

平成 29 年 1 月 12 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 取締役財務管理部長 田村 昌之
 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 6 つの不動産信託受益権（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。

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合同会社HCベガ、合同会社HCアルタイル及び株式会社陽栄から取得します。取得予定資産の取得に係る取引のうち、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ものについて、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、平成29年1月10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平成29年1月12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-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	合同会社HCベガ	4,320
有老-18	守口佐太有料老人ホームラガール	大阪府守口市	合同会社HCアルタイル	4,150
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	合同会社HCアルタイル	930
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	合同会社HCアルタイル	1,000
有老-21	スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	株式会社陽栄	2,253
有老-22	愛広苑壺番館ビル	新潟県新潟市	株式会社陽栄	770
合計	—	—	—	13,423

- (1) 売買契約締結日 : 平成 29 年 1 月 12 日
- (2) 取得予定年月日 : (神戸学園都市ビル、守口佐太有料老人ホームラガール、はびね神戸魚崎式番館及びグランダ鶴間・大和) 平成 29 年 2 月 1 日 (注 1)
 (スマイリングホームメディス足立及び愛広苑壺番館ビル) 平成 29 年 3 月 3 日 (注 2)
- (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 : 平成 29 年 1 月 12 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）による手取金（注 3）及び借入金（注 4）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (注 1) 神戸学園都市ビル、守口佐太有料老人ホームラガール、はびね神戸魚崎式番館及びグランダ鶴間・大和については、各取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が平成 29 年 2 月 2 日に変更されることがあります。
- (注 2) 取得予定資産に係る売買契約のうち、「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑壺番館ビル」に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑壺番館ビル」に係る売買契約には、売主又は本投資法人が当該売買契約に違反した場合、相手方は、催告の上、同契約を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、同売買契約所定の売買代金額の 20%相当額（但し、これを

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。

上回る損害を被ったことを立証した場合には、かかる超過額の請求を何ら妨げられません。)の違約金を支払う旨の定めがあります。但し、「スマイリングホームメディクス足立」及び「愛広苑老番館ビル」に係る売買契約には、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等を売買代金支払の条件とする旨の定めがあり、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約書は、確定的にその効力を失うものとされています。したがって、新投資口の発行又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約書上の代金支払義務を履行できない場合においても、原則として、かかる履行ができない結果として違約金を支払うことにはならないため、本投資法人は、その財務内容及び分配金等に直接に重大な悪影響を受ける可能性は低いものと考えています。

(注3) 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4) 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、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、優良な運営事業者が運営する施設及びクリニックが建物内に併設する施設である希少性等を評価し、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、本投資法人の平成28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、取得予定年月日(以下「取得時点」といいます。))における状況(取得時点においては、本書の日付現在判明又は予定している状況を意味します。以下同じです。)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を百万円未満を切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

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(住居表示)」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「住居表示」未実施の場合は、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。)、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。

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。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体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本書の日付現在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」及び「マスターリース種別」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（スマイリングホームメディクス足立については、介護付有料老人ホームの区画）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。

「マスターリース種別」は、本日現在締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

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、平成28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、平成28年10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（スマイリングホームメディクス足立については、介護付有料老人ホームの区画）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、平成28年10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。

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。

- ・「稼働率」は、平成28年10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。
- ・「総賃貸面積」は、平成28年10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。
- ・「テナント数」は、平成28年10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、取得予定資産毎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）を締結する各取得予定資産のヘルスケア施設の区画（スマイリングホームメディクス足立については、介護付有料老人ホームの区画）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（オペレーター）をテナントとしてテナント数を記載しています。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、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（スマイリングホームメディクス足立については、介護付有料老人ホームの区画）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、平成28年10月31日時点（スマイリングホームメディクス足立については、取得時点）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。
- ・「総賃料収入（年換算）」は、平成28年10月31日時点（スマイリングホームメディクス足立については、取得時点）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）」欄の記載は「非開示」としています。
- ・「代表的テナントの契約概要」は、平成28年10月31日時点（スマイリングホームメディクス足立については、取得時点）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。

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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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、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、百万円未満は切捨てて、消費税等は除いて記載しています。

o. 「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書又は当該取得予定資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容（ホームページに依拠した記載内容については、平成28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、「ー」と記載している項目は、重要事項説明書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

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。

(人)」「居室面積帯 (㎡)」「入居者数 (人)」「入居時要件」「入居率」「入居者の平均要介護度」「入居者の平均年齢 (才)」「入居一時金 (千円)」「月額利用料 (千円)」

「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制(最小時人数)」「協力医療機関」「協力歯科医療機関」
・「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、千円未満を切捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

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

p. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本資産運用会社が入手した、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-17

物件名称	神戸学園都市ビル		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	平成29年2月1日（注）		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	4,320百万円		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）	4,530百万円 （平成28年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅				
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番2号				
土地	地番	兵庫県神戸市西区学園西町一丁目1番2		竣工年月	平成21年1月
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	400%		階数	地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		用途	老人福祉施設・店舗・保育所・診療所・駐車場
	敷地面積	2,742.81㎡		延床面積	12,636.48㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	グリーンライフ株式会社		マスターリース会社	グリーンライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社間組一級建築士事務所	
施工会社	株式会社間組大阪支店		建築確認検査機関	株式会社国際確認検査センター	
地震PML	4.8%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	12,636.48㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	12,636.48㎡		テナント数	1	
代表的テナント	グリーンライフ株式会社		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"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成23年3月29日から平成53年3月28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年を経過した日以降、第1回目の本件賃料の改定を行い、賃貸人及び賃借人が双方協議の上、総務省から公表された月別の消費者物価指数、税制変更、本件事業に係る収入、賃借人の運営収支、転借人の運営収支及び近隣の同種物件の賃料水準等を勘案して改定することができるものとします。賃貸人及び賃借人は、その後は、本契約締結日から8年を経過した日以降に、前文の規定に基づいて、双方協議の上、第2回目の本件賃料の改定を行うことができるものとし、その後3年を経過する毎にかかる本件賃料の改定を行うことができるものとします。但し、本件賃料は、当初9年間は減額されないものとします。 ・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、平成32年3月28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、平成32年3月29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。 ・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い取りについての優先交渉権が付与されています。 					
（注）取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が平成29年2月2日に変更されることがあります。					

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。

鑑定評価書の概要

物件名	神戸学園都市ビル
鑑定評価額	4,530百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,530百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	4,590百万円	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)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	-	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	24百万円	-
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	3百万円	エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を踏まえて査定
PMフィー	1百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	18百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	226百万円	-
(4) 一時金の運用益	1百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	16百万円	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))	211百万円	-
(7) 還元利回り	4.6%	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-REIT物件等の鑑定評価等を参考に査定
DCF法による価格	4,500百万円	-
割引率	4.4%	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	4.8%	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	3,390百万円	-
土地比率	36.2%	-
建物比率	63.8%	-

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示とします。以下同じです。

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、神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅前ロータリーに面しており、徒歩約1分と交通利便性は極めて良好です。エリアの特性として対象不動産の存する神戸市全域では介護施設が不足しており、今後施設の供給が進む可能性はありますが、当面の間は高稼働で堅調に推移するものと考えられます。一方で、対象不動産には各階にテナントが入居しており、面積割合も比較的大きいことから、駅前の商業施設的な特性も有しています。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 平成28年7月1日）			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	平成21年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	128
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	138
居室面積帯（㎡）	18.5～28.5	入居者数（人）	110
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	80.0
入居者の平均要介護度	1.95	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）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	305～474	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	6人以上
協力医療機関	一般社団法人日本海員掖済会 神戸掖済会病院		
協力歯科医療機関	松田歯科医院 たくぼ歯科クリニック		

本物件の特徴
<p>神戸学園都市ビルは、福祉関連施設及び利便施設の用に供することを条件とした神戸市の公募によって建築され、平成21年1月に竣工した複合ビルです。神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅から徒歩1分、人と緑に囲まれた好立地にあり、1階は美容室やファストフード店等の商業店舗、また3階には、4つのクリニック及び調剤薬局等が入居し、医療モールを形成しています。中核テナントの介護付有料老人ホーム『はびね神戸学園都市』は平成21年2月に開設された施設で、24時間看護体制を敷いている他、最上階の9階では眺望を楽しみながらのリハビリテーションを受けることができる等、高い評価を得ています。入居者に明るくはつらつとした生活を送っていただけるよう、各種イベントや地域交流に力を入れており、季節ごとの行事の他、定期的な「家族会」や、地域の方も参加できる「市民講座」等も開催し、入居者家族や地域社会との連携に努めています。</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-18

物件名称	守口佐太有料老人ホームラガール		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	平成29年2月1日（注）		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	4,150百万円		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）	4,410百万円 （平成28年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	大阪市営地下鉄谷町線・大阪モノレール「大日」駅				
所在地（住居表示）	大阪府守口市佐太中町六丁目17番34号				
土地	地番	大阪府守口市佐太中町六丁目20番7、20番137、20番138、74番2、74番3、74番4、86番2、86番3、86番4、86番5、86番6、86番7、86番8		竣工年月	平成18年9月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	200%：第一種住居地域 300%：準住居地域		階数	9階建
	用途地域	第一種住居地域 準住居地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	5,872.83㎡		延床面積	8,356.85㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	グリーンライフ株式会社		マスターリース会社	グリーンライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社日建設計大阪オフィス一級建築士事務所	
施工会社	清水建設株式会社大阪支店		建築確認検査機関	守口市建築主事	
地震PML	11.4%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> 信託受託者及びオペレーターは、本土地の隣接地所有者との間で、本土地及びその隣接地の駐車場部分について相互に無償で使用でき、かつ、当該駐車場に係る収益は隣接地所有者が収受できる旨の覚書を締結しています。 					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	8,356.85㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	8,356.85㎡		テナント数	1	
代表的テナント	グリーンライフ株式会社		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"> 契約形態：普通建物賃貸借契約 契約期間：平成21年10月20日から平成41年10月19日まで 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、3年毎に当該時点の経済状況、金利状況、税制変更その他事情に照らして必要かつ相当な場合、両社の合意により、賃料の改定を行うことができます。但し、当初3年間は据え置きとし、改定後の賃料は当初賃料を下回らないものとします。 契約更新：期間満了日の6ヶ月前までの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、同一の条件で更に3年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃貸借期間開始日から7年間は、（i）賃借人が、賃貸人に対して6ヶ月前までに解約する旨の通知を行い、かつ、中途解約禁止期間満了日までの残存期間分の賃料に相当する金額を全額違約金として支払った場合、又は（ii）賃借人が、本契約締結時における賃借人と同一水準で賃貸借建物の賃借及び管理を行うことが可能である業務遂行能力、信用力及び定評を有する後任の新賃借人を提示し、賃貸人が承諾した場合を除き、中途解約ができません。賃貸借期間開始日から7年経過以降、賃借人は、賃貸人に対して6ヶ月前までに解約する旨の通知を行うか、6ヶ月分の 					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び賃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。

賃料に相当する金額を違約金として支払うことにより、中途解約できるものとします。

(注) 取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が平成29年2月2日に変更されることがあります。

鑑定評価書の概要

物件名	守口佐太有料老人ホームラガール
鑑定評価額	4,410百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,410百万円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定
直接還元法による価格	4,470百万円	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	-
ア) 可能総収益	非開示	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定期と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	-	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	18百万円	-
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おける修繕費用等を参考に査定
PMフィー	2百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	13百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	221百万円	-
(4) 一時金の運用益	1百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	16百万円	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))	205百万円	-
(7) 還元利回り	4.6%	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-REIT物件等の鑑定評価等を参考に査定
DCF法による価格	4,380百万円	-
割引率	4.4%	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	4.8%	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	3,380百万円	-
土地比率	64.3%	-
建物比率	35.7%	-

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	対象不動産は、大阪市営地下鉄谷町線・大阪モノレール「大日」駅の北東約1.6kmに位置し、最寄駅からの距離をやや有しますが、対象地の南東側には大阪府道京守口線、北西側には京阪国道が並走しており、幹線道路沿線には飲食・物販店舗等が充実しています。平成18年竣工の建物は、適宜修繕が行われていて難は見られません。また、特殊浴室や展望浴室が設置され、居室もバリアフリー構造になっている等、入居者のニーズに配慮した建物となっており、近年開設された他の競合物件と比較して遜色のない水準にあるものと考えられます。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 平成28年7月21日）			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	平成18年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	155
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	189
居室面積帯（㎡）	18.3～44.1	入居者数（人）	148
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	78.3
入居者の平均要介護度	2.10	入居者の平均年齢（才）	86.0
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）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	237～387	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員4人以上
協力医療機関	社会医療法人弘道会 守口生野記念病院		
協力歯科医療機関	医療法人乾洋会 タクデンタルクリニック		

本物件の特徴	
<p>守口佐太有料老人ホームラガールは、平成18年10月に守口市に開設された介護付有料老人ホームで、大阪市営地下鉄谷町線・大阪モノレール「大日」駅より北東約1.6kmに立地しています。河内地域でも有数の商業エリアで、大阪市中心部からのアクセスもよく、利便性の高い地域です。また、居室数155室という大型施設のメリットを活かし、共用部分にはテラスや理美容室、地域交流スペースが設けられている他、最上階には淀川河川敷を一望できる大浴場を完備しており、淀川の自然も楽しめます。平成28年8月には機能訓練室を開設し、理学療法士によるオーダーメイドのリハビリプログラムを導入しています。協力医療機関の守口生野記念病院とは渡り廊下で連結されています。</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-19

物件名称	はびね神戸魚崎式番館		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	平成29年2月1日（注）		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	930百万円		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）	996百万円 （平成28年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	阪神電気鉄道「魚崎」駅				
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町八丁目10番7号				
土地	地番	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町八丁目216番2、216番9、219番3		竣工年月	平成22年3月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	地下1階付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	933.33㎡		延床面積	1,772.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	グリーンライフ株式会社		マスターリース会社	グリーンライフ株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社プラスPM東京支店	
施工会社	株式会社間組大阪支店		建築確認検査機関	株式会社日本確認検査センター	
地震PML	4.8%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,772.89㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	1,772.89㎡		テナント数	1	
代表的テナント	グリーンライフ株式会社		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"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成23年3月29日から平成53年3月28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年を経過した日以降、第1回目の本件賃料の改定を行い、賃貸人及び賃借人が双方協議の上、総務省から公表された月別の消費者物価指数、税制変更、本件事業に係る収入、賃借人の運営収支、転借人の運営収支及び近隣の同種物件の賃料水準等を勘案して改定することができるものとします。賃貸人及び賃借人は、その後は、本契約締結日から8年を経過した日以降に、前文の規定に基づいて、双方協議の上、第2回目の本件賃料の改定を行うことができるものとし、その後3年を経過する毎にかかる本件賃料の改定を行うことができるものとします。但し、本件賃料は、当初9年間は減額されないものとします。 ・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、平成32年3月28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、平成32年3月29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。 ・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い取りについての優先交渉権が付与されています。 					
（注）取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が平成29年2月2日に変更されることがあります。					

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。

鑑定評価書の概要

物件名	はびね神戸魚崎式番館
鑑定評価額	996百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	996百万円	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い査定
直接還元法による価格	1,010百万円	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	-
ア) 可能総収益	非開示	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定期と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	-	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(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	エンジニアリングレポートにおける修繕費用等を参考に査定
PMフィー	2百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	2百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	48百万円	
(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に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	46百万円	-
(7) 還元利回り	4.6%	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	990百万円	-
割引率	4.4%	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	4.8%	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	701百万円	-
土地比率	51.5%	-
建物比率	48.5%	-

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、阪神電気鉄道「魚崎」駅より徒歩5分圏内と交通利便性は良好で、また周辺は車両通行量等が少ない閑静な住環境が形成されており、集合住宅地としての優位性が認められます。エリアの特性として対象不動産の存する神戸市全域では介護施設が不足しており、今後施設の供給が進む可能性はありますが、当面の間は高稼働で堅調に推移するものと考えられます。平成22年竣工の建物は、良好に維持管理されており難は見られません。居室内はバリアフリー構造となっているほか、近年開設され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 平成28年11月1日）			
オペレーター	グリーンライフ株式会社	開設年月日	平成22年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	47
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	47
居室面積帯（㎡）	16.6～24.5	入居者数（人）	45
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	95.7
入居者の平均要介護度	2.37	入居者の平均年齢（才）	88.2
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）	—	なし	
月額利用料（千円）	—	268～279	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	2人以上
協力医療機関	開田医院		
協力歯科医療機関	松田歯科医院		

本物件の特徴
<p>はびね神戸魚崎式番館は平成22年6月、神戸市東灘区に開設された全47室、1フロア7名～16名の小規模な介護付有料老人ホームです。阪神電気鉄道「魚崎」駅より徒歩5分と利便性が非常に高い立地です。レンガ風の外壁や、玄関まで続く緑豊かなアプローチを備えた外観や、木のぬくもりを感じられるインテリアでそろえられた内装によって、入居者が本当の我が家のようにくつろげるような空間となっています。また、介護に関わる職員の体制は、利用者2.5人に対し直接処遇職員1人以上と、基準より手厚い人員配置となっています。</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-20

物件名称	グランダ鶴間・大和		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	平成29年2月1日（注）		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	1,000百万円		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）	1,060百万円 （平成28年10月31日）			信託設定日	平成26年10月29日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	小田急江ノ島線「鶴間」駅				
所在地（住居表示）	神奈川県大和市下鶴間二丁目3番41号				
土地	地番	神奈川県大和市下鶴間二丁目2824番1		竣工年月	平成10年3月
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	5階建
	用途地域	準工業地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	2,877.11㎡		延床面積	3,427.08㎡
	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	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	三菱地所株式会社一級建築士事務所（新築） 株式会社M0建築設計（増築・用途変更）	
施工会社	大成建設株式会社（新築） 宇田川産業株式会社（増築・用途変更）		建築確認検査機関	大和市建築主事	
地震PML	15.2%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項	該当ありません。				
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,427.08㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	3,427.08㎡		テナント数	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				
（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：平成14年3月12日から平成34年3月31日まで ・賃料改定：現行賃料を下回らないこととし、諸物価の変動、法令の改廃、経済の変動・公租公課の増減額、その他近隣の相場などの諸々を加味し、賃貸人及び賃借人で協議して賃料を改定することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヶ月前迄に、賃貸人及び賃借人いずれからも契約を更新しない旨の意思表示がない時は、本契約と同一条件をもってさらに2年間更新されるものとし、それ以降も同様とします。 ・中途解約：6ヶ月の予告期間をもって本契約の解約を申し入れることができます。また、賃料の6ヶ月分相当額を支払い、即時この契約を解約することができます。6ヶ月分の予告期間に満たない解約の申し入れをした場合において、不足期間に相当する賃料を支払った場合も同様です。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を譲渡する場合には、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。					
（注）取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が平成29年2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日に変更されることがあります。

鑑定評価書の概要

物件名	グランダ鶴間・大和
鑑定評価額	1,060百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,060百万円	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って査定
直接還元法による価格	1,070百万円	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	-
ア) 可能総収益	非開示	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定期と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	-	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(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	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	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	3百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	53百万円	-
(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	3百万円	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))	50百万円	-
(7) 還元利回り	4.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等と比較検討を行い、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
DCF法による価格	1,050百万円	-
割引率	4.8%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	1,020百万円	-
土地比率	69.0%	-
建物比率	31.0%	-

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、小田急江ノ島線「鶴間」駅から約960mに所在する介護付有料老人ホームです。最寄駅からは徒歩圏内にあり、近隣に大型商業施設や市役所、市立病院が建ち並んでおり、生活利便性の高い立地条件です。対象建物については、寄宿舎から用途変更した施設ではあるものの相応のグレード感を有し、人員配置が手厚く、介護サービス面でも充実しています。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 平成28年7月1日）			
オペレーター	株式会社 ベネッセスタイルケア	開設年月日	平成14年9月
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	73
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	90
居室面積帯（㎡）	16.2～32.4	入居者数（人）	72
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	80.0
入居者の平均要介護度	1.97	入居者の平均年齢（才）	87.3
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）	6,000～11,000	なし	
月額利用料（千円）	189～345	317～577	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員3人以上
協力医療機関	医療法人社団プラタナス 青葉アーバンクリニック 医療法人 リファインネット 中央林間東クリニック 社会医療法人 三栄会 中央林間病院		
協力歯科医療機関	記載無し		

本物件の特徴
<p>グランダ鶴間・大和は平成14年9月開設の介護付有料老人ホームです。小田急江ノ島線「鶴間」駅徒歩12分の立地で、目の前には大型ショッピングモールがあり、気軽に買い物を楽しめる利便性の高い環境です。73室ある居室はすべて個室で南向きであり、冬でもあたたかな日差しが差し込みます。一人ひとりの思いを尊重した介護サービス体制はもとより、豊富なアクティビティと生活に彩りを与える花と緑がホームの特徴となっています。なお、『グラニー&グランダ』は昭和61年にスタートし、ベネッセの中でも最も歴史のあるシリーズで、一番多くのホーム数となっています。</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-21

物件名称	スマイリングホームメディス足立		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	平成29年3月3日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,253百万円		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)	2,380百万円 (平成28年10月31日)			信託設定日	平成28年9月30日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	つくばエクスプレス「六町」駅				
所在地(住居表示)	東京都足立区南花畑三丁目35番10号				
土地	地番	東京都足立区南花畑三丁目5336番、5337番、5338番、5339番		竣工年月	平成17年11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1種中高層住居専用地域		用途	老人ホーム、診療所
	敷地面積	2,069.41㎡		延床面積	3,890.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース会社	グリーンライフ東日本株式会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社	株式会社類設計室	
施工会社	オリックス・ファシリティーズ株式会社		建築確認検査機関	日本ERI株式会社	
地震PML	5.7%		担保設定の有無	該当無し	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,870.98㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	3,870.98㎡		テナント数	2	
代表的テナント	グリーンライフ東日本株式会社		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"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：契約締結日から平成49年1月31日まで ・賃料改定：賃貸借契約期間内は原則固定とします。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協議できるものとします。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して本契約終了の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、平成39年1月31日までは本契約を中途解約することはできません。 					

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。

鑑定評価書の概要

物件名	スマイリングホームメディス足立
鑑定評価額	2,380百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,380百万円	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って査定
直接還元法による価格	2,420百万円	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	-
ア) 可能総収益	非開示	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定期と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	-	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	9百万円	-
維持管理費	-	賃貸借条件に基づき査定
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、類似事例に基づき査定
PMフィー	1百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	6百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	119百万円	-
(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	3百万円	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 = (1) + (2) - (3))	116百万円	-
(7) 還元利回り	4.8%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等と比較検討を行い、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
DCF法による価格	2,360百万円	-
割引率	4.9%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,350百万円	-
土地比率	72.8%	-
建物比率	27.2%	-

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、つくばエクスプレス「六町」駅まで徒歩約15分の立地で、戸建住宅や中低層共同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。対象建物については、クリニックも併設されているほか、看護師が24時間常駐、看取り対応等の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レベルはトップレベルにあるものと思料されます。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。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成28年10月1日）			
オペレーター	グリーンライフ東日本株式会社	開設年月日	平成17年12月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	82
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	82
居室面積帯（㎡）	18.0～19.3	入居者数（人）	64
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	78.0
入居者の平均要介護度	3.68	入居者の平均年齢（才）	80.9
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）	－	なし	
月額利用料（千円）	－	401	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員3人以上 看護職員1人以上
協力医療機関	医療法人社団寿英会 内田病院 医療法人社団けいせい会 東京北部病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団豊平会 谷塚歯科クリニック		

本物件の特徴
スマイリングホームメディス足立は、平成17年12月に東京都足立区に開設された介護付有料老人ホームです。つくばエクスプレス「六町」駅から徒歩15分程度、環境の良い住宅地に立地しています。介護医療面では、24時間看護師常駐に加え、併設のクリニックは夜間も当直体制をとっており、入居者の安心と安全を提供できる体制が整っています。また、理学療法士が在勤し、充実したリハビリテーションも施設の魅力の一つとなっています。

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-22

物件名称	愛広苑壺番館ビル		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	平成29年3月3日		特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	770百万円		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)	843百万円 (平成28年10月31日)			信託設定日	平成28年8月5日
				信託期間満了日	平成39年2月末日
最寄駅	JR信越本線「新潟」駅				
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番地1				
土地	地番	新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番1、田町二丁目5359番2		竣工年月	平成22年2月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	5階建
	用途地域	第1種住居地域		用途	老人ホーム、診療所、店舗
	敷地面積	2,597.52㎡		延床面積	4,345.10㎡
	所有形態	所有権		所有形態	区分所有権
	PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース会社	
マスターリース種別	賃料保証		設計会社		株式会社クレイズプランー級建築設計事務所 株式会社中央グループ(テナント部分)
施工会社	株式会社加賀田組新潟支店		建築確認検査機関		株式会社新潟建築確認検査機構
地震PML	12.9%		担保設定の有無		該当無し
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4,311.20㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	4,311.20㎡		テナント数	4	
代表的テナント	医療法人愛広会		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：平成28年8月5日から平成48年8月4日まで ・賃料改定：賃料は、賃貸借期間内は原則固定とします。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人及び賃借人が相手方に対して本契約を終了させる旨の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に5年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、賃貸人に対して6ヶ月前に書面により通知することによって又は6ヶ月分の賃料を一括して賃貸人に対して支払うことによって、本契約を中途解約することができます。 					

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	愛広苑壺番館ビル
鑑定評価額	843百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	843百万円	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って査定
直接還元法による価格	847百万円	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	-
ア) 可能総収益	非開示	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定期と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	0百万円	対象不動産の競争力、テナント入替期間の発生予測等より査定
(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	0百万円	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	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	-	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	5百万円	平成28年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき査定
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))	45百万円	-
(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	0百万円	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))	44百万円	-
(7) 還元利回り	5.3%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等と比較検討を行い、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
DCF法による価格	841百万円	-
割引率	5.4%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	867百万円	-
土地比率	39.6%	-
建物比率	60.4%	-

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	<p>対象不動産は、JR信越本線「新潟」駅から車で約10分に所在する介護付有料老人ホームです。徒歩圏内にスーパー等があり生活利便性は概ね良好である上、北西約1.3kmには「日和山浜海水浴場」が広がり、自然を身近に親しむことができる立地条件を有しています。対象建物については、比較的築浅で相応のグレード感及び十分な設備水準を有している上、医療法人が同施設を運営していることや、同施設における人員配置が手厚く介護・看護サービスが充実していること、同一建物内に診療所及び調剤薬局が入居していること等、対象不動産は代替・競争関係にある不動産との比較において多くの優位性を備える物件であり、その競争力はやや高位にあるものと思料します。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</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。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成28年8月5日）			
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月日	平成22年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	90
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	90
居室面積帯（㎡）	13.4～14.6	入居者数（人）	83
入居時要件	要支援・要介護	入居率（%）	92.2
入居者の平均要介護度	2.78	入居者の平均年齢（才）	89.8
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）	—	なし	
月額利用料（千円）	—	191	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員4人以上 看護職員1人以上
協力医療機関	済生会内科診療所 済生会新潟第二病院		
協力歯科医療機関	—		

本物件の特徴
<p>愛広苑壺番館は平成22年4月に開設された介護付有料老人ホームです。医療法人が運営する施設としては新潟県初となります。新潟市中央区に位置し、JR信越本線「新潟」駅から車で約10分という交通利便性に加え、近隣にはスーパー、郵便局等の生活インフラも整っています。北西約1.3kmには「日和山浜海水浴場」が広がり、自然を身近に親しむことができます。診療所及び調剤薬局を併設し、また介護職員だけでなく、看護師が24時間365日常駐体制を取っているため、休日や夜間帯でも安心して過ごすことができます。また、入居者が長く元気に過ごせるよう、季節に合わせてお花見やドライブ、敬老会、新年会といった行事に加え、理学療法士等による生活リハビリを中心とした活動提供や機能訓練も行っています。</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。

4. 取得先の概要

有老-17 神戸学園都市ビル

名 称	合同会社HCベガ
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	業務執行社員 一般社団法人サポートホールディングス 11号 職務執行者 本郷雅和
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	平成26年8月28日
純資産	取得先より、純資産について開示することの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、総資産について開示することの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。

有老-18 守口佐太有料老人ホームラガール

有老-19 はびね神戸魚崎式番館

有老-20 グランダ鶴間・大和

名 称	合同会社HCアルマイル
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	業務執行社員 一般社団法人サポートホールディングス 11号 職務執行者 本郷雅和
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	2千円
設立年月日	平成26年3月31日
純資産	取得先より、純資産について開示することの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、総資産について開示することの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-21 スマイリングホームメディス足立

有老-22 愛広苑壺番館ビル

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 早川 貴之	
事業内容		<ol style="list-style-type: none"> 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 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 3. 土木工事、建築工事の設計、見積、監理並びに施工の請負 4. 建築用資材の売買及び賃貸 5. 住宅施工会社の紹介、斡旋 6. 駐車場運営に関する事業 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 8. 金銭の貸付 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 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 11. 画廊の経営並びに絵画、美術工芸品等の売買 12. ホテルの経営 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 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 15. クレジットカード会員の募集に関する代理店業務 16. 次の物品の販売 <ol style="list-style-type: none"> イ. 織物、衣服、身のまわり品、毛皮、皮革製品、靴、鞆 ロ. 飲食料品及び酒類 ハ. 家具及び家電製品 ニ. 自動車、オートバイ、自転車 ホ. 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、マシン、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 ヘ. 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 ト. 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 チ. 事務用品、什器、建築用・家庭用電気機械器具、日用雑貨等 17. 飲食店の経営 18. 貨物運送取扱業及び引越しの仲介、斡旋 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 20. 冠婚葬祭業及び葬祭用具の販売 21. 印刷業 22. 有価証券の保有 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 24. 古物の売買 25. 映画、演劇、催物等入場券の販売の受託 26. 旅行、観光、各種催物に関する宣伝、広告、案内及び斡旋 	

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席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。

	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	平成5年1月21日
純資産	取得先より、純資産について開示することの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、総資産について開示することの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	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0.07%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。

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	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
神戸学園都市ビル	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4,530百万円です。	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	特別な利害関係にある者以外
	4,320百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成29年2月	平成26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。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
守口佐太有料老人ホーム ラガール	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 4,410 百万円です。	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	特別な利害関係にある者以外
	4,150 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成 29 年 2 月	平成 26 年 10 月	—
はびね神戸魚崎式番館	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、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は 996 百万円です。	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	特別な利害関係にある者以外
	930 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成 29 年 2 月	平成 26 年 10 月	—
グランダ鶴間・大和	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 1,060 百万円です。	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	特別な利害関係にある者以外
	1,000 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	平成 29 年 2 月	平成 26 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。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
スマイリングホームメ ディス足立	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2,380百万円です。	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本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	2,253百万円	2,200百万円	—
	平成29年3月	平成28年9月	—
愛広苑壱番館ビル	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843百万円です。	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本投資法人との関係でのウェアハウジング目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	770百万円	760百万円	—
	平成29年3月	平成28年8月	—

6. オペレーターの概要

グリーンライフ株式会社

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>本会社は、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"> 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 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 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 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 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 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 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 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 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

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。

	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 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 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 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 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 15. 有料老人ホームの経営 16. サービス付き高齢者向け住宅の経営 17. 軽費老人ホームの経営 18. 給食事業及び在宅配食サービス事業 19. 飲食店の経営 20. 託児所及び保育所の経営 21. 医薬品の売買及び医療機器の賃貸並びに販売 22. 食料品、衣料品、日用雑貨品、家庭用品及び化粧品の販売 23. 介護用品及び介護機器の販売、賃貸 24. 不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介 25. 損害保険代理業 26. 経営コンサルタント業 27. 前記各号に付帯する一切の業務
資 本 金	50 百万円
設 立 年 月 日	平成 6 年 5 月 16 日
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	本投資法人が本書の日付現在において保有している資産（以下「保有資産」といいます。）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。

グリーンライフ東日本株式会社

名 称	グリーンライフ東日本株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 4 番 16 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 荒井 恵二
事 業 内 容	本会社は、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。 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 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 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 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 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

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. 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 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 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 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 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 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 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 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 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 15. 有料老人ホームの経営 16. サービス付き高齢者向け住宅の経営 17. 軽費老人ホームの経営 18. 給食事業及び在宅配食サービス事業 19. 飲食店の経営 20. 託児所及び保育所の経営 21. 医薬品の売買及び医療機器の賃貸並びに販売 22. 食料品、衣料品、日用雑貨品、家庭用品及び化粧品の販売 23. 介護用品及び介護機器の販売、賃貸 24. 不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介 25. 損害保険代理業 26. 経営コンサルタント業 27. 前記各号に付帯する一切の業務
資 本 金	90 百万円
設 立 年 月 日	平成 15 年 7 月 23 日
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	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。

株式会社ベネッセスタイルケア

名 称	株式会社ベネッセスタイルケア
所 在 地	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号新宿モノリスビル
代表者の役職・氏名	代表取締役 滝山 真也
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有料老人ホーム事業その他介護等の高齢者向けサービス事業 2. 老人福祉法による老人福祉施設を経営する事業 3. 老人福祉法による老人居宅生活支援事業 4. 介護保険法による居宅介護支援事業 5. 介護保険法による居宅サービス事業 6. 介護保険法による地域密着型サービス事業 7. 介護保険法による介護予防サービス事業 8. 介護保険法による地域密着型介護予防サービス事業 9. 介護保険法による介護予防支援事業 10. 介護保険法による包括的支援事業の受託およびその他介護保険法に基づく市町村の業務の受託 11. 介護福祉用品・介護福祉機器の販売およびリース、レンタル業 12. 老人および身体障害者の介護をするに必要な設備ならびに構造を備えた住宅の設計・施工 13. 介護および看護に関する資格取得および技能習得支援のための講座ならびに研修事業 14. 介護および福祉に関する資格取得の講習会の開催および通信教育事業 15. 介護および福祉に関する教育用図書、ビデオ等の各種教材の作成および販売 16. 医療、介護および福祉に関する情報の提供、コンサルティング業 17. 賃貸アパートの経営 18. 医療保険および介護保険請求事務代行および個人負担額徴収事務代行 19. 医療機関の一般事務の受託 20. 医療及び介護事業に関する商品販売戦略の立案及び実施に関する業務 21. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介ならびに所有・管理及び利用、建築設計、施工監理 22. 建物保守管理業 23. 不動産および動産（医療用品および介護用品以外の消耗品を除く）に関する賃貸業 24. 医療および介護事業に関する人材採用および人材育成に関する業務の受託 25. 清掃、食事、リネンサプライ、エレベータ保守に関する委託先会社の選択および運営管理業務の受託 26. 医療および介護事業に関するスタッフの稼働スケジュール調整および給与支払い事務代行 27. 医療および介護事業に関するリスクマネジメント業務の受託 28. 損害保険の代理業および生命保険の募集に関する業務 29. 広報の企画・実施の受託 30. 資産管理および運用業務の受託 31. 介護事業における一般事務の受託 32. 労働者の派遣、紹介および斡旋に関する事業 33. 保育所および託児所の運営 34. 身体障害者福祉法に基づく居宅介護事業 35. 知的障害者福祉法に基づく居宅介護事業 36. 児童福祉法に基づく居宅介護事業 37. 障害者自立支援法による障害福祉サービス事業 38. 日用品雑貨、家具等の販売

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>39. 生鮮食品、保存食品、加工食品、清涼飲料、嗜好飲料および調味料の販売</p> <p>40. 介護事業に関する情報システム、通信システム及びそれらに関するソフトウェアの企画・開発・販売・管理並びにコンサルティング業務</p> <p>41. 知的財産権の取得・譲渡・使用許諾及び管理業務</p> <p>42. 前各号に付帯関連する一切の事業</p>
資本金	100百万円
設立年月日	平成7年9月7日
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。

医療法人愛広会

名称	医療法人愛広会																																				
所在地	新潟県新潟市北区木崎 761 番地																																				
代表者の役職・氏名	理事長 池田 弘																																				
事業内容	<p>1 目的</p> <p>(1) 病院、介護老人保健施設を経営し、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等にある老人に対し、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>(2) 医療・介護関係者の養成および再教育を通して、地域社会に必要とされる医療・介護技術を普及することを目的とする。</p> <p>2 開設する病院・診療所ならびに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> <table border="0"> <tr> <td>病院の名称</td> <td>新潟リハビリテーション病院</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 7 6 1 番地</td> </tr> <tr> <td>病院の名称</td> <td>豊浦病院</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8</td> </tr> <tr> <td>診療所の名称</td> <td>聖籠クリニック</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮潟 2 2 5 1 番地 8</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>尾山愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新潟市北区木崎 7 5 4 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>関川愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県岩船郡関川村大字湯沢 7 2 8 番地 7</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>中条愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県胎内市十二天 9 1 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>相川愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県佐渡市相川大浦 5 7 1 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>新井愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県妙高市大字小原新田 5 2 8 番地</td> </tr> <tr> <td>介護老人保健施設の名称</td> <td>豊浦愛広苑</td> </tr> <tr> <td>開設場所</td> <td>新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8</td> </tr> </table> <p>3 2に掲げる病院・診療所ならびに介護老人保健施設のほか、次の業務を行う。</p> <p>(1) 在宅介護支援センターの経営</p>	病院の名称	新潟リハビリテーション病院	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 7 6 1 番地	病院の名称	豊浦病院	開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8	診療所の名称	聖籠クリニック	開設場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮潟 2 2 5 1 番地 8	介護老人保健施設の名称	尾山愛広苑	開設場所	新潟県新潟市北区木崎 7 5 4 番地	介護老人保健施設の名称	関川愛広苑	開設場所	新潟県岩船郡関川村大字湯沢 7 2 8 番地 7	介護老人保健施設の名称	中条愛広苑	開設場所	新潟県胎内市十二天 9 1 番地	介護老人保健施設の名称	相川愛広苑	開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 5 7 1 番地	介護老人保健施設の名称	新井愛広苑	開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 5 2 8 番地	介護老人保健施設の名称	豊浦愛広苑	開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8
病院の名称	新潟リハビリテーション病院																																				
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 7 6 1 番地																																				
病院の名称	豊浦病院																																				
開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8																																				
診療所の名称	聖籠クリニック																																				
開設場所	新潟県北蒲原郡聖籠町大字蓮潟 2 2 5 1 番地 8																																				
介護老人保健施設の名称	尾山愛広苑																																				
開設場所	新潟県新潟市北区木崎 7 5 4 番地																																				
介護老人保健施設の名称	関川愛広苑																																				
開設場所	新潟県岩船郡関川村大字湯沢 7 2 8 番地 7																																				
介護老人保健施設の名称	中条愛広苑																																				
開設場所	新潟県胎内市十二天 9 1 番地																																				
介護老人保健施設の名称	相川愛広苑																																				
開設場所	新潟県佐渡市相川大浦 5 7 1 番地																																				
介護老人保健施設の名称	新井愛広苑																																				
開設場所	新潟県妙高市大字小原新田 5 2 8 番地																																				
介護老人保健施設の名称	豊浦愛広苑																																				
開設場所	新潟県新発田市荒町甲 1 6 1 1 番地 8																																				

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>センターの名称 在宅介護支援センター新井愛広苑 開設場所 新潟県妙高市大字小原新田528番地</p> <p>(2) 訪問看護ステーションの経営 ステーションの名称 尾山訪問看護ステーション 開設場所 新潟県新潟市北区木崎754番地 ステーションの名称 訪問看護ステーション中条愛広苑 開設場所 新潟県胎内市十二天91番地 ステーションの名称 とようら訪問看護ステーション 開設場所 新潟県新発田市荒町甲1611番地51</p> <p>(3) 訪問リハビリテーションの経営 施設の名称 訪問リハビリテーション相川愛広苑 開設場所 新潟県佐渡市相川大浦571番地 施設の名称 訪問リハビリテーション新井愛広苑 開設場所 新潟県妙高市大字小原新田528番地</p> <p>(4) 認知症対応型共同生活介護事業の経営 施設の名称 グループホームおやま 開設場所 新潟県新潟市北区木崎754番地 施設の名称 グループホームどっこんの家 開設場所 新潟県胎内市十二天91番地1 施設の名称 グループホームはやどおり 開設場所 新潟県新潟市北区早通93番地3</p> <p>(5) 小規模多機能型居宅介護事業の経営 施設の名称 ケアステーションどっこん 開設場所 新潟県胎内市十二天91番地1 施設の名称 リビングサポートおやま 開設場所 新潟県新潟市北区木崎1811番地3 施設の名称 リビングサポートはやどおり 開設場所 新潟県新潟市北区早通93番地3</p> <p>(6) 有料老人ホームの経営 施設の名称 愛広苑壺番館 開設場所 新潟県新潟市中央区田町一丁目3239番地1</p> <p>(7) 次に掲げる指定居宅サービス事業の経営 (ア) 通所介護 (イ) 訪問介護 (8) 指定居宅介護支援事業の経営、ならびに居宅介護支援事業に係る訪問調査の受託 (9) 指定介護予防サービス事業の経営 (10) 指定介護予防支援事業の経営 (11) 胎内市の委託を受けて行う地域支援事業の経営 (12) 新潟市の委託を受けて行う介護予防事業の経営 (13) 佐渡市の委託を受けて行う介護予防事業の経営 (14) 医療法第42条第4号に規定する疾病予防のための施設の運営 (15) 医療および介護関係者の養成または再教育</p>
資 産 の 総 額	13億76百万円
設 立 年 月 日	平成5年11月24日
本投資法人・本資産運用会社と当該法人の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該法人の間には、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法人の間には、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法人の間には、記載すべき取引関係はありません。

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。

関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。
-----------------	-------------

7. 媒介者の概要

取得予定資産の取得に係る媒介者は下記の通りです。

物件名称	神戸学園都市ビル、守口佐太有料老人ホームラガール、はびね神戸魚崎式番館、グランダ鶴間・大和、スマイリングホームメディス足立及び愛広苑壱番館ビル
媒介者名	株式会社マックスリアルティ
所在地	東京都千代田区永田町二丁目4番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 吉村 竜一
資本金	150 百万円
設立年月日	平成 14 年 11 月 1 日
媒介手数料	媒介者の承諾を得られていないため非開示とします。
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング 2. 工場・ホテル・ゴルフ場の運営受託 3. 損害保険代理業 4. 生命保険の募集に関する業務 5. 不動産、不動産証券化商品、債権などに関する調査及び投資並びに投資顧問業務、投資運用業務 6. 不動産特定共同事業法に基づく業務 7. 金融商品取引業 8. 金銭貸付業 9. 不動産の鑑定評価 10. 都市開発及び土地建物の有効利用に関する企画、調査、設計 11. 建築工事業ならびにコンサルティング 12. 酒、煙草、切手、収入印紙類、衣料品、飲食物、日用品雑貨等の販売、及びその代理、仲介 13. 前各号に付帯する一切の業務

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。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）及び平成 30 年 1 月期（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 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「平成 29 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 30 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

神戸学園都市ビル



守口佐太有料老人ホームラガール



はびね神戸魚崎式番館



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）をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

グランダ鶴間・大和



スマイリングホームメディス足立



愛広苑壺番館ビル



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）をご覧いただき、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)	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	5.1	平成27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	2.1	平成27年3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	1.9	平成27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	1.5	平成27年3月19日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	1.9	平成27年3月19日
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	3.3	平成27年3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	3.6	平成27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	3.7	平成27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	9.3	平成27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	7.9	平成27年3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	4.0	平成27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	3.6	平成27年3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	1.0	平成27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	4.5	平成27年3月20日
有老-15	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	2.1	平成28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	1.3	平成28年3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	11.2	平成29年2月1日 (注5)
有老-18	守口佐太有料老人ホーム ラガール	大阪府守口市	4,150	10.8	平成29年2月1日 (注5)
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	2.4	平成29年2月1日 (注5)
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	2.6	平成29年2月1日 (注5)
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	5.9	平成29年3月3日
有老-22	愛広苑老番館ビル	新潟県新潟市	770	2.0	平成29年3月3日
サ高住-1	そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	5.0	平成27年3月20日
サ高住-2	そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	3.1	平成27年3月20日
合計		—	38,444	100.0	—

(注1) 「物件番号」は、取得予定資産と保有資産を併せた資産(以下「運用資産」といいます。)のうち、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅の2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」と表記して、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各運用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捨てて記載しています。なお、売買代

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。

金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各運用資産の取得(予定)価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4) 「取得(予定)日」は、各運用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。

(注5) 「取得(予定)日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日の変動に応じて、平成29年2月2日に変更されることがあります。

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。