

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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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、下記の匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」又は「本匿名組合出資持分」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

資産名称	裏付資産	所在地	出資予定金額 (出資持分割合) (注2)	取得先
H C 夙川合同会社 匿名組合出資持分	ブレザングラン夙川 (以下「本物件」といいます。)(注1)	兵庫県西宮市	98 百万円 (10.0%)	H C 夙川合同会社

(1) 契約締結日 : 2024年3月19日

(2) 取得(出資)予定年月日 : 2024年3月21日(注2)

(3) 取得資金 : 手許資金

(4) 決済方法 : 取得時に一括支払

(注1) H C 夙川合同会社（以下「本合同会社」又は「営業者」といいます。）は、本物件の現所有者から、本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合98%）を2024年3月21日付で取得する予定です。また、本合同会社は、(注2)に記載の第2回目の追加出資の際に、本物件の現所有者から、残りの信託受益権の準共有持分（持分割合2%）を取得する予定ですが、現時点では時期は未定です。

(注2) 上記は第1回目の出資について記載しています。本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約において、営業者から要請があった場合、本投資法人は第2回目の追加出資を行う義務を負うこととされており、その場合の追加出資金額は5.3百万円又は25.4百万円とされています。本物件につき介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定が得られた場合には、後者の金額となる予定です。

2. 取得の理由

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不動産信託受益権を裏付けとする匿名組合出資持分です。本取得に伴い本物件の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得していますが、本取得に伴う本優先交渉権の確保を通じて本物件取得の蓋然性を高めることにより、将来的な本投資法人の資産規模の拡大と収益基盤の安定化に資するものと判断したため、本取得を決定しました。

また、匿名組合員として、匿名組合の営業者からの本物件の賃料収入等を原資とする利益の配当を通じて、本投資法人の投資収益の増加が期待できます。本物件の詳細については、下記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

(1) 匿名組合出資の内容

取得資産の名称	HC 夙川合同会社匿名組合出資持分	
匿名組合契約の有効期間	2029年3月末日まで（予定）	
営業者の名称	HC 夙川合同会社	
匿名組合の概要	HC 夙川合同会社	
	(資産) 不動産信託受益権：2,205百万円 (注1) 流動資産等：274百万円	(負債) シニア・ローン：1,499百万円 (純資産) 匿名組合出資：980百万円(注2)
	(注1) 営業者は第1回目の出資時に本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合98%)を取得予定です。また、営業者は第2回目の出資時に残りの信託受益権の準共有持分(持分割合2%)を取得予定です。 (注2) 匿名組合出資持分のうち、本投資法人は当初98百万円(匿名組合出資総額の10%)を出資する予定です。	
	計算期間： 毎年2月1日から7月末日、8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は、匿名組合契約締結日から2024年7月末日までとし、匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日までとします。	
	損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益又は損失を出資割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。	
優先交渉権の概要	営業者は、本物件に係る信託受益権等(以下「本件受益権等」といいます。)に関する優先交渉権(優先的に売買交渉を行う権利をいいます。)を、本投資法人に付与します。なお、優先交渉権は、営業者が本物件の現所有者から今後取得予定の本件受益権等に関する全ての権利を対象とします。 優先交渉権の有効期間(優先交渉期間)は、2024年3月19日より2029年3月末日までとします。 営業者は、優先交渉期間中、本件受益権等の売却を目的として第三者に対して本件受益権等に関する情報の提供を行わず、また、本件受益権等の売却に関する交渉を第三者との間で行わないものとし、本投資法人は、優先交渉期間中はいつでも、営業者に対し、本投資法人による本件受益権等の購入に係る売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、当該売買契約の締結に尽力することを要請することができるものとします。	

(2) 組合財産となる不動産信託受益権の内容

以下の表は、本物件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、2024年3月1日時点における状況を記載していません。

a. 「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、本物件について2024年3月25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(いずれも予定)を記載しています。

b. 「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。

c. 「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。

d. 「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。

・「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、本物件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。

e. 「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、営業者が取得する部分の延床面積を記載しています。

・「所有形態」は、本物件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. 「PM会社」について

「PM会社」は、本物件について本投資法人による本匿名組合出資持分の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（予定）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。

g. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、本物件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。

h. 「PML値」について

株式会社 ERI ソリューション作成の建物状況調査報告書に記載の数値を記載しています。

i. 「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、2024 年 3 月 1 日時点の情報をもとに、本物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、本物件の評価額、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。

j. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、本物件について、原則として、本書の日付現在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を記載しています。

・「賃貸可能面積」は、本物件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、本物件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、本物件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。

・「テナント数」は、本物件に係る賃貸借契約に基づいて記載しています。

・「代表的テナント」は、本物件の賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。

・「敷金・保証金」は、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。

・「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されている賃貸借契約等の内容を記載しています。

k. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本物件に関する鑑定評価書、建物状況調査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本物件の基本的性格、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。

物件名称	プレザングラン夙川		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（注1）	2024年3月25日		特定資産の種類		信託受益権（注2）
鑑定評価額 （価格時点）	2,550百万円 （持分100%相当） （2024年3月1日）		信託 受益 権の 概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
				信託設定日	2024年3月25日
最寄駅	阪急神戸線「夙川」駅			信託期間満了日	2034年3月末日
所在地（住居表示）	兵庫県西宮市高塚町11番18号				
土地	建蔽率	40%	建物	竣工年月	2024年2月
	容積率	100%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	用途地域	第1種低層住居専用地域		階数	地下1階付3階建
	敷地面積	2,432.45㎡		用途	老人ホーム
	所有形態	所有権		延床面積	3,051.24㎡
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	なし	
マスターリース種別	—		PML値	1.8%	
特記事項 該当ありません。					
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,076.76㎡		稼働率	100%	
賃貸面積	3,076.76㎡		テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ケア21		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：2024年3月22日から2049年3月31日まで ・ 賃料改定：契約開始日より10年間は原則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6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3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、真にやむを得ない事由が生じた場合、双方は6ヶ月前までに書面で解約を申し入れ、本契約を解約することができます。					

入居者の状況・施設の概要（2024年3月19日時点ホームページより記載）（注3）			
プレザングラン夙川			
オペレーター	株式会社ケア21	開設年月	2024年5月 （予定）
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	73
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	74
居室面積帯（㎡）	22.0	入居者数（人）	—
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	—

本物件の特徴
東証スタンダード市場に上場している株式会社ケア 21 が展開する上位ブランド「プレザングラン」シリーズの住宅型有料老人ホームです。2024年2月竣工、阪急神戸線「夙川」駅から約1km西の丘陵地に位置し、周辺は中大規模戸建住宅が整然と立ち並ぶ閑静な住宅地域となっています。居住性を重視した22㎡超の居室、ベッドや見守り支援システムを標準装備、機能訓練指導員やコンシェルジュの配置といったサービスを想定し、2024年5月開設予定です。

- (注1) 営業者による本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合 98%）の取得予定日を記載しています。
- (注2) 当初取得予定日時点では、信託受益権の準共有持分（持分割合 98%）です。また、営業者は、第2回目の追加出資時に、本物件の現所有者から、残りの信託受益権の準共有持分（持分割合 2%）を取得する予定です。
- (注3) 上記ヘルスケア施設は2024年5月に開設予定でありいずれも予定です。

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得のうち第2回目の出資（具体的な時期は未定です。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

本投資法人が営業者との間で締結した匿名組合契約（以下、「本契約」といいます。）においては、本投資法人が同契約上の支払義務の履行を遅滞した場合には、年率14%の遅延損害金を支払うことが規定されています。但し、第2回目の出資の追加出資金額は最大でも25.4百万円であり、本投資法人は本契約に基づく出資を履行するために必要な手許資金を十分に有していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

5. 営業者の概要

名 称	H C 夙川合同会社
所 在 地	東京都千代田区内神田1丁目3番7号401 あすな会計事務所内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人MRPO 職務執行者 中垣光博
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	2024年2月19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	本投資法人は、当該会社に対し、当初98百万円（当初の匿名組合出資総額の10%）の匿名組合出資を行う予定で、その後追加で5.3百万円又は25.4百万円の追加出資を予定しています。上記の他、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。なお、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が、当該会社からアセッ

	ト・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しません が、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に該当 します。

6. 利害関係人等との取引

匿名組合の営業者である本合同会社は、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であり、かつ本資産運用会社の利害関係者である株式会社マックスリアルティーターにアセット・マネジメント業務を委託していることから、本契約及び本合同会社が株式会社マックスリアルティーターに委託するアセット・マネジメント業務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ものとし、本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遵守上の問題がないことの確認を経た上で、2024年3月14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3月19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。

7. 媒介の概要

本匿名組合出資持分の取得に係る私募取扱業者は利害関係人等に該当しません。

8. 決済方法等

本匿名組合出資持分の第1回目の出資予定日（2024年3月21日）に、本投資法人が営業者に対して出資予定金額（98百万円）を自己資金により一括して支払う予定です。なお、第2回目の出資についても、自己資金により一括して支払う予定です。

9. 取得の日程

本匿名組合出資持分の取得決定日	2024年3月19日
匿名組合契約締結日	2024年3月19日
匿名組合出資予定日	2024年3月21日
営業者による信託受益権の決済予定日	2024年3月25日

（注） 第2回目の出資時期は現時点では未定ですが、改めてお知らせします。

10. 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、取得予定資産の取得による影響を反映した2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2024年1月期 決算短信（REIT）」に記載の「運用状況の見通し」をご覧ください。

11. 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、本合同会社が、株式会社立地評価研究所に本物件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。

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。

鑑定評価書の概要

物件名	プレザングラン夙川
鑑定評価額	2,550百万円（持分100%相当）
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2024年3月1日

※受益権の準共有持分98%に対する価格は2,500百万円です（意見価額）。

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

項目	内容	概要等
収益価格	2,550百万円	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	2,650百万円	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	11百万円	—
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	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	8百万円	地価水準・建築水準を参考に査定額を計上
損害保険料	0百万円	類似不動産の負担水準等を参考に査定額を計上
その他費用	0百万円	—
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	108百万円	—
(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、類似事例に基づき査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	105百万円	—
(7) 還元利回り	4.0%	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	2,500百万円	—
割引率	3.8%	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	4.2%	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	3,140百万円	—
土地比率	67.3%	—
建物比率	32.7%	—

(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、競争上の悪影響が生じるおそれがある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	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

*本投資法人のホームページアドレス：<https://hcm3455.co.jp/>