

2020年6月23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 古谷 淳真
 TEL:03-5282-2922

資産の取得及び賃借に関するお知らせ

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託するヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産信託受益権（以下併せて「取得予定資産」といいます。）の取得及び賃借を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

また、取得予定資産につき、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MYGK3号）から取得します。取得予定資産の取得は、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、2020年6月22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2020年6月23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-32	サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	合同会社MYGK3号	1,418

- (1) 売買契約締結日 : 2020年6月23日
 (2) 取得予定年月日 : 2020年6月29日
 (3) 取得先 : 取得先の詳細については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 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。取得予定資産の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容／本物件の特徴」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2020年4月28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

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

物件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、2020年5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、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、不動産の住居表示を記載しています。また所在地（地番）は、「住居表示」未実施又は未申請の不動産であり、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

e. 「土地」について

- ・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

f. 「建物」について

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

g. 「PM会社」について

「PM会社」は、取得予定資産について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」について

「マスターリース会社」は、取得予定資産のヘルスケア施設の区画について本書の日付現在において有効な賃貸借契約を締結している会社を記載しています。

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

i. 「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」について

「設計会社」、「施工会社」及び「建築確認機関」は、取得予定資産の設計者、施工者及び確認検査機関を設計、施工及び建築確認時の名称等で記載しています。

j. 「PML値」について

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

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、2020年5月31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。

m. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、取得予定資産について、原則として、2020年5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、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、2020年5月31日時点における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、2020年5月31日時点における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、2020年5月31日時点において、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、2020年5月31日時点における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。

・「代表的テナント」は、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2020年5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、2020年5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

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

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、2020年5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。

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、株式会社谷澤総合鑑定所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株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

o. 「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書又は当該取得予定資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書又は当該取得予定資産のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

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

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

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

・「入居率（%）」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率を記載する場合、一時的に不在となっている者を含む等の事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

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

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

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

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

p. 「本物件の特徴」について

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

物件番号：有老-32

物件名称	サニーライフ鎌倉		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	2020年6月29日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,418百万円		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	1,550百万円			信託設定日	2019年3月22日
(価格時点)	(2020年5月31日)			信託期間満了日	2029年3月末日
最寄駅	湘南モノレール「湘南町屋」駅				
所在地(住居表示)	神奈川県鎌倉市上町屋214-4				
土地	地番	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目214番4		竣工年月	2014年9月
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
	用途地域	工業地域		用途	老人ホーム
	敷地面積	2,055.67㎡		延床面積	3,817.91㎡
	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横浜支社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横浜支社		建築確認検査機関	ユーディーアイ確認検査株式会社	
PML値	14.7%		担保設定の有無	該当なし	
特記事項					
本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは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。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	3,817.91㎡		稼働率	100.0%	
総賃貸面積	3,817.91㎡		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：2019年3月22日から2039年10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、賃料が賃貸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。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、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。 ・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、賃貸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6ヶ月と9日に満たない場合は36ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間が5年6ヶ月と10日以上15年6ヶ月と9日に満たない場合は24ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間15年6ヶ月と10日以上19年6ヶ月と9日に満たない場合は12ヶ月分の賃料相当額、当初の賃貸借期間19年6ヶ月と10日以上20年6ヶ月と9日に満たない場合は残存月数分の賃料 					

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

相当額が違約金として発生し、賃貸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。

- ・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。

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

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ鎌倉
鑑定評価額	1,550百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,550百万円	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	1,560百万円	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	2百万円	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	2020年度実績額、地価動向を考慮し査定
損害保険料	0百万円	見積額に基づき査定
その他費用	0百万円	予備費として類似不動産の水準に基づき算定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	76百万円	-
(4) 一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4百万円	エンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	71百万円	-
(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	1,540百万円	-
割引率	4.7%	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	1,480百万円	-
土地比率	47.0%	-
建物比率	53.0%	-

(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、全室個室によりプライベート空間を確保されており、共有スペースとして、各階に談話コーナー・食堂を配するほか、1階には、機械浴室、健康管理室、訪問介護事業所が設置されている等、十分な設備、サービス水準を有しており、これをリーズナブルな料金設定で供給している。さらに、立地条件も良好であるといった点から、一定の市場競争力を有すると判断した。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：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2019年10月1日）			
サニーライフ鎌倉			
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	2014年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	128
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	128
居室面積帯（㎡）	13.5	入居者数（人）	126
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（％）	98.4
入居者の平均要介護度	3.12	入居者の平均年齢（才）	86
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（最小時人数）	5人以上
協力医療機関	医療法人社団財団コンフォート コンフォート北鎌倉台クリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団聖歯会 大船スマイル歯科		

本物件の特徴	
<p>2014年11月に開設された、株式会社川島コーポレーションが運営する定員128名の住宅型有料老人ホームです。湘南モノレール線「湘南町屋」駅徒歩約3分と交通アクセスが良く、居住者、従業員、訪問者等の施設関係者にとって、恵まれた立地条件となっています。良好な立地特性や充実したサービス体制を背景に相応の競争力を有し、高い入居率を確保しています。</p>	

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

4. 取得先の概要

有老-32 サニーライフ鎌倉

名 称	合同会社MYGK3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	業務執行社員 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5月16日
純資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示していません。
総資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示していません。
大株主及び持ち株比率	取得先より、開示について同意を得られていないため開示していません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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

5. 物件取得者等の状況

※ 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
サニーライフ鎌倉	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 1,550 百万円です。	①合同会社MYGK3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。	特別な利害関係にある者以外
	1,418 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—
	2020年6月	2019年3月	—

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

6. オペレーターの概要

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"> 1. 損害保険の代理業 2. 生命保険の募集に関する業務 3. 食料品、酒類、清涼飲料水及び日用雑貨品の販売 4. 古物の売買業 5. 労働者派遣事業 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 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 8. ビルメンテナンス業、ビル清掃業 9. 土木工事、建築工事、造園工事及び内装工事業 10. 畳、障子、ふすまの張り替え業 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 12. 給食業務 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 14. 有料老人ホームの経営及びその経営の受託業 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 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 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 18. 介護保険法による居宅介護支援、予防介護支援事業 19. 福祉用具の販売及び貸与 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 21. 有料老人ホームコンサルタント業 22. 訪問介護員の研修及び養成事業 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 24. 医療器具、健康器具及び介護用品の販売 25. 建築工事の企画、設計、施工、監理 26. 土木工事の企画、設計、施工、監理 27. 貸金業 28. 旅館及び飲食店業 29. 不動産の売買、賃貸、仲介、管理 30. 患者輸送業務 31. 葬祭事業の経営 32. 一般貨物自動車運送事業（霊柩）の経営 33. 介護保険法による認知症対応型通所介護 34. 介護保険法による介護予防認知症対応型通所介護 35. 介護保険法に基づく第1号訪問事業 36. 介護保険法に基づく第1号通所事業

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

	37. サービス付き高齢者向け住宅事業 38. 前各号に附帯する業務
資 本 金	50 百万円
売 上 高	非開示
設 立 年 月 日	1990 年 9 月 17 日
属 性	非上場会社
運 営 施 設 数	131 施設
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。

(注) 「運営施設数」は、オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。当該オペレーターより入手した情報及び同社のホームページ（2020年6月1日時点）記載の情報を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。なお、「売上高」に関しては、オペレーターから開示の承諾が得られていないため、「非開示」と記載しています。

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2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021年1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、2020年3月17日付公表の「2020年1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：<http://www.hcm3455.co.jp/>

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

参考資料

(1) 外観

サニーライフ鎌倉



(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	2.94	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	1.24	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	1.09	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	0.88	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	1.10	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	1.92	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	1,580	2.09	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	1,660	2.16	合同会社HCデネブ	2015年 3月20日

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	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-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	3,790	5.40	合同会社H C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 都筑区あゆみが 丘19番24	3,050	3,230	4.60	合同会社H C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	1,530	2.29	合同会社H C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	1,410	2.08	合同会社H C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	381	0.59	合同会社H Cベガ	2015年 3月20日
有老-14	グッドタイム ホーム不動前	東京都品川区西 五反田五丁目25 番13号	1,740	1,950	2.62	合同会社H Cデネブ	2015年 3月20日
有老-15	ボンセジュール 四つ木	東京都葛飾区東 四つ木三丁目1 番11号	824	886	1.24	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	0.78	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	4,420	6.52	合同会社H C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	4,400	6.26	合同会社H C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	1.40	合同会社H C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	1.51	合同会社H C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	2,460	3.40	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	865	1.16	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38	1,071	1,190	1.62	合同会社M Y G K 1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	665	0.93	合同会社M Y G K 1号	2018年 10月1日

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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	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-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 番地1号	1,710	1,820	2.58	合同会社M Y G K 2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番地5	2,071	2,240	3.12	合同会社M Y G K 1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番地11	375	401	0.57	合同会社M Y G K 2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番地10	880	948	1.33	合同会社M Y G K 1号	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕 郷町上芝字町屋 坊839番地4	1,620	1,700	2.44	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 (注6)	群馬県利根郡川 場村大字生品字 前原1221番地	1,290	1,360	1.95	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	1,970	2.75	株式会社陽 栄	2019年 2月1日
有老-32	サニーライフ鎌 倉	神奈川県鎌倉市 上町屋字吉目 214番4	1,418	1,550	2.14	合同会社M Y G K 3号	2020年 6月29日
サ高住 -1	SOMPOケア そんぼの家S 淡 路駅前	大阪府大阪市東 淀川区淡路三丁 目20番26号	1,930	2,170	2.91	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	1.81	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	3.11	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	19.49	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	—	—	66,299	71,963	100.00	—	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び医療関連施設等の3つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、医療関連施設等を「医療」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された物件を「有老・医療」と表記して、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

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

(注3) 各保有資産及び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、2020年1月31日(取得予定資産については2020年5月31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。

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

- (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。
- (注6) 本投資法人は、2020年4月1日付で群馬県利根郡川場村大字生品字前原1244番1及び1246番1を追加取得していますが、取得価格及び鑑定評価額の金額には含めておりません。

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