日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

2019 年 11 月 19 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号
日本ヘルスケア投資法人
代表者名　執行役員　鈴木　俊一
（コード番号：3308）
資産運用会社名
大和リアル･エステート･アセット･マネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　　福島　寿雄
問合せ先　コーポレート本部　部長　千葉　貴志
TEL. 03-6757-9600

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

日本ヘルスケア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が運用委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

また、本日付で公表しました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人と日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、2020 年 4 月 1 日を効力発生日として、JRH を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付にて合併契約を締結いたしました。取得予定資産の取得は、いずれも、本合併の効力発生等を条件としています。停止条件の詳細は、「８．フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、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、以下「投信法」といいます。）及び資産運用会社の「利益相反対策ルール」に基づき、本投資法人の役員会の承認を得ています。

記

１．取得予定資産の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注1）	売買契約締結日	取得予定日	取得先	取得資金
1	ＡＩＰ勝どき駅前ビル	東京都中央区	8,150	2019 年 11 月 19 日	2020 年 4 月 2 日	合同会社ＤＡヘルスケア３	（注 2）
2	プレザングラン南雪谷	東京都大田区	3,380			合同会社ＤＡヘルスケア５	
3	あいらの杜 東大船	神奈川県横浜市	2,271			合同会社ＤＡヘルスケア６	
4	あいらの杜 石神井公園	東京都練馬区	2,070			合同会社ＤＡヘルスケア４	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5	あいらの杜 江戸川篠崎	東京都 江戸川区	1,499	2019年 11月19日	2020年 4月2日	合同会社ＤＡ ヘルスケア４	（注2）
6	シニアフォレスト 横浜都筑	神奈川県 横浜市	1,202			合同会社ＤＡ ヘルスケア７	
7	そんぽの家　豊中南曽根	大阪府 豊中市	825			合同会社ＤＡ ヘルスケア２	
8	イリーゼ狛江･別邸 （追加取得）	東京都 狛江市	920				
9	アルファリビング高松紺屋町	香川県 高松市	1,225				
10	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	神奈川県 横浜市	11,150			合同会社 ＧＴＬ ヘルスケア	
11	グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	千葉県 千葉市	4,516				
12	グッドタイム リビング 横浜都筑	神奈川県 横浜市	4,064				
13	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	大阪府 吹田市	2,800				
14	グッドタイム リビング なかもず	大阪府 堺市	2,180				
15	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	大阪府 枚方市	2,120				
16	グッドタイム リビング 亀戸	東京都 江東区	1,860				
17	グッドタイム リビング 御影	兵庫県 神戸市	1,820				
18	グッドタイム リビング 尼崎新都心	兵庫県 尼崎市	1,585				
19	グッドタイム リビング 南千里	大阪府 吹田市	1,430				
20	グッドタイム リビング 神戸垂水	兵庫県 神戸市	1,370				
21	グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	千葉県 千葉市	1,320				
22	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	大阪府 堺市	980				
23	グッドタイム リビング 池田緑丘	大阪府 池田市	920				
24	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	神奈川県 横浜市	850				
25	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	埼玉県 蓮田市	659				
26	グッドタイム リビング 流山 壱番舘	千葉県 流山市	610				
27	グッドタイム リビング 流山 弐番舘	千葉県 流山市	563				
28	グッドタイム リビング 尼崎駅前	兵庫県 尼崎市	320				
	合計	-	62,660	-	-	-	-

（注1）　取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

（注2）　本日付で JRH が公表した第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。JRH の第三者割当による新投資口発行及び資産の譲渡については、本日付で JRH が公表しました「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

（注3）　各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。

（注4）　各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である 2020 年 4 月 1 日付で本投資法人から JRH に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。本合併の詳細については、本日付で公表しました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

２．取得及び賃借の理由

取得予定資産は、本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得及び賃借を決定しました。なお、詳細については、「３．取得予定資産及び賃借の内容　特徴」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2019 年 7 月 31 日付本投資法人の運用体制報告書に記載のテナント選定基準に適合しています。詳細に関しては、以下をご覧ください。

３．取得予定資産及び賃借の内容

【物件番号１】

物件名称		ＡＩＰ勝どき駅前ビル		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三井住友信託銀行株式会社		
信託期間		2015 年 5 月 15 日から 2027 年 12 月末日まで		
取得価格(百万円)		8,150 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		8,340 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		東京都中央区勝どき三丁目５番５号		
交通アクセス		都営大江戸線「勝どき」駅　約 110m		
土地	地積(㎡)	1,543.09	用途地域	（A）第二種住居地域 （B）商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	（A）400／80 （B）600／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	賃貸区画数(区画)	４
	延床面積(㎡)	7,702.02（全体）	建築時期	2017 年 4 月 17 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・診療所・店舗
設計者		株式会社井上穰建築デザイン研究所		
施工者		鉄建建設株式会社		
建築確認機関		日本 ERI 株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		40,401	ＰＭＬ値(%)	5.0
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		7,224.26	主テナント	株式会社ニチイケアパレス
全賃貸面積(㎡)		7,224.26	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		4,683.38	全体に占める割合	64.8%
（主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：2017 年 5 月 1 日から 2037 年 4 月 30 日まで 賃料改定：賃貸人及び賃借人は契約期間内の賃料を改定できません。ただし、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の６ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で３年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、2027 年 4 月 30 日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、賃料の６ヶ月相当額と違約金（建築基準額を契約期間月数で除し、契約残存月数を乗じた額）を支払うことで、同契約を解約できるものとします。また、2027 年 5 月 1 日以後 2037 年 4 月 30 日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して６ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃借人が事業を承継する借主を紹介し、賃貸人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結し、事業承継した場合には、賃借人は違約金の支払いを必要とせず解約することができます。			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）			
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	開設年月日	2017年6月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	90
居住の権利形態	利用権	定員(人)	100
居室面積帯(㎡)	20.48～40.96	入居者数(人)	84
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	84.0%
入居者の平均要介護度（注3)	1.8	入居者の平均年齢(歳)	83.9
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	14,800,000～20,720,000	－
	月額利用料(円)	224,800	532,800
介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人社団　慈安会　勝どき駅前内科皮ふ科クリニック（内科、皮膚科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団慈淳会　千葉歯科クリニック		
特徴			
立地特性：大江戸線「勝どき」駅から徒歩約２分という駅近商業地域の好立地にあり公共交通機関の利便性が非常に高い地域に所在しています。 物件特性：2017 年 4 月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる 18 ㎡よりも広い 20.48 ㎡を中心とした広さの個室及び 40 ㎡の広さの 2 人部屋を提供しており、居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人入居可能な居室にはミニキッチンも備えています。なお、本物件は、１階、2 階に物販店舗、3 階に診療所、調剤薬局等が入居しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件建物を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされており、また、賃貸借期間中、テナントの承諾なく本物件について担保設定等を行うことができないこととされています。			

(注１) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注 3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号２】

物件名称	プレザングラン南雪谷
特定資産の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権
信託受託者（予定）	みずほ信託銀行株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

信託期間		2017年12月22日から2029年7月末日まで		
取得価格(百万円)		3,380百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		3,400百万円（2019年11月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人　日本不動産研究所
所在地		東京都大田区南雪谷三丁目11番9号		
交通アクセス		東急池上線「雪が谷大塚」駅　約750m		
土地	地積(㎡)	1,552.31	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,064.85（全体）	建築時期	2019年1月17日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・保育園
設計者		株式会社井上穣建築デザイン研究所		
施工者		鉄建建設株式会社		
建築確認機関		日本ERI株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		21,109	ＰＭＬ値(%)	7.29
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,064.85	主テナント	株式会社ケア21
全賃貸面積(㎡)		3,064.85	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,064.85	全体に占める割合	100.0%

（主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1月31日から2039年1月31日まで
賃料改定：賃貸人及び賃借人は賃貸借開始日より10年間賃料を改定することはできない。以後甲乙協議の上、３年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の６ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で３年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、2029年1月31日までは同契約を中途解約できないものとします。また、2029年2月1日以後2039年1月31日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃料の12か月相当額及び違約金（総工費を契約期間月数で除し、契約残存月数を掛けた額）を支払うことにより即時解約することができます。即時解約の場合、賃借人が事業を承継する借主を紹介し、賃貸人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結し、事業承継した場合には、賃借人は違約金の支払いを必要とせず解約することができます。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）			
オペレーター	株式会社ケア21	開設年月日	2019年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	61
居住の権利形態	利用権	定員(人)	61
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	40

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

入居時要件	要支援・要介護	入居率（注2）	65.5%
入居者の平均要介護度（注3）	2.0	入居者の平均年齢(歳)	84.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	3,000,000～12,000,000	―
	月額利用料(円)	136,130～286,130	336,130
介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員2名
協力医療機関	せせらぎクリニック多摩川（内科、皮膚科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団気づき会　品川気づき歯科クリニック		
特徴			
立地特性：東急池上線「雪が谷大塚」駅から徒歩約10分の住宅地に所在しています。周辺には洗足池公園や東調布公園など地域のシンボルとなる自然環境が形成されています。 物件特性：2019年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さとなる18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、オペレーターが1階の一部にて保育園を運営しております。			
特記事項			
本物件の土地の北東側道路は、建築基準法第42条第3項に規定される私道であり、本物件の土地において私道の用に供されている部分は、約89.58㎡となっています。			

(注1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至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2位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号３】

物件名称		あいらの杜 東大船		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2019年6月28日から2029年6月末日まで		
取得価格(百万円)		2,271百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,510百万円（2019年11月1日時点）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		神奈川県横浜市栄区笠間三丁目15番22号		
交通アクセス		JR東海道本線「大船」駅　約1.1km		
土地	地積(㎡)	3,086.86	用途地域	（A）第二種住居地域 （B）第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	（A）200／60 （B）150／60
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき4階建	賃貸区画数(区画)	2
	延床面積(㎡)	3,610.35	建築時期	2019年1月8日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・店舗
設計者		大和ハウス工業株式会社		
施工者		大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関		株式会社神奈川建築確認検査機関		
調査機関又は構造計算		大和不動産鑑定株式会社		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

適合性判定者			
緊急修繕費用の見積額（千円）	0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）	28,559	ＰＭＬ値（%）	5.7
ＰＭ会社	ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注1）		
敷金・保証金	非開示（注1）		
賃貸可能面積（㎡）	3,801.37	主テナント	株式会社はれコーポレーション
全賃貸面積（㎡）	3,801.37	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積（㎡）	3,014.76	全体に占める割合	79.3%

（主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1月1日から2049年6月30日まで
賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。
契約更新：上記契約期間満了日の1年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、1年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、2029年6月30日までは中途解約できないものとします。2029年7月1日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して1年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年9月1日）			
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数（室）	88
居住の権利形態	利用権	定員（人）	88
居室面積帯（㎡）	15.00～18.00	入居者数（人）	76
入居時要件	要介護	入居率（注2）	86.3%
入居者の平均要介護度（注3）	2.4	入居者の平均年齢（歳）	84.6
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金（円）（前受家賃）	－	－
	月額利用料（円）	－	199,392
介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４名　看護職員１名
協力医療機関	医療法人　裕徳会　港南台病院（内科、消化器内科、外科、整形外科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団　若葉会　湘南食サポート歯科　他		

特徴

立地特性：横浜市を南北に流れる柏尾川の東に所在しています。周辺には笠間町公園やスーパーなどがあり、生活利便性が高い地域となっています。
物件特性：2019年1月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、15㎡強を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1階の一部に物販店舗が入居しています。

特記事項

本物件の土地と南西側隣地との間の境界は未確定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号４】

物件名称		あいらの杜 石神井公園		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 10 月 31 日から 2029 年 10 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		2,070 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,190 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		東京都練馬区三原台一丁目 29 番 15 号		
交通アクセス		西武池袋線「石神井公園」駅　約 900m		
土地	地積(㎡)	1,763.66	用途地域	（A）第一種住居地域 （B）第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	（A）200／60 （B）100／50
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根３階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	2,234.70	建築時期	2019 年 9 月 27 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		大和ハウス工業株式会社		
施工者		大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関		株式会社Ｊ建築検査センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		21,930	ＰＭＬ値(%)	6.57
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		2,244.48	主テナント	株式会社はれコーポレーション
全賃貸面積(㎡)		2,244.48	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,244.48	全体に占める割合	100.0%

（主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 9 月 1 日から 2050 年 4 月 30 日まで
賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。
契約更新：上記契約期間満了日の１年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、１年間更新されるものとし、以後も同様とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

中途解約：賃借人は、2030年4月30日までは中途解約できないものとします。2030年5月1日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して1年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年11月1日）			
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	62
居住の権利形態	利用権	定員(人)	62
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	0
入居時要件	要介護	入居率（注2）	0.0%
入居者の平均要介護度（注3）	－	入居者の平均年齢(歳)	－
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	4,725,000	―
	月額利用料(円)	214,910	259,910
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	－
協力医療機関	医療法人社団 東京白報会　ねりま在宅診療所（内科、精神科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団 正美会　吉祥寺まさむねデンタルクリニック		
特徴			
立地特性：西武池袋線「石神井公園」駅から徒歩約12分の住宅地に所在しています。周辺には商店、クリニック、郵便局があり生活利便性が高い地域となっています。 物件特性：2019年9月竣工と築浅の介護付老人ホームである本物件は要介護者向けの特定施設で標準的な広さである18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。			
特記事項			
該当事項はありません。			

（注1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至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2位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号5】

物件名称		あいらの社 江戸川篠崎		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2019年9月30日から2029年9月末日まで		
取得価格(百万円)		1,499百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,560百万円（2019年11月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
所在地		東京都江戸川区篠崎町五丁目9番1号		
交通アクセス		都営新宿線「篠崎」駅　約650m		
土地	地積(㎡)	1,286.00	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	150／60

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根３階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	1,973.42	建築時期	2019年7月29日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		大和ハウス工業株式会社		
施工者		大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		13,669	ＰＭＬ値(%)	5.37
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		1,980.38	主テナント	株式会社はれコーポレーション
全賃貸面積(㎡)		1,980.38	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		1,980.38	全体に占める割合	100.0%

（主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8月1日から2050年8月31日まで
賃料改定：賃貸借期間が満了するまでの間いつでも、物価の変動、公租公課の増減、本件建物・設備の老朽化の程度、入居者のニーズの変化、周辺の同種施設の賃料の相場その他諸般の経済情勢の変化等を考慮し、協議の上、適正額に改定することができるものとします。
契約更新：上記契約期間満了日の１年前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対して書面による異議が述べられないかぎり、１年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、2030年1月31日までは中途解約できないものとします。2030年2月1日以後においては、賃借人または賃貸人は相手方に対して１年前までに中途解約する旨を書面にて申告し、相手方の損害を賠償することにより解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年9月1日）			
オペレーター	株式会社はれコーポレーション	開設年月日	2019年9月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	53
居住の権利形態	利用権	定員(人)	53
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	0
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	0.0%
入居者の平均要介護度（注3）	－	入居者の平均年齢(歳)	－
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	5,355,000	－
	月額利用料(円)	202,800	253,800
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人社団　東京白報会　つばさクリニック（内科、精神科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科）他		

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

協力歯科医療機関	医療法人社団　開成会　開成会訪問歯科センター
特徴	
立地特性：都営新宿線「篠崎」駅から徒歩約 9 分の住宅地に所在しています。周辺には中学校や公園等が整備され住みやすい環境となっています。 物件特性：2019 年 7 月竣工と築浅の介護付老人ホームである本物件は、要介護者向けの特定施設で標準的な広さである 18 ㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。	
特記事項	
該当事項はありません。	

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号６】

物件名称		シニアフォレスト横浜都筑		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 9 月 27 日から 2029 年 9 月末日まで		
取得価格(百万円)		1,202 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,270 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		神奈川県横浜市都筑区見花山３番 31 号		
交通アクセス		横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅　約 600m		
土地	地積(㎡)	1,199.97	用途地域	準住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根４階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	2,276.54	建築時期	2019 年 8 月 21 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		大和ハウス工業株式会社		
施工者		大和ハウス工業株式会社		
建築確認機関		株式会社神奈川建築確認検査機関		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		15,824	ＰＭＬ値(%)	8.63
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		2,276.54	主テナント	株式会社メディカルケアシステム
全賃貸面積(㎡)		2,276,54	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,276,54	全体に占める割合	100.0%
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

契約期間：2019年8月31日から2049年11月30日まで 賃料改定：賃貸借期間中は賃料の改定を行わないこととします。但し、土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり賃料の額が不相応となった場合は、協議のうえ賃料を改定できるものとします。 契約更新：契約期間が満了する6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による更新拒絶の意思を表示しないときは、同一内容をもって更新されるものとします。 中途解約：2049年11月30日までは同契約を解約できないものとします。但し、2029年9月1日以降賃貸人又は賃借人が6ヶ月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は解約できるものとします。尚、賃貸人が中途解約をする場合、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、併せて敷金に相当する額を違約金として賃借人に支払うものとします。			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）			
オペレーター	株式会社メディカルケアシステム	開設年月日	2019年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	70
居住の権利形態	利用権	定員(人)	70
居室面積帯(㎡)	16.20～16.80	入居者数(人)	0
入居時要件	要介護	入居率（注2）	0.0%
入居者の平均要介護度（注3）	－	入居者の平均年齢(歳)	－
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	－	－
	月額利用料(円)	－	211,180
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人社団　檜会　横浜北クリニック（内科、循環器内科、神経内科、老年内科）		
協力歯科医療機関	医療法人社団藤栄会　あおば台デンタルクリニック		
特徴			
立地特性：横浜市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅と「都筑ふれあいの丘」駅の中間の地域に所在しています。所在地域のメインストリートに隣接し、生活の利便性が高く、周囲には大規模な公園もあり、環境が整備されている地域です。 物件特性：2019年8月竣工と築浅の介護付有料老人ホームである本物件は、16㎡強を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。			
特記事項			
該当事項はありません。			

（注1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号７】

物件名称	そんぽの家　豊中南曽根		
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者（予定）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間	2016年12月21日から2026年12月20日まで		
取得価格(百万円)	825百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）	835百万円	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（価格時点）		（2019 年 11 月 1 日時点）		
所在地		大阪府豊中市曽根南町二丁目 12 番 25 号		
交通アクセス		阪急電鉄宝塚本線「曽根」駅　約 1.0km		
土地	地積(㎡)	1,386.93	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	①　鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺地下１階付３階建 ②　鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺３階建	賃貸区画数(区画)	２
	延床面積(㎡)	①　1,570.54 ②　926.42	建築時期	2001 年 1 月 10 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社 LIV 建築計画研究所		
施工者		株式会社淺沼組		
建築確認機関		豊中市		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		100	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		18,830	ＰＭＬ値(%)	3.6
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		2,496.96	主テナント	ＳＯＭＰＯケア株式会社
全賃貸面積(㎡)		2,496.96	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,496.96	全体に占める割合	100.0%

（主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：2001 年 2 月 1 日から 2021 年 1 月 31 日まで
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約締結日から３年を経過する毎に協議の上、賃料を改定することができます。ただし、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の６ヶ月前までの間に、相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、同契約期間満了日におけるものと同一の条件で同契約は更に 3 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、賃貸人に対して１年前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。中途解約の申し出をした場合、賃借人は保証金を放棄し、損害金 イ）ロ）ハ）を賃貸人に支払わなければならない。（イ）解約時までにかかった本物件の総事業費用を契約期間月数で除し、契約残存月数を乗じた額。ロ）本物件の解体・更地復旧費用相当額。ハ）解約によって被った損害金。）但し、後継者もしくは別の賃借人を定め、その賃借権を譲る場合、賃貸人の承諾且つ後継者が本契約の継続的履行を承諾した場合は損害賠償の責を免れ解約することができます。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）			
オペレーター	ＳＯＭＰＯケア株式会社	開設年月日	2001年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	48
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

居室面積帯(㎡)	13.73～15.12	入居者数(人)	46
入居時要件	要支援・要介護	入居率（注2)	95.8%
入居者の平均要介護度（注3)	2.4	入居者の平均年齢(歳)	87.9
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	―	―
	月額利用料(円)	―	141,800
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	医療法人　拓海会　神経内科クリニック（内科、神経内科）他		
協力歯科医療機関	本町中央歯科クリニック		
特徴			
立地特性：豊中市を南北に流れる猪名川の東に所在しています。周辺には豊島公園があり、落ち着いた環境が形成されています。 物件特性：居室は、14～15 ㎡の広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、オペレーターが１階一部から３階の一部にてグループホームを運営しております。			
特記事項			
本物件の土地の東側道路は、建築基準法第 42 条第２項に規定される道路であり、本物件の土地において当該道路の用に供されている部分は、約 6.5 ㎡となっています。			

（注１）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注２）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注３）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号８】

物件名称		イリーゼ狛江・別邸（追加取得）（注 1)		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定)		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2017 年２月 20 日から 2027 年２月末日まで		
取得価格(百万円)		920 百万円	取得予定年月日	2020 年４月２日
鑑定評価額（百万円)（価格時点)		931 百万円（信託受益権の準共有持分 70%)（2019 年 11 月１日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人　日本不動産研究所
所在地		東京都狛江市東野川一丁目 32 番５号		
交通アクセス		小田急小田原線「喜多見」駅　約 850m		
土地	地積(㎡)	2,475.48（全体)	用途地域	第一種低層住居専用地域
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分 70%)	容積率／建蔽率(%)	80／40
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建	賃貸区画数(区画)	１
	延床面積(㎡)	2,016.73（全体)	建築時期	2017 年１月 27 日
	所有形態	所有権（信託受益権の準共有持分 70%)	用途	老人ホーム
設計者		株式会社日本ハーテクト設計		
施工者		株式会社大槻工務店		
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター		
調査機関又は構造計算		株式会社 ERI ソリューション		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

適合性判定者			
緊急修繕費用の見積額（千円）	0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）	15,220	ＰＭＬ値（%）	10.83
ＰＭ会社	ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注2）		
敷金・保証金	非開示（注2）		
賃貸可能面積（㎡）	2,016.73（注3）	主テナント	ＨＩＴＯＷＡケアサービス株式会社
全賃貸面積（㎡）	2,016.73（注3）	稼働率	100.0%（注3）
主テナントの賃貸面積（㎡）	2,016.73（注3）	全体に占める割合	100.0%（注3）

（主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：2017年2月1日から2047年1月31日まで
賃料改定：賃貸人及び賃借人は10年毎に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の12ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、同一条件にて10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、2037年1月31日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料及び保証金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、2028年2月1日以後2047年1月31日までの間においては、賃借人は、賃貸人に対して12ヶ月前までに中途解約する旨を書面にて申告しなければならない。但し、賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結した場合、新たな賃借人への引渡日をもって同契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）

オペレーター	ＨＩＴＯＷＡケアサービス株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数（室）	59
居住の権利形態	利用権	定員（人）	59
居室面積帯（㎡）	18.00	入居者数（人）	55
入居時要件	要支援・要介護	入居率（注4）	93.2%
入居者の平均要介護度（注5）	3.0	入居者の平均年齢（歳）	88
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金（円）（前受家賃）	－	－
	月額利用料（円）	－	228,000～249,000
介護に関わる職員体制	3：1	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員１名
協力医療機関	医療法人社団大和会　多摩川病院　他		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会　高輪歯科医院		

特徴

立地特性：本物件は狛江市と世田谷区との行政区界に所在しています。周辺の野川緑道沿いは桜並木通りとなっており、この他さまざまな草花が効果的に植栽され、物件東側のきたみふれあい広場と共に趣ある地域環境が形成されています。
物件特性：2017年竣工と築浅の本物件は、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

特記事項

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。

（注 1）本投資法人は、「イリーゼ狛江・別邸」の建物のうち、2018 年 12 月 20 日付で、本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る 100 分の 30 の準共有持分を取得しています。なお、本投資法人は、取得予定日付で、「イリーゼ狛江・別邸」の建物のうち、本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る 100 分の 70 の準共有持分を追加取得する予定であり、当該追加取得後、本投資法人は「イリーゼ狛江・別邸」の全部を保有することになります。
（注 2）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 3）本物件全体に係る数値を記載しています。
（注 4）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 5）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号９】

物件名称		アルファリビング高松紺屋町		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		
信託期間		2018 年 7 月 12 日から 2028 年 7 月末日まで		
取得価格(百万円)		1,225 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,250 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		香川県高松市紺屋町５番３号		
交通アクセス		ＪＲ予讃線「高松」駅　約 750m		
土地	地積(㎡)	928.54	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	400／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,577.47	建築時期	2016 年 9 月 16 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・診療所
設計者		株式会社入江三宅設計事務所		
施工者		小竹興業株式会社		
建築確認機関		日本 ERI 株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		24,150	ＰＭＬ値(%)	13.4
ＰＭ会社		ＡＩＰヘルスケアジャパン合同会社		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,577.47	主テナント	あなぶきメディカルケア株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,577.47	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,577.47	全体に占める割合	100.0%
（主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：2018 年 7 月 12 日から 2038 年 7 月 11 日まで 賃料改定：賃貸人及び賃借人は３年毎の年度開始日（４月）に賃料を改定できます。また、土地・建物の価格、				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	公租公課、経済情勢の大幅な変動があった場合、協議の上改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、上記契約期間満了日の６ヶ月前までの間に、相手方に対して更新拒絶の意思を表示しない場合、甲乙協議の上決定した賃貸借条件で３年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、2028 年 7 月 11 日までは同契約を中途解約できないものとします。但し、中途解約不能期間の残存賃料の支払い及び敷金返還請求権の放棄により、同契約を解約できるものとします。また、2028 年 7 月 12 日以後 2038 年 7 月 11 日までの間においては、賃借人は、①中途解約予定日において敷金返還請求権を放棄するか、②賃貸人が新たな賃借人との賃貸借契約を締結するかのいずれかを満たした場合、賃貸人に対して 1 年前までに中途解約する旨を書面で申し入れることにより、同契約を解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年10月1日）			
オペレーター	あなぶきメディカルケア株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	46
居住の権利形態	利用権	定員(人)	48
居室面積帯(㎡)	18.20～35.96	入居者数(人)	48
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	100.0%
入居者の平均要介護度（注3)	1.8	入居者の平均年齢(歳)	88.1
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	1,500,000	―
	月額利用料(円)	153,200～174,200	―
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名　看護職員１名
協力医療機関	医療法人ウェルネスサポート高松紺屋町クリニック（皮膚科、糖尿病内科）他		
協力歯科医療機関	高松駅前アルファ歯科クリニック		

特徴
立地特性：ＪＲ予讃線「高松」駅から徒歩約 10 分の地域に所在しています。高松市役所や兵庫町商店街にも近い生活利便性の高い地域となっています。 物件特性：2016 年 9 月竣工と築浅の介護付有料老人ホームと住宅型有料老人ホームが併設している本物件は、要介護者向けの標準的な居室面積である 18～19 ㎡を中心とした個室及び 35 ㎡強の 2 人部屋を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1 階の一部に調剤薬局が入居(転貸)しております。1 階の一部と 2 階に診療所が入居(転貸)しております。オペレーターが 1 階の一部にてデイサービス、3 階から 4 階にて介護付有料老人ホームを運営しております。
特記事項
該当事項はありません。

(注 1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注 3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 10】

物件名称	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南		
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者（予定)	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間	2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)	11,150 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円)	11,700 百万円	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（価格時点）		（2019 年 11 月 1 日時点）		
所在地		神奈川県横浜市都筑区茅ケ崎中央 56 番 9 号		
交通アクセス		横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅　約 230m		
土地	地積(㎡)	7,320.80	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	400／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	19,228.21	建築時期	2015 年 5 月 29 日新築 2018 年 4 月 18 日変更・増築
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社東急設計コンサルタント		
施工者		東急建設株式会社		
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		190,250	ＰＭＬ値(%)	5.85
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		19,228.21	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		19,228.21	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		19,228.21	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2044 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の 1 年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2015年7月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	276
居住の権利形態	利用権	定員(人)	330
居室面積帯(㎡)	20.15～85.29	入居者数(人)	235
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	71.2%
入居者の平均要介護度（注3）	0.9	入居者の平均年齢(歳)	83.6
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	入居一時金(円) (前受家賃)	14,500,000～ 107,500,000	－
	月額利用料(円)	123,800～281,500	－
介護に関わる職員体制	(記載なし)	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人社団三医会　鶴川記念病院（内科、リハビリテーション科、マッサージ等）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会　新横浜デンタルクリニック　他		
特徴			
立地特性：横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター南」駅から徒歩約３分に位置し、高層マンションや商業施設が混在した地域に所在しています。北側には早渕川が流れており、周辺には都筑中央公園を始めとした多数の公園があり、駅近でありながら落ち着いた環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積よりも広い 50 ㎡を中心とした個室及び２人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、２人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本物件の土地と西側隣地との間の境界は未確定です。			

(注１) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注２)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注３)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 11】

物件名称		グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月末日まで		
取得価格(百万円)		4,516 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円） （価格時点）		4,700 百万円 （2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		千葉県千葉市中央区中央港一丁目 18 番 28 号		
交通アクセス		ＪＲ京葉線「千葉みなと」駅　約 850m		
土地	地積(㎡)	3,904.44	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	400／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	17,101.74	建築時期	2007 年 3 月 31 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・共同住宅
設計者		株式会社空間計画研究所		
施工者		株式会社錢高組		
建築確認機関		日本 ERI 株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額		253,980	ＰＭＬ値(%)	8.92

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(千円)			
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注 1）		
敷金・保証金	非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)	17,101.74	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)	17,101.74	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	17,101.74	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2043 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要（グッドタイム リビング 千葉みなと：重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年4月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	141
居住の権利形態	利用権	定員(人)	165
居室面積帯(㎡)	18.44～41.79	入居者数(人)	116
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	70.3%
入居者の平均要介護度（注3）	2.2	入居者の平均年齢(歳)	87.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	3,990,000～11,000,000	-
	月額利用料(円)	241,500	―
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員４名
協力医療機関	医療法人柏葉会　柏戸病院（内科、脳神経内科、呼吸器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器内科、整形外科、眼科、リハビリ科、肝臓内科、肛門外科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団佑健会　コウノ歯科医院　他		

特徴

立地特性：千葉中央港の臨港公園プロムナード沿いに所在しています。周辺には千葉ポートパーク、千葉県立美術館、商業施設等があり、生活利便性が高い地域となっています。
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、オペレーターが 7 階から 11 階にて高齢者向け賃貸住宅（プラテシア 千葉みなと）を運営しております。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 12】

物件名称		グッドタイム リビング 横浜都筑		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		4,064 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		4,170 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		神奈川県横浜市都筑区大丸 1 番 24 号		
交通アクセス		横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅　約 260m		
土地	地積(㎡)	2,224.26	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	400／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	7,031.53	建築時期	2008 年 8 月 18 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・診療所
設計者		株式会社アーキフォルム		
施工者		小田急建設株式会社		
建築確認機関		一般財団法人日本建築設備・昇降機センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	10
長期修繕費用の見積額(千円)		104,000	ＰＭＬ値(%)	7.62
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		7,031.53	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		7,031.53	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		7,031.53	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2041 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年10月4日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	117
居住の権利形態	利用権	定員(人)	145
居室面積帯(㎡)	19.50～63.75	入居者数(人)	101
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	69.6%
入居者の平均要介護度（注3)	2.5	入居者の平均年齢(歳)	88.4
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	10,800,000～26,750,000	－
	月額利用料(円)	211,500～251,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人社団山本記念会　山本記念病院(内科、循環器内科、神経内科、整形外科、皮膚科、泌尿器科、リハビリテーション科等)他		
協力歯科医療機関	医療法人社団藤栄会　日航ビル歯科室　他		
特徴			
立地特性：横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅から徒歩約４分にあり、駅までは歩行者専用道路でつながっており、閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパー等もあり、生活利便性が高い地域となっています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした２人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、２人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、１階の一部に診療所、調剤薬局が入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注１) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注２)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注３)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 13】

物件名称		グッドタイム リビング 千里ひなたが丘		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定)		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月末日まで		
取得価格(百万円)		2,800 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点)		2,840 百万円（2019 年 11 月 1 日時点)	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		大阪府吹田市千里丘西 15 番 20 号		
交通アクセス		ＪＲ東海道本線「千里丘」駅　約 1.3km		
土地	地積(㎡)	4,732.91	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	150／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋	賃貸区画数(区画)	1

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		根６階建		
	延床面積(㎡)	6,660.20	建築時期	2014年９月24日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社内藤建築事務所		
施工者		株式会社大林組		
建築確認機関		日本ERI株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		50,144	ＰＭＬ値(%)	2.56
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		6,660.20	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		6,660.20	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		6,660.20	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2042年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2014年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	122
居住の権利形態	利用権	定員(人)	125
居室面積帯(㎡)	12.91～24.31	入居者数(人)	118
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	94.4%
入居者の平均要介護度（注3）	2.1	入居者の平均年齢(歳)	87.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,770,000～18,420,000	－
	月額利用料(円)	195,000～240,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人沖縄徳洲会　吹田徳洲会病院（内科、循環器内科、消化器内科、呼吸器外科、心臓血管外科、脳神経外科、泌尿器科、リハビリテーション科、皮膚科等）他		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

協力歯科医療機関	医療法人わはは会　スマイリー歯科
特徴	
立地特性：高台の住宅地に所在しています。周辺には長野公園等があり、良好な住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は、13 ㎡を中心とした個室及び 24 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1 階の一部に医療事務室が入居（転貸）しております。	
特記事項	
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。	

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 14】

物件名称		グッドタイム リビング なかもず		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月末日まで		
取得価格(百万円)		2,180 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,190 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		大阪府堺市北区金岡町 1423 番地 77		
交通アクセス		南海電鉄高野線「白鷺」駅　約 350m		
土地	地積(㎡)	2,965.46	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	5,962.48	建築時期	2015 年 3 月 12 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・共同住宅・診療所
設計者		株式会社内藤建築事務所		
施工者		三井住友建設株式会社		
建築確認機関		日本 ERI 株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		100,610	ＰＭＬ値(%)	3.49
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		5,962.48	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		5,962.48	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積		5,962.48	全体に占める割合	100.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(㎡)			

（主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8月29日から2043年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2019年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	68
居住の権利形態	利用権	定員(人)	69
居室面積帯(㎡)	20.15～41.22	入居者数(人)	68
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	98.5%
入居者の平均要介護度（注3）	2.2	入居者の平均年齢(歳)	89.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	7,900,000～11,450,000	－
	月額利用料(円)	200,000～218,000	－
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	社会医療法人清恵会　清恵会病院（内科、外科、婦人科、整形外科、脳神経外科、眼科等）他		
協力歯科医療機関	ますもと歯科クリニック　他		

特徴

立地特性：南海電鉄高野線「白鷺」駅から徒歩約5分の住宅地に所在しています。周辺には商業施設や白鷺公園等があり、生活利便性が高い地域となっています。
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である20㎡を中心とした個室及び40㎡の2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階から5階の全ての階の一部に学生専用賃貸住宅が入居（転貸）しております。また、1階の一部に診療所が入居（転貸）しております。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。
本物件の土地と南側及び西側道路との間の境界は未確定です。

(注1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至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2位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号15】

物件名称	グッドタイム リビング 香里ヶ丘

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019年8月29日から2029年8月31日まで		
取得価格(百万円)		2,120百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,160百万円（2019年11月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		大阪府枚方市香里ケ丘三丁目８番地の52		
交通アクセス		京阪交野線「村野」駅　約2.0km 京阪本線「枚方市」駅　約3.1km		
土地	地積(㎡)	2,500.02	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	4,930.37	建築時期	2008年3月17日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社内藤建築事務所		
施工者		西松建設株式会社		
建築確認機関		一般財団法人大阪建築防災センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社ERIソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		72,850	ＰＭＬ値(%)	5.62
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		4,930.37	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		4,930.37	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		4,930.37	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2039年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年5月24日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	98
居住の権利形態	利用権	定員(人)	112
居室面積帯(㎡)	18.60～39.97	入居者数(人)	100

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	89.2%
入居者の平均要介護度（注3）	3.0	入居者の平均年齢(歳)	88.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	10,570,000～14,220,000	－
	月額利用料(円)	200,000～205,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	特定医療法人三上会　東香里病院(内科、外科、整形外科、精神科、耳鼻咽喉科、皮膚科、泌尿器科、眼科、リハビリテーション科等)他		
協力歯科医療機関	医療法人社団佑健会　花みずき歯科江坂		
特徴			
立地特性：大阪府を南北に流れる淀川の東に所在しています。周辺には香里こもれび水路や、香里ヶ丘公園があり、自然豊かな住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 18 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1 階の一部に医療事務室、調剤薬局が入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注 1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注 3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 16】

物件名称		グッドタイム リビング 亀戸		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		1,860 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,310 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		東京都江東区亀戸九丁目 34 番１－137 号		
交通アクセス		ＪＲ総武本線「平井」駅　約 1.0km ＪＲ総武本線「亀戸」駅　約 1.4km		
土地	地積(㎡)	20,123.00（敷地権割合：515,323／6,432,550）	用途地域	準工業地域
	所有形態	区分所有権（敷地権）	容積率／建蔽率(%)	300／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	5,096.15	建築時期	2008 年 11 月 6 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム、診療所
設計者		株式会社長谷工コーポレーション		
施工者		株式会社長谷工コーポレーション		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者	株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額（千円）	0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）	116,680	ＰＭＬ値(%)	6.55
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注 1）		
敷金・保証金	非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)	5,096.15	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)	5,096.15	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	5,096.15	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2040 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年4月18日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	83
居住の権利形態	利用権	定員(人)	102
居室面積帯(㎡)	18.00～51.37	入居者数(人)	82
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	80.3%
入居者の平均要介護度（注3）	2.6	入居者の平均年齢(歳)	87.1
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	14,000,000～18,700,000	－
	月額利用料(円)	201,500～221,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	社会医療法人社団順江会　江東病院(内科、脳神経内科、呼吸器内科、循環器内科、消化器内科、腎・高血圧内科、糖尿病内科、膠原病・リウマチ内科、外科、脳神経外科、整形外科、泌尿器科、眼科、耳鼻咽喉科、皮膚科等)他		
協力歯科医療機関	こばやし歯科クリニック　他		

特徴

立地特性：江東区と江戸川区の境を南北に流れる旧中川沿いに所在しています。周辺には都立亀戸中央公園などがあり、良好な住環境が形成されています。
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えてお

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

り、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に診療所が入居（転貸）しております。
特記事項
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。

（注1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至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2位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号17】

物件名称		グッドタイム リビング 御影		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019年8月29日から2029年8月31日まで		
取得価格(百万円)		1,820百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		2,260百万円（2019年11月1日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		兵庫県神戸市東灘区御影中町三丁目2番3号		
交通アクセス		阪神電気鉄道本線「御影」駅　約240m		
土地	地積(㎡)	11,648.46（敷地権割合：465,844／3,639,406）	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	区分所有権（敷地権）	容積率（注1）／建蔽率(%)	300／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造6階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	7,028.01	建築時期	2010年1月29日
	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社竹中工務店		
施工者		株式会社竹中工務店		
建築確認機関		財団法人神戸市防災安全公社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		116,634	ＰＭＬ値(%)	1.03
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注2）		
敷金・保証金		非開示（注2）		
賃貸可能面積(㎡)		7,028.01	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		7,028.01	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		7,028.01	全体に占める割合	100.0%
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

契約期間：2019年8月29日から2043年8月28日まで 賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2010年4月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	88
居住の権利形態	利用権	定員(人)	108
居室面積帯(㎡)	20.40～74.12	入居者数(人)	87
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注3）	80.5%
入居者の平均要介護度（注4）	2.2	入居者の平均年齢(歳)	88.5
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	12,750,000～17,170,000	－
	月額利用料(円)	210,000～258,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	一般財団法人甲南会　甲南病院　他		
協力歯科医療機関	仲井歯科クリニック		
特徴			
立地特性：阪神電気鉄道本線「御影」駅より徒歩約3分に所在し、大型商業施設「御影クラッセ」に近接しています。周辺には御影公園等があり、生活利便性が高い地域となっています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本物件の土地と北側隣地及び南側道路との間の境界は未確定です。			

(注1) 本物件については、総合設計制度の許可を受けており、許容容積率は388.83%となっています。
(注2) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注3)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注4)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号18】

物件名称	グッドタイム リビング 尼崎新都心		
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者（予定）	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
取得価格(百万円)	1,585百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円）	1,660百万円	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（価格時点）		（2019年11月1日時点）		研究所
所在地		兵庫県尼崎市潮江一丁目３番34号		
交通アクセス		ＪＲ東海道本線「尼崎」駅　約450m		
土地	地積(㎡)	2,910.51	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	500／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	5,194.00	建築時期	2009年4月30日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		大成建設株式会社		
施工者		大成建設株式会社		
建築確認機関		一般財団法人日本建築総合試験所		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社ERIソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		81,800	ＰＭＬ値(%)	8.38
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		5,194.00	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		5,194.00	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		5,194.00	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2042年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年10月4日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	87
居住の権利形態	利用権	定員(人)	96
居室面積帯(㎡)	18.62～46.45	入居者数(人)	86
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	89.5%
入居者の平均要介護度（注3）	2.9	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,660,000～12,960,000	－
	月額利用料(円)	182,000～220,000	－

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２名
協力医療機関	医療法人財団ヒューマンメディカル　尼崎新都心病院（内科、循環器内科、消化器内科、腎臓内科、整形外科、脳神経外科、リハビリテーション科等）他		
協力歯科医療機関	－		
特徴			
立地特性：ＪＲ東海道本線「尼崎」駅から徒歩約６分の商業地域に所在しています。周辺は再開発事業等により、高層店舗や事務所ビルが建ち並んでおり、繁華性の高い地域となっています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした２人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、２人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、１階の一部に医療事務室、デイサービスが入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注１）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注２）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注３）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 19】

物件名称		グッドタイム リビング 南千里		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格（百万円）		1,430 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,520 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		大阪府吹田市山田西三丁目 22 番２号		
交通アクセス		阪急電鉄千里線「山田」駅　約 1.0km		
土地	地積（㎡）	2,213.15	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率（%）	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	3,753.11	建築時期	①　1993 年２月 28 日新築 ②　2005 年２月 28 日変更、増築
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		①三菱地所株式会社 ②株式会社内藤建築事務所		
施工者		①株式会社大林組 ②株式会社竹中工務店		
建築確認機関		①吹田市 ②株式会社国際確認検査センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額（千円）		0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額		89,520	ＰＭＬ値（%）	2.81

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(千円)			
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注 1）		
敷金・保証金	非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)	3,757.91	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)	3,757.91	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	3,757.91	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2039 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2009年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	71
居住の権利形態	利用権	定員(人)	71
居室面積帯(㎡)	11.40～16.78	入居者数(人)	67
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	94.3%
入居者の平均要介護度（注3）	2.3	入居者の平均年齢(歳)	88.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,020,000～12,070,000	－
	月額利用料(円)	200,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	社会福祉法人恩賜財団済生会支部　大阪府済生会千里病院（内科、神経内科、呼吸器内科、消化器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器外科、整形外科、泌尿器科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、歯科等）他		
協力歯科医療機関	医療法人敬友会　のぞみ歯科医院　他		

特徴

立地特性：山田西公園に面した閑静な住宅街に所在しています。
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては洗面台、トイレを備えています。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。
本物件の土地と東側及び南側の官有地との間の境界は未確定です。

(注 1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 20】

物件名称		グッドタイム リビング 神戸垂水		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格（百万円）		1,370 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,380 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		兵庫県神戸市垂水区名谷町字阿弥陀坊 1941 番地の３		
交通アクセス		神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅　約 2.6km		
土地	地積（㎡）	3,180.82	用途地域	第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率（%）	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	6,005.03	建築時期	2006 年 6 月 30 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社日建設計／設計事務所建築計画		
施工者		株式会社ソネック		
建築確認機関		株式会社兵庫確認検査機構		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額（千円）		0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）		129,848	ＰＭＬ値（%）	2.20
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積（㎡）		6,005.03	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積（㎡）		6,005.03	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積（㎡）		6,005.03	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2044 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2006年7月22日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	91
居住の権利形態	利用権	定員(人)	101
居室面積帯(㎡)	22.07～70.37	入居者数(人)	84
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	83.1%
入居者の平均要介護度（注3)	2.7	入居者の平均年齢(歳)	89.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	9,360,000～12,600,000	―
	月額利用料(円)	211,500	―
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員３名
協力医療機関	医療法人社団菫会　名谷病院　他		
協力歯科医療機関	みなとデンタルクリニック		
特徴			
立地特性：本物件は、高台に位置した住宅地に所在しています。近隣に垂水健康公園等もあり、自然豊かな住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 22 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注 1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注 3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 21】

物件名称		グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定)		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		1,320 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円)（価格時点)		1,550 百万円（2019 年 11 月 1 日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		千葉県千葉市中央区中央港一丁目 15 番８号		
交通アクセス		ＪＲ京葉線「千葉みなと」駅　約 250m		
土地	地積(㎡)	3,699.42（敷地権割合：789,246／1,422,333)	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権)	容積率／建蔽率(%)	400／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造７階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	7,777.18	建築時期	2007 年 6 月 1 日
	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム・診療所

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

設計者	浅井謙建築研究所株式会社		
施工者	株式会社錢高組		
建築確認機関	日本 ERI 株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者	株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額（千円）	0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）	171,460	ＰＭＬ値（%）	7.14
ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー	本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注 1）		
敷金・保証金	非開示（注 1）		
賃貸可能面積（㎡）	7,777.18	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積（㎡）	7,777.18	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積（㎡）	7,777.18	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2040 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年7月7日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	107
居住の権利形態	利用権	定員（人）	183
居室面積帯（㎡）	18.40～41.66	入居者数（人）	96
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	52.4%
入居者の平均要介護度（注3）	2.1	入居者の平均年齢（歳）	87.6
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金（円）（前受家賃）	4,860,000～13,150,000	－
	月額利用料（円）	241,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員４名
協力医療機関	医療法人柏葉会　柏戸病院（内科、神経内科、呼吸器内科、循環器内科、糖尿病内科、外科、消化器外科、整形外科、眼科、リハビリテーション科、肝臓内科、肛門外科）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団佑健会　コウノ歯科医院　他		
特徴			
立地特性：ＪＲ京葉線「千葉みなと」駅から徒歩約 4 分に所在しています。周辺にはみなと公園や商業施設等があり、生活利便性が高い地域となっています。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室及び 40 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1 階の一部に診療所、調剤薬局が入居（転貸）しております。	
特記事項	
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。 本物件の土地と南東側道路との間の境界は未確定です。	

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 22】

物件名称		グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		980 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		1,030 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		大阪府堺市南区高倉台三丁２番２号		
交通アクセス		泉北高速鉄道線「泉ヶ丘」駅　約 1.3km		
土地	地積(㎡)	1,692.41	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,983.22	建築時期	2008 年 3 月 14 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム・店舗
設計者		株式会社内藤建築事務所		
施工者		株式会社鴻池組		
建築確認機関		堺市		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		75,150	ＰＭＬ値(%)	5.51
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,983.22	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,983.22	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,983.22	全体に占める割合	100.0%
（主テナントの契約概要） 契約形態：普通建物賃貸借契約				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

契約期間：2019年8月29日から2041年8月28日まで 賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。 契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。			
入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年6月28日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	83
居住の権利形態	利用権	定員(人)	83
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人)	80
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	96.3%
入居者の平均要介護度（注3)	3.3	入居者の平均年齢(歳)	89.2
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	6,960,000～9,370,000	－
	月額利用料(円)	201,500～211,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	社会医療法人ペガサス　馬場記念病院(内科、循環器科、呼吸器科、神経内科、外科、消化器科、脳神経外科、整形外科、リハビリテーション科等)他		
協力歯科医療機関	医療法人英誠会　磯田歯科医院		
特徴			
立地特性：大規模ニュータウンとして開発された「泉ヶ丘」地区に所在しています。周辺には高倉公園があるなど良好な住環境が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、１階の一部に物販店舗、医療事務室が入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号23】

物件名称	グッドタイム リビング 池田緑丘		
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者（予定)	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間	2019年8月29日から2029年8月31日まで		
取得価格(百万円)	920百万円	取得予定年月日	2020年4月2日
鑑定評価額（百万円)（価格時点)	929百万円（2019年11月1日時点)	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

所在地		大阪府池田市緑丘一丁目４番23号		
交通アクセス		阪急電鉄宝塚線「池田」駅　約1.8km		
土地	地積(㎡)	1,553.34	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,050.24	建築時期	2007年4月27日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社昭和設計		
施工者		佐藤工業株式会社		
建築確認機関		一般財団法人日本建築総合試験所		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社ERIソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		67,250	ＰＭＬ値(%)	3.91
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注1）		
敷金・保証金		非開示（注1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,050.24	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,050.24	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,050.24	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2039年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年5月26日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	53
居住の権利形態	利用権	定員(人)	64
居室面積帯(㎡)	18.00～36.91	入居者数(人)	56
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	87.5%
入居者の平均要介護度（注3）	2.3	入居者の平均年齢(歳)	85.0
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	10,980,000～14,780,000	－
	月額利用料(円)	230,000～235,000	－

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員２名
協力医療機関	医療法人互恵会　池田回生病院（内科、外科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科、循環器内科、糖尿病内科、神経内科、心療内科、リハビリテーション科等）他		
協力歯科医療機関	亀山歯科医院		
特徴			
立地特性：緑豊かな高台に所在しています。周辺には大阪教育大学附属池田小学校を始めとする複数の学校があり、閑静な住宅地が形成されています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 18 ㎡を中心とした個室及び 36 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1 階の一部に医療事務室が入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 24】

物件名称		グッドタイム リビング 長津田みなみ台		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格（百万円）		850 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		855 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目 12 番 13 号		
交通アクセス		東急田園都市線・ＪＲ横浜線「長津田」駅　約 1.9km		
土地	地積（㎡）	3,218.75	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率（%）	150／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	賃貸区画数（区画）	1
	延床面積（㎡）	3,385.05	建築時期	2013 年 5 月 22 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社東急設計コンサルタント		
施工者		鹿島建設株式会社		
建築確認機関		ビューローベリタスジャパン株式会社		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額（千円）		0	短期修繕費用の見積額（千円）	0
長期修繕費用の見積額（千円）		48,030	ＰＭＬ値（%）	10.63
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸借の概要			
賃貸事業収入	非開示（注 1）		
敷金・保証金	非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)	3,392.93	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)	3,392.93	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	3,392.93	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2044 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2013年7月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	71
居住の権利形態	利用権	定員(人)	71
居室面積帯(㎡)	20.15～20.80	入居者数(人)	63
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	88.7%
入居者の平均要介護度（注3)	2.4	入居者の平均年齢(歳)	89.4
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	9,500,000～13,150,000	－
	月額利用料(円)	210,000～280,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人社団三医会　鶴川記念病院(内科、リハビリテーション科)他		
協力歯科医療機関	医療法人社団立靖会　ひまわり歯科		

特徴

立地特性：本物件は、閑静な住宅街に所在しています。周辺には玄海田公園があり、緑豊かな住環境が形成されています。
物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 20 ㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えています。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。
通行を目的として、本件土地の一部（30.67 ㎡）を要役地、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目 12 番 12」を承役地とする、地役権が設定されています。
また、通行を目的として、「神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台二丁目 12 番 12」を要役地、本土地の一部（合計 55.11 ㎡を承役地とする、地役権が設定されています。

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 25】

物件名称		グッドタイム リビング 埼玉蓮田		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		659 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		667 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		埼玉県蓮田市山ノ内２番地 41		
交通アクセス		ＪＲ東北本線「蓮田」駅　約 1.3km		
土地	地積(㎡)	1,703.33	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権	容積率／建蔽率(%)	200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,188.60	建築時期	2007 年 4 月 11 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム、診療所
設計者		株式会社アーキフォルム		
施工者		東海興業株式会社		
建築確認機関		株式会社都市居住評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		77,440	ＰＭＬ値(%)	5.97
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,188.60	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,188.60	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,188.60	全体に占める割合	100.0%

（主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 8 月 29 日から 2042 年 8 月 28 日まで
賃料改定：2019 年 8 月 29 日から 10 年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に 10 年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の 12 か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年5月19日
施設の類型	介護付有料老人ホーム（特定施設）	居室数(室)	63
居住の権利形態	利用権	定員(人)	72
居室面積帯(㎡)	18.00～42.60	入居者数(人)	62
入居時要件	要支援・要介護	入居率（注2）	86.1%
入居者の平均要介護度（注3）	2.3	入居者の平均年齢(歳)	87.4
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	6,120,000～8,100,000	－
	月額利用料(円)	211,500～221,500	－
介護に関わる職員体制	2.5：1	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人顕正会　蓮田病院　他		
協力歯科医療機関	医療法人社団彩明会　大宮デンタルクリニック		
特徴			
立地特性：本物件は、蓮田市を南北に流れる綾瀬川の東に所在しています。周辺には山之内公園があり、閑静な住宅地が形成されています。 物件特性：介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 18 ㎡を中心とした個室及び 42 ㎡を中心とした 2 人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2 人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1 階の一部に診療所が入居（転貸）しております。			
特記事項			
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。			

(注 1) 当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
(注 2)「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
(注 3)「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 26】

物件名称		グッドタイム リビング 流山壱番舘		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		610 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		612 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		千葉県流山市おおたかの森南一丁目 25 番地の 4		
交通アクセス		つくばエクスプレス・東武野田線「流山おおたかの森」駅　約 500m		
土地	地積(㎡)	1,850.04	用途地域	（A）第一種中高層住居専用地域 （B）第一種住居地域
	所有形態	所有権	容積率（注 1）／建蔽率(%)	（A）200／60 （B）200／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋	賃貸区画数(区画)	1

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		根３階建		
	延床面積(㎡)	2,756.26	建築時期	2007年10月31日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社入江三宅設計事務所		
施工者		株式会社鴻池組		
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社ERIソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		35,830	ＰＭＬ値(%)	6.29
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注2）		
敷金・保証金		非開示（注2）		
賃貸可能面積(㎡)		2,756.26	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		2,756.26	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		2,756.26	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2040年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）			
オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2007年11月23日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	54
居住の権利形態	利用権	定員(人)	54
居室面積帯(㎡)	18.60～19.20	入居者数(人)	44
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注3）	81.4%
入居者の平均要介護度（注4）	2.5	入居者の平均年齢(歳)	87.1
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	9,700,000～13,000,000	－
	月額利用料(円)	231,500～241,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員１名
協力医療機関	医療法人社団誠高会　おおたかの森病院（内科、呼吸器科、循環器科、神経内科、消化器科、外科、脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、眼科、皮膚科、泌尿器科、肛門科、アレルギー科、リウマチ科、リハビリテーション科等）他		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

協力歯科医療機関	医療法人社団健佑会　ゆうゆう歯科
特徴	
立地特性：本物件は、緑豊かで閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパーや市野谷水鳥の池や西初石近隣公園があり、生活利便性が高い地域となっています。 物件特性：住宅型有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である 18 ㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えています。なお、本物件は、1 階の一部に医療事務室、調剤薬局が入居（転貸）しております。	
特記事項	
テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。	

（注 1）容積率について、本物件は建築基準法第 86 条第 1 項の認定（一団地認定）を受けているため、一段地認定を受けた敷地全体での計算となります。
（注 2）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 3）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 4）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 27】

物件名称		グッドタイム リビング 流山弐番舘		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月 31 日まで		
取得価格(百万円)		563 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		677 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地		千葉県流山市おおたかの森南二丁目１番地の１		
交通アクセス		つくばエクスプレス・東武野田線「流山おおたかの森」駅　約 550m		
土地	地積(㎡)	1,968.53	用途地域	（A）第一種住居地域 （B）第一種低層住居専用地域
	所有形態	借地権	容積率／建蔽率(%)	(A) 200／60 (B) 150／60
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,928.90	建築時期	2016 年 3 月 25 日
	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
設計者		株式会社福祉開発研究所		
施工者		スターツ CAM 株式会社		
建築確認機関		株式会社住宅性能評価センター		
調査機関又は構造計算適合性判定者		株式会社 ERI ソリューション		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		61,610	ＰＭＬ値(%)	7.5
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸可能面積(㎡)	3,956.90	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)	3,956.90	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)	3,956.90	全体に占める割合	100.0%

（主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8月29日から2039年8月28日まで
賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、5年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の1年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2016年6月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	77
居住の権利形態	利用権	定員(人)	85
居室面積帯(㎡)	20.15～40.91	入居者数(人)	52
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2）	61.1%
入居者の平均要介護度（注3）	1.8	入居者の平均年齢(歳)	86.8
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃）	10,700,000～20,488,000	－
	月額利用料(円)	211,500～251,500	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員1名
協力医療機関	医療法人社団誠高会　おおたかの森病院（内科、呼吸器科、循環器科、神経内科、消化器科、外科、脳神経外科、心臓血管外科、整形外科、眼科、皮膚科、泌尿器科、肛門科、アレルギー科、リウマチ科、リハビリテーション科等）他		
協力歯科医療機関	医療法人社団健佑会　ゆうゆう歯科		

特徴

立地特性：本物件は、緑豊かで閑静な住宅街に所在しています。周辺には大型スーパーや市野谷水鳥の池や西初石近隣公園があり、生活利便性が高い地域となっています。
物件特性：住宅型老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である20㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。
本件土地は借地であり、その概要は以下のとおりになります。
（借地契約の概要）
借地権の種類：一般定期借地権
権利の態様　：堅固建物の所有を目的とする土地賃借権
賃貸人　　：個人
賃借人　　：みずほ信託銀行株式会社
契約面積　　：1,968.53㎡
契約期間　　：2015年4月1日から2065年3月31日までの50年間
敷金・保証金：金3,036,000円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃料改定	：借地期間開始日から５年間は、賃料の改定を行わないものとします。以降、５年毎に経済情勢の変化、物価変動、公租公課その他経費負担の増減を考慮し、協議の上、改定することができるものとします。

また、本投資法人が信託受益権を譲渡する場合、借地権の譲渡と扱われ、原則として、土地所有者（賃貸人）の事前の書面による承諾が必要とされています。

（注 1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注 2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注 3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は０、要支援１は 0.375、要支援２は１、要介護１乃至５はそれぞれ１乃至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２位以下を切り捨てて記載しています。

【物件番号 28】

物件名称		グッドタイム リビング 尼崎駅前		
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権		
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社		
信託期間		2019 年 8 月 29 日から 2029 年 8 月末日まで		
取得価格(百万円)		320 百万円	取得予定年月日	2020 年 4 月 2 日
鑑定評価額（百万円）（価格時点）		392 百万円（2019 年 11 月 1 日時点）	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地		兵庫県尼崎市御園町 27 番地３		
交通アクセス		阪神電気鉄道本線・なんば線「尼崎」駅　約 210m		
土地	地積(㎡)	3,093.76（敷地権割合：362,295／2,100,835）	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権）	容積率／建蔽率(%)	600／80
建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造５階建	賃貸区画数(区画)	1
	延床面積(㎡)	3,520.17	建築時期	2008 年 9 月 12 日
	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム
設計者		協同組合都市設計連合		
施工者		西松建設株式会社		
建築確認機関		一般財団法人日本建築総合試験所		
調査機関又は構造計算適合性判定者		大和不動産鑑定株式会社		
緊急修繕費用の見積額(千円)		0	短期修繕費用の見積額(千円)	0
長期修繕費用の見積額(千円)		74,325	ＰＭＬ値(%)	2.64
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット		
マスターレッシー		本投資法人	マスターリース種別	パススルー
賃貸借の概要				
賃貸事業収入		非開示（注 1）		
敷金・保証金		非開示（注 1）		
賃貸可能面積(㎡)		3,520.17	主テナント	グッドタイムリビング株式会社
全賃貸面積(㎡)		3,520.17	稼働率	100.0%
主テナントの賃貸面積(㎡)		3,520.17	全体に占める割合	100.0%
（主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 8 月 29 日から 2041 年 8 月 28 日まで				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃料改定：2019年8月29日から10年間は賃料の改定を行わないものとし、以降は、必要があると認められるときは、５年毎に、賃貸人及び賃借人の間で協議のうえ合意により、賃料を改定できるものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人が、期間満了日の１年前までに相手方に対して書面により更新しない旨の通知をした場合を除き、期間満了日におけるものと同一の条件で更に10年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約：賃借人は、中途解約希望日の12か月前までに賃貸人に書面で通知することにより、解約できるものとします。

入居者の状況・施設の概要　（重要事項説明書記載日　2019年8月30日）

オペレーター	グッドタイムリビング株式会社	開設年月日	2008年11月8日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	56
居住の権利形態	利用権	定員(人)	68
居室面積帯(㎡)	18.96～41.54	入居者数(人)	57
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（注2)	83.8%
入居者の平均要介護度（注3)	2.3	入居者の平均年齢(歳)	86.9
利用料の支払い方式			
		一時金方式	月払い方式
	入居一時金(円)（前受家賃)	8,100,000～10,850,000	－
	月額利用料(円)	180,000～220,000	－
介護に関わる職員体制	（記載なし）	夜間職員体制(最小時人数)	介護職員２名
協力医療機関	医療法人豊繁会　近藤病院（内科、外科、整形外科、脳神経外科、眼科等）他		
協力歯科医療機関	新大阪デンタルクリニック		

特徴

立地特性：阪神電気鉄道本線・なんば線「尼崎」駅から徒歩約3分の商業エリアに所在しています。周辺は区画整理事業により整備されており、良好な環境となっています。
物件特性：介護付有料老人ホームである本物件は要介護者向けの標準的な居室面積である18㎡を中心とした個室及び40㎡を中心とした2人部屋を提供しており、居室設備としては居室設備について洗面台、トイレを備えており、2人部屋にはミニキッチン、浴室も備えています。なお、本物件は、1階の一部に医療事務室が入居（転貸）しております。

特記事項

テナントとの賃貸借契約上、信託受託者が本物件を第三者に売却する場合は、賃借人に優先買取交渉の機会を与えることとされています。
本物件の土地と東側隣地との間の境界は未確定です。

（注1）当該内容につきましては、テナントより同意を得られていないため開示していません。
（注2）「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。なお、重要事項説明書に表示された入居率は、一時的に不在となっている者を含むなどの事情により、入居者数を定員で除した比率と異なる場合があります。
（注3）「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至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2位以下を切り捨てて記載しています。

４．取得先の概要

(1)	名称	合同会社ＤＡヘルスケア２
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー33階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人日本シニアホールディングス 職務執行者　佐藤　雄助
(4)	事業内容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ３．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	30万円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2016年11月24日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社（以下「大和証券グループ本社」といいます。）は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名称	合同会社ＤＡヘルスケア３
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー33階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＤＡヘルスケア 職務執行者　堤　祐一
(4)	事業内容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 ３．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ４．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	30万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2017年11月22日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はあり

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		ません。
	取　引　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該　当　状　況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名　　称	合同会社ＤＡヘルスケア４
(2)	所　在　地	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー33階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人日本エイチ・シー・ホールディングス 職務執行者　佐藤　雄助
(4)	事　業　内　容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 ３．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ４．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資　本　金	30万円
(6)	売　上　高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2019年2月19日
(8)	純　資　産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総　資　産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大　株　主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資　本　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人　的　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取　引　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該　当　状　況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名　　称	合同会社ＤＡヘルスケア５
(2)	所　在　地	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー33階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＤＡヘルスケア２ 職務執行者　堤　祐一
(4)	事　業　内　容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 ３．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ４．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資　本　金	30万円
(6)	売　上　高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(7)	設立年月日	2019年5月20日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名称	合同会社ＤＡヘルスケア６
(2)	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー33階
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＤＡヘルスケア３ 職務執行者　佐藤　雄助
(4)	事業内容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 ３．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ４．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	30万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2019年6月6日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名称	合同会社ＤＡヘルスケア７
(2)	所在地	東京都港区元赤坂一丁目１番７号
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＤＡヘルスケア４ 職務執行者　野坂　照光
(4)	事業内容	１．不動産の売買、保有、賃貸及び管理 ２．宅地、商業用地、工業用地等の開発、造成及び販売 ３．不動産信託受益権の取得、保有、処分及び売買 ４．前各号に附帯関連する一切の業務
(5)	資本金	20万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2019年9月2日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(9)	総資産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大株主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

(1)	名称	合同会社ＧＴＬヘルスケア
(2)	所在地	東京都中央区日本橋一丁目４番１号
(3)	代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ＤＧＨ 職務執行者　三品　貴仙
(4)	事業内容	１．不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分 ２．不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 ３．その他前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
(5)	資本金	40 万円
(6)	売上高	取得先より、売上高について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2019 年 5 月 31 日
(8)	純資産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(9)	総　資　産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(10)	大　株　主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示していません。
(11)	当該会社と本投資法人・資産運用会社との関係	
	資　本　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社は、当該会社に対して唯一の匿名組合員として全額匿名組合出資を行っています。また、当該会社は、資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人　的　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取　引　関　係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

５．物件取得者等の状況

各取得予定資産の取得先は、それぞれ、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社が全額匿名組合出資を行う特別目的会社であり、大和証券グループ本社の子会社です。当該取得先はいずれも、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、それぞれの取得先との間で各取得予定資産の取得の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続（投信法第 201 条の 2 に基づく本投資法人の役員会の承認を含みます。）を経るとともに、取得予定価格が鑑定評価額以下であることを確認しています。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等、④取得価格、⑤取得時期を記載しています。

物件番号	物件名	前所有者	前々所有者
1	ＡＩＰ勝どき駅前ビル	① 合同会社ＤＡヘルスケア３ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 非開示（現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤ 2017 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
2	プレザングラン南雪谷	① 合同会社ＤＡヘルスケア５ ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ 3,363 百万円 ⑤ 2019 年 7 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3	あいらの杜　東大船	①　合同会社ＤＡヘルスケア６ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　2,249 百万円 ⑤　2019 年 6 月	特別な利害関係にある者以外
4	あいらの杜　石神井公園	①　合同会社ＤＡヘルスケア４ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　2,032 百万円 ⑤　2019 年 10 月	特別な利害関係にある者以外
5	あいらの杜　江戸川篠崎	①　合同会社ＤＡヘルスケア４ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　1,484 百万円 ⑤　2019 年 9 月	特別な利害関係にある者以外
6	シニアフォレスト横浜都筑	①　合同会社ＤＡヘルスケア７ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　1,190 百万円 ⑤　2019 年 9 月	特別な利害関係にある者以外
7	そんぽの家　豊中南曽根	①　合同会社ＤＡヘルスケア２ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　非開示（現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤　2016 年 12 月	特別な利害関係にある者以外
8	イリーゼ狛江・別邸	①　合同会社ＤＡヘルスケア２ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　非開示（現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤　2017 年 2 月	特別な利害関係にある者以外
9	アルファリビング高松紺屋町	①　合同会社ＤＡヘルスケア２ ②　資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③　投資運用目的で取得 ④　非開示（現所有者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。） ⑤　2018 年 7 月	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

10	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
11	グッドタイム リビング千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
12	グッドタイム リビング横浜都筑	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
13	グッドタイム リビング千里ひなたが丘	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
14	グッドタイム リビングなかもず	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
15	グッドタイム リビング香里ヶ丘	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
16	グッドタイム リビング亀戸	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
17	グッドタイム リビング御影	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

18	グッドタイム リビング尼崎新都心	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
19	グッドタイム リビング南千里	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
20	グッドタイム リビング神戸垂水	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
21	グッドタイム リビング千葉みなと／駅前通	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
22	グッドタイム リビング泉北泉ヶ丘	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
23	グッドタイム リビング池田緑丘	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
24	グッドタイム リビング長津田みなみ台	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
25	グッドタイム リビング埼玉蓮田	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

26	グッドタイム リビング流山 壱番館	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
27	グッドタイム リビング流山 弐番館	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外
28	グッドタイム リビング 尼崎駅前	① 合同会社ＧＴＬヘルスケア ② 資産運用会社の親会社の匿名組合出資先 ③ 投資運用目的で取得 ④ －（注 1） ⑤ 2019 年 8 月（注 1）	特別な利害関係にある者以外

（注 1） 会社分割により承継したため個々の物件に係る取得価格又はこれに相当する金額は存在しません。なお、取得時期は会社分割の効力発生日を記載しています。
（注 2） 全物件につき、スポンサーのブリッジスキームを活用し、本投資法人への譲渡を目的として一時保有することを目的とするブリッジファンドからの取得となります。したがって、ブリッジファンドである前所有者による取得時期によっては、前所有者の所有期間が短期間となっています。

6．オペレーターの会社概要

(1) 名称	株式会社ニチイケアパレス
(2) 所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目９番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役　齊藤　正俊
(4) 事業内容	１．有料老人ホーム、高齢者用住宅、ケアハウスの経営並びに運営 ２．有料老人ホーム、高齢者用住宅、ケアハウスの企画、運営指導、受託運営 ３．介護保険法に基づく居宅介護支援事業、介護予防支援事業 ４．介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護、訪問介護、通所介護、短期入所生活介護、福祉用具貸与、特定福祉用具販売、その他在宅サービス事業 ５．介護保険法に基づく介護予防特定施設入居者生活介護、介護予防訪問介護、介護予防通所介護、介護予防短期入所生活介護、介護予防福祉用具貸与、特定介護予防福祉用具販売、その他介護予防サービス事業 ６．介護保険法に基づく認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、その他の地域密着型サービス事業 ７．介護保険法に基づく介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護、介護予防認知症対応型共同生活介護等の地域密着型介護予防サービス事業 ８．国内外の老人ホーム並びに高齢者用住宅・施設の企画、経営、運営管理事業 ９．国内外の介護・福祉従事者の教育、研修、養成事業　　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5) 資本金	80 百万円
(6) 売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7) 設立年月日	1964 年 6 月 22 日
(8) 属性（上場市場）	上場会社のグループ会社（注 2）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(9)	運営施設数（注 1）	80 件
(10)	運営居室数（注 1）	5,119 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社の親会社は、本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約及びバックアップオペレーター協定を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	株式会社ケア 21
(2)	所在地	大阪市北区堂島二丁目２番２号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長　依田　平
(4)	事業内容	１．介護保険法に基づく居宅サービス事業 ２．介護保険法に基づく地域密着型サービス事業 ３．介護保険法に基づく居宅介護支援事業 ４．介護保険法に基づく介護予防サービス事業 ５．介護保険法に基づく地域密着型介護予防サービス事業 ６．介護保険法に基づく介護予防支援事業 ７．介護保険法に基づく第一号訪問事業 ８．介護保険法に基づく第一号通所事業 ９．介護保険法に基づく共生型サービス事業　　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	100 百万円
(6)	売上高	28,120 百万円（2018 年 10 月期）
(7)	設立年月日	1993 年 11 月 1 日
(8)	属性（上場市場）	上場会社（東京証券取引所 JASDAQ スタンダード）
(9)	運営施設数（注 1）	115 件
(10)	運営居室数（注 1）	3,813 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社は、本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	株式会社はれコーポレーション
(2)	所在地	岡山県岡山市北区表町一丁目５番１号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　上川　敏文
(4)	事業内容	１．食事・介護のサービスを伴う高齢者向け賃貸住宅の経営ノウハウ・技術ノウハウの提供及びコンサルティング業務 ２．有料老人ホームの経営ノウハウ・技術ノウハウの提供及びコンサルティング業務 ３．老人福祉法による有料老人ホームの設置、運営 ４．介護保険法による特定施設入居者生活介護事業 ５．介護保険法による介護予防特定施設入居者生活介護事業 ６．介護保険法による訪問介護事業 ７．介護保険法による地域密着型サービス事業 ８．介護保険法による地域密着型介護予防サービス事業 ９．給食及び給食管理業務　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	100 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2002 年８月８日
(8)	属性（上場市場）	非上場
(9)	運営施設数（注 1）	39 件
(10)	運営居室数（注 1）	1,962 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	株式会社メディカルケアシステム
(2)	所在地	神奈川県横浜市みなとみらい四丁目６番２号 みなとみらいグランドセントラルタワー３Ｆ
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　米山　渉
(4)	事業内容	１．病院、福祉施設の建設及び設計に関するコンサルティング業務 ２．病院、診療所、福祉施設の開設及び運営コンサルティング業務 ３．老人保健法に基づく福祉施設の福祉サービスの事業の企画、開発 ４．介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護老人療養施設の調査、研究、運営及び経営支援 ５．健康型、住宅型及び介護付き有料老人ホーム事業 ６．総合リース業 ７．医療機器、介護機器、福祉用具の開発、研究、受注、販売、賃貸 ８．高齢者向けの給食、仕出し弁当等の食品開発及び食料品の販売 ９．病院、診療所、老人福祉施設、介護老人保健施設の請求事務及び経理事務の受託及び経営指導　等

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		10. 前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	10 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2004 年 4 月 14 日
(8)	属性（上場市場）	非上場
(9)	運営施設数（注 1）	20 件
(10)	運営居室数（注 1）	631 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	ＳＯＭＰＯケア株式会社
(2)	所在地	東京都品川区東品川四丁目 12 番 8 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　遠藤　健
(4)	事業内容	１．介護保険法に定める居宅介護支援事業 ２．介護保険法に定める介護予防支援事業 ３．介護保険法に定める居宅サービス事業 ４．介護保険法に定める介護予防サービス事業 ５．介護保険法に定める介護予防・日常生活支援総合事業 ６．介護保険法に定める地域密着型サービス事業 ７．介護保険法に定める地域密着型介護予防サービス事業 ８．障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく事業 ９．介護保険法に定める要介護認定調査業務、包括的支援事業およびその他介護保険法に定める業務の受託　等 10. 前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	3,925 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	1997 年 5 月 26 日
(8)	属性（上場市場）	上場会社のグループ会社（注 3）
(9)	運営施設数（注 1）	436 件
(10)	運営居室数（注 1）	25,740 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	取引関係	当該会社は、本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約及びバックアップオペレーター協定を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	ＨＩＴＯＷＡケアサービス株式会社
(2)	所在地	東京都港区六本木一丁目４番５号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　袴田　義輝
(4)	事業内容	１．介護保険法に基づく指定居宅介護支援事業 ２．介護保険法に基づく次の居宅サービス事業 ３．介護保険法に基づく次の地域密着型サービス事業 ４．介護保険法に基づく次の介護予防サービス事業 ５．介護保険法に基づく次の地域密着型介護予防サービス事業 ６．介護保険法に基づく介護予防支援事業 ７．介護保険法に基づく介護予防・日常生活支援総合事業 ８．民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（ＰＦＩ法）に基づく公共施設、老人福祉センター等の整備及び運営並びに管理に関する事業 ９．老人、身体障害者等の介護施設の経営及び管理に関する事業　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	50 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2006 年 11 月 1 日
(8)	属性（上場市場）	非上場
(9)	運営施設数（注 1）	117 件
(10)	運営居室数（注 1）	7,042 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社は、本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	あなぶきメディカルケア株式会社
(2)	所在地	香川県高松市磨屋町２番地８
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　大谷　佳久
(4)	事業内容	１．各種広告代理業 ２．広告物に関する企画、制作 ３．各種催事の企画、運営

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		４．情報収集、分析等マーケティング業務 ５．書籍雑誌の発行 ６．不動産賃貸業 ７．不動産管理業 ８．施設運営事業及び管理業 ９．飲食店、レストランの経営及び管理業　　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	80 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2009 年 6 月 24 日
(8)	属性（上場市場）	上場会社のグループ会社（注 4）
(9)	運営施設数（注１）	31 件
(10)	運営居室数（注１）	1,390 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当該会社と本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当該会社の関係者及び関係会社と本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社との間には特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当該会社は、本投資法人の保有資産の賃借人、オペレーター会社であり、本投資法人との間で建物賃貸借契約及びバックアップオペレーター協定を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(1)	名称	グッドタイムリビング株式会社
(2)	所在地	東京都千代田区丸の内一丁目９番１号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役　森川　悦明
(4)	事業内容	１．有料老人ホーム、高齢者介護施設およびシニア住宅等高齢者向け賃貸住宅・施設の企画、開発、経営、運営、管理、指導 ２．介護保険法に定める下記の事業 ①指定居宅介護支援事業に関する業務 ②指定居宅サービス事業に関する業務 ③指定介護予防サービス事業に関する業務 ④指定第１号事業に関する業務 ３．食料品の販売 ４．不動産の賃貸、売買、管理および宅地造成 ５．ゴルフ場･テニスコート等スポーツ施設、遊技場施設および宿泊・医療・教育研修等の各施設の経営、飲食店の経営および旅行業 ６．金銭の貸し付け、各種債権の売買、立替払い、債務の保証・引き受けおよびその他金融業務 ７．損害保険代理業、自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業および生命保険の募集に関する業務 ８．各種動産のリース、賃貸 ９．労働者派遣事業　　等 10．前各号に付帯する一切の業務
(5)	資本金	50 百万円
(6)	売上高	開示することの同意を得られていないため開示していません。
(7)	設立年月日	2005 年 4 月 1 日

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(8)	属性（上場市場）	上場会社のグループ会社（注5）
(9)	運営施設数（注 1）	33 件
(10)	運営居室数（注 1）	2,746 室
(11)	当該会社と投資法人・資産運用会社の関係	
	資本関係	当該会社は、本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 当該会社の発行済株式総数100%を保有する親会社の大和証券グループ本社と本投資法人・資産運用会社との間には資本関係があります。 当該会社はJRHとの間で第三者割当により発行する投資口の一部の割当及び引受に係る引受契約を締結しており、2020年4月1日付でJRHの投資口を10,111口（発行時における投資口保有比率約0.49%）を取得する予定です。
	人的関係	当該会社の取締役の中には、資産運用会社の取締役との兼務者が1名おり、人的関係があります。
	取引関係	当該会社は、本投資法人の取得予定資産の賃借人、オペレーター会社となる予定であり、本投資法人との間でバックアップオペレーター協定を締結しています。資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社の子会社であり、関連当事者に該当します。

（注１）「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング（2019年11月1日時点）から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。
（注２）東京証券取引所市場第一部に上場している株式会社ニチイ学館の子会社です。
（注３）東京証券取引所市場第一部に上場している SOMPO ホールディングス株式会社の子会社です。
（注４）東京証券取引所市場第一部に上場している穴吹興産株式会社の子会社です。
（注５）東京証券取引所市場第一部に上場している大和証券グループ本社の子会社です。

７．決済方法等

全ての取得予定資産について、売買実行時（引渡時）に全額一括決済を行います。

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

取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）については、いずれも金融庁の定める「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。

取得先との売買契約において、本投資法人の義務は、必要な資金の調達を完了したこと及び本合併の効力が発生すること等が前提条件とされています。売買契約上、かかる条件が成就しない場合、本投資法人は、売買代金の支払義務等を履行しないことにより売主に生じる損害等を補償する責任を一切負わないものとされています。また、当該売買契約において、いずれかの当事者が当該売買契約の条項に違反したとき（以下、かかる当事者を「違反当事者」といいます。）は、相手方当事者は、当該売買契約を解除することができ、かかる場合、相手方当事者は、違反当事者に対して違約金として売買代金の 20 パーセント相当額を請求できるものとされています。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

９．今後の見通し

本投資法人が本日付で公表した「2020 年３月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」及び「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の 2020 年９月期及び 2021 年３月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

１０．鑑定評価書の概要

【物件番号１】ＡＩＰ勝どき駅前ビル

鑑定評価会社	株式会社　谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	8,340,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	8,340,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	8,500,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	324,892	
④一時金の運用益	2,175	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	4,180	ＥＲ、類似事例に基づく数値を「修繕費３：資本的支出７」に配分して査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	322,877	－
⑦還元利回り	3.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	8,270,000	－
割引率	3.8%/3.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	9,090,000	
土地割合	79.3%	
建物割合	20.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅から約100m、清澄通り沿いに店舗付共同住宅が建ち並ぶエリアに所在します。建物は、2017年竣工の築浅物件で、1,2階にはスーパー,100円ショップ、3階に医療モール、4階～9階に介護付有料老人ホームが入居しています。老人ホーム部分は総居室数90室、定員100名の規模の大きい施設ですが、開設以降順調に入居者が増加しています。対象不動産周辺は、近年、タワーマンションの建設により人口増加が著しいエリアであり、商業施設としての立地条件も良好と考えられ、他の競合物件と比較して競争力の高い物件と考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号２】プレザングラン南雪谷

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	3,400,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	3,400,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	3,450,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営**純収益**	138,318	
④一時金の運用益	752	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,231	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益（③＋④－⑤）	137,839	－
⑦還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	3,350,000	－
割引率	3.8%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	3,680,000	
土地割合	81.4%	
建物割合	18.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、東急池上線「雪が谷大塚」駅から約9分に所在する介護付有料老人ホーム及び認可保育所である。2019年竣工であり、竣工後間もないことから、経年による劣化は特に認められず、また、有料老人ホーム部分は全室個室かつ専用居室面積や居室内の設備水準は標準的であること、保育所部分は幼児の年齢に応じて保育室やトイレ等を適切に配置しており、外構部には園庭もあることから、相応の競争力を有しています。また、本件の賃借人である株式会社ケア21は、全国で多数のサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームを展開する等、豊富な運営実績を有しており、事業収支の達成に係る信頼性が高く、安定的な施設運営を期待することができます。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号３】あいらの杜 東大船

鑑定評価会社	株式会社　谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	2,510,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,510,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,530,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	112,422	
④一時金の運用益	383	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,620	ＥＲ、類似事例に基づく数値を「修繕費３：資本的支出７」に配分して査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	111,186	－
⑦還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,500,000	－
割引率	4.4%/4.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	2,470,000	
土地割合	65.9%	
建物割合	34.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
対象不動産は、ＪＲ東海道線等「大船」駅から約1,100m、湘南モノレール「大船」駅から約1,300mの県道沿いに所在します。建物は、2019年竣工の新築物件であり、総居室数88室の介護付有料老人ホームで1階にドラッグストアを併設しています。最寄駅からやや距離があるものの、日中はバス便が充実しており、また、県道背後には住宅地が広がっていることから、店舗の立地としても良好と考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。		

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号４】あいらの杜 石神井公園

鑑定評価会社	株式会社　谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	2,190,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,190,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,260,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	93,866	
④一時金の運用益	256	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,275	ＥＲ、類似事例に基づく数値を「修繕費３：資本的支出７」に配分して査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	92,847	－
⑦還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,160,000	－
割引率	4.1%/4.2%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	2,200,000	
土地割合	73.4%	
建物割合	26.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、西武池袋線「石神井公園」駅から約920m、低層の戸建住宅を中心とした住宅地域の一角に所在します。対象不動産の周辺エリアは、都心アクセス性に優れる立地でありつつ、主に戸建低層住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域を形成しています。建物は、2019年竣工の新築物件であり、総居室数62室を備える中規模有料老人ホームとして、他の競合物件と比較して優位な競争力を有するものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号５】あいらの杜 江戸川篠崎

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	1,560,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,560,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,590,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	68,778	
④一時金の運用益	191	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	797	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益（③＋④－⑤）	68,172	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,520,000	－
割引率	4.1%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,610,000	
土地割合	72.0%	
建物割合	28.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、都営新宿線「篠崎」駅から約8分に所在する介護付有料老人ホームである。2019年竣工であり、竣工後間もないことから、経年による劣化は特に認められず、また、全室個室かつ専用居室面積や居室内の設備水準は標準的で、相応の競争力を有する。また、賃借人である株式会社はれコーポレーションは、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号６】シニアフォレスト 横浜都筑

鑑定評価会社	株式会社　谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	1,270,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,270,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,290,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	56,284	
④一時金の運用益	157	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,100	ＥＲ、類似事例に基づく数値を「修繕費３：資本的支出７」に配分して査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	55,341	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,260,000	－
割引率	4.3%/4.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	1,390,000	
土地割合	62.1%	
建物割合	37.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、市営地下鉄グリーンライン「川和町」駅の北東方約750m，「都筑ふれあいの丘」駅の南西方約900mに所在しています。いずれの駅もやや距離があるものの、徒歩圏であり、近くにバス停も存していることから、最寄り駅への接近不便性は緩和されています。対象不動産周辺は、閑静な住宅街が広がるとともに、公園が複数存する等住環境は良好です。建物は、2019年竣工の新築の介護付有料老人ホームであり、総居室数70室を備え、手厚い人員配置のもと入居条件を要介護に限定するなど他の競合施設との差別化が図られているものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号７】そんぽの家　豊中南曽根

鑑定評価会社	株式会社　谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	835,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	835,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	844,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	41,635	
④一時金の運用益	117	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,218	ＥＲ、類似事例に基づく数値を「修繕費３：資本的支出７」に配分して査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	40,534	－
⑦還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	831,000	－
割引率	4.8%/4.9%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
最終還元利回り	5.0%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
原価法による積算価格	832,000	
土地割合	61.3%	
建物割合	38.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、阪急宝塚線「服部天神」駅から約1,300m付近に所在し、最寄駅からやや距離があるものの、「豊中」ＩＣ北方に位置し、車でのアクセスに優れています。建物は、2001年竣工でやや築年が経過しているものの、大規模修繕を行っており、維持管理の状況は良好です。また、対象施設は、介護付有料老人ホームとグループホームの併設型として、認知症の症状に応じて入居施設を選定できるほか、入居後は症状に応じて両施設を移動することもできる点等において、他の競合施設と差別化されていると考えられます。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号８】イリーゼ狛江・別邸

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	931,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	931,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	945,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	59,875	
④一時金の運用益	672	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,299	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	59,248	－
⑦還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
⑧準共有持分	70%	
ＤＣＦ法による収益価格	917,000	－
割引率	4.2%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.6%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	938,000	
土地割合	69.8%	
建物割合	30.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、小田急小田原線「喜多見」駅から約850mとやや距離がありますが、タクシー等の利用は比較的容易であることから、最寄駅への接近不便性は緩和されています。また、建物条件では、2017年竣工と築浅であるため、経年による劣化は小さく、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。また、賃借人であるHITOWAケアサービス株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号９】アルファリビング高松紺屋町

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	1,250,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,250,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,260,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	62,782	
④一時金の運用益	360	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	2,470	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	60,672	－
⑦還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,240,000	－
割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,310,000	
土地割合	41.1%	
建物割合	58.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、高松市内の玄関口にあたる中心市街地に存しており、周辺にはホテル、官公庁、事務所、商店街のほか大規模な公園も見られ、商業繁華性、生活利便性、快適性の高いエリアとなっております。建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号10】グッドタイム リビング センター南・プラテシアセンター南

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	11,700,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	11,700,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	11,900,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	512,720	
④一時金の運用益	1,406	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	13,790	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益（③＋④－⑤）	500,336	－
⑦還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	11,600,000	－
割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.4%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	12,500,000	
土地割合	69.0%	
建物割合	31.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、横浜市営地下鉄ブルーライン及び同グリーンライン「センター南」駅から徒歩約3分と利便性が高く、「港北TOKYU S.C」等の商業施設に近接する一方で、都筑中央公園にもほど近い地域に存します。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 11】グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	4,700,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	4,700,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	4,740,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	228,762	
④一時金の運用益	671	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	11,287	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	218,145	－
⑦還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	4,680,000	－
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.8%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	4,390,000	
土地割合	52.4%	
建物割合	47.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、ＪＲ京葉線及び千葉都市モノレール「千葉みなと」駅から徒歩約10分の距離ですが、当駅から千葉都市モノレールの利用で「千葉」駅までは約4分と、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 12】グッドタイム リビング 横浜都筑

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	4,170,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	4,170,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	4,240,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	186,876	
④一時金の運用益	510	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	5,261	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	182,124	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	4,140,000	－
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	4,320,000	
土地割合	72.2%	
建物割合	27.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅から徒歩約4分と交通アクセスが良好なエリアに存する一方で、近隣に「葛が谷公園」が存するなど緑豊かな一面も併せ持っています。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 13】グッドタイム リビング 千里ひなたが丘

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	2,840,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,840,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,870,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	131,594	
④一時金の運用益	369	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	2,925	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	129,038	－
⑦還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,800,000	－
割引率	4.3%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	2,720,000	
土地割合	59.8%	
建物割合	40.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、ＪＲ東海道本線「千里丘」駅から約1.2kmに所在する住宅型有料老人ホームであり、最寄り駅からの接近性は劣るものの、閑静で住環境・自然環境に恵まれた住宅地域に存する。2014年竣工で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、全室個室で、かつ居室面積や居室内の設備水準は標準的で、相応の競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 14】グッドタイム リビング なかもず

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	2,190,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,190,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,210,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	104,915	
④一時金の運用益	300	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	5,869	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	99,346	－
⑦還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,160,000	－
割引率	4.3%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	2,140,000	
土地割合	58.4%	
建物割合	41.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、南海高野線「白鷺」駅から約350mに所在する介護付き有料老人ホーム及び学生マンションであり、最寄り駅からの接近性に優れるほか、2路線利用可能で周辺には生活利便施設も多く立地条件が優れる。2015年竣工であり、全室個室で、かつ専用居室面積や居室内の設備水準はそれぞれ標準的で、相応の競争力を有する。特殊用途が混在することで、単独用途の場合と比較して管理運営の難易度は高いものの賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。以上を総合的に勘案し、鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号15】グッドタイム リビング 香里ヶ丘

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	2,160,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,160,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,190,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	102,449	
④一時金の運用益	284	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	4,249	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	98,484	－
⑦還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,130,000	－
割引率	4.3%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,830,000	
土地割合	64.4%	
建物割合	35.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、京阪本線「枚方市」駅から約3.1kmに所在する住宅型有料老人ホームであり、最寄り駅からの接近性は劣るものの、周辺には商業施設等の利便施設もあり、また閑静で住環境・自然環境に恵まれた住宅地域である。2008年竣工であり、全室個室かつ専用居室面積や居室内の設備水準は標準的で、相応の競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号16】グッドタイム リビング 亀戸

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	2,310,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,310,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,340,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	107,626	
④一時金の運用益	314	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	7,425	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	100,515	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,300,000	－
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	3,060,000	
土地割合	66.9%	
建物割合	33.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、ＪＲ総武線「平井」駅から徒歩約13分であり、高齢者住宅・施設としては、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、東京のみならず千葉方面からのアクセスも比較的良い地域に存します。建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 17】グッドタイム リビング 御影

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	2,260,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	2,260,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	2,280,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	104,452	
④一時金の運用益	319	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	6,804	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	97,967	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	2,230,000	－
割引率	4.1%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	2,140,000	
土地割合	62.4%	
建物割合	37.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、阪神本線「御影」駅から約160mに所在する住宅型有料老人ホームである。最寄り駅への接近性に優れており、かつ大規模商業施設「御影クラッセ」に隣接することから、生活利便性にも優れている。総合設計制度を利用して2010年に竣工した47階建タワーマンション低層部の住宅型有料老人ホームであり、免震構造採用により高い耐震性能を有している。全室個室で、かつ専用居室面積や居室内の設備水準も充分である等、高い競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号18】グッドタイム リビング 尼崎新都心

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	1,660,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,660,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,680,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	76,611	
④一時金の運用益	226	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	4,767	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	72,070	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,630,000	－
割引率	4.1%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,820,000	
土地割合	81.9%	
建物割合	18.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

対象不動産は、ＪＲ東海道本線「尼崎」駅から約500mに所在し、最寄り駅への接近性に優れており、かつ大規模商業施設「あまがさきキューズモール」に隣接することから、生活利便性にも優れている住宅型有料老人ホームである。2009年竣工で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、全室個室で、かつ専用居室面積や居室内の設備は比較的高い水準であり、競争力が高い。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号19】グッドタイム リビング 南千里

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	1,520,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,520,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,530,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	74,049	
④一時金の運用益	217	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	5,222	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	69,044	－
⑦還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,500,000	－
割引率	4.3%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,460,000	
土地割合	85.4%	
建物割合	14.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、阪急千里線「山田」駅から約950mに所在する住宅型有料老人ホームである。1993年竣工で2005年頃に企業の独身寮から住宅型有料老人ホームに用途変更された比較的高級感のある建物であり、専用居室部分は、全室個室で、専用居室面積や居室内の設備水準は標準的である等、相応の競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号20】グッドタイム リビング 神戸垂水

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	1,380,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,380,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,390,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	75,234	
④一時金の運用益	223	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	7,575	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	67,882	－
⑦還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,360,000	－
割引率	4.7%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	5.1%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,260,000	
土地割合	47.7%	
建物割合	52.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅から約2.5kmに所在する住宅型有料老人ホームである。2006年竣工で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、維持管理の状態は良好であり、全室個室で、かつ専用居室面積や居室内の設備水準は標準的で、相応の競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号21】グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	1,550,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,550,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,560,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	79,355	
④一時金の運用益	282	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	7,795	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	71,843	－
⑦還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,550,000	－
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.8%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	2,310,000	
土地割合	49.3%	
建物割合	50.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、ＪＲ京葉線及び千葉都市モノレール「千葉みなと」駅から徒歩約3分であり、当駅から千葉都市モノレールの利用で「千葉」駅までは約4分と、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号22】グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	1,030,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	1,030,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	1,040,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	56,325	
④一時金の運用益	162	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	4,656	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	51,831	－
⑦還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	1,030,000	－
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	5.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	978,000	
土地割合	39.7%	
建物割合	60.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅から徒歩約20分の距離ですが、近隣にバス停が存するほか、車両利用により「泉ヶ丘」駅まで約5分程度でアクセス可能であることから、高齢者住宅・施設としては、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、設計及び設備等において遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号23】グッドタイム リビング 池田緑丘

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	929,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	929,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	937,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	46,722	
④一時金の運用益	138	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	3,744	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	43,116	－
⑦還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	925,000	－
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.8%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,110,000	
土地割合	59.0%	
建物割合	41.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、阪急宝塚線「池田」駅から徒歩約23分の距離ですが、近隣にバス停が存するほか、車両利用により「池田」駅まで6分程度でアクセス可能であることから、高齢者住宅・施設としては、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、設計及び設備等において遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 24】グッドタイム リビング 長津田みなみ台

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	855,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	855,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	864,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	39,314	
④一時金の運用益	122	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	2,270	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	37,167	－
⑦還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	851,000	－
割引率	4.1%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.5%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	905,000	
土地割合	66.7%	
建物割合	33.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、JR横浜線・東急田園都市線・こどもの国線「長津田」駅から徒歩約24分の距離ですが、近隣にバス停が存するほか、車両利用により「長津田」駅まで8分程度でアクセス可能であることから、高齢者住宅・施設としては、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 25】グッドタイム リビング 埼玉蓮田

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	667,000,000 百万円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	667,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	671,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	35,597	
④一時金の運用益	109	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	4,150	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	31,557	－
⑦還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	665,000	－
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	636,000	
土地割合	53.1%	
建物割合	46.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、ＪＲ東北本線「蓮田」駅から徒歩約17分の距離ですが、近隣にバス停が存するほか、車両利用により「蓮田」駅まで5分程度でアクセス可能であることから、高齢者住宅・施設としては、交通・接近条件に特段の難は見られません。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、設計及び設備等において遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 26】グッドタイム リビング 流山 壱番館

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019 年 11 月 1 日時点
鑑定評価額	612,000,000 円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	612,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	618,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	31,019	
④一時金の運用益	96	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	2,090	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	29,025	－
⑦還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	605,000	－
割引率	4.5%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	4.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	609,000	
土地割合	68.5%	
建物割合	31.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅から約7分に所在する住宅型有料老人ホームである。2007年竣工であり、全室個室かつ専用居室面積や居室内の設備水準は標準的で、相応の競争力を有する。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が相対的に優る。本件では、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号27】グッドタイム リビング 流山 弐番館

鑑定評価会社	一般財団法人　日本不動産研究所
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	677,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	677,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	678,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	38,746	
④一時金の運用益	120	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	3,591	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	35,275	－
⑦還元利回り	5.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	676,000	－
割引率	4.5%	類似の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うえ査定した。
最終還元利回り	5.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	648,000	
土地割合	4.6%	
建物割合	95.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅から徒歩約8分の場所に所在する住宅型有料老人ホームである。2016年竣工と築浅であり、経年による劣化は特に認められず、維持管理の状態は良好です。また、賃借人であるグッドタイムリビング株式会社は、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、一定の事業収支の達成に係る確実性・安定性が認められます。敷地利用権は定期借地権であり、収益を獲得し得る期間が限定されており、契約期間満了近時においては賃借人の新規募集が困難となりキャッシュフローが悪化する可能性等について、還元利回りの査定において考慮した。以上を総合的に勘案し、鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号28】グッドタイム リビング 尼崎駅前

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年11月1日時点
鑑定評価額	392,000,000円

項目	内容（千円）	概要等
収益価格	392,000	ＤＣＦ法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
直接還元法による収益価格	390,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定。
①運営収益	非開示	（注）
潜在総収益	非開示	
空室等損失	非開示	
②運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
③運営純収益	19,500	
④一時金の運用益	95	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
⑤資本的支出	1,667	類似不動産における資本的支出の水準、築年数やＥＲにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥純収益　（③＋④－⑤）	17,929	－
⑦還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。
ＤＣＦ法による収益価格	393,000	－
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び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等により査定。
最終還元利回り	4.8%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
原価法による積算価格	1,220,000	
土地割合	37.3%	
建物割合	62.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項
対象不動産は、阪神電気電鉄本線及び阪神なんば線「尼崎」駅から徒歩3分と利便性が高く、都市再生整備が行われ敷地の外周部には歩行者専用通路が整備されているなど、駅近でありながら閑静な地域に存します。また、建物条件では、経年による物理的な劣化は認められるものの、他の競合物件と比較しても、遜色のない水準にあるものと考えられます。本件では、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数等を総合的に勘案して鑑定評価額を決定しています。

（注）本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したことから非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料１】写真／地図

【物件番号１】ＡＩＰ勝どき駅前ビル

【物件番号２】プレザングラン南雪谷

【物件番号３】あいらの杜 東大船

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号４】あいらの杜 石神井公園

【物件番号５】あいらの杜 江戸川篠崎

【物件番号６】シニアフォレスト 横浜都筑

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号７】そんぽの家　豊中南曽根

【物件番号８】イリーゼ狛江･別邸

【物件番号９】アルファリビング高松紺屋町

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 10】グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南

【物件番号 11】グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと

【物件番号 12】グッドタイム リビング 横浜都筑

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 13】グッドタイム リビング 千里ひなたが丘

【物件番号 14】グッドタイム リビング なかもず

【物件番号 15】グッドタイム リビング 香里ヶ丘

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 16】グッドタイム リビング 亀戸

【物件番号 17】グッドタイム リビング 御影

【物件番号 18】グッドタイム リビング 尼崎新都心

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 19】グッドタイム リビング 南千里

【物件番号 20】グッドタイム リビング 神戸垂水

【物件番号 21】グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 22】グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘

【物件番号 23】グッドタイム リビング 池田緑丘

【物件番号 24】グッドタイム リビング 長津田みなみ台

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 25】グッドタイム リビング 埼玉蓮田

【物件番号 26】グッドタイム リビング 流山 壱番館

【物件番号 27】グッドタイム リビング 流山 弐番館

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【物件番号 28】グッドタイム リビング 尼崎駅前

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

≪　地　図　≫

番号	物件名
1	ＡＩＰ勝どき駅前ビル
2	プレザングラン南雪谷
3	あいらの杜 東大船
4	あいらの杜 石神井公園
5	あいらの杜 江戸川篠崎
6	シニアフォレスト横浜都筑
7	そんぽの家 豊中南曽根
8	イリーゼ狛江･別邸
9	アルファリビング高松紺屋町
10	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南
11	グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと
12	グッドタイム リビング 横浜都筑
13	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘
14	グッドタイム リビング なかもず

番号	物件名
15	グッドタイム リビング 香里ヶ丘
16	グッドタイム リビング 亀戸
17	グッドタイム リビング 御影
18	グッドタイム リビング 尼崎新都心
19	グッドタイム リビング 南千里
20	グッドタイム リビング 神戸垂水
21	グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通
22	グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘
23	グッドタイム リビング 池田緑丘
24	グッドタイム リビング 長津田みなみ台
25	グッドタイム リビング 埼玉蓮田
26	グッドタイム リビング 流山 壱番舘
27	グッドタイム リビング 流山 弐番舘
28	グッドタイム リビング 尼崎駅前

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考資料２】本取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

物件名称	取得（予定）日	取得（予定）価格（注１） （百万円）	比率（注２） （%）
ニチイケアセンター福島大森	2014年3月28日	265	0.3%
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ広島光が丘	2014年3月28日	960	1.2%
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ相模原中央	2014年3月28日	1,170	1.4%
チャームスイート緑地公園	2014年3月28日	1,950	2.4%
さわやか海響館	2014年3月28日	630	0.8%
さわやか鳴水館	2014年3月28日	590	0.7%
さわやかはーとらいふ西京極	2014年3月28日	750	0.9%
ヴェルジェ枚方	2014年3月28日	950	1.2%
ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ衣笠山公園	2014年11月5日	1,839	2.2%
ラ・ナシカあらこがわ	2014年11月5日	1,279	1.6%
さわやか日の出館	2014年11月5日	773	0.9%
さわやかリバーサイド栗の木	2014年11月5日	266	0.3%
さわやか大畠参番館	2014年11月5日	289	0.4%
スーパー・コートJR奈良駅前	2014年11月5日	1,569	1.9%
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	2015年6月1日	740	0.9%
みんなの家・中央区円阿弥	2015年6月1日	838	1.0%
シルバーハイツ羊ヶ丘３番館	2015年10月15日	1,200	1.5%
アルファリビング岡山西川緑道公園	2015年11月24日	730	0.9%
アルファリビング岡山後楽園	2015年11月24日	610	0.7%
アルファリビング高松駅前	2015年11月24日	605	0.7%
アルファリビング高松百間町	2015年11月24日	605	0.7%
そんぽの家 西田辺駅前	2016年10月6日	710	0.9%
イリーゼ狛江・別邸	2018年12月20日	394	1.6%
	2020年4月2日	920	
ＡＩＰ勝どき駅前ビル	2020年4月2日	8,150	9.9%
プレザングラン南雪谷	2020年4月2日	3,380	4.1%
あいらの杜 東大船	2020年4月2日	2,271	2.8%
あいらの杜 石神井公園	2020年4月2日	2,070	2.5%
あいらの杜 江戸川篠崎	2020年4月2日	1,499	1.8%
シニアフォレスト横浜都筑	2020年4月2日	1,202	1.5%
そんぽの家 豊中南曽根	2020年4月2日	825	1.0%
アルファリビング高松紺屋町	2020年4月2日	1,225	1.5%
グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	2020年4月2日	11,150	13.5%
グッドタイム リビング 千葉みなと／海岸通・プラテシア 千葉みなと	2020年4月2日	4,516	5.5%
グッドタイム リビング 横浜都筑	2020年4月2日	4,064	4.9%
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2020年4月2日	2,800	3.4%
グッドタイム リビング なかもず	2020年4月2日	2,180	2.6%
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2020年4月2日	2,120	2.6%
グッドタイム リビング 亀戸	2020年4月2日	1,860	2.3%
グッドタイム リビング 御影	2020年4月2日	1,820	2.2%
グッドタイム リビング 尼崎新都心	2020年4月2日	1,585	1.9%
グッドタイム リビング 南千里	2020年4月2日	1,430	1.7%
グッドタイム リビング 神戸垂水	2020年4月2日	1,370	1.7%
グッドタイム リビング 千葉みなと／駅前通	2020年4月2日	1,320	1.6%
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	2020年4月2日	980	1.2%
グッドタイム リビング 池田緑丘	2020年4月2日	920	1.1%
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	2020年4月2日	850	1.0%
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	2020年4月2日	659	0.8%
グッドタイム リビング 流山 壱番舘	2020年4月2日	610	0.7%
グッドタイム リビング 流山 弐番舘	2020年4月2日	563	0.7%
グッドタイム リビング 尼崎駅前	2020年4月2日	320	0.4%
ポートフォリオ合計（50物件）		82,372	100%

（注１）「取得(予定)価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含まれていません。
（注２）「比率」は、取得(予定)価格総額に対する各物件の取得(予定)価格の比率を、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。

*　本投資法人のホームページアドレス： http://www.nippon-healthcare.co.jp/

以　上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。