

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 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-44	はなことば追浜	神奈川県横須賀市	プラウドライフ株式会社	500

- (1) 売買契約締結日 : 2022年10月17日
 (2) 取得予定年月日 : 2022年11月10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 : 手許資金
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

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2022年4月27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、2022年7月31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」、「信託設定予定日」及び「信託期間満了日」は、取得予定資産について信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日に記載しています。

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、各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

・「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、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

東京海上ディーア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、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賃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各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賃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、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と本投資法人の間には、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、2022年10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（最少時人数）」「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、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-44

物件名称	はなことば追浜	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	2022年11月10日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	500百万円	信託受益権の概要	信託受託者		
鑑定評価額	504百万円		信託設定予定日		
(価格時点)	(2022年7月31日)		信託期間満了日		
最寄駅	京浜急行電鉄線「京急田浦」駅				
所在地(地番)	神奈川県横須賀市追浜町一丁目1番11				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2011年7月
		40%		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	300%		階数	5階建
		80%		用途	老人ホーム
	用途地域	近隣商業地域 第一種低層住居専用地域		延床面積	1,899.46㎡
	敷地面積	1,499.82㎡	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	プラウドライフ株式会社		
マスターリース種別	賃料保証	PML値	12.1%		
特記事項 本物件の土地は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域に所在し、また、本物件の土地の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されています。かかる土砂災害特別警戒区域に指定された本物件敷地の急傾斜地については、対策工事を実施の上、独立性ある第三者専門家より上記対策工事の妥当性についての評価報告書を取得しており、本投資法人としては、安全性には問題がないものと判断しています。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,899.46㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	1,899.46㎡	テナント数	1		
代表的テナント	プラウドライフ株式会社	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) ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2022年11月10日から2052年11月10日まで ・賃料改定：原則として、賃料を改定しないものとします。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人協議して改定できるものとします。 ・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、2032年11月10日までは本契約を中途解約できないものとします。賃借人は、2032年11月11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。					

鑑定評価書の概要

物件名	はなことば追浜
鑑定評価額	504百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	504百万円	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	512百万円	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	—	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・レポートに基づき査定
PMフィー	1百万円	実績資料等に基づき計上
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計上
損害保険料	0百万円	保険料実績資料等に基づき計上
その他費用	0百万円	収益事例に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25百万円	—
(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・レポートに基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	22百万円	—
(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複数の取引利回りととの比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定
D C F 法による価格	501百万円	—
割引率	4.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りととの比較等から査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	514百万円	—
土地比率	46.2%	—
建物比率	53.8%	—

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 2022年10月1日）			
はなことば追浜			
オペレーター	プラウドライフ株式会社	開設年月日	2011年9月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	59
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	59
居室面積帯（㎡）	18.02	入居者数（人）	57
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	96.6
入居者の平均要介護度	2.84	入居者の平均年齢（才）	89
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）	—	192～197	
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
協力医療機関	医療法人財団コンフォート コンフォート北鎌倉台クリニック		
協力歯科医療機関	ヴィレッジ衣笠歯科診療所		

本物件の特徴	
<p>ソニーグループのプラウドライフ株式会社が運営する、全室個室、定員59名の介護付有料老人ホームです。2011年9月に開設され、京浜急行電鉄線「京急田浦」駅から徒歩約10分の国道16号線沿いに位置しています。周辺施設と比べ競争力のある利用料金と、複数の看護職員が日中365日常駐するなどの手厚い介護・医療サービス体制が特徴です。</p>	

4. 取得先の概要

有老-44 はなことば追浜

名 称	プラウドライフ株式会社
所 在 地	神奈川県川崎市川崎区砂子一丁目2番地4 川崎砂子ビルディング8階
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菌田 宏
事業内容	1. 介護保険法に基づく居宅サービス事業、居宅介護支援事業、施設サービス事業、介護予防サービス事業、介護予防支援事業 2. 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の管理及び運営 他
資本金	300万円
設立年月日	2006年7月3日
大株主及び持ち株比率	ソニー・ライフケア株式会社 100%
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に該当しません。

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2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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、2022年9月21日付公表の「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://hcm3455.co.jp/>

(1) 外観写真
はなことば追浜（建物）



(2) 本物件 東側の急傾斜地を撮影
工事実施前



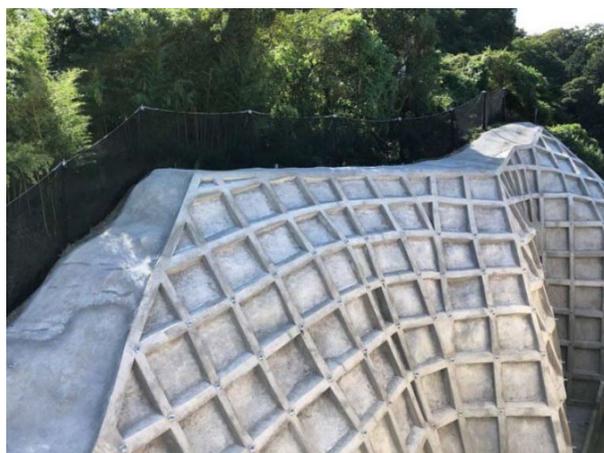
工事実施後（2022年9月 竣工）



(3) 本物件 屋上より急傾斜地を撮影
工事実施前



工事実施後（2022年9月 竣工）



■急傾斜対策工事の背景・内容

取得予定資産は土地の一部が、個別物件表における特記事項に記載のとおり、土砂災害特別警戒区域に該当していたものの、取得予定資産の東側から南側にかけて広がる急傾斜地はモルタル吹付工法や擁壁により一定の安全対策が施されていました。しかし、ヘルスケア施設への長期投資という観点から、急傾斜地の崩壊が発生した場合における影響の有無についての調査結果を踏まえ、レジリエンス（災害等への適応力）の向上及び長期的な安全性確保のためには追加の急傾斜対策工事が必要であると判断しました。

対策工事については、既存の対策と同様のモルタル吹付工法による改修・補強工事ではなく、より安定性及び安全性の高いフリーフレーム工法等を採用し、近隣の急傾斜地における工事経験を有する京急建設株式会社が調査、計画及び施工しました。今般の取得にあたって、上記の対策工事を取得先であるブラウドライフ株式会社が実施し、独立性ある第三者専門家である調査会社より対策工事における地質調査、対策計画及び施工に関する「対策内容の妥当性評価報告書」を受領し、対策内容に問題がないことを確認したため、本投資法人による取得を決定しました。

(4) 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	2.5	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	1.8	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	4.5	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	3.8	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.9	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	2.2	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	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 (はびね神戸学園都市)	兵庫県神戸市	4,320	5.5	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	5.2	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	1.2	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	1.3	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	2.8	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壺番館ビル	新潟県新潟市	770	1.0	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.4	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.8	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	2.2	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	2.6	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	1.7	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	2.3	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	1.8	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	0.8	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.6	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	1.1	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	1.7	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	2.5	2022年 3月30日
有老-41	グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.3	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	ニチイホーム稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.9	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
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	2.4	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	1.5	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
医療-1	新潟リハビリテーション 病院	新潟県新潟市	2,060	2.6	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	16.3	2019年 2月1日
合計		—	79,237	100.0	—

(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、分類ごとに番号を付したものです。

- (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信託受益権譲渡契約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、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。