

平成 27 年 3 月 20 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 (11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11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11物件のうちアクアマリン西宮浜、Cアミーユ淡路駅前及びCアミーユ神戸上沢を除く8物件については、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SMBCHヘルスケアホルダー合同会社、合同会社HCベガ又は合同会社HCデネブのいずれかから取得します。取得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、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、平成27年3月19日に取得いたしました5物件とあわせて、本日まで取得予定資産全ての取得を完了しています。

#### 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-1	アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市	株式会社エバーグリーン	1,950
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	SMBCヘルスケアホルダー 合同会社	1,385
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区	合同会社HCデネブ	1,430
有老-9	レストヴィラ 町田小野路	東京都町田市	合同会社HCデネブ	3,580
有老-10	レストヴィラ あざみ野	神奈川県横浜市 都筑区	合同会社HCデネブ	3,050
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市博多区	合同会社HCベガ	1,520
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市 門司区	合同会社HCベガ	1,380
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	合同会社HCベガ	390
有老-14	グッドタイムホーム 不動前	東京都品川区	合同会社HCデネブ	1,740

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	所在地	取得先	取得価格 (百万円)
サ高住-1	Cアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市 東淀川区	大阪ガス都市開発 株式会社	1,930
サ高住-2	Cアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区	大阪ガス都市開発 株式会社	1,200
合計	-	-	-	19,555

- (1) 売買契約締結日 : 有老-1 並びにサ高住-1 及び 2 平成 27 年 2 月 2 日  
有老-7 乃至 14 平成 27 年 2 月 10 日
- (2) 取得日 : 平成 27 年 3 月 20 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による手取金（一般募集分）及び借入金（注 1）
- (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 2）、預り敷金及び保証金の合計は 596 百万円（注 3）となります。

（注 1）当該借入金については、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

（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 3）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。なお、「さわやか立花館」については、平成27年1月31日時点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又はデロイトトーマツPRS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

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。

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。

- ・「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>

- ・有料老人ホームの「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。サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」といいます。）の「入居者の状況・施設の概要」については、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運営する「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、オペレーターに対するヒアリング又はオペレーターのホームページより得られた内容を記載しています。なお、「－」と記載している項目は、重要事項説明書に記載がない場合又はオペレーターより開示の承諾を得られていない場合であり、記載を省略しています。
- ・「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-1 アクアマリーン西宮浜**

物 件 名 称	アクアマリーン西宮浜	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 27 年 3 月 20 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	株式会社エバーグリーン	
所在地（住居表示）	兵庫県西宮市西宮浜四丁目 15 番 2 号	
土 地	建 蔽 率	80%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	近隣商業地域
	敷 地 面 積	2,587.93 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 19 年 5 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・5 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	5,157.26 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社横河建築設計事務所	
施 工 会 社	積水ハウス株式会社	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
P M 会 社	グリーンライフ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	グリーンライフ株式会社	
P M L 値	8.5%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,950 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,030 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社立地評価研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	5,157.26 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100.0%	
総 賃 貸 面 積	5,157.26 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	2	
代 表 的 テ ナ ン ト	グリーンライフ株式会社	
敷 金 ・ 保 証 金	オペレーターおよび他テナント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）	オペレーターおよび他テナント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	本物件の取得に際し、本物件の東側の土地について、その隣地所有者との間で、本物件の駐車場の利用のための通行を確保する権利を設定する覚書を締結しています。	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：平成 19 年 6 月 1 日から平成 49 年 5 月 31 日まで</li> <li>・ 賃料改定：賃貸開始日から 10 年間は、賃料減額請求権を行使しないものとします。それ以降は 5 年毎に協議の上、賃料を改定することができます。</li> <li>・ 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の 6 ヶ月までに、相手方に対して更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じの条件で同契約はさらに 1 年間更新されるものとし以後も同様とします。</li> </ul>	

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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中途解約：賃借人は原則として中途解約できないものとします。但し、やむを得ない事情があるとして双方で合意したとき又は破産手続開始、会社更生手続開始、強制執行、保全処分を受けた場合等には本契約を解約又は解除できるものとします。</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>	
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	グリーンライフ株式会社	
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	20.1～40.3 m <sup>2</sup>	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.05	
開設年月日	平成19年6月1日	
居室数	90室	
定員	100人	
入居者数	96人	
入居率	96.0%	
入居者の平均年齢	87.8才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	該当なし
	月額利用料	該当なし
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	236～374千円
介護に関わる職員体制	3：1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員4人以上	
協力医療機関	医療法人 協和会 協和マリナホスピタル	
協力歯科医療機関	おおはら歯科医院	

本物件の特徴
<p><b>■立地特性</b> 本物件は、西宮浜に造成された住宅地区に立地しており、公共交通機関の便はバスのみですが、海に面した閑静な環境にあります。</p> <p><b>■物件特性</b> 本物件の居室は個室が20.1～20.8 m<sup>2</sup>、二人室が38.2 m<sup>2</sup>～40.3 m<sup>2</sup>で、競合施設の中でも広めの居室を備え、南向き居室については、新西宮ヨットハーバーや大阪港が見渡せ、開放感や眺望、日照・通風に優れた良好な居住環境が確保されています。</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-7 アズハイム光が丘

物 件 名 称	アズハイム光が丘	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 3 月 28 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）	東京都練馬区谷原四丁目 3 番 23 号	
土 地	建 蔽 率	60%/50%
	容 積 率	200%/100%
	用 途 地 域	第 1 種住居地域/第 1 種低層住居専用地域
	敷 地 面 積	2,868.46 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 18 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・3 階建
	用 途	養護所
	延 床 面 積	3,628.60 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社トータルプランニングインスティテュート	
施 工 会 社	埼玉建興株式会社	
建 築 確 認 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
P M 会 社	株式会社アズパートナーズ	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社アズパートナーズ	
P M L 値	4.8%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,385 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,440 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	3,628.60 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	3,628.60 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社アズパートナーズ	
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	本土地の北側に接面している道路については、昭和 44 年に練馬大泉石神井付近土地区画整理事業として都市計画決定がなされており、当該決定の対象となっている本物件の土地の一部には、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"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：平成 26 年 3 月 28 日から平成 46 年 3 月 27 日まで</li> <li>・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、甲および乙が相手方に対して前項記載の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に 2 年間更新されるものとし、その後の期間満了の場合も同様とします。</li> </ul>	
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 10 月 1 日）		
オ ペ レ ー タ ー	株式会社アズパートナーズ	

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。

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	18.2～36.4 m <sup>2</sup>	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.34	
開設年月日	平成18年5月1日	
居室数	83室	
定員	89人	
入居者数	83人	
入居率	93.2%	
入居者の平均年齢	86.1才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	3,000～21,300千円
	月額利用料	156～541千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	331～671千円
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4人以上	
協力医療機関	中村医院 医療法人浩生会 スズキ病院	
協力歯科医療機関	横田歯科医院	

#### 本物件の特徴

##### ■立地特性

本物件は、練馬区を東西に走る目白通り近くに所在し、西武池袋線「石神井公園」駅からは徒歩19分程となっています。

本物件の周辺には住宅街が形成されており、「石神井公園」駅周辺には商業施設なども点在しています。

本物件から3km圏は、ほぼ練馬区内に収まります。

##### ■物件特性

平成18年に建築された有料老人ホームで、建物はH型の平面配置をしています。専用居室は83室、うち2人用6室を有しています。1階及び3階が主に自立の方が利用しており、2階は認知・重度の方が利用する等、階層毎に入居者を分けて、効率的な運営を行っています。共用施設としては、ロビー、ラウンジ、相談室、浴場、アリーナガーデン等があります。

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。



**有老-8 アズハイム文京白山**

物件名称	アズハイム文京白山	
取得年月日	平成27年3月20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10月29日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCデネブ	
所在地（住居表示）	東京都文京区白山四丁目36番13号	
土地	建築率	80%
	容積率	400%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	540.29 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成19年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・8階建
	用途	老人ホーム、保育所
	延床面積	2,494.78 m <sup>2</sup>
所有形態	所有権	
設計会社	株式会社クオリティ	
施工会社	株式会社ピーエス三菱	
建築確認機関	文京区建築主事	
PM会社	株式会社アズパートナーズ	
マスターリース会社	株式会社アズパートナーズ	
PML値	3.0%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	1,430百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,490百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	2,494.78 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
総賃貸面積	2,494.78 m <sup>2</sup>	
テナント数	2	
代表的テナント	株式会社アズパートナーズ	
敷金・保証金	オペレーターおよび他テナント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）	オペレーターおよび他テナント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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：平成19年3月29日から平成39年3月28日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸人及び賃借人は本契約締結日から5年を経過する毎に、本契約締結日後5年を経過する日（10年を経過する日以降も同様とします）の6ヶ月以上前から協議の上、本件賃料を合意により改定することができます。協議の際には、土地または建物に対する公租公課、賃料水準の変動、消費者物価指数の増減率、経済情勢の変動等並びに市場調査の結果等を参考に努めるものとし、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き賃料は増減されないものとし、賃借人及び賃貸人の間で、賃料改定に関する協議が調わなかった場合には、従前の条件に従うものとしします。</li> </ul>	

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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約更新：賃貸人又は借借人が、上記賃貸借契約期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、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、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに2年間更新されるものとし以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：借借人は平成34年3月29日までの間は解約することはできません。平成34年3月29日以降は、借借人は賃貸人に対し6か月以上の予告期間を定めた書面による通知をすることにより、中途解約することができます。但し、法人税法施行令（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法施行令」といいます。）第136条の3第1項及び第3項に抵触し、本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、賃貸人及び借借人は平成34年3月29日までの期間を別途合意のうえ変更できるものとしします。</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、借借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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10月1日）

オペレーター	株式会社アズパートナーズ	
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	17.1～30.0 m <sup>2</sup>	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.65	
開設年月日	平成19年4月1日	
居室数	50室	
定員	52人	
入居者数	49人	
入居率	94.2%	
入居者の平均年齢	85.2才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	5,400～26,700千円
	月額利用料	156～601千円
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	451～761千円
介護に関わる職員体制	2:1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	医療法人財団黎明会 大塚クリニック 医療法人財団桃栄会 木村牧角病院 東都文京病院	
協力歯科医療機関	ナカデンビルデンタルオフィス	

本物件の特徴

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。

■立地特性

本物件は文京区のやや北寄りに位置します。都営地下鉄三田線「白山」駅より徒歩 8 分で白山通り沿いの住宅街に立地します。周辺には東京大学を始め文教施設が多く所在します。

■物件特性

本物件は平成 19 年に建設された鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建の有料老人ホームで、総居室は 50 室を有します。事務室、厨房、浴室などの設備だけでなく、保育所や静養コーナー、娯楽室、屋上庭園等も有します。

有老-9 レストヴィラ町田小野路

物件名称	レストヴィラ町田小野路	
取得年月日	平成27年3月20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10月29日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCデネブ	
所在地（住居表示）	東京都町田市小野路町1612	
土地	建築率	50%
	容積率	150%
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	敷地面積	7,404.13㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成19年10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	7,720.17㎡
所有形態	所有権	
設計会社	株式会社ナチュラル設計企画	
施工会社	八生建設株式会社	
建築確認機関	町田市建築主事	
PM会社	ワタミの介護株式会社	
マスターリース会社	ワタミの介護株式会社	
PML値	5.7%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	3,580百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,670百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	7,720.17㎡	
稼働率	100%	
総賃貸面積	7,720.17㎡	
テナント数	1	
代表的テナント	ワタミの介護株式会社	
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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：平成19年11月1日から平成39年10月31日まで</li> <li>・賃料改定：契約締結日から5年を経過する毎に双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。</li> <li>・契約更新：賃貸人又は借借人が、期間満了日の1年前から6ヶ月前までの間に、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、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：賃貸借開始日から15年間は中途解約不可。但し、やむを得ない理由で中途解約を行う場合には、賃貸人の書面による承諾を得た上で、解約日の12ヶ月前までに書面による解約通知を行わな</li> </ul>	

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。

	ればならず、賃貸人が代替賃借人との契約を締結するまでは、賃借人の義務を免れることはできません。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。	
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	ワタミの介護株式会社	
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	17.8～38.1 m <sup>2</sup>	
入居時要件	要介護・要支援	
入居者の平均要介護度	2.25	
開設年月日	平成19年11月1日	
居室数	163室	
定員	169人	
入居者数	137人	
入居率	81.0%	
入居者の平均年齢	88.1才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	2,000～13,600千円
	月額利用料	189～204千円
月払い方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
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6人以上	
協力医療機関	医療法人 鳳和会 港北メディカルクリニック 医療法人社団 平成優和会 百草の森ふれあいクリニック	
協力歯科医療機関	医療法人社団 桜栄会 八王子歯科室	

#### 本物件の特徴

##### ■立地特性

本物件は小田急線「鶴川」駅からバスで約12分に所在し、周辺は閑静な住宅街です。

##### ■物件特性

本物件は介護付有料老人ホームとして設計されており、1階～6階の各階に合計163室の居室が設けられています。20 m<sup>2</sup>程度の居室が標準的で、ケアステーション、ラウンジ、ダイニングのほか、一時介護室、事務室、ウェルネスルーム、大浴場、特殊浴、食品庫、冷蔵庫室、食器洗浄室、職員休憩室などを有しています。

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。

## 有老-10 レストヴィラあざみ野

物 件 名 称	レストヴィラあざみ野	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 10 月 29 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCデネブ	
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘 19 番 24	
土 地	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	準住居地域
	敷 地 面 積	2,748.64 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 16 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・地下 1 階付 5 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	5,789.25 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
設 計 会 社	株式会社西尾建築設計	
施 工 会 社	株式会社末長組	
建 築 確 認 機 関	イーホームズ株式会社	
P M 会 社	ワタミの介護株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ワタミの介護株式会社	
P M L 値	5.9%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	3,050 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	3,080 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	5,789.25 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	5,789.25 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	ワタミの介護株式会社	
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"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：平成 19 年 6 月 28 日から平成 39 年 6 月 27 日まで</li> <li>・ 賃料改定：契約締結日から 5 年を経過する毎に双方協議の上、本件賃料を改定することができます。</li> <li>・ 契約更新：賃貸人又は借借人が、期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、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、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。</li> <li>・ 中途解約：賃貸借開始日から 15 年間は中途解約不可。但し、やむを得ない理由で中途解約を行う場合には、賃貸人の書面による承諾を得た上で、解約日の 12 ヶ月前までに書面による解約通知を行わな</li> </ul>	

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。

	ればならず、賃貸人が代替賃借人との契約を締結するまでは、賃借人の義務を免れることはできません。 ・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。	
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	ワタミの介護株式会社	
施設の類型	介護付き有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	19.5 m <sup>2</sup>	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.64	
開設年月日	平成19年6月1日	
居室数	145室	
定員	145人	
入居者数	109人	
入居率	75.1%	
入居者の平均年齢	88.1才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	9,800～13,800千円
	月額利用料	199千円
月払い方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
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6人以上 看護職員1人以上	
協力医療機関	医療法人 リファインネット 横浜北クリニック 港北ニュータウン診療所 深澤りつクリニック 医療法人 光輪会 あおぞらクリニック	
協力歯科医療機関	医療法人社団 高輪会 新横浜デンタルクリニック	

本物件の特徴	
<b>■立地特性</b>	<p>本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅から徒歩12分の距離に立地しています。なお、地域内の主要路線である東急田園都市線最寄駅（「あざみ野」駅）から本物件までは徒歩19分です。周辺は戸建てを中心とした住宅街です。</p>
<b>■物件特性</b>	<p>本物件は中庭を囲むように建物が配置されており、1階がエントランスホール、ワタミカフェ・多目的室、居室のほか事務室・応接室・健康管理室・休憩室等の執務スペースとなっています。2～4階までが居室・食堂となっており、5階には居室・食堂のほか、浴室が配置されています。屋上には室外機等のほか、屋上庭園及びワタミ農園として整備されています。地下1階には厨房、浴室（大浴場・個室）、機能訓練室等が配置されています。</p> <p>1階エントランス付近は外壁・床ともに御影石の仕上げとなっていて格調が高く、エントランスから</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。

連続するエントランスロビーに面して池のある中庭が配置され、憩いの空間を演出しています。居室フロアについては、各居室約 19.5 m<sup>2</sup>、また各階に食堂・ラウンジが設けられています。当該建物は中庭を囲む建物配置で、採光・通風に配慮がなされており、良好な居住環境に配慮したグレードの高い施設です。

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-11 さわやか立花館

物 件 名 称	さわやか立花館	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 10 月 29 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCベガ	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区大字立花寺 173 番 15 号	
土 地	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	用途地域が定められていない都市計画区域
	敷 地 面 積	3,359.66 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 17 年 10 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	5,652.94 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社朝隈千徳建築工房	
施 工 会 社	梅林建設株式会社福岡支店	
建 築 確 認 機 関	日本E R I株式会社	
P M 会 社	株式会社さわやか倶楽部	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社さわやか倶楽部	
P M L 値	3.7%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,520 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,550 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
	総賃貸可能面積	5,652.94 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
	総賃貸面積	5,652.94 m <sup>2</sup>
	テナント数	1
	代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部
	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	・本土地と北側に直近している市道との間に、オペレーターが所有する土地が存在します。本投資法人は、本物件の取得に際し、オペレーターとの間で、本施設のオペレーターが変更となった場合でも運営上必要となる通行を確保する権利を設定する覚書を締結しています。	
そ の 他	・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：平成 20 年 1 月 30 日から平成 40 年 1 月 29 日まで ・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から 5 年を経過する毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れるものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本件賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力	

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。

	<p>力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は減額されないものとします。なお、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について誠実に協議するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の1年前から6ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、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、同契約期間満了日におけるもの同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。賃貸人及び賃借人は更新拒絶期間においては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこととします。</li> <li>・中途解約：賃借人は平成35年1月29日までの間は解約することはできません。平成35年1月29日までの間、賃借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、賃借人は賃貸人に対して書面にて12ヶ月前迄に通知するものとします。但し、賃借人が、賃貸人が承諾し得る新たな賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな賃借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとします。</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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	株式会社さわやか倶楽部	
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 m <sup>2</sup>	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	2.14	
開設年月日	平成17年11月1日	
居室数	104室	
定員	104人	
入居者数	97人	
入居率	93.2%	
入居者の平均年齢	79.8才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	152～159千円
介護に関わる職員体制	3：1以上	
夜間職員体制（最小時人数）	介護職員4人以上	
協力医療機関	すがわら内科クリニック／室見クリニック／吉田醫院／ 廣徳会岡部病院／福岡徳州会病院／福岡医療団千鳥橋病院／	

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。

	福岡輝栄会病院／緑風会水戸病院／扶洋会秦病院／ 山本外科・胃腸科医院
協力歯科医療機関	ACTデンタルクリニック博多／別府歯科医院

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、福岡市博多区の南東方面、立花寺の高台に立地し、周辺には東平尾公園などの公園や緑が点在する地域となっています。  
博多駅など福岡空港の西側の商業地区も施設から5～6kmの距離に位置します。

■物件特性

本物件は敷地の形状を利用した東西に細長い長方形上の建物で、各階の施工構成は地下1階が駐車場及び機械室、1階が駐車場及びサブエントランスホール、2階がエントランスホール、ロビー、機能回復訓練コーナー、デイサービス食堂、厨房のほか、事務室・会議室・健康管理室兼医務室・相談室等の執務スペース、3階～6階が居室・食堂・浴室等となっています。居室については、面積約14㎡の居室が104室あり、全室バリアフリー設計となっているほか、3階～5階部分に食堂・浴室、6階に食堂が設置されています。各階とも開放的な空間構成となっており、十分な廊下幅が確保されているほか、日照・通風・採光・眺望に配慮した設計がなされています。

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-12 さわやか和布刈館

物 件 名 称	さわやか和布刈館	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 10 月 29 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCベガ	
所在地（住居表示）	福岡県北九州市門司区大久保一丁目 9 番 15	
土 地	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	用 途 地 域	第 1 種住居地域
	敷 地 面 積	3,758.26 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 17 年 11 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	4,720.46 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社大建設計福岡事務所	
施 工 会 社	梅林建設株式会社福岡支店	
建 築 確 認 機 関	日本E R I株式会社	
P M 会 社	株式会社さわやか倶楽部	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社さわやか倶楽部	
P M L 値	2.7%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,380 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,430 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	4,720.46 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	4,720.46 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社さわやか倶楽部	
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"> <li>・本土地の北東側に接面している道路については、昭和 42 年に都市計画決定がなされており、当該決定の対象となっている本物件の土地の一部には、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。</li> <li>・オペレーターが設置した本物件の利用に供するガスタンクの一部分が、南東側隣地に越境しています。本投資法人は本物件の取得に際し、かかる越境に関し当該隣地所有者及びオペレーターとの間で、越境に関する覚書を締結しています。</li> </ul>	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：平成 20 年 1 月 30 日から平成 40 年 1 月 29 日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から 5 年を経過する</li> </ul>	

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。

	<p>毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとし ます。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れる ものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本 件賃料は増減されないものとし。また、本物件の修繕、不可抗 力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場 合であっても、本件賃料は、減額されないものとし。なお、か かる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃 借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとし。また、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の1年 前から6ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、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、同契約期間満了日に おけるものと同じ条件で同契約はさらに10年間更新されるもの とし以後も同様とします。賃貸人及び賃借人は更新拒絶期間におい ては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこと とします。</li> <li>・中途解約：賃借人は平成35年1月29日までの間は解約することは できません。平成35年1月29日までの間、賃借人がやむを得ない 事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しよう とする場合には、賃借人は賃貸人に対して書面にて12ヶ月前迄に通 知するものとし。但し、賃借人が、賃貸人が承諾し得る新たな 賃借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな賃借人との間で 本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、賃 借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を 負うものとし。また、</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件 の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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4月1日）

オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	
施設の類型	介護付き有料老人ホーム	
居住の権利形態	利用権方式	
居住面積帯	14.4～17.0㎡	
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17年12月1日	
居室数	95室	
定員	95人	
入居者数	91人	
入居率	95.7%	
入居者の平均年齢	86才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	120～129千円
介護に関わる	3：1以上	

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。

職 員 体 制	
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	新小文字病院 もりた医院
協 力 歯 科 医 療 機 関	黒田歯科クリニック

本物件の特徴

■立地特性

本物件は、北九州市門司区の北端に立地し、関門海峡を臨んでいます。本物件の南東は山地となっており、海と山に囲まれた立地です。

本物件半径 5km の約半分は門司区をカバーしているものの、残り半分は海峡を挟んだ山口県下関側となります。

■物件特性

本物件は、1 階～3 階まで同型で、建物の中心から北・西・東の三方向に入居室の居室スペース部分が突起し、平面的には風車状の建物形態です。各階の施設構成は下記のとおりです。1 階はレクリエーションルームを中心にエントランスホール、機能訓練室コーナー、居室・食堂・特殊浴室・浴室（ラジウム温浴）のほか事務室・応接室・医務室・休憩室などの執務スペースが配置され、2 階・3 階はレクリエーションルームを中心に居室・食堂・浴室のほか看護・職員室等が配置されています。居室については面積約 14～17 m<sup>2</sup> の居室が合計 95 室あり、全室バリアフリー設計となっています。当該建物は北・西・東に各 1 箇所、光採りの吹抜けが設けられており全般的に清潔で明るい空間を演出しています。

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。

## 有老-13 さわやか田川館

物件名称	さわやか田川館	
取得年月日	平成27年3月20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10月29日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCベガ	
所在地（住居表示）	福岡県田川市大字伊田393番1	
土地	建築率	70%
	容積率	200%
	用途地域	用途地域が定められていない都市計画区域
	敷地面積	4,300.90㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成18年1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	2,366.20㎡
所有形態	所有権	
設計会社	有限会社かんきょう一級建築士事務所	
施工会社	田代建設株式会社	
建築確認機関	福岡県田川土木事務所建築主事	
PM会社	株式会社さわやか倶楽部	
マスターリース会社	株式会社さわやか倶楽部	
PML値	1.2%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	390百万円	
鑑定評価額（価格時点）	403百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	2,366.20㎡	
稼働率	100%	
総賃貸面積	2,366.20㎡	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社さわやか倶楽部	
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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：平成20年1月30日から平成40年1月29日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸人及び賃借人は、本契約締結日から5年を経過する毎に、双方協議の上、本件賃料を改定することができるものとします。協議が調わない場合であっても賃借人は賃料支払義務を免れるものではなく、当該協議により賃料改定がなされる場合を除き、本件賃料は増減されないものとします。また、本物件の修繕、不可抗力その他の事由により、本物件の一部を使用することができない場合であっても、本件賃料は、減額されないものとします。なお、かかる状況において賃借人に帰責事由がない場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の減額について、誠実に協議するものとします。</li> </ul>	

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。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約更新：賃貸人又は借借人が、上記賃貸借契約期間満了日の1年前から6ヶ月前（更新拒絶期間）までの間に、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、同契約期間満了日におけるものと同じ条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。賃貸人及び借借人は更新拒絶期間においては、本契約の更新に向けて、必要に応じて誠実に協議を行うこととします。</li> <li>・中途解約：借借人は平成35年1月29日までの間は解約することはできません。</li> <li>・平成35年1月29日までの間、借借人がやむを得ない事由により賃貸人の書面による承諾を得た上で本契約を解約しようとする場合には、借借人は賃貸人に対して書面にて12ヶ月前迄に通知するものとします。但し、借借人が、賃貸人が承諾し得る新たな借借人の候補者を賃貸人に紹介し、賃貸人が新たな借借人との間で本契約と同等の内容で新たな賃貸借契約を締結するまでの間は、借借人は本件賃料相当額の支払の義務及び本件事業を継続する義務を負うものとしとします。</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、借借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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10月1日）**

オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	
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	13.9～23.0㎡	
入居時要件	要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	1.83	
開設年月日	平成18年2月1日	
居室数	60室	
定員	60人	
入居者数	56人	
入居率	93.3%	
入居者の平均年齢	85.9才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	88～108千円
介護に関わる職員体制	3：1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	田川市立病院／社会保険田川病院／村上外科病院／田川診療所／向野医院／池尻診療所／秋吉整形外科医院／江本医院	
協力歯科医療機関	丸の内歯科医院／さくら歯科	

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。



本物件の特徴

■立地特性

本物件は、福岡県の中央部、福岡市と北九州市の間に位置し、県道 52 号線沿いに所在します。平成筑豊鉄道田川線「勾金」駅より徒歩 15 分程のアクセスとなっています。

本物件の周辺は、古くは筑豊最大の炭都であり、山に囲まれた緑の豊富な地域となっています。

■物件特性

各階の施設構成は、1 階がエントランスホール、事務室、調理室、食堂、居室、浴室、医務室兼健康管理室、機械室等、2 階が食堂、居室、看護・介護員控室等、3 階が食堂、居室、介護・介護員控室等となっています。各階とも開放的な空間構成となっており、十分な廊下幅が確保されているほか、全室バリアフリー設計等入居者に対する配慮がなされています。

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-14 グッドタイムホーム不動産前**

物 件 名 称	グッドタイムホーム不動産前	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 10 月 29 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	合同会社HCデネブ	
所在地（住居表示）	東京都品川区西五反田五丁目 25 番 13 号	
土 地	建 蔽 率	60%
	容 積 率	300%
	用 途 地 域	準工業地域
	敷 地 面 積	1,206.60 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 4 年 3 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・地下 1 階付 5 階建
	用 途	老人ホーム
	延 床 面 積	3,400.20 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	株式会社日建設計（新築・増築）	
施 工 会 社	株式会社藤木工務店（新築） 株式会社イチケン（増築）	
建 築 確 認 機 関	品川区建築主事（新築） 株式会社国際確認検査センター（増築）	
P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社 J A P A N ライフデザイン	
P M L 値	11.1%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,740 百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	1,780 百万円（平成 26 年 10 月 31 日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	3,400.20 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	3,400.20 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社 J A P A N ライフデザイン	
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"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：平成 18 年 11 月 30 日（引渡日）から平成 38 年 11 月 29 日まで</li> <li>・ 賃料改定：平成 18 年 11 月 30 日から 5 年を経過する毎に、本件賃料を、引渡日後 5 年を経過する日（10 年を経過する日以後も同様とします）の 6 ヶ月以上前から協議のうえ、合意により改定することができます。</li> <li>・ 契約更新：賃貸人又は借入人が、期間満了日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした</li> </ul>	

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。

	<p>場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で同契約はさらに10年間更新されるものとし以後も同様とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中途解約：引渡日から満15年となる日までは、やむを得ない事情がある場合を除き、本契約を中途解約できません。中途解約解禁日以降は、6か月以上の予告期間を定めた書面による通知をすることにより、また中途解約解禁日以前においてもやむを得ない事情がある場合には、90日以上前の事前の書面による通知を配達証明付郵便にて行うことにより、本契約を解約することができます。但し、本契約締結日から中途解約解禁日までの期間が、法人税法施行令第136条の3第1項及び第3項に抵触し、本契約に基づく賃貸借がリース取引と認定される場合には、別途合意のうえ変更することができません。</li> <li>・優先交渉権：賃貸人が本物件を処分する場合には、賃借人に本物件の買取りについての優先交渉権が付与されています。</li> </ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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8月1日）**

オペレーター	株式会社JAPANライフデザイン	
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	18.0～47.3㎡	
入居時要件	自立・要介護・要支援	
入居者の平均要介護度	2.78	
開設年月日	平成18年12月1日	
居室数	61室	
定員	67人	
入居者数	62人	
入居率	92.5%	
入居者の平均年齢	88才	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	3,600～52,000千円
	月額利用料	255～433千円
月払い方式	入居一時金	—
	月額利用料	—
介護に関わる職員体制	2：1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	昭和大学病院 医療法人社団 洪庵会 いぐさクリニック 医療法人社団 城南はじめ会 二子玉川ライズひろ内科クリニック	
協力歯科医療機関	オカムラ歯科医院	

**本物件の特徴**

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。

■立地特性

本物件は、品川区の北東部に位置しています。東急目黒線「不動前」駅からは徒歩約 5 分の距離となっています。周辺には、学校や商店街、スーパー等が点在しています。

■物件特性

本物件は 2 階～5 階に個室が合計 55 室、6 室の 2 人居室が設けられており、定員は 67 名、居室面積は個室が 20 m<sup>2</sup>程度、2 人居室が 40 m<sup>2</sup>程度となっています。3 階～5 階にダイニングルーム、浴室等が配置されており、同一フロアで生活ができるよう配慮されており、介護付老人ホームとして概ね標準的な設計となっています。

**サ高住-1 Cアミーユ淡路駅前**

物 件 名 称	Cアミーユ淡路駅前	
取 得 年 月 日	平成 27 年 3 月 20 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 27 年 3 月 20 日～平成 37 年 3 月末日	
前所有者（前受益者）	大阪ガス都市開発株式会社	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目 20 番 26 号	
土 地	建 蔽 率	80%
	容 積 率	400%/200%
	用 途 地 域	商業地域/第 1 種住居地域
	敷 地 面 積	1,251.26 m <sup>2</sup>
	所 有 形 態	所有権
建 物	竣 工 年 月	平成 21 年 6 月
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根・12 階建
	用 途	共同住宅
	延 床 面 積	5,658.53 m <sup>2</sup>
所 有 形 態	所有権	
設 計 会 社	積水ハウス株式会社	
施 工 会 社	積水ハウス株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社日本確認検査センター	
P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社メッセージ	
P M L 値	6.8%	
担 保 設 定 状 況	該当無し	
取 得 価 格	1,930 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,010 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総 賃 貸 可 能 面 積	5,658.53 m <sup>2</sup>	
稼 働 率	100%	
総 賃 貸 面 積	5,658.53 m <sup>2</sup>	
テ ナ ン ト 数	1	
代 表 的 テ ナ ン ト	株式会社メッセージ	
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"> <li>・ 契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・ 契約期間：平成 21 年 8 月 1 日から平成 46 年 7 月 31 日まで</li> <li>・ 賃料改定：賃貸開始日から 20 年間は、賃料減額請求権を行使しないものとします。それ以降は 5 年毎に協議の上、賃料を改定することができます。</li> <li>・ 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の 6 ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の通知をした場合を除き、3 年間延長することができます。但し、賃貸借条件については、その時点で賃貸人及び賃借人協議の上決定し、以後、この例により更新することができます。</li> <li>・ 中途解約：賃貸人又は賃借人は本契約を契約期間の途中で解約する</li> </ul>	

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。

	場合は 1 年前までに相手方に対して書面で申し入れるものとします。	
入居者の状況・施設の概要		
オペレーター	株式会社メッセージ	
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	
居住の権利形態	賃貸借	
居住面積帯	25.2～25.3 m <sup>2</sup>	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	-	
開設年月日	平成 21 年 8 月 1 日	
居室数	137 室	
定員	137 人	
入居者数	-	
入居率	-	
入居者の平均年齢	-	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	-
	月額利用料	-
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	120～155 千円
介護に関わる職員体制	-	
夜間職員体制（最小時人数）	1 人以上	
協力医療機関	-	
協力歯科医療機関	-	

#### 本物件の特徴

##### ■立地特性

本物件から最寄駅の阪急電鉄京都線「淡路」駅までは徒歩約 4 分の距離に位置しています。周辺にはショッピングアーケードがあり「淡路」駅から本物件まで続いています。スーパーやコンビニ等の商業施設が充実しています。

##### ■物件特性

2 階～12 階に個室が合計 137 室設けられており、居室面積は個室が 25.2 m<sup>2</sup>～25.3 m<sup>2</sup>程度となっています。1 階及び 7 階にダイニングルーム、2 階に大浴室、特別浴室等が配置されており、概ね標準的な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。

**サ高住-2 Cアミーユ神戸上沢**

物件名称	Cアミーユ神戸上沢	
取得年月日	平成27年3月20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27年3月20日～平成37年3月末日	
前所有者（前受益者）	大阪ガス都市開発株式会社	
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5	
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	743.22 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	平成21年6月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根・9階建
	用途	共同住宅
	延床面積	3,626.25 m <sup>2</sup>
	所有形態	所有権
設計会社	大和システム株式会社	
施工会社	大和システム株式会社	
建築確認機関	株式会社日本確認検査センター	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	株式会社メッセージ	
PML値	4.4%	
担保設定状況	該当無し	
取得価格	1,200 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,240 百万円（平成26年10月31日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
総賃貸可能面積	3,626.25 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
総賃貸面積	3,626.25 m <sup>2</sup>	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社メッセージ	
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"> <li>・契約形態：普通建物賃貸借契約</li> <li>・契約期間：平成21年8月1日から平成46年7月31日まで</li> <li>・賃料改定：賃貸開始日から20年間は、賃料減額請求権を行使しないものとし、それ以降は5年毎に協議の上、賃料を改定することができるものとし、</li> <li>・契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記賃貸借契約期間満了日の6ヶ月前までに、相手方に対して更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同じ条件で同契約はさらに3年間更新されるものとし、以後も同様とします。</li> <li>・中途解約：賃貸人又は賃借人は本契約を契約期間の途中で解約する場合は1年前までに相手方に対して書面で申し入れるものとし、</li> </ul>	

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。

	す。	
入居者の状況・施設の概要		
オペレーター	株式会社メッセージ	
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	
居住の権利形態	賃貸借	
居住面積帯	25.0～25.3 m <sup>2</sup>	
入居時要件	自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度	-	
開設年月日	平成21年8月1日	
居室数	85室	
定員	85人	
入居者数	-	
入居率	-	
入居者の平均年齢	-	
利用者の支払い方式		
一時金方式	入居一時金	-
	月額利用料	-
月払い方式	入居一時金	なし
	月額利用料	134～167千円
介護に関わる職員体制	-	
夜間職員体制（最小时人数）	1人以上	
協力医療機関	-	
協力歯科医療機関	-	

#### 本物件の特徴

##### ■立地特性

本物件から最寄駅の神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅までは徒歩約2分です。周辺には住宅が広がっており、特に施設北側にはマンション等が立ち並んでいます。

##### ■物件特性

2階～9階に居室が合計85室設けられており、居室面積は全て25.0～25.3 m<sup>2</sup>となっています。サービス付き高齢者向け住宅として概ね標準的な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。



### 3. 取得先の概要

#### 有老-1 アクアマリン西宮浜

名 称	株式会社エバーグリーン
所 在 地	兵庫県川西市中央町 11 番 3 号セントラルコンフォート 102
代表者の役職・氏名	代表取締役 川口 裕久
事業内容	1. 不動産の売買及び賃貸借並びに仲介 2. 有価証券の売買、保有、運用及び投資 3. 経営コンサルタント業 4. 金融業 5. 総合リース業 6. 前各号に附帯関連する一切の業務
資 本 金	2,000 万円
設 立 年 月 日	平成 17 年 9 月 7 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。
大 株 主 ( 持 株 比 率 )	取得先より、大株主及び持株比率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。
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	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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

#### 有老-7 アズハイム光が丘

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	

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。

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員、株式会社三井住友銀行が有限責任組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。

- 有老-8 アズハイム文京白山  
 有老-9 レストヴィラ町田小野路  
 有老-10 レストヴィラあざみ野  
 有老-14 グッドタイムホーム不動産

名 称	合同会社HCデネブ
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	2,000 円
設 立 年 月 日	平成 26 年 3 月 31 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員、株式会社三井住友銀行が有限責任組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。

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。

関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。
-----------------	-------------

有老-11 さわやか立花館  
有老-12 さわやか和布刈館  
有老-13 さわやか田川館

名 称	合同会社HCベガ
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	10万円
設立年月日	平成26年8月28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。

サ高住-1 Cアミーユ淡路駅前  
サ高住-2 Cアミーユ神戸上沢

名 称	大阪ガス都市開発株式会社
所在地	大阪府中央区平野町四丁目1番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 高橋幸夫
事業内容	1. 不動産の管理 2. 不動産の賃貸、仲介、売買及び鑑定 3. 都市の整備・開発に関する調査・研究及び計画の受託 4. 建築、土木工事並びに建物附属機械設備等の設計、施工並びに監理 5. 建物附属機械設備等の維持管理、運転管理業務 6. 熱供給設備、発電設備の維持管理、運転管理業務 7. 建物等の清掃業務

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. 建物等の警備防災業務 9. ホテル・遊園地・スポーツ施設・飲食店・展示場・集会場・劇場及び映画館の企画、経営 10. 熱供給事業法に基づく熱供給事業 11. 電気通信事業法に基づく電気通信事業 12. 旅行業者代理業 13. 情報の処理・提供サービス業並びにコンピューター・コンピューターソフトウェアの製作、販売及び賃貸 14. 労働者派遣事業法に基づく労働者派遣事業 15. 前各号に関連する経営コンサルティング事業 16. 前各号に附帯又は関連する一切の業務
資 本 金	15 億 7,000 万円
設 立 年 月 日	昭和 40 年 3 月 10 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。
大 株 主 ( 持 株 比 率 )	大阪ガス株式会社 100%
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。
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	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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

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
アズハイム 光が丘	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は1,440百万円です。	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
	1,385百万円	1,420百万円	
	平成27年3月	平成26年3月	
アズハイム 文京白山	③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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は1,490百万円です。	①合同会社HCデネブ 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
	1,430百万円	1,427百万円	
	平成27年3月	平成26年10月	
レストヴィラ 町田小野路	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は3,670百万円です。	①合同会社HCデネブ 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

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
	3,580 百万円 平成 27 年 3 月	3,611 百万円 平成 26 年 10 月	
レストヴィラ あざみ野	③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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 3,080 百万円です。	①合同会社HCデネブ 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
	3,050 百万円 平成 27 年 3 月	3,074 百万円 平成 26 年 10 月	
さわやか 立花館	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 1,550 百万円です。	①合同会社HCベガ 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
	1,520 百万円 平成 27 年 3 月	1,536 百万円 平成 26 年 10 月	
さわやか 和布刈館	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 1,430 百万円です。	①合同会社HCベガ 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
	1,380 百万円 平成 27 年 3 月	1,395 百万円 平成 26 年 10 月	
さわやか 田川館	③投資法人の規約に定める資産運用の対象資産で	①合同会社HCベガ ②資産運用会社の主要ス	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
	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 403 百万円です。	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	
	390 百万円	384 百万円	
	平成 27 年 3 月	平成 26 年 10 月	
グッドタイム ホーム 不動産前	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、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 1,780 百万円です。	①合同会社HCデネブ 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
	1,740 百万円	1,742 百万円	
	平成 27 年 3 月	平成 26 年 10 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、平成27年3月19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-1 アクアマリーン西宮浜

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 2,030 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,030 百万円	DCF 法による収益価格の妥当性を認め、当該価格を中心に対象不動産の収益価格を査定
直接還元法による価格	2,040 百万円	中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)	該当事項無し
ア) 可能総収益	非開示 (注)	中期的に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)	貸室部分は、現況利用状況、契約内容等を考慮し、空室等損失相当額を非計上とした。駐車場収入については現況利用状況、契約内容等を考慮し、中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	17 百万円	該当事項無し
維持管理費	1 百万円	ビル管理業務委託契約書に基づき、エレベーターのメンテナンス及び法定点検費を査定
水道光熱費	0 百万円	対象不動産及び類似不動産の実績値を鑑み、テナント負担により本件では非計上として査定
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の年平均値のうち 30%相当額を計上
PM フィー	3 百万円	PM 業務予定額に基づき、類似不動産の PM 費用による検証の上査定
テナント募集費用等	0 百万円	現況の利用形態、契約形態等から本件では非計上
公租公課	10 百万円	平成 26 年度課税明細等に基づき査定
損害保険料	1 百万円	類似不動産の損害保険料、本件採用建物再調達原価を基に査定
その他費用	0 百万円	屋外広告許可申請費について、売主側へのヒアリングに基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	120 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	5 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の年平均値のうち 70%相当額を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	116 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,030 百万円	該当事項無し
割引率	5.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,930 百万円	該当事項無し
土地比率	44.6%	該当事項無し
建物比率	55.4%	該当事項無し

試算価格の調整及び鑑定評価額の	対象不動産は、最寄り駅である阪神本線「西宮」駅よりバス約 15 分に所在し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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。



<p>決定に際し留意した事項</p>	<p>余裕を持った水準に設定されており、借借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

(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。

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-7 アズハイム光が丘

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,440 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,440 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,440 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	11 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・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	1 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	7 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	76 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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	76 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,440 百万円	該当事項無し
割引率	5.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,600 百万円	該当事項無し
土地比率	65.8%	該当事項無し
建物比率	34.2%	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、最寄り駅である西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩約19分とやや距離があるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-8 アズハイム文京白山**

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,490 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,490 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,510 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費を考慮の上査定
PM フィー	1 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	5 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	72 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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	72 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,470 百万円	該当事項無し
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,320 百万円	該当事項無し
土地比率	69.0%	該当事項無し
建物比率	31.0%	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、最寄り駅である都営地下鉄三田線「白山」駅から徒歩約8分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-9 レストヴィラ町田小野路**

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 3,670 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,670 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	3,710 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	18 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	4 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	2 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	12 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	1 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	191 百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	2 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・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	189 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,630 百万円	該当事項無し
割引率	4.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	3,050 百万円	該当事項無し
土地比率	33.2%	該当事項無し
建物比率	66.8%	該当事項無し

試算価格の	対象不動産は、最寄り駅である京王相模原線「京王永山」駅・小田急多摩線「小田急永山」駅から道
-------	-----------------------------------------------

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	路距離で約4.2kmとやや距離があるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、借入人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注) 借入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、借入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-10 レストヴィラあざみ野

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 3,080 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,080 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	3,110 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	12 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	0 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	2 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	9 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	1 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	158 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	8 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	152 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,040 百万円	該当事項無し
割引率	4.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,840 百万円	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。

土地比率	51.9%	該当事項無し
建物比率	48.1%	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、最寄り駅である横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅から徒歩約12分、東急田園都市線ほか「あざみ野」駅からも徒歩圏内にあり、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-11 さわやか立花館

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,550 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,550 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,560 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示(注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	10 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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	2 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	5 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	1 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	95 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	7 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	88 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,530 百万円	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。

	割引率	5.5%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	5.9%	
積算価格		1,220百万円	該当事項無し
	土地比率	10.2%	該当事項無し
	建物比率	89.8%	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、最寄り駅であるJR鹿兒島本線「笹原」駅から徒歩圏外であるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-12 さわやか和布刈館

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,430 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,430 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,440 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	10 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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	2 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	6 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	87 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	5 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益	83 百万円	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。

	(NCF = (3) + (4) - (5))		
	(7) 還元利回り	5.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	DCF 法による価格	1,420 百万円	—
	割引率	5.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
	最終還元利回り	6.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	773 百万円	該当事項無し	
土地比率	10.6%	該当事項無し	
建物比率	89.4%	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、最寄り駅である JR 鹿兒島本線「門司港」駅から徒歩圏外にあるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-13 さわやか田川館

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 403 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	403 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	406 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	2 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	2 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25 百万円	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。



(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	2 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	23 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	400 百万円	該当事項無し
割引率	5.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.1%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	375 百万円	該当事項無し
土地比率	18.6%	該当事項無し
建物比率	81.4%	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	<p>対象不動産は、最寄り駅である JR 日田彦山線「田川伊田」駅から徒歩圏外にあるが、施設の運営上特段問題はなく、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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-14 グッドタイムホーム不動産前

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 1,780 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,780 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,800 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	10 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・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	1 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定

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。

公租公課	6 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(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	6 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	86 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,760 百万円	該当事項無し
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,650 百万円	該当事項無し
土地比率	82.2%	該当事項無し
建物比率	17.8%	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、最寄り駅である東急目黒線「不動前」駅から徒歩で約5分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有する介護付有料老人ホームです。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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。

### サ高住-1 Cアミーユ淡路駅前

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金 2,010 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,010 百万円	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,020 百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定
イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	14 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	1 百万円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける

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。

		年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PMフィー	1百万円	類似不動産のPM料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0百万円	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	10百万円	平成26年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0百万円	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	115百万円	該当事項無し
(4) 一時金の運用益	1百万円	現行の賃貸借契約に基づく保証金の額に対して運用利回りを2%として運用益を査定
(5) 資本的支出	3百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	113百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,990百万円	該当事項無し
割引率	5.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,780百万円	該当事項無し
土地比率	26.4%	該当事項無し
建物比率	73.6%	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、最寄り駅である阪急電鉄京東線「淡路」駅から徒歩で約4分に位置し、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有するサービス付き高齢者向け住宅です。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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。

### サ高住-2 Cアミーユ神戸上沢

鑑定評価サマリー	
鑑定評価額	金1,240百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,240百万円	直接還元法とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,250百万円	中期的に安定的であると認められる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)	中期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定

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。

イ) 空室損失等	非開示 (注)	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	9 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	1 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
PM フィー	1 百万円	類似不動産の PM 料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産のテナント募集費用の水準、対象不動産の個別性を考慮して査定
公租公課	6 百万円	平成 26 年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき査定
その他費用	0 百万円	過年度実績額等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	71 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	2 百万円	エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮の上査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	69 百万円	該当事項無し
(7) 還元利回り	5.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,230 百万円	該当事項無し
割引率	5.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りに、対象不動産の純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定
積算価格	1,070 百万円	該当事項無し
土地比率	29.2%	該当事項無し
建物比率	70.8%	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、最寄り駅である神戸市営地下鉄西神・山手線「上沢」駅至近にあり、専用居室・共用部等のハード面、介護サービス等のソフト面の充実度を考慮すると、十分な競争力を有するサービス付き高齢者向け住宅です。現行の建物賃貸借契約に基づく賃料は、不動産関連経費控除前営業利益に対して十分に余裕を持った水準に設定されており、賃借人のオペレーション能力及び建物賃貸借契約内容等を考慮すると、賃料収入の安定性が期待できます。以上のこと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

## 株式会社アズパートナーズ

名 称	株式会社アズパートナーズ
所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 植村 健志
事業内容	1. 介護保険法による特定施設入居者生活介護、痴呆性対応型共同生活介護、短期入所生活介護、通所リハビリテーション、通所介護および居宅療養、管理指導等の事業 2. 介護保険法による介護予防特定施設入居者生活介護、介護予防短期入所、生活介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防通所介護および介護予防居宅療養管理指導等の事業 3. 介護保険法による居宅サービス訪問、訪問介護、訪問看護および福祉用具貸与等の事業 4. 介護保険法による介護予防訪問介護、介護予防訪問看護および介護予防福祉用具貸与等の事業 5. 介護保険法による居宅介護支援事業 6. 前1号から5号に関する各事業所の運営、管理事業 7. 前1号から6号に関する運営、施設、整備等のコンサルティングおよび斡旋事業 8. 専門人材の育成、研修訓練および派遣事業 9. 医療スタッフ、介護スタッフの労働者派遣事業 10. 理美容、日用品雑貨、介護衛生用品等施設運営に関する業務の業務委託、サービス提供および販売 11. 各種イベントの企画、構成 12. 一般旅行斡旋事業 13. 給食および給食管理業務ならびに配食サービス業 14. 建築設計、建築土木工事、設備工事の施工および監理 15. 建築設計、建築土木工事のコンサルティングおよび斡旋業務 16. 医療用機器、介護用機器の製造、販売輸出入および賃貸に関する事業 17. 介護サービス事業とそのコンサルティング 18. 不動産の売買、仲介、コンサルティング、賃貸および管理 19. 有料老人ホーム及び高齢者専用賃貸住宅の運営とそのコンサルティング 20. 介護保険外の訪問介護・家事代行サービス及びホテルステイ等の事業 21. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	40百万円（平成26年10月31日時点）
設 立 年 月 日	平成16年11月2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。

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。

## 株式会社メッセージ

名	称	株式会社メッセージ	
所	在	地	岡山県岡山市南区西市 522 番地 1
代表者の役職・氏名		代表取締役 古江 博	
事業内容		1. 介護保険法に基づく居宅サービス事業 ① 訪問介護 ② 訪問入浴介護 ③ 訪問看護 ④ 訪問リハビリテーション ⑤ 通所介護 ⑥ 短期入所生活介護 ⑦ 特定施設入居者生活介護 ⑧ 福祉用具貸与 ⑨ 特定福祉用具販売 2. 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 ① 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 ② 夜間対応型訪問介護 ③ 認知症対応型通所介護 ④ 小規模多機能型居宅介護 ⑤ 認知症対応型共同生活介護 ⑥ 地域密着型特定施設入居者生活介護 ⑦ 複合サービス 3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 4. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業 ① 介護予防訪問介護 ② 介護予防訪問入浴介護 ③ 介護予防訪問看護 ④ 介護予防訪問リハビリテーション ⑤ 介護予防通所介護 ⑥ 介護予防短期入所生活介護 ⑦ 介護予防特定施設入居者生活介護 ⑧ 介護予防福祉用具貸与 ⑨ 特定介護予防福祉用具販売 5. 介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 ① 介護予防認知症対応型通所介護 ② 介護予防小規模多機能型居宅介護 ③ 介護予防認知症対応型共同生活介護 6. 介護保険法に基づく介護予防支援事業 7. 健康保険法に基づく訪問看護 8. 高齢者の医療の確保に関する法律に基づく訪問看護 9. 老人用住宅の賃貸及び管理運営 10. 有料老人ホームの経営 11. 食事の配送及び家事の援助 12. フランチャイズシステムによる前各号事業の加盟店の募集及び指導育成 13. 不動産の売買、仲介、賃貸、管理及びコンサルティング業 14. コンピュータ機器及びソフトウェアの販売並びにメンテナンスサポート等関連事業 15. 労働者派遣事業 16. 給食及び給食管理業務 17. 高齢者及び高齢者施設に関する看護、介護、マネジメント技術の研究、開発、出版、研修及び研修の斡旋	

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。

	18. 医療器具、福祉用具、介護用品及び介護機器の販売、修理及びレンタル 19. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	3,925 百万円（平成 26 年 10 月 31 日時点）
設 立 年 月 日	平成 9 年 5 月 26 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。

**グリーンライフ株式会社**

名 称	グリーンライフ株式会社
所 在 地	大阪府吹田市春日三丁目 20 番 8 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 山林 範雄
事 業 内 容	<p>本会社は、次の事業を営むこと並びに次の事業を営む株式会社等の株式・持分等を保有することにより、当該株式会社等の事業活動を支配・管理することを目的とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介護保険法による訪問介護及び介護予防訪問介護の居宅サービス事業</li> <li>2. 介護保険法による訪問入浴介護及び介護予防訪問入浴介護の居宅サービス事業</li> <li>3. 介護保険法による訪問看護及び介護予防訪問看護の居宅サービス事業</li> <li>4. 介護保険法による訪問リハビリテーション及び介護予防訪問リハビリテーションの居宅サービス事業</li> <li>5. 介護保険法による居宅療養管理指導及び介護予防居宅療養管理指導の居宅サービス事業</li> <li>6. 介護保険法による通所介護及び介護予防通所介護の居宅サービス事業</li> <li>7. 介護保険法による短期入所生活介護及び介護予防短期入所生活介護の居宅サービス事業</li> <li>8. 介護保険法による特定施設入居者生活介護及び介護予防特定施設入居者生活介護の居宅サービス事業</li> <li>9. 介護保険法による福祉用具貸与及び介護予防福祉用具貸与の居宅サービス事業</li> <li>10. 介護保険法による特定福祉用具販売及び介護予防特定福祉用具販売の居宅サービス事業</li> <li>11. 介護保険法による認知症対応型通所介護及び介護予防認知症対応型通所介護の地域密着型サービス事業</li> <li>12. 介護保険法による認知症対応型共同生活介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護の地域密着型サービス事業</li> <li>13. 介護保険法による居宅介護支援及び介護予防支援事業</li> <li>14. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律による障害福祉サービス事業</li> <li>15. 有料老人ホームの経営</li> <li>16. サービス付き高齢者向け住宅の経営</li> </ol>

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。

	17. 軽費老人ホームの経営 18. 給食事業及び在宅配食サービス事業 19. 飲食店の経営 20. 託児所及び保育所の経営 21. 医薬品の売買及び医療機器の賃貸並びに販売 22. 食料品、衣料品、日用雑貨品、家庭用品及び化粧品の販売 23. 介護用品及び介護機器の販売、賃貸 24. 不動産の売買、賃貸、管理並びに仲介 25. 損害保険代理業 26. 経営コンサルタント業 27. 前記各号に付帯する一切の業務
資 本 金	50 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日時点)
設 立 年 月 日	平成 6 年 5 月 16 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、平成 27 年 3 月 20 日現在において、資産運用会社の発行済株式総数の 33.3%の株式を保有するシップヘルスケアホールディングス株式会社の子会社に該当します。

**株式会社さわやか倶楽部**

名 称	株式会社さわやか倶楽部
所 在 地	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目 10 番 10 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 内山 文治
事 業 内 容	1. 有料老人ホームの経営ならびに官公署からの委託の老人の食事の世話、洗濯、掃除、医療機関への連絡、通院介助、介護等に関する業務ならびに給食事業 2. 介護保険法に基づく次の居宅サービス事業および介護予防サービス事業 ①訪問介護および介護予防訪問介護 ②訪問入浴介護および介護予防訪問入浴介護 ③訪問看護および介護予防訪問看護 ④通所介護および介護予防通所介護 ⑤短期入所生活介護および介護予防短期入所生活介護 ⑥特定施設入居者生活介護および介護予防特定施設入居者生活介護 ⑦福祉用具貸与および介護予防福祉用具貸与 ⑧特定福祉用具販売および特定介護予防福祉用具販売 ⑨以上各号に附帯関連する一切の業務 3. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業 介護保険法に基づく地域密着型サービスおよび地域密着型介護予防サービス事業 ① 夜間対応型訪問介護 ② 認知症対応型通所介護および介護予防認知症対応型通所介護 ③ 規模多機能型居宅介護および介護予防小規模多機能型居宅介護 ④ 知症対応型共同生活介護および介護予防認知症対応型共同生活介護 ⑤ 地域密着型特定施設入居者生活介護

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。



	⑥ 以上各号に附帯関連する一切の業務 4. 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく障害福祉サービス事業 5. 介護員養成研修事業 6. 不動産の売買、賃貸、仲介および管理その他不動産に関する一切の業務 7. ホテルの運営
資 本 金	200 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日時点)
設 立 年 月 日	平成 6 年 12 月 1 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。

**ワタミの介護株式会社**

名 称	ワタミの介護株式会社
所 在 地	東京都大田区羽田一丁目 1 番 3 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 吉田 光宏
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有料老人ホームの設置経営</li> <li>2. 移動入浴受託業務</li> <li>3. 高齢者の為の給食受託業務</li> <li>4. 在宅介護者に対する介護に関する指導業務</li> <li>5. 高齢者在宅サービス事業</li> <li>6. 介護用品、介護機器、健康機器の販売並びにリース業務</li> <li>7. 医療、福祉に関する調査、研究及び情報提供業務</li> <li>8. 飲食物を提供する施設の設置経営</li> <li>9. 給食業務及び飲食店業</li> <li>10. 什器備品等の販売、賃貸並びにその斡旋</li> <li>11. 介護ヘルパー養成スクールの経営</li> <li>12. 介護保険法に基づく介護ヘルパーの派遣</li> <li>13. 老人ホームの入居者の募集業務</li> <li>14. 老人ホームへの有料職業紹介業務</li> <li>15. 老人ホームの経営コンサルティング</li> <li>16. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理</li> <li>17. 介護保険法の規定による居宅介護支援事業</li> <li>18. 介護保険法の規定による訪問介護の居宅サービス事業</li> <li>19. 介護保険法の規定による訪問入浴介護の居宅サービス事業</li> <li>20. 介護保険法の規定による訪問看護の居宅サービス事業</li> <li>21. 介護保険法の規定による訪問リハビリテーションの居宅サービス事業</li> <li>22. 介護保険法の規定による居宅療養管理指導の居宅サービス事業</li> <li>23. 介護保険法の規定による通所介護の居宅サービス事業</li> <li>24. 介護保険法の規定による認知症対応型共同生活介護の地域密着型介護サービス事業</li> <li>25. 介護保険法の規定による特定施設入居者生活介護の居宅サービス事業</li> </ol>

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。

	26. 介護保険法の規定による介護予防特定施設入居者生活介護の介護予防サービス事業 27. 介護保険法の規定による福祉用具貸与の居宅サービス事業 28. 身体障害者福祉法に基づく居宅介護事業及びデイサービス事業 29. 知的障害者福祉法に基づく居宅介護事業及びデイサービス事業 30. 児童福祉法に基づく居宅介護事業及びデイサービス事業 31. 一般乗用旅客自動車運送事業 32. 介護保険法の規定による介護予防支援事業 33. 介護保険法の規定による介護予防訪問介護の介護予防サービス事業 34. 介護保険法の規定による介護予防訪問看護の介護予防サービス事業 35. 介護保険法の規定による介護予防通所介護の介護予防サービス事業 36. 介護保険法の規定による介護予防福祉用具貸与の介護予防サービス事業 37. 介護保険法の規定による特定福祉用具販売の居宅サービス事業 38. 介護保険法の規定による介護予防特定福祉用具販売の介護予防サービス事業 39. 前各号に付帯関連する業務
資 本 金	95 百万円 (平成 26 年 10 月 31 日時点)
設 立 年 月 日	平成 4 年 11 月 11 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。

**株式会社JAPANライフデザイン**

名 称	株式会社 JAPAN ライフデザイン
所 在 地	東京都港区赤坂一丁目 7 番 1 号赤坂榎坂森ビル 6 階
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 伊東 鐘賛
事 業 内 容	1. 有料老人ホームの経営 2. 不動産の賃貸、売買、管理、保有並びに運用 3. リハビリテーションセンターの経営 4. 弁当、惣菜等調理食品の製造並びに宅配 5. レストラン、喫茶店並びに駐車場の経営 6. 病院、個人病院、診療所、歯科医院及び有料老人ホームの経営コンサルティング事業 7. 経営、労務、経理事務代行業務 8. 一般労働者派遣事業 9. 福祉介護者等の送迎サービス事業 10. 在宅療養者の介護及び看護事業 11. 老人、身体障害者の食事の世話、洗濯、掃除、医療機関への連絡、通院介助、訪問リハビリテーション、通所リハビリテーション、介護等に関する事業 12. 任意後見、成年後見、保佐及び補助に関する財産管理及び身上看護

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。

	<p>についての事務</p> <p>13. 任意後見監督、成年後見監督、保佐監督及び補助監督の事務</p> <p>14. 一般人からの委託に基づく、生命保険、損害保険等の保険契約手続きの代行及び取次ぎ等に関する事業</p> <p>15. 介護保険法に基づく居宅介護支援事業及び介護予防支援事業</p> <p>16. 介護保険法に基づく次の居宅サービス事業</p> <p>①訪問介護及び介護予防訪問介護</p> <p>②訪問入浴介護及び介護予防訪問入浴介護</p> <p>③訪問看護及び介護予防訪問看護</p> <p>④訪問リハビリテーション及び介護予防訪問リハビリテーション</p> <p>⑤居宅療養管理指導及び介護予防居宅療養管理指導</p> <p>⑥通所介護及び介護予防通所介護</p> <p>⑦通所リハビリテーション及び介護予防通所リハビリテーション</p> <p>⑧短期入所生活介護及び介護予防短期入所生活介護</p> <p>⑨短期入所療養介護及び介護予防短期入所療養介護</p> <p>⑩認知症対応型共同生活介護</p> <p>⑪特定施設入居者生活介護及び介護予防特定施設入居者生活介護</p> <p>⑫福祉用具貸与及び介護予防福祉用具貸与</p> <p>17. 居宅介護住宅改修の事業</p> <p>18. 住宅配食サービス</p> <p>19. 介護保険法による次の地域密着型サービス</p> <p>①夜間対応型訪問介護</p> <p>②認知症対応型通所介護</p> <p>③小規模多機能型居宅介護</p> <p>④認知症対応型共同生活介護</p> <p>⑤地域密着型特定施設入居者生活介護</p> <p>20. 介護保険法による次の地域密着型介護予防サービス</p> <p>①介護予防認知症対応型通所介護</p> <p>②介護予防小規模多機能型居宅介護</p> <p>③介護予防認知症対応型共同生活介護</p> <p>21. 老人、身体障害者等の介護施設の経営</p> <p>22. 訪問介護員養成研修事業</p> <p>23. ホテル、旅館その他宿泊所の経営</p> <p>24. 前各号に付帯関連する一切の事業</p>
資 本 金	100 百万円（平成 26 年 10 月 31 日時点）
設 立 年 月 日	平成 16 年 4 月 21 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>

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。

<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	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	ムホーム不動産前	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、各取得資産に係る鑑定NOIの総額を取得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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \text{各取得資産の鑑定NOI} \div \text{各取得資産の取得価格}$$

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	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)	取得先	取得日 (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 不動産前	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。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得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) 「取得日」は、各取得資産に係る売買契約書に記載された取得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。