

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田小川町三丁目 3 番地
ヘルスケア&メディカル投資法人
代表者名 執行役員 藤瀬 裕司
(コード番号 3455)

資産運用会社名
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 石原 久稔
問合せ先 財務管理部長 白畑 豊徳
TEL:03-5282-2922

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産を信託財産とする信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

また、下記 14 物件のうち「春山記念病院（底地）」を除く 13 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売主（合同会社ボンブリッジ 5、合同会社ボンブリッジ 4、H C T U R F 合同会社及び武蔵野ヘルスケア合同会社）から取得します。取得予定資産の取得に係る取引のうち、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当するものについて、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に従い、当該取引に係る契約の締結にあたり、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題がないことの確認を経た上で、2026 年 8 月 18 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 2026 年 8 月 19 日開催の運用委員会における審議及び承認を得ています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)
医療-2	春山記念病院（底地）	東京都新宿区	非開示	3,439
サ高住-5	ツクイ・サンフォレスト 札幌山鼻	北海道札幌市	合同会社ボンブリッジ 5	624
有老-53	ツクイ・サンシャイン 横浜野毛	神奈川県横浜市	合同会社ボンブリッジ 4	2,198
有老-54	ツクイ・サンシャイン 相模原	神奈川県 相模原市	合同会社ボンブリッジ 4	2,090
サ高住-6	クラシック・コミュニ ティ横浜	神奈川県横浜市	合同会社ボンブリッジ 4	1,512
サ高住-7	祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	合同会社ボンブリッジ 4	1,214
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県新座市	合同会社ボンブリッジ 4	1,780
グルー-1	くろいそケアセンター そよ風	栃木県 那須塩原市	合同会社ボンブリッジ 5	428

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

有老-56	サニーライフ新琴似	北海道札幌市	HC TURF 合同会社	1,555
有老-57	練馬谷原ケアパーク そよ風	東京都練馬区	HC TURF 合同会社	1,484
有老-58	メディカル・リハビリ ホームグランダ豊田元町	愛知県豊田市	HC TURF 合同会社	1,170
有老-59	さわやか ひがしおおさか館	大阪府東大阪市	HC TURF 合同会社	1,402
有老-60	サニーライフ東久留米	東京都 東久留米市	武蔵野ヘルスケア合同会社	1,770
有老-61	サニーライフ東大和	東京都東大和市	武蔵野ヘルスケア合同会社	1,070
合計	—	—	—	21,736

(1) 売買契約締結日 : 2026年8月19日

(2) 取得予定年月日 : (「春山記念病院(底地)」、「ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻」、「ツクイ・サンシャイン横浜野毛」、「ツクイ・サンシャイン相模原」、「クラシック・コミュニティ横浜」、「祖師谷ケアパークそよ風」、「ケアヴィレッジ美乃里」、「くろいそケアセンターそよ風」、「サニーライフ新琴似」、「練馬谷原ケアパークそよ風」、「メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町」、「さわやかひがしおおさか館」) 2026年9月1日
(「サニーライフ東久留米」、「サニーライフ東大和」) 2026年9月30日(注1)

(3) 取得先 : 取得先の詳細については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(4) 取得資金 : 2026年8月19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(一般募集分及び第三者割当分)による手取金(注2)、借入金(注3)並びに手許資金

(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定資産に係る売買契約のうち、「サニーライフ東久留米」及び「サニーライフ東大和」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等(投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。)に該当します。解約条項の内容等につきましては、後記「6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注2) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 当該借入金の詳細は、決定次第お知らせします。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産はデュー・デリジェンスの結果、中長期にわたる安定した収益の確保が見込め、本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設です。また、人口動態や医療・介護需要等の地域特性を踏まえた事業環境において、継続的な需要が見込まれる立地に所在しています。ヘルスケア施設としての当該地域における事業性、公共性、希少性、収益性等を評価し、取得及び貸借を決定しました。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本投資法人の2026年4月27日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。取得予定資産及びテナントの詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年5月31日時点の状況を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

a. 「取得予定価格」について

取得予定資産の売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

b. 「信託受益権の概要」について

「信託受託者」、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、各取得予定資産について本日現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日を記載しています。

c. 「最寄駅」について

原則として、不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）に表示された、最寄りの鉄道駅を記載しています。

d. 「所在地」について

所在地は、住居表示が実施されている場合は、各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施又は未申請の不動産については、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。但し、底地物件については、土地の登記簿上の地番を記載しています。

e. 「土地」について

- ・「建蔽率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して本投資法人が保有する予定の権利又は不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

f. 「建物」について

- ・「竣工年月」は、登記簿上の新築、増築年月又は検査済証上の竣工年月を記載しています。
- ・「構造」及び「階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- ・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。但し、区分所有又は準共有等の場合には、取得する部分の延床面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して本投資法人が保有する予定の権利又は不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

g. 「PM会社」について

「PM会社」は、各取得予定資産について取得時点において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している予定の会社を記載しています。なお、「PM会社」とは、プロパティ・マネジメント会社の略称であり、一般に施設の維持管理の業務を受託する外部業者のことをいい、オペレーターがその業務を兼務する場合は、当該オペレーターを記載しています。

h. 「マスターリース会社」について

「マスターリース会社」は、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について有効な賃貸借契約を締結している又は締結予定の主な会社を記載しています。

i. 「マスターリース種別」について

「マスターリース種別」は、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について、エンドテナントの賃料

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る賃料固定型のマスターリース契約について「賃料保証」、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約について「パススルー」と記載しています。

j. 「PML値」について

「PML値」は、東京海上ディーアール株式会社による「地震リスク調査報告書」に基づいて、PML値を記載しています。

k. 「特記事項」について

「特記事項」の記載については、原則として、2026年5月31日時点の情報をもとに、各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

1. 「賃貸借の概要」について

「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。なお、各取得予定資産のヘルスケア施設の区画について、本投資法人による取得に際し、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約（サブマスターリース契約）を締結します。

・「賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物又は土地（底地の場合）の賃貸借契約（借地権設定契約等）を含みます。以下同じです。）又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

・「稼働率」は、各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸面積」は、各取得予定資産に係る建物又は土地（底地の場合）の賃貸可能面積のうち、賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。なお、当該取得予定資産についてマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

・「テナント数」は、各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき、取得予定資産ごとのテナント数を記載しています。なお、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する各取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る賃料固定型のマスターリース契約の対象物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限り）を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物又は土地（底地の場合）を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

・「代表的テナント」は、各取得予定資産の賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産のヘルスケア施設の区画については、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社を代表的テナントとしています。

・「敷金・保証金」は、テナントとの賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。さらに、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「敷金・保証金」欄の記載を省略しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「総賃料収入（年換算）」は、テナントとの賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（税金等を含みます。）を記載しています。なお、オペレーター、テナント又は関係者等より開示の承諾を得られていない場合、「総賃料収入（年換算）」欄の記載を省略しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

・「代表的テナントの契約概要」は、代表的テナントと締結している賃貸借契約等の内容を記載しています。

m. 「鑑定評価の概要」について

「鑑定評価の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所に各不動産の鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

・「運営純収益（NOI）」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

・「純収益（NCF）」は、鑑定評価書における正味純収益を記載しています。なお、百万円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

n. 「入居者の状況・施設の概要」について

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームの「入居者の状況・施設の概要」については、重要事項説明書若しくは重要事項説明書に代わる「登録事項等についての説明」

（以下「重要事項説明書等」といいます。）又は当該取得予定資産のホームページに表示された情報等に基づいて、以下の内容（ホームページに依拠した記載内容については、2026年5月31日時点において表示された内容）を記載しています。なお、「ー」と記載している項目は、重要事項説明書等又は当該取得予定資産のホームページに記載がない場合であり、記載を省略しています。

「オペレーター」「開設年月」「施設の類型」「居住の権利形態」「居室面積帯（㎡）」「入居時要件」「入居者の平均要介護度」「居室数（室）」「定員（人）」「入居者数（人）」「入居率（％）」「入居者の平均年齢（才）」「入居一時金（千円）」「月額利用料（千円）」「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制（最少時人数）」

・「開設年月」は、旧オペレーターが存在する場合には、旧オペレーターの開設年月を記載しています。

・「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、重要事項説明書等に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は0.375、要介護1ないし5はそれぞれ1ないし5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、小数第3位を切り捨てて記載しています。

・「入居率（％）」は、入居者数を定員（又は居室数）で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「入居者の平均年齢（才）」は、重要事項説明書等に表示された値を記載しています。

・「月額利用料（千円）」については、原則として、消費税込みの金額の千円未満を切り捨てて記載しています。なお、入居者は、月額利用料の他に、介護費用その他の費用を支払う場合があります。

・「介護に関わる職員体制」は、重要事項説明書等に表示された施設の利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による標榜されている人数の割合を記載しています。

o. 「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本資産運用会社が入手した、各取得予定資産に関する鑑定評価書、建物調査診断報告書及びオペレーターが開設しているホームページで掲載されている情報等に基づいて、本資産運用会社が分析した各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等の内容を記載しています。

p. 担保について

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

各取得予定資産につき、担保設定は予定されていません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：医療-2

物件名称		春山記念病院（底地）
分類		医療関連施設等
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		3,439 百万円
鑑定評価額		3,970 百万円
（価格時点）		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2023 年 3 月 10 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日（予定）
最寄駅		J R 中央・総武緩行線「大久保」駅
所在地		東京都新宿区百人町一丁目 200 番 1 他 4 筆
土地	建蔽率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,064.09 m ² （注）
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	—
	構造	—
	階数	—
	用途	—
	延床面積	—
	所有形態	—
PM会社		—
マスターリース会社		—
マスターリース種別		—
PML 値		—
特記事項		・本土地の南西側の一部（約 18 m ² ）は、都市計画道路（補助第 73 号線）区域内に存しています。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。事業決定がなされた場合には、土地収用等によりテナント資産である構築物の一部が撤去される可能性があります。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		1,064.09 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		1,064.09 m ²
テナント数		1
代表的テナント		医療法人社団広恵会（借地人）
敷金・保証金		非開示
総賃料収入（年換算）		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナントの 契約概要	本物件（底地）は、借地借家法第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権が設定されています。当該借地権設定契約の概要は以下のとおりです。 ・ 契約形態：事業用定期借地権設定契約 ・ 契約期間：2026 年 3 月 27 日から 2056 年 3 月 26 日 ・ 地代改定：本契約期間開始日から 5 年間は賃料の改定はできないものとし、賃貸借開始の 5 年後応当日に、土地所有者及び借地人が協議し、かつ合意した場合に限り、地代の改定を行うことができるものとし、以降 5 年毎に同様としています。 ・ 中途解約：借地人は、賃貸借開始日から 15 年間（以下「解約不可期間」といいます。）を経過する前の期間において解約する時は、解約希望日の 6 ヶ月前までの書面通知、かつ解約不可期間終了日までの期間に相当する地代を支払うことにより解約することができます。 ・ その他：本契約が終了したときは、借地人は自らの費用と責任において、契約終了後直ちに建物を取壊し、本件土地を更地の状態にして明け渡すものとしています。本件土地に関する公租公課相当額は借地人が負担するものとしています。
--------------------------	--

（注） セットバック部分の面積（約 4.5 ㎡）を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	春山記念病院（底地）
鑑定評価額	3,970 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,970 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って、収益価格を試算
直接還元法（修正インウッド式）による価格	4,110 百万円	借地権の態様及び契約上の残存期間等に鑑み、その収益期間が有限と認められるため、有期還元法（修正インウッド式）により試算
（１）運営収益	非開示（注）	—
地代収入等	非開示（注）	賃貸事例との比較及び賃料負担力の検証等に基づき、市場賃料等を査定
（２）運営費用	16 百万円	—
PMフィー	—	本件では計上しない
公租公課	16 百万円	2025 年度固定資産税資料に基づき査定
その他費用	0 百万円	類似事例等に基づき査定
（３）運営純収益 (NOI = (1) - (2))	143 百万円	—
（４）一時金の運用益	0 百万円	市中金利の動向等により査定
（５）純収益 (NCF = (3) + (4))	144 百万円	—
（６）割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性を総合的に勘案の上、査定
（７）純収益の変動率	0.5%	現行契約内容等を考慮して判定
DCF 法による価格	3,970 百万円	—
期間収益割引率 (5 年度まで) (6 年度以降)	3.9% 4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性を総合的に勘案の上、査定
復帰価格割引率	4.0%	保有期間中の割引率を基礎に、更地としての売却可能性等も加味して査定
底地割合法による価格	3,660 百万円	—
土地比率	—	—
建物比率	—	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

本物件の特徴
J R 中央・総武緩行線「大久保」駅から徒歩約 2 分、新宿区百人町の小滝橋通りに面する病院の底地です。春山記念病院は急性期・回復期を有する 99 床のケアミックス病院で、大学病院や地域の基幹病院が集積するエリアにあって特に大学病院がカバーしづらい骨折等の外傷系分野に特化、外国人旅行客の救急外傷症例等も積極受入するなど救急医療に強みを有し、救急車受入件数において高いシェアを獲得している病院です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
--

物件番号：サ高住-5

物件名称		ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		624 百万円
鑑定評価額		646 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
	信託設定日	2025 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅
所在地		北海道札幌市中央区南 14 条西十八丁目 5 番 1 号
土地	建蔽率	60%
	容積率	300%
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	1,772.53 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2018 年 10 月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき
	階数	5 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	2,922.49 m ²
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ツクイ
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		1.6%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		2,922.49 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,922.49 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社ツクイ
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2025 年 2 月 28 日から 2045 年 2 月 27 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3 年間延長することができ、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035 年 2 月 27 日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻
鑑定評価額	646 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	646 百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	652 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、計上
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しで賃貸することを想定しているため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	3 百万円	エンジニアリング・レポート記載の中長期修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	6 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	雑費等の予備費として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	29 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
(5) 資本的支出	1 百万円	エンジニアリング・レポート記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	28 百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地、建物、契約条件、その他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考としたうえで査定
DCF法による価格	644 百万円	—
割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	825 百万円	—
土地比率	52.7%	—
建物比率	47.3%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者は、対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断し、収益価格を標準に鑑定評価額を決定した。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日		2025 年 7 月 1 日	
物件名称		ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	
オペレーター		株式会社ツクイ	
開設年月		2018 年 12 月	
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	
居室面積帯（㎡）		25.46～46.53	
入居時要件		自立・要支援・要介護	
入居者の平均要介護度		1.07	
居室数（室）		34	
定員（人）		47	
入居者数（人）		39	
入居率（％）		83.0	
入居者の平均年齢（才）		88.0	
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	223～434
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			1 人

本物件の特徴
札幌市街地の市電「西線 14 条」電停から徒歩約 7 分、整然とした閑静な住宅地域の中にある複合施設です。同一建物の中にサービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所の 5 つの事業所が併設されています。サ高住 34 室は 25 ㎡以上、全室に浴室・キッチンが設置され、ラウンジや多目的室など多彩な共用施設も備えています。デイサービスは定員 64 名と大規模で外部利用者も多く、地域のヘルスケア拠点として存在感を示し、全体として安定した運営が継続されています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-53

物件名称		ツクイ・サンシャイン横浜野毛
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		2,198 百万円
鑑定評価額		2,570 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
	信託設定日	2025 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		京急本線「日ノ出町」駅
所在地		神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目 200 番地
土地	建蔽率	80%
	容積率	600%、400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	3,240.12 m ²
	所有形態	敷地権 (敷地権割合：135,803/1,000,000)
建物	竣工年月	2015 年 1 月
	構造	(一棟の建物) 鉄筋コンクリート造陸屋根 (専有部分) 鉄筋コンクリート造
	階数	(一棟の建物) 地下 1 階付 22 階建 (専有部分) 7 階建
	用途	(一棟の建物) 店舗・老人ホーム・共同住宅 (専有部分) 老人ホーム
	延床面積	(一棟の建物) 26,398.66 m ² (専有部分) 3,961.93 m ²
	所有形態	区分所有権 (1 階、3～8 階)
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ツクイ
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		2.9%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		3,961.93 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,961.93 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社ツクイ
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2025 年 2 月 28 日から 2045 年 2 月 27 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3 年間延長することができ、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035 年 2 月 27 日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンシャイン横浜野毛
鑑定評価額	2,570 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,570 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	2,600 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行賃料をもとに、市場性及び収益性の観点を踏まえ、対象不動産の市場賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	38 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	11 百万円	2026 年税金資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	22 百万円	収支実績、管理規約、類似事例等に基づき査定
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	111 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、資金運用上適正と考えられる運用利回りを乗じて運用益を査定
(5) 資本的支出	4 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	106 百万円	—
(7) 還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	2,550 百万円	—
割引率 (1~9 年度)	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上げ法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
割引率 (10 年度以降)	4.2%	
最終還元利回り	4.3%	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	2,600 百万円	—
土地比率	55.1%	—
建物比率	44.9%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日		2025 年 9 月 1 日	
物件名称		ツクイ・サンシャイン横浜野毛	
オペレーター		株式会社ツクイ	
開設年月		2015 年 3 月	
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	
居室面積帯（㎡）		18.47～20.41	
入居時要件		要介護	
入居者の平均要介護度		2.35	
居室数（室）		98	
定員（人）		98	
入居者数（人）		98	
入居率（％）		100.0	
入居者の平均年齢（才）		89.5	
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,900～13,900
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	216～296
		月払い方式	355
介護に関わる職員体制			2：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			3 人

本物件の特徴	
京急本線「日ノ出町」駅から徒歩約 1 分、22 階建の駅前複合施設の 4～7 階部分に入居する介護付有料老人ホームです。ビルの低層階には医療モール、コンビニ、飲食店、ドラッグストア等が入居し、屋上庭園からは横浜の街を一望できます。居室は全室個室で、ベッドやエアコンのほか収納家具も標準装備し、明るいエントランスやキッチン併設の食堂など老人ホームとして十分な設備を有し、2 対 1 の手厚い介護体制にて、安定的な運営が継続されています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-54

物件名称		ツクイ・サンシャイン相模原
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		2,090 百万円
鑑定評価額		2,390 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2025 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		J R 横浜線「相模原」駅
所在地		神奈川県相模原市中央区富士見一丁目 5 番 3 号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準住居地域
	敷地面積	1,650.24 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2010 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	5 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	3,156.49 m ²
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ツクイ
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		14.8%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		3,156.49 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,156.49 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社ツクイ
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2025 年 2 月 28 日から 2045 年 2 月 27 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3 年間延長することができ、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035 年 2 月 27 日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンシャイン相模原
鑑定評価額	2,390 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,390 百万円	D C F 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試算
直接還元法による価格	2,440 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	8 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	5 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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 (N O I = (1) - (2))	109 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	4 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	105 百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
D C F 法による価格	2,370 百万円	—
割引率	4.1%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,540 百万円	—
土地比率	58.0%	—
建物比率	42.0%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な市場参加者は、対象不動産の有する収益性に着目して意思決定するものと考えられることから、説得力のある手法は対象不動産の収益性を反映した収益還元法であると判断し、収益価格を標準に鑑定評価額を決定した。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025 年 10 月 1 日
物件名称			ツクイ・サンシャイン相模原
オペレーター			株式会社ツクイ
開設年月			2010 年 9 月
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
居室面積帯（㎡）			18.10
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.59
居室数（室）			80
定員（人）			80
入居者数（人）			79
入居率（％）			98.8
入居者の平均年齢（才）			88.9
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	3,000～9,000
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	225～285
		月払い方式	315
介護に関わる職員体制			2.5：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			3 人

本物件の特徴
J R 横浜線「相模原」駅から徒歩約 15 分、国道 16 号線沿いに立地する 2010 年 9 月開設の介護付有料老人ホームです。周辺には小学校や中学校、市役所、市民会館、郵便局、スーパー等があり生活利便性の高い住宅街となっています。利用料金はエリア内では比較的高めですが、全室個室、露天風呂あり、特定施設としての安心感、2.5 対 1 の手厚い職員体制やリハビリなどで特徴を出し、安定した運営が継続されています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：サ高住-6

物件名称		クラシック・コミュニティ横浜
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026年9月1日
取得予定価格		1,512百万円
鑑定評価額		2,130百万円
(価格時点)		2026年5月31日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2025年2月28日
	信託期間満了日	2036年8月末日(予定)
最寄駅		J R 東海道本線・横浜市営地下鉄「戸塚」駅
所在地		神奈川県横浜市戸塚区戸塚町字十ノ区 1978 番地 1
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	3,424.47 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2004年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	8階建
	用途	共同住宅
	延床面積	9,129.95 m ²
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社SOYOKAZE
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		11.0%
特記事項		・本土地の北側の一部(約19 m²)は、都市計画道路(3・3・27 国道1号線)区域内に存しています。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。事業決定がなされた場合には、土地収用等によりテナント資産である構築物の一部が移設又は撤去される可能性があります。 ・本建物は建設時において適法な手続により建築されていますが、2004年6月に横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例が制定され、地下室建築物の階数の制限がなされたことにより、建物が既存不適格となっています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		9,129.95 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		9,129.95 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社SOYOKAZE
敷金・保証金		非開示
総賃料収入(年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2025 年 2 月 28 日から 2045 年 2 月 27 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3 年間延長することができ、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035 年 2 月 27 日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	クラシック・コミュニティ横浜
鑑定評価額	2,130 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,130 百万円	D C F 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試算
直接還元法による価格	2,160 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	23 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	7 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	13 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	1 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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 (N O I = (1) - (2))	114 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	17 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	97 百万円	—
(7) 還元利回り	4.5%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
D C F 法による価格	2,110 百万円	—
割引率	4.3%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,920 百万円	—
土地比率	55.2%	—
建物比率	44.8%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025 年 4 月 1 日
物件名称			クラシック・コミュニティ横浜
オペレーター			株式会社SOYOKAZE
開設年月			2012 年 4 月
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
居室面積帯（㎡）			43.42～59.31
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.25
居室数（室）			98
定員（人）			157
入居者数（人）			117
入居率（％）			74.5
入居者の平均年齢（才）			91.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	192～446
介護に関わる職員体制			2.5：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			1 人

本物件の特徴	
J R 東海道本線・横浜市営地下鉄「戸塚」駅からバスで約 15 分、国道 1 号線に面した全 98 室定員 157 名の大規模なサービス付き高齢者向け住宅です。うち 57 室 91 名が特定施設の指定を受けています。周辺には病院やロードサイド店舗などがあり、南側眼下には戸建てを中心とした住宅地が広がっています。居室は約 43～59 ㎡と広く、キッチンや浴室があり、自由度の高い生活を送りつつ、将来特定施設への転居を想定する入居者に対して訴求力を有した特徴ある施設です。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：サ高住-7

物件名称		祖師谷ケアパークそよ風
分類		サービス付き高齢者向け住宅
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		1,214 百万円
鑑定評価額		1,390 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2025 年 8 月 3 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅
所在地		東京都世田谷区祖師谷四丁目 3 番 15 号
土地	建蔽率	60%
	容積率	150%
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	敷地面積	829.98 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2004 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	地下 1 階付 3 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	1,697.60 m ²
	所有形態	所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社SOYOKAZE
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		6.1%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		1,697.60 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		1,697.60 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社SOYOKAZE
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2025 年 2 月 28 日から 2045 年 2 月 27 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3 年間延長することができ、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035 年 2 月 27 日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	祖師谷ケアパークそよ風
鑑定評価額	1,390 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,390 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,420 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行賃料をもとに、市場性及び収益性の観点を踏まえ、対象不動産の市場賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	8 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	3 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	3 百万円	2026 年税金資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	類似事例等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	57 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
(5) 資本的支出	8 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	49 百万円	—
(7) 還元利回り	3.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	1,380 百万円	—
割引率 (1~9 年度)	3.5%	金融商品の利回りを基にした積上げ法等により、介護付有料老人ホームのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
割引率 (10 年度以降)	3.6%	
最終還元利回り	3.7%	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	1,250 百万円	—
土地比率	78.9%	—
建物比率	21.1%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025 年 9 月 11 日
物件名称			祖師谷ケアパークそよ風
オペレーター			株式会社 SOYOKAZE
開設年月			2011 年 3 月
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
居室面積帯（㎡）			25.92～32.20
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			1.75
居室数（室）			30
定員（人）			38
入居者数（人）			30
入居率（％）			78.9
入居者の平均年齢（才）			89.1
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	16,800～20,160
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	200～317
		月払い方式	400～557
介護に関わる職員体制			2.5：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			1 人

本物件の特徴	
小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩約 7 分、特定施設の指定を受けたサービス付き高齢者向け住宅です。周辺は学校などの公共施設や戸建て、集合住宅などが広がる閑静な住宅街で、駅前商店街の賑わいも感じることできます。全 30 室と小振りですが、居室はキッチン・ユニットバス付きで約 26 ㎡～32 ㎡とゆとりがあり、屋上庭園をはじめ中庭テラス、シアタールーム等も備えるなど高い居住性を有する一方で、2.5 対 1 の手厚いケアで要介護度が高い方にも対応することができる施設です。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-55

物件名称		ケアヴィレッジ美乃里
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		1,780 百万円
鑑定評価額		1,880 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
	信託設定日	2025 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		東武東上線「志木」駅
所在地		埼玉県新座市東北二丁目 6 番 26 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	2,235.00 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	1986 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	地下 1 階付 3 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	3,731.06 m ²
	所有形態	所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社 SOYOKAZE
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		11.1%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		3,731.06 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,731.06 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社 SOYOKAZE
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2025年2月28日から2045年2月27日まで ・賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3年間延長することができ、以後も同様です。 ・中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035年2月27日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
--------------------------	---

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	ケアヴィレッジ美乃里
鑑定評価額	1,880 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,880 百万円	D C F 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	1,900 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、計上
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	10 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	5 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	雑費等の予備費として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	103 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
(5) 資本的支出	10 百万円	エンジニアリング・レポート記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	93 百万円	—
(7) 還元利回り	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地、建物、契約条件、その他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考としたうえで査定
D C F 法による価格	1,870 百万円	—
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,430 百万円	—
土地比率	90.9%	—
建物比率	9.1%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者は、対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に鑑定評価額を決定した。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025 年 9 月 1 日
物件名称			ケアヴィレッジ美乃里
オペレーター			株式会社SOYOKAZE
開設年月			1986 年 9 月
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
居室面積帯（㎡）			17.3～36.4
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.43
居室数（室）			65
定員（人）			80
入居者数（人）			61
入居率（％）			76.3
入居者の平均年齢（才）			89.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	4,410～26,100
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	183～447
		月払い方式	315～637
介護に関わる職員体制			2.5：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			2 人

本物件の特徴	
東武東上線「志木」駅から徒歩約 11 分にある介護付有料老人ホームです。周辺には学校や病院、商業施設、スーパーなどが点在する住宅地が広がっています。懐かしさを感じさせる重厚な建物で、二人入居可能な広い部屋が過半を占め、各居室はキッチンがあるなど高い居住性を備えています。また 2.5 対 1 の手厚い人員配置、24 時間看護師常駐など中重度者、医療依存度が高い入居者の対応も可能な施設として特色を出しています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：グルー1

物件名称	くろいそケアセンターそよ風	
分類	認知症高齢者グループホーム	
特定資産の概要		
取得予定年月日	2026 年 9 月 1 日	
取得予定価格	428 百万円	
鑑定評価額	623 百万円	
(価格時点)	2026 年 5 月 31 日	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
	信託設定日	2025 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅	J R 東北本線「黒磯」駅	
所在地	栃木県那須塩原市豊浦南町 83 番地 120	
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積	1,515.60 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2003 年 3 月
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
	階数	3 階建
	用途	養護所
	延床面積	1,590.94 m ²
	所有形態	所有権
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社	
マスターリース会社	株式会社 S O Y O K A Z E	
マスターリース種別	賃料保証	
PML 値	1.5%	
特記事項	該当ありません。	
賃貸借の概要		
賃貸可能面積	1,590.94 m ²	
稼働率	100.0%	
賃貸面積	1,590.94 m ²	
テナント数	1	
代表的テナント	株式会社 S O Y O K A Z E	
敷金・保証金	非開示	
総賃料収入 (年換算)	非開示	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2025年2月28日から2045年2月27日まで ・賃料改定：賃料の見直しは、消費者物価指数、公租公課、金利水準の変動等を勘案し協議することができるものとします。このほか、地価、又は賃料相場の急激な高騰又は下落、公租公課の大幅な負担増又は負担減、その他経済情勢に大幅な変動があったときは、賃料の改定について協議することができるものとします。 ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する更新拒絶の意思表示がない場合は、3年間延長することができ、以後も同様です。 ・中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12ヶ月前までに書面で予告し、敷金返還請求権を放棄しなければなりません。また、2035年2月27日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、賃借人は本契約を解約することはできませんが、(i)敷金返還請求権の放棄に加えて、(ii)解約日から中途解約禁止期間の末日までの賃料相当額を支払うことによって、本契約を解約することができるものとします。
------------------	---

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	くろいそケアセンターそよ風
鑑定評価額	623 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	623 百万円	D C F 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試算
直接還元法による価格	633 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	5 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
P Mフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	2 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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 (N O I = (1) - (2))	32 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	2 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	29 百万円	—
(7) 還元利回り	4. 7%	取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
D C F 法による価格	618 百万円	—
割引率	4. 5%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4. 9%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	228 百万円	—
土地比率	13. 2%	—
建物比率	86. 8%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な市場参加者は、対象不動産の有する収益性に着目して意思決定するものと考えられることから、説得力のある手法は対象不動産の収益性を反映した収益還元法であると判断し、収益価格を標準に鑑定評価額を決定した。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日		2026 年 4 月 1 日	
物件名称		くろいそケアセンターそよ風	
オペレーター		株式会社SOYOKAZE	
開設年月		2003 年 4 月	
施設の類型		認知症高齢者グループホーム	
居住の権利形態		利用権方式	
居室面積帯（㎡）		12.96	
入居時要件		要支援２・要介護	
入居者の平均要介護度		2.52	
居室数（室）		18	
定員（人）		18	
入居者数（人）		18	
入居率（％）		100.0	
入居者の平均年齢（才）		86.8	
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	106
介護に関わる職員体制		３：１以上	
夜間職員体制（最少時人数）		１人	

本物件の特徴
栃木県那須塩原市にあるグループホーム、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援の複合型施設です。最寄りの JR 東北本線「黒磯」駅周辺は公共施設や生活利便施設が充実したコンパクトな生活圏が形成され、本施設周辺は林や農地の中に戸建てが混在する住宅街となっています。同一建物の中で複数の介護サービスをワンストップで提供する地域密着型の施設として地域で存在感を示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-56

物件名称		サニーライフ新琴似
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		1,555 百万円
鑑定評価額		1,580 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2023 年 3 月 31 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		J R 学園都市線「新川」駅
所在地		北海道札幌市北区新琴似 2 条一丁目 1 番 54 号
土地	建蔽率	80%、60%
	容積率	200%
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	敷地面積	3,226.78 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2023 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	5 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	4,375.30 m ²
所有形態		所有権
PM会社		株式会社ザイマックス北海道
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		3.7%
特記事項		・ 本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		4,375.30 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		4,375.30 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社川島コーポレーション
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2023 年 3 月 1 日から 2043 年 3 月 31 日まで ・ 賃料改定：賃料の見直しは、物価の変動、公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至ったときは、3 年毎協議の上、改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する意思表示がない場合は、3 年間更新するものとし、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を上記契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、賃貸人が承諾した場合、解約することができますが、2043 年 3 月までに解約するときは、本物件の建設に要した費用を基に算出された計算式に基づき違約金を支払うものとし、なお、契約更新後は 6 ヶ月前までに書面で申し入れることで、解約することができます。
--------------------------	---

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ新琴似
鑑定評価額	1,580 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,580 百万円	D C F 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試算
直接還元法による価格	1,600 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	—	エンジニアリング・レポートに基づき計上しない
P M フィー	2 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	9 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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 (N O I = (1) - (2))	83 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	7 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	76 百万円	—
(7) 還元利回り	4.8%	取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
D C F 法による価格	1,570 百万円	—
割引率	4.6%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,600 百万円	—
土地比率	42.6%	—
建物比率	57.4%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026 年 2 月 1 日
物件名称			サニーライフ新琴似
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2023 年 4 月
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
居室面積帯（㎡）			15.78～16.59
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.46
居室数（室）			134
定員（人）			134
入居者数（人）			126
入居率（％）			94.0
入居者の平均年齢（才）			87.8
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	163～190
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			4 人

本物件の特徴
札幌市街の琴似栄町通沿いに 2023 年 4 月に開設された大型の住宅型有料老人ホームです。周辺は食品スーパーやドラッグストア、クリニック等が見られ、背後には区画整然とした住宅地が広がり交通利便性、生活利便性いずれも良好な立地です。入居金無料、リーズナブルな価格設定、長年の実績に裏打ちされた介護サービスに加え、築浅の建物や開放感あるエントランスなどハード面の強みがバランス良く調和した施設となっています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-57

物件名称		練馬谷原ケアパークそよ風
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		1,484 百万円
鑑定評価額		1,610 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2023 年 3 月 31 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		西武池袋線「練馬高野台」駅
所在地		東京都練馬区谷原一丁目 15 番 15 号
土地	建蔽率	60%、50%
	容積率	200%、100%
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	敷地面積	1,873.73 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2023 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	3 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	2,405.34 m ²
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社SOYOKAZE
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		3.4%
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を第三者に譲渡する場合、賃借人に対し優先買取権が与えられるものとされており、信託受託者は事前に 6 ヶ月の期間を定めて賃借人に譲受の意思の有無を確認するものとされています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		2,405.34 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,405.34 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社SOYOKAZE
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2023 年 4 月 1 日から 2053 年 3 月 31 日まで ・ 賃料改定：上記賃貸借期間中は、原則として変更できません。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動等により、又は近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、協議の上、改定をすることができます。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人いずれからも文書による別段の意思表示がない場合は、同一の条件で更に 3 年間自動的に更新され、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告しなければなりません。また、賃貸借契約期間開始日から 8 年 10 ヶ月間は、賃借人は本契約を解約することはできませんが、経過年数に応じた違約金を支払うことで、解約することができます。
------------------	--

(注) 本件土地の一部について、送電線路の架設及びその保守等の土地立入のため、第三者のための地役権が設定されています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	練馬谷原ケアパークそよ風
鑑定評価額	1,610 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,610 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試算
直接還元法による価格	1,640 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	7 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	—	エンジニアリング・レポートに基づき計上しない
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	5 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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))	72 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	5 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	67 百万円	—
(7) 還元利回り	4.1%	取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
DCF 法による価格	1,590 百万円	—
割引率	3.9%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,900 百万円	—
土地比率	66.8%	—
建物比率	33.2%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2025 年 12 月 1 日
物件名称			練馬谷原ケアパークそよ風
オペレーター			株式会社 SOYOKAZE
開設年月			2023 年 6 月
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
居室面積帯（㎡）			18.0
入居時要件			要介護
入居者の平均要介護度			2.65
居室数（室）			63
定員（人）			63
入居者数（人）			43
入居率（％）			68.3
入居者の平均年齢（才）			86.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	2,000～6,500
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	194～246
		月払い方式	289
介護に関わる職員体制			3：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			1 人

本物件の特徴	
西武池袋線「練馬高野台」駅からバスと徒歩で約 10 分、目白通り谷原交差点近くに 2023 年 6 月に開設された介護付有料老人ホームです。周辺は戸建住宅等が建ち並ぶ緑豊かで静かな住宅地になっています。建物は 3 階建て、1 階にはオーブンテラスやラウンジがあり、2 階にはリハビリスペースを完備、近隣の自社デイサービスやショートステイなど在宅系拠点と連携した要介護専門の入居系拠点として運営されています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-58

物件名称		メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町
分類		住宅型有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026年9月1日
取得予定価格		1,170百万円
鑑定評価額（注1）		1,412百万円
（価格時点）		2026年5月31日
特定資産の種類（注2）		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2018年12月26日
	信託期間満了日	2036年8月末日（予定）
最寄駅		名鉄三河線「土橋」駅
所在地		① 愛知県豊田市柿本町七丁目56番地1 ② 愛知県豊田市柿本町七丁目66番1他4筆
土地	建蔽率	① 60% ② 60%
	容積率	① 200% ② 200%
	用途地域	① 準工業地域 ② 準工業地域
	敷地面積（注3）	① 2,565.42㎡ ② 370.04㎡
	所有形態	所有権
建物（注4）	竣工年月	2016年9月
	構造	鉄骨造陸屋根
	階数	4階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	2,963.71㎡
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社ベネッセスタイルケア
マスターリース種別		賃料保証
PML値		3.0%
特記事項		・本物件の建物賃貸借契約上、本件建物を売却しようとする場合、賃借人に本件建物の買取りに係る優先交渉権が付与されており、信託受託者は事前にその意思を書面により確認するものとされています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		① 2,963.71㎡ ② 370.04㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		① 2,963.71㎡ ② 370.04㎡
テナント数		① 1 ② 1
代表的テナント		① 株式会社ベネッセスタイルケア ② 株式会社ツルハ

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

敷金・保証金	① 非開示 ② 非開示
総賃料収入（年換算）	① 非開示 ② 非開示
代表的テナントの契約概要	① メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町 ・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2016年9月30日から2046年10月30日まで ・賃料改定：上記賃貸借期間中は、原則として変更できません。但し、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動等により、又は近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、改定について協議をすることができます。 ・契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人いずれからも文書による別段の意思表示がない場合は、同一の条件で更に5年間自動的に更新され、以後も同様です。 ・中途解約：賃借人が本契約を契約期間の途中で解約する場合は、12ヶ月前までの文書による通知、若しくは賃料の12ヶ月分相当額の支払いのほか、経過年数に応じて定められた解約違約金を支払うものとしします。 ② ①に隣接する診療所及び薬局の土地（底地） ・契約形態：事業用定期借地権設定契約 ・契約期間：2016年9月30日から2046年9月30日 ・賃料改定：借地期間中一定とし、賃料改定は行わないものとしします。なお、本件土地に対する公租公課の増減等、賃貸人の費用負担が著しく増減したときで、賃貸人が賃料改定を申し入れた場合は、将来に向かって賃料を合理的に改定することができるものとしします。 ・中途解約：借地人が、①賃借人が了承する第三者を斡旋し、同条件で契約が締結されること、あるいは②残存期間の賃料総額相当額を条件として、12ヶ月前に書面による申し入れを行った上で、中途解約することができます。 ・その他：本契約が終了したときは、借地人は自己の費用をもって、建物その他工作物を撤去し、本件土地を更地に復した上で、明け渡すものとしています。

（注1） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）に係る鑑定評価額並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）に係る鑑定評価額を合計して算出された数値を記載しています。金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）を信託財産とする信託受益権です。

（注3） メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物（物件①）の敷地面積は、登記簿上の記載から隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）の賃貸借契約上の面積を差し引いて算出しています。

（注4） 建物、PM会社、マスターリース会社、マスターリース種別及びPML値の情報は物件①の建物に関する情報を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町
鑑定評価額	1,412 百万円 (注)
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

(注) 上記鑑定評価額は、①メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物に係る鑑定評価額 (1,350 百万円) 並びに②隣接する診療所及び薬局の土地 (底地) に係る鑑定評価額 (62 百万円) を合計して算出されたものです。なお、下表は①メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物に係る鑑定評価書並びに②隣接する診療所及び薬局の土地 (底地) に係る鑑定評価の概要をそれぞれ記載しています。

①メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町の土地及び建物

項目	内容	概要等
収益価格	1,350 百万円	D C F 法による収益価格を標準として、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,360 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行賃料をもとに、市場性及び収益性の観点を踏まえ、対象不動産の市場賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	9 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
PMフィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	4 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	0 百万円	類似事例等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	65 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、資金運用上適正と考えられる運用利回りを受けて運用益を査定
(5) 資本的支出	4 百万円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を、修繕費、資本的支出に配分して査定
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	61 百万円	—
(7) 還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
D C F 法による価格	1,340 百万円	—
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格		1,290 百万円	—
土地比率		51.4%	—
建物比率		48.6%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

②隣接する診療所及び薬局の土地（底地）

項目	内容	概要等
収益価格	62 百万円	D C F 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って、収益価格を試算
直接還元法（修正インウッド式）による価格	63 百万円	借地権の態様及び契約上の残存期間等に鑑み、その収益期間が有限と認められるため、有期還元法（修正インウッド式）により試算
（１）運営収益	非開示（注）	—
地代収入等	非開示（注）	賃貸事例との比較及び地代利回りの検討等に基づき、市場賃料等を査定
（２）運営費用	0 百万円	—
PMフィー	—	本件では計上しない
公租公課	0 百万円	2026 年度固定資産税資料に基づく実額
その他費用	0 百万円	類似事例等に基づき査定
（３）運営純収益 (NOI = (1) - (2))	2 百万円	—
（４）一時金の運用益	0 百万円	市中金利の動向等により査定
（５）純収益 (NCF = (3) + (4))	2 百万円	—
（６）割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性を総合的に勘案の上、査定
（７）純収益の変動率	0.0%	現行契約内容等を考慮して判定
D C F 法による価格	62 百万円	—
期間収益割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性を総合的に勘案の上、査定
復帰価格割引率	4.3%	保有期間中の割引率を基礎に、更地としての売却可能性等も加味して査定
底地割合法による価格	56 百万円	—
土地比率	—	—
建物比率	—	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026 年 6 月 1 日
物件名称			メディカル・リハビリホームグランド豊田元町
オペレーター			株式会社ベネッセスタイルケア
開設年月			2016 年 11 月
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
居室面積帯（㎡）			18.00～36.30
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.15
居室数（室）			75
定員（人）			85
入居者数（人）			75
入居率（％）			88.2
入居者の平均年齢（才）			86.2
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	5,200～18,200
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	233～579
		月払い方式	402～796
介護に関わる職員体制			－
夜間職員体制（最少時人数）			2 人

本物件の特徴	
東名高速道路「豊田」IC から約 400 メートル、名鉄三河線「土橋」駅からは車で約 7 分のところにある住宅型有料老人ホームです。周辺はトヨタ自動車元町工場など自動車産業関連の工場や寮、戸建住宅、クリニック、ドラッグストアなどが混在し生活利便性に優れます。名称に「メディカル」「リハビリ」を冠する高価格帯のホームで、24 時間看護師を配置した医療的ケア、機能訓練指導員による個別・集団リハビリなど、手厚いサービス提供体制により安定した運営が継続されています。同一敷地内には薬局とクリニックが隣接しています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-59

物件名称		さわやかひがしおおさか館
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 1 日
取得予定価格		1,402 百万円
鑑定評価額		1,590 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	株式会社SMB C信託銀行
	信託設定日	2019 年 3 月 28 日
	信託期間満了日	2036 年 8 月末日 (予定)
最寄駅		近鉄奈良線「若江岩田」駅
所在地		大阪府東大阪市若江東町五丁目 3 番 20 号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,358.08 m ² (注)
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2018 年 1 月
	構造	鉄骨造陸屋根
	階数	5 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	4,675.07 m ²
	所有形態	所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社さわやか倶楽部
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		10.9%
特記事項		該当ありません。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		4,675.07 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		4,675.07 m ²
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		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2019年3月28日から2039年3月27日まで ・ 賃料改定：賃料は、原則として改定されないものとします。但し、公租公課等の賃貸人の法律上の費用負担が増減した場合、物価、金利水準等の経済情勢の変動等に基づく事情により、当該賃料が賃貸人又は賃借人において不相当と認められるに至った場合は、協議の上、賃料を改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の12ヶ月前までに、賃借人が賃貸人に継続の意思を通知し、賃貸人が反対の意思を表示しないときは、同一の条件で10年間更新され、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人は、解約を希望する日の12ヶ月前までに書面による通知を行うものとします。なお、2031年3月27日（以下本項目において「中途解約禁止期間」といいます。）までの期間については、本契約を解約することはできませんが、やむを得ない理由により、12ヶ月前までに以下のいずれかの条件を満たした書面による申し入れを行い、賃貸人が同意の上、条件が成就したときは、解約することができます。 ① 賃貸人が了承する第三者を斡旋し、同等の条件で契約が締結されること。 ② 中途解約禁止期間までの未経過賃貸借期間の残存賃料相当額を支払ったとき。
--------------------------	--

（注）私道負担部分の面積（約24.6㎡）を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	さわやかひがしおおさか館
鑑定評価額	1,590 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,590 百万円	D C F 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	1,600 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、計上
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しで賃貸することを想定しているため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	11 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1 百万円	賃貸借条件等に基づき、賃貸人負担修繕上限年額を計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	6 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	1 百万円	雑費等の予備費として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	72 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
(5) 資本的支出	3 百万円	類似不動産の更新費を参考に査定し、計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	68 百万円	—
(7) 還元利回り	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地、建物、契約条件、その他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考としたうえで査定
D C F 法による価格	1,580 百万円	—
割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,820 百万円	—
土地比率	38.4%	—
建物比率	61.6%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026 年 2 月 1 日
物件名称			さわやかひがしおおさか館
オペレーター			株式会社さわやか倶楽部
開設年月			2018 年 2 月
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
居室面積帯（㎡）			13.44～15.03
入居時要件			要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.10
居室数（室）			94
定員（人）			94
入居者数（人）			92
入居率（％）			97.9
入居者の平均年齢（才）			87.1
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	162
介護に関わる職員体制			3：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			3 人

本物件の特徴	
近鉄奈良線「若江岩田」駅から車で約 10 分、中小規模の工場や戸建住宅が立ち並ぶエリアにある介護付有料老人ホームです。周辺には小学校や保育園、ロードサイド店舗があるなど生活利便性が確保されています。建物は地上 5 階建て、各フロアスペースは壁一面に窓がある明るく開放的な空間になっており、1 階には託児所も設けられています。入居一時金不要、標準的な月額利用料、在宅に近い日常生活が過ごせるサービス体制によって、安定した運営が継続されています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
--

物件番号：有老-60

物件名称		サニーライフ東久留米
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026 年 9 月 30 日
取得予定価格		1,770 百万円
鑑定評価額		1,940 百万円
(価格時点)		2026 年 5 月 31 日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2021 年 9 月 22 日
	信託期間満了日	2036 年 9 月末日 (予定)
最寄駅		西武新宿線・拝島線「小平」駅
所在地		東京都東久留米市柳窪二丁目 6 番 30 号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積	2,743.54 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2021 年 8 月
	構造	鉄骨造陸屋根
	階数	3 階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	3,740.50 m ²
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
マスターリース種別		賃料保証
PML 値		3.6%
特記事項		・ 本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		3,740.50 m ²
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,740.50 m ²
テナント数		1
代表的テナント		株式会社川島コーポレーション
敷金・保証金		非開示
総賃料収入 (年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・ 契約形態：普通建物賃貸借契約 ・ 契約期間：2021 年 9 月 23 日から 2046 年 10 月 31 日まで ・ 賃料改定：賃料は、物価の変動、公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至ったときは、協議の上、双方合意することで改定することができます。 ・ 契約更新：期間満了の 6 ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する意思表示がない場合は、同一条件で 3 年間更新するものとし、以後も同様です。 ・ 中途解約：賃借人が本契約を上記契約期間の途中で解約する場合は、12 ヶ月前までに書面で予告し、賃貸人が承諾した場合、解約することができますが、契約経過期間を基に算出された計算式に基づき違約金を支払うものとし、なお、契約更新後は 6 ヶ月前までに書面で申し入れることで、解約することができます。
--------------------------	---

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ東久留米
鑑定評価額	1,940 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,940 百万円	D C F 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	1,970 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、計上
イ) 空室損失等	—	長期にわたって一棟貸しで賃貸することを想定しているため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	12 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	2 百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費年平均額を妥当と判断し、計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	6 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	1 百万円	雑費等の予備費として、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	87 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ査定
(5) 資本的支出	5 百万円	エンジニアリング・レポート記載の更新費年平均額を妥当と判断し、計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	82 百万円	—
(7) 還元利回り	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、立地、建物、契約条件、その他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考としたうえで査定
D C F 法による価格	1,930 百万円	—
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	2,350 百万円	—
土地比率	57.0%	—
建物比率	43.0%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026 年 2 月 1 日
物件名称			サニーライフ東久留米
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2021 年 11 月
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
居室面積帯（㎡）			16.24～17.11
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.52
居室数（室）			119
定員（人）			119
入居者数（人）			89
入居率（％）			74.8
入居者の平均年齢（才）			87.3
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	140～176
介護に関わる職員体制			3：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			2 人

本物件の特徴	
西武新宿線・拝島線「小平」駅から徒歩約 16 分、新青梅街道に近接する 2021 年 11 月開設の介護付有料老人ホームです。ロードサイドには商業施設や飲食店、周辺には戸建てや大規模団地などの住宅地が広がっています。入居金無料、リーズナブルな価格設定、長年の実績に裏打ちされた介護サービスに加え、築浅の建物などハード面の強みがバランスよく調和した施設となっています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件番号：有老-61

物件名称		サニーライフ東大和
分類		介護付有料老人ホーム
特定資産の概要		
取得予定年月日		2026年9月30日
取得予定価格		1,070百万円
鑑定評価額		1,160百万円
(価格時点)		2026年5月31日
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2021年7月30日
	信託期間満了日	2036年9月末日(予定)
最寄駅		多摩都市モノレール「上北台」駅
所在地		東京都東大和市芋窪五丁目1129番地1
土地	建蔽率	60%、40%、60%
	容積率	200%、80%、200%
	用途地域	準住居地域、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域
	敷地面積	1,976.38㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2021年6月
	構造	鉄骨造陸屋根
	階数	3階建
	用途	老人ホーム
	延床面積	2,259.23㎡
所有形態		所有権
PM会社		サヴィルズ・ジャパン株式会社
マスターリース会社		株式会社川島コーポレーション
マスターリース種別		賃料保証
PML値		4.9%
特記事項		・本件建物の建物賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する意思を生じたときは書面にて賃借人に通知し、賃借人が購入希望価格等を明示した書面にて信託受託者に通知した場合、信託受託者は本物件の売却について第三者に優先して賃借人と諸条件を協議する義務を負う旨が定められています。
賃貸借の概要		
賃貸可能面積		2,259.23㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,259.23㎡
テナント数		1
代表的テナント		株式会社川島コーポレーション
敷金・保証金		非開示
総賃料収入(年換算)		非開示

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

代表的テナント の契約概要	・契約形態：普通建物賃貸借契約 ・契約期間：2021年8月1日から2046年8月31日まで ・賃料改定：賃料は、物価の変動、公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至ったときは、協議の上、双方合意することで改定することができます。 ・契約更新：期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人による相手方に対する意思表示がない場合は、同一条件で3年間更新するものとし、以後も同様です。 ・中途解約：賃借人が本契約を上記契約期間の途中で解約する場合は、12ヶ月前までに書面で予告し、賃貸人が承諾した場合、解約することができますが、契約経過期間を基に算出された計算式に基づき違約金を支払うものとします。なお、契約更新後は6ヶ月前までに書面で申し入れることで、解約することができます。
--------------------------	--

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要

物件名	サニーライフ東大和
鑑定評価額	1,160 百万円
鑑定機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2026 年 5 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,160 百万円	D C F 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試算
直接還元法による価格	1,190 百万円	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	非開示 (注)	—
ア) 可能総収益	非開示 (注)	収支分析及び類似不動産の水準を踏まえ、現行賃料の負担可能性の検証を行い、標準賃料を査定
イ) 空室損失等	—	現行の建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	8 百万円	—
維持管理費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
水道光熱費	—	賃貸借条件に基づきテナント負担
修繕費	1 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
P M フィー	1 百万円	類似事例による検証、対象不動産の個別性等を踏まえ、契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナント入替を想定していないため計上しない
公租公課	4 百万円	実績資料等に基づき負担調整措置及び経年減点補正率を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	保険料見積資料等に基づき計上
その他費用	—	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 (N O I = (1) - (2))	53 百万円	—
(4) 一時金の運用益	0 百万円	比較的流動性の高い金融資産により運用することを想定し、敷金残高に当該運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	3 百万円	エンジニアリング・レポートを標準に査定額を計上
(6) 純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	50 百万円	—
(7) 還元利回り	4.2%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく方法及び割引率を考慮し、査定
D C F 法による価格	1,150 百万円	—
割引率	4.0%	積上方式による方法及び利回り事例に基づく方法により求めた利回りに、対象不動産の個別性等を考慮の上、査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、予測不確実性に基づくリスク等を加減し、査定
積算価格	1,100 百万円	—
土地比率	54.4%	—
建物比率	45.6%	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
(注) 本評価において、当該項目を開示した場合、賃借条件が推測され、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。	

入居者の状況・施設の概要			
重要事項説明書等記載日			2026 年 2 月 1 日
物件名称			サニーライフ東大和
オペレーター			株式会社川島コーポレーション
開設年月			2021 年 9 月
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
居室面積帯（㎡）			15.60～16.12
入居時要件			自立・要支援・要介護
入居者の平均要介護度			2.38
居室数（室）			67
定員（人）			67
入居者数（人）			66
入居率（％）			98.5
入居者の平均年齢（才）			88.0
利用者の支払い方式	入居一時金（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	－
	月額利用料（千円）	一時金方式	－
		月払い方式	150～186
介護に関わる職員体制			3：1 以上
夜間職員体制（最少時人数）			2 人

本物件の特徴	
多摩都市モノレール「上北台」駅から徒歩約 3 分、新青梅街道沿いにある 2021 年 9 月開設の介護付有料老人ホームです。公共交通機関や自動車によるアクセスが良好で、ロードサイドには商業施設や飲食店、周辺には戸建てや集合住宅などの住宅地が広がっています。入居金無料、リーズナブルな価格設定、長年の実績に裏打ちされた介護サービスに加え、築浅の建物などハード面の強みがバランスよく調和した施設となっています。	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

医療-2 春山記念病院（底地）

取得先は国内法人ですが、取得先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先について、本投資法人・本資産運用会社との間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該取得先は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

サ高住-5 ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻

グル-1 くろいそケアセンターそよ風

名	称	合同会社ボンドブリッジ5
所	在	地 東京都千代田区神田一丁目3番7号401 あすな会計事務所内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名		代表社員 一般社団法人ボンドブリッジ5 職務執行者 中垣光博
主 な 事 業 内 容		1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資	本	金 10 万円
設	立	年 月 日 2024 年 10 月 11 日
純	資	産 取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
総	資	産 取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
大 株 主 及 び 持 株 比 率		取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係		当該会社に匿名組合出資する SMF L みらいパートナーズ株式会社の親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 4.8%の株式を保有しています。
人 的 関 係		本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係		本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況		該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

有老-53 ツクイ・サンシャイン横浜野毛
 有老-54 ツクイ・サンシャイン相模原
 サ高住-6 クラシック・コミュニティ横浜
 サ高住-7 祖師谷ケアパークそよ風
 有老-55 ケアヴィレッジ美乃里

名 称	合同会社ボンドブリッジ4
所 在 地	東京都千代田区神田一丁目3番7号401 あすな会計事務所内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人ボンドブリッジ4 職務執行者 中垣光博
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2024 年 10 月 11 日
純 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
総 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
大 株 主 及 び 持 株 比 率	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社に匿名組合出資するSMFLみらいパートナーズ株式会社の親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の4.8%の株式を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

有老-56 サニーライフ新琴似
 有老-57 練馬谷原ケアパークそよ風
 有老-58 メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町
 有老-59 さわやかひがしおおさか館

名 称	H C T U R F 合同会社
所 在 地	東京都千代田区神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人H C T U R F 職務執行者 中垣光博
主 な 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2025 年 2 月 3 日
純 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
総 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
大 株 主 及 び 持 株 比 率	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人は、本日現在までにおいて、当該会社に対し、100 百万円の匿名組合出資を行っています。当該会社に匿名組合出資する京阪神ビルディング株式会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 5.0%の株式を保有しています。また、当該会社に匿名組合出資する株式会社マックスリアルティは、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、従前より、H C T U R F 合同会社を営業者とする匿名組合の匿名組合出資持分を保有しており、上記取得予定資産に係る優先交渉権を保有していました。また、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが、当該会社からアセット・マネジメント業務を受託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

有老-60 サニーライフ東久留米

有老-61 サニーライフ東大和

名 称	武蔵野ヘルスケア合同会社
所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人武蔵野ヘルスケア 職務執行者 栗国正樹
主 な 事 業 内 容	1. 投資業 2. 金銭債権の売買事業 3. 貸金業 4. 法人設立業務の請負 5. 不動産の保有、賃貸、仲介、販売に関する事業 6. 信託受益権の取得、保有、及び処分 7. 匿名組合契約の出資持分、有価証券（みなし有価証券を含む）、及びその他の投資用資産の取得、保有及び処分 8. 前 7 号の事業を目的とする各種法人の株式、出資持分、及び資産の流動化に関する法律に基づく特定出資、優先出資の取得及び保有 9. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	2021 年 6 月 28 日
純 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
総 資 産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
大 株 主 及 び 持 株 比 率	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社に匿名組合出資する NCS アールイーキャピタル株式会社の親会社である NEC キャピタルソリューション株式会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 1.11% の投資口を保有し、また、本資産運用会社の発行済株式総数の 8.3% の株式を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当事項はありません。なお、当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. 物件取得者等の状況

※ ①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
春山記念病院（ 底地）	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は3,970百万円です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	3,439 百万円	—	—	—
	2026 年 9 月	—	—	—
ツクイ・サンフォ レスト札幌山鼻	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は646 百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ5 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	624 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—
ツクイ・サンシャ イン横浜野毛	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は2,570 百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ4 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	2,198 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ツクイ・サンシャ イン相模原	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は2,390百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ4 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	2,090 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—
クラシック・コ ミュニティ横浜	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は2,130百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ4 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	1,512 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—
祖師谷ケアパーク そよ風	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は1,390百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ4 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	1,214 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ケアヴィレッジ美 乃里	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は1,880百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ4 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	1,780 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—
くろいそケアセンターそよ風	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は623百万円です。	①合同会社ボンドブリッジ5 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社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	—
	428 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2025 年 2 月	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
サニーライフ新琴似	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は1,580百万円です。	①H C T U R F 合同会社 ②本投資法人、本資産運用会社の株主である京阪神ビルディング株式会社及び本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが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	①合同会社MYG K5号 ②本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが無限責任組合員、本資産運用会社の株主である株式会社三井住友銀行、室町建物株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社及び神戸土地建物株式会社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	①株式会社マックスリアルティ ②本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者です。 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
	1,555 百万円	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略
	2026 年 9 月	2025 年 3 月	2023 年 3 月	2022 年 1 月
練馬谷原ケアパークそよ風	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は1,610百万円です。	①H C T U R F 合同会社 ②本投資法人、本資産運用会社の株主である京阪神ビルディング株式会社及び本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが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	①合同会社MYG K5号 ②本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが無限責任組合員、本資産運用会社の株主である株式会社三井住友銀行、室町建物株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社及び神戸土地建物株式会社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
	1,484 百万円	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	—
	2026 年 9 月	2025 年 3 月	2023 年 3 月	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
メディカル・リハビリホームグラン ダ豊田元町	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は1,412百万円です。	①H C T U R F 合同会社 ②本投資法人、本資産運用会社の株主である京阪神ビルディング株式会社及び本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが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	① S M F L みらいパートナーズ株式会社 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社です。 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	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 ②本資産運用会社の株主です。 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
	1,170 百万円	1年を超えて所有しているため省略	会社分割による承継であるため該当なし	1年を超えて所有しているため省略
	2026 年 9 月	2025 年 3 月	2019 年 1 月	2016 年 9 月
さわやかひがしお おさか館	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は1,590百万円です。	①H C T U R F 合同会社 ②本投資法人、本資産運用会社の株主である京阪神ビルディング株式会社及び本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である株式会社マックスリアルティが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	① S M F L みらいパートナーズ株式会社 ②本資産運用会社の株主である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社です。 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	①三井住友ファイナンス&リース株式会社 ②本資産運用会社の株主です。 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
	1,402 百万円	1年を超えて所有しているため省略	会社分割による承継であるため該当なし	1年を超えて所有しているため省略
	2026 年 9 月	2025 年 3 月	2019 年 6 月	2019 年 3 月
サニーライフ東久 留米	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は1,940百万円です。	①武蔵野ヘルスケア合同会社 ②本資産運用会社の株主であるN E C キャピタルソリューション株式会社の子会社であるN C S アールイーキャピタル株式会社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	—
	1,770 百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
	2026 年 9 月	2021 年 9 月	—	—
サニーライフ東大和	本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得しました。なお、株式会社立地評価研究所による鑑定評価額は 1,160 百万円です。	①武蔵野ヘルスケア合同会社 ②本資産運用会社の株主である N E C キャピタルソリューション株式会社の子会社である N C S アールイーキャピタル株式会社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	—
	1,070 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—
	2026 年 9 月	2021 年 7 月	—	—

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

取得予定資産に係る売買契約のうち、「サニーライフ東久留米」及び「サニーライフ東大和」（併せて以下「フォワード・コミットメント 2 物件」といいます。）に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

フォワード・コミットメント 2 物件に係る売買契約においては、売主又は本投資法人が当該売買契約の重大な義務に違反した場合（表明保証に重要な点で違反した場合を含みます。）、相手方は催告の上、同契約を解除することができ、当該売買契約が解除された場合、違反した当事者は、相手方に対し、損害賠償額の予定として違約金（売買代金の 20%相当額）を支払う旨の定めがあります。なお、売主又は本投資法人は、違約金を超える損害が発生したときにおいても、違約金を超える金額を請求することはできないこととされており、本投資法人の財務状況及び手元資金等に鑑み、当該フォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に直接に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いものと考えています。

7. 媒介者の概要

取得予定資産の取得に係る媒介者はいません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）及び 2027 年 7 月期（2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）における本投資法人の運用状況及び分配の見通し（予想数値）への影響については、本日付で公表した「2027 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2027 年 7 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

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

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(1) 外観写真

春山記念病院（底地）



（注1）国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工して作成しています。

（注2）点線枠部分が本物件となります。なお、本物件上の建物については、本投資法人の保有物件ではなく、取得予定資産にも含まれません。

ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻



ツクイ・サンシャイン横浜野毛



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



クラシック・コミュニティ横浜



祖師谷ケアパークそよ風



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



くろいそケアセンターそよ風



サニーライフ新琴似



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町



さわやかひがしおおさか館



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



サニーライフ東大和



ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(2) 資産の取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 (注1)

物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得 (予定) 日 (注5)
有老-1	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	1.8	2015年 3月20日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	0.8	2015年 3月19日
有老-3	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	0.7	2015年 3月19日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	0.5	2015年 3月19日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	0.7	2015年 3月19日
有老-7	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1.3	2015年 3月20日
有老-8	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1.3	2015年 3月20日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市	3,580	3.4	2015年 3月20日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	2.9	2015年 3月20日
有老-11	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.4	2015年 3月20日
有老-12	さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1.3	2015年 3月20日
有老-13	さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.4	2015年 3月20日
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	0.8	2016年 3月30日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	514	0.5	2016年 3月30日
有老-17	神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	4.1	2017年 2月1日
有老-18	グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	3.9	2017年 2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	0.9	2017年 2月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	0.9	2017年 2月1日
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	東京都足立区	2,253	2.1	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壺番館ビル	新潟県新潟市	770	0.7	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.0	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.6	2018年 10月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	1.6	2019年 2月1日
有老-26	はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	1.9	2019年 2月1日
有老-27	はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.4	2019年 2月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） (注3)	投資比率 （%） (注4)	取得（予定）日 (注5)
有老-28	はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	0.8	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	1.5	2019年 2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,328	1.2	2019年 2月1日
有老-31	サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	1.7	2019年 2月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,418	1.3	2020年 6月29日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	0.7	2021年 3月29日
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県神戸市	1,288	1.2	2022年 2月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	大阪府堺市	600	0.6	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.2	2022年 2月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	0.8	2022年 2月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	0.6	2022年 2月1日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	1.3	2022年 3月30日
有老-40	ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	1.9	2022年 3月30日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.0	2022年 3月30日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	0.8	2022年 3月30日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.4	2022年 9月30日
有老-44	はなことば追浜	神奈川県横須賀市	500	0.5	2022年 11月10日
有老-45	ノアガーデン A館	北海道札幌市	384	0.4	2024年 2月1日
有老-46	ノアガーデン B館	北海道札幌市	280	0.3	2024年 2月1日
有老-47	ノアガーデン 別邸	北海道札幌市	300	0.3	2024年 2月1日
有老-48	PDハウス東大阪	大阪府東大阪市	693	0.7	2024年 2月1日
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	神奈川県横浜市	1,150	1.1	2024年 12月20日
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	愛知県名古屋市	820	0.8	2025年 9月1日
有老-51	サニーライフ船橋	千葉県船橋市	2,133	2.0	2025年 9月1日
有老-52	メディカル・リハビリホーム くらは京王東府中	東京都府中市	825	0.8	2025年 10月1日

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） (注3)	投資比率 （%） (注4)	取得（予定）日 (注5)
有老-53	ツクイ・サンシャイン 横浜野毛	神奈川県横浜市	2,198	2.1	2026年 9月1日
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県相模原市	2,090	2.0	2026年 9月1日
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県新座市	1,780	1.7	2026年 9月1日
有老-56	サニーライフ新琴似	北海道札幌市	1,555	1.5	2026年 9月1日
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	東京都練馬区	1,484	1.4	2026年 9月1日
有老-58	メディカル・リハビリホーム グランド豊田元町	愛知県豊田市	1,170	1.1	2026年 9月1日
有老-59	さわやか ひがしおおさか館	大阪府東大阪市	1,402	1.3	2026年 9月1日
有老-60	サニーライフ東久留米	東京都東久留米市	1,770	1.7	2026年 9月30日
有老-61	サニーライフ東大和	東京都東大和市	1,070	1.0	2026年 9月30日
サ高住-1	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	1.8	2015年 3月20日
サ高住-2	SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.1	2015年 3月20日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	1,619	1.5	2022年 2月1日
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	北海道札幌市	736	0.7	2024年 2月1日
サ高住-5	ツクイ・サンフォレスト 札幌山鼻	北海道札幌市	624	0.6	2026年 9月1日
サ高住-6	クラシック・コミュニティ 横浜	神奈川県横浜市	1,512	1.4	2026年 9月1日
サ高住-7	祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	1,214	1.1	2026年 9月1日
グル-1	くろいそケアセンター そよ風	栃木県那須塩原市	428	0.4	2026年 9月1日
医療-1	新潟リハビリテーション 病院	新潟県新潟市	2,060	1.9	2017年 11月10日
医療-2	春山記念病院（底地）	東京都新宿区	3,439	3.2	2026年 9月1日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920	12.1	2019年 2月1日
合計		—	106,555	100.0	—

(注1) 2026年12月1日付で譲渡予定の「グッドタイムホーム不動産」を除いています。譲渡の詳細につきましては、2026年5月29日付で発表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム及び医療関連施設等の4つに分類し、有料老人ホームを「有老」、サービス付き高齢者向け住宅を「サ高住」、認知症高齢者グループホームを「グル」、医療関連施設等を「医療」、有料老人ホーム及び医療関連施設等が併設された物件を「有老・医療」と表記して、分類ごとに番号を付したものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(注3)「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、売買代金には、消費税及び地方消費税、取得(予定)日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税並びに仲介手数料その他の取得に要する諸費用は含みません。

(注4)「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各資産の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注5)「取得(予定)日」は、各資産に係る売買契約に記載された取得(予定)年月日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。