

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年8月19日

【発行者名】 ヘルスケア&メディカル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 藤瀬 裕司

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地

【事務連絡者氏名】 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
財務管理部長 白畑 豊徳

【電話番号】 03-5282-2922

【届出の対象とした募集内
国投資証券に係る投資法
人の名称】 ヘルスケア&メディカル投資法人

【届出の対象とした募集内
国投資証券の形態及び金
額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 490,000,000円
(注)発行価額の総額は、2026年7月21日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の
投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

ヘルスケア&メディカル投資法人

（英文表示：Healthcare & Medical Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

4,642口

（注1）本第三者割当は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			S M B C日興証券株式会社
割当口数			4,642口
払込金額			490,000,000円（注）
割当予定先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名		取締役社長 吉岡 秀二
	資本金の額		135,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主		株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 （2026年7月31日現在）	469口
	取引関係		一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		

（注）払込金額は、2026年7月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

490,000,000円

（注）発行価額の総額は、2026年7月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2026年8月26日（水）から2026年8月28日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

2026年9月28日（月）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店（東京都千代田区神田小川町三丁目3番地）

（１１）【払込期日】

2026年9月29日（火）

（１２）【払込取扱場所】株式会社三井住友銀行 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号**（１３）【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号**（１５）【手取金の使途】**

本第三者割当における手取金上限（490,000,000円）については、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金（9,610,000,000円）と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 本投資法人の概要及び本募集に伴う取得予定資産 / （2）本募集に伴う取得予定資産」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、残余があれば手元資金として将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当します。

（注1）調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

（注2）上記の各手取金は、2026年7月21日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

申込みの方法等

申込みは、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2026年8月19日（水）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口92,858口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」又は「S M B C」といいます。）、シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）及びN E Cキャピタルソリューション株式会社（以下「N E Cキャピタル」といいます。）から4,642口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2026年9月25日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第22期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日） 2026年4月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年4月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後、本書の提出日である2026年8月19日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 本投資法人の概要及び本募集に伴う取得予定資産

（1）本投資法人の概要

本投資法人は、投信法に基づき、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。）を設立企画人として、2014年12月9日に設立され、2015年3月18日に公募による新投資口の発行（106,500口）を行い、翌19日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「東証J-REIT市場」といいます。また、同市場に上場する不動産投資法人を「J-REIT」又は「REIT」といいます。）に上場しました（銘柄コード：3455）。その後の3回の公募増資の結果、発行済投資口の総口数は、本書の日付現在において、359,500口となっています。

また、本書の日付現在において、本投資法人は合計57物件（取得価格（注1）合計86,559百万円）（注2）を保有し、2026年1月期（第22期）末時点で、総賃貸可能面積240,416.52㎡、総テナント数66テナント、稼働率（注3）100.0%となっています。

（注1）「取得価格」とは、売買契約に記載の取得の対価を指し、取得に係る消費税及び地方消費税、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。

（注2）上記の他、本投資法人は、H C 夙川合同会社を営業者とする匿名組合出資持分及びH C T U R F 合同会社を営業者とする匿名組合出資持分を保有していますが、物件数及び取得価格の合計には含めていません。以下同じです。

（注3）「稼働率」の算定方法については、後記「（2）本募集に伴う取得予定資産」をご参照ください。

（2）本募集に伴う取得予定資産

本投資法人は、上場後4回目となる本書による公募増資（以下「本募集」といいます。）に伴い、14物件の取得予定資産（取得予定価格の合計額21,736百万円）の取得を決定しています。かかる取得予定資産取得を含む本取組み後（注1）においては、本投資法人は合計70物件（取得（予定）価格合計106,555百万円）（注2）を保有することとなり、その稼働率は100%（注3）を想定しています。取得予定資産の詳細については、後記「2 インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

（注1）「本取組み」とは、取得予定資産の取得、2026年5月29日付で公表済の「グッドタイムホーム不動産前」（以下「譲渡予定資産」といいます。なお、譲渡予定資産の詳細は、後記「2 インベストメント・ハイライト」/（3）安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す/ 戦略的な物件売却も行い、分配金の成長につながるアクションを実行/（ア）安定的な分配金と投資主還元の実現/ a. 物件の譲渡及び長期買換特例による内部留保（第24期）」をご参照ください。）の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済（19.7億円）並びに本募集による投資口の発行及び本借入れ（取得予定資産の取得に際し行う予定の借入れをいいます。本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本書の日付現在の見込額のため、一般募集及び第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。）を併せたものを指します。また、特段の記載がない限り、全ての取得予定資産取得後である2026年9月30日時点（本取組み後）といたし、本取組み後における数値の算出にあっては、譲渡予定資産については譲渡済のものとして算出しています。なお、本取組み後における数値は、本取組み及びその他明示的に記載している事項以外の事象は考慮していないため、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注2）「取得（予定）価格合計」とは、本取組み後保有資産（本投資法人が本取組み後において保有する資産をいいます。以下同じです。）の売買契約書に記載の取得（予定）の対価の合計額を指し、取得に係る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費用を含みません。以下同じです。

（注3）「稼働率」は、各保有資産及び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。本取組み後の稼働率100%は、保有資産については2026年1月期（第22期）末時点の稼働率、取得予定資産については2026年5月31日時点の稼働率を基に算出しています。以下同じです。

2 インベストメント・ハイライト

一般募集及び本第三者割当におけるインベストメント・ハイライトは、以下のとおりです。

（１）資産規模（注１）は1,065億円の新たなステージへ。ヘルスケア専門REITとしての更なる飛躍と挑戦

本取組み後の資産規模は1,000億円を超え、上場時から掲げていた目標に到達
ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1（注2）に。オペレーター（注3）との
リレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化
新規スポンサー（注4）の参画等により、今後の成長基盤が拡大

（２）ポートフォリオの質と投資主価値の向上の両立

東京23区内をはじめとする三大都市圏（注5）内に所在する優良物件を中心に、ポート
フォリオの築年数若返り等に資する物件を厳選取得
本投資法人として3物件目となる病院不動産（底地）と新たなアセットタイプとなるグ
ループホーム（注6）を追加することで、アセットタイプの多様化が進展
鑑定対比31.5億円割安での取得による含み益（注7）の増加

（３）安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す

戦略的な物件売却も行い、分配金の成長につながるアクションを実行
フリーキャッシュフローの増加に伴い、戦略的な資金活用が可能
LTV（注8）水準のコントロールによる、安定した財務基盤の獲得

（注1）「資産規模」とは、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格を合計した金額をいいます。以下同じです。

（注2）「ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1」とは、J-REITの保有するヘルスケア不動産の取得価格（本投資法人に関しては取得予定資産の取得予定価格を含みます。）の合計により算出した資産規模の比較によります。本投資法人以外の「J-REIT」は2026年6月末日時点の資産規模、本投資法人については本取組み後保有資産の資産規模を算出して比較しています。そのため本取組み後までに他のJ-REITが物件取得等を行った場合、資産規模に基づく順位は変動する可能性があります。以下同じです。また、「ヘルスケア不動産」とは、各J-REITの開示資料から、主用途が本投資法人の規約に定める「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」に該当するものと本資産運用会社が判断した不動産及び不動産信託受益権を指します。以下同じです。

（注3）「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設（本投資法人においては、高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等及びその他介護・医療・健康関連施設を併せて「ヘルスケア施設」といいます。なお、ヘルスケア施設の詳細については、後記「（２）ポートフォリオの質と投資主価値の向上の両立／本投資法人として3物件目となる病院不動産（底地）と新たなアセットタイプとなるグループホームを追加することで、アセットタイプの多様化が進展／（イ）アセットタイプの多様化」をご参照ください。以下同じです。）の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいい、病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含みます。）を含みます。以下同じです。本取組み後の保有する信託不動産におけるオペレーターの詳細については、後記「（１）資産規模は1,065億円の新たなステージへ。ヘルスケア専門REITとしての更なる飛躍と挑戦／ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化／（イ）ヘルスケア専門REITに物件が集まる仕組み／a. 本取組み後のオペレーター」をご参照ください。

（注4）「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本書の日付現在、スポンサーは合計11社あり、S M B C、シップヘルスケア、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、NECキャピタル、京阪神ビルディング株式会社（以下「京阪神ビルディング」といいます。）、三井住友ファイナンス&リース株式会社、S M B C日興証券（スポンサーとしてのS M B C日興証券株式会社をいいます。以下同じです。）、株式会社陽栄、銀泉株式会社、神戸土地建物株式会社及び室町建物株式会社です。「新規スポンサー」とは、2025年10月に本資産運用会社の株式を取得した東急不動産及び京阪神ビルディングを意味します。以下同じです。

（注5）「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）をいいます。以下同じです。

（注6）「グループホーム」とは、認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。

（注7）「鑑定対比31.5億円割安での取得による含み益」については、後記「（２）ポートフォリオの質と投資主価値の向上の両立／鑑定対比31.5億円割安での取得による含み益の増加」をご参照ください。

（注8）「LTV」とは、総資産LTV及び時価LTVをいいます。「総資産LTV」及び「時価LTV」については、後記「（３）安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す／LTV水準のコントロールによる、安定した財務基盤の獲得」をご参照ください。以下同じです。

(1) 資産規模は1,065億円の新たなステージへ。ヘルスケア専門REITとしての更なる飛躍と挑戦

本投資法人は、この度、2026年8月に、新規上場後4回目となる本書に基づく公募増資を実施します。本投資法人は、本募集及び金融機関からの借入れにより調達する資金を原資として、スポンサー等からのウェアハウジング（後記「本取組み後の資産規模は1,000億円を超え、上場時から掲げていた目標に到達 / (ア) 資産規模の推移及び今後の外部成長施策」に定義します。以下同じです。）機能等を活用した物件供給や借入れ及び親引け等のサポートを受け、新たなアセットクラスであるグループホームや、本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）を含む良質なヘルスケア施設14物件を取得します。

本投資法人は、今回の取得予定資産の取得を通じて、ポートフォリオクオリティの更なる向上を企図しており、本募集を通じた資産取得により、本投資法人のポートフォリオは本取組み後において保有物件数が合計70物件、資産規模が1,065億円にまで成長し、取得（予定）価格ベースで、本投資法人の資産規模は上場時から掲げていた本投資法人の資産規模目標である1,000億円を達成する見込みです。なお、本取組み後のポートフォリオの平均築年数（注1）は19.0年、三大都市圏比率（注2）は83.3%となる予定です。

本投資法人は、今後も、スポンサー及びサポート会社（注3）が有する多様な機能や幅広いネットワークはもとより、本資産運用会社が独自に構築したオペレーター、ハウスメーカー及びデベロッパー等とのネットワークを活用していきます。本投資法人は、かかる良質な案件・情報が「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの更なる拡充に努め、ポートフォリオの持続的な成長と分配金の着実な成長を通じた投資主価値の向上を目指します。

（注1）「築年数」とは、登記事項証明書に表示された建築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数（増築部分を有する物件については、登記事項証明書に表示された増築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数と既存部分の築年数をそれぞれ床面積で加重平均した数値）を記載しています。「平均築年数」は、各保有資産及び取得予定資産の築年数を、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格で加重平均した数値を記載しています。なお、「築年数」及び「平均築年数」については、底地物件は除外して算出しています。以下同じです。

（注2）「三大都市圏比率」は、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対して、三大都市圏に立地する各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に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。以下同じです。

（注3）株式会社SMB C信託銀行、株式会社リサ・パートナーズ、株式会社マックスリアルティ、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び株式会社チャーム・ケア・コーポレーションをいいます。株式会社チャーム・ケア・コーポレーションを除くサポート会社と本資産運用会社との間では、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権（後記「ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化 / (イ)ヘルスケア専門REITに物件が集まる仕組み」をご参照ください。以下同じです。）等を規定するパイプラインサポート契約を締結しています。なお、パイプラインサポート契約を締結しているサポート会社を「パイプラインサポート会社」ということがあります。以下同じです。

本取組み後の資産規模は1,000億円を超え、上場時から掲げていた目標に到達

(ア) 資産規模の推移及び今後の外部成長施策

本投資法人が東証J-REIT市場に上場した2015年7月期（第1期）末の本投資法人の資産規模は23,683百万円（保有物件16物件）でした。その後、本投資法人は、物件取得のために3回の公募増資を実施し、また、その他にも適時に物件取得を実施した結果、2026年1月期（第22期）末の資産規模は86,559百万円（保有物件57物件）となり、資産規模を着実に拡大してきました。

そして、本投資法人は、上場後4回目の公募増資となる本募集に伴い、14物件の取得予定資産（取得予定価格の合計額21,736百万円）の取得を決定しています。その結果、本取組み後の本投資法人の資産規模は106,555百万円（保有物件70物件）となり、その資産規模は1,000億円を超えます。上場時から掲げていた本投資法人の資産規模目標である1,000億円を達成することにより本投資法人は新たなステージに入るものと考えています。

ヘルスケア施設の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本資産運用会社には物件情報が集まりやすく、本取組みにより「国内唯一のヘルスケア専門REIT」としてのプレゼンスが向上することにより、より良質な案件・情報の集約を目指しています。また、本投資法人の主要スポンサー（注1）体制は、2025年10月に東急不動産及び京阪神ビルディングが新たにスポンサーとして参画し主要スポンサーが3社体制から5社体制となっており、デベロップメント機能（後記「ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化 / (イ)ヘルスケア専門REITに物件が集まる仕組み」に定義します。）及びウェアハウジング機能（注2）を通じたサポートの強化が図られることによって外部成長の機会が多様化しています（本投資法人の主要スポンサー体制については、後記「新規スポンサーの参画等により、今後の成長基盤が拡大」をご参照ください。）。さらに、本資産運用会社は、新たに投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的として、2026年5月25日付で、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録

を完了しており（本資産運用会社の投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録の詳細については、後記「6 その他／（1）本資産運用会社における投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録」をご参照ください。以下同じです。）、ブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプライン（注3）のさらなる拡大を目指します。

本投資法人は、多様化した主要スポンサー体制を活かし、ヘルスケア専門REITとして更なる成長を目指します。

（注1）本書の日付現在、SMB C、シップヘルスケア、東急不動産、NECキャピタル及び京阪神ビルディングをいいます。以下同じです。

（注2）「ウェアハウジング機能」とは、スポンサーサポート会社若しくはパイプラインサポート会社又はそれらが組成するSPC（特別目的会社）等が、本投資法人のために、ヘルスケア施設を一時的に保有することをいいます。以下同じです。

（注3）「パイプライン」とは、本資産運用会社が本投資法人のために優先交渉権を有する物件をいいます。なお、現時点で、取得予定資産以外に本投資法人が取得を予定している資産はなく、今後取得できる保証はありません。以下同じです。

本投資法人の資産規模の推移及び今後の外部成長に向けた施策は以下のとおりです。



（注）表中の億円単位にて記載している数値は単位未満の端数を切り捨てています。

（イ）取得予定資産の概要

本投資法人は、上場後4回目となる本募集に伴い、14物件の取得予定資産（取得予定価格の合計額21,736百万円）の取得を決定しています。

本投資法人は、高齢者人口の増加に伴い成長が見込まれるヘルスケア分野におけるヘルスケア専門REITとして、優良なオペレーターとの間で長期的なリレーションを構築しており、本募集に伴う物件取得は当該リレーションと高い専門性を活かした取得となります。また、スポンサー関連のブリッジファンドを活用した取得でもあり、ヘルスケア専門REITとしての強みによる収益性の高い物件の厳選取得となります。

また、本募集においては、都心の好立地に所在し、救急医療で地域医療に貢献している病院をテナントとする、本投資法人3物件目の病院不動産（底地）（「春山記念病院（底地）」）の取得を実現します。なお、「春山記念病院（底地）」については本投資法人において初となる底地物件の取得であり、また、本投資法人として初となる認知症高齢者グループホームに分類される物件（「くろいそケアセンターそよ風」）も取得します。

このように、本募集に伴う物件取得は、本投資法人において3物件目となる病院不動産1物件に加え、スポンサーのウェアハウジング機能等を活用したヘルスケア施設13物件、合計14物件を217億円で取得するものです。

取得予定資産の一覧は以下のとおりです。

< 取得予定資産一覧 >

分類	物件名称	所在地	オペレーター	取得予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	含み益 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	入居率 (%) (注4)	築年数 (年)	取得予定日
医療関連 施設等	春山記念病院 (底地)	東京都 新宿区	-	3,439	3,970	531	4.1	-	-	2026年 9月1日
有料老人 ホーム	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	神奈川県 横浜市	株式会社 ツクイ	2,198	2,570	372	5.0	100.0	11.7	2026年 9月1日
	ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県 相模原市	株式会社 ツクイ	2,090	2,390	300	5.2	98.8	16.2	2026年 9月1日
	ケアヴィレッジ美乃里	埼玉県 新座市	株式会社 SOYOKAZE	1,780	1,880	100	5.7	76.3	40.6	2026年 9月1日
	練馬谷原 ケアパークそよ風	東京都 練馬区	株式会社 SOYOKAZE	1,484	1,610	126	4.8	68.3	3.7	2026年 9月1日
	さわやかひがし おおさか館	大阪府 東大阪市	株式会社さわか倶楽部	1,402	1,590	188	5.1	97.9	8.7	2026年 9月1日
	サニーライフ 東久留米 (注5)	東京都 東久留米市	株式会社川島 コーポレーショ ン	1,770	1,940	170	4.9	74.8	5.2	2026年 9月30日
	サニーライフ 東大和(注5)	東京都 東大和市	株式会社川島 コーポレーショ ン	1,070	1,160	90	5.0	98.5	5.3	2026年 9月30日
	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	株式会社ベネッ セスタイルケア	1,170	1,412	242	5.8	88.2	10.0	2026年 9月1日
	サニーライフ 新琴似	北海道 札幌市	株式会社川島 コーポレーショ ン	1,555	1,580	25	5.3	94.0	3.6	2026年 9月1日
サービ ス 付き高 齢 者 向 け 住 宅	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	北海道 札幌市	株式会社 ツクイ	624	646	22	4.6	83.0	7.9	2026年 9月1日
	クラシック・コミュニティ横浜	神奈川県 横浜市	株式会社 SOYOKAZE	1,512	2,130	618	7.5	74.5	22.7	2026年 9月1日
	祖師谷ケアパークそよ風	東京都 世田谷区	株式会社 SOYOKAZE	1,214	1,390	176	4.7	78.9	22.5	2026年 9月1日
認知症高 齢者グ ループ ホーム	くろいそケアセン ターそよ風	栃木県 那須塩原市	株式会社 SOYOKAZE	428	623	195	7.5	100.0	23.6	2026年 9月1日
合 計 / 平 均		-	-	21,736	24,891	3,155	5.2	86.4	14.1	-

(注1) 取得予定資産の「鑑定評価額」に関し、鑑定評価時点及び鑑定評価機関については、後記「3 取得予定資産の概要 / (1) 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 取得予定資産の「含み益」とは、取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格の差額をいいます。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得予定資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）をいいます。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加

算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。「平均鑑定NOI利回り」については、後記「（ウ）本取組みの効果」をご参照ください。

- (注4) 「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「平均入居率」は、入居者数の合計を定員の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 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」（以下併せて「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。

（ウ）本取組みの効果

本取組みにおける取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡により、本投資法人の保有物件数は2026年1月期（第22期）末の57物件から70物件に拡大する予定です。資産規模の拡大のみならず、高齢者人口の増加が見込まれる三大都市圏比率の上昇や、その中でも特に高齢者人口の増加が予想される首都圏比率（注1）の上昇、平均築年数の低下といったポートフォリオの質的改善も実現する予定です。

本取組み後の本投資法人の主要な指標及び物件情報は以下のとおりです。

		2026年1月期 (第22期)	取得予定資産	譲渡予定資産	本取組み後
Asset（資産の部）	物件数	57 物件	14 物件	1 物件	70 物件
	取得（予定）価格合計	865 億円	217 億円	17 億円	1,065 億円
	鑑定評価額合計	973 億円	248 億円	20 億円	1,202 億円
	平均鑑定NOI利回り / 償却後NOI利回り	5.4 % / 4.0%	5.2 % / 4.2%	4.1 % / 3.2%	5.4 % / 4.0%
Debt（負債の部）	総資産LTV	52.5 %			50.9 %
Equity（純資産の部）	1口当たりNAV	140,872 円			140,020 円
Portfolio（物件情報）	三大都市圏比率	82.4 %	88.0 %	100.0 %	83.3 %
	首都圏比率	46.2 %	76.2 %	100.0 %	51.5 %
	平均築年数	19.7 年	14.1 年	34.5 年	19.0 年
	オペレーター数	17 社	5 社 (うち新規1社)	1 社	17 社

（注1）「2026年1月期（第22期）」には、2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を含みます。）に係る同時点（「平均築年数」は、2026年9月30日時点）の数値を記載しています。また、「取得予定資産」、「譲渡予定資産」、「本取組み後」に係る「オペレーター数」は2026年5月31日時点、「平均築年数」は2026年9月30日時点の数値を記載しています。

（注2）「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

（注3）「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIの総額を取得（予定）価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）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。

（注4）「（平均）償却後NOI利回り」は、各保有資産及び取得予定資産に係る鑑定NOIから減価償却費の試算値（年換算）を控除した総額を取得（予定）価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）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。なお、「減価償却費の試算値（年換算）」は、本投資法人の会計方針に則り、各保有資産については2026年1月期（第22期）の実績値の減価償却費（但し、2026年1月期（第22期）の期中に取得した物件については計上された月数を半年分に換算した減価償却費）、取得予定資産については各減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した半年分の減価償却費にそれぞれ2を乗じた、1年間の減価償却費の試算値です。特に取得予定資産の実際の減価償却費は、取得予定資産の取得後に確定する帳簿価額に基づき計算されるため、取得予定資産取得後の実際の減価償却費とは異なる可能性があります。

（注5）「1口当たりNAV」とは、本投資口の1口当たり純資産（Net Asset Value）をいい、以下の算式により算出しています。

2026年1月期（第22期）末時点の1口当たりNAV＝

（2026年1月期（第22期）末時点の貸借対照表上の純資産額－2026年1月期（第22期）の分配金総額＋2026年1月期（第22期）末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計－2026年1月期（第22期）末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計）÷2026年1月期（第22期）末時点の発行済投資口数

本取組み後の1口当たりNAV＝

（2026年1月期（第22期）末時点の貸借対照表上の純資産額－2026年1月期（第22期）分配金総額＋2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る鑑定評価額の合計－2026年1月期（第22期）末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計＋取得予定資産に係る鑑定評価額の合計－取得予定価格の合計＋譲渡予定資産の譲渡予定価格－譲渡予定資産の想定簿価－譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額＋本募集による手取金の見込額（101.0億円））÷本取組み後の発行済投資口の総口数

なお、本募集における実際の発行価額が前記仮定額を下回る場合や本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも減少し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは低くなる可能性があります。同様に実際の発行価額が前記仮定額を上回る場合には、本募集における発行価額の総額は総見込額よりも増加し、実際の本取組み後の1口当たりNAVは高くなる可能性があります。

また、本取組み後の発行済投資口の総口数は、本書の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本取組み後の発行済投資口の総口数は少なくなります。

（注6）「首都圏比率」は、各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対して、首都圏に立地する各保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に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。以下同じです。

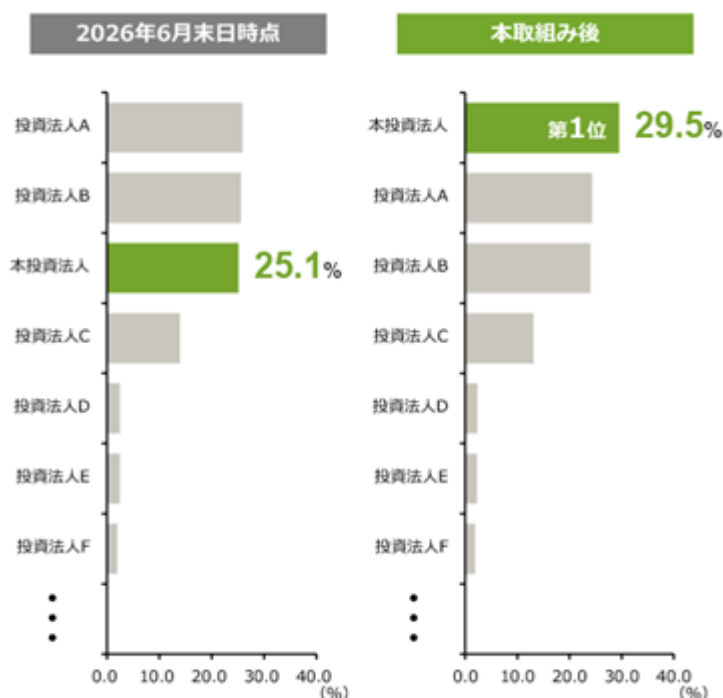
ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化

（ア）J-REITにおいてヘルスケア不動産の資産規模No.1に

本投資法人は、2026年6月末日時点においても、J-REITとしてヘルスケア不動産の高い保有割合（注1）を誇ります。本投資法人はヘルスケア分野におけるヘルスケア専門REITとしての知見を活かし、優良なオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有しています。

本取組みにより、本投資法人は14物件のヘルスケア施設である取得予定資産（取得予定価格の合計額21,736百万円）の取得を決定しています。これにより、本投資法人はヘルスケア不動産に係る資産規模においてJ-REITの中でNo.1になることとなります。

< J-REITにおけるヘルスケア不動産の保有割合 >



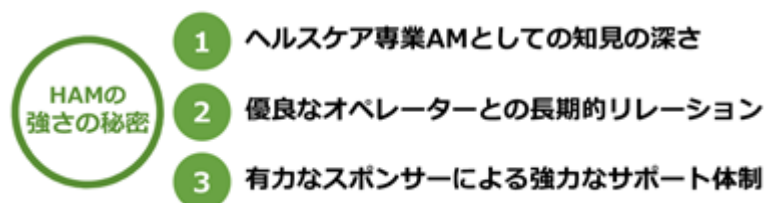
出所：各J-REIT開示資料に基づき、本資産運用会社作成。

（注）保有割合は、2026年6月末日時点で各J-REIT銘柄の保有するヘルスケア不動産の資産規模（本取組み後の本投資法人の資産規模については、取得予定資産の取得予定価格を含み譲渡予定資産の取得価格を除きます。以下同じです。）を全てのJ-REITの運用するヘルスケア不動産の資産規模合計で除した値です。以下同じです。

また、本資産運用会社はヘルスケア専門の資産運用会社としてヘルスケア事業に対する深い知見やヘルスケア施設の高い物件運用力を有しており、当該知見や物件運用力を活かし、優良なオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有しています。

当該知見や物件運用力に基づく優良なオペレーターとの長期的なリレーションや、有力なスポンサーによる強力なサポート体制を有することが、本資産運用会社の強みとなっています。

< 本資産運用会社の強み >



本投資法人は、国内唯一のヘルスケア専門REITとして、優良なオペレーターと長期的なリレーションを構築してきましたが、本取組みを通じて資産規模がNo.1となることで、更なるリレーションの拡大を目指します。

< 優良なオペレーターとのリレーション構築 >



出所：週刊高齢者住宅新聞 2025年8月20日号（第812号）

（注）総定員数の順位は、出所資料に掲載されている高齢者向け施設・住宅の分類ごとの定員数を合計することにより算出した総定員数をベースとしたオペレーターの順位です（集計時点は2025年6月末時点）。

（イ）ヘルスケア専門REITに物件が集まる仕組み

本資産運用会社は、本書の日付現在において、スポンサーサポート会社（注1）10社との間で、スポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、また、パイプラインサポート会社との間でパイプラインサポート契約（以下「パイプラインサポート契約」といい、スポンサーサポート契約と併せて以下「サポート契約」といいます。）を締結しています。

本投資法人は、これらの契約を通じて、本投資法人のためにスポンサーサポート会社又はパイプラインサポート会社等に対してヘルスケア施設を一時的に保有すること又はSPCの組成（ウェアハウジング）を依頼すること、各スポンサーサポート会社又はパイプラインサポート会社が保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、本資産運用会社が優先的にその取得について交渉を行うことのできる権利（以下「優先交渉権」といいます。）の付与を受けること（注2）等の様々なサポートを得ることができます。また、2025年10月に東急不動産及び京阪神ビルディングが新たにスポンサーに参画したことにより、スポンサーサポート契約に基づくデベロップメント機能（注3）が強化されています。

これらに加えて、本資産運用会社の幅広いネットワークを通じて、オペレーター、ハウスメーカー及びデベロッパー等が有する多様な機能や不動産情報等も活用することができます。また、2026年6月には株式会社チャーム・ケア・コーポレーションとの間でバックアップオペレーティング

グに関するサポート契約書を締結し、新たにバックアップオペレーター(注4)機能が加わりました。

本投資法人は、三井住友フィナンシャルグループ(株式会社三井住友フィナンシャルグループとその子会社及び関連会社をいいます。)に属する企業を始めとしたスポンサーサポート会社及びパイプラインサポート会社による多様なサポートと、オペレーター及びデベロッパー等との本資産運用会社が有する幅広いネットワークを活用した良質な案件・情報が「集まる仕組み」を通じて、良質な物件の取得機会の確保を目指します。



(注1)「スポンサーサポート会社」とは、スポンサーのうち、スポンサーサポート契約を締結しているスポンサーをいいます。以下同じです。

(注2)一部のサポート契約では、優先交渉権の付与が規定されていないものがあります。

(注3)「デベロップメント機能」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発する機能をいいます。

(注4)「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し又は取得を予定するヘルスケア施設につき、当該施設の既存のオペレーターの退去時等に備えて、本資産運用会社の要請により、当該ヘルスケア施設の賃借について真摯に検討することを合意しているオペレーター候補をいいます。なお、後記「5 投資リスク」においては、「サポート会社」と記載しています。

a. 本取組み後のオペレーター

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に際して、オペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も厳選した各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションと継続的なモニタリングを通じて、ポートフォリオの安定的な運営と効率的な管理を行っていきます。本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき優良なオペレーターが運営する施設を保有することで安定的なキャッシュフローの創出を目指します。

下表は、本取組み後のオペレーターを示したものです。本投資法人は、これらのオペレーターはいずれもガバナンスや財務状況、ヘルスケア施設の運営体制・実績等の面において高い信頼性を有しているものと考えています。

< 本取組み後のオペレーター一覧 >

本投資法人は、取得予定資産の取得にあたり、新たに「ケアヴィレッジ美乃里」、「練馬谷原ケアパークそよ風」、「クラシック・コミュニティ横浜」、「祖師谷ケアパークそよ風」及び「くろいそケアセンターそよ風」のオペレーターである株式会社SOYOKAZEにつき、あらかじめ定めたオペレーターの選定基準に合致するかを検証した上で、これらの取得予定資産の取得を決定しています。これにより、本取組み後のオペレーターは17社となります。

事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人 の保有する 施設数	シェア (%) (注2)
	高齢者 向け施設 ・住宅	病院				
グリーンライフ株式会社	71	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	6	18.3
SOMPOケア株式会社	475	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	ラヴィーレシリーズ、そんぼの家シリーズ等の5つのホームブランドを全国に展開し、介護のトータルソリューションを提供。	7	13.0
株式会社川島コーポレーション	162	-	非上場会社	「がんばりすぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」ブランドで首都圏を中心に全国で有料老人ホームを運営。全施設入居金無料。	6	9.5
株式会社ベネッセスタイルケア	368	-	非上場会社	「グラニー&グランダ」「ボンセジュール」「くらら」「まどか」等ライフスタイルに合わせて選べる7つのシリーズのホームを全国で運営。	11	8.8
医療法人協和会	4	7	医療法人	川西市立総合医療センターの指定管理など7つの病院、4つの介護老人保健施設、在宅支援事業など、地域で幅広く医療・介護サービスを提供。	1	7.4
株式会社SOYOKAZE	178	-	非上場会社	「そよ風」等のブランドで在宅系・入居系介護施設を全国規模で展開、施設内連携やエリア連携を通じ幅広い介護サービスをワンストップで提供。	5	6.2
株式会社ノアコンツェル	27	-	東証グロース市場上場の株式会社シーユーシーの連結子会社	北海道札幌市を中心にCUCパートナーズの一員としてメディカルレジデンスサービスを提供する福祉総合サービス企業。	8	6.0
株式会社ツクイ	104	-	非上場会社	全国有数の規模のデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開。	4	5.9
ブラウドライフ株式会社	34	-	東証プライム市場上場のソニーフィナンシャルグループ株式会社の連結子会社	ソニーフィナンシャルグループにおいて介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社として有料老人ホーム等を開発・企画・運営。	6	5.3
株式会社さわか俱樂部	98	-	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	「さわか」ブランドで介護付有料老人ホームを中心に介護施設を全国各地で運営、スローガンは「幼・青・老の共生」。	4	4.6
株式会社ニチイケアパレス	107	-	日本生命グループのニチイホールディングス100%子会社	「ニチイホーム」「ニチイメゾン」「アイリスガーデン」を首都圏、東海エリア、近畿エリアで運営。医療関連・人材養成・介護を基幹事業とするニチイグループの一員。	3	3.0
ベルジ株式会社	6	-	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるベルジ・ほたか会・たくみグループの中核会社。	2	2.9
医療法人愛広会	13	3	売上高1,300億円を超えるNSGグループに属する医療法人（注3）	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	2	2.7
株式会社アズパートナーズ	34	-	東証スタンダード市場上場会社	「アズハイム」ブランドで首都圏を中心に介護付有料老人ホーム等シニア事業を展開。IoT・ICTシステムを活用したオペレーションに早期から取り組む。	2	2.7
株式会社明昭	33	-	非上場会社	病院を多数運営する医療法人社団 苑田会を運営母体とし、東京・埼玉・千葉において介護付有料老人ホーム等を運営。	1	1.9
シニアライフサポート株式会社	3	-	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの連結子会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	1	1.2
株式会社サンウェルズ	63	-	東証プライム市場上場会社	パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。	1	0.7

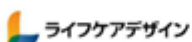
(注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含みます。）及び各社のホームページ記載の情報（2026年6月1日時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

- （注2）「シェア」は、本投資法人のポートフォリオにおける取得（予定）価格（譲渡予定資産を除きます。）ベースのシェアを表示しています。なお、「シップ千里ビルディング」のオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積按分しています。

- （注3）NSGグループのホームページより2025年9月の実績値を記載しています。

b. 投資主優待制度

本投資法人は、投資主の皆様やご家族に、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターが提供する高品質な運営力・サービスを実際に体験いただき、ヘルスケア施設とオペレーターへの理解を深めていただきたいとの思いから投資主優待制度を設けました。本投資主優待制度の利用により、本投資法人及びオペレーターをより身近に感じていただくこと、また投資主の皆様ご自身やご家族が抱えている介護のお悩みや不安の解消の一助となることを目指しています。なお、本書の日付現在における本投資主優待制度の主な概要は以下のとおりです。

事業者名		優待内容
グリーンライフ株式会社		- 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ		- 入居一時金割引 - 月額利用料割引
株式会社さわやか倶楽部		- 初月利用料割引 - 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
SOMPOケア株式会社		「介護なんでも相談室」における介護相談（無料） - 家賃相当額の一部割引
ブラウドライフ株式会社		前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社		前払金割引
株式会社ニチイケアバレス		初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル		- 無料昼食付見学 - 敷金減額

ご利用条件：2026年7月31日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資口を1口以上所有されている投資主が対象となります。

（注1）ライフケアデザイン株式会社は、ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニー・ライフケア株式会社の100%子会社であり、本投資法人の保有物件のオペレーターであるブラウドライフ株式会社の兄弟会社です。なお、本投資法人は、ライフケアデザイン株式会社が運営する介護施設は保有していません。

（注2）優待内容は2026年7月期（第23期）末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

新規スポンサーの参画等により、今後の成長基盤が拡大

本投資法人は、「金融」、「介護・医療」及び「不動産・ファンド運営」の各分野で専門的な機能やノウハウを有する主要スポンサーの強みを積極的に活用することで、安定的な資産運用と中長期的な運用資産の着実な成長を図ります。

本資産運用会社は、本書の日付現在において、主要スポンサーを含む計10社のスポンサーとの間で、スポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約に基づき、「金融」領域においてはファイナンスの分野でのサポートやヘルスケア施設の流動化等を検討する際の顧客紹介等のサポート、「介護・医療」領域においては介護・医療に関する専門的なノウハウの提供やヘルスケア施設の事業分析・アドバイス等のサポートを受けています。

また、2025年10月から総合不動産デベロッパー大手の東急不動産及び不動産賃貸・管理で豊富な実績を有する京阪神ビルディングが新たなスポンサーとして参画し、開発案件からの取得検討や、築年数が進んだ物件の建替計画の検討など、外部成長に向けた施策の幅が拡大しています。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、物件の開発・建替に関するサポート、物件情報やウェアハウジング機能等の提供等の「不動産」領域におけるサポートを受けていますが、両社が有する「不動産」領域における専門的な機能やノウハウを活用することで当該領域の機能強化の実現が期待でき、ひいては投資主価値の継続的な向上に資するものと考えています。

なお、本募集においても、東急不動産及び京阪神ビルディングに対して、新規発行投資口のうち、各々4,000口、合計8,000口の売先指定を実施することを予定しており、かかる施策の実施により投資主とスポンサーの利益の一致（セიმポート出資によるアラインメントの強化）を図ります。また、本投資法人への譲渡を前提とした、ウェアハウジング機能を強化し、新規物件取得の確度と機動性の向上を図ります。

本投資法人の主要スポンサー体制は以下のとおりです。



< 発行済投資口数に占めるスポンサー保有割合（見込み）（注）>



（注）本募集後の発行済投資口数に占めるスポンサー保有割合は、本募集後の発行済投資口数（本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券により申込みがなされることを前提としています。）に占めるスポンサーの保有口数の割合を記載しています。

（２）ポートフォリオの質と投資主価値の向上の両立

東京23区内をはじめとする三大都市圏内に所在する優良物件を中心に、ポートフォリオの築年数若返り等に資する物件を厳選取得

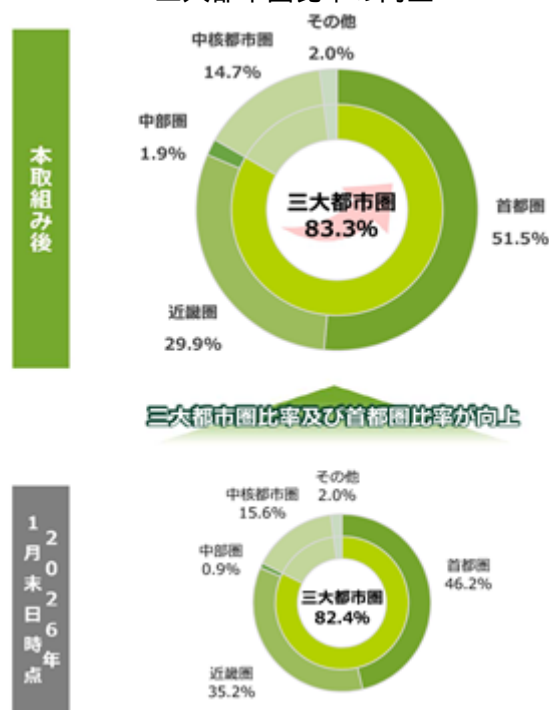
（ア）高齢者人口の増加が見込まれる首都圏中心の物件取得

本投資法人は、主として三大都市圏、すなわち首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）、並びに中核都市圏（注）に立地する物件に投資します。三大都市圏は、将来における高齢者人口の伸びも他の地域を上回るものとされており、今後も市場成長の中心となることが見込まれると本投資法人は考えています。

本取組みを通じて、2050年にかけて三大都市圏の中でも高齢者人口の増加が特に顕著になると予想される首都圏を中心に物件を取得します。それにより、本投資法人が主たる投資対象地域とする三大都市圏比率は、2026年1月期（第22期）末においては82.4%（取得価格ベース）でしたが、本取組み後においては83.3%（取得（予定）価格ベース）となる見込みであり、三大都市圏への戦略的投資により安定性を強化します。

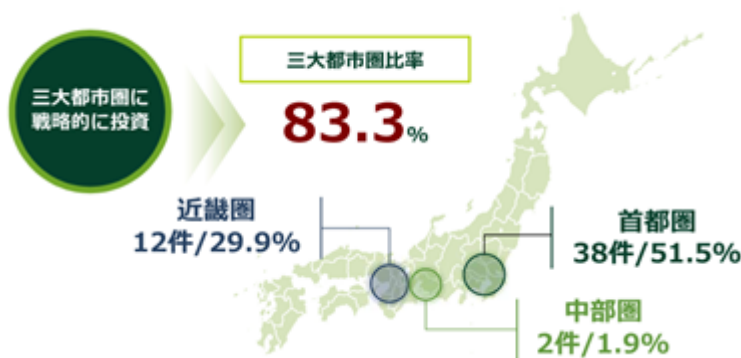
（注）「中核都市圏」とは、三大都市圏以外に所在する政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市（人口20万人以上の市をいいます。）をいいます。以下同じです。

< 三大都市圏比率の向上 >



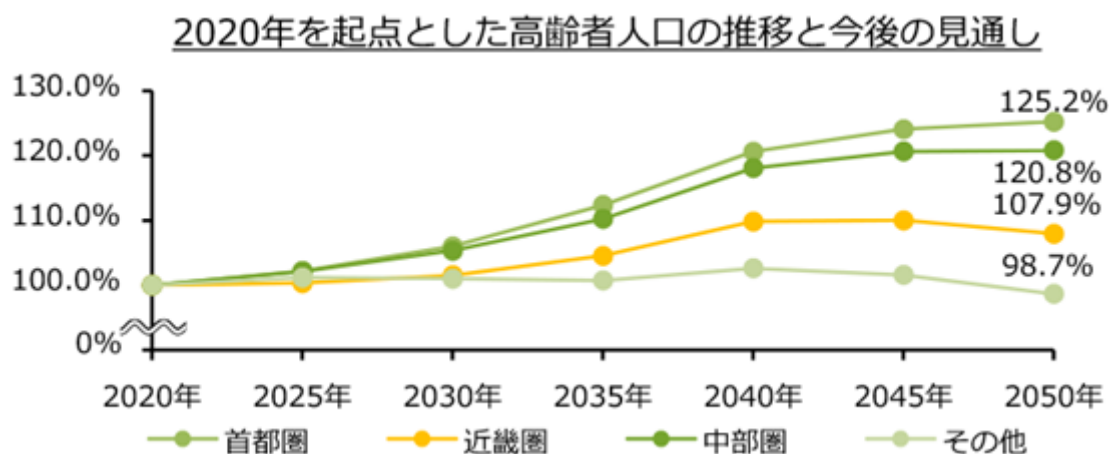
（注）「三大都市圏比率の向上」の各円グラフ上の百分率は、各保有物件及び取得予定資産の所在地を、首都圏／近畿圏／中部圏／中核都市圏／その他に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 本取組み後のポートフォリオ物件分布 >



以下は、2020年を起点とした日本における高齢者人口の推移と今後の見通しを示したものです。日本国内において高齢者人口は増加の一途をたどり、三大都市圏を中心に高齢化は進行しています。特に首都圏において高齢者数（要介護認定者数）の増加が顕著であり、ヘルスケア施設の需要もより一層拡大していくものと、本投資法人は考えています。

< 都市圏における高齢者人口の増加 >



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」に基づき、本資産運用会社作成。

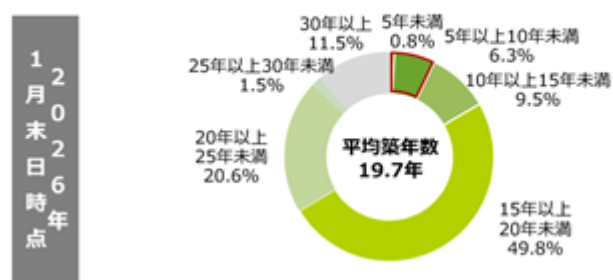
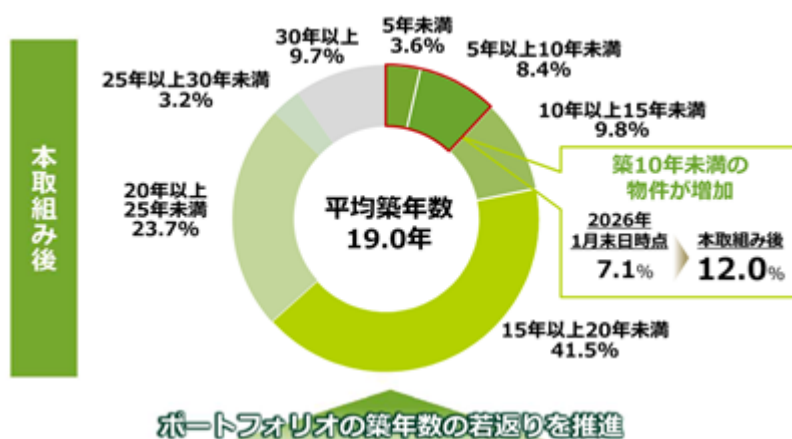
（注）「都市圏における高齢者人口の増加」の「2020年を起点とした高齢者人口の推移と今後の見通し」については、各カテゴリーごとに総計を求め、令和2（2020）年の人口を100.0%とし、各年の人口を指数化しています。

（イ）物件築年数の低下

本投資法人のポートフォリオの平均築年数は、2026年1月期（第22期）末においては19.7年ですが、本取組み後においては平均築年数が19.0年へと低下する見込みです。また、築10年未満の物件が本投資法人のポートフォリオに占める割合（取得（予定）価格ベース）は本取組み前においては7.1%であったのに対し、本取組み後においては12.0%となる見込みです。

築浅物件の増加により、賃料水準の維持・向上や安定した稼働率が期待できるとともに、中長期的な修繕費・CAPEX（資本的支出）負担の平準化に寄与することが期待されます。

< 平均築年数の状況 >



（注）「平均築年数の状況」の円グラフ上の百分率は、各保有物件及び取得予定資産の築年数を、5年未満 / 5年以上10年未満 / 10年以上15年未満 / 15年以上20年未満 / 20年以上25年未満 / 25年以上30年未満 / 30年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人として3物件目となる病院不動産（底地）と新たなアセットタイプとなるグループホームを追加することで、アセットタイプの多様化が進展

（ア）ポートフォリオへの病院不動産（底地）の追加

本募集における物件取得では、本投資法人において3物件目となる病院不動産の取得を行います。

2026年4月末時点において、病院は約8,000施設あり、約7割が医療法人による開設です。また、多くの病院不動産は医療法人による自己保有であると、本投資法人は認識しています。そして、病院には建替えや増改築、財務戦略の見直し等における資金調達手法の有力な選択肢の一つとして、病院不動産の流動化が拡大しうるポテンシャルを有していると考えています。

2026年6月30日現在、本投資法人は病院不動産を保有する唯一のJ-REITであり、専門性を活かして、2017年から継続的に病院不動産を取得しています。本投資法人は、2015年に国土交通省によって策定された病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインに従い、本資産運用会社に専門部署を設置し、医療関連団体（日本病院会等）の学会においても病院運営におけるリートの活用について講演を行うなど、普及活動を継続的に実施しています。

このように本募集における病院不動産の取得は、これまでの本投資法人の運用で培った病院の事業特性や業界環境への理解を踏まえ、良質な物件を厳選取得するものです。

< 春山記念病院（底地） >



（※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。

（※2）点線枠部分が春山記念病院（底地）です。なお、春山記念病院の建物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。

Point!!



都心好立地物件、病院は救急医療で地域医療に貢献

- JR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、周辺には大学病院や地域の基幹病院が集積するエリアに位置
- 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、大学病院がカバーしづらい骨折等の外傷系分野に特化、早期治療や緊急手術に対応し、リハビリテーションにより患者の社会復帰を支援
- 外国人旅行者の救急外傷症例等も積極受入するなど特に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占める

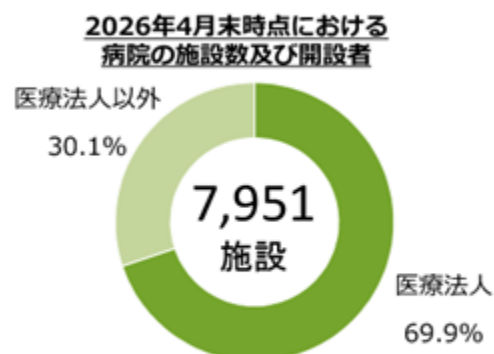
所在地	東京都新宿区百人町一丁目	鑑定評価額	3,970百万円
取得予定価格	3,439百万円	取得予定年月日	2026年9月1日
鑑定NOI利回り	4.1%	賃貸可能面積	1,064.09㎡

（注）「賃貸可能面積」については、2026年5月31日時点における底地の賃貸借契約（借地権設定契約等を含みます。以下同じです。）に基づき記載しています。

< 病院不動産の取得におけるポイント >

1 ヘルスケア不動産市場における病院不動産のポテンシャル

- 病院は約8,000施設あり、約7割が医療法人による開設
- 多くの病院不動産は医療法人による自己保有と認識
- 建替えや増改築、財務戦略の見直し等における資金調達手法の有力な選択肢の一つとして、病院不動産の流動化には拡大の余地がある



（出所）厚生労働省「医療施設動態調査（令和8（2026）年4月末概数）」を基に本資産運用会社にて算出。

2 J-REIT唯一、かつ本投資法人3物件目の病院不動産の取得

- 病院不動産を保有する唯一のJ-REIT（2026年6月30日現在）として、病院不動産を継続的に取得

**3 政府の病院不動産に関するガイドラインに準拠した運用体制**

- 2015年に国土交通省によって定められた、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインに準拠、本資産運用会社内には専門部署を設置
- 医療関連団体（日本病院会等）の学会において病院運営におけるリートの活用について講演を行うなど、普及活動を継続的に実施

（イ）アセットタイプの多様化

本募集に伴う物件取得では、本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）の取得に加えて、グループホームに該当する「くろいそケアセンターそよ風」を新規に取得します。複数アセットタイプへの分散投資により特定用途への集中を回避することでアセットタイプの特性による稼働率低下や賃料下落リスクの集中を回避することができ、キャッシュフローの安定化に寄与するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、ヘルスケア施設、すなわち、高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等及びその他介護・医療・健康関連施設をその投資対象としていますが、「高齢者向け施設・住宅」とは、「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（グループホーム）」及び「その他高齢者向け施設・住宅」をいいます。

「その他高齢者向け施設・住宅」は、「介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）」、「介護老人保健施設（老健）」、「介護療養型医療施設（介護療養病床や主な転換先である介護医療院等を含みます。）」、「軽費老人ホーム」及び「養護老人ホーム」に分類される施設です。

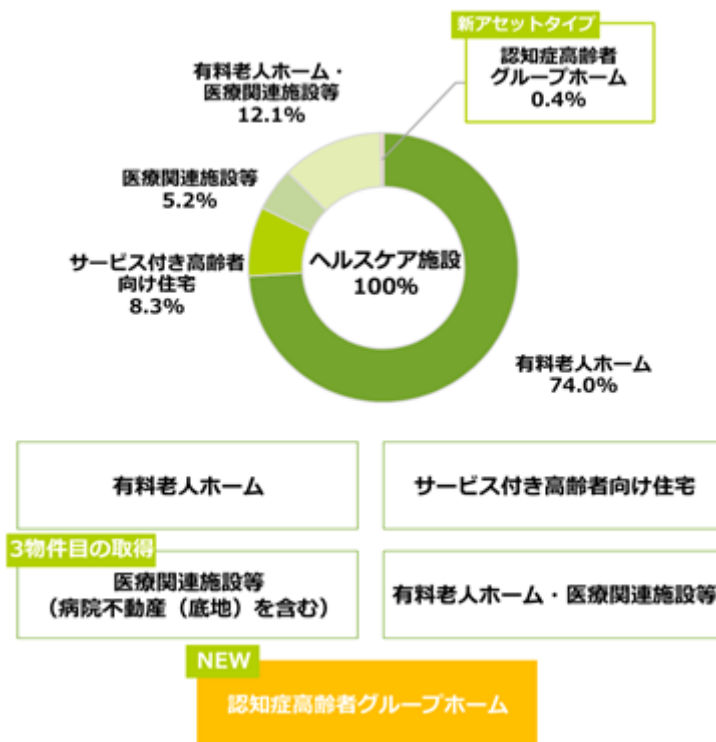
また、「医療関連施設等」とは、広く、病院・診療所（注）及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。

（注）「病院」とは、医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）（以下「医療法」といいます。）第1条の5第1項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められており、「診療所」とは、医療法第1条の5第2項において、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。」と定められています。以下同じです。

ヘルスケア施設の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（1）投資方針／ 本投資法人の投資対象／（イ）対象投資物件」をご参照ください。また、高齢者向け施設・住宅の種類、特徴等については以下もご参照ください。

種類	特徴	主な開設者
介護付有料老人ホーム	各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム。入居者が介護を必要とする場合、介護サービスは施設のスタッフが提供。また、介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額（定額制）が定められている。開設は指定制（制限あり）。	営利法人
住宅型有料老人ホーム	介護付と異なり、入居者が介護を必要とする場合に入居者自身が外部の介護事業者と別途契約して介護サービスを利用する有料老人ホーム。介護報酬は、入居者の介護サービスの利用量に応じて決まる（変動制）。開設は届出制。	営利法人
サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）	住宅として規模・設備等の登録基準を満たした高齢者向け賃貸住宅。少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスの提供が義務付けられている。開設は登録制。	営利法人
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	介護保険法に定める地域密着型介護サービス事業の一種。利用者は認知症の状態にある要介護者で、1ユニット9人までの少人数で、介助を受けながら共同生活を行い、機能訓練も行うことで認知症の進行を遅らせることを目的としている。	営利法人
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象とした老人福祉施設。2015年4月以降、入居要件が厳格化され、原則要介護度3以上の高齢者が対象。	社会福祉法人
介護老人保健施設（老健）	要介護者に対して、自立と自宅での生活復帰を目指し、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療サービスの提供や日常生活上の世話をを行う施設。	医療法人
介護医療院	2018年4月創設、長期療養が必要な高齢者に対する日常的な医学的管理、一定程度の介護に加え、住まいの機能を兼ね備えた施設。ターミナルケアの実施や看取りも対応可能。	医療法人

< 本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況 >



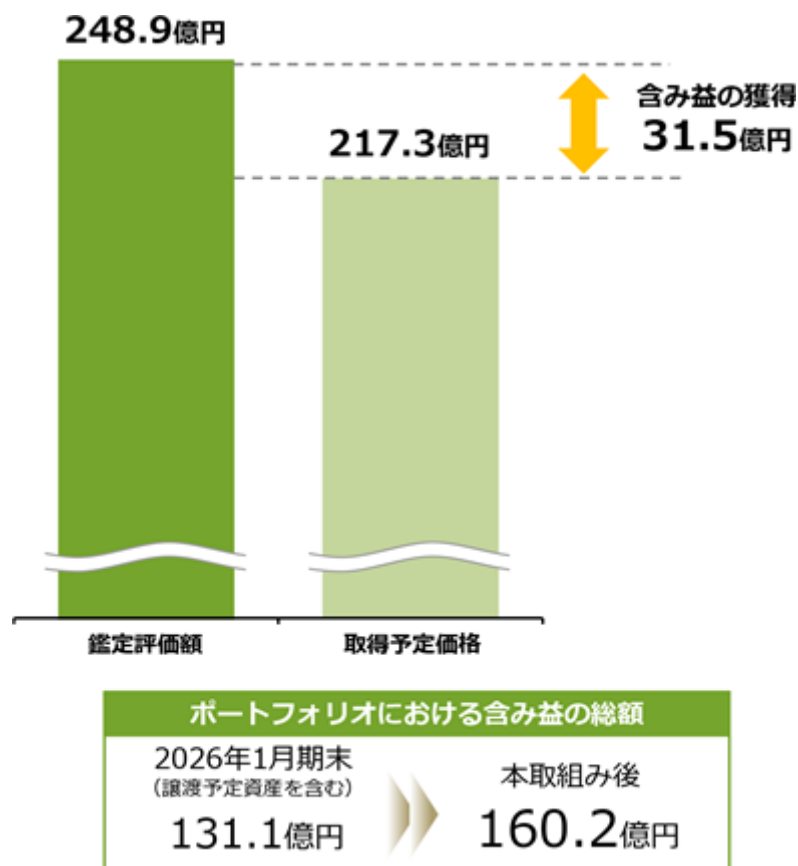
(注) 「本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況」の比率は、各保有資産及び取得予定資産が属するアセットタイプそれぞれの分類に属する割合を、取得(予定)価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

鑑定対比31.5億円割安での取得による含み益の増加

（ア）パイプライン等からの取得による含み益の獲得

本取組みでは、取得予定資産はスポンサーパイプラインからの物件取得が中心となり鑑定評価額対比で割安な価格での取得となります。本取組みにより、本投資法人は、31.5億円の含み益を獲得する見込みです。

<パイプライン等からの物件取得を通じた含み益の獲得>



(注) 2026年1月期（第22期）末時点の含み益は、2026年1月期（第22期）末現在の保有資産（譲渡予定資産を含みます。）について当該期末時点の鑑定評価額と取得価格の差額の合計額を記載しています。また、本取組み後の含み益には、2026年1月期（第22期）末時点の含み益に取得予定資産の含み益を加え、譲渡予定資産の2026年1月期（第22期）時点の含み益を控除した金額を記載しています。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得予定資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。

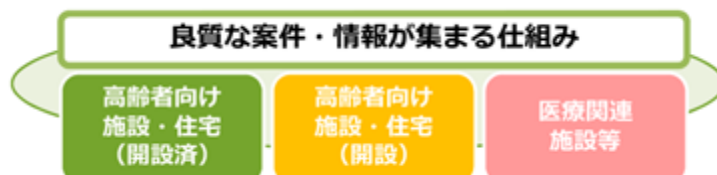
（イ）継続的に質の高い物件を取得するための取組み

継続的に質の高い物件を取得するための取組みとして、本資産運用会社は、上記のとおり新たに投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的として、2026年5月25日付で、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了しており、ブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプラインのさらなる拡大を目指します。



（ウ）今後のパイプラインの活用

本投資法人は、調達環境がやや不安定な環境下において、優良資産の確保を目的としたパイプラインの拡充を継続します。適切なタイミングを意識しながら、投資法人へ組み入れることにより、今後も継続的な資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を見込んでいます。



その他の投資主価値の向上に資する取組み等

（ア）内部成長及び将来的な分配金の維持・向上に向けて

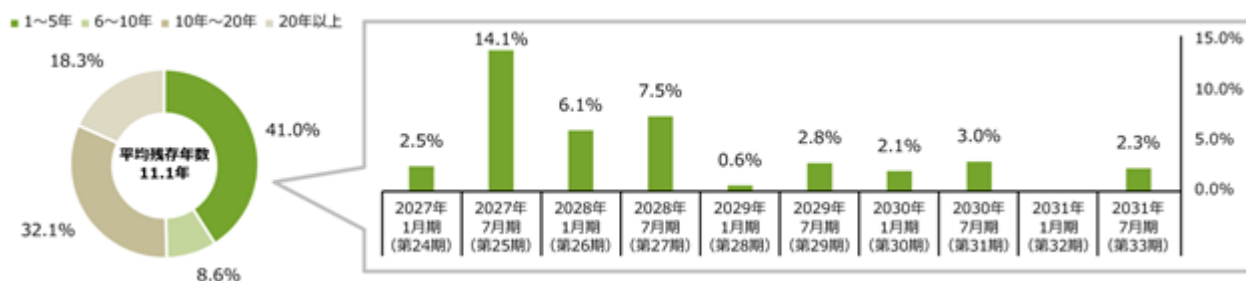
本投資法人は、厳選したオペレーターと原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保しています。介護付有料老人ホームの場合、オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料に加えて、入居者の要介護度に応じて市町村等から介護報酬が支払われます。一方、本投資法人は、オペレーターとの間で原則として賃料固定による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、各施設の収支にかかわらず、安定的な賃料収入を享受することが可能です。

このような賃料固定・長期の賃貸借契約により安定的な賃料収入を享受する一方、インフレ環境下において賃料の増額に係る取組みも重要であると考えています。

ポートフォリオ全体に対して、今後5年間で賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎えるテナント（注）が41.0%（注）となっており、内部成長に向けて、契約改定のタイミングでの賃料改定を含む契約条件の見直しを推進します。

（注）「テナント」とは、参照有価証券報告書及び本書の個別物件表（後記「3 取得予定資産の概要 / （1）取得予定資産の個別不動産の概要」に定義します。）に記載の代表的テナントをいいます。以下同じです。

< 今後の賃料改定の機会（テナント契約改定スケジュール） >



（注）「平均残存年数」は、本書の日付現在において締結されている本取組み後の各信託不動産に係る建物の賃貸借契約（取得予定資産については取得予定資産の取得予定日である2026年9月1日又は2026年9月30日時点で締結予定の賃貸借契約）について、2026年7月31日（取得予定資産については各取得予定日）時点の残存年数を、取得（予定）価格で加重平均することにより算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「平均残存年数」の円グラフ上の百分率は、既存物件は2026年7月31日、取得予定資産は取得予定日を基準日として、各信託不動産に係る建物又は底地の賃貸借契約期間の残存年数を、5年未満 / 5年以上～10年未満 / 10年以上～20年未満 / 20年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、賃料ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、上記の2027年1月期（第24期）から2031年7月期（第33期）までの各期における賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎える割合は、テナントによる賃料をベースに算出しています。また、「メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町」については、当該物件の土地及び建物（物件）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件）で構成されており、物件と物件についてそれぞれ賃貸借契約があるため、取得予定価格を物件及び物件の各賃貸可能面積で按分して、賃貸借契約毎に残存年数を算出しています。

上記の契約改定時における対応に加え、内部成長に向けての取組みとして、建物の適切なメンテナンス、複合施設や新タイプアセットの取得の取組みについても実施することを目指します。

さらに、分配金の維持・向上に向けた新規の取組みとして、資産の入替え戦略の推進をはかるとともにバックアップオペレーターの機能も活用してまいります。本取組みにおける譲渡は、資産の入替え戦略によるものであり、譲渡予定資産は、上場来の保有期間が10年を超え、長期買換特例（後記「（３）安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す／戦略的な物件売却も行い、分配金の成長につながるアクションを実行／（ア）安定的な分配金と投資主還元の実現」をご参照ください。以下同じです。）の対象となることから、譲渡益の内部留保も可能となっております。今後は、長期買換特例の対象になる物件を売却する際には、譲渡益の内部留保を通じて、分配金の戦略的なマネジメントを進めていく方針であり、ポートフォリオが有する約160億円の含み益を戦略的に活用し、物件の入替え戦略により安定的な分配金の確保と投資主還元の推進を図ります。なお、バックアップオペレーターの招聘により、オペレーターの退去時等の際、オペレーターチェンジが円滑に行われることにより、空床リスクの低減も期待され、賃料収入の安定化を通じて、分配金の維持・向上に資するものと考えています。

1 契約改定時における対応

- 契約改定時に物件毎の個別事情を勘案した交渉方針を策定し、賃上げやコスト負担区分の変更等の交渉を推進
- メインテナントだけでなく、サブテナントに対しても、適宜交渉を実施

2 建物の適切なメンテナンス

- 長期的に安定した運用のため、予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施
- 適切なメンテナンスを行い、資産価値の維持・向上を図る

3 複合施設や新タイプアセットの取得

- クリニックモール等の複合施設型物件やシニアレジデンス、フィットネスクラブ等の組入れも視野に入れて、アセットタイプの多様化を目指す



新規の取組み

4 入替戦略の推進

- 譲渡予定資産は上場来の保有期間が10年を超え、長期買換特例の対象となり、譲渡益の内部留保が可能に
- 今後は、長期買換特例の対象になる物件を売却する際には、譲渡益の内部留保を通じて、分配金の戦略的なマネジメントを進めていく方針
- ポートフォリオが有する約160億円の含み益を戦略的に活用し、安定的な分配金の確保と投資主還元の推進を図る

新規の取組み

5 バックアップオペレーターの招聘

- 空室リスクを低減し、分配金の維持・向上を目指す

（イ）拡大するヘルスケア施設の需要と供給

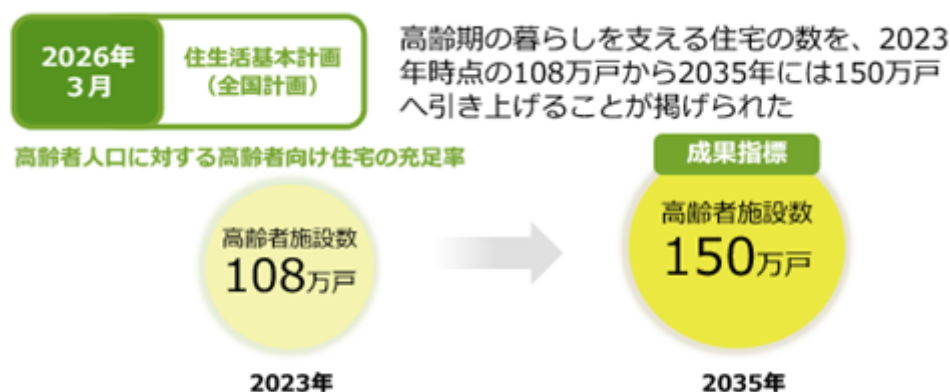
a. 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

超高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことがこれまで以上に困難になることが予想される中、介護・医療サービスへの需要の拡大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、それに向けた政策が推進されています。

日本経済再生本部は、2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行う方針を公表しました。

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されていることにより、オペレーターがヘルスケアリートを活用する機会は今後も増えていくものと考えています。

また、2026年3月27日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できるよう、住生活を支える基盤を再構築するため注視すべき指標として、高齢期の暮らしを支える住宅の数を2023年の108万戸から2035年には150万戸に引き上げることが掲げられました。



（注）「高齢期の暮らしを支える住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅、有料老人ホーム等をいいます。

なお、2024年度の診療報酬改定では医療・介護の連携推進、従事者の処遇改善、D Xなどの生産性の向上が焦点になり、2026年度には、さらに物価・賃金の上昇等も踏まえた改定がされています。

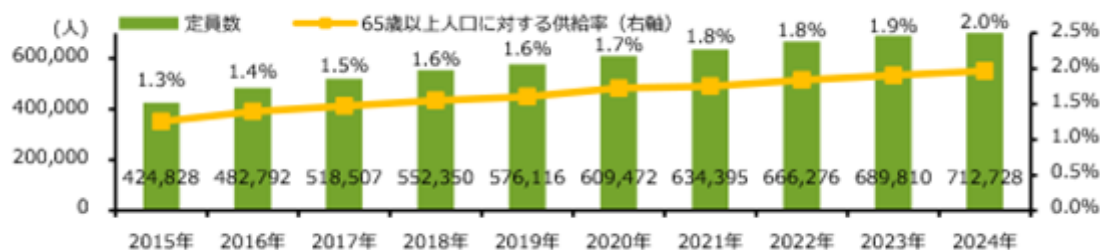
< 診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移 >

年度	診療報酬		介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
	本体部分				
2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%		第5期
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019	+0.41%	-0.07%	+2.13%		
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%	+1.13%		
2023					
2024	+0.88%	-0.12%	+1.59%	第8次	第9期
2025					
2026	+3.09%	+2.22%	+2.03%		
2027					第10期

b. 供給促進が求められるヘルスケア施設

介護・医療サービスへの需要の拡大に対して、高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2024年において2.0%にすぎず、更なる供給促進が求められています。また、サービス付き高齢者向け住宅の登録状況についても、高齢者人口に対する供給率は、2025年12月において、0.81%にとどまっています。

< 有料老人ホームの供給状況 >



出所：上記グラフ中、有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「社会福祉施設等調査」に基づき、また、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社作成。

（注）「65歳以上人口に対する供給率」は、各年における有料老人ホームの定員数を、各年における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第2位を四捨五入して表示しています。

< サービス付き高齢者向け住宅の供給状況 >



出所：上記グラフ中、サービス付き高齢者向け住宅の戸数につき一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」に掲載された「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況」に基づき、また、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社作成。

（注）「65歳以上人口に対する供給率」は、各年月におけるサービス付き高齢者向け住宅の戸数を、各年12月1日における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第3位を、四捨五入して表示しています。

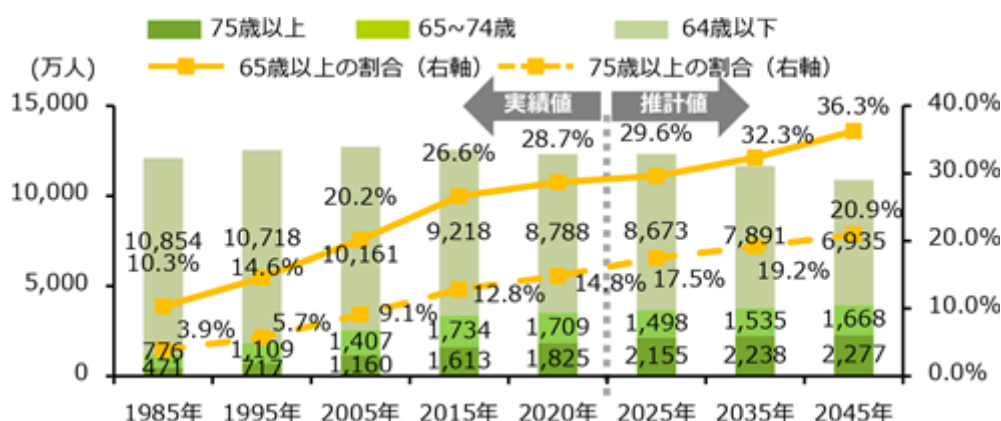
c. 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

我が国では、超高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことがこれまで以上に困難になることが予想される中、在宅介護の充実とヘルスケア施設の供給促進が求められています。また、本投資法人は、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される枠組み」が必要と考えています。

以下は、日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し及び高齢者世帯（注）に対する単独高齢者世帯（注）の割合を示したものです。高齢化率の高まりとともに、高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の占める割合の増加も見込まれており、介護負担の増大に伴いヘルスケア施設の需要が拡大すると本投資法人は考えています。

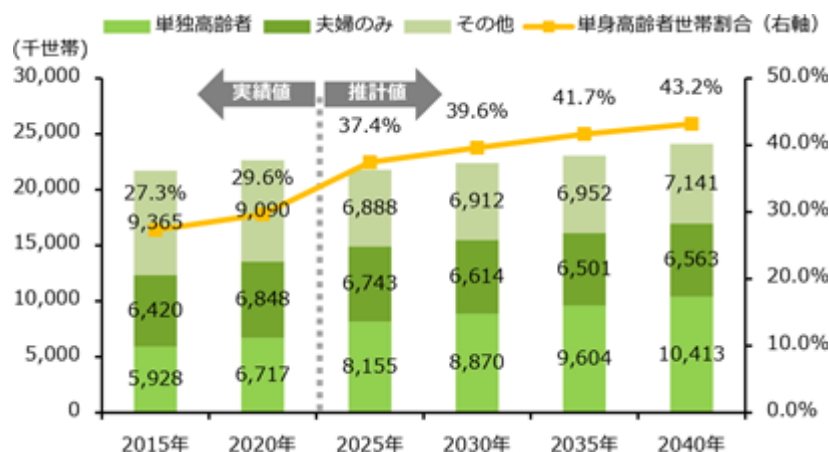
（注）「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。

<日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し>



出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」に基づき、本資産運用会社作成。

<高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合>



出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6（2024）年推計）に基づき、本資産運用会社作成。

（注1）上記グラフのうち各類型の世帯数は単位未満を、世帯主65歳以上における単独高齢者世帯割合は小数第2位を、それぞれ四捨五入して表示しています。

（注2）世帯数については、一般世帯の数値を記載しています。「一般世帯」とは、住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者（但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）、の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りる単身者若しくは下宿等に下宿している単身者、又は 会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舍、独身寮等に居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。なお、家族類型不詳の一般世帯数はいずれの分類にも含まれていません。

(3) 安定した収益基盤の獲得により、中長期的な分配金水準の維持・向上を目指す
戦略的な物件売却も行い、分配金の成長につながるアクションを実行

(ア) 安定的な分配金と投資主還元の実現

本投資法人は、2027年1月期（第24期）に譲渡予定資産を売却し、約3.4億円の譲渡益を計上する見込みです。その譲渡益の一部について長期買換特例（注）により内部留保に充当し、将来の分配金水準の維持・安定に活用する予定です。

（注）「長期買換特例」とは、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第65条の7）制度をいいます。当該制度により、長期間（10年超）保有した土地建物等の資産を譲渡した後に買換資産を取得し事業の用に供する等の一定の要件を満たす場合には、当該譲渡資産の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることにより、当該譲渡益の一部に対する課税を繰り延べることができます。以下同じです。

a. 物件の譲渡及び長期買換特例による内部留保（第24期）

譲渡予定資産については、上場来保有する物件の保有期間が10年超となったことにより、長期買換特例を利用した譲渡益の内部留保の実施が可能になりました。本投資法人は、譲渡予定資産の譲渡を2027年1月期（第24期）に予定しており、2027年1月期（第24期）に計上する予定の約3.4億円の譲渡益は、長期買換特例を活用し一部を内部留保する方針です。

本投資法人は、2027年7月期（第25期）に、長期買換特例を活用して2027年1月期（第24期）に実施した内部留保を取り崩し、投資主還元を実施することを想定しています。

< 譲渡予定資産 >



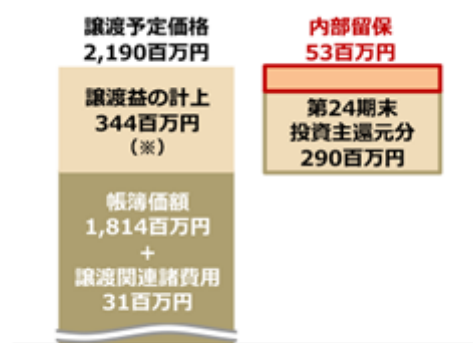
物件名	グッドタイムホーム不動産前
所在地	東京都品川区
竣工年月	1992年3月
譲渡予定日	2026年12月1日
譲渡予定価格	2,190百万円
当初取得価格	1,740百万円
オペレーター	JAPANライフデザイン

（注1）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の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、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。

（注2）「譲渡予定日」は、譲渡予定資産の売買契約に記載された譲渡予定年月日を記載しています。

（注3）最近の定期的な法定点検において避難施設・消防用設備等に係る指摘事項があり、本投資法人の費用及び責任において、取引実行日前に是正することを譲渡先との間で合意しています。

< 長期買換特例による内部留保（第24期） >



（注）譲渡益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用（見込額）との差額を譲渡益の見込額として記載しています。譲渡予定資産については、最近の定期的な法定点検において避難施設・消防用設備等に係る指摘事項があり、本投資法人の費用及び責任において、取引実行日前に是正することを買主との間で合意しています。かかる是正工事金額が変動すること等により、実際の譲渡益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

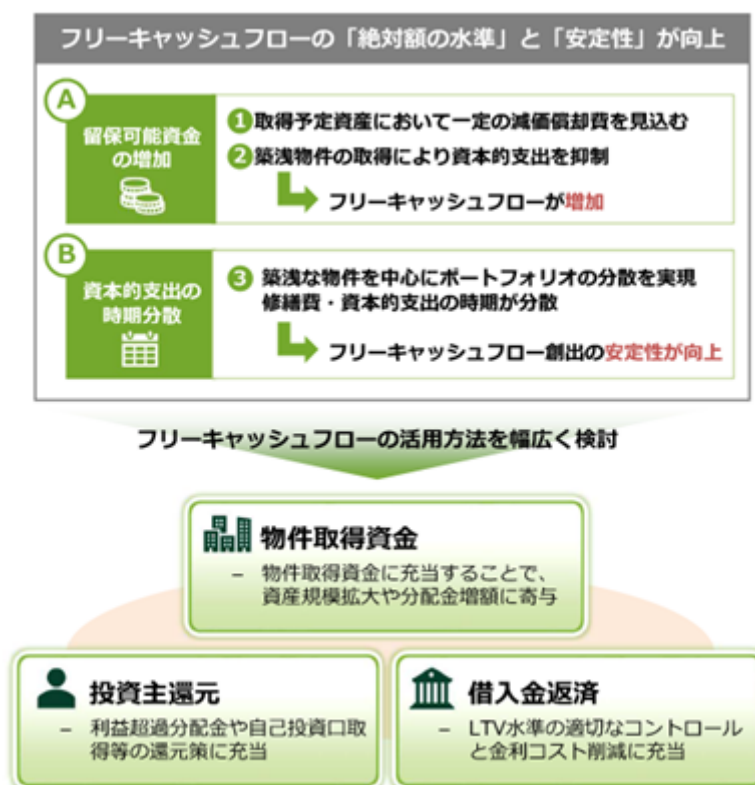
フリーキャッシュフローの増加に伴い、戦略的な資金活用が可能

（ア）フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金活用

本取組みを通じて、取得予定資産において一定の減価償却費が見込まれることに加え、築浅物件の取得により資本的支出を抑制することが可能となり留保可能な資金であるフリーキャッシュフローの増加が見込まれます。また、築浅な物件を中心にポートフォリオの分散を実現し修繕費・資本的支出の時期が分散することにより留保可能な資金創出の安定性が向上することも見込まれます。

本投資法人はフリーキャッシュフローの活用方法を幅広く検討し、物件取得資金や投資主還元、借入金返済等に活用する方針です。

<フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金使途>



（注）「フリーキャッシュフロー」とは、減価償却費から資本的支出を控除した金額をいいます。

LTV水準のコントロールによる、安定した財務基盤の獲得

本投資法人は、主要スポンサーの1社であるS M B Cを中心とした複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築いており、本取組みにおいてもS M B Cをアレンジャーとする借入れを実施する予定です。

また、本取組み後、総資産LTVは、2026年1月期（第22期）末時点の52.5%から50.9%へと低下する見込みであり、本投資法人は更なる財務基盤の安定化を図ります。

（ア）各種財務データ（本取組み後）

本投資法人の財務ハイライト（本取組み後）は、以下のとおりです。



（注1）「総資産LTV」の算出方法については、後記「（イ）LTVの推移（本取組み後）」をご参照ください。

（注2）「固定金利比率」の算出については、以下の計算式により算出しています。本（注2）において、譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済（19.7億円）を行う2026年12月1日時点「本取組み後」といいます。

本取組み後の固定金利借入金総額（A）÷ 本取組み後の借入金総額（B）

（A）本取組み後の固定金利借入金総額 = 2026年1月期（第22期）末時点における固定金利借入金総額 + 本借入れによる新規借入金のうち、固定金利の各借入れ（金利スワップ契約を締結し、金利を固定化された各借入れを含みます。）の合計額

（B）本取組み後の有利子負債総額 = 2026年1月期（第22期）末時点における有利子負債総額（465.7億円） + 本借入れによる新規借入金額（105億円） - 譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額（19.7億円）

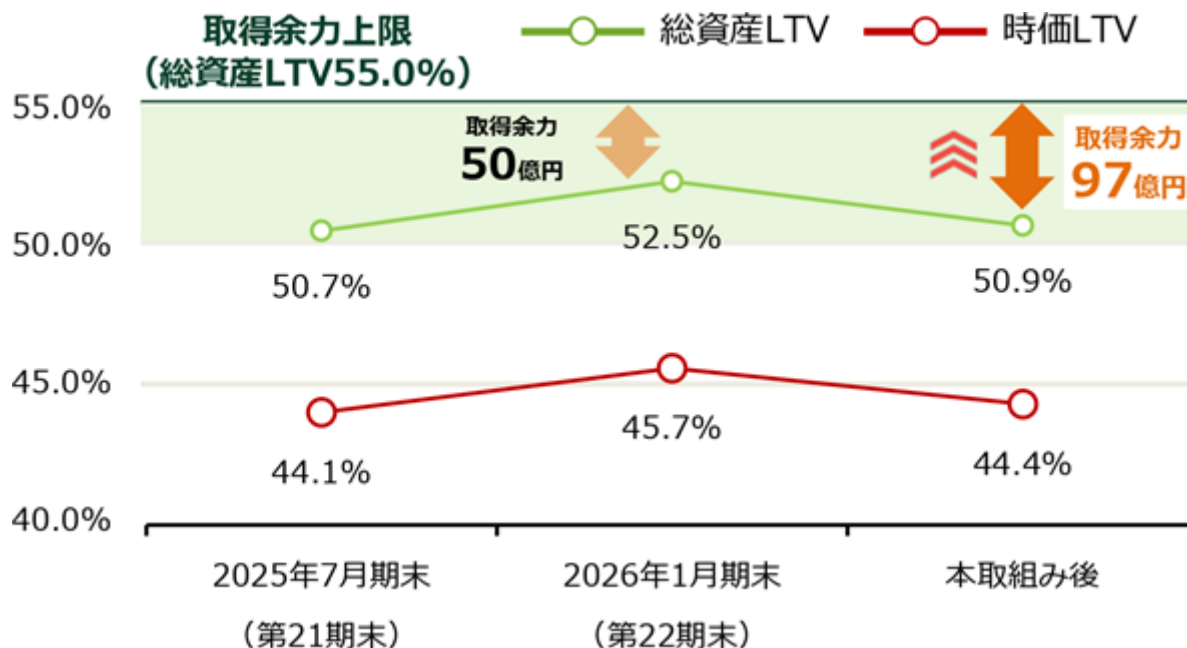
（注3）平均借入残存年数は、2026年7月31日時点における借入契約等（本借入れによる新規借入金を含み、新規借入金は各借入実行時点です。また、譲渡予定資産の譲渡代金を原資として返済予定の有利子負債（19.7億円）は除きます。）に表示された満期弁済日までの期間を、本借入れをした後の各借入金額に基づき加重平均することにより算出しています。以下同じです。

（注4）「信用格付（JCR）」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。なお、「JCR」とは株式会社日本格付研究所をいい、信用格付については本書の日付現在における信用格付の状況を記載しています。

(イ) LTVの推移(本取組み後)

本投資法人の総資産LTV(注1)の推移は以下のとおりです。

本投資法人は、LTV水準を総資産LTVベースで55%、時価LTV(注2)ベースで50%の水準を意識しながら適切にコントロールします。物件入替に伴い取得が売却に先行する場合等において、総資産LTVが一時的に55%を超える可能性があります。恒常的な超過は想定していません。なお、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVを55%まで引き上げた場合の取得余力(注3)は約97億円です。



(注1)「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債(借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。)の比率をいい、以下の算式により算出しています。以下同じです。

2026年1月期(第22期)末時点の総資産LTV: (2026年1月期(第22期)末時点の有利子負債総額 ÷ 2026年1月期(第22期)末時点における総資産額) × 100

本取組み後の総資産LTV: (本取組み後の有利子負債総額(A) ÷ (2026年1月期(第22期)末時点における総資産額 + 譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 譲渡予定資産の想定簿価 - 譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 + 取得予定資産の敷金 - 譲渡予定資産の敷金 + 本借入れによる新規借入金額 - 譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額(19.7億円) + 本募集による手取金の見込額**)) × 100

(A) 本取組み後の有利子負債総額 = 2026年1月期(第22期)末時点における有利子負債総額(465.7億円) + 本借入れによる新規借入金額(105億円) - 譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額(19.7億円)

* 本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本書の日付現在の見込額のため、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。

** 本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ96.1億円及び4.9億円(2026年7月21日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C 日興証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。

(注2)「時価LTV」は、以下の算式により算出しています。以下同じです。

各期末時点の時価LTV: (各期末時点の有利子負債総額 ÷ (各期末時点における総資産額 + 各期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 各期末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計)) × 100

本取組み後の時価LTV: (本取組み後の有利子負債総額(A) ÷ (2026年1月期(第22期)末時点における総資産額 + 譲渡予定資産の譲渡予定価格 - 譲渡予定資産の想定簿価 - 譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 + 取得予定資産の敷金 + 本借入れによる新規借入金額 - 譲渡予定資産の敷金 - 譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額(19.7億円) + 本募集による手取金の見込額** + 2026年1月期(第22期)末時点の保有資産(譲渡予定資産を除きます。))に係る鑑定評価額の合計 - 2026年1月31日時点の保有資産(譲渡予定資産を除きます。))に係る貸借対照表上の帳簿価額の合計 + 取得予定資産に係る鑑定評価額の合計 - 取得予定価格の合計) × 100

(A) 本取組み後の有利子負債総額 = 2026年1月期(第22期)末時点における有利子負債総額(465.7億円) + 本借入れによる新規借入金額(105億円) - 譲渡予定資産の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済額(19.7億円)

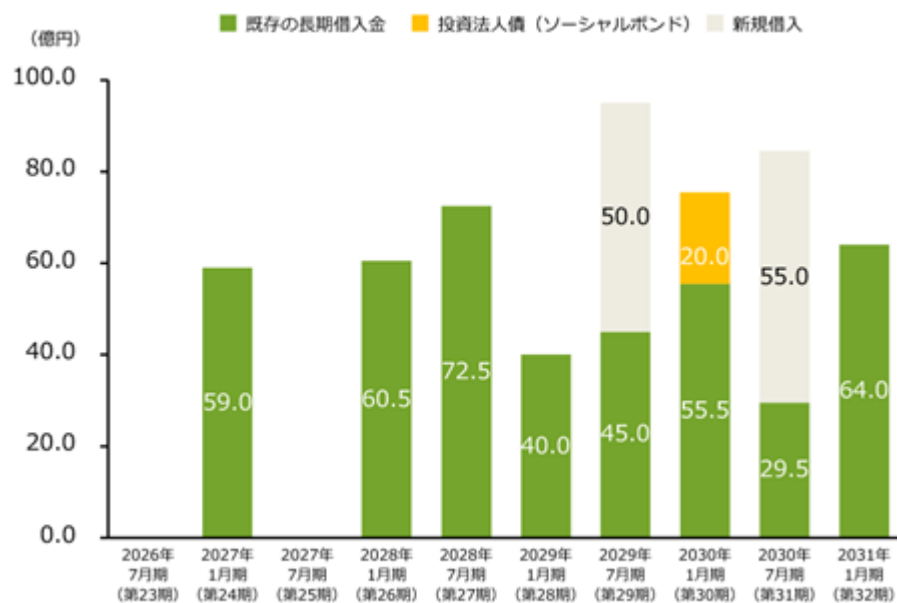
* 本借入れの借入金額は105億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本書の日付現在の見込額のため、一般募集及び第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。

** 本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ96.1億円及び4.9億円(2026年7月21日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C 日興証券株式会社により申し込み、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。

(注3)「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による資産取得ができることを保証又は約束するものではありません。

(ウ) 返済状況の分散状況

本投資法人の借入金返済期限の分散状況（本取組み後）は、以下のとおりです。



（注）「長期借入金」とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のものをいい、返済期日が1年以内に到来するものも含まれます。また、「短期借入金」とは、借入日から返済期日までの期間が1年以内のものをいいます。

3 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産の個別不動産の概要

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。

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書の日付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、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建蔽率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、区分所有又は準共有等にかかわらず、建物全体の敷地面積を記載しています。
- ・「所有形態」は、各取得予定資産に関して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。

l. 「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。

・「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. 「鑑定評価サマリー」について

「鑑定評価サマリー」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不動産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、「-」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に掲載されている情報等に基づいて、本資産運用会社が分析した各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等の内容を記載しています。

p. 担保について

各取得予定資産につき、担保設定は予定されていません。

（取得予定資産）

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ＳＭＢＣ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㎡（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	-
P M 会社		-
マスターリース会社		-
マスターリース種別		-
P M L 値		-
特記事項		・本土地の南西側の一部（約18㎡）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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		1,064.09㎡
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

	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。

鑑定評価サマリー

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	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、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）運営純収益（NOI）	143百万円	—
（２）一時金の運用益	0百万円	市中金利の動向等により査定
（３）純収益（NCF = （１） + （２））	144百万円	—
（４）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
（５）純収益の変動率	0.5%	現行契約内容等を考慮して判定
D C F 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。
----------------------------	-------------

本物件の特徴

ＪＲ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。

<地図>



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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,922.49㎡
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
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。	

鑑定評価サマリー

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	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	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）運営純収益 （NOI）	29百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	28百万円	—
（５）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	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	825百万円	—
土地比率	52.7%	—
建物比率	47.3%	—

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。
----------------------------	---

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。

<地図>



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㎡
	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㎡ （専有部分）3,961.93㎡
	所有形態	区分所有権（1階、3～8階）
P M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
P M L 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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,961.93㎡
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

	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。
--	------------------	--

鑑定評価サマリー

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	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	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）運営純収益 （NOI）	111百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	106百万円	—
（５）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
D C F 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%	—

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。
----------------------------	-------------

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。

<地図>



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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,156.49㎡
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
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。	

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	109百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	105百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	--

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	
ＪＲ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。	

<地図>



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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡）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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		9,129.95㎡
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

	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。
--	------------------	--

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	114百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	97百万円	—
（５）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%	—

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

本物件の特徴
ＪＲ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。

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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		1,697.60㎡
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
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。	

鑑定評価サマリー

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	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	1,420百万円	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）運営純収益 （NOI）	57百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	49百万円	—
（５）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
D C F 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%	—

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。
----------------------------	-------------

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 S O Y O K A Z E
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が出来ます。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。

<地図>



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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,731.06㎡
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
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。	

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	103百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	93百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	---

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 S O Y O K A Z E
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。

<地図>



物件番号：グル-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ＳＭＢＣ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㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月	2003年3月
	構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺
	階数	3階建
	用途	養護所
	延床面積	1,590.94㎡
	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		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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		1,590.94㎡
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
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。	

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	32百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	29百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	--

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 S O Y O K A Z E	
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便利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。

<地図>



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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		4,375.30㎡
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

	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。
--	------------------	--

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	83百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	76百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	-------------

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。

<地図>



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ＳＭＢＣ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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,405.34㎡
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

	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。

鑑定評価サマリー

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	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	1,640百万円	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) 運営純収益 (N O I)	72百万円	—
(2) 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
(3) 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
(4) 純収益 (N C F = (1) + (2) - (3))	67百万円	—
(5) 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
D C F 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。
----------------------------	-------------

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 S O Y O K A Z E	
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び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階にはオープント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。

<地図>



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ド豊田元町
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S M B 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		愛知県豊田市柿本町七丁目56番地1 愛知県豊田市柿本町七丁目66番1他4筆
土地	建蔽率	60% 60%
	容積率	200% 200%
	用途地域	準工業地域 準工業地域
	敷地面積 （注3）	2,565.42㎡ 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		2,963.71㎡ 370.04㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		2,963.71㎡ 370.04㎡
テナント数		1 1
代表的テナント		株式会社ベネッセスタイルケア 株式会社ツルハ
敷金・保証金		非開示 非開示
総賃料収入（年換算）		非開示 非開示

	代表的テナントの 契約概要	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ます。 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ます。 ・中途解約：借地人が、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 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 ）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 ）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 ）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件 ）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 ）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 ）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 の建物に関する情報を記載しています。

鑑定評価サマリー

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、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。

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）運営純収益 （NOI）	65百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	61百万円	—
（５）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
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。
----------------------------	-------------

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）運営純収益（NOI）	2百万円	—
（２）一時金の運用益	0百万円	市中金利の動向等により査定
（３）純収益（NCF = （１） + （２））	2百万円	—
（４）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
（５）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。
----------------------------	-------------

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ダ豊田元町
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。

<地図>



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 S M B 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㎡（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㎡
	所有形態	所有権
P M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
P M L 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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		4,675.07㎡
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

	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。 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。 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。

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	72百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	68百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	-------------

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。

< 地図 >



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㎡
	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㎡
	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㎡
稼働率		100.0%
賃貸面積		3,740.50㎡
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

	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。
--	------------------	---

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	87百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	82百万円	—
（５）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して査定
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%	—

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。
----------------------------	-------------

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。

<地図>



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

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。
------------------	---

鑑定評価サマリー

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）運営純収益 （NOI）	53百万円	—
（２）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
（３）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
（４）純収益 （NCF = （１） + （２） - （３））	50百万円	—
（５）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%	—

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。
----------------------------	-------------

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。

<地図>



(2) 建物調査診断報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境リスク診断及び地震リスク評価等に関する建物調査診断報告書を、東京海上ディール株式会社又は株式会社E R Iソリューションより取得しています。建物調査診断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、東京海上ディール株式会社又は株式会社E R Iソリューション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)			調査年月 (注4)	PML値 (%) (注5)
				緊急 (注3)	短期 (注3)	長期 (注3)		
有老-53	ツクイ・サンシャイン横浜野毛(注6)	東京海上ディール株式会社	1,633,674	-	-	142,019	2026年6月	2.9
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	東京海上ディール株式会社	953,400	-	-	75,611	2026年6月	14.8
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	東京海上ディール株式会社	1,073,900	-	-	155,724	2026年6月	11.1
有老-56	サニーライフ新琴似	株式会社E R Iソリューション	1,105,000	-	-	91,480	2026年6月	3.7
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	株式会社E R Iソリューション	762,000	-	-	64,170	2026年6月	3.4
有老-58	メディカル・リハビリホームグランド豊田元町	株式会社E R Iソリューション	901,000	-	-	80,810	2026年6月	3.0
有老-59	さわやかひがしおおさか館	東京海上ディール株式会社	1,406,600	-	-	24,804	2026年6月	10.9
有老-60	サニーライフ東久留米	株式会社E R Iソリューション	1,106,000	-	-	91,870	2026年6月	3.6
有老-61	サニーライフ東大和	株式会社E R Iソリューション	670,000	-	-	67,540	2026年6月	4.9
サ高住-5	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	東京海上ディール株式会社	1,034,500	-	-	59,776	2026年6月	1.6
サ高住-6	クラシック・コミュニティ横浜	東京海上ディール株式会社	2,801,600	-	-	294,613	2026年6月	11.0
サ高住-7	祖師谷ケアパークそよ風	東京海上ディール株式会社	495,700	-	-	139,026	2026年6月	6.1
グル-1	くろいそケアセンターそよ風	東京海上ディール株式会社	455,300	-	-	42,051	2026年6月	1.5

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

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

(注3)「緊急」は、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新又は是正に要する推定費用を記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における、1年以内に必要な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)「調査年月」については、各取得予定資産に係る建物エンジニアリング・レポートの作成年月を記載しています。

(注5)「PML(Probable Maximum Loss)」は、予想最大損失率と訳されます。これは、「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。

(注6)「ツクイ・サンシャイン横浜野毛」の再調達価格は、一棟全体の再調達価格に管理規約等に基づく共用部分の共有持分を乗じた額を記載しています。また、調査時点における修繕費は、評価区分毎の評価額に本投資法人の持分負担割合を考慮した額を記載しています。

(注7)「春山記念病院(底地)」は底地物件のため記載していません。

(3) 設計者・施工者・建築確認機関・構造計算等確認検査機関

取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・構造計算等確認検査機関（注1）は、以下のとおりです。

本投資法人は専門の第三者機関に依頼し、取得予定資産に係る構造計算書の妥当性について、専門の第三者機関による調査を受けており、かかる調査の結果により、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていることを確認しています。なお、2007年6月に改正された建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、当該指定構造計算適合性判定機関を、構造計算等確認検査機関として記載しています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算等 確認検査機関
有老 -53	ツクイ・サンシャイン 横浜野毛	株式会社松田平田設計	五洋建設株式会社、馬 淵建設株式会社	日本 E R I 株式会 社	一般財団法人日本 建築設備・昇降機 センター
有老 -54	ツクイ・サンシャイン 相模原	株式会社ユニティ設計 工房	株式会社ナカノフドー 建設	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社神奈川建 築確認検査機関
有老 -55	ケアヴィレッジ美乃里	株式会社 D A M . D A N 建築企画設計事務所	不明（注2）	埼玉県	東京海上ディー アール株式会社
有老 -56	サニーライフ新琴似	株式会社ランドブレイ ン	日本建設株式会社	日本 E R I 株式会 社	株式会社 E R I ソ リューション
有老 -57	練馬谷原ケアパークそ よ風	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	株式会社都市居住 評価センター	株式会社 E R I ソ リューション
有老 -58	メディカル・リハビリ ホームグランダ豊田元 町	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	株式会社建築構造 センター
有老 -59	さわやかひがしおおさ か館	株式会社彩創建築設計	日本建設株式会社	日本 E R I 株式会 社	一般財団法人日本 建築総合試験所
有老 -60	サニーライフ東久留米	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	一般財団法人さい たま住宅検査セン ター	一般財団法人ベ ターリビング
有老 -61	サニーライフ東大和	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	株式会社都市建築 確認センター	株式会社都市居住 評価センター
サ高 住-5	ツクイ・サンフォレス ト札幌山鼻	大和ハウス工業株式会 社	大和ハウス工業株式会 社	日本 E R I 株式会 社	一般財団法人日本 建築設備・昇降機 センター
サ高 住-6	クラシック・コミュニ ティ横浜	株式会社縁設計	西松建設株式会社	日本イーアールア イ株式会社	東京海上ディー アール株式会社
サ高 住-7	祖師谷ケアパークそよ 風	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本 E R I 株式会 社	東京海上ディー アール株式会社
グル -1	くろいそケアセンター そよ風	石橋建設一級建築士事 務所	石橋建設工業株式会社	栃木県	東京海上ディー アール株式会社

（注1）設計者、施工者、建築確認機関、構造計算等確認検査機関の名称は、設計、施工、建築確認、及び調査又は適合性判定実施時の名称等を記載しています。

（注2）「ケアヴィレッジ美乃里」の施工者は、竣工当時の記録がないため、不明と記載しています。

（注3）「春山記念病院（底地）」は底地物件のため記載していません。

4 本取組み後の本投資法人のポートフォリオの概要

以下は、本取組み後保有資産の概況（一覧）です。なお、本取組み後保有資産につき、担保は設定されていません。

（１）本取組み後保有資産の一覧

物件 番号 （注1）	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	投資比率 （％） （注4）	取得 （予定）先	取得 （予定）日 （注5）
有老-1	アクアマリン 西宮浜	兵庫県西宮市西宮 浜四丁目15番2号	1,950	2,130	1.8	株式会社エ バークリーン	2015年 3月20日
有老-2	ボンセジュール 千歳船橋	東京都世田谷区船 橋一丁目37番3号	824	997	0.8	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	2015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番地1	724	834	0.7	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	2015年 3月19日
有老-4	ボンセジュール 武蔵新城	神奈川県川崎市高 津区千年773番地2	582	643	0.5	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	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	神奈川県秦野市渋 沢上一丁目6番60 号	728	867	0.7	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	2015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	1,510	1.3	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	2015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	1,880	1.3	合同会社 ＨＣデネブ	2015年 3月20日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田 小野路	東京都町田市小野 路町1612番	3,580	4,290	3.4	合同会社 ＨＣデネブ	2015年 3月20日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざ み野	神奈川県横浜市都 筑区あゆみが丘19 番24号	3,050	3,430	2.9	合同会社 ＨＣデネブ	2015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	1,580	1.4	合同会社 ＨＣベガ	2015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号	1,380	1,460	1.3	合同会社 ＨＣベガ	2015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番地1	390	359	0.4	合同会社 ＨＣベガ	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	東京都葛飾区東四 つ木三丁目1番11 号	824	904	0.8	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	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	兵庫県伊丹市中央 一丁目2番25号	514	557	0.5	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社	2016年 3月30日
有老-17	神戸学園都市ビ ル	兵庫県神戸市西区 学園西町一丁目1 番地2	4,320	4,800	4.1	合同会社 ＨＣベガ	2017年 2月1日
有老-18	グリーンライフ 守口	大阪府守口市佐太 中町六丁目17番34 号	4,150	4,850	3.9	合同会社ＨＣ アルタイル	2017年 2月1日
有老-19	はびね神戸魚崎 式番館	兵庫県神戸市東灘 区魚崎南町八丁目 10番7号	930	1,050	0.9	合同会社ＨＣ アルタイル	2017年 2月1日

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得 (予定)先	取得 (予定)日 (注5)
有老-20	グランタ 鶴間・大和	神奈川県大和市下 鶴間二丁目3番41 号	1,000	1,020	0.9	合同会社H C アルタイル	2017年 2月1日
有老-21	スマイリング ホームメディス 足立	東京都足立区南花 畑三丁目35番10号	2,253	2,650	2.1	株式会社陽栄	2017年 3月3日
有老-22	愛広苑壱番館 ビル	新潟県新潟市中央 区田町一丁目3239 番地1	770	826	0.7	株式会社陽栄	2017年 3月3日
有老-23	はなことば南	神奈川県横浜市南 区新川町二丁目4 番地38	1,071	1,210	1.0	合同会社 M Y G K 1号	2018年 10月1日
有老-24	はなことば三浦	神奈川県三浦市諏 訪町3番5号	615	670	0.6	合同会社 M Y G K 1号	2018年 10月1日
有老-25	S O M P O ケア ラヴィーレ浜川 崎	神奈川県川崎市川 崎区田島町23番1 号	1,710	1,830	1.6	合同会社 M Y G K 2号	2019年 2月1日
有老-26	はなことば 新横浜	神奈川県横浜市港 北区新横浜一丁目 11番地5	2,071	2,600	1.9	合同会社 M Y G K 1号	2019年 2月1日
有老-27	はなことば 新横浜2号館	神奈川県横浜市港 北区新横浜一丁目 11番地11	375	437	0.4	合同会社 M Y G K 2号	2019年 2月1日
有老-28	はなことば 小田原	神奈川県小田原市 酒匂三丁目9番12 号	880	953	0.8	合同会社 M Y G K 1号	2019年 2月1日
有老-29	ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕郷 町上芝字町屋坊 839番地4	1,620	1,770	1.5	三井住友ファ イナンス & リース株式会 社	2019年 2月1日
有老-30	ベルジ武尊	群馬県利根郡川場 村大字生品字前原 1221番地	1,328	1,600	1.2	三井住友ファ イナンス & リース株式会 社	2019年 2月1日
有老-31	サニーライフ 北品川	東京都品川区北品 川三丁目8番6号	1,825	2,090	1.7	株式会社陽栄	2019年 2月1日
有老-32	サニーライフ 鎌倉	神奈川県鎌倉市上 町屋字吉目214番 地4	1,418	1,570	1.3	合同会社 M Y G K 3号	2020年 6月29日
有老-33	ニチイホーム 西国分寺	東京都国分寺市西 恋ヶ窪二丁目11番 地22号	720	768	0.7	小田急不動産 株式会社	2021年 3月29日
有老-34	S O M P O ケア ラヴィーレ神戸 伊川谷	兵庫県神戸市西区 伊川谷町有瀬字尾 崎1745番地1	1,288	1,300	1.2	神戸土地建物 株式会社	2022年 2月1日
有老-35	S O M P O ケア そんぼの家 狭山	大阪府堺市東区南 野田548番地1	600	647	0.6	堺土建 株式会社	2022年 2月1日
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市青木 二丁目5番24号	1,260	1,420	1.2	銀泉株式会社	2022年 2月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市清田 区美しが丘2条10 丁目4番3号	859	930	0.8	合同会社 ノアガーデン 美しが丘	2022年 2月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市清田 区美しが丘2条10 丁目4番1号	622	670	0.6	合同会社 ノアガーデン 美しが丘	2022年 2月1日

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得 (予定)先	取得 (予定)日 (注5)
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市豊平 区福住1条5丁目3 番1号	1,350	1,580	1.3	株式会社ノア コンツェル	2022年 3月30日
有老-40	ハートランド 川口明生苑	埼玉県川口市上青 木3丁目10番7号	2,000	2,270	1.9	合同会社 MYGK4号	2022年 3月30日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	埼玉県川口市大字 小谷場字西ノ妻63 番地2	1,022	1,100	1.0	NECキャピ タルソリュー ション株式会 社	2022年 3月30日
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市大字 小谷場字西ノ妻58 番地	822	882	0.8	NECキャピ タルソリュー ション株式会 社	2022年 3月30日
有老-43	ニチイメゾン稲 毛	千葉県千葉市稲毛 区宮野木町2153番 地2	1,508	1,670	1.4	NECキャピ タルソリュー ション株式会 社	2022年 9月30日
有老-44	はなことば追浜	神奈川県横須賀市 追浜町一丁目1番 11	500	515	0.5	プラウドライ フ株式会社	2022年 11月10日
有老-45	ノアガーデン A館	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5 番20号	384	402	0.4	合同会社ノア ガーデン八軒	2024年 2月1日
有老-46	ノアガーデン B館	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5 番15号	280	292	0.3	合同会社ノア ガーデン八軒	2024年 2月1日
有老-47	ノアガーデン 別邸	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5 番30号	300	314	0.3	合同会社ノア ガーデン八軒	2024年 2月1日
有老-48	PDハウス東大 阪	大阪府東大阪市西 堤本通西一丁目3 番42号	693	745	0.7	トーセイ・ アール株式会 社	2024年 2月1日
有老-49	ツクイ・サン シャイン横浜戸 塚	神奈川県横浜市戸 塚区東俣野町字南 町15番地1	1,150	1,190	1.1	株式会社ビー ロット	2024年 12月20日
有老-50	星ヶ丘ドクター ズビル	愛知県名古屋市名 東区代万町三丁目 11番1	820	883	0.8	NCSAール イーキャピタ ル株式会社	2025年 9月1日
有老-51	サニーライフ船 橋	千葉県船橋市前原 西四丁目21番17号	2,133	2,230	2.0	非開示	2025年 9月1日
有老-52	メディカル・リ ハビリホームく らら京王東府中	東京都府中市八幡 町三丁目6番22	825	849	0.8	JA三井リー ス建物株式会 社	2025年 10月1日
有老-53	ツクイ・サン シャイン横浜野 毛	神奈川県横浜市中 区日ノ出町一丁目 200番地	2,198	2,570	2.1	合同会社ボン ドブリッジ4	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 中央区富士見一丁 目5番3号	2,090	2,390	2.0	合同会社ボン ドブリッジ4	2026年 9月1日
有老-55	ケアヴィレッジ 美乃里	埼玉県新座市東北 二丁目6番26号	1,780	1,880	1.7	合同会社ボン ドブリッジ4	2026年 9月1日
有老-56	サニーライフ新 琴似	北海道札幌市北区 新琴似2条1丁目1 番54号	1,555	1,580	1.5	HCTUR F 合同会社	2026年 9月1日

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） (注2)	鑑定評価額 （百万円） (注3)	投資比率 （％） (注4)	取得 （予定）先	取得 （予定）日 (注5)
有老-57	練馬谷原ケア パークそよ風	東京都練馬区谷原 一丁目15番15号	1,484	1,610	1.4	H C T U R F 合同会社	2026年 9月1日
有老-58	メディカル・リ ハビリホームグ ランダ豊田元町	愛知県豊田市柿本 町7丁目56番地1	1,170	1,412 (注6)	1.1	H C T U R F 合同会社	2026年 9月1日
有老-59	さわやかひがし おおさか館	大阪府東大阪市若 江東町五丁目3番 20号	1,402	1,590	1.3	H C T U R F 合同会社	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 柳窪二丁目6番30 号	1,770	1,940	1.7	武蔵野ヘルス ケア合同会社	2026年 9月30日
有老-61	サニーライフ東 大和	東京都東大和市芋 窪五丁目1129番地 1	1,070	1,160	1.0	武蔵野ヘルス ケア合同会社	2026年 9月30日
サ高住 -1	S O M P O ケア そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀 川区淡路三丁目20 番26号	1,930	2,380	1.8	大阪ガス都市 開発株式会社	2015年 3月20日
サ高住 -2	S O M P O ケア そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫 区上沢通八丁目2 番5号	1,200	1,430	1.1	大阪ガス都市 開発株式会社	2015年 3月20日
サ高住 -3	ノア ガー デン カーサ・リッツ	北海道札幌市清田 区美しが丘2条10 丁目4番5号	1,619	1,760	1.5	合同会社 ノアガーデン 美しが丘	2022年 2月1日
サ高住 -4	ノア ガー デン ブルームビュー	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5 番14号	736	770	0.7	合同会社ノア ガーデン八軒	2024年 2月1日
サ高住 -5	ツクイ・サン フォレスト札幌 山鼻	北海道札幌市中央 区南14条西十八丁 目5番1号	624	646	0.6	合同会社ボン ドブリッジ5	2026年 9月1日
サ高住 -6	クラシック・コ ミュニティ横浜	神奈川県横浜市戸 塚区戸塚町字十ノ 区1978番地1	1,512	2,130	1.4	合同会社ボン ドブリッジ4	2026年 9月1日
サ高住 -7	祖師谷ケアパー クそよ風	東京都世田谷区祖 師谷4丁目3番15号	1,214	1,390	1.1	合同会社ボン ドブリッジ4	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 豊浦南町83番地 120	428	623	0.4	合同会社ボン ドブリッジ5	2026年 9月1日
医療-1	新潟リハビリ テーション病院	新潟県新潟市北区 木崎761番地	2,060	2,280	1.9	三井住友ファ イナンス & リース株式会 社	2017年 11月10日
医療-2	春山記念病院 （底地）	東京都新宿区百人 町一丁目200番1他 4筆	3,439	3,970	3.2	非開示 （注7）	2026年 9月1日
有老・ 医療-1	シップ千里ビル ディング	大阪府豊中市新千 里東町一丁目4番3 号	12,920	14,700	12.1	三井住友ファ イナンス & リース株式会 社	2019年 2月1日
合計		—	106,555	120,235	100.0	—	—

（注1）「物件番号」は、本投資法人の各本取組み後保有資産のうち、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。以下同じです。

（注2）「取得（予定）価格」は、各本取組み後保有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3）各本取組み後保有資産に係る鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に委託しています。「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を、単位未満を切り捨てて記載しています。

- （注4）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各本取組み後保有資産の取得（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、各本取組み後保有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。
- （注6）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並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）に係る鑑定評価額を合計して算出された数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- （注7）「春山記念病院（底地）」の取得予定先は、取得予定先から同意が得られていないため、非開示としています。

（２）建物及び賃貸借の概要

各本取組み後保有資産の年間賃料及び敷金・保証金については、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、各本取組み後保有資産（計70物件）に係る年間賃料の合計は6,630百万円（注）となります。

（注）2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）において有効な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（税金等を含みます。）を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件 番号	物件名称	構造/ 階数 （注1）	建築時期 （注2）	賃貸可能 面積（㎡） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	テナント 数（件） （注5）	稼働率 （％） （注6）
有老-1	アクアマリーン西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,274.54	5,189.42	1	98.4
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
有老-3	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
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	RC/5F	1991年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
有老-7	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	S O M P O ケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
有老-10	S O M P O ケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
有老-11	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
有老-12	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F （専有部分）	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル	RC/B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年 9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	S/B1・4F	2010年 3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年 3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	RC/4F	2005年 11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
有老-22	愛広苑壱番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	3	100.0
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年 2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年 6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0

物件 番号	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F (専 有部分)	2007年 3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年 3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B1・7F	2007年 4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年 9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	S/5F S・ RC/8F	2003年 11月20日 1974年 2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	S・ SRC/5F S/2F	1982年 9月29日 1989年 7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年 9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年 9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
有老-33	ニチイホーム西国分寺	S/3F	1990年 9月29日	1,559.99	1,559.99	1	100.0
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	RC・S/4F	2009年 4月24日	3,824.54	3,824.54	1	100.0
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	S/3F	2005年 8月15日	1,997.87	1,997.87	1	100.0
有老-36	ロイヤル川口	RC/3F	2008年 10月1日	3,484.02	3,484.02	1	100.0
有老-37	ノアガーデン レジェンド	RC/4F	2015年 10月10日	2,736.89	2,736.89	1	100.0
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	RC/4F	2017年 10月27日	2,075.25	2,075.25	1	100.0
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	RC/5F	2019年 12月10日	4,602.26	4,602.26	1	100.0
有老-40	ハートランド川口明生苑	RC/6F	2006年 1月30日	3,885.90	3,885.90	1	100.0
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	S/3F	2011年 7月15日	2,373.25	2,373.25	1	100.0
有老-42	まどか南浦和	S/3F	2005年 4月11日	1,918.98	1,918.98	1	100.0
有老-43	ニチイメゾン稲毛	RC/4F	2008年 2月9日	4,700.07	4,700.07	1	100.0
有老-44	はなことば追浜	S/5F	2011年 7月23日	1,899.46	1,899.46	1	100.0
有老-45	ノアガーデン A館	RC/4F	1995年 11月21日	1,578.76	1,578.76	1	100.0
有老-46	ノアガーデン B館	RC/3F	1999年 9月13日	1,049.05	1,049.05	1	100.0
有老-47	ノアガーデン 別邸	RC/3F	2011年 4月5日	1,073.34	1,073.34	1	100.0
有老-48	P Dハウス東大阪	RC/3F	2022年 6月17日	1,792.59	1,792.59	1	100.0
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	RC/6F	2010年 1月9日	2,768.33	2,768.33	1	100.0

物件 番号	物件名称	構造 / 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	RC/7F	2005年 4月11日	4,440.49	4,440.49	2	100.0
有老-51	サニーライフ船橋	RC/4F	2013年 4月8日	6,213.87	6,213.87	1	100.0
有老-52	メディカル・リハビリホームくら ら京王東府中	RC/3F	2002年 11月19日	1,874.56	1,874.56	1	100.0
有老-53	ツクイ・サンシャイン横浜野毛 (注7)	RC/7F	2015年 1月31日	3,961.93	3,961.93	1	100.0
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	RC/5F	2010年 7月30日	3,156.49	3,156.49	1	100.0
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	RC/B1・3F	1986年 3月1日	3,731.06	3,731.06	1	100.0
有老-56	サニーライフ新琴似	RC/5F	2023年 2月22日	4,375.30	4,375.30	1	100.0
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	RC/3F	2023年 2月2日	2,405.34	2,405.34	1	100.0
有老-58	メディカル・リハビリホームグラ ンダ豊田元町(注8)	S/4F	2016年 9月29日	3,333.75	3,333.75	2	100.0
有老-59	さわやかひがしおおさか館	S/5F	2018年 1月5日	4,675.07	4,675.07	1	100.0
有老-60	サニーライフ東久留米	S/3F	2021年 8月6日	3,740.50	3,740.50	1	100.0
有老-61	サニーライフ東大和	S/3F	2021年 6月4日	2,259.23	2,259.23	1	100.0
サ高住- 1	S O M P O ケア そんぼの家 S 淡路駅前	RC/12F	2009年 6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住- 2	S O M P O ケア そんぼの家 S 神戸上沢	S/9F	2009年 6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
サ高住- 3	ノアガーデン カーサ・リッツ	RC/5F	2015年 3月27日	4,986.98	4,986.98	1	100.0
サ高住- 4	ノアガーデン ブルームビュー	RC/4F	2013年 12月1日	2,079.81	2,079.81	1	100.0
サ高住- 5	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	RC/5F	2018年 10月23日	2,922.49	2,922.49	1	100.0
サ高住- 6	クラシック・コミュニティ横浜	RC/8F	2004年 1月31日	9,129.95	9,129.95	1	100.0
サ高住- 7	祖師谷ケアパークそよ風	RC/B1・3F	2004年 3月24日	1,697.60	1,697.60	1	100.0
グル-1	くろいそケアセンターそよ風	S/3F	2003年 3月10日	1,590.94	1,590.94	1	100.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	RC/3F S/5F	1990年 4月20日 2001年 2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
医療-2	春山記念病院(底地)	—	—	1,064.09	1,064.09	1	100.0
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・ 11F	2008年 9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	285,060.06	284,974.94	80	100.0

(注1)「構造/階数」は、各本取組み後保有資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

(注2)「建築時期」は、各本取組み後保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、2026年1月31日時点(取得予定資産については2026年5月31日時点)における各保有資産に係る建物の賃貸借契約に基づき記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4)「賃貸面積」は、2026年1月31日時点(取得予定資産については2026年5月31日時点)における賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

(注5)「テナント数」は、2026年1月31日時点(取得予定資産については2026年5月31日時点)における賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数(底地を保有する場合は、各土地を賃借しているテナント数)を記載しています。なお、各本取組み後保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する物件につ

いては、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、そのうち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。

- （注6）「稼働率」は、2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）における各本取組み後保有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。
- （注7）「ツクイ・サンシャイン横浜野毛」の構造／階数は、専有部分について記載しています。
- （注8）「メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、有料老人ホーム部分（2,963.71㎡）と底地部分（370.04㎡）の合計を記載しています。

(3) 施設の概要

物件 番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-1	アクアマリン 西宮浜	介護付有料 老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	90	100	96	96.0	2025年 9月1日
有老-2	ボンセジュール 千歳船橋	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	42	47	40	85.1	2025年 11月1日
有老-3	ボンセジュール 日野	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	56	58	58	100.0	2025年 11月1日
有老-4	ボンセジュール 武蔵新城	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	46	49	46	93.9	2025年 11月1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	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	100	101	82	81.2	2025年 11月1日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料 老人ホーム	株式会社アズ パートナーズ	83	89	68	76.4	2025年 9月1日
有老-8	アズハイム文京白山	介護付有料 老人ホーム	株式会社アズ パートナーズ	50	52	50	96.2	2025年 7月1日
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	163	169	136	80.5	2025年 10月1日
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	145	145	138	95.2	2025年 9月1日
有老-11	さわやか立花館	介護付有料 老人ホーム	株式会社さわや か倶楽部	104	104	97	93.3	2025年 11月1日
有老-12	さわやか和布刈館	介護付有料 老人ホーム	株式会社さわや か倶楽部	95	95	87	91.6	2025年 6月15日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料 老人ホーム	株式会社さわや か倶楽部	60	60	57	95.0	2025年 11月1日
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール 四つ木	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	61	65	56	86.2	2025年 11月1日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	62	64	62	96.9	2025年 11月1日
有老-17	神戸学園都市ビル	介護付有料 老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	131	138	134	97.1	2025年 9月1日
有老-18	グリーンライフ守口	介護付有料 老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	155	189	189	100.0	2025年 9月1日
有老-19	はびね神戸魚崎番館	介護付有料 老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	47	47	45	95.7	2025年 9月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	73	90	75	83.3	2025年 11月1日
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	介護付有料 老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	82	82	67	81.7	2025年 7月1日
有老-22	愛広苑壱番館ビル	介護付有料 老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	78	86.7	2025年 11月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	50	50	49	98.0	2025年 12月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	53	54	53	98.1	2026年 1月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	58	58	55	94.8	2025年 8月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	136	136	125	91.9	2025年 8月1日

物件 番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-27	はなことば新横浜 2号館	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	29	30	29	96.7	2025年 12月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	60	65	56	86.2	2025年 12月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料 老人ホーム	ベルジ株式会社	174	206	202	98.1	2025年 8月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料 老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	172	98.9	2025年 8月1日
有老-31	サニーライフ北品川	介護付有料 老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	66	66	63	95.5	2025年 7月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	住宅型有料 老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	128	128	122	95.3	2025年 7月31日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	介護付有料 老人ホーム	株式会社ニチイ ケアパレス	46	46	46	100.0	2025年 9月1日
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	80	80	64	80.0	2025年 8月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	50	50	40	80.0	2025年 11月1日
有老-36	ロイヤル川口	介護付有料 老人ホーム	シニアライフサ ポート株式会社	56	56	48	85.7	2025年 7月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	70	70	48	68.6	2025年 9月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	51	51	41	80.4	2025年 9月1日
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	136	136	82	60.3	2025年 9月1日
有老-40	ハートランド 川口明生苑	介護付有料 老人ホーム	株式会社明昭	97	100	74	74.0	2025年 10月16日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	58	60	58	96.7	2025年 12月1日
有老-42	まどか南浦和	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	54	54	54	100.0	2025年 11月1日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ニチイ ケアパレス	85	95	84	88.4	2025年 7月1日
有老-44	はなことば追浜	介護付有料 老人ホーム	ブラウドライフ 株式会社	59	59	58	98.3	2025年 12月1日
有老-45	ノアガーデン A館	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	42	42	37	88.1	2025年 8月30日
有老-46	ノアガーデン B館	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	37	40	34	85.0	2025年 8月30日
有老-47	ノアガーデン 別邸	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	28	28	21	75.0	2025年 8月30日
有老-48	P Dハウス東大阪	住宅型有料 老人ホーム	株式会社サン ウェルズ	48	48	47	97.9	2025年 10月1日
有老-49	ツクイ・ サンシャイン 横浜戸塚	介護付有料 老人ホーム	株式会社ツクイ	66	66	65	98.5	2025年 10月1日
有老-50	星ヶ丘 ドクターズビル	介護付有料 老人ホーム	株式会社ニチイ ケアパレス	42	61	45	73.8	2025年 12月1日
有老-51	サニーライフ船橋	住宅型有料 老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	185	185	184	99.5	2025年 7月1日
有老-52	メディカル・ リハビリホーム くら京王東府中	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	50	50	49	98.0	2025年 12月1日

物件 番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-53	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	介護付有料老人ホーム	株式会社ツクイ	98	98	98	100.0	2025年 9月1日
有老-54	ツクイ・サンシャイン相模原	介護付有料老人ホーム	株式会社ツクイ	80	80	79	98.8	2025年 10月1日
有老-55	ケアヴィレッジ美乃里	介護付有料老人ホーム	株式会社SOY OKAZE	65	80	61	76.3	2025年 9月1日
有老-56	サニーライフ新琴似	住宅型有料老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	134	134	126	94.0	2026年 2月1日
有老-57	練馬谷原ケアパークそよ風	介護付有料老人ホーム	株式会社SOY OKAZE	63	63	43	68.3	2025年 12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	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	75	85	75	88.2	2026年 6月1日
有老-59	さわやかひがしおおさか館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわや か倶楽部	94	94	92	97.9	2026年 2月1日
有老-60	サニーライフ東久留米	介護付有料老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	119	119	89	74.8	2026年 2月1日
有老-61	サニーライフ東大和	介護付有料老人ホーム	株式会社川島 コーポレーショ ン	67	67	66	98.5	2026年 2月1日
サ高住- 1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	サービス付 き高齢者向 け住宅	SOMPOケア 株式会社	137	137	133	97.1	2025年 8月1日
サ高住- 2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	サービス付 き高齢者向 け住宅	SOMPOケア 株式会社	85	85	80	94.1	2025年 8月1日
サ高住- 3	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付 き高齢者向 け住宅	株式会社ノアコ ンツェル	115	115	75	65.2	2026年 1月20日
サ高住- 4	ノアガーデン ブルームビュー (注4)	サービス付 き高齢者向 け住宅	株式会社ノアコ ンツェル	40	40	-	-	2026年 1月20日
サ高住- 5	ツクイ・サンフォレスト 札幌山鼻	サービス付 き高齢者向 け住宅	株式会社ツクイ	34	47	39	83.0	2025年 7月1日
サ高住- 6	クラシック・コミュニ ティ横浜	サービス付 き高齢者向 け住宅	株式会社SOY OKAZE	98	157	117	74.5	2025年 4月1日
サ高住- 7	祖師谷ケアパークそよ風	サービス付 き高齢者向 け住宅	株式会社SOY OKAZE	30	38	30	78.9	2025年 9月11日
グル-1	くろいそケアセンターそ よ風	認知症高齢 者グループ ホーム	株式会社SOY OKAZE	18	18	18	100.0	2026年 4月1日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング (注5)	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	181	200	200	100.0	2025年 9月1日
合計		—	—	5,483	5,835	5,187	88.9	—

(注1)「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」といいます。))に表示された数値に基づく数値又は2026年5月31日時点におけるオペレーターが開設している各物件のホームページに掲載されている数値を記載しています。

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

(注3)「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書に記載されている記入年月日、基準日又は作成日を記載しています。

(注4)「ノアガーデン ブルームビュー」は、ホスピス型住宅へのリニューアルに伴う全館改修工事の実施により、重要事項説明書作成時点では入居者数は0名でした。改修工事は既に完了しており、現在はオペレーターによる新規入居者の募集を行い、順次入居を進めています。

(注5)「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては有料老人ホームに係る施設概要を記載しています。

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月	1990年6月 （前身である尾山病院として開設）
施設の類型	病院	許可病床数	158床（一般病床101床 / 療養病床57床）
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 内科、脳神経内科、歯科・歯科口腔 外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 （入院料）	2階（47床） 地域包括ケア病棟入院料1 3階（54床） 一般病棟入院基本料（急性期一般入院料4） 地域包括ケア入院医療管理料1 4階（57床） 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院（認定番号 JC1424-4）3rdG:Ver.2.0		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング（千里中央病院）（注1）		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床（一般病床400床）
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 脳神経外科、外科、内科、脳神経内 科、緩和ケア内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 （入院料）	西6階（25床）緩和ケア病棟入院料1 東6階（25床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西5階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 東5階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西4階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1 東4階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 西3階（50床）障害者施設等2 10対1入院基本料 東3階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1 西2階（50床）回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院（認定番号 JC2382）3rdG:Ver.2.0		

（注1）「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては病院に係る施設概要を記載しています。

（注2）「春山記念病院（底地）」は底地物件のため記載していません。

(4) 新規オペレーターの事業概要

オペレーター の名称	主な事業の概要（注1）	本店所在地 （注2）	代表者 （注2）	資本金又は 資産の総額 （百万円） （注2）
株式会社SOYOKAZE	「そよ風」等のブランドで在宅系・入居系介護施設を全国規模で展開、施設内連携やエリア連携を通じ幅広い介護サービスをワンストップで提供。	東京都港区南青山二丁目5番17号	代表取締役 中川 清彦	100

（注1）「主な事業の概要」の記載に関しては、各社より入手した情報及び各社のホームページ（2026年5月31日時点）記載の情報に基づいて記載しています。

（注2）「本店所在地」、「代表者」及び「資本金又は資産の総額」は、2026年5月18日時点の登記簿上の記載に基づいて記載しています。「代表者」については、1名のみ記載しています。「資本金又は資産の総額」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(5) ヘルスケア施設に係るオペレーターへの事業調査の概要

株式会社SOYOKAZEは、取得予定資産のうちのヘルスケア施設5物件のオペレーターであり、過去3事業年度において十分な売上高を維持しており（注1）、また、当該物件に係る不動産鑑定評価書において、現行賃料について「負担可能な水準」（注2）との評価を受けていることから、本投資法人の取得予定資産の当該ヘルスケア施設に係る賃料を負担するに十分な財務力があると本投資法人は評価しています。また、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にオペレーターである株式会社SOYOKAZEの運営状況等のモニタリングを実施することとしています。

（注1）売上高について、株式会社SOYOKAZEの承諾が得られていないため、開示していません。

（注2）取得予定資産の「クラシック・コミュニティ横浜」、「くろいそケアセンターそよ風」及び「練馬谷原ケアパークそよ風」に関する株式会社立地評価研究所作成の2026年5月31日付不動産鑑定評価書「§5．収益還元法の適用／2．収益性についての検討（限界賃料負担力の検討）／（2）賃料負担力の検討」より抜粋しています。

取得予定資産の「祖師谷ケアパークそよ風」に関する株式会社谷澤総合鑑定所作成の2026年5月31日付不動産鑑定評価書「§5．収益還元法の適用／2．収益性についての検討（限界賃料負担力の検討）／（2）賃料負担力の検討」より抜粋しています。

取得予定資産の「ケアヴィレッジ美乃里」に関する大和不動産鑑定株式会社作成の2026年5月31日付不動産鑑定評価書「§5．収益還元法の適用／2．収益性についての検討（限界賃料負担力の検討）／（2）賃料負担力の検討」より抜粋しています。

株式会社SOYOKAZE以外の本取組み後保有資産のオペレーター（SOMPOケア株式会社、株式会社ベネッセスタイルケア、グリーンライフ株式会社、株式会社さわか俱樂部、株式会社アズパートナーズ、医療法人愛広会、プラウドライフ株式会社、医療法人協和会、株式会社川島コーポレーション、ベルジ株式会社、株式会社ニチイケアパレス、シニアライフサポート株式会社、株式会社ノアコンツェル、株式会社明昭、株式会社サンウェルズ及び株式会社ツクイ）について、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、継続的にこれらのオペレーターの運営状況等のモニタリングを実施していますが、賃料負担力に支障をきたすような運営状況の悪化は把握していません。

(6) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の本取組み後保有資産につき、2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）で総賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占める資産は以下のとおりです。なお、以下の記載は、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載しています。また、下表の1物件の総賃料収入は、ポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占めていますが、個別の賃貸借契約の賃料について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。

物件名称	テナント総数	総賃料収入 （注1）	賃貸面積（㎡） （注2）	賃貸可能面積 （㎡） （注3）	稼働率（％） （注4）
シップ千里ビルディング	1	非開示	24,813.85	24,813.85	100.0

（注1）「総賃料収入」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。

（注2）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

（注3）「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注4）「稼働率」は、2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）における各本取組み後保有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。

主要な不動産の稼働率の推移

(%)

物件名称	2025年1月期	2025年7月期	2026年1月期
シップ千里ビルディング	100.0	100.0	100.0

(7) 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの) に関する情報

本投資法人は、本取組み後保有資産を取得するに際して、本取組み後保有資産のヘルスケア施設の区画につき、信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結し、本投資法人とマスターリース会社が、マスターリース会社によるヘルスケア施設の運営を目的として、賃貸借契約(サブマスターリース契約)を締結しています。

下表は、本取組み後保有資産につき、2026年1月31日時点(取得予定資産については2026年5月31日時点)の情報をもとに、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント(主要なテナント)を示したものです。なお、マスターリース契約の対象物件についてはマスターリース会社との賃貸借契約に基づいて算出しています。また、各物件の総賃料収入及び月額賃料並びに敷金及び保証金(信託預り敷金及び保証金を含みます。)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。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約更改の方法等 (注4)
SOMPOケア 株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	7,720.17	2.7	2027年10月31日	賃貸借開始日から 15年間は中途解約 不可
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	5,789.25	2.0	2027年6月27日	賃貸借開始日から 15年間は中途解約 不可
	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	2,535.29	0.9	2027年12月31日	賃貸借開始日から 15年間は中途解約 不可
	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	3,824.54	1.3	2036年3月30日	賃貸借開始日から 10年間は中途解約 不可
	SOMPOケア そんぼの家 狭山	1,997.87	0.7	2028年9月30日	1年前までの申入 れにより解約可
	SOMPOケア そんぼの家 S 淡路駅前	5,745.15	2.0	2034年7月31日	1年前までの申入 れにより解約可
	SOMPOケア そんぼの家 S 神戸上沢	4,058.35	1.4	2034年7月31日	1年前までの申入 れにより解約可
	合計	31,670.62	11.1	—	—
グリーンライフ 株式会社	アクアマリン西宮浜	5,189.42	1.8	2037年5月31日	契約満了時まで解 約不可
	神戸学園都市ビル	12,636.48	4.4	2041年3月28日	1年前までの申入 れにより解約可
	グリーンライフ守口	8,356.85	2.9	2039年10月19日	6ヶ月前までの申 入れにより解約可
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	0.6	2041年3月28日	1年前までの申入 れにより解約可
	スマイリングホーム メディス足立	3,479.08	1.2	2037年1月31日	2027年1月31日ま で解約不可
	合計	31,434.72	11.0	—	—

(注1)「賃貸面積」は、2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）における各テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。なお、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。

(注2)「比率」は、2026年1月31日時点（取得予定資産については2026年5月31日時点）における本投資法人が所有する物件全体の賃貸面積合計に対する各物件の主要なテナントへの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。

(注3)「契約満了日」は、賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注4)「契約更改の方法等」については、賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

（８）ポートフォリオの概況（ポートフォリオ分散状況）

タイプ別

分類	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額合計 （百万円） （注1）	比率（％） （注2）
有料老人ホーム	59	78,873	88,156	74.0
サービス付き高齢者向け住宅	7	8,835	10,506	8.3
認知症高齢者グループホーム	1	428	623	0.4
医療関連施設等	2	5,499	6,250	5.2
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	12,920	14,700	12.1
合計	70	106,555	120,235	100.0

（注1）「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び資産運用業協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びＪＬＬ森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年1月31日（取得予定資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

（注2）「比率」は、取得（予定）価格の合計に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

エリア別

分類・地域区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額合計 （百万円）	比率（％）
三大都市圏	52	88,730	100,793	83.3
首都圏	38	54,843	62,319	51.5
近畿圏	12	31,897	36,179	29.9
中部圏	2	1,990	2,295	1.9
中核都市圏	15	15,679	16,860	14.7
その他	3	2,146	2,582	2.0
合計	70	106,555	120,235	100.0

居室数別

下表は、保有資産のうち高齢者向け施設・住宅に該当する資産（医療関連施設等は含みません。）につき、高齢者向け施設・住宅の居室数に応じた分散状況を記載したものです。

居室数	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 合計（百万円）	比率（％）
100室以上	16	34,142	38,827	38.7
50室以上100室未満	37	45,083	50,498	51.2
50室未満	14	8,910	9,960	10.1
合計	67	88,136	99,285	100.0

（注）有料老人ホームと医療関連施設等の複合型である「シップ千里ビルディング」（有料老人ホーム区画）のテナントであるグリーンライフ株式会社が運営する介護付有料老人ホーム「ウエルハウス千里中央」（居室数181室）は、介護付有料老人ホーム部分と医療関連施設等部分を明確に分けてそれぞれの取得（予定）価格及び鑑定評価額合計を算出することが困難であるため上表には含まれていません。

5 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）スポンサーへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

- （ア）投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク
- （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （エ）費用に関するリスク
- （オ）専門家報告書等に関するリスク
- （カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （キ）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （ク）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
- （ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （コ）共有物件に関するリスク
- （サ）区分所有建物に関するリスク
- （シ）借地権等に関するリスク
- （ス）底地物件に関するリスク
- （セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ソ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （タ）転貸に係るリスク
- （チ）マスターリースに関するリスク
- （ツ）ヘルスケア施設への投資の特性及びオペレーターであるヘルスケア事業者に関するリスク
- （テ）将来における法令等の改正に関するリスク
- （ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- （ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

- (ニ) 開発物件に関するリスク
- (ヌ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ノ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に係るリスク
 - 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
 - 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
 - 減損会計の適用に関するリスク
 - 税制に関するリスク
- (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ウ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (エ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (キ) 税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク
- (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ケ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- (コ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (ア) 資産を組み入れることができないリスク
- (イ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ウ) 投資主優待制度に関するリスク
- (エ) 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク
- (オ) 取得予定資産の取得に係る資金調達（金利環境）に関するリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- (ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合や、規約に基づき本投資法人が有償にて自己投資口を取得する場合もあり得ます。）。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、市場での需給、内外の投資家による本投資口に関する売買高、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、他の金融商品との比較により影響を受けることとなります。また、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象や、疫病、戦争やテロといった社会情勢等によって影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、不動産等のうち、特にヘルスケア施設への投資に特化した投資法人です。したがって、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けるほか、本投資法人の保有するヘルスケア施設にてテナントが営むヘルスケア事業に関連する事象の影響も受けることとなります。たとえば、ヘルスケア事業のテナントに適用のある介護保険法及び老人福祉法等の法令やガイドライン、各市区町村・都道府県の高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の見直しや各種規制の内容やその改定、ヘルスケア施設に対する社会での需要の変動、介護を取り巻く社会情勢等、ヘルスケア事業の展開に重要な影響を及ぼす事象の発生により、本投資口の市場価格は影響を受けることがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口1口当たりの配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、その分配方針に従い、継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針を採用しています。

かかる利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30相当額を上限として、中長期的な配金の安定化の観点から適切と判断される金額の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務の状況等によっては、当該金額を下回る金額による利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を実施する可能性や、利益を超える金銭の分配を行わない可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配がなされると期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。我が国の不動産投資信託証券市場（J-R E I T市場）においては、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針としている投資法人が必ずしも多数存在するとまではいえないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。また、投資法人の利益を超える金銭の分配に関する資産運用業協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の資産運用業協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）の額が、本書の日付現在の本投資法人の方針に

沿った場合に分配されるであろう金額と異なる可能性があるほか、利益を超える金銭の分配を一時的に又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人の投資主は損害を被ることがないとは言えません。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。但し、投資主の利益に影響を及ぼす可能性がある投資主総会決議事項について投資主の意思をより直接的に反映させるため、役員及び会計監査人の解任（投信法第104条第1項）、規約の変更（投信法第140条。但し、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、解散（投信法第143条第3号）、資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意（投信法第205条第2項）並びに資産の運用に係る委託契約の解約（投信法第206条第1項）に係る議案の決議について、投信法第93条第1項及び規約第14条第1項に定めるみなし賛成制度は適用されません（規約第14条第2項）。

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の役職員には、主要スポンサー及びその他のスポンサー並びにそれらのグループ会社からの転籍者又は出向者が含まれます。

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

本投資法人が行っている借入れについて、本書の日付現在、担保及び保証の提供はされていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等規定されています。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「 税制に関するリスク／（エ）借入れに係る導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による可能性があります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の償還が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられるため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社によるその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

() 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、上場規則の適用を受けており、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人が信託不動産の売主等から入手した信託不動産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

() 資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

() 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされることがあります。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

加えて、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(iv) 資産運用会社の兼業業務に関するリスク

本資産運用会社は、新たに投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的として、2026年5月25日付で、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了しています。

当該私募ファンド事業は、本投資法人による物件組入れのためのウェアハウジング機能を担うことを主たる目的としており、本投資法人の投資主価値の増大に寄与すると考えていますが、ウェアハウジングを活用して本投資法人が私募ファンドから物件を取得する場合、本資産運用会社において、私募ファンドによる売却の投資助言を行うとともに、本投資法人による取得の運用行為を行うこととなります。私募ファンドの投資助言業務を行う部署を独立の部署とし、このような取引について利害関係者取引規程上の利害関係者取引と位置づけるなど、利益相反を適切に管理するための諸々の施策は講じているものの、かかる施策が完全に機能するとは限りません。

また、ウェアハウジングの場面以外においては、本投資法人と私募ファンドの間で、物件取得希望の競合が生じる場合が想定されます。本資産運用会社においては、後記「6 その

他/(1)本資産運用会社における投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録/新たな弊害防止措置の導入」に記載のとおり、原則として、すべての物件情報について、本投資法人による取得を私募ファンドに優先して検討するというローテーション・ルールを採用しているため、本投資法人による取得検討機会が損なわれるリスクは限定的ですが、一定の場合には例外的に私募ファンドが取得検討機会を得る場合があるため、これにより本投資法人の取得検討機会が減少することになった場合には、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) スポンサーへの依存に関するリスク

本投資法人のスポンサーは、主要スポンサー5社を中心として、本投資法人との間で各種の関係を有しています(例:これらは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、本投資法人に対する貸付金融機関であり、あるいは、保有し又は取得を予定する信託不動産の売主又はそのスポンサーであり、ヘルスケア施設のテナントであり、各種の助言の提供者であり、本資産運用会社の一部の役職員の転籍元又は出向元です。)

これらの点に鑑みると、本投資法人は、これら主要スポンサー5社を中心として、すべてのスポンサーと密接な関連性を有しています。また、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等(後記「(2)リスクに対する管理体制/(イ)資産運用会社について」で定義します。)は、その人材面で主要スポンサー5社に依存しています。

したがって、本投資法人が、スポンサー、特に主要スポンサー5社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、これらスポンサーの業績が悪化した場合や、スポンサーの市場での信頼や評価(レピュテーション)が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、SMB C、東急不動産及びSMB C日興証券を除くスポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、自らが保有する適格不動産(本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等)を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーの中には、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、スポンサーが当該不動産を取得しない方向で検討しているときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされている場合がありますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

さらに、SMB Cは、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人の要請があった場合には、資金の借入れに関する相談への対応及び融資の提案等を行います。本投資法人への貸付を義務づけるものではなく、また、貸付を行う場合も本投資法人の意向に沿った条件等での貸付が行われる保証はありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、契約締結日から2年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、本投資法人は、スポンサーから各種の業務や与信の提供を受けることが想定されます。この場合、本投資法人は、利害関係人等との取引により投資家の利益を害されることがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、本投資法人の投資主の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「(2)リスクに対する管理体制」をご参照ください。

(エ) 投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人若しくは本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推

奨めないとの保証はありません。これらの場合には、投資主の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資主が不利益を受けるおそれがあります。

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、またヘルスケア施設に特化して投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）投資対象をヘルスケア施設に限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途をヘルスケア施設とする不動産等をその投資対象としています。従って、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設の需要の変動、ヘルスケア施設に関連する介護保険法及び老人福祉法等の法令、ガイドライン等の制度改正、オペレーターが受領する介護保険法に基づく介護報酬の低減等、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、ヘルスケア施設のうち、医療関連施設等に対しては、法令、ガイドライン等の内容により、想定どおりに投資を行うことが困難となるおそれがあります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国におけるヘルスケア施設の賃貸借契約において、その契約期間は当事者間の合意で定められることが予定されています。本投資法人は、ヘルスケア施設が入居者の生活の場であり、介護の見地からもその賃貸借契約を長期のものとして運用を行うことを企図しています。しかしながら、関係者の意向で、賃貸借期間が比較的短くなる（あるいは本投資法人の取得前になされた賃貸借契約の残存期間が既に短い期間となっている）場合があります。さらには、契約期間が満了する際、常に契約が更新されとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、ヘルスケア施設のヘルスケア事業者が一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合もあり得ます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなヘルスケア事業者がヘルスケア施設を承継するとの保証はなく、その結果、本投資法人の保有するヘルスケア施設の価値が大幅に下落し、あるいは賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。また、ヘルスケア事業者との賃貸借契約の期間が比較的長期間であるとしても、期間中の賃料等を含む賃貸借契約条項について、定期に又は経済情勢に応じて、見直しを行うとの規定が合意されている場合もあり得ます。従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持されとの保証はなく、賃料が高騰する際も、ヘルスケア事業者との交渉の結果、市場実勢に見合う賃料の増額が実現できる保証はなく、他方、賃料下落時には賃料が減額されるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等は悪影響を受けるおそれがあります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は倒産手続等の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一部のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c．賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることが余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、借地借家法第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」記載の投資方針に基づき、三大都市圏及び中核都市圏に立地する物件を中心とするポートフォリオを構築していく方針であるため三大都市圏及び中核都市圏における地震その他の災害や、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

(ウ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関して、当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵等が存在する場合があります。また、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があります。免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥、瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリング・レポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されてい

ない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

しかしながら、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第2項、第77条の2第2項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

なお、新民法においては、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の2）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリング・レポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスクについて

は、前記「（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行います。その際、事業面、財務面等に関する助言実績を有する外部の調査会社が作成するマーケットレポートでの分析を得て、投資対象資産周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、投資対象資産に係る介護・医療サービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等を競合施設と比較検討して、オペレーターの現在及び将来の市場競争力を検討し、投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（キ）不動産の毀損・滅失・劣化等に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、土砂災害、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産が劣化、毀損若しくは滅失し、又は上下水道管、電線、ガス管等のインフラ施設や鉄道、公共道路等が不全となる等の周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があるほか、その復旧、復興に多大な費用と期間を要することがあります。当該不動産が劣化、毀損又は滅失する事態となれば、劣化、毀損又は滅失した個所を修復又は建替え等のため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は修復若しくは建替え等が困難であること等により、多額の費用を支出する必要性が生じる可能性に加え、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落又は消滅する可能性があります。このような事態に備え、不動産等の損失に備えた保険を掛けることはありえますが、個別事情により不動産等につき保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合、保険契約上災害等に伴う建物の不稼働について賃料補填されない場合又は保険契約に基づく保険会社による支払がほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、保有資産及び信託不動産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

本投資法人が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。その後の改正を含みます。）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に位置している物件を取得する場合には、本投資法人は、これらの区域に指定された急傾斜地に施された安全対策を精査して、また、必要に応じて追加的に対策工事を実施するなど安

全性に問題がないと判断できる場合に取得する方針ですが、傾斜地の崩壊等が発生し、当該不動産が毀損する等当該不動産の価値又は収益が影響を受ける可能性は否定できません。

(ク) 取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や不動産等の利用が制限されることで賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ケ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。さらに、建替え等に際し、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等が新たに適用されることがあり得ます。また、本投資法人の保有資産の敷地が新たに都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（コ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の2）が選任された場合、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の2第4項）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大5年であり、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（サ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者（議決権を有しないものを除きます。以下本段落において同じです。）の過半数であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できないため（区分所有法第31条）、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように、専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第8条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないと言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（シ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておら

ず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（ス）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく地代又は土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（セ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるものと認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第7条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にあすベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります(民法第717条)。

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 転貸に係るリスク

a. 転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

(チ) マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナント(マスターリース会社が転貸人となる場合、「テナント」とは転借人を指すことがあります。)に転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナントは基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ツ）ヘルスケア施設への投資の特性及びオペレーターであるヘルスケア事業者に関するリスク

a．ヘルスケア事業者（オペレーター）に関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設、すなわち、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等をその投資対象としており、ここに「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム及びその他高齢者向け施設・住宅をいい、また、「医療関連施設等」とは、病院・診療所及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。本投資法人は、これらヘルスケア施設の取得に当たり、そのオペレーターであるヘルスケア事業者（高齢者向け施設・住宅においては、テナントとなる介護事業者等のオペレーター、医療関連施設等においては、テナントとなる医療法人や薬局運営主体等を指し、本（ツ）において、以下併せて「オペレーター」ということがあります。）の運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・デリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針です。しかしながら、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人が投資するヘルスケア施設は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供します。そこで、業法規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、テナント候補となりうる事業体は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、オペレーターの変更については行政上の手続が必要であること、また、当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要であること、病院については後継のオペレーターに病床を承継することができるとは限らないことから、円滑に承継できない可能性があります。

本資産運用会社は、本投資法人が保有し又は取得を予定するヘルスケア施設につき、当該施設の既存のオペレーターの退去時等におけるサポートの提供を受けることを目的として、サポート会社である株式会社チャーム・ケア・コーポレーションとの間で、バックアップオペレーティングに関するサポート契約を締結しています。同契約において、本資産運用会社は、既存オペレーターから退去の意向表明があった場合その他一定の場合において、サポート会社に対し、賃貸借の検討を依頼することができ、サポート会社は賃貸借及び賃料水準その他の条件について真摯に検討することとされていますが、同契約は、サポート会社に対し賃貸借契約の締結を法的拘束力をもって義務づけるものではありません。したがって、かかる契約により、既存オペレーターに代わりサポート会社が新たなオペレーターとして対象施設を賃借し運営すること、オペレーターの変更及びヘルスケア施設の運営の承継が円滑に行われること、又は施設運営の承継後に当該施設の収益性が低下しないことが保証されるものではなく、これらに支障が生じた場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性を否定することはできません。

加えて、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、入居者の転倒事故、入居者情報の漏洩、従業員による入居者への虐待、医療事故その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止、介護保険法又は健康保険法（大正11年法律第70号。その後の改正を含みます。）に基づく指定の取消し、その他の行政処分を受けた場合、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財産的基礎等の維持が困難になった場合等には、当該オペレーターによる本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、高齢者向け施設・住宅では、入居者は、ヘルスケア事業者との間で締結した契約に基づき、高齢者向け施設・住宅に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払いサービスの提供を受けるものとされますが、高齢者向け施設・住宅の性質において、例えば、入居者からの対価の支払いが不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立ち退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限りません。特に、入居者に身寄りがない状況や、引き取り手が確定しない場合には、入居者の安全と安心を最優先する場合がないとはいえません。その結果として、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

さらに、入居者に反社会的勢力に属する者がいることが判明した場合、本投資法人は、当該高齢者向け施設・住宅のオペレーターに対して、適切な対応を求めることとなりますが、かかる適切な対応がなされなかった場合、追加の費用負担や、当該高齢者向け施設・住宅の評価

（レピュテーション）の風評による毀損等により、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、医療関連施設等においても、オペレーターである病院又は診療所の開設者が医療法その他関連する法令又は通知を遵守せず、当該オペレーターが行政上の処分を受けた場合等には、当該オペレーターによる本投資法人が保有する医療関連施設等の運営に重大な支障が生じる可能性があり、その結果として本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅等のヘルスケア施設において、入居者及び従業員等の間における集団感染の発生や新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言に従った措置・対応により、当該運営施設の業務の停止を余儀なくされる可能性があります。本投資法人は運用資産についてオペレーターと原則として賃料固定の賃貸借契約を締結しており、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、安定的なキャッシュフローの獲得を企図していますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財産的基礎等の維持が困難になった場合等には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性を否定することはできません。

b．物件の汎用性に関するリスク等

ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、入居者、病院利用者やオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。したがって、将来、入居者の属性が変更され、医療関連施設等の診療科や当該施設の設置目的が変更され又はオペレーターが退去して新たなヘルスケア事業者がオペレーターとなった際には、その建物をそのまま活用できない場合があるほか、ヘルスケア施設以外の用途（例えば、オフィスや住居等の用途）に容易に転用が可能でないことが一般的です。したがって、ヘルスケア施設の用途の変更には、多額の費用が掛かり、又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されることで購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設では、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がヘルスケア施設の競争力維持のために不可欠となります。本投資法人が施設及び設備の運営維持費並びにその更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がヘルスケア施設のオペレーター負担である場合であっても、当該オペレーターがその運営方針として本投資法人が必要と考える更新投資を行わない場合があり、また、当該オペレーターの信用力によっては、適切な更新投資を行うことができない可能性もあり、その結果、施設の競争力が低下し、当該施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる場合、施設の競争力の低下を防止するために、本投資法人の負担において更新投資をせざるを得なくなる可能性があります。

c．有料老人ホームに係る入居一時金に関するリスク

有料老人ホームにおいては、介護事業者は入居者から一定の入居一時金を収受する場合があり、入居一時金は各有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、有料老人ホームの物件を保有し介護事業者に賃貸する形式で運用を行っているため、原則として、有料老人ホームは介護事業者により管理及び運営されることとなり、有料老人ホームの物件を取得するに際し、入居契約及び入居一時金の返還債務を本投資法人が承継することは原則的には想定されません。しかし、介護事業者の事業内容及び財務内容が悪化した場合において、入居者が介護事業者に対してのみならず、本投資法人に対しても入居一時金残額の返還を求める等、本投資法人としては、法的には許容できない対応を求めてこないとの保証はありません。

また、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継することとなります。また、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本来は本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替テナントの確保や本投資法人のレピュテーション維持そ

の他の観点から、本投資法人において入居一時金残額の返還等の負担を余儀なくされる可能性があります。

d．有料老人ホームに係る制度改正に関するリスク

有料老人ホームに関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等が有料老人ホームの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e．医療関連施設等の経営に関するリスク

医療法上、医療法人の理事長は、原則として医師又は歯科医師である理事のうちから選出する必要があるとされ、また薬剤師法（昭和35年法律第146号。その後の改正を含みます。）において、薬剤師の資格が必要とされる場合が規定されています。したがって、医療法人の理事長の交代や医療法人・薬局等の事業承継を行う場合、後任の理事長や薬剤師等となる適切な人材が不足することがあり得ます。このような場合、当該医療関連施設等の運営に支障を来し、ひいては本投資法人が保有する当該施設からの収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、病院利用者は、医療関連施設等の医師やスタッフの技量について、重大な関心を寄せるものであるため、医療関連施設等のレピュテーションは当該技量を有する医師やスタッフに依存しています。適切な技量を有する医師やスタッフを確保・維持できない場合、病院利用者のニーズに対応できず、当該医療関連施設等のレピュテーションが損なわれる可能性があり、ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f．医療法人制度に関するリスク

2007年4月の医療法改正前に設立された医療法人社団については、定款上、持分を保有する社員が資格を失った場合に、医療法人に対して出資持分払戻請求を認めているものが存在します。当該出資持分払戻請求がなされた場合、当該医療法人から予期しない多額の資産流出を招くこととなり、医療関連施設等の運営に支障を来し、ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）の規制対象となる風俗営業者である場合には、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、テナントの不動産等の利用状況の調査を行っています。個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（二）開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則としてその投資対象としていません。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があるほか、入居率において不確実性が存在することがあります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し又は被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、例外的に、未稼働の不動産等への投資を検討する場合には、ヘルスケア施設及びヘルスケア事業者につき、老人福祉法その他の適用ある法令がすべて遵守されることが確定していること、ヘルスケア施設がすべて適法に竣工されること、ヘルスケア事業者との賃貸借契約が確実に締結され引き渡されること、入居者が確実に入居できること、等の諸条件を確保することを取得の条件とすること等のほか、スポンサー等のウェアハウジング機能を活用することにより、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で公表される場合もあり得ます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

取得予定資産のうち、「サニーライフ東久留米」及び「サニーライフ東大和」はその売買契約書の締結から1ヶ月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントとの交渉等

により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受益者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。信託不動産の管理や運営については、準共有者間で別段の定めをした場合にはそれに従うこととなりますが、そのような定めがない場合は、適用法令に従うことになるため、対象となる事項及び保有する準共有持分の割合次第では、信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができます。

が、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社とその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「税制に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的リスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（二）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日。その後の改正を含みます。）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

税制に関するリスク

(ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資法人の投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

(イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合等には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ウ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(エ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家（以下、本において、「機関投資家」といいます。）のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人等をいいます。）に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資法人の投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロー

ルの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家のみに保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(キ) 税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

(ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ケ) 一般的な税制の変更に關するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(コ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に關するリスク

本投資法人において納税額が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(ア) 資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、現在保有する資産のみを投資対象とする投資法人ではなく、上場以来、その資産ポートフォリオの拡大(外部成長ということがあります。)や質の向上(内部成長ということがあります。)を目指し、中長期的な安定運用を目指して日々活動を行っており、本書の日付現在も、常に新たな資産取得に向けた市場調査や物件売却情報の入手に努め、また、潜在的な売主又は関係権利者との間での物件取得に向けた検討や交渉等も行っています。したがって、本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、新たな資産取得に向けたその他の手法を採択する可能性があります。想定通りに新規資産を取得できるとは限りません。

また、実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定

期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

保有信託不動産の過去の収支状況は、信託不動産の前所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報です。これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、前所有者等から提供を受けた、あくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（ウ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が取得し又は今後取得する物件に係るオペレーター又は関係会社との間で、投資主優待制度の導入に伴う覚書を締結しています。その内容及び適用条件等は、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえたうえ、適用ある法令及び会計・税務の取扱い等の制約の中で決定されるものであり、その内容が、投資主の満足するものとなることの保証もありません。また、本投資主優待制度が今後投資主の同意なく、また事前の予告なしに、その内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

（エ）取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は別の機会における売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつその取得のために調達した資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があり、譲渡予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（オ）取得予定資産の取得に係る資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行うことを予定しています。しかしながら、取得予定資産の取得資金に係る借入れについては、本書の日付現在において、貸付人との間で融資に係る契約を締結しておらず、したがって、本投資法人が希望する額及び条件による借入れが実現できる保証はなく、また、契約を締結した後においても、借入実行の前提条件を充足しない場合には、借入れが実行できず、当該取得予定資産の取得が困難となり又は予定している時期に取得できない可能性があります。また、当初の予定から借入金利が著しく変更された場合においては、金利負担の増加により、投資主に損害を与える可能性があります。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記の各リスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、一定の場合を除き売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生じるおそれがあります。

6 その他

(1) 本資産運用会社における投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録

本資産運用会社は、新たに投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的として、2026年5月25日付で、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了しています。

当該私募ファンド事業は、本投資法人による物件組入れのためのウェアハウジング機能を担うことを主たる目的としており、本投資法人の投資主価値の増大に寄与すると考えています。なお、本件に関連する組織変更及び利益相反への対応の概要は以下のとおりです。

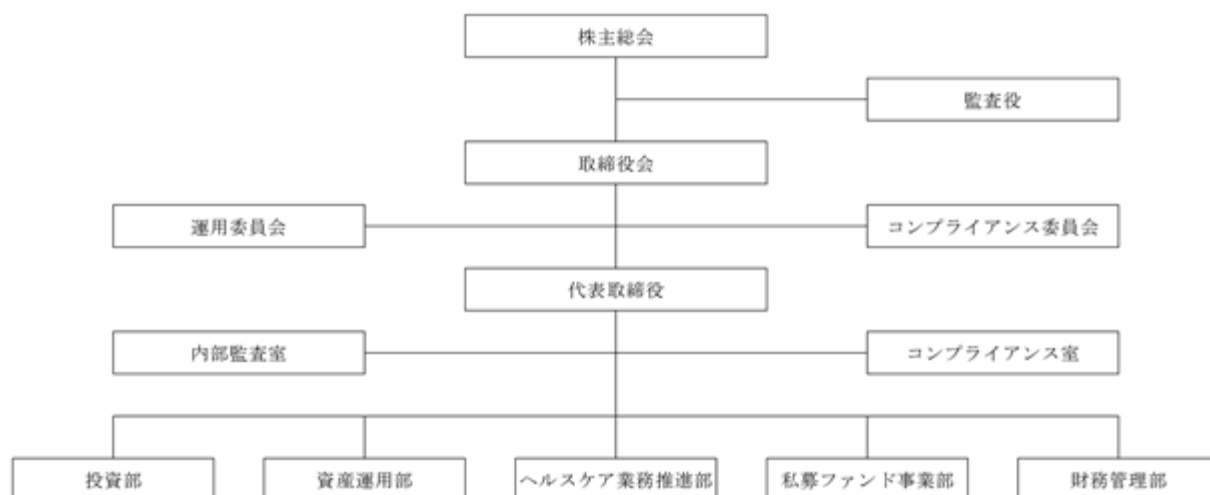
私募ファンド事業部の設置

2026年4月28日付で、私募ファンド事業を所管する組織として、新たに私募ファンド事業部を設置しました。私募ファンド事業の開始に伴い、既存部署の業務分掌について、以下のとおり必要な変更を行っています。

組織	担当する業務
私募ファンド事業部	1. 私募ファンド等の組成事務に関する事項 2. 第二種金融商品取引業に関する事項（信託受益権・匿名組合出資持分等の私募の取扱い・媒介等に関する事項） 3. 私募ファンド等の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「助言資産」といいます。）に係る助言及び助言資産の処分に係る助言に関する事項 4. 私募ファンド等の助言資産の賃貸に関する事項 5. 私募ファンド等の助言資産の維持管理に関する事項 6. 私募ファンド等の顧客管理に関する事項 7. 私募ファンド等の資金調達、財務、経理、決算及び配当政策に関する事項 8. 私募ファンド等の資金管理に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項
投資部	1. 物件情報の一元管理に関する事項
資産運用部	1. 私募ファンド等の助言資産の賃貸の補助業務に関する事項 2. 私募ファンド等の助言資産の維持管理の補助業務に関する事項
ヘルスケア業務推進部	1. 私募ファンド等の助言資産がヘルスケア施設である場合のテナント又はオペレーター候補の事業評価等に関する事項並びに助言資産が病院不動産である場合の病院関係者の事業評価等並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項 2. 私募ファンド等の助言資産がヘルスケア施設である場合のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び助言資産のリスク管理に関する事項並びに助言資産が病院不動産である場合の病院関係者の事業評価、与信管理、助言資産のリスク管理並びに病院開設者の遵法性の確認及び医療計画との適合についての確認等に関する事項
財務管理部	1. 私募ファンド等の顧客管理の補助業務に関する事項 2. 私募ファンド等の資金調達、財務、経理、決算及び配当政策の補助業務に関する事項 3. 私募ファンド等の資金管理の補助業務に関する事項

（注）既存部署（投資部以下）については、私募ファンド事業の開始に伴い、今般新たに追加した所管業務のうち主要な項目を記載しています。

なお、組織変更後の本資産運用会社の組織図は下記のとおりです。



新たな弊害防止措置の導入

本資産運用会社は、私募ファンド事業開始に伴い、本投資法人と私募ファンド等との間で、本資産運用会社が入手した物件情報の取得検討時の取扱いにおける競合による利益相反が発生することを防止するため、以下の情報管理ルール及び取得検討の優先順位に関するルール（ローテーション・ルール）を定めています。なお、物件情報を入手した際は、投資部が物件情報の一元管理を行います。

（ア）本投資法人による優先検討

原則として、すべての物件情報について、投資部が本投資法人による取得を私募ファンド事業部に優先して検討します。

（イ）私募ファンド等によるウェアハウジングの検討

本資産運用会社が入手した物件情報について、投資部が本投資法人による取得を検討した結果本投資法人による取得は可能であるが、売買時期その他の事情により本投資法人が直ちに取得することが困難であると判断した場合は、ウェアハウジング（本投資法人に取得させることを目的として一時的にSPC等（以下「ブリッジSPC等」といいます。）に取得させることをいいます。）を活用して当該物件の取得を検討することができます。投資部が、ウェアハウジングを依頼した場合、私募ファンド事業部は、ブリッジSPC等のための取得検討を行うことができます。

利益相反管理の強化

ウェアハウジングを活用し、本投資法人が私募ファンド等から物件を取得する場合、本投資法人の物件取得業務は投資部において行い、私募ファンド等の物件売却業務は私募ファンド事業部において行うこととなります。これにより、利益相反への対策として、各ファンドのための業務を行う部署が独立した部署として、適切に情報管理を行うとともに、独立した意思決定及び業務運営が行える体制としています。さらに、取引条件のアームズレングス性を確保し、利益相反を適切に管理するために、利害関係者取引規程を改訂し、「本資産運用会社が投資顧問契約を締結している特別目的会社」を社内規程上の利害関係者の類型として追加しています。本投資法人による私募ファンド等との取引は社内規程上の利害関係者取引に該当し、本投資法人が私募ファンド等から物件を取得する場合は、原則として、物件の取得価格は不動産鑑定士の鑑定評価額を上限とし、意思決定プロセスについては、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会での審議・決議及び運用委員会での審議・決議に加え、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を必要としています。

(2) 本資産運用会社における利益超過分配に関する規程の一部変更

変更の内容についての概要

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行う方針を採用しています。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第 1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 本投資法人の特徴・投資方針 / (オ) 余剰資金の有効活用（利益超過分配等）」に記載のとおり、かかる利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人では、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20相当額を目処として利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を継続して実施する方針としていました。資産規模の拡大に伴い減価償却費の増加が見込まれるとともに、ポートフォリオの分散化が進んだことから、2026年8月19日付で関連する社内規程を改定し、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の30に相当する金額を上限として、中長期的な分配金の安定化の観点から適切と判断される金額を、原則として每期継続的に行う方針とすることに変更しました。

変更の年月日

2026年8月19日

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ヘルスケア＆メディカル投資法人 本店
（東京都千代田区神田小川町三丁目3番地）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所 及び名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を実施しています。投資主優待制度の詳細は、前記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 2 インベストメント・ハイライト / (1) 資産規模は1,065億円の新たなステージへ。ヘルスケア専門REITとしての更なる飛躍と挑戦 / ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1に。オペレーターとのリレーションがさらに強化され、情報が「集まる仕組み」が深化 / (イ) ヘルスケア専門REITに物件が集まる仕組み / b. 投資主優待制度」をご参照ください。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。