

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資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産を信託財産とする信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び賃借を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	神奈川県横浜市	株式会社ビーロッド	1,150

- (1) 売買契約締結日 : 2024年12月10日
- (2) 取得予定年月日 : 2024年12月20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 : 借入金(注)及び手許資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (注) 詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 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。また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2024年10月29日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。取得予定資産及びテナントの詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容/本物件の特徴」をご参照ください。

#### 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）。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、2024年9月30日時点における状況を記載しています。

a. 「取得予定価格」について

取得予定資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

b. 「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、取得予定資産について2024年12月20日時点における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

c. 「最寄駅」について

原則として、不動産鑑定評価書に表示された、最寄りの鉄道駅を記載しています。

d. 「所在地」について

所在地（住居表示）は、不動産の住居表示を記載しています。また所在地（地番）は、「住居表示」未実施又は未申請の不動産であり、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

e. 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みません。）（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せん。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

f. 「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築、増築年月又は検査済証上の竣工年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。但し、区分所有又は準共有等の場合には、取得する部分の延床面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

g. 「PM会社」について

「PM会社」は、取得予定資産について有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している又は締結予定の会社を記載しています。なお、「PM会社」とは、プロパティ・マネジメント会社の略称であり、一般に施設の維持管理の業務を受託する外部業者のことをいい、オペレーターがその業務を兼務する場合は、当該オペレーターを記載しています。

h. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、取得予定資産のヘルスケア施設の区画について有効な賃貸借契約を締結している又は締結予定の会社を記載しています。

i. 「PML値」について

東京海上ディール株式会社作成の地震リスク評価報告書に記載の数値を記載しています。

j. 「担保設定の有無」について

取得予定資産につき、担保設定は予定されていません。

k. 「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、2024年9月30日時点の情報をもとに、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。

1. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、取得予定資産について、原則として、本書の日付において有効な賃貸借契約等又は締結予定の賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、取得予定資産のヘルスケア施設の区画について、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「賃貸可能面積」は、取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

・「稼働率」は、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸面積」は、取得予定資産に係る建物の賃貸可能面積のうち、賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。なお、当該取得予定資産についてマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

・「テナント数」は、取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき、取得予定資産ごとのテナント数を記載しています。なお、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る賃料固定型のマスターリース契約の対象物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限り）を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

・「代表的テナント」は、取得予定資産の賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社を代表的テナントとしています。

・「敷金・保証金」は、本投資法人のテナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。さらに、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

m. 「鑑定評価書の概要」について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に

基づき、大和不動産鑑定株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「運営純収益（NOI）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

・「純収益（NCF）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

#### n. 「入居者の状況・施設の概要」について

「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書若しくは重要事項説明書に代わる「登録事項等についての説明」（以下「重要事項説明書等」という）又は当該取得予定資産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、2024年9月30日時点において表示された内容）を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書等又は当該取得予定資産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（㎡）」「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。

#### o. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本資産運用会社が入手した、取得予定資産に関する鑑定評価書、建物調査診断報告書及びオペレーターが開設しているホームページで掲載されている情報等に基づいて、本資産運用会社が分析した取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等の内容を記載しています。

物件番号：有老-49

物件名称	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚		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	2024年12月20日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,150百万円		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	1,190百万円			信託設定日	2024年12月20日
(価格時点)	(2024年9月30日)			信託期間満了日	2034年12月31日
最寄駅	JR東海道本線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄線「藤沢」駅				
所在地(地番)	神奈川県横浜市戸塚区東俣野町字南町15番地1				
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	2010年1月
	容積率	200%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	第二種住居地域		階数	6階建
	敷地面積	1,633.84㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	2,768.33㎡
			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	株式会社ツクイ	
マスターリース種別	賃料保証		PML値	12.3%	
特記事項					
本土地の西側及び東側に接面している道路については、それぞれ1957年(計画変更1972年)及び2000年に都市計画決定がなされており、当該決定の対象となっている本物件の土地の一部には、都市計画法に基づく建築制限があります。なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	2,768.33㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	2,768.33㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ツクイ		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：2010年3月1日から2035年2月28日まで</li> <li>・ 賃料改定：賃料の額は、本物件の賃貸借契約開始日の月から満20年据え置き、21年目に前月の賃料を基礎額として協議するものとし、以後、満5ヶ年経過毎に同様とします。但し、土地・建物の価格の急激な変動、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、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：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、5年間延長することができ、以後も同様です。</li> <li>・ 中途解約：本契約を契約期間の途中で解約する場合は1年前までに書面で申し入れしなければなりません。</li> </ul>					
(注) 本物件の一部について、トンネル設置のため、国土交通省を地上権者とする地上権が設定されています。					



## 鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚
鑑定評価額	1,190 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,190 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	1,210 百万円	適正想定賃料に基づき査定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	—	長期にわたって対象不動産を老人ホームの運営者に一棟貸しで賃貸することを前提としていることから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	1 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	—	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	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	類似事例による検討等を踏まえて査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	53 百万円	—
(4) 一時金の運用益	—	預り金性格を有する一時金の収受を想定しないため計上しない
(5) 資本的支出	4 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))	48 百万円	—
(7) 還元利回り	4.0%	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	1,180 百万円	—
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,070 百万円	—
土地比率	59.3%	—
建物比率	40.7%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2024年7月1日）			
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月	2010年3月
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（㎡）	19.3～19.8	入居者数（人）	65
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	98.5
入居者の平均要介護度	2.29	入居者の平均年齢（才）	91.7
利用者の 支払い方式	一時金方式	月払い方式	
入居一時金（千円）	3,500～10,500	—	
月額利用料（千円）	207～297	312～332	
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）	3人

本物件の特徴	
<p>ツクイ・サンシャイン横浜戸塚は、横浜市戸塚区最南部、藤沢市と鎌倉市との境に位置し、国道1号線沿いに立地していることで車でのアクセスが良好であり、公共交通機関利用時は、JR東海道本線・小田急江ノ島線・江ノ島電鉄線「藤沢」駅から施設徒歩1分のバス停「鉄砲宿」まで10分程度でアクセスが可能です。施設屋上からは富士山や江の島を望め、近隣には季節を感じ散策や歩行訓練を行うことができる庭園があります。1階には食堂や露天風呂等の共用部が、2～5階には居室と談話コーナー兼機能訓練コーナーが設置されており、居室数は66室、居室面積は19.3～19.8㎡と介護付き有料老人ホームとしては一般的サイズより広めな設定となっています。入居者の生活の質向上を目標に掲げ、生活リハビリへの注力、レクリエーションや談話室での交流の活性化を図っています。とりわけ生活リハビリにおいては、機能訓練指導員を中心に、全職員がリハビリに意識を置き入居者支援を行っています。</p>	

4. 取得先の概要

有老-49 ツクイ・サンシャイン横浜戸塚

名 称	株式会社ビーロット
所 在 地	東京都港区新橋一丁目 11 番 7 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 宮内 誠
事 業 内 容	1. 不動産の所有、開発、売買、賃貸、管理業及びその仲介 2. 不動産開発プロジェクトに関する調査、企画、事業計画の立案、事業運営に関するマネジメント及びこれらのコンサルティング 他
資 本 金	19 億 9,253 万 2,283 円
設 立 年 月 日	2008 年 10 月 10 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。
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。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介者の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）及び 2025 年 7 月期（2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2024 年 9 月 13 日付公表の「2024 年 7 月期 決算短信（REIT）」に記載の運用状況及び分配の見通し（予想数値）に係る修正はありません。

以上

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



参考資料

(1) 外観写真

ツクイ・サンシャイン横浜戸塚



## (2) 資産の取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日 (注4)
有老-1	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	2.4	2015年 3月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	1.0	2015年 3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	0.9	2015年 3月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	0.7	2015年 3月19日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	0.9	2015年 3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1.7	2015年 3月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1.7	2015年 3月20日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市	3,580	4.3	2015年 3月20日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	3.7	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.8	2015年 3月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1.7	2015年 3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.5	2015年 3月20日
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,740	2.1	2015年 3月20日
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	1.0	2016年 3月30日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	514	0.6	2016年 3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	5.2	2017年 2月1日
有老-18	グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	5.0	2017年 2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	1.1	2017年 2月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	1.2	2017年 2月1日
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	東京都足立区	2,253	2.7	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑老番館ビル	新潟県新潟市	770	0.9	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.3	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.7	2018年 10月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2.1	2019年 2月1日
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	2.5	2019年 2月1日

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日 (注4)
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.5	2019年 2月1日
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	1.1	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.0	2019年 2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,328	1.6	2019年 2月1日
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	2.2	2019年 2月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,418	1.7	2020年 6月29日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	0.9	2021年 3月29日
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県神戸市	1,288	1.6	2022年 2月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	大阪府堺市	600	0.7	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.5	2022年 2月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	1.0	2022年 2月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	0.8	2022年 2月1日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	1.6	2022年 3月30日
有老-40	ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	2.4	2022年 3月30日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.2	2022年 3月30日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	1.0	2022年 3月30日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.8	2022年 9月30日
有老-44	はなことば追浜	神奈川県横須賀市	500	0.6	2022年 11月10日
有老-45	ノアガーデン A館	北海道札幌市	384	0.5	2024年 2月1日
有老-46	ノアガーデン B館	北海道札幌市	280	0.3	2024年 2月1日
有老-47	ノアガーデン 別邸	北海道札幌市	300	0.4	2024年 2月1日
有老-48	PDハウス東大阪	大阪府東大阪市	693	0.8	2024年 2月1日
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	神奈川県横浜市	1,150	1.4	2024年 12月20日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2.3	2015年 3月20日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.4	2015年 3月20日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	1,619	2.0	2022年 2月1日

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得(予定)日 (注4)
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	北海道札幌市	736	0.9	2024年 2月1日
医療-1	新潟リハビリテーション 病院	新潟県新潟市	2,060	2.5	2017年 11月10日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920	15.6	2019年 2月1日
合計		—	82,780	—	—

(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のうち、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び医療関連施設等の3つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、医療関連施設等を「医療」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された物件を「有老・医療」と表記して、分類ごとに番号を付したものです。

(注2)「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された売買代金の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税並びに仲介手数料その他の取得に要する諸費用は含みません。

(注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各資産の取得(予定)価格の割合を小数第2位で四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4)「取得(予定)日」は、各資産に係る売買契約書に記載された取得(予定)年月日を記載しています。