

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5物件の不動産を信託財産とする信託受益権（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、下記5物件のうち「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」については、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（合同会社ノアガーデン八軒）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、2024年1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2024年1月22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-45 | ノアガーデン A館 | 北海道札幌市 | 合同会社ノアガーデン八軒 | 384 |
| 有老-46 | ノアガーデン B館 | 北海道札幌市 | 合同会社ノアガーデン八軒 | 280 |
| 有老-47 | ノアガーデン 別邸 | 北海道札幌市 | 合同会社ノアガーデン八軒 | 300 |
| サ高住-4 | ノアガーデン ブルームビュー | 北海道札幌市 | 合同会社ノアガーデン八軒 | 736 |
| 有老-48 | PDハウス東大阪 | 大阪府東大阪市 | トーセイ・アール株式会社 | 693 |
| 合計 | — | — | — | 2,393 |

- (1) 売買契約締結日 : 2024年1月22日
- (2) 取得予定年月日 : 2024年2月1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。各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2023年10月30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、2023年11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、各取得予定資産について2024年2月1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、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

- ・「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、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。

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、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取得時点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、各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。

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、2023年11月30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。

1. 「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、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、各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、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。

・「稼働率」は、各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、各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、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）を締結する各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ます。）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及び株式会社立地評価研究所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大和不動産鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究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。

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、2023年11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、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。

物件番号：有老-45

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|
| 物件名称 | ノアガーデン A館 | | 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 | 2024年2月1日 | | 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 384百万円 | | 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 | 400百万円（注1） | | | 信託設定日 | 2021年1月29日 |
| （価格時点） | （2023年11月30日） | | | 信託期間満了日 | 2034年1月31日 |
| 最寄駅 | JR札沼線「八軒」駅 | | | | |
| 所在地（住居表示） | 北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番20号 | | | | |
| 土地 | 建蔽率 | 60% | 建物 | 竣工年月 | 1995年11月 |
| | 容積率 | 200% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | 階数 | 4階建 |
| | 敷地面積 | 5,136.99㎡（注2） | | 用途 | 寄宿舎 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,578.76㎡ |
| 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 | | |
| PM会社 | 株式会社ザイマックス北海道 | | マスターリース会社 | 株式会社ノアコンツェル | |
| マスターリース種別 | 賃料保証 | | PML値 | 4.7% | |
| 特記事項 該当ありません。 | | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,578.76㎡ | | 稼働率 | 100% | |
| 賃貸面積 | 1,578.76㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 代表的テナント | 株式会社ノアコンツェル | | 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：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で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、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・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、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。） | | | | | |
| （注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」の鑑定評価書の建物毎の参考内訳収益価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。 | | | | | |
| （注2）「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。 | | | | | |

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-------------|
| 物件名 | ノアガーデン A館 |
| 鑑定評価額 | 400百万円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2023年11月30日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|------------------|--|
| 収益価格 | 400百万円 | 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って査定 |
| 直接還元法による価格 | 404百万円 | 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1) | — |
| ア) 可能総収益 | 非開示 (注1) | 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 | 3百万円 | — |
| 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・レポートに基づき査定 |
| PMフィー | 0百万円 | 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 | 2百万円 | 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)) | 24百万円 | — |
| (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 | 5百万円 | 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)) | 19百万円 | — |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 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の比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による価格 | 398百万円 | — |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 還元利回りに対する保有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 | 1,885百万円 (注2) | — |
| 土地比率 | 56.6% (注2) | — |
| 建物比率 | 43.4% (注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 | 該当事項はありません。 |
|----------------------------|-------------|

| |
|---|
| (注1) 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。 |
|---|

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン プルームビュー」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2023年7月1日）

ノアガーデン A館

| | | | |
|---------------|--------------------------------|---------------|----------|
| オペレーター | 株式会社ノアコンツェル | 開設年月 | 2010年10月 |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 42 |
| 居住の権利形態 | 賃貸借 | 定員（人） | 42 |
| 居室面積帯（㎡） | 8.17～13.23 | 入居者数（人） | 30 |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | 入居率（%） | 71.4 |
| 入居者の平均要介護度 | 1.70 | 入居者の平均年齢（才） | 83.3 |
| 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） | — | — | |
| 月額利用料（千円） | — | 100 | |
| 介護に関わる職員体制 | — | 夜間職員体制（最少時人数） | 委託介護職員1人 |
| 協力医療機関 | 医療法人 新産健会 ことに・メディカル・サポート・クリニック | | |
| 協力歯科医療機関 | さくら歯科クリニック | | |

本物件の特徴

株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物（合計161室）は、札幌市のJR札沼線「八軒」駅から徒歩16分の閑静な住宅街に位置しています。同一敷地内で各棟が廊下で接続され、併設する定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスとともに実質的に一体として運営されています。24時間対応の介護・看護、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴です。本物件は、学生女子寮からのコンバージョンで2010年10月に開設された42室の住宅型有料老人ホームです。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所「ノア地域巡回センター」が併設されています。

物件番号：有老-46

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|
| 物件名称 | ノアガーデン B館 | | 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 | 2024年2月1日 | | 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 280百万円 | | 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 | 292百万円（注1） | | | 信託設定日 | 2021年1月29日 |
| （価格時点） | （2023年11月30日） | | | 信託期間満了日 | 2034年1月31日 |
| 最寄駅 | JR札幌線「八軒」駅 | | | | |
| 所在地（住居表示） | 北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番15号 | | | | |
| 土地 | 建蔽率 | 60% | 建物 | 竣工年月 | 1999年9月 |
| | 容積率 | 200% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | 階数 | 3階建 |
| | 敷地面積 | 5,136.99㎡（注2） | | 用途 | 寄宿舎 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,049.05㎡ |
| | | | 所有形態 | 所有権 | |
| PM会社 | 株式会社ザイマックス北海道 | | マスターリース会社 | 株式会社ノアコンツェル | |
| マスターリース種別 | 賃料保証 | | PML値 | 3.1% | |
| 特記事項 | 該当ありません。 | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,049.05㎡ | | 稼働率 | 100% | |
| 賃貸面積 | 1,049.05㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 代表的テナント | 株式会社ノアコンツェル | | 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：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で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、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・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、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。） | | | | | |
| （注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」の鑑定評価書の建物毎の参考内訳収益価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。 | | | | | |
| （注2）「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。 | | | | | |

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-------------|
| 物件名 | ノアガーデン B館 |
| 鑑定評価額 | 292百万円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2023年11月30日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|------------------|--|
| 収益価格 | 292百万円 | 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って査定 |
| 直接還元法による価格 | 295百万円 | 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1) | — |
| ア) 可能総収益 | 非開示 (注1) | 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 | 2百万円 | — |
| 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・レポートに基づき査定 |
| PMフィー | 0百万円 | 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 | 1百万円 | 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)) | 15百万円 | — |
| (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 | 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 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 14百万円 | — |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 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の比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による価格 | 290百万円 | — |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 還元利回りに対する保有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 | 1,885百万円 (注2) | — |
| 土地比率 | 56.6% (注2) | — |
| 建物比率 | 43.4% (注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 | 該当事項はありません。 |
|----------------------------|-------------|

(注1) 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。

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン プルームビュー」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2023年7月1日）

ノアガーデン B館

| | | | |
|---------------|--------------------------------|---------------|----------|
| オペレーター | 株式会社ノアコンツェル | 開設年月 | 2010年7月 |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 37 |
| 居住の権利形態 | 賃貸借 | 定員（人） | 40 |
| 居室面積帯（㎡） | 12.82～21.13 | 入居者数（人） | 34 |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | 入居率（%） | 85.0 |
| 入居者の平均要介護度 | 1.86 | 入居者の平均年齢（才） | 83 |
| 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） | — | 103～153 | |
| 介護に関わる職員体制 | — | 夜間職員体制（最少時人数） | 委託介護職員1人 |
| 協力医療機関 | 医療法人 新産健会 ことに・メディカル・サポート・クリニック | | |
| 協力歯科医療機関 | さくら歯科クリニック | | |

本物件の特徴

株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物（合計161室）は、札幌市のJR札沼線「八軒」駅から徒歩16分の閑静な住宅街に位置しています。同一敷地内で各棟が廊下で接続され、併設する定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスとともに実質的に一体として運営されています。24時間対応の介護・看護、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴です。本物件は、学生男子寮からのコンバージョンで2010年7月に開設された37室の住宅型有料老人ホームです。

物件番号：有老-47

| | | | | | |
|---|-----------------------|----------------|-----------|-------------|----------------|
| 物件名称 | ノアガーデン 別邸 | | 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 | 2024年2月1日 | | 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 300百万円 | | 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 | 314百万円 (注1) | | | 信託設定日 | 2021年1月29日 |
| (価格時点) | (2023年11月30日) | | | 信託期間満了日 | 2034年1月31日 |
| 最寄駅 | JR札幌線「八軒」駅 | | | | |
| 所在地 (住居表示) | 北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番30号 | | | | |
| 土地 | 建蔽率 | 60% | 建物 | 竣工年月 | 2011年4月 |
| | 容積率 | 200% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | 階数 | 3階建 |
| | 敷地面積 | 5,136.99㎡ (注2) | | 用途 | 寄宿舎・デイサービスセンター |
| | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,073.34㎡ |
| | | | 所有形態 | 所有権 | |
| PM会社 | 株式会社ザイマックス北海道 | | マスターリース会社 | 株式会社ノアコンツェル | |
| マスターリース種別 | 賃料保証 | | PML値 | 2.7% | |
| 特記事項 該当ありません。 | | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,073.34㎡ | | 稼働率 | 100% | |
| 賃貸面積 | 1,073.34㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 代表的テナント | 株式会社ノアコンツェル | | 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：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・ 賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で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、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・ 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、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。(2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。) | | | | | |
| (注1) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」の鑑定評価書の建物毎の参考内訳収益価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。 | | | | | |
| (注2) 「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。 | | | | | |

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-------------|
| 物件名 | ノアガーデン 別邸 |
| 鑑定評価額 | 314百万円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2023年11月30日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|------------------|--|
| 収益価格 | 314百万円 | 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って査定 |
| 直接還元法による価格 | 317百万円 | 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1) | — |
| ア) 可能総収益 | 非開示 (注1) | 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 | 2百万円 | — |
| 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・レポートに基づき査定 |
| PMフィー | 0百万円 | 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ため計上しない |
| 公租公課 | 1百万円 | 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)) | 16百万円 | — |
| (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、類似事例に基づき査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 15百万円 | — |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 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の比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による価格 | 312百万円 | — |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 還元利回りに対する保有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 | 1,885百万円 (注2) | — |
| 土地比率 | 56.6% (注2) | — |
| 建物比率 | 43.4% (注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 | 該当事項はありません。 |
| (注1) 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。 | |

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン プルームビュー」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2023年7月1日）

ノアガーデン 別邸

| | | | |
|---------------|--------------------------------|---------------|----------|
| オペレーター | 株式会社ノアコンツェル | 開設年月 | 2011年5月 |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 28 |
| 居住の権利形態 | 賃貸借 | 定員（人） | 28 |
| 居室面積帯（㎡） | 19.44 | 入居者数（人） | 19 |
| 入居時要件 | 自立・要支援・要介護 | 入居率（%） | 67.9 |
| 入居者の平均要介護度 | 1.52 | 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） | — | 118～123 | |
| 介護に関わる職員体制 | — | 夜間職員体制（最少時人数） | 委託介護職員1人 |
| 協力医療機関 | 医療法人 新産健会 ことに・メディカル・サポート・クリニック | | |
| 協力歯科医療機関 | さくら歯科クリニック | | |

本物件の特徴

株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物（合計161室）は、札幌市のJR札沼線「八軒」駅から徒歩16分の閑静な住宅街に位置しています。同一敷地内で各棟が廊下で接続され、併設する定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスとともに実質的に一体として運営されています。24時間対応の介護・看護、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴です。本物件は、2011年5月に開設された28室の住宅型有料老人ホームです。共用スペースとなる1階には温泉付き大浴場があり、デイサービスセンター「泉共」が併設されています。

物件番号：サ高住-4

| | | | | | |
|---|-----------------------|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 物件名称 | ノアガーデン ブルームビュー | | 分類 | サービス付き高齢者向け住宅 | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 取得予定年月日 | 2024年2月1日 | | 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 736百万円 | | 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 | 768百万円（注1） | | | 信託設定日 | 2021年1月29日 |
| （価格時点） | （2023年11月30日） | | | 信託期間満了日 | 2034年1月31日 |
| 最寄駅 | JR札沼線「八軒」駅 | | | | |
| 所在地（住居表示） | 北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番14号 | | | | |
| 土地 | 建蔽率 | 60% | 建物 | 竣工年月 | 2013年12月 |
| | 容積率 | 200% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 | | 階数 | 4階建 |
| | 敷地面積 | 5,136.99㎡（注2） | | 用途 | 寄宿舎 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 2,079.81㎡ |
| | | | 所有形態 | 所有権 | |
| PM会社 | 株式会社ザイマックス北海道 | | マスターリース会社 | 株式会社ノアコンツェル | |
| マスターリース種別 | 賃料保証 | | PML 値 | 4.0% | |
| 特記事項 該当ありません。 | | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 2,079.81㎡ | | 稼働率 | 100% | |
| 賃貸面積 | 2,079.81㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 代表的テナント | 株式会社ノアコンツェル | | 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：2021年1月29日から2051年1月28日まで ・賃料改定：原則、期間満了日まで賃料の改定を行いません。但し、経済情勢が著しく変化した場合には、賃貸人及び賃借人で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、期間満了の12ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の意思表示をした場合を除き、本契約は同一条件で更に2年間更新されるものとし、以後も同様です。 ・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、賃借人は12ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人が承諾した場合は本契約を解約することができます。（2034年1月29日以降はこの承諾を要しません。） | | | | | |
| （注1）鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」の鑑定評価書の建物毎の参考内訳収益価格を記載しています。本物件の鑑定評価額の記載について以下同じです。 | | | | | |
| （注2）「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。 | | | | | |

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|----------------|
| 物件名 | ノアガーデン ブルームビュー |
| 鑑定評価額 | 768百万円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2023年11月30日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|------------------|--|
| 収益価格 | 768百万円 | 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って査定 |
| 直接還元法による価格 | 778百万円 | 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1) | — |
| ア) 可能総収益 | 非開示 (注1) | 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 | 4百万円 | — |
| 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・レポートに基づき査定 |
| PMフィー | 0百万円 | 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 | 2百万円 | 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)) | 38百万円 | — |
| (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、類似事例に基づき査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 37百万円 | — |
| (7) 還元利回り | 4.8% | 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の比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による価格 | 764百万円 | — |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 還元利回りに対する保有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 | 1,885百万円 (注2) | — |
| 土地比率 | 56.6% (注2) | — |
| 建物比率 | 43.4% (注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 | 該当事項はありません。 |
|----------------------------|-------------|

(注1) 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。

(注2) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」を併せた積算価格、土地比率及び建物比率を記載しています。

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書等記載日 2023年7月1日）

ノアガーデン ブルームビュー

| | | | |
|---------------|---------------------------|---------------|-------------|
| オペレーター | 株式会社ノアコンツェル | 開設年月日 | 2013年12月20日 |
| 施設の類型 | サービス付き 高齢者向け住宅 | 居室数（室） | 54 |
| 居住の権利形態 | 賃貸借 | 定員（人） | 54 |
| 居室面積帯（㎡） | 21.60 | 入居者数（人） | 38 |
| 入居時要件 | 要支援・要介護 | 入居率（%） | 70.4 |
| 入居者の平均要介護度 | 1.38 | 入居者の平均年齢（才） | 86.6 |
| 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） | — | 135 | |
| 介護に関わる職員体制 | — | 夜間職員体制（最少時人数） | 委託介護職員1人 |
| 協力医療機関 | 医療法人社団 ライフパートナー／医療法人 新産健会 | | |
| 協力歯科医療機関 | さくら歯科クリニック | | |

本物件の特徴

株式会社ノアコンツェルが運営するノアガーデンシリーズの4つの建物（合計161室）は、札幌市のJR札沼線「八軒」駅から徒歩16分の閑静な住宅街に位置しています。同一敷地内で各棟が廊下で接続され、併設する定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスとともに実質的に一体として運営されています。24時間対応の介護・看護、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴です。本物件は、2013年12月に開設された54室のサービス付き高齢者向け住宅です。4施設の中で最も新しい施設で、訪問看護ステーション「ナースケアーズ」が併設されています。

物件番号：有老-48

| | | | | | |
|---|----------------------|-----------|-----------|------------|---------------|
| 物件名称 | PDハウス東大阪 | | 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 | 2024年2月1日 | | 特定資産の種類 | 信託受益権 | |
| 取得予定価格 | 693百万円 | | 信託受益権の概要 | 信託受託者 | SMB C信託銀行株式会社 |
| 鑑定評価額 | 738百万円 | | | 信託設定日 | 2023年2月15日 |
| (価格時点) | (2023年11月30日) | | | 信託期間満了日 | 2034年1月31日 |
| 最寄駅 | 近鉄奈良線「河内小阪」駅 | | | | |
| 所在地(住居表示) | 大阪府東大阪市西堤本通西1丁目3番42号 | | | | |
| 土地 | 建蔽率 | 70% | | 竣工年月 | 2022年6月 |
| | 容積率 | 200% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| | 用途地域 | 工業地域 | | 階数 | 3階建 |
| | 敷地面積 | 1,081.03㎡ | | 用途 | 老人ホーム |
| | 所有形態 | 所有権 | | 延床面積 | 1,792.59㎡ |
| 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 | 株式会社サンウェルズ | |
| マスターリース種別 | 賃料保証 | | PML値 | 19.1% | |
| 特記事項 | 該当ありません。 | | | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,792.57㎡ | | 稼働率 | 100.0% | |
| 賃貸面積 | 1,792.57㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 代表的テナント | 株式会社サンウェルズ | | 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：2022年6月20日から2052年5月31日まで ・賃料改定：本件建物の賃貸借開始日の月から満10年据え置くものとします。11年目以降については賃貸人及び賃借人は公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、協議の上合意により賃料を変更することができます。 ・契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了の12ヶ月前までに甲乙いずれからも文書による別段の意思表示がない場合、本契約は期間満了時と同一の条件で更に3年間自動的に更新され、以後も同様とします。 ・中途解約：賃借人は、2042年6月20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、2042年6月21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で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 | P Dハウス東大阪 |
| 鑑定評価額 | 738百万円 |
| 鑑定機関 | 株式会社立地評価研究所 |
| 価格時点 | 2023年11月30日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|---------|--|
| 収益価格 | 738百万円 | 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 | 751百万円 | 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 | — | 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 | 5百万円 | — |
| 維持管理費 | 0百万円 | 実績資料等に基づき計上 |
| 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 | 3百万円 | 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 | — | なし |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 37百万円 | — |
| (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 | 1百万円 | 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)) | 36百万円 | — |
| (7) 還元利回り | 4.8% | — |
| D C F 法による価格 | 732百万円 | — |
| 割引率 | 4.6% | 類似不動産の取引事例との比較及び金融商品の利回りに不動産の個別性を加味すること等により査定 |
| 最終還元利回り | 5.0% | 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 | 781百万円 | — |
| 土地比率 | 38.6% | — |
| 建物比率 | 61.4% | — |

| | |
|--|-------------|
| 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 | 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 2023年11月1日） | | | |
|--------------------------------------|-------------|---------------|-----------|
| PDハウス東大阪 | | | |
| オペレーター | 株式会社サンウェルズ | 開設年月日 | 2022年7月1日 |
| 施設の類型 | 住宅型有料老人ホーム | 居室数（室） | 48 |
| 居住の権利形態 | 利用権方式 | 定員（人） | 48 |
| 居室面積帯（㎡） | 13.08～13.55 | 入居者数（人） | 45 |
| 入居時要件 | 要介護 | 入居率（%） | 93.8 |
| 入居者の平均要介護度 | 3.22 | 入居者の平均年齢（才） | 77 |
| 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） | — | 97～130 | |
| 介護に関わる職員体制 | — | 夜間職員体制（最少時人数） | 1人 |
| 協力医療機関 | 脳神経ホームクリニック | | |
| 協力歯科医療機関 | 福森歯科クリニック分院 | | |

| 本物件の特徴 | |
|---|--|
| <p>パーキンソン病に特化した住宅型有料老人ホームで、東証グロース市場上場の株式会社サンウェルズが運営しています。自社運営の訪問介護事業所と訪問看護ステーションが併設され、専門医監修によるリハビリプログラムの提供、脳神経内科専門医による訪問診療、服薬管理をはじめとする24時間体制の訪問看護、といったサービスが特徴です。本物件は“モノづくりのまち”東大阪市の近鉄奈良線「河内小阪」駅から徒歩12分の戸建て住宅、作業所、共同住宅等が混在する一定の住環境を兼ね備えた地域にあり、大規模な機能回復訓練室を設けるなどパーキンソン病ケア特化型のハード・設備仕様になっています。</p> | |

4. 取得先の概要

有老-45 ノアガーデン A館
 有老-46 ノアガーデン B館
 有老-47 ノアガーデン 別邸
 サ高住-4 ノアガーデン ブルームビュー

| | |
|-----------------------|--|
| 名 称 | 合同会社ノアガーデン八軒 |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋一丁目4番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 業務執行社員 一般社団法人SBH 職務執行者 三品 貴仙 |
| 事業内容 | 1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業 |
| 資本金 | 30万円 |
| 設立年月日 | 2020年12月23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おりません。 |
| 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おりません。 |
| 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-48 PDハウス東大阪

| | |
|-----------------------|--|
| 名 称 | トーセイ・アール株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区芝浦四丁目5番4号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 米田 浩康 |
| 事業内容 | 1. 不動産の売買、賃貸及び管理 2. 前号に付帯する一切の業務 |
| 資本金 | 5,000万円 |
| 設立年月日 | 2023年6月29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おりません。 |
| 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おりません。 |
| 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

※ 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 | 前々々所有者・ 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 | ①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期 |
| ノアガーデン A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（注）は400百万円です。 | ①合同会社ノアガーデン八軒 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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 | - |
| | 384百万円 | 1年を超えて所有しているため省略 | - | - |
| | 2024年2月 | 2021年1月 | - | - |
| ノアガーデン B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（注）は292百万円です。 | ①合同会社ノアガーデン八軒 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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 | - |
| | 280百万円 | 1年を超えて所有しているため省略 | - | - |
| | 2024年2月 | 2021年1月 | - | - |

| 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 | 前々々所有者・ 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 | ①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期 |
| ノアガーデン 別邸 | 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（注）は314百万円です。 | ① 合同会社ノアガーデン八軒 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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 | - |
| | 300 百万円 | 1年を超えて所有しているため省略 | - | - |
| | 2024 年 2 月 | 2021 年 1 月 | - | - |
| ノアガーデン ブルームビュー | 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、大和不動産鑑定による鑑定評価額（注）は768百万円です。 | ① 合同会社ノアガーデン八軒 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サンプル・ヘルスケアが無限責任組合員、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有限責任組合員となるサンプル・ヘルスケア1号投資事業有限責任組合が匿名組合出資する合同会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。 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 | - |
| | 736 百万円 | 1年を超えて所有しているため省略 | - | - |
| | 2024 年 2 月 | 2021 年 1 月 | - | - |

| 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 | 前々々所有者・ 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 | ①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期 |
| PDハウス東大阪 | 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、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は738百万円です。 | 特別な利害関係にある者以外 | 特別な利害関係にある者以外 | - |
| | 693百万円 | - | - | - |
| | 2024年2月 | - | - | - |

(注) 鑑定評価書に記載された「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」の鑑定評価書の建物毎の参考内訳収益価格を記載しています。

6. 媒介の概要

本物件の取得に係る媒介者はいません。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2024年7月期（2024年2月1日～2024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、2023年9月15日付公表の「2023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

ノアガーデン A館



ノアガーデン B館



ノアガーデン 別邸





PDハウス東大阪



(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 | 1.8 | 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 | 4.4 | 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 | 1.9 | 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 | 2.1 | 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 (はびね神戸学園都市) | 兵庫県神戸市 | 4,320 | 5.3 | 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 | 5.1 | 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 | 2.8 | 2017年 3月3日 |
| 有老-22 | 愛広苑壺番館ビル | 新潟県新潟市 | 770 | 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 | 0.8 | 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 | 2.1 | 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 | 1.1 | 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 | リハビリホーム 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 |
| 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 |
| 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 |

| 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) |
|--------------|---------------|--------|---------------------------|---------------------|-----------------|
| 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 | 15.8 | 2019年 2月1日 |
| 合計 | | — | 81,630 | — | — |

(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。