



HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

## 本日付公表のプレスリリースに関する 補足説明資料

「資産の取得及び賃借並びに譲渡に関するお知らせ」及び  
「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」

2022年9月21日

資産運用会社



HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード：3455



物件のポテンシャルを考慮し資産入替を行うことで、含み益を顕在化しながら、ポートフォリオの中長期的な競争力の向上を目指します。

## 取得・譲渡予定資産の概要

### 譲渡予定資産



### 取得予定資産



### 資産入替の効果

**築年数**  
 31.5年 (譲渡予定資産) → 14.6年 (取得予定資産)

**賃貸借契約残存年数**  
 4.6年 (譲渡予定資産) → 10.5年 (取得予定資産)

### 譲渡益<sup>(注2)</sup>

202百万円

- 引き続き**資産規模の拡大に注力**
- ポートフォリオの中長期的な競争力強化**の観点から必要に応じて物件の入替えも検討

物件名	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧
所在地	愛知県小牧市
竣工年月（築年数）	1991年3月（31.5年）
譲渡予定日	2022年9月27日
譲渡予定価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,450百万円 (2022年7月31日時点)
譲渡益 <sup>(注2)</sup>	202百万円
賃貸借契約残存年数	4.6年
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

物件名	ニチイホーム稲毛
所在地	千葉県千葉市
竣工年月（築年数）	2008年2月（14.6年）
取得予定日	2022年9月30日
取得予定価格	1,508百万円
鑑定評価額	1,660百万円 (2022年7月31日時点)
鑑定NOI利回り	5.5%
賃貸借契約残存年数	10.5年
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

(注1) 「築年数」「賃貸借契約残存年数」は本書日現在を基準日とし、小数第1位未満を切り捨てています。

(注2) 譲渡予定価格と譲渡予定日時点の帳簿価額見込額及び譲渡関連諸費用との差額を譲渡益見込額として記載しています。実際の譲渡益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

安定的な分配金を維持しつつ、本資産入替による譲渡益を還元します。  
 (なお、第16期は出資の払戻しに相当する継続的な利益超過分配を行わない予定です。)

## 1口当たり予想分配金の推移

(1口当たり分配金：円)



(注) 「第16期2023年1月期 (前回予想)」及び「第17期2023年7月期 (前回予想)」は、2022年9月14日付「2022年7月期決算短信 (REIT)」において開示した2023年1月期 (第16期) 及び2023年7月期 (第17期) の1口当たり予想分配金を、「第16期2023年1月期 (今回予想)」及び「第17期2023年7月期 (今回予想)」は、本日付「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」において開示した2023年1月期 (第16期) 及び2023年7月期 (第17期) の1口当たり予想分配金を記載しています。

## 本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点（2022年9月21日）において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し及び予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人及びその資産運用会社の見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれています。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。