

平成 27 年 3 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町二丁目 6 番 2 号
 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 取締役財務管理部長 内田 和生
 TEL:03-5204-2355

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ (5物件)

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。）は、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）（平成27年2月）に取得予定である旨を記載した16物件（以下「取得予定資産」といいます。）のうち、下記5物件の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。また、下記5物件につき、いずれも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SMBCHヘルスケアホルダー合同会社から取得します。下記5物件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、平成27年1月29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同年1月29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。

なお、本日取得を完了いたしました5物件以外の取得予定資産11物件については、平成27年3月20日に取得を完了する予定です。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	824
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	724
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	582
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	728
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	1,270
合計	-	-	-	4,128

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 2 月 10 日
- (2) 取得日 : 平成 27 年 3 月 19 日
- (3) 取得先 : 取得先の詳細については、後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 平成 27 年 2 月 17 日及び平成 27 年 3 月 11 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集分）による手取金

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(6) 物件の年間賃料、預り敷金及び保証金 :

各物件の総賃料収入及び月額賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、取得予定資産（計 16 物件）に係る総賃料収入合計は 1,493 百万円（注 1）、預り敷金及び保証金の合計は 596 百万円（注 2）となります。

（注 1）平成 26 年 10 月 31 日時点の各取得予定資産（16 物件）に係る各賃貸借契約における月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注 2）平成 26 年 10 月 31 日時点の各取得予定資産（16 物件）に係る各賃貸借契約における預り敷金又は保証金（信託預り敷金又は保証金を含みます。）の金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 取得資産の内容

取得資産の概要

- ・「信託受託者」及び「信託期間」は、各取得資産について取得時点における信託受託者及び信託期間を記載しています。
- ・「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「住居表示」未実施の場合は、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。

<土地>

- ・「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、取得資産によっては、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。

<建物>

- ・「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。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の延床面積を記載しています。
- ・「建物」の「所有形態」は、各取得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。
「設計会社」、「施工会社」、「建築確認機関」は、取得資産の設計者、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。
- ・「PM会社」は、各取得資産についてプロパティ・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、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。
- ・「マスターリース会社」は、各取得資産のヘルスケア施設の区画について賃貸借契約を締結している会社を記載しています。
- ・「PML値」は、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状況評価報告書に記載の数値を記載しています。
- ・「取得価格」は、各取得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四捨五入して記載しています。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。
- ・「鑑定評価額」は平成26年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・「総賃貸可能面積」は、平成26年10月31日時点における各取得資産に係る建物の賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、平成26年10月31日時点における各取得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、平成26年10月31日時点において、各取得資産に係る建物の総賃貸可能面積のうち、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、平成26年10月31日時点における各取得資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得資産のヘルスケア施設の区画については、いずれも、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テナントとしてい

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

ます。

- ・「代表的テナント」は、各取得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、当該取得資産のヘルスケア施設の区画については、いずれも、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テナントとしています。
- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の取得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四捨五入して記載しています。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」欄の記載を省略しています。
- ・「総賃料収入（年換算）」は、平成26年10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12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。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。
- ・「特記事項」の記載については、原則として、平成26年10月31日時点の情報をもとに、個々の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。

<入居者の状況・施設の概要>

- ・「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書に表示された内容の一部を記載しています。
- ・「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。
- ・「入居率」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。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などの事情により、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」は、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- ・「月額利用料」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。

有老-2 ボンセジュール千歳船橋

物 件 名 称	ボンセジュール千歳船橋	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 19 日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成 26 年 5 月 22 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社	
所在地（住居表示）	東京都世田谷区船橋一丁目 37 番地 3	
土 地	建 蔽 率	66%
	容 積 率	232%
	用 途 地 域	近隣商業地域、第 1 種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	1,020.92 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	昭和 63 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・地下 1 階付 6 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	2,342.17 m ²
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社協立建築設計事務所(新築) 株式会社長谷工コーポレーション(用途変更)	
施 工 会 社	フジタ工業株式会社(新築) 大末建設株式会社(用途変更)	
建 築 確 認 機 関	世田谷区建築主事(新築) 財団法人日本建築設備・昇降機センター(用途変更)	
P M 会 社	株式会社ベネッセスタイルケア	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社ベネッセスタイルケア	
P M L 値	5.4%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	824 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	832 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	2,342.17 m ²	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	2,342.17 m ²	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ベネッセスタイルケア	
敷 金 ・ 保 証 金	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
総賃料収入(年換算)	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の北側の一部は、昭和 21 年に都市計画決定がなされており、当該一部には、都市計画法に基づく建築制限があります。なお、事業決定の具体的時期等については、本書の日付現在未定です。 	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成 18 年 5 月 25 日から平成 38 年 5 月 24 日まで ・賃料改定：賃料は、平成 22 年 3 月 1 日を起算日として 5 年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとしします。	
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成26年7月1日）		
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	20.8～35.1㎡	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.02	
開設年月日	平成24年4月1日	
居室数	42室	
定員	47人	
入居者数	44人	
入居率	93.6%	
入居者の平均年齢	87.0才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	7,600～16,800千円
	月額利用料	201～462千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	368～662千円
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員2人以上	
協力医療機関	医療法人社団 洋誠会 かわいクリニック 医療法人社団 和啓会 メディクスクリニック溝の口	
協力歯科医療機関	医療法人社団 杉友会 ABCデンタルクリニック	

本物件の特徴	
■立地特性	本物件は、世田谷区の北西部に位置し、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩5分の千歳通り沿いに立地しています。周辺には、商店街や住宅地が広がるエリアとなっています。
■物件特性	要介護者向けの標準的な居室面積は18㎡程度であるが、価格の近似する競合施設はやや狭い居室となっている中で、本物件は20㎡超の居室を提供している点は特徴的です。 地下1階、地上6階建てで、食堂、浴室等の共用部を地下1階、地上1階に集中させ、2～6階が居室フロアとなっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

有老-3 ボンセジュール日野

物件名称	ボンセジュール日野	
取得年月日	平成27年3月19日	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成26年5月22日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社	
所在地（住居表示）	東京都日野市落川438番1	
土地	建築率	40%
	容積率	80%
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	敷地面積	2,211.28㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成2年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・3階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	1,984.17㎡
所有形態	所有権	
設計会社	フジホーム企画株式会社(新築) 株式会社蔵建築設計事務所(改修)	
施工会社	株式会社日新工営(新築) 株式会社ゼクスコミュニティ(改修)	
建築確認機関	日野市建築主事(新築) 財団法人日本建築設備・昇降機センター(改修)	
PM会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
PML値	14.0%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	724百万円	
鑑定評価額（価格時点）	732百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	1,984.17㎡	
稼働率	100%	
総賃貸面積	1,984.17㎡	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア	
敷金・保証金	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
総賃料収入（年換算）	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
特記事項	該当ありません。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成18年5月25日から平成38年5月24日まで ・賃料改定：賃料は、平成22年3月1日を起算日として5年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以降この例によります。 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。	
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成26年7月1日）		
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	15.6～31.3 m ²	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.19	
開設年月日	平成24年4月1日	
居室数	56室	
定員	58人	
入居者数	50人	
入居率	86.2%	
入居者の平均年齢	87.9才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	5,100～14,900千円
	月額利用料	156～392千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	281～560千円
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員2人以上	
協力医療機関	医療法人社団 平成優和会 百草の森ふれあいクリニック 医療法人社団 共済会 よつばクリニック	
協力歯科医療機関	医療法人社団 佳仁会 ステーション歯科	

本物件の特徴	
<p>■立地特性 本物件は、京王電鉄京王線「百草園」駅北口から徒歩4分の住宅街に立地し、近隣には図書館などの公共施設が多く集まっています。また、本物件の北部には大規模な新興住宅地が広がっています。なお、駅の南側は、百草園や大宮神宮など緑が多い地域となっています。</p>	
<p>■物件特性 本物件は広い食堂や浴場を設置するなど共有スペースのアメニティーに注力していると考えられます。 1階に150 m²程度の食堂兼機能訓練スペースと比較的広いスペースを有しています。食堂は1階にのみ設置し、1機のエレベーターを利用して運用する仕組みであるが、低層の施設であるため、オペレーション上の制約となる可能性は限定的と考えられます。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

有老-4 ボンセジュール武蔵新城

物件名称	ボンセジュール武蔵新城	
取得年月日	平成27年3月19日	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成26年5月22日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社	
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市高津区千年773番2	
土地	建築率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第1種住居地域
	敷地面積	1,233.49㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	昭和60年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・4階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	1,710.43㎡
	所有形態	所有権
設計会社	大木建設株式会社	
施工会社	大木建設株式会社	
建築確認機関	川崎市建築主事	
PM会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
PML値	12.3%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	582百万円	
鑑定評価額（価格時点）	589百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	1,710.43㎡	
稼働率	100%	
総賃貸面積	1,710.43㎡	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア	
敷金・保証金	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
総賃料収入（年換算）	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
特記事項	該当ありません。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成18年11月24日から平成38年11月23日まで ・賃料改定：賃料は、平成22年3月1日を起算日として5年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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 平成 26 年 7 月 1 日）		
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	13.0～26.7 m ²	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.31	
開設年月日	平成 24 年 4 月 1 日	
居室数	46 室	
定員	49 人	
入居者数	47 人	
入居率	95.9%	
入居者の平均年齢	87.6 才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	4,200～12,000 千円
	月額利用料	156～372 千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	256～512 千円
介護に関わる職員体制	2.5 : 1 以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員 2 人以上	
協力医療機関	医療法人社団 亮友会 福住医院 医療法人社団 和啓会 メディクス溝の口ガーデンクリニック	
協力歯科医療機関	記載無し	

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、JR 南武線「武蔵新城」駅南口から徒歩 15 分の距離に立地しています。本物件の周辺は団地や戸建てから成る住宅街であるが、「武蔵新城」駅周辺には駅前商店街等の商業施設が形成されています。

■物件特性

本物件はエントランス部分を平成 25 年にリニューアルするなど、共用部の修繕も行っています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

有老-5 ボンセジュール秦野渋沢

物件名称	ボンセジュール秦野渋沢	
取得年月日	平成27年3月19日	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	平成26年5月22日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社	
所在地（住居表示）	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60	
土地	建築率	60%
	容積率	180%
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	敷地面積	2,588.04 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成3年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・5階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	3,435.79 m ²
所有形態	所有権	
設計会社	有限会社岩田設計事務所(新築) 株式会社フィルツ都市建築設計(改修)	
施工会社	株式会社岡野建設(新築) 東急リニューアル株式会社(改修)	
建築確認機関	秦野市建築主事(新築・改修)	
PM会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
マスターリース会社	株式会社ベネッセスタイルケア	
PML値	18.2%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	728百万円	
鑑定評価額(価格時点)	766百万円(平成26年10月31日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	3,435.79 m ²	
稼働率	100%	
総賃貸面積	3,435.79 m ²	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社ベネッセスタイルケア	
敷金・保証金	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
総賃料収入(年換算)	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
特記事項	該当ありません。	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成19年5月22日から平成39年5月21日まで ・賃料改定：賃料は、平成22年3月1日を起算日として5年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・契約更新：契約期間満了の6ヵ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に5年間更新されるものとし、以降この例によります。 ・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人とも 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	に契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。
--	------------------------------------

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成26年7月1日）

オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	14.0～28.1 m ²	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.27	
開設年月日	平成24年4月1日	
居室数	100室	
定員	101人	
入居者数	84人	
入居率	83.1%	
入居者の平均年齢	85.6才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	3,000～10,200千円
	月額利用料	140～365千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	230～456千円
介護に関わる職員体制	2.5:1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員3人以上	
協力医療機関	医療法人 おひさま会 おひさまクリニック みどりクリニック	
協力歯科医療機関	医療法人社団 玉成会 中西歯科	

本物件の特徴
■立地特性

本物件は、小田急小田原線「渋沢」駅南口から徒歩で10分の住宅街に立地しています。本物件から5km圏には、運動公園やゴルフ場などの非居住地区が点在する環境となっています。

■物件特性

本物件の居室面積は14m²程度、且つ食堂は1階にまとまったスペースで確保されているだけでなく、各フロアにおいてもリビングスペースが確保されています。入居者の要介護度が重度化した場合も考慮された設計となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

有老-6 メディカルホームボンセジュール小牧

物 件 名 称	メディカルホームボンセジュール小牧	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 19 日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	平成 26 年 5 月 22 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社	
所在地（住居表示）	愛知県小牧市城山三丁目 1 番	
土 地	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	第 1 種中高層住居専用地域
	敷 地 面 積	8,229.85 m ²
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 3 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造銅板葺・陸屋根・10 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	8,858.49 m ²
	所 有 形 態	所有権
設 計 会 社	株式会社久米建築事務所(新築) 株式会社内藤建築事務所(増築・用途変更)	
施 工 会 社	大日本土木・松村組共同企業体(新築) 株式会社イチケン東京支店(増築・用途変更)	
建 築 確 認 機 関	愛知県尾張建設事務所建築主事（新築・増築・用途変更）	
P M 会 社	株式会社ベネッセスタイルケア	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社ベネッセスタイルケア	
P M L 値	4.3%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,270 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,310 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	8,858.49 m ²	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	8,858.49 m ²	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社ベネッセスタイルケア	
敷 金 ・ 保 証 金	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
総賃料収入（年換算）	オペレーターより開示の承諾を得られていないため、非開示とさせていただきます。	
特 記 事 項	該当ありません。	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：平成 19 年 5 月 22 日から平成 39 年 5 月 21 日まで ・ 賃料改定：賃料は、平成 22 年 3 月 1 日を起算日として 5 年毎に賃貸人と賃借人が協議の上、合意により変更することができます。 ・ 契約更新：契約期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に 5 年間更新されるものとし、以降この例によります。 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	・中途解約：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は賃貸人賃借人ともに契約を継続させることとし、賃貸借期間中は解約できないものとします。	
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 平成26年7月1日）		
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	23.3～72.9 m ²	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.02	
開設年月日	平成24年4月1日	
居室数	123室	
定員	166人	
入居者数	101人	
入居率	60.8%	
入居者の平均年齢	85.5才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	なし
	月額利用料	なし
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	172～375千円
介護に関わる職員体制	記載無し	
夜間職員体制（最小時人数）	看護職員1人以上 その他4人以上	
協力医療機関	医療法人 敬生会 千種さんクリニック 笑顔のおうちクリニック名古屋 医療法人社団 喜峰会 東海記念病院	
協力歯科医療機関	記載無し	

本物件の特徴	
<p>■立地特性 本物件は、小牧JCT近隣、中央道沿いの団地の中に位置しています。公共機関によるアクセスはJR中央本線「春日井」駅北口よりバス約26分となっています。 本物件の周辺には、大型団地や新興住宅地が点在するものの、北部には農地や山林が広がっています。</p>	
<p>■物件特性 本物件は、社員寮をコンバージョンして運営しているため、最多居室面積が26.6 m²と他の施設と比較すると広く、共用スペースが広い特徴があります。 7階から10階までは自立者向けフロアであり、居室に浴室やミニキッチンなど設置されています。このため介護ステーションは設置されていません。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

3. 取得先の概要

- 有老-2 ボンセジュール千歳船橋
- 有老-3 ボンセジュール日野
- 有老-4 ボンセジュール武蔵新城
- 有老-5 ボンセジュール秦野渋沢
- 有老-6 メディカルホームボンセジュール小牧

名 称	SMB Cヘルスケアホルダー合同会社
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 一般社団法人サポートホールディングス 11号 職務執行者 本郷雅和
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	1,000円
設立年月日	平成25年9月26日
純資産	取得先より、純資産について開示することの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、総資産について開示することの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・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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。
人的関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・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。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆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：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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. 物件取得等の状況

※ 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
ボンセジュール千歳船橋	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 832 百万円です。	①SMB Cヘルスケアホルダー合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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
	824 百万円	830 百万円	
	平成 27 年 3 月	平成 26 年 5 月	
ボンセジュール日野	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 732 百万円です。	①SMB Cヘルスケアホルダー合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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
	724 百万円	729 百万円	
	平成 27 年 3 月	平成 26 年 5 月	
ボンセジュール武蔵新城	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 589 百万円です。	①SMB Cヘルスケアホルダー合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
		のウェアハウジング目的 で取得	
	582 百万円 平成 27 年 3 月	586 百万円 平成 26 年 5 月	
ボンセジュール 秦野洪沢	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 766 百万円です。	①SMB Cヘルスケアホルダー合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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
	728 百万円 平成 27 年 3 月	733 百万円 平成 26 年 5 月	
メディカルホーム ボンセジュール小牧	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 1,310 百万円です。	①SMB Cヘルスケアホルダー合同会社 ②資産運用会社の主要スポンサーであるNECキャピタルソリューション株式会社が無限責任組合員、株式会社三井住友銀行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
	1,270 百万円 平成 27 年 3 月	1,275 百万円 平成 26 年 5 月	

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

平成27年7月期（平成26年12月9日～平成27年7月31日）及び平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28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「平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

7. 鑑定評価書の概要

有老-2 ポンセジュール千歳船橋

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 832 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	832 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	845 百万円	標準的かつ安定的な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)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	7 百万円	該当事項無し
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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	1 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	4 百万円	平成 26 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	49 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% として運用益を査定
(5) 資本的支出	6 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	43 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	826 百万円	該当事項無し
割引率	5.3%	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	5.4%	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	778 百万円	該当事項無し
土地比率	79.1%	該当事項無し
建物比率	20.9%	該当事項無し

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、小田急小田原線「千歳船橋」駅から徒歩約 5 分に所在し、生活利便性・交通アクセスともに良好な立地特性を有しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好です。基準室は 20 ㎡以上と有料老人ホームとしては十分な広さを有するほか、居室内及び共用部とも、一定の設備水準を備えています。また、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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) 借借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、借借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

有老-3 ボンセジュール日野

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 732 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	732 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	743 百万円	標準的かつ安定的な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)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	5 百万円	該当事項無し
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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	0 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	2 百万円	平成 26 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	43 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% 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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	40 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.4%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	727 百万円	該当事項無し
割引率	5.5%	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	5.6%	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	678 百万円	該当事項無し
土地比率	73.8%	該当事項無し
建物比率	26.2%	該当事項無し

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、京王線「百草園」駅から徒歩 4 分、戸建住宅等を中心とする比較的閑静な住宅地に存し、交通利便性・住環境に優れた立地特性を備えています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好であり、居室内及び共用部の設備水準は充実しているほか、共用部には季節を感じることができる緑豊かな庭園が配されています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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) 賃借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

有老-4 ボンセジュール武蔵新城

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 589 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	589 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	597 百万円	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	非開示 (注)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	4 百万円	該当事項無し
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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	0 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	2 百万円	平成 26 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	36 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% 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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	33 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	585 百万円	該当事項無し
割引率	5.7%	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	5.8%	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	586 百万円	該当事項無し
土地比率	77.5%	該当事項無し
建物比率	22.5%	該当事項無し

試算価格の	対象不動産は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約 15 分、戸建住宅や中低層共同住宅が建ち並ぶ比
-------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>較的閑静な住宅街に立地しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好です。また、居室面積は13㎡と小ぶりであるが、居室内の設備水準及び共用施設も充実しているほか、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
-----------------------	---

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

有老-5 ボンセジュール秦野渋沢

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 766 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	766 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	776 百万円	標準的かつ安定的な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)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	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	該当事項無し
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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	0 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	4 百万円	平成 26 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 2% 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・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	43 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	761 百万円	-
割引率	5.7%	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	5.8%	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	712 百万円	該当事項無し
土地比率	44.2%	該当事項無し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

建物比率	55.8%	該当事項無し
------	-------	--------

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、小田急小田原線「渋沢」駅から徒歩約10分、戸建住宅や中低層共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街に存し、一定の交通利便性と居住環境を兼ね備えた立地特性を有しています。建物については、経年による相応の劣化は認められるものの、維持管理の状態は概ね良好であり、居室内の設備水準及び共用施設も充実しているほか、運営面についても充実した介護サービス等の提供体制が整えられています。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	--

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

有老-6 メディカルホームボンセジュール小牧

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,310 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,310 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	1,330 百万円	標準的かつ安定的な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)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の収益性及び現行契約等を踏まえ、安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	現行契約等を踏まえ、空室損失は計上しない
(2) 運営費用	16 百万円	該当事項無し
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	6 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	0 百万円	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0 百万円	テナントの入れ替えは想定しない
公租公課	9 百万円	平成 26 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料実績資料等に基づき査定
その他費用	0 百万円	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	92 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	1 百万円	運用利回りを 2% として運用益を査定
(5) 資本的支出	13 百万円	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	80 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	6.1%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	1,300 百万円	該当事項無し
割引率	6.2%	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	最終還元利回り	6.3%	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		1,270百万円	該当事項無し
	土地比率	48.6%	該当事項無し
	建物比率	51.4%	該当事項無し

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、最寄駅から距離があるもののバス停に至近であり、また、公園に程近く且つ周囲を緑道に囲まれるなど自然環境に恵まれた立地特性を有しています。対象建物については、居室面積が1人部屋で23~27㎡程度と有料老人ホームとしては広く、共用スペースの充実も図られており、施設グレードについては他の競合物件に劣るものではないと思料されます。さらに、運営面においても、医療と福祉が充実した施設運営が行われており、利用者のニーズに合致しているといえます。以上のこと等を勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

8. オペレーターの会社概要

株式会社ベネッセスタイルケア

名 称	株式会社ベネッセスタイルケア
所 在 地	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号新宿モノリスビル
代表者の役職・氏名	代表取締役 滝山 真也
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有料老人ホーム事業その他介護等の高齢者向けサービス事業 2. 老人福祉法による老人福祉施設を経営する事業 3. 老人福祉法による老人居宅生活支援事業 4. 介護保険法による居宅介護支援事業 5. 介護保険法による居宅サービス事業 6. 介護保険法による地域密着型サービス事業 7. 介護保険法による介護予防サービス事業 8. 介護保険法による地域密着型介護予防サービス事業 9. 介護保険法による介護予防支援事業 10. 介護保険法による包括的支援事業の受託およびその他介護保険法に基づく市町村の業務の受託 11. 介護福祉用品・介護福祉機器の販売およびリース、レンタル業 12. 老人および身体障害者の介護をするに必要な設備ならびに構造を備えた住宅の設計・施工 13. 介護および看護に関する資格取得および技能習得支援のための講座ならびに研修事業 14. 介護および福祉に関する資格取得の講習会の開催および通信教育事業 15. 介護および福祉に関する教育用図書、ビデオ等の各種教材の作成および販売 16. 医療、介護および福祉に関する情報の提供、コンサルティング業 17. 賃貸アパートの経営 18. 医療保険および介護保険請求事務代行および個人負担額徴収事務代行 19. 医療機関の一般事務の受託 20. 医療及び介護事業に関する商品販売戦略の立案及び実施に関する業務 21. 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介ならびに所有・管理及び利用、建築設計、施工監理 22. 建物保守管理業 23. 不動産および動産（医療用品および介護用品以外の消耗品を除く）に関する賃貸業 24. 医療および介護事業に関する人材採用および人材育成に関する業務の受託 25. 清掃、食事、リネンサプライ、エレベータ保守に関する委託先会社の選択および運営管理業務の受託 26. 医療および介護事業に関するスタッフの稼働スケジュール調整および給与支払い事務代行 27. 医療および介護事業に関するリスクマネジメント業務の受託 28. 損害保険の代理業および生命保険の募集に関する業務 29. 広報の企画・実施の受託 30. 資産管理および運用業務の受託 31. 介護事業における一般事務の受託 32. 労働者の派遣、紹介および斡旋に関する事業 33. 保育所および託児所の運営

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。

	34. 身体障害者福祉法に基づく居宅介護事業 35. 知的障害者福祉法に基づく居宅介護事業 36. 児童福祉法に基づく居宅介護事業 37. 障害者自立支援法による障害福祉サービス事業 38. 日用品雑貨、家具等の販売 39. 生鮮食品、保存食品、加工食品、清涼飲料、嗜好飲料および調味料の販売 40. 前各号に付帯関連する一切の事業
資 本 金	100 百万円（平成 26 年 10 月 31 日時点）
設 立 年 月 日	平成 7 年 9 月 7 日
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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・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・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	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況調査報告書の概要

参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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 鑑定評価書の概要

本投資法人は、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所のいずれかから、各取得（予定）資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が平成 26 年 10 月 31 日を価格時点として取得している各取得（予定）資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。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立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要 (注1)							鑑定 NOI (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注3)
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)			
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)				
有老-1	アクアマリン西宮浜	株式会社立地評価研究所	2,030	2,040	5.7	2,030	5.4	5.9	1,930	120	6.1	
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	株式会社谷澤総合鑑定所	832	845	5.2	826	5.3	5.4	778	49	5.9	
有老-3	ボンセジュール日野	株式会社谷澤総合鑑定所	732	743	5.4	727	5.5	5.6	678	43	6.0	
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	589	597	5.6	585	5.7	5.8	586	36	6.2	
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	株式会社谷澤総合鑑定所	766	776	5.6	761	5.7	5.8	712	47	6.4	
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	1,330	6.1	1,300	6.2	6.3	1,270	92	7.3	
有老-7	アズハイム光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,440	1,440	5.3	1,440	5.0	5.4	1,600	76	5.5	
有老-8	アズハイム文京白山	一般財団法人日本不動産研究所	1,490	1,510	4.8	1,470	4.6	5.0	1,320	72	5.0	
有老-9	レストヴィラ町田小野路	一般財団法人日本不動産研究所	3,670	3,710	5.1	3,630	4.9	5.3	3,050	191	5.3	
有老-10	レストヴィラあざみ野	一般財団法人日本不動産研究所	3,080	3,110	4.9	3,040	4.7	5.1	1,840	158	5.2	
有老-11	さわやか立花館	一般財団法人日本不動産研究所	1,550	1,560	5.7	1,530	5.5	5.9	1,220	95	6.2	
有老-12	さわやか和布刈館	一般財団法人日本不動産研究所	1,430	1,440	5.8	1,420	5.6	6.0	773	87	6.3	
有老-13	さわやか田川館	一般財団法人日本不動産研究所	403	406	5.9	400	5.7	6.1	375	25	6.6	
有老	グッドタイ	一般財団	1,780	1,800	4.8	1,760	4.6	5.0	1,650	92	5.2	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要 (注1)							鑑定 NOI 利回り (%) (注3)
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)	鑑定 NOI (百万円)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)			
-14	ムホーム不 動前	法人日本 不動産研 究所									
サ高 住-1	Cアミーユ 淡路駅前	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,010	2,020	5.6	1,990	5.4	5.8	1,780	115	5.9
サ高 住-2	Cアミーユ 神戸上沢	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,240	1,250	5.6	1,230	5.4	5.8	1,070	71	5.9
合計		-	24,352	24,577	-	24,139	-	-	20,632	1,376	5.8

(注1) 平成26年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各取得(予定)資産に係る鑑定NOIの総額を取得(予定)価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \text{各取得(予定)資産の鑑定NOI} \div \text{各取得(予定)資産の取得(予定)価格}$$

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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2 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得（予定）資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断及び地震リスク評価等に関する建物状況評価報告書を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はデロイトトーマツPRS株式会社のいずれかより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	建物状況調査機関	再調達価格 (千円) (注1、2)	調査時点における修繕費 (千円) (注1)			PML値 (%) (注4)	調査年月 (注5)
				緊急 (注3)	短期 (注3)	長期 (注3)		
有老-1	アクアマリン西宮浜	デロイトトーマツPRS株式会社	1,011,170	0	0	94,270	8.5	平成27年1月
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	528,400	0	0	91,873	5.4	平成27年1月
有老-3	ボンセジュール日野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	398,100	0	0	63,570	14.0	平成27年1月
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	352,100	500	0	44,646	12.3	平成27年1月
有老-5	ボンセジュール秦野渋沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	737,000	0	0	72,033	18.2	平成27年1月
有老-6	メディカルホームボンセジュール小牧	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,701,200	0	0	217,018	4.3	平成27年1月
有老-7	アズハイム光が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	746,500	0	0	40,329	4.8	平成27年1月
有老-8	アズハイム文京白山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	549,200	0	0	23,282	3.0	平成26年9月
有老-9	レストヴィラ町田小野路	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,647,300	100	0	100,489	5.7	平成26年9月
有老-10	レストヴィラあざみ野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,195,600	0	0	91,853	5.9	平成26年10月
有老-11	さわやか立花館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1,464,300	0	0	98,612	3.7	平成26年9月
有老-12	さわやか和布刈館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	912,200	0	0	69,005	2.7	平成26年9月
有老-13	さわやか田川館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	439,000	0	0	37,007	1.2	平成26年9月
有老-14	グッドタイムホーム不動前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	777,100	50	0	101,331	11.1	平成26年9月
サ高住-1	Cアミーユ淡路駅前	デロイトトーマツPRS株式会社	1,283,730	0	0	50,210	6.8	平成26年12月
サ高住-2	Cアミーユ神戸上沢	デロイトトーマツPRS株式会社	806,540	0	0	40,130	4.4	平成26年11月

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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	物件名称	建物状況 調査機関	再調達価格 (千円) (注1、2)	調査時点における修繕費 (千円) (注1)			PML値 (%) (注4)	調査年月 (注5)
				緊急 (注3)	短期 (注3)	長期 (注3)		
合計	-	-	14,549,440	650	0	1,235,658	2.6	-

(注1) 「再調達価格」及び「修繕費」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「再調達価格」については、各取得(予定)資産に係る建物エンジニアリング・レポートに記載されている消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

(注3) 「緊急」は、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新又は是正に要する推定費用を記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における、1年以内に必要修繕費用を記載しています。「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における10年～15年間(各調査会社により異なります。)の修繕更新費用の総額を記載しています。

(注4) 「PML値」の合計欄に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成27年1月付「16物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、取得(予定)資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

(注5) 「調査年月」については、各取得(予定)資産に係る建物エンジニアリング・レポートの作成年月を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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 3 本投資法人のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円） （注1）	投資比率（%） （注2）	取得先	取得（予定）日（注3）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号	1,950	8.2	株式会社 エバーグリーン	平成27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	3.5	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27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	3.1	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27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	2.5	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27年 3月19日
有老-5	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	3.1	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27年 3月19日
有老-6	メディカル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	5.4	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27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	5.8	SMBCヘルスケアホルダー合同会社	平成27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	6.0	合同会社 HCデネブ	平成27年 3月20日
有老-9	レストヴィラ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	3,580	15.1	合同会社 HCデネブ	平成27年 3月20日
有老-10	レストヴィラあざみ野	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24	3,050	12.9	合同会社 HCデネブ	平成27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	6.4	合同会社 HCベガ	平成27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	5.8	合同会社 HCベガ	平成27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	1.6	合同会社 HCベガ	平成27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	7.3	合同会社 HCデネブ	平成27年 3月20日
サ高住-1	Cアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26	1,930	8.1	大阪ガス都市開発株式会社	平成27年 3月20日
サ高住-2	Cアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5	1,200	5.1	大阪ガス都市開発株式会社	平成27年 3月20日
合計		—	23,683	100.0	—	—

（注1）「取得（予定）価格」は、各取得（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四捨五入して記載しています。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2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計額が合計欄と一致しない場合があります。

（注3）「取得（予定）日」は、各取得（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。