3月28日
最寄駅	山陽電鉄網干線「平松」駅			信託期間 満了日	2035年3月31日
所在地（住居表示）	兵庫県姫路市大津区勘兵衛町2丁目203番4号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2018年4月
	容積率	200%		構造	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき
	用途地域	第一種住居地域		階数	3階建
	敷地面積	2,005.00㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	2,366.45㎡
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	株式会社さわやか倶楽 部	
マスターリース種別	賃料保証		PML値	9.4%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,366.45㎡	稼働率	100%		
賃貸面積	2,366.45㎡	テナント数	1		
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	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：2019年3月28日から2039年3月27日まで ・ 賃料改定：原則改定しないものとします。但し、公租公課等の賃貸人の法律上の費用負担が増減した場合、物価、金利水準等の経済情勢の変動等に基づく事情により当該賃料が不相当と認められるに至った場合は、協議のうえ賃料を改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃借人が契約の更新を希望するときは、賃貸人に継続の意思を通知し、賃貸人が反対の意思を表示しないときは、本契約は期間満了と同時に同一条件で10年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とします。 ・ 中途解約：賃借人は2031年3月27日までは本契約を解約できません。 					

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2025年2月1日）			
さわやかひめじ館			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月	2018年6月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	50
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	50
居室面積帯（㎡）	18.5～20.0	入居者数（人）	49
入居時要件	要介護	入居率（%）	98.0
入居者の平均要介護度	2.59	入居者の平均年齢（才）	85.0
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	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制（最少時人数）	2人

本物件の特徴	
<p>さわやかひめじ館は、姫路市大津区勘兵衛町二丁目に位置する介護付有料老人ホームです。対象不動産周辺には低層住宅、作業所、共同住宅が点在するエリアです。山陽電鉄網干線「平松」駅より徒歩約15分、もしくはJR山陽本線「網干」駅よりバス乗車「恵美酒町」停留所下車、徒歩約10分でアクセスが可能です。1階にはオープンキッチンが設置された交流談話室等の共用部が、2階～3階には18.5㎡～20.0㎡の居室50室と食堂・機能訓練室、浴室等がそれぞれ配されています。四季の特色を盛り込んだレクリエーションやイベントにも力を入れています。</p>	

（注） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

物件名称	さわやかシーサイドくきのうみ	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（注）	2025年3月31日	特定資産の種類	信託受益権		
鑑定評価額 （価格時点）	1,170百万円 （2025年3月1日）	信託受 益権の 概要	信託受託者	株式会社S M B C信託 銀行	
			信託設定日	2018年3月29日	
最寄駅	J R筑豊本線「若松」駅		信託期間 満了日	2035年3月31日	
所在地（住居表示）	福岡県北九州市若松区くきのうみ中央2番1号				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2017年4月
	容積率	200%		構造	鉄骨造陸屋根
	用途地域	準工業地域		階数	5階建
	敷地面積	4,391.83㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	4,605.32㎡
		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	株式会社さわやか倶楽 部		
マスターリース種別	賃料保証	PML値	3.6%		
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	4,605.32㎡	稼働率	100%		
賃貸面積	4,605.32㎡	テナント数	1		
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	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：2018年3月29日から2038年3月29日まで ・賃料改定：原則改定しないものとします。但し、公租公課等の賃貸人の法律上の費用負担が増減した場合、物価、金利水準等の経済情勢の変動等に基づく事情により当該賃料が不相当と認められるに至った場合は、協議のうえ賃料を改定することができます。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃借人が契約の更新を希望するときは、賃貸人に継続の意思を通知し、賃貸人が反対の意思を表示しないときは、本契約は期間満了と同時に同一条件で10年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とします。 ・中途解約：賃借人は2030年3月28日までは本契約を解約できません。 					

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2025年2月1日）			
さわやかシーサイドくきのうみ			
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	開設年月	2017年6月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	80
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	80
居室面積帯（㎡）	18.6	入居者数（人）	80
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	100.0
入居者の平均要介護度	1.64	入居者の平均年齢（才）	90.8
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）	—	—	
月額利用料（千円）	—	137	
介護に関わる職員体制	3:1以上	夜間職員体制（最少時人数）	2人

本物件の特徴	
<p>さわやかシーサイドくきのうみは、北九州市若松区くきのうみ中央二丁目に位置する介護付有料老人ホームです。対象不動産周辺には低層住宅、共同住宅等が点在し一定の住環境を兼ね備えた地域です。眼前には洞海湾が広がり、5階のルーフガーデンからは若戸大橋を望めます。JR筑豊本線「若松」駅より車で約5分、もしくは「若松」駅よりバス乗車「若松警察署前」停留所下車、徒歩5分でアクセスが可能です。1階には地域交流ホール、各種共用部に加えて保育所が併設され、2階～4階には18.6㎡の居室80室と食堂兼機能訓練室等がそれぞれ配されています。敷地内に遊歩道（幼青老共生の森）が設置されており、天気の良い日は散歩や日光浴を楽しむことができます。併設保育所のお子様との交流や、地域の方々の協力のもと実施する教室やイベントも本物件の特徴です。</p>	

（注） 営業者による本裏付資産を信託財産とする信託受益権の取得予定日を記載しています。

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響
該当事項はありません。

5. 営業者の概要

名 称	HC TURF 合同会社
所 在 地	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人HC TURF 職務執行者 中垣光博
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2025 年 2 月 3 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。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人は、当該会社に対し、100 百万円の匿名組合出資を行う予定です。上記の他、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。なお、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、当該会社からアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しませんが、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に該当します。

6. 利害関係人等との取引

匿名組合の営業者であるHC TURF 合同会社（以下「本合同会社」といいます。）は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティーにアセット・マネジメント業務を委託していることから、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に該当し、匿名組合契約及び本合同会社による株式会社マックスリアルティーへのアセット・マネジメント業務の委託は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取引に該当するため、匿名組合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遵守上の問題がないことの確認を経た上で、2025 年 3 月 13 日開催のコンプライアンス委員会における審議及び承認並びに 2025 年 3 月 18 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。

7. 媒介の概要

本匿名組合出資持分の取得に係る私募取扱業者は利害関係人等に該当しません。

8. 取得の日程

本匿名組合出資持分の取得決定日	2025 年 3 月 18 日
匿名組合契約締結日	2025 年 3 月 18 日
匿名組合出資予定日	2025 年 3 月 27 日
営業者による信託受益権の決済予定日	2025 年 3 月 31 日

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)及び2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)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「2025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。

10. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本合同会社が、株式会社立地評価研究所、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。

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。

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ新琴似
鑑定評価額	1,660百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,660百万円	DCF法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に対象不動産の収益価格を査定
直接還元法による価格	1,680百万円	中長期的に安定した収支を採用し、純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準等から現行賃料を妥当と判断し、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現況利用状況、契約内容等を考慮し、空室等損失は発生しないものと査定
(2) 運営費用	12百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	—	本件では計上しない
PMフィー	1百万円	現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	—	本件では計上しない
公租公課	10百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の負担水準等を参考に査定
その他費用	—	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	84百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	預託金を比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定
(5) 資本的支出	4百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	80百万円	—
(7) 還元利回り	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に諸要因を考慮し査定
DCF法による価格	1,650百万円	—
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等により査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基に将来的なリスク等を加減し査定
積算価格	1,610百万円	—
土地比率	40.5%	—
建物比率	59.5%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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。
----------------------------	-------------

鑑定評価書の概要

物件名	練馬谷原ケアパークそよ風
鑑定評価額	1,670百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,670百万円	DCF法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に対象不動産の収益価格を査定
直接還元法による価格	1,700百万円	中長期的に安定した収支を採用し、純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準等から現行賃料を妥当と判断し、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現況利用状況、契約内容等を考慮し、空室等損失は発生しないものと査定
(2) 運営費用	7百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	—	本件では計上しない
PMフィー	1百万円	現行契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	—	本件では計上しない
公租公課	5百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0百万円	類似不動産の負担水準等を参考に査定
その他費用	—	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	72百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	預託金を比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定
(5) 資本的支出	2百万円	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))	69百万円	—
(7) 還元利回り	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に諸要因を考慮し査定
DCF法による価格	1,650百万円	—
割引率	3.9%	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	4.3%	還元利回りを基に将来的なリスク等を加減し査定
積算価格	1,880百万円	—
土地比率	65.4%	—
建物比率	34.6%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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。
----------------------------	-------------

鑑定評価書の概要

物件名	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町
鑑定評価額	1,382百万円（注）
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年3月1日

（注） 上記鑑定評価額は、①メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物に係る鑑定評価額（1,320百万円）並びに②隣接する診療所及び薬局の土地（底地）に係る鑑定評価額（62百万円）を合計して算出されたものです。以下は、①メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物に係る鑑定評価書の概要を記載しています。

項目	内容	概要等
収益価格	1,320百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い査定
直接還元法による価格	1,330百万円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益（ア）－（イ）	非開示 （注）	—
ア) 可能総収益	非開示 （注）	適正な負担可能賃料を標準とし、賃貸事例との比較による検証を行ったうえで査定
イ) 空室損失等	—	空室は発生しないものとして査定
(2) 運営費用	10百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
PMフィー	1百万円	契約書に基づき査定
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	4百万円	実績資料等に基づき査定
損害保険料	0百万円	依頼者提示の保険資料に基づき計上
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))	64百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	類似事例に基づき査定
(5) 資本的支出	6百万円	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))	58百万円	—
(7) 還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における取引利回りを比較し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	1,310百万円	—
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不果実性を加味して査定
積算価格	1,370百万円	—
土地比率	48.2%	—
建物比率	51.8%	—

（注） 本評価において、当該項目を開示した場合、貸借条件が推測され、競争上の悪影響が生じるおそれがある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。
----------------------------	-------------

鑑定評価書の概要

物件名	さわやかひがしおおさか館
鑑定評価額	1,590百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,590百万円	DCF法による収益価格について、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	1,610百万円	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)	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しすることを想定していることため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	11百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1百万円	建物賃貸借契約書に基づき計上
PMフィー	1百万円	類似不動産を参考に査定
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないことから非計上
公租公課	6百万円	実績資料等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して査定
損害保険料	0百万円	類似不動産を参考に、実績額を妥当と判断し計上
その他費用	0百万円	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	72百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	一時金の運用実態について総合的に勘案のうえ運用利回りを査定。預かり敷金に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	3百万円	類似不動産の水準による検証を行い査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	69百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に諸要因を考慮し査定
DCF法による価格	1,580百万円	—
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、今後の経済成長率を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,820百万円	—
土地比率	38.2%	—
建物比率	61.8%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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。
----------------------------	-------------

鑑定評価書の概要

物件名	さわやかひめじ館
鑑定評価額	626百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	626百万円	DCF法による収益価格について、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	634百万円	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)	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しすることを想定していることため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	6百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	0百万円	建物賃貸借契約書に基づき計上
PMフィー	1百万円	類似不動産を参考に査定
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないことから非計上
公租公課	4百万円	実績資料等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して査定
損害保険料	0百万円	依頼者提示の保険資料に基づき計上
その他費用	0百万円	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	29百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	一時金の運用実態について総合的に勘案のうえ運用利回りを査定。預かり敷金に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	1百万円	類似不動産の水準による検証を行い査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	27百万円	—
(7) 還元利回り	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に諸要因を考慮し査定
DCF法による価格	622百万円	—
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.6%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、今後の経済成長率を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	742百万円	—
土地比率	24.7%	—
建物比率	75.3%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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	対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま高齢者向け住宅施設として継続使用することと判定しています。対象不動産に係る売買市場における主たる需要者は、投資家等が中心と想定されます。当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引するものと考えられます。以上より、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

鑑定評価書の概要

物件名	さわやかシーサイドくきのうみ
鑑定評価額	1,170百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,170百万円	DCF法による収益価格について、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	1,180百万円	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)	現行契約の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、中長期的競争力を勘案のうえ査定
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しすることを想定しているため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	類似不動産を参考に査定
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないことから非計上
公租公課	7百万円	実績資料等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して査定
損害保険料	0百万円	依頼者提示の保険資料に基づき計上
その他費用	0百万円	類似不動産の水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57百万円	—
(4) 一時金の運用益	0百万円	一時金の運用実態について総合的に勘案のうえ運用利回りを査定。預かり敷金に乗じて求めた額を計上
(5) 資本的支出	2百万円	類似不動産の水準による検証を行い、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))	55百万円	—
(7) 還元利回り	4.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に諸要因を考慮し査定
DCF法による価格	1,160百万円	—
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、今後の経済成長率を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,360百万円	—
土地比率	28.5%	—
建物比率	71.5%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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	対象不動産の賃貸市場及び売買市場における競争力の程度を考慮し、最有効使用を現況のまま高齢者向け住宅施設として継続使用することと判定しています。対象不動産に係る売買市場における主たる需要者は、投資家等が中心と想定されます。当該需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引するものと考えられます。以上より、より説得力を有する収益価格を標準に積算価格を参考として鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

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