

2018年12月20日現在

ニッポンに、
心強い
未来を。

日本ヘルスケア投資法人

2018年10月期(第9期)決算説明資料
銘柄コード：3308



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

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management



目次

はじめに

2018年10月期(第9期)の決算説明会トピックス 3

Section 1

2018年10月期決算の状況

2018年10月期決算 5
2019年4月期及び2019年10月期業績・分配金予想 6
分配金の推移 7

Section 2

外部成長

手元資金の有効活用について 9
2019年4月期(第10期)取得物件 10
新規オペレーター紹介 11
資産規模の推移 12
パイプラインの拡充 13
ポートフォリオマップ(2018年12月20日時点) 14
オペレーター一覧(2018年12月20日時点) 15

Section 3

ポートフォリオ分析

ポートフォリオ一覧(2018年12月20日時点) 17
保有施設の状況:ポートフォリオ全体の入居率の推移 18
各物件の残存賃貸借契約期間 19
保有施設の状況:各施設の料金体系 20
保有施設の状況(2018年12月20日時点) 21
保有施設の入居者属性(2018年12月20日時点) 22

Section 4

ESGへの取り組み

ESGへの取り組み 環境(Environment) 24
ESGへの取り組み 社会(Social) 25
ESGへの取り組み ガバナンス(Governance) 27

Section 5

財務の状況

有利子負債の状況(2018年10月期末) 30
投資主優待制度の概要 31

Appendix



はじめに

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。日本ヘルスケア投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれておりますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または 黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。



2018年10月期(第9期)の決算説明会トピックス

■ <外部成長>

- ポートフォリオにおいて、初の東京都所在の物件を取得(2018年12月20日付)
「イリーゼ狛江・別邸(取得価格:約3.9億円、準共有持分30%)」

■ <運用状況>

- 2018年10月期末のポートフォリオ全体の平均入居率は90.6%(前期比:0.6%下落)と安定推移
- オペレーターの賃料負担力は1.6と前期比0.1ポイント上昇

■ <財務関連>

- 借入金融機関の拡大(8期末:7行→9期末:8行)
- LTV46.5%、固定比率100.0%、平均借入残存期間2.5年



Section 1

2018年10月期決算の状況



2018年10月期決算

2018年10月期 実績

(単位: 百万円)

	2018年4月期 (第8期) 実績	2018年10月期 (第9期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	22	22	-
営業収益	697	697	▲ 0
営業費用	424	425	+ 1
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	100	90	▲ 9
内) 減価償却費	198	199	+ 1
営業利益	273	271	▲ 1
営業外収益	1	0	▲ 1
営業外費用	27	28	+ 0
内) 支払利息	21	21	+ 0
経常利益	247	244	▲ 3
当期純利益	246	243	▲ 3
期末発行済投資口数(口)	74,632	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,163	4,130	▲ 33
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,303	3,260	▲ 43
1口当たり利益超過分配金	860	870	+ 10
(ご参考)			
1口当たり減価償却費(円)	2,657	2,674	
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.4%	32.5%	

要因	項目	
増加	■ 資産保管及び一般事務報酬	+ 6百万円
	■ 減価償却費	+ 1百万円
減少	■ 修繕費	▲ 9百万円

2018年10月期 予想・実績比較

(単位: 百万円)

	2018年10月期 (第9期) 予想 (2018年6月18日開示)	2018年10月期 (第9期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	22	22	-
営業収益	697	697	▲ 0
営業費用	427	425	▲ 1
当期純利益	241	243	+ 2
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,100	4,130	+ 30
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,230	3,260	+ 30
1口当たり利益超過分配金	870	870	-



2019年4月期及び2019年10月期業績・分配金予想

2019年4月期見通し

(単位:百万円)

	2019年4月期 (第10期) 予想	2018年10月期 (第9期) との差
期末保有物件数(件)	23	+1
営業収益	705	+7
営業費用	424	▲0
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	94	+4
内) 減価償却費	203	+3
営業利益	280	+8
営業外収益	-	▲0
営業外費用	28	+0
内) 支払利息	21	+0
経常利益	251	+7
当期純利益	250	+7

要因	項目	
増加	■ 期中取得物件(1物件)賃共収入	+ 7百万円
増加	■ 修繕費	+ 5百万円
	■ その他支払手数料	+ 4百万円
減少	■ 資産保管及び一般事務報酬	▲ 6百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 4百万円

	2019年4月期 (第10期) 予想	2018年10月期 (第9期) との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,230	+ 100
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,360	+ 100
1口当たり利益超過分配金	870	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,724
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	31.9%

2019年10月期見通し

(単位:百万円)

	2019年10月期 (第11期) 予想	2019年4月期 (第10期) との差
期末保有物件数(件)	23	-
営業収益	707	+2
営業費用	427	+2
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	94	▲0
内) 減価償却費	204	+1
営業利益	280	▲0
営業外収益	-	-
営業外費用	29	+0
内) 支払利息	22	+0
経常利益	251	▲0
当期純利益	250	▲0

要因	項目	
増加	■ 前期取得物件(1物件)通期寄与	+ 2百万円
増加	■ 公租公課(一般管理費)	+ 1百万円
	■ 減価償却費	+ 1百万円

	2019年10月期 (第11期) 予想	2019年4月期 (第10期) との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,230	-
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,350	▲10
1口当たり利益超過分配金	880	+10

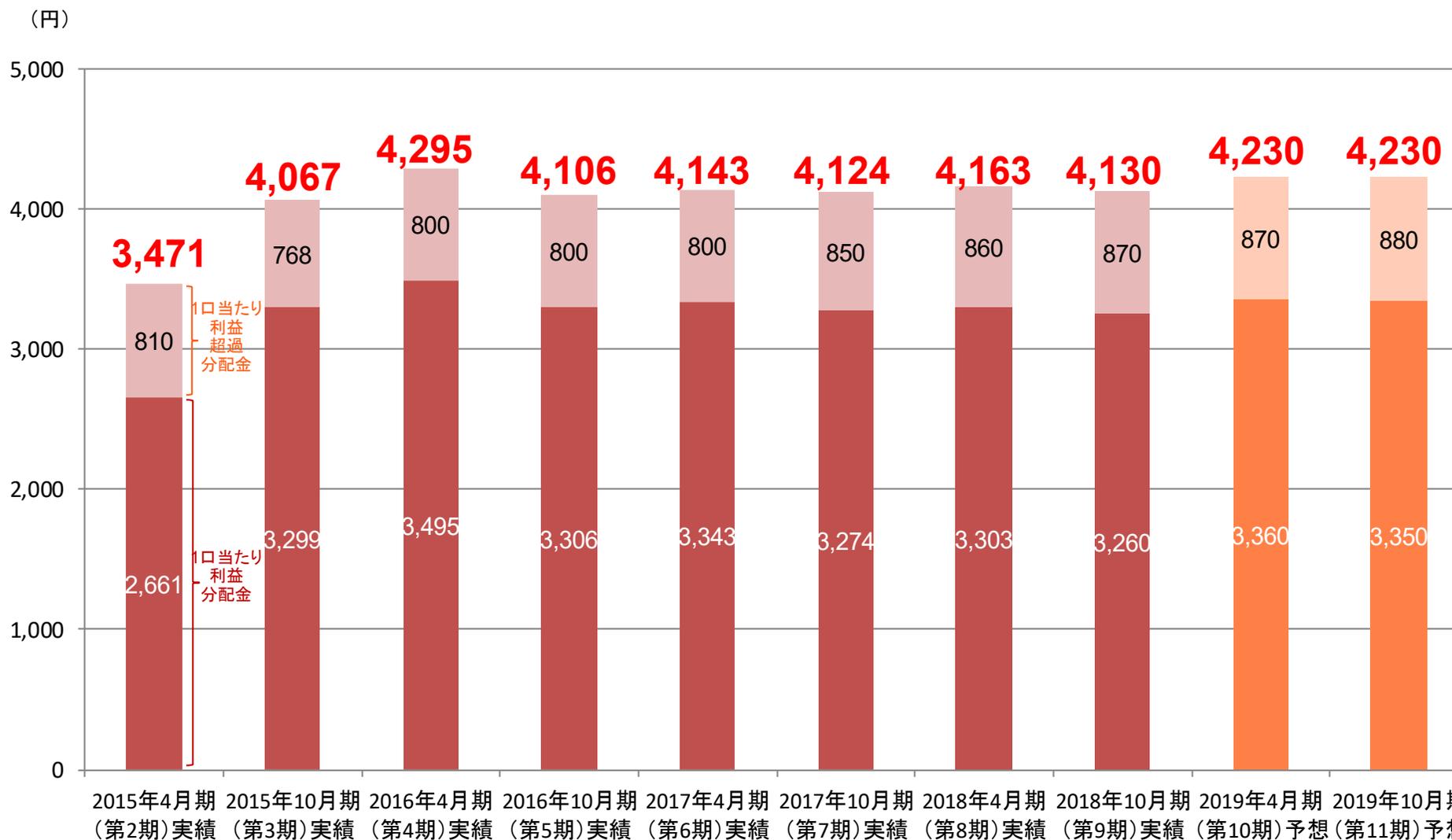
(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,746
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.0%

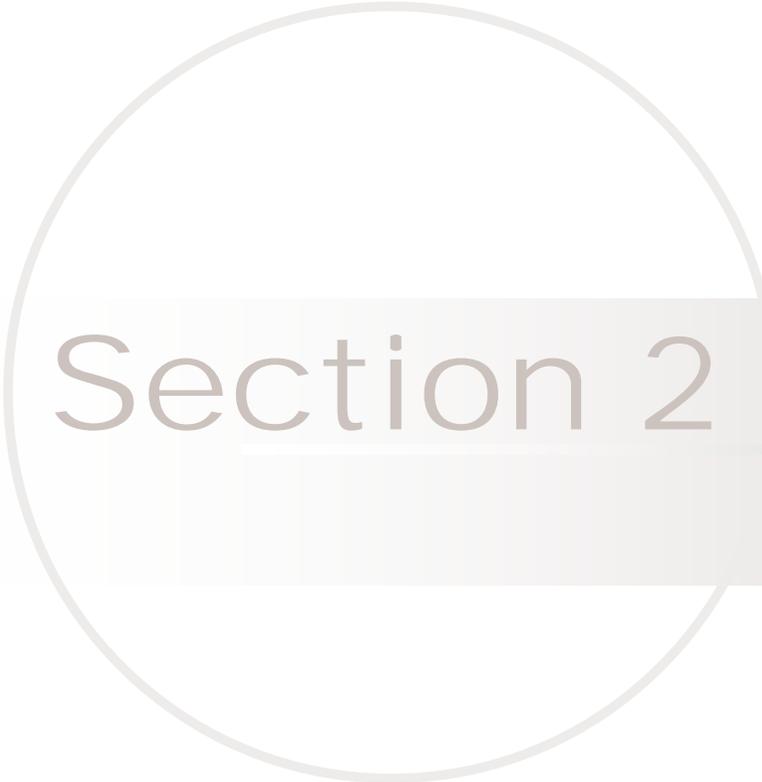


分配金の推移

分配金の推移



(注) 分配金の実績は上場日以降の実績を記載しております。



Section 2

外部成長



手元資金の有効活用

手元資金の活用手法

- 手元資金の活用方法として、様々な選択肢(物件取得、借入金の返済、自己投資口取得、利益超過分配等)がある中、従前の利益超過分配に加え、分配金への継続的な寄与度が高い物件取得を実施。

想定シナリオ	具体的な施策	効果／影響
利益超過分配	毎期計上の減価償却費の40%を上限に、利益超過分配を実施	安定配当に寄与
新規物件取得	<ul style="list-style-type: none">● 毎期1億円程度、手元資金が積み上がるため、物件取得に充当● ブリッジファンドから、手元資金額に応じた継続的な取得を検討	配当に継続的に寄与
借入金の返済	有利子負債返済による負債コストの削減	コスト削減効果は低い
自己投資口取得	自己投資口取得・消却を通じた資本の効率化	発行投資口数減少により流動性低下につながる

効率的な資金活用により、投資主価値の最大化を目指します。



2019年4月期(第10期)取得物件

イリーゼ狛江・別邸(一部取得)

取得価格:394.5百万円(取得日:2018年12月20日、準共有持分30%)
 オペレーター:HITOWAケアサービス株式会社
 施設の類型:介護付有料老人ホーム



人口が集中する東京立地における初の物件取得

所在地	東京都狛江市東野川一丁目32番5号	鑑定価格	399百万円(注)
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	鑑定NOI 利回り	4.6%
準共有者	合同会社DAヘルスケア2	地積	2,475.48㎡
居室数	59室	延床面積	2,016.73㎡
入居率	98.3%(2018年7月1時点重要事項説明書)	建築時期	2017年1月

(注)2018年12月1日時点。準共有持分30%相当として算出

立地特性

施設内は、様々な草花が効果的に植栽され、周辺の野川緑道沿いは桜並木通りとなっており、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る。

地域特性

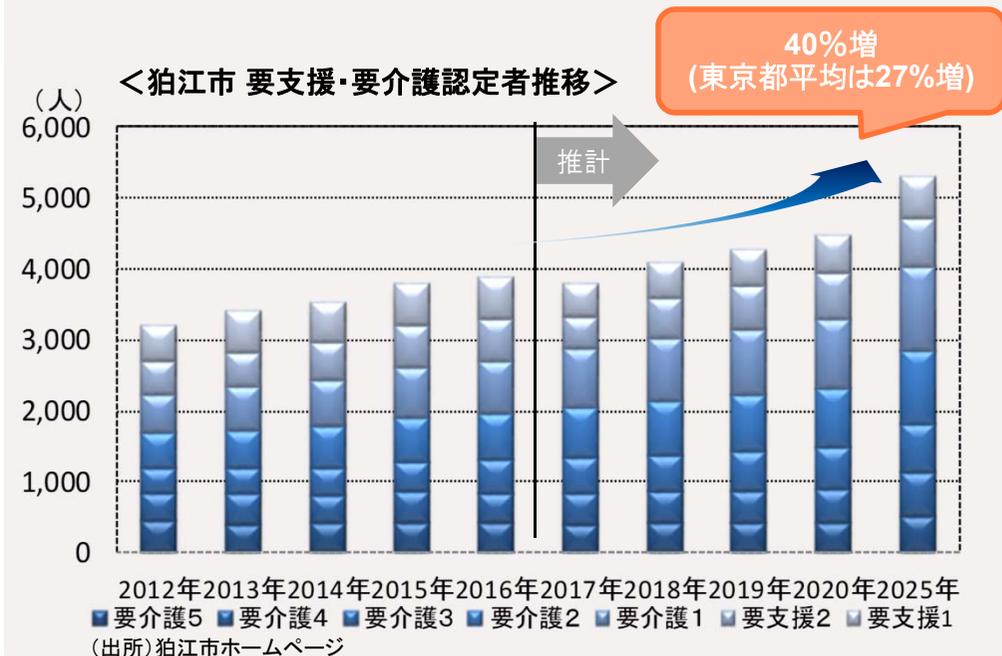
本物件の3Km圏内は狛江市全域と調布市の一部並びに世田谷区の一部が含まれ、75歳以上高齢者数は122千人、2市1区の総人口に占める割合は32.6%となる。なお狛江市の75歳以上高齢者数は、2018年の10.6千人から2025年に12.4千人になると見込まれている。

物件特性

本物件は2017年竣工と築浅であり、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、トイレを備えている。

狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率

2017年の狛江市の要支援・要介護認定者数は3,778人、2020年には4,470人(2017年比+18%)へと推移し、2025年には5,296人(2017年比+40%)になると推計。
 東京都全体では、要支援・要介護認定者数は2017年に591,631人、2025年に748,703人(+27%)と推計されており、狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率の方が大きい。



(参考)<狛江市 人口推計>

	2017年	2020年 (推計)	2025年 (推計)
総人口(人)	81,633	81,813	81,566
高齢者人口(人)	19,670	20,064	20,495
高齢化率	24.1%	24.5%	25.1%
要支援・要介護認定者数(人)	3,778	4,470	5,296
総人口に対する比率	4.6%	5.5%	6.5%



新規オペレーター紹介



会社名	HITOWAケアサービス株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号
代表者	代表取締役社長 袴田 義輝
設立年月日	2006年11月
資本金	100百万円
属性 (上場市場)	未上場会社
事業目的 内容	<p>【目的】 「家族とくらしを支える」をコンセプトに、家族の絆を支える高齢者の自立と家族へのサポートをおこない、「あなたに会えてよかった」と言われる介護サービスの実現とプラスワンのサービス提供を通じて、あらゆるお客様のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)向上の実現を目指す。</p> <p>【事業内容】 <ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホームの運営 ・サービス付き高齢者向け住宅の運営 ・居宅介護支援事業 ・居宅サービス事業 ・訪問介護 </p>

運営施設	施設数	居室数
特定施設入居者生活介護	48	2,836
住宅型有料老人ホーム	52	3,276
サービス付き高齢者向け住宅	9	614
グループホーム	5	81
合計	114	6,807

社名・スローガン

▶社名について

HITOWA=HITO(人)+WA(和・輪)+TOWA(永遠)
生活総合支援サービスを提供する企業として、人と人の「和」を大切にしながら、さまざまな事業が繋がり、ひとつの「輪」となって、よりよい社会を創造したい。人と暮らしを、「永遠(とわ)」に支えつづけたい。そんな想いを「HITOWA」という社名に込めております。

▶事業スローガン

すべては「あなたに会えてよかった」と言われるケアサービスのために。

▶介護十訓

1. 自分の家族にされたい介護を行います。
2. 笑顔と心あるサービスを行います。
3. どなたでも積極的に受入れます。
4. 最期まで感謝される介護を目指します。
5. あらゆる事故をゼロとします。
6. お客様の尊厳とその人らしさを守ります。
7. 喜びを感じる食事ケアを目指します。
8. 気持ちの良い排泄ケアを目指します。
9. 安心で安全な入浴ケアを目指します。
10. 地域に愛される存在となります。



「あなたに会えてよかった」と言われる介護を目指して

代表取締役社長 袴田 義輝

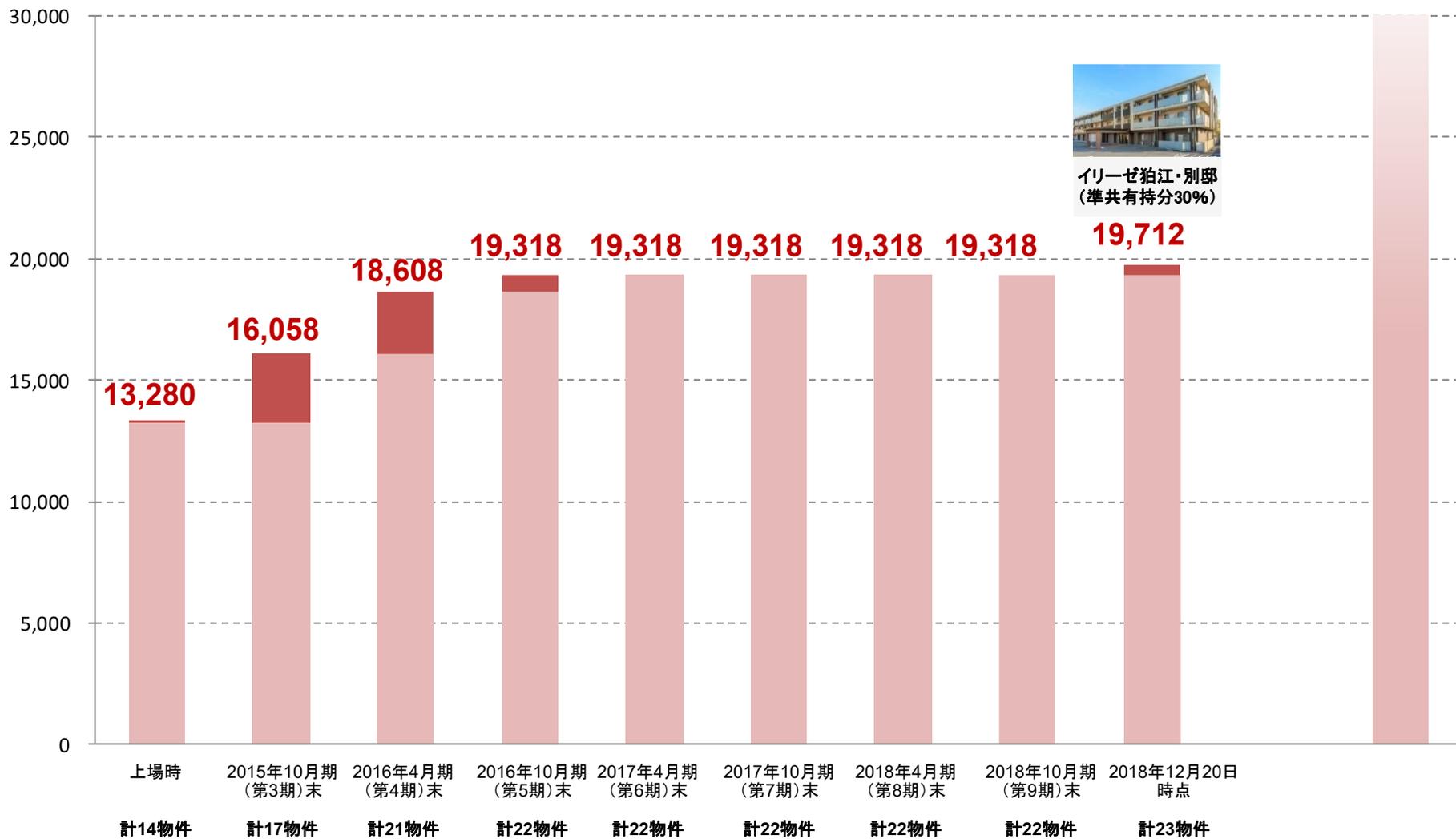
(出所)会社HP等



資産規模の推移

厳選した物件取得による外部成長

(百万円)





パイプラインの拡充

大和証券グループ(スポンサー)が組成したブリッジファンド及び大和ACAヘルスケアをパイプラインとした物件取得の拡大

スポンサーのブリッジファンド

<総額140億円のパイプライン(一部)>



ニチイホーム勝どき



(仮称)笠間プロジェクト



イリーゼ泊江・別邸
(準共有持分70%)



アルファリビング
高松紺屋町

大和ACAヘルスケア(パイプラインサポート契約締結予定)

<スポンサーが 66%出資する大和ACAヘルスケアとパイプラインサポート契約を協議中>
(2019年1月中に締結予定)

- 今後、大和ACAヘルスケアが組成するファンドからの物件取得を目指す

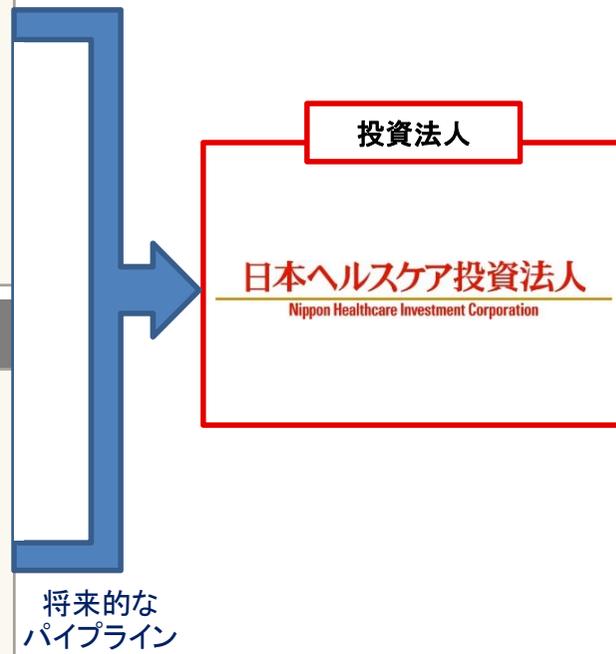


大和ACAヘルスケア

【事業内容】国内の介護施設・病院への投資

- 将来性のある介護関連不動産及び病院不動産への投資
- ヘルスケア不動産を自己所有している運営事業者への投資 (医療法人、介護事業者等の事業承継)

既存施設及び開発・ハリューアップ物件





ポートフォリオマップ(2018年12月20日時点)

保有物件は14都道府県に分散

三大都市圏



北海道地方
1物件

中部地方
3物件

中国地方
3物件

東北地方
1物件

関東地方
5物件

近畿地方
5物件

四国地方
2物件

九州地方
3物件

中核都市部



(注1) 赤丸は三大都市圏、青丸は中核都市部を示します。

施設名の背景はオレンジが介護付有料老人ホーム、ブルーが住宅型有料老人ホーム、黄緑がサービス付き高齢者向け住宅を示します。

(注2) 「みんなの家・大宮吉野町」は2018年12月1日付で「みんなの家・大宮つつじヶ丘公園」に名称変更しております。以下本書において同様です。

投資方針

地域区分	定義	組入比率の目安	組入比率(*)
三大都市圏	東京圏:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏:愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上	61.8%
中核都市部	人口20万人以上の都市(三大都市圏を除く)	50%以下	38.2%
その他	人口20万人未満の都市 (三大都市圏及び中核都市部を除く)	10%以下	0.0%

(*) 組入比率は取得価格を基準とします。

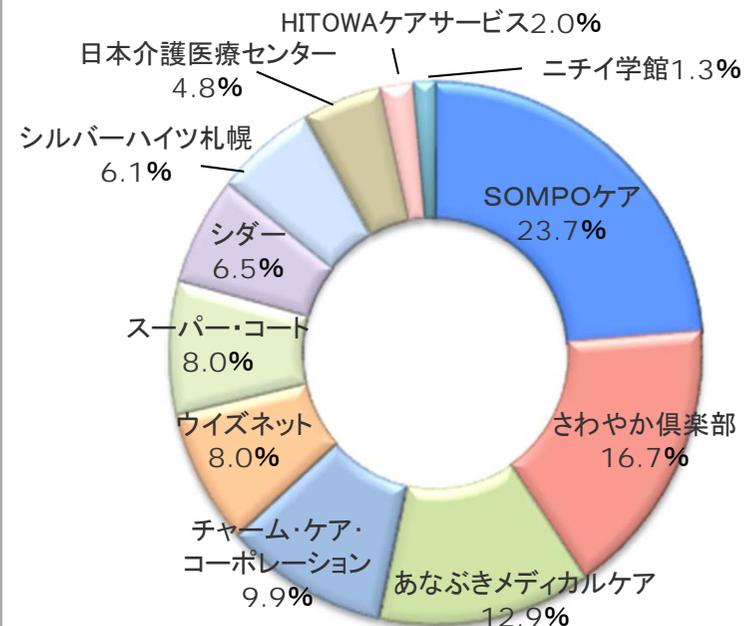


オペレーター一覧(2018年12月20日時点)

高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	運営施設総数 (注1、2) (件)	運営居室総数 (注1) (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	429	13,970	1973年8月	東証一部上場会社
SOMPOケア	428	26,131	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
ウイズネット	125	3,524	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
HITOWAケアサービス	114	6,807	2006年11月	—
さわやか倶楽部	82	4,814	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	48	3,236	1984年8月	東証一部上場会社
スーパー・コート	48	3,209	1995年5月	—
シダー	42	2,254	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
あなぶきメディカルケア	30	1,338	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
日本介護医療センター	21	905	1997年10月	—
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年12月	—

オペレーターの分散状況

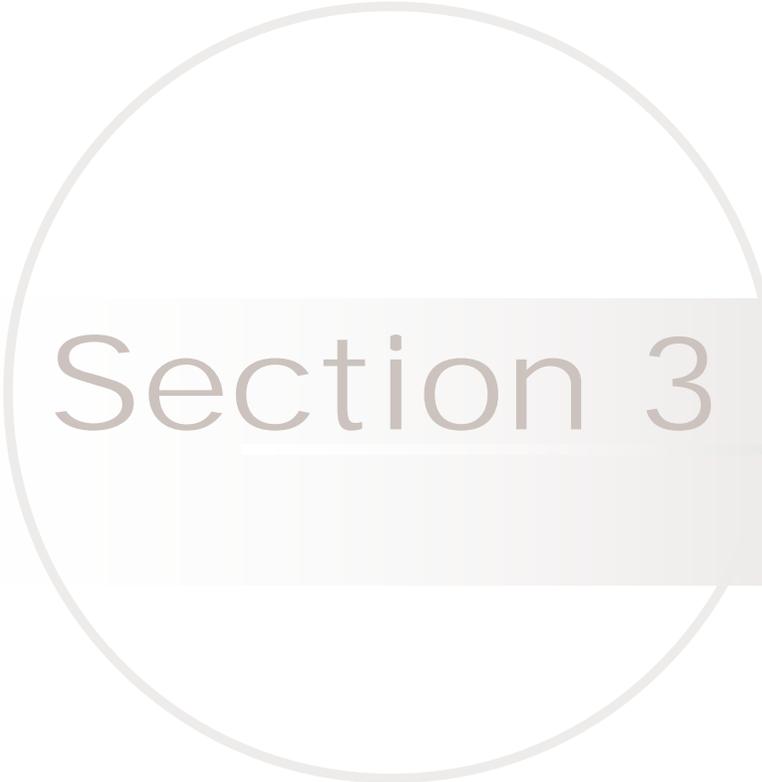


一つのオペレーターと賃貸借契約を締結する資産規模
40%以下

(注)取得価格総額に対するオペレーター毎の取得価格の合計比率を、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注1)「運営施設総数」及び「運営居室総数」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(2018年10月末時点)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施設数及び居室数を取得しております。

(注2)オペレーターの運営施設数順に記載しております。



Section 3

ポートフォリオ分析

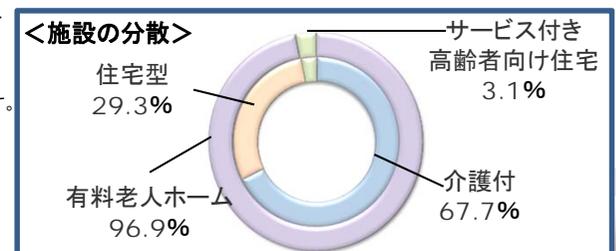


ポートフォリオ一覧 (2018年12月20日時点)

番号 (注1)	取得時期	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格(注2)		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	居室数 (室) (注4)	入居率(%)		
						価格 (百万円)	比率(%)			第8期 (注5)	第9期 (注6)	差
①	第1期	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	9.9	3,060	128	98.4	98.4	0.0
②	第2期	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	8.0	1,750	155	93.5	92.9	▲0.6
③	第1期	SOMPOケアラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア(注7)	広島県広島市	960	4.9	1,230	80	97.5	93.7	▲3.8
④	第1期	SOMPOケアラヴィーレ相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,170	5.9	1,780	80	71.2	78.7	7.5
⑤	第2期	SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.3	2,060	104	90.3	89.4	▲0.9
⑥	第5期	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム		大阪府大阪市	710	3.6	739	42	97.6	97.6	0.0
⑦	第1期	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	630	3.2	898	65	98.4	95.3	▲3.1
⑧	第1期	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	590	3.0	813	87	100.0	100.0	0.0
⑨	第1期	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム		京都府京都市	750	3.8	1,140	84	98.8	94.0	▲4.8
⑩	第2期	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム		新潟県新潟市	773	3.9	920	50	100.0	96.0	▲4.0
⑪	第2期	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム		新潟県新潟市	266	1.3	323	33	94.8	94.8	0.0
⑫	第2期	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	355	50	100.0	94.0	▲6.0
⑬	第1期	ニチイケアセンター福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.3	341	52	100.0	100.0	0.0
⑭	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋市	1,279	6.5	1,430	100	98.0	98.0	0.0
⑮	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	950	4.8	1,590	104	70.0	76.6	6.6
⑯	第3期	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ウイズネット	埼玉県さいたま市	740	3.8	776	33	93.9	84.8	▲9.1
⑰	第3期	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム		埼玉県さいたま市	838	4.3	860	51	64.7	80.3	15.6
⑱	第3期	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,200	6.1	1,340	109	93.6	92.7	▲0.9
⑲	第4期	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	730	3.7	787	53	87.2	76.3	▲10.9
⑳	第4期	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム		岡山県岡山市	610	3.1	658	45	89.5	89.5	0.0
㉑	第4期	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム		香川県高松市	605	3.1	641	43	90.9	81.8	▲9.1
㉒	第4期	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅		香川県高松市	605	3.1	626	50	85.1	83.3	▲1.8
㉓	第10期	イリーゼ狛江・別邸	介護付有料老人ホーム	HITOWAケアサービス	東京都狛江市	394	2.0	399	59	-	98.3	-
11オペレーター 23物件 合計						19,712	100.0	24,516	1,657	-	-	

(注1) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称、施設の類型の背景は施設の類型により、介護付き有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。
(注2) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。「比率」は、取得価格総額に対する各取得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。
(注3) 「鑑定評価額」は、「イリーゼ狛江・別邸」は2018年12月1日時点、それ以外の施設は2018年10月31日時点のものです。「イリーゼ狛江・別邸」は準共有持分30%相当として算出しています。
(注4) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。
(注5) 「入居率」は、運用会社が2018年5月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
(注6) 「入居率」は、運用会社が2018年11月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
(注7) 2018年4月1日付で「SOMPOケアメッセージズ株式会社」は「SOMPOケア株式会社」に商号変更し、2018年7月1日付で「SOMPOケアネクスト株式会社」を吸収合併しています。以下同様です。

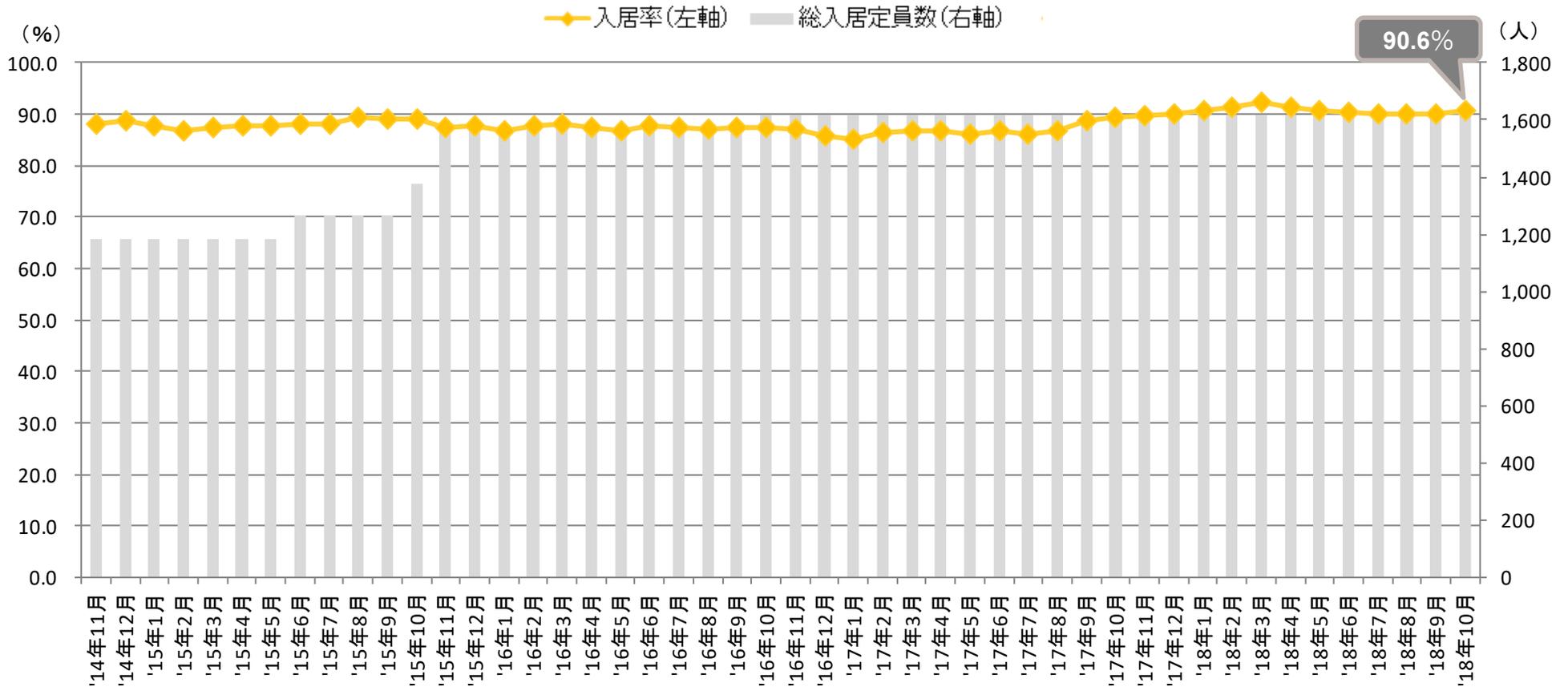
(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率





保有施設の状況：ポートフォリオ全体の入居率の推移

入居率の推移(全体)



入居率は安定推移

- 全体の入居率は、2018年4月末の91.2%から2018年10月末の90.6%へと0.6%下落。
- 期中平均は2018年4月期の90.8%から2018年10月期の90.2%へと0.6%下落。
- 期末比、期中比共に前期比で下落はしたものの、90%を維持しており安定推移している。

(注)「入居率」は、月末時点において、全施設にヒアリング済みの入居者数を入居定員数で除した数値を記載しております。



各物件の残存賃貸借契約期間

オペレーター	物件名称	契約満了日	残存賃貸借契約期間 ^(注3)
HITOWAケアサービス	イリーゼ狛江・別邸	2047年1月31日	28.3年
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	2044年3月31日	25.4年
	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	2037年2月28日	18.3年
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	2039年7月14日	20.7年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	2038年8月28日	19.8年
シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2035年11月30日	17.1年
あなぶきメディカルケア	アルファリビング岡山西川緑道公園	2035年6月30日	16.7年
	アルファリビング岡山後楽園		
	アルファリビング高松駅前		
	アルファリビング高松百間町		
SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2034年9月11日	15.9年
	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	15.4年
	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		
	そんぼの家 西田辺駅前	2027年3月31日	8.4年
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	16.1年
	さわやかリバーサイド栗の木		
	さわやか大島参番館		
	さわやか海響館	2034年3月27日	15.4年
	さわやか鳴水館		
	さわやかはーとらいふ西京極		
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	2034年3月31日	15.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	15.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	9.4年
平均残存期間			16.8年

(注1) 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しております。

(注2) 契約形態は、全て普通賃貸借契約です。

(注3) 「残存賃貸借契約期間」は2018年10月31日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しております。



保有施設の状況：各施設の料金体系

施設名	入居一時金(千円) ^(注1、2)	月額利用料(円) ^(注1、2)	重要事項説明書記載日
チャームスイート緑地公園 ^(注2)	2,400~4,800	165,879~211,879	2018年7月1日
		245,879~251,879	
スーパー・コートJR奈良駅前		150,080	2018年5月1日
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	186,690	2018年11月1日
		261,690~300,020	
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		234,800~254,800	2018年7月1日
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	3,800~7,800	199,071	2018年8月1日
		262,401~329,071	
さわやか海響館		142,600~145,600	2018年10月1日
さわやか鳴水館		103,440~138,440	2018年10月1日
さわやかはーとらいふ・西京極		161,600~181,600	2018年10月1日
さわやか日の出館		196,820	2018年10月1日
さわやかリバーサイド栗の木		157,742	2018年10月1日
さわやか大島参番館		122,300	2018年10月1日
ニチイケアセンター福島大森		162,743	2018年10月1日
ラ・ナシカあらこがわ	1,260~2,100	152,340~154,340	2018年10月1日
		189,340	
ヴェルジェ枚方		135,000	2018年9月26日
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		166,837	2018年10月1日
みんなの家・中央区円阿弥		162,400	2018年10月1日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2,000~4,000	165,780~173,340	2018年10月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	137,000~159,000	2018年10月1日
アルファリビング岡山後楽園	1,620~2,850	148,000~189,000	2018年10月1日
アルファリビング高松駅前	1,200	157,000~180,000	2018年10月1日
アルファリビング高松百間町	1,200	160,000~205,000	2018年10月1日
そんぽの家 西田辺駅前 ^(注2)		195,500	2018年10月1日
イリーゼ狛江・別邸		227,000~248,000	2018年7月1日

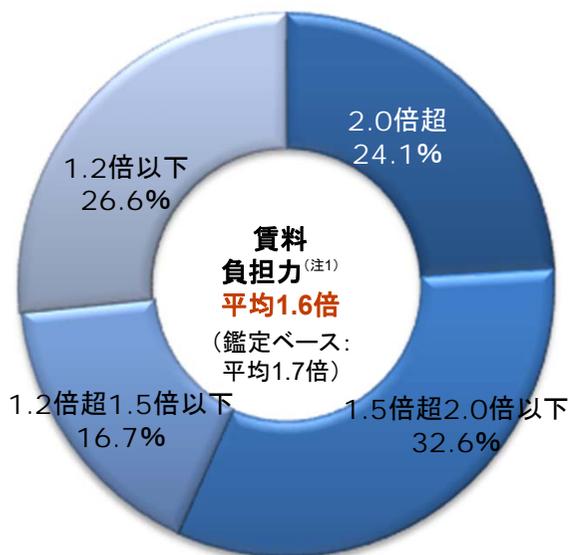
(注1)「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しております。「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しております。「入居一時金」がある施設については、入居一時金方式を記載、「入居一時金」と「月額利用料」をそれぞれ記載、「入居一時金」がない施設については月払い方式を記載しております。

(注2)チャームスイート緑地公園(入居一時金あり/改定前月額利用料:162,120円~208,120円、入居一時金なし/改定前月額利用料:242,120円~248,120円)は2018年7月、そんぽの家 西田辺駅前(改定前月額利用料:182,500円)は2018年9月にそれぞれ料金改定を行っております。

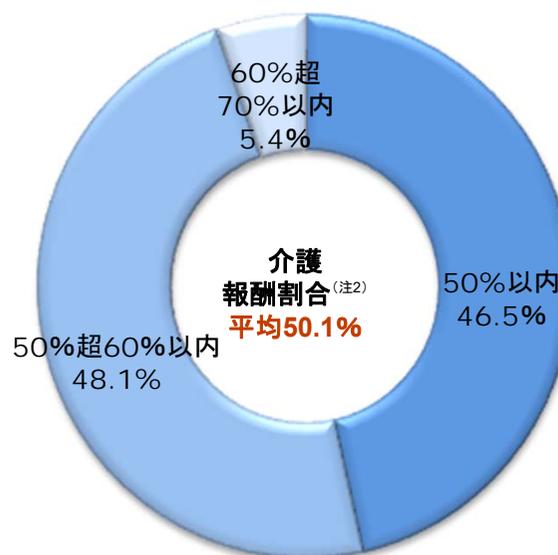


保有施設の状況(2018年12月20日時点)

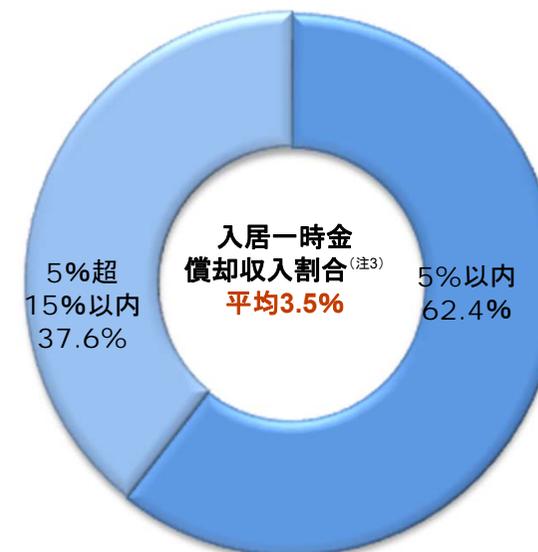
賃料負担力



介護報酬割合



入居一時金償却収入割合



(注1)「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。
*EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(注2)「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しております。

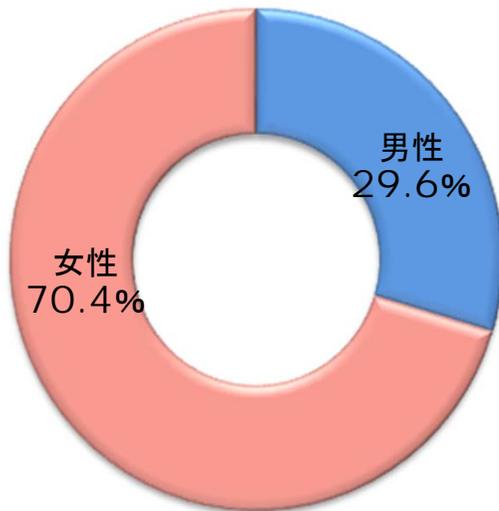
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2017年10月から2018年9月における事業収支の情報に基づいております。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2017年7月から2018年6月、ラ・ナシカあらこがわは2017年4月から2018年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2017年9月から2018年8月における事業収支の情報に基づいております。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の数値を記載しております。

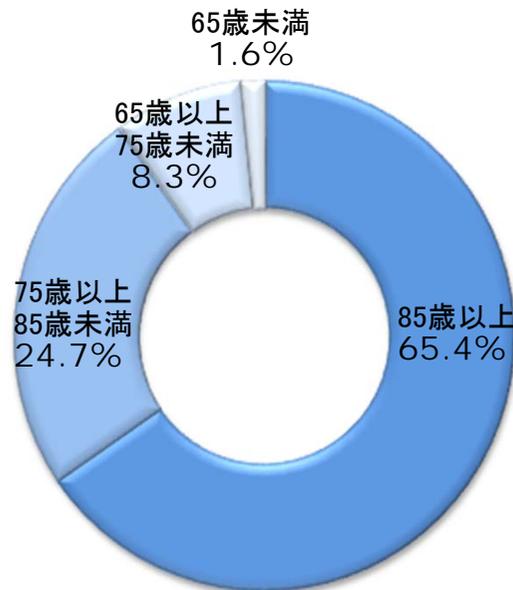


保有施設の入居者属性(2018年12月20日時点)

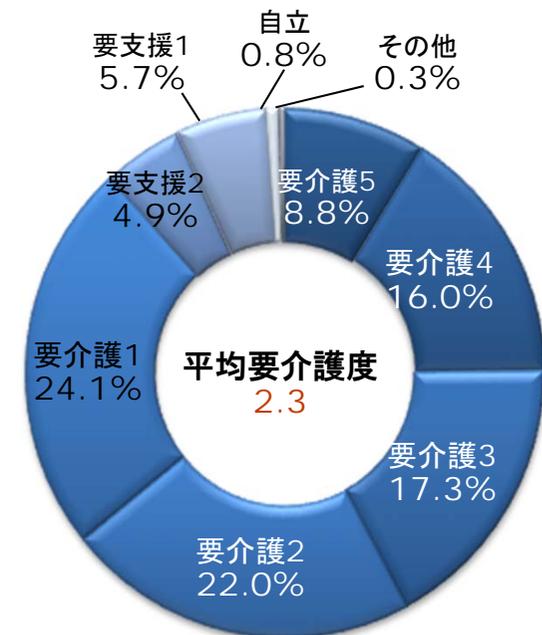
性別



年齢帯



要介護・支援度

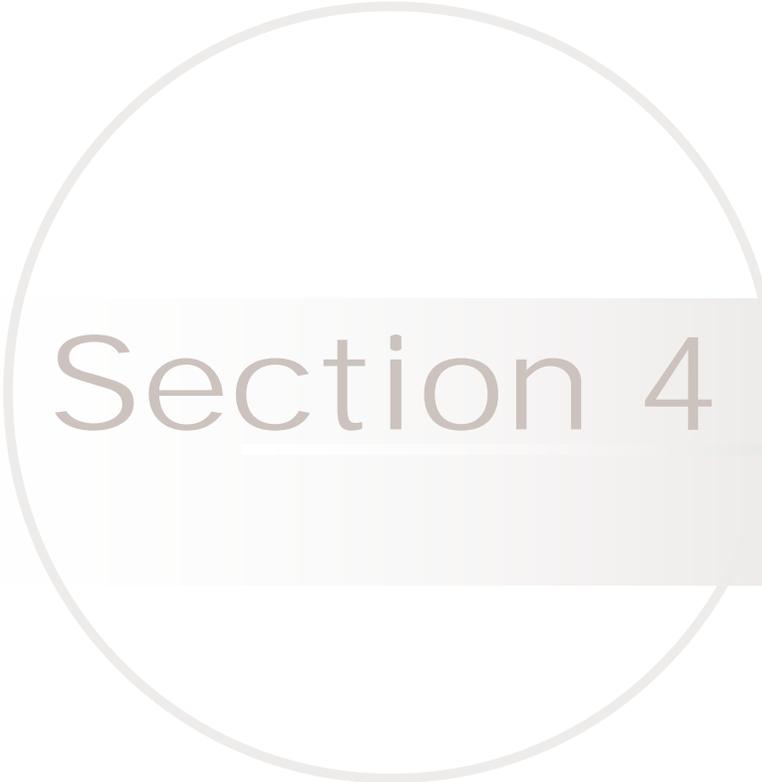


(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

(注2) 全入居者(「SOMPOケアラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「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、記載しております。

(※) データは運用会社が2018年11月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。「イリーゼ泊江・別邸」は施設全体の数値を記載しております。



Section 4

ESGへの取り組み



ESGへの取り組み 環境 (Environment)

本資産運用会社では、ESG(Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス)への取り組みを重要な経営課題と位置付けております

サステナビリティ委員会の設置

- 本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、ESGに係る取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、代表取締役社長を委員長として、「サステナビリティ委員会」を2014年6月に設置しております。
- 同委員会は、平均年3回以上の頻度で開催され、マネジメントを含む役員員に対し、ESGに関連する情報を共有し、更なる改善に取り組んでおります。

環境方針の策定

- 本投資法人及び資産運用会社は、不動産分野における環境問題の重要性を認識し、企業の社会的な責任として、不動産投資運用事業をはじめ全ての企業活動において環境への配慮や環境負荷の削減等に関する継続的な取り組みに努めております。

環境方針(2012年1月に制定)

1. 省資源・省エネルギーへの取り組み

資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、省資源、省エネルギーを目的とした技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現への貢献に努めます。

2. 環境保護への取り組み

企業活動の継続に際して、節水、リデュース(廃棄物等発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に組み込み、循環型社会の実現への貢献に努めます。また、生物多様性への配慮、環境との共生等を目指し、グリーン調達推進、オフィスビルの緑化、環境整備等に努めます。

3. 環境コミュニケーションの推進

環境に関する情報の積極的な開示に努めるとともに、社会との幅広いコミュニケーションを図り、テナント、地域、取引先等の皆様との連携と協働に努めます。

4. 環境教育・啓発活動の促進

実効性の高い環境活動を実践するため、環境教育、啓発活動を実施し、社員の環境保全意識の向上に努めます。

5. 環境関連法規制等の遵守

環境関連法令・規則をはじめ自社の環境方針等を遵守し、環境保全に努めます。

省エネルギーへの取り組み

■ 太陽光パネルの設置

- みんなの家・中央区円阿弥の屋上に太陽光パネルを設置



【みんなの家・中央区円阿弥の屋上風景】

■ 照明のLED化

- ヴェルジェ枚方、チャームスイート緑地公園における照明のLED化



【ヴェルジェ枚方丸のLED設置例】【チャームスイート緑地公園の室内設置例】



ESGへの取り組み 社会(Social)①

我が国重要課題の解決に寄与する社会貢献

- 高齢者が安心して生活することができる、投資法人が厳選した優良オペレーターの優良物件を提供。

オペレーターの厳選な選定、投資後のモニタリング

物件取得時のオペレーター評価項目

- 毎オペレーターが提供するサービスの質及び種類
- オペレーターの信用力及び運営力

定量面

- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
 - ・オペレーターのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
 - ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

定性面

- ・オペレーターの情報開示姿勢
 - ・オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等
 - ・ヘルスケア施設における強み・人員確保体制
 - ・施設従業員の労働環境や雇用環境
 - ・オペレーター及び各施設におけるコンプライアンス体制
- (各項目はオペレーターからの資料提供、ヒアリング及び外部専門家による調査等を活用)

継続的な施設管理・モニタリング体制

- 運用会社はPM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める
- 施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施

<施設モニタリング>

- ◆ モニタリング(年2回以上)…毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施。

- ・SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園(2018/9)
- ・ヴェルジェ枚方(2018/9)



- ◆ ヒアリング(年1回以上)…オペレーターの施設長及び介護従事者に下記の項目を確認。
 - ①入居者対応
 - ②従業員の研修体制
 - ③ガバナンス状況
 (虐待防止項目等を含む)

- ・SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央(2018/10)
- ・アルファリビング高松百間町(2018/10)



優良オペレーターが運営する優良なヘルスケア施設の提供



ESGへの取り組み 社会(Social)②

地域社会との交流

■ みんなの家・大宮つつじヶ丘公園

- 納涼祭: 納涼祭で縁日や盆踊り等を実施。
入居者、ご家族、施設従業員、地域ボランティアを含め交流。



■ SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園

- 敬老の日: 敬老会にてお祝い会を実施。
入居者、施設従業員、地域ボランティアを含め交流。



■ スーパー・コートJR奈良駅前

- 琴演奏会: 地元の高校生による琴演奏会を実施。



地域の雇用創出

■ 各施設の雇用

- オペレーターが運用する各施設の介護職員及び清掃職員は、施設所在地の約半径3km圏内に居住する方々で構成されており、それぞれの地域における雇用創出に貢献している。



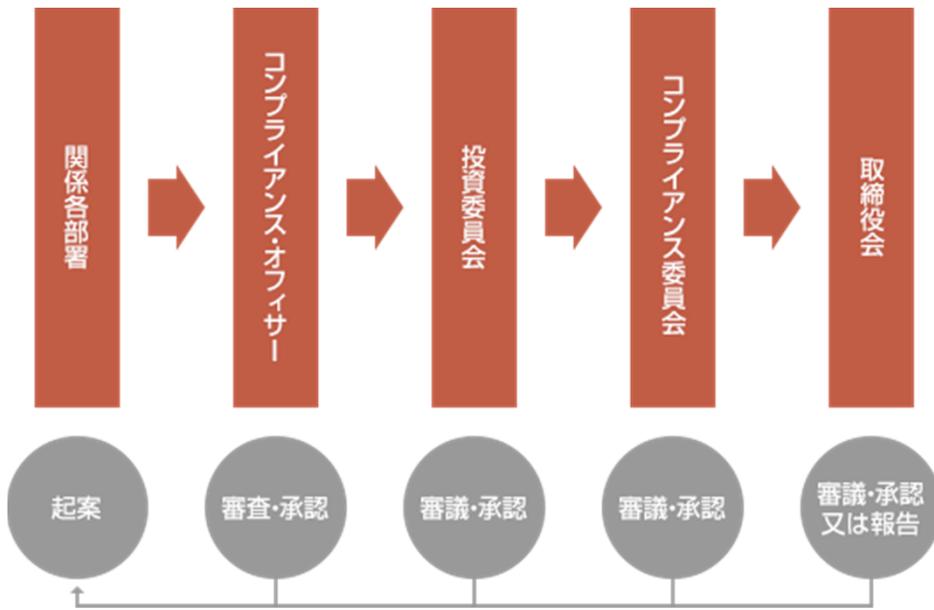
ESGへの取り組み ガバナンス(Governance)①

コーポレートガバナンス

- 本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

利害関係者との取引に係る意思決定フロー

資産運用会社は、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルールに従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。
利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しております。
投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下となります。



なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

コンプライアンス体制

- 業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動に注力しております。

コンプライアンス体制を担う各部門





ESGへの取り組み ガバナンス (Governance) ②

資産運用会社の資格保有者数及び割合

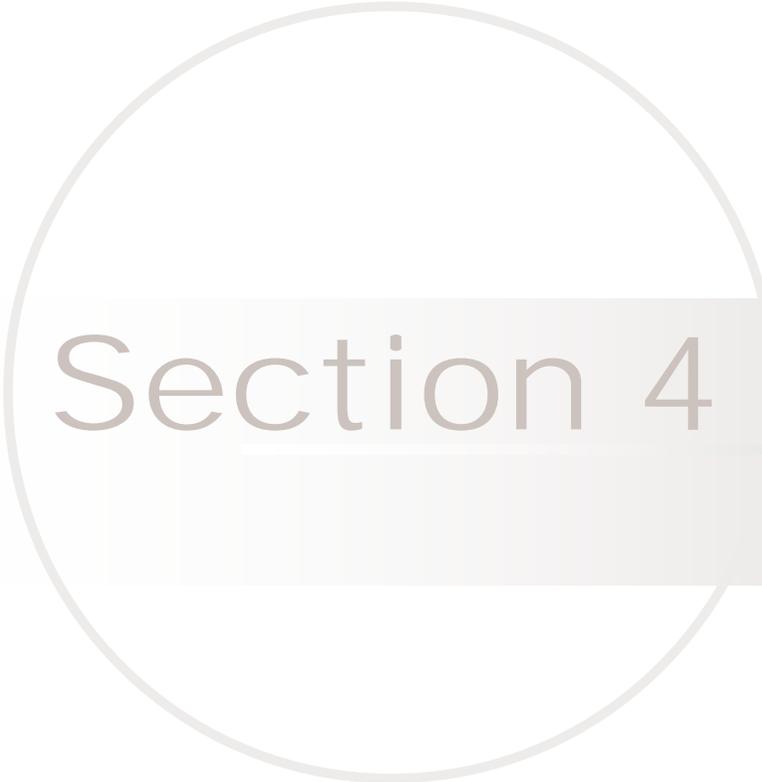
- 本投資法人の資産運用会社は、誠実さと高い専門能力を兼ね備えた社員を育成していくために、全従業員を対象とした定期的なコンプライアンス研修の実施、専門能力向上のための各種資格取得の推奨や業務上必要な幅広い知識・スキル習得に向けた研修・受験等の支援を行っております。

資格	保有者数 (人)	割合 (%)
宅地建物取引士	64	56.1
不動産証券化協会認定マスター	32	28.1
不動産コンサルティング技能士	7	6.1
一級建築士	6	5.3
不動産鑑定士	2	1.8
ビル経営管理士	4	3.5
証券アナリスト	7	6.1
税理士	2	1.8

※2018年12月1日現在、役職員114名

資産運用会社における各種実施研修例

研修	実施回数
コンプライアンス研修 (転入者研修含む)	年13回
情報セキュリティ責任者研修	年4回
大和不動産塾 (鑑定会社主催)	年24回
不動産ビジネスナレッジ研修	年2回程度
その他業務関連スキル向上研修 (集合/eラーニング含む)	年12回程度



Section 4

財務の状況



有利子負債の状況(2018年10月期末)

有利子負債の状況(2018年10月期末時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 ^(注1)	借入日	返済期限
1年内返済 予定の 長期借入金	りそな銀行 ^(注2)	1,200	固定	0.532%	2014年11月5日	2019年10月31日
	みずほ銀行 ^(注2)	1,000		0.532%		
	みずほ信託銀行 ^(注2)	700		0.532%		
長期 借入金	みずほ銀行 ^(注2)	500	固定	0.524%	2015年6月1日	2020年5月29日
	みずほ信託銀行 ^(注2)	500		0.524%		
	武蔵野銀行 ^(注2)	500		0.524%		
	りそな銀行 ^(注2)	500		0.474%	2015年10月15日	2020年10月30日
	三井住友信託銀行 ^(注2)	500		0.138%	2016年4月28日	2020年4月30日
	みずほ銀行 ^(注2)	800		0.402%	2017年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 ^(注2)	500		0.265%		2020年10月30日
	武蔵野銀行 ^(注2)	500		0.365%	2018年9月28日	2022年4月28日
	新生銀行 ^(注2)	500		0.467%		2023年9月29日
	三井住友信託銀行 ^(注2)	1,200		0.390%	2018年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 ^(注2)	400		0.390%		2023年9月29日
	新生銀行 ^(注2)	300		0.467%		2023年10月31日
	第一生命保険	200		0.480%		
合計 8行		9,800	-	-	-	-

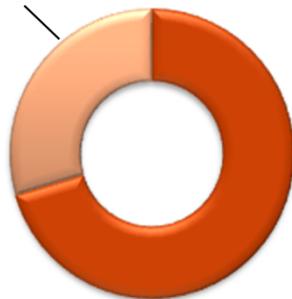


(注) LTV及び平均残存年限は2018年10月期末時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しております。なお、LTVは総資産ベースにて算出しております。

長短比率

1年内返済予定の長期借入金

29.6%



長期借入金
70.4%

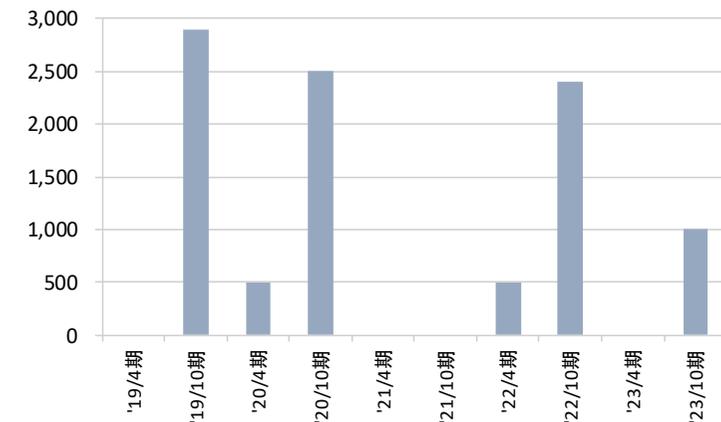
固定金利と変動金利の比率

固定金利
100.0%



借入金返済スケジュール

(百万円)



(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しております。

(注2) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しております。



投資主優待制度の概要

テナントである
オペレーターの協力のもと、
2018年10月期末時点の投資主
の方々に投資主優待を実施



- 入居一時金割引
(入居一時金から20万円割引、
入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の
1ヶ月分を割引)
- 体験入居無料(1泊2日食事付)



- 前払金プランの契約の場合：
前払金の3%を割引
- 月払いプランの契約の場合：
月額利用料金のうち家賃相当
額の3%を割引(契約終了ま
で)。



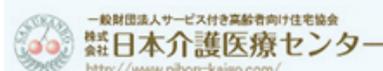
- 初月利用料の10%割引
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- COCO塾ジュニア:入会金無料
- ニューヨーク大学プロフェッショナル学部
アメリカン・ランゲージ・インスティテュート
東京校:入学金無料・受講料割引
- ニチイライフ:
家事・育児・自費介護サービスの割引



- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 体験入居無料(1泊2日食事付)



- 入居費用割引
(入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)



- 入居一時金割引(5%引き)
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 本投資法人保有のオペレーター運用
物件への新規入居者に家具を贈呈
(あなぶきメディカルケア株式会社指定家具カタログよ
り選択)
- 5万円相当(税抜き)
- 5万円を超える場合は、差額を実費精
算
- 5万円以内であれば、2つ以上選択す
ることも可能



- 体験入居無料
(1泊2日食事付)1回に限り
- 日帰り(昼食付)施設見学無料
1回に限り
- 入居契約者には月額利用料に
対して5万円のキャッシュバック



- 日帰り(昼食付)施設見学無料
- 入居月額利用料無料(家賃相
当額2ヶ月分)



Appendix

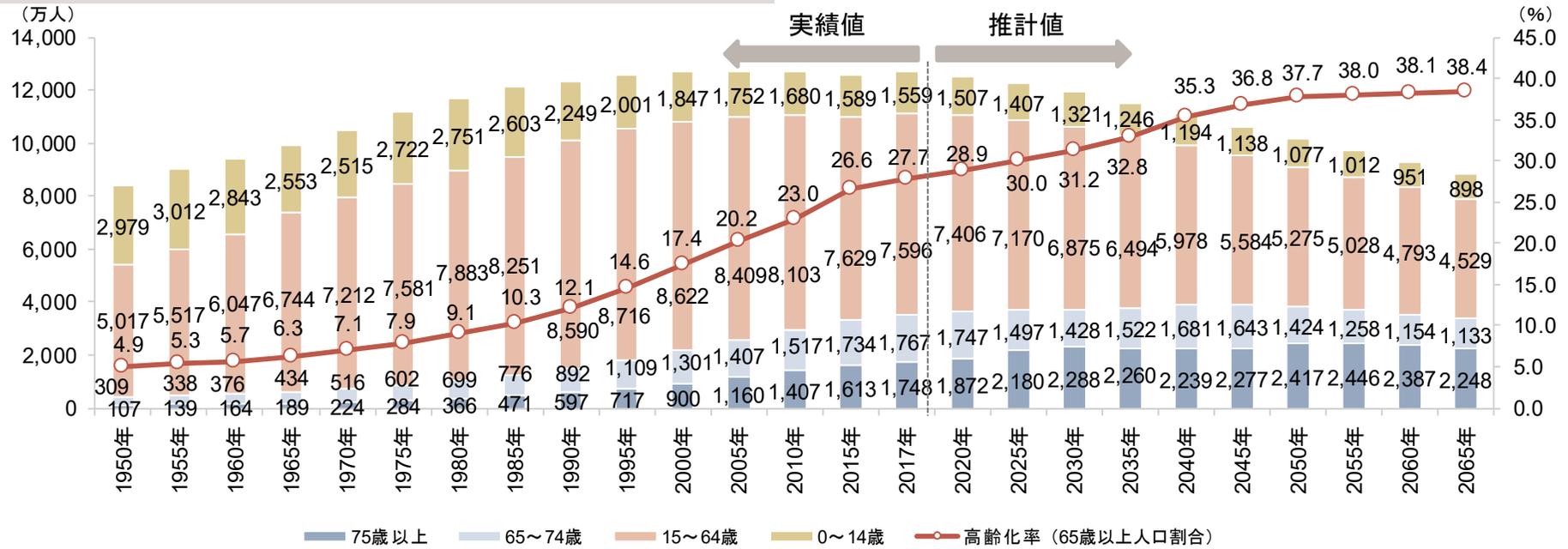


メモランダム



(ご参考)ヘルスケア施設を取り巻く状況:高齢化社会の進展

年齢別国内人口動態



高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



(出所)内閣府「平成30年版高齢社会白書」



介護報酬改定の推移

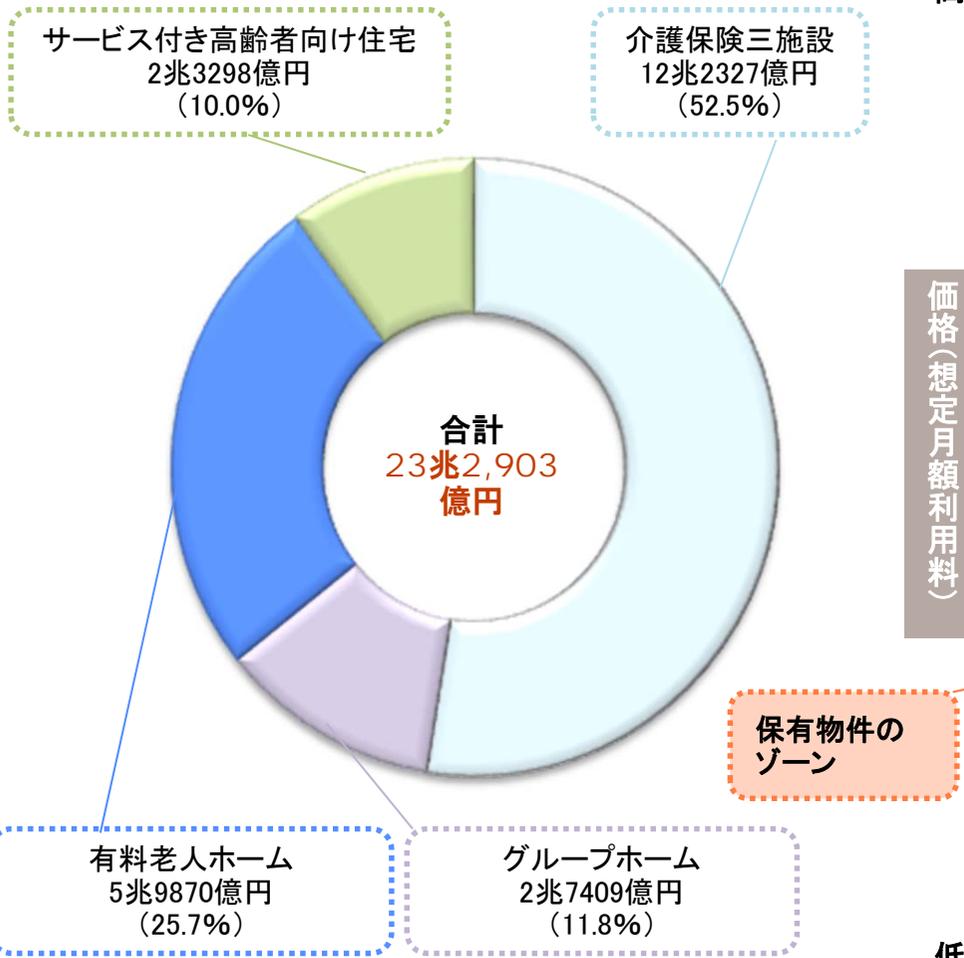
改定期期	主な変更点	改定率
2005年度改定 (2005年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> ■在宅と施設サービスの公平性確保等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し 	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■自立支援と在宅介護の促進等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護予防、リハビリテーションの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等 ➢ 中重度者への支援強化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 訪問介護や訪問看護における重度者向けの対応への加算等 	▲0.5% 【▲2.4%】 [在宅: ▲0.1%] 【▲1.0%】 [施設: ±0.0%] 【▲4.0%】 【】: 2005年度改定を含めた率
2009年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■介護従事者の処遇改善等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護従事者の人材確保・処遇改善 <ul style="list-style-type: none"> ・ 介護従事者の専門性や勤務年数等への加算 	+3.0% [在宅: +1.7%] [施設: +1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■介護従事者の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 処遇改善加算の創設 ➢ 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設 	+1.2% [在宅: +1.0%] [施設: +0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■消費税率引上げに伴う負担増への対応 	+0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化 ➢ 介護従事者確保対策の促進 ➢ サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築 	▲2.27% [在宅: ▲1.42%] [施設: ▲0.85%]
2017年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■介護従事者の処遇改善 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護従事者の経験若しくは資格等に応じて昇給する仕組みを新たに構築し、月額平均1万円相当の処遇改善を実施 	+1.14% [在宅: +0.72%] [施設: +0.42%]
2018年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■質が高く効率的な介護の提供体制の整備を推進 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域包括ケアシステムの推進 ➢ 自立支援・重度化防止に資する質の高い介護サービスの実現 ➢ 多様な人材の確保と生産性の向上 ➢ 介護サービスの適正化・重点化を通じた制度の安定性・持続可能性の確保 	+0.54%



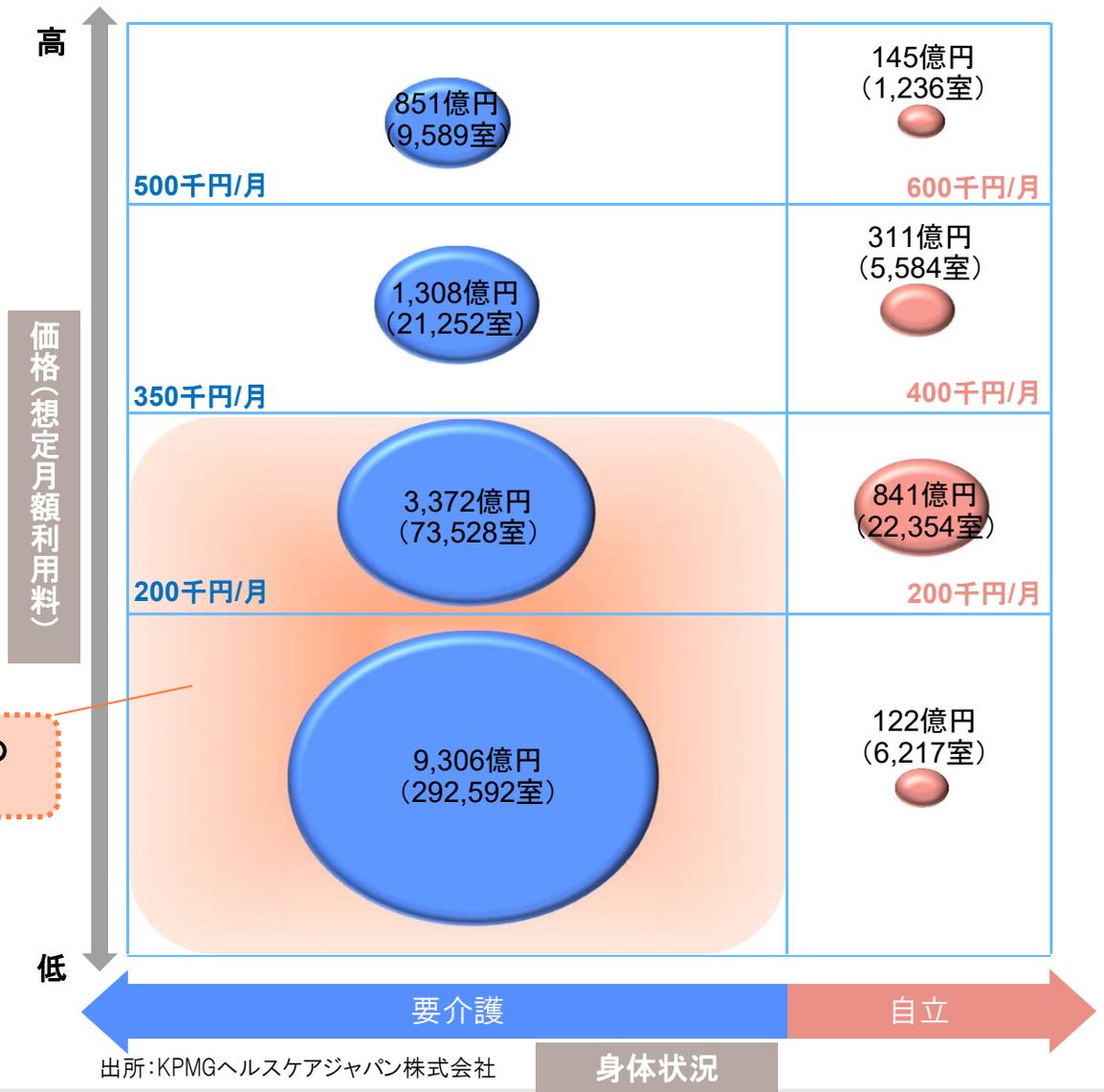
ヘルスケア施設の不動産市場規模と有料老人ホーム価格別売上高

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の不動産市場規模は8兆円。本投資法人の拡大余地は大きい

ヘルスケア施設の不動産市場規模(2017/10時点)



価格別売上高(有料老人ホーム介護・自立) (2016/6時点)



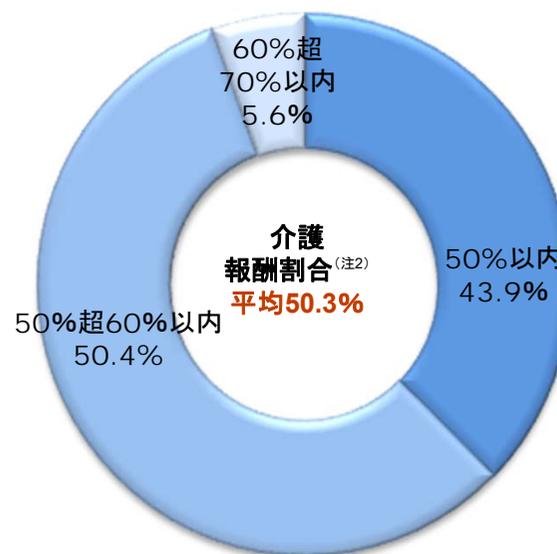
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

保有施設の状況(2018年10月末時点)

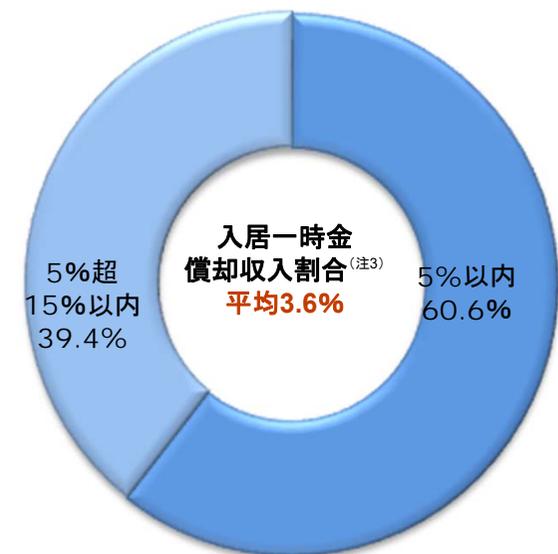
賃料負担力



介護報酬割合



入居一時金償却収入割合



(注1)「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。
 *EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(注2)「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しております。

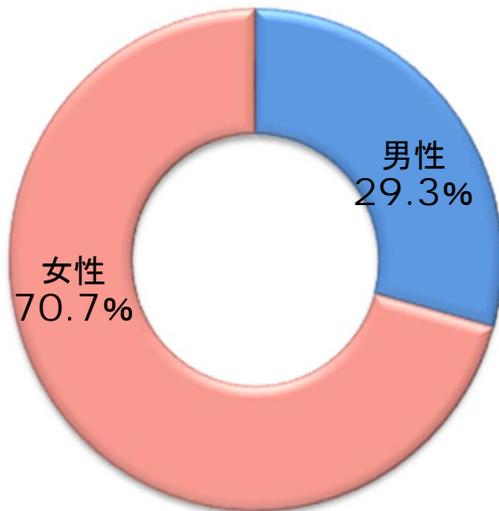
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2017年10月から2018年9月における事業収支の情報に基づいております。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2017年7月から2018年6月、ラ・ナシカあらこがわは、2017年4月から2018年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2017年9月から2018年8月における事業収支の情報に基づいております。

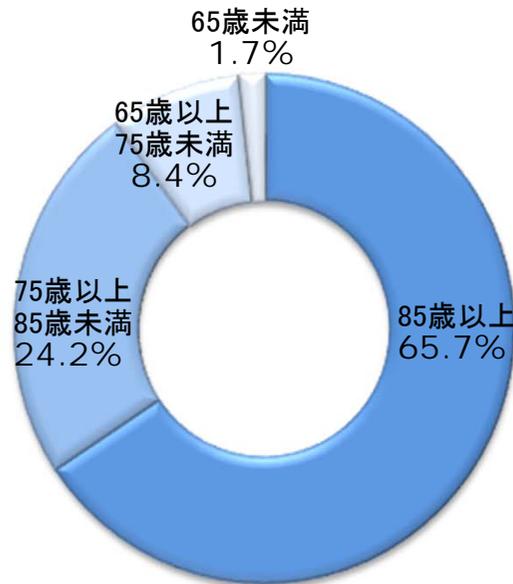


保有施設の入居者属性(2018年10月末時点)

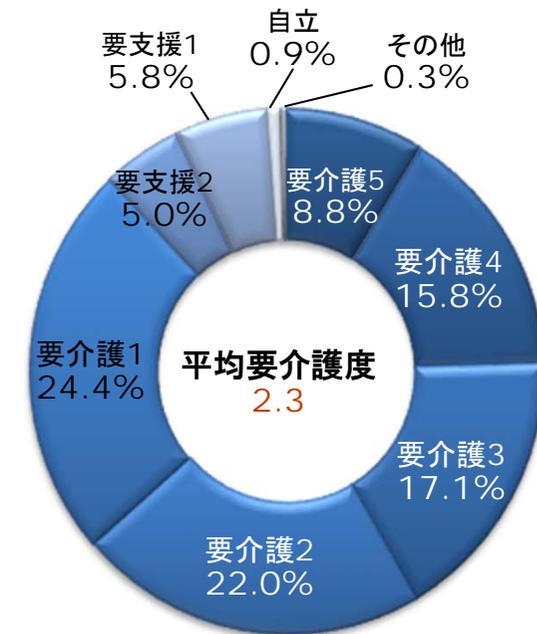
性別



年齢帯



要介護・支援度



(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

(注2) 全入居者(「SOMPOケアラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「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、記載しております。

(※) データは運用会社が2018年11月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社ニチイ学館
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地
代表者	代表取締役社長 森 信介
設立年月日	1973年8月
資本金	11,933百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証1部、証券コード：9792）
事業概要	医療関連事業、介護事業、保育事業、ヘルスケア事業、教育事業、セラピー事業、中国事業



ニチイケアセンター福島大森



会社名	SOMPOケア株式会社
本店所在地	東京都品川区東品川四丁目12番8号
代表者	代表取締役社長執行役員 遠藤 健
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
属性（上場市場）	SOMPOホールディングス株式会社（東証1部、証券コード：8630）の子会社
事業概要	有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業
親会社	SOMPOホールディングス株式会社



SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園



SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘

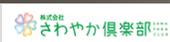


SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央



そんぼの家 西田辺駅前

(注) SOMPOケア株式会社の資本金は2018年6月19日時点の金額です。



会社名	株式会社さわやか倶楽部
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号
代表者	代表取締役 内山 文治
設立年月日	2004年12月
資本金	200百万円
属性（上場市場）	株式会社ウチヤマホールディングス（東証1部、証券コード：6059）の子会社
事業概要	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護、小規模多機能型居宅介護、通所介護、訪問介護、居宅介護支援等
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス



さわやか日の出館



さわやか大島参番館



さわやか鳴水館



さわやか海響館



会社名	株式会社シダー
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目7番19号
代表者	代表取締役社長 座小田 孝安
設立年月日	1981年4月
資本金	432百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、証券コード：2435）
事業概要	通所介護、特定施設入居者生活介護、訪問看護、訪問介護、居宅介護支援、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護



ラ・ナシカあらこがわ



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
本店所在地	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号
代表者	代表取締役社長 下村 隆彦
設立年月日	1984年8月
資本金	684百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証1部、証券コード:6062）
事業概要	介護付有料老人ホーム運営、住宅型有料老人ホーム運営



チャームスイート緑地公園



会社名	株式会社スーパー・コート
本店所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
代表者	代表取締役 山本 健策
設立年月日	1995年5月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホーム/高齢者住宅の運営・管理、ビル・マンションの運営・管理、賃貸マンションの企画・設計・施工
親会社	株式会社スーパーホールディングス



スーパー・コート
JR奈良駅前



会社名	株式会社日本介護医療センター
本店所在地	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号
代表者	代表取締役 谷口 優亮
設立年月日	1997年10月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	居宅介護支援事業、訪問介護、高齢者マンションの運営、福祉用具の販売・レンタル、高齢者マンションの企画、設計、施工、アドバイザー、マンション管理・運営、仲介売買賃貸



ヴェルジェ枚方



会社名	株式会社ウイズネット
本店所在地	埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目795番地
代表者	代表取締役社長 宮澤 裕一
設立年月日	1998年1月
資本金	390百万円
属性（上場市場）	総合警備保障株式会社（東証1部、証券コード:2331）の子会社
事業概要	認知症グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、ヘルパーステーション、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問看護ステーションの運営・管理
親会社	総合警備保障株式会社



みんなの家・
大宮つつじヶ丘公園



みんなの家・
中央区円阿弥



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社シルバー・ハイツ札幌
本店所在地	北海道札幌市豊平区福住三条三丁目41番地
代表者	代表取締役 金子 洋文
設立年月日	1961年12月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホームの経営、介護保険法に基づく居宅サービス事業、介護保険法に基づく居宅介護支援事業、不動産売買、斡旋、賃貸及び管理等



シルバーハイツ羊ヶ丘3番館



会社名	HITOWAケアサービス株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号
代表者	代表取締役社長 袴田 義輝
設立年月日	2006年11月
資本金	100百万円
属性（上場市場）	HITOWAホールディングス株式会社（未上場）の子会社
事業概要	有料老人ホームの運営・サービス付き高齢者向け住宅の運営・居宅介護支援事業・居宅サービス事業・訪問介護
親会社	HITOWAホールディングス株式会社



イリーゼ狛江・別邸



会社名	あなぶきメディカルケア株式会社
本店所在地	香川県高松市磨屋町2番地8
代表者	代表取締役社長 大谷 佳久
設立年月日	2009年6月
資本金	80百万円
属性（上場市場）	穴吹興産株式会社（東証1部、証券コード：8928）の子会社
事業概要	介護関連事業（介護事業、有料老人ホーム等の運営）、不動産管理業、広告事業他
親会社	穴吹興産株式会社



アルファリビング
岡山西川緑道公園



アルファリビング
岡山後楽園



アルファリビング
高松駅前



アルファリビング
高松百間町



オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	介護付き有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOケア	275	17,271	3	91	132	7,649	431	25,487
2位	A社	251	13,338	60	3,564	2	109	316	17,061
3位	ニチイ学館	140	8,529	2	100	6	238	427	13,867
4位	B社	128	8,089	43	2,705	1	51	172	10,845
5位	C社	79	6,461	33	3,047	0	0	113	9,520
6位	D社	18	1,180	11	269	16	430	181	7,955
7位	HITOWAケアサービス	47	2,775	52	3,276	8	554	112	6,686
8位	E社	21	1,864	16	1,230	2	163	85	6,100
9位	F社	9	630	1	26	0	0	288	5,982
10位	G社	78	4,787	7	490	5	253	102	5,909
11位	H社	8	227	7	179	98	5,341	116	5,792
12位	I社	29	1,452	3	106	107	3,617	139	5,175
13位	J社	13	3,747	4	1,164	0	0	17	4,911
14位	ウチヤマホールディングス(注3)	53	3,703	15	921	0	0	81	4,838
15位	K社	50	3,525	8	467	5	273	68	4,373
16位	ALSOKグループ(注4)	46	2,165	4	148	6	215	139	4,183
17位	L社	38	1,759	6	122	8	293	159	4,132
18位	M社	0	0	0	0	128	3,998	128	3,998
19位	N社	27	2,118	0	0	16	1,141	81	3,970
20位	O社	3	290	0	0	1	20	21	3,510
21位	P社	36	2,082	0	0	0	0	106	3,414
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	42	2,894	4	320	0	0	46	3,214
23位	Q社	8	369	16	366	3	118	87	3,148
24位	スーパー・コート	17	1,097	27	1,958	1	59	45	3,114
25位	R社	22	1,717	12	650	5	296	44	2,735
26位	S社	3	111	4	102	5	192	59	2,733
27位	T社	5	379	24	2,025	0	0	32	2,726
28位	シダー	41	2,370	0	0	0	0	44	2,415
29位	U社	21	1,792	0	0	6	494	28	2,313
30位	V社	40	2,060	1	20	4	186	45	2,266

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

(注3) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

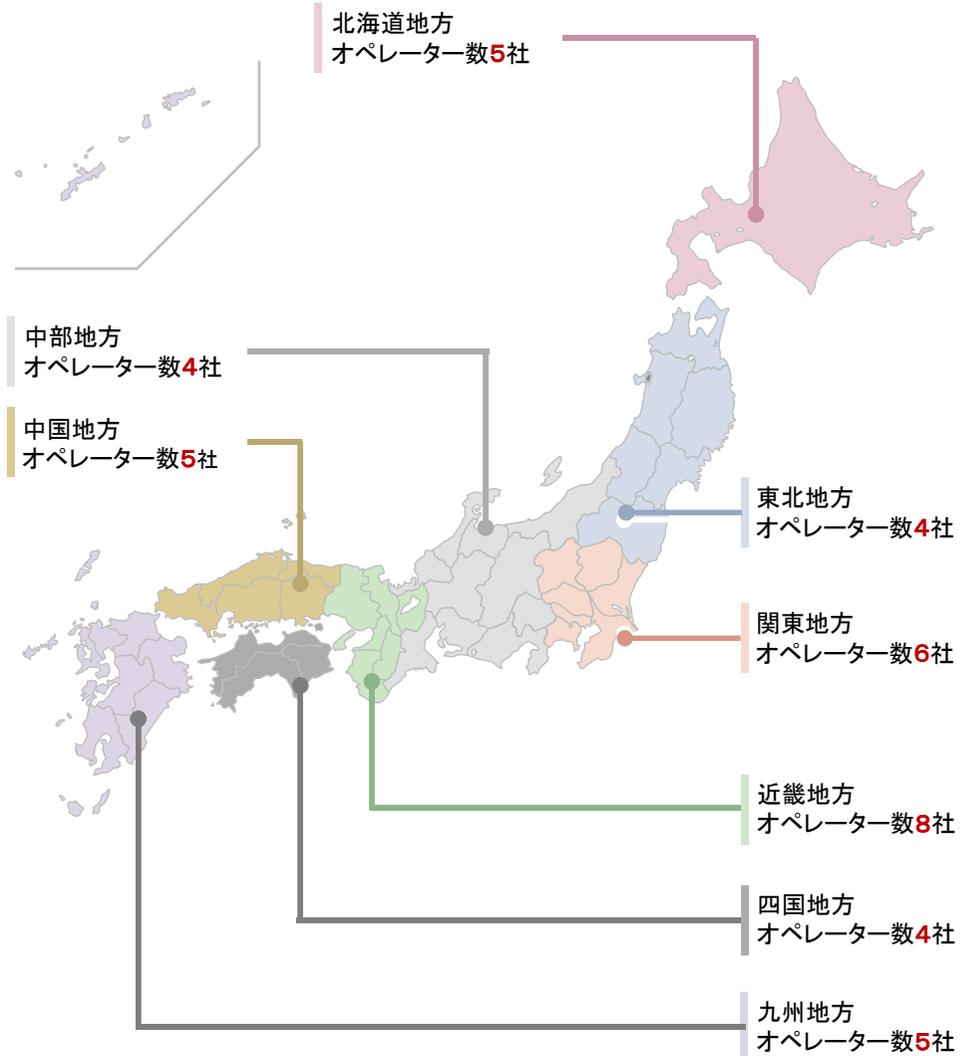
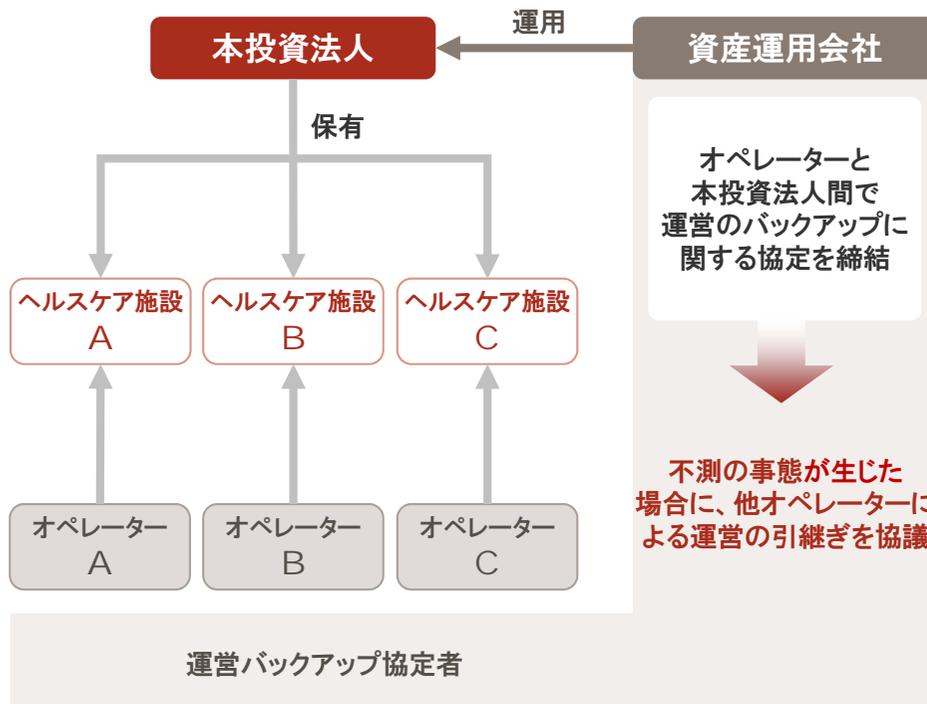
(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(注4) ALSOKグループはウイズネットの親会社です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞



運営のバックアップに関する協定





期末鑑定評価額(2018年10月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	'18/10期末 鑑定評価書の概要						'18/4期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 ('18/10期末 - '18/4期末) (百万円)
			直接還元法		D C F 法			鑑定NOI (百万円)		
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)			
ニチケアセンター福島大森	日本不動産研究所	341	344	5.7	338	5.5	5.9	21	341	-
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	日本不動産研究所	1,230	1,240	5.2	1,210	5.0	5.4	69	1,230	-
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	大和不動産鑑定	1,780	1,800	4.8	1,770	4.6	5.0	88	1,780	-
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,060	3,100	4.6	3,040	4.4	4.8	144	3,060	-
さわやか海響館	日本不動産研究所	898	907	5.3	889	5.1	5.5	50	898	-
さわやか鳴水館	日本不動産研究所	813	819	5.3	806	5.1	5.5	47	813	-
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,140	1,150	5.2	1,130	5.0	5.4	60	1,140	-
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,590	1,610	5.2	1,580	5.0	5.4	85	1,590	-
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	2,060	2,080	4.8	2,050	4.9	5.0	100	2,050	+ 10
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,430	1,440	5.1	1,420	5.2	5.3	74	1,430	-
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	920	932	5.0	915	4.8	5.2	47	920	-
さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定	323	329	5.0	321	4.8	5.2	17	323	-
さわやか大島参番館	大和不動産鑑定	355	360	5.1	353	4.9	5.3	18	355	-
スーパー・コートJR奈良駅前	谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	5.0	1,740	5.1	5.2	91	1,750	-
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	谷澤総合鑑定所	776	786	4.9	772	5.0	5.1	39	777	▲1
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	860	870	4.9	850	4.7	5.1	44	860	-
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,340	1,350	4.9	1,330	4.7	5.1	70	1,340	-
アルファリビング岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定	787	801	4.5	781	4.3	4.7	37	787	-
アルファリビング岡山後楽園	大和不動産鑑定	658	669	4.7	653	4.5	4.9	32	671	▲13
アルファリビング高松駅前	大和不動産鑑定	641	652	4.6	636	4.4	4.8	30	641	-
アルファリビング高松百間町	大和不動産鑑定	626	633	4.7	623	4.5	4.9	31	626	-
そんぼの家 西田駅前	谷澤総合鑑定所	739	748	4.7	735	4.8	4.9	36	739	-
合計		24,117	24,390	-	23,942	-	-	1,241	24,121	▲4



ポートフォリオ一覧①

物件名	ニチイケアセンター 福島大森	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央	チャームスイート 緑地公園	さわやか海響館
					
所在地	福島県福島市大森字伯父母内21番地の3	広島県広島市東区光が丘2番40号	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	大阪府豊中市西泉丘三丁目2番21号	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号
交通アクセス	JR東北本線「福島」駅 約2.2km	JR山陽本線「広島」駅 約1.1km	JR横浜線「相模原」駅 約1.2km	北大阪急行南北線「緑地公園」駅 約1.4km	JR筑豊本線「若松」駅 約1.1km
取得価格(百万円)	265	960	1,170	1,950	630
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	341	1,230	1,780	3,060	898
鑑定NOI利回り(%) ^(注2)	8.3	7.2	7.6	7.4	8.0
減価償却費(百万円) ^(注3)	5	11	10	15	7
構造/階数 ^(注4)	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
居室数(室)	52	80	80	128	65
入居率(%) ^(注5)	100.0	93.7	78.7	98.4	95.3
オペレーター	株式会社 ニチイ学館	SOMPOケア 株式会社	SOMPOケア 株式会社	株式会社 チャーム・ ケア・コーポレーション	株式会社さわやか倶楽部
残存契約期間(年) ^(注6)	15.4	15.4	15.4	19.8	15.4

(注1) 鑑定評価額は、2018年10月31日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2018年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注6) 残存契約期間は2018年10月31日時点のものです。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。



ポートフォリオ一覧②

物件名	さわやか鳴水館	さわやか はーとらいふ西京極	ヴェルジェ枚方	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園	ラ・ナシカ あらこがわ	さわやか日の出館
						
所在地	福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目7番6号	京都府京都市右京区西京極堤下町8番地	大阪府枚方市高野道二丁目20番4号	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号	愛知県名古屋市港区高木町四丁目34番1号	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号
交通アクセス	JR鹿兒島本線「黒崎」駅 約2km	阪急京都線「西京極」駅 約1.2km	京阪本線「樟葉」駅 約3.5km	JR横須賀線「衣笠」駅 約1.2km	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅 約1.4km	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.7km
取得価格(百万円)	590	750	950	1,839	1,279	773
不動産鑑定評価額(百万円) ^(注1)	813	1,140	1,590	2,060	1,430	920
鑑定NOI利回り(%) ^(注2)	8.1	8.1	9.0	5.5	5.8	6.2
減価償却費(百万円) ^(注3)	7	6	10	16	17	8
構造/階数 ^(注4)	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F	S/3F
賃貸可能面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
全賃貸面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
居室数(室)	87	84	104	104	100	50
入居率(%) ^(注5)	100.0	94.0	76.6	89.4	98.0	96.0
オペレーター	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 日本介護医療センター	SOMPOケア 株式会社	株式会社シダー	株式会社 さわやか倶楽部
残存契約期間(年) ^(注6)	15.4	15.4	15.4	15.9	9.4	16.1

(注1) 鑑定評価額は、2018年10月31日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2018年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注6) 残存契約期間は2018年10月31日時点のものです。



ポートフォリオ一覧③

物件名	さわやか リバーサイド栗の木	さわやか 大島参番館	スーパー・コート JR奈良駅前	みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	みんなの家・ 中央区円阿弥	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館
所在地	新潟県新潟市中央区 日の出二丁目2番43号	福岡県北九州市小倉 北区大島一丁目6番37 号	奈良県奈良市大宮町 一丁目5番35号	埼玉県さいたま市北区 吉野町二丁目214番地 3	埼玉県さいたま市中央 区円阿弥五丁目5番 17号	北海道札幌市豊平区 月寒東四条十五丁目4 番38号
交通アクセス	JR上越新幹線・ 信越本線「新潟」駅 約1.65km	JR鹿児島本線 「小倉」駅 約2.5km	JR関西本線「奈良」駅 約280m	JR高崎線「宮原」駅 約2.5km	JR埼京線「北与野」駅 約2.4km	札幌市営地下鉄東西 線「南郷18丁目」駅 約1.2km
取得価格(百万円)	266	289	1,569	740	838	1,200
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	323	355	1,750	776	860	1,340
鑑定NOI利回り(%) ^(注2)	6.4	6.5	5.8	5.3	5.3	5.9
減価償却費(百万円) ^(注3)	3	4	17	7	9	8
構造/階数 ^(注4)	S/4F	S/3F	RC/7F	RC/4F	RC/3F	RC/3F
賃貸可能面積(m ²)	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
全賃貸面積(m ²)	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
居室数(室)	33	50	155	33	51	109
入居率(%) ^(注5)	94.8	94.0	92.9	84.8	80.3	92.7
オペレーター	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 スーパー・コート	株式会社ウイズネット	株式会社ウイズネット	株式会社 シルバーハイツ札幌
残存契約期間(年) ^(注6)	16.1	16.1	20.7	18.3	25.4	17.1

(注1) 鑑定評価額は、2018年10月31日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2018年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注6) 残存契約期間は2018年10月31日時点のものです。



ポートフォリオ一覧④

物件名	アルファリビング 岡山西川緑道公園	アルファリビング 岡山後楽園	アルファリビング 高松駅前	アルファリビング 高松百間町	そんぽの家 西田辺駅前	イリーゼ狛江・別邸
						
所在地	岡山県岡山市北区中央町6番2号	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	香川県高松市西内町1番6号	香川県高松市百間町8番地11	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号	東京都狛江市東野川一丁目32番5号
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.5km	JR山陽本線「岡山」駅 約1.9km	JR予讃線「高松」駅 徒歩約5分	JR予讃線「高松」駅 約1.1km	大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩約2分	小田急小田原線「喜多見」駅 徒歩約12分
取得価格(百万円)	730	610	605	605	710	394.5
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	787	658	641	626	739	399
鑑定NOI利回り(%) ^(注2)	5.1	5.3	5.1	5.2	5.1	4.6
減価償却費(百万円) ^(注3)	7	4	6	6	5	-
構造/階数 ^(注4)	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F	RC/9F	RC/3F
賃貸可能面積(m ²)	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	2,016.73
全賃貸面積(m ²)	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	2,016.73
居室数(室)	53	45	43	50	42	59
入居率(%) ^(注5)	76.3	89.5	81.8	83.3	97.6	-
オペレーター	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	SOMPOケア 株式会社	HITOWAケアサービス 株式会社
残存契約期間(年) ^(注6)	16.7	16.7	16.7	16.7	8.4	28.3

(注1) 鑑定評価額は、「イリーゼ狛江・別邸」は2018年12月1日時点、他の物件は2018年10月31日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2018年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注6) 「イリーゼ狛江・別邸」は2018年12月20日に一部取得(準共有持分:30%)をしましたが、契約残存期間は2018年10月31日時点で計算しております。他の施設も同時点のものです。



2018年10月期の物件個別収支一覧

(単位:千円)

物件名称	当期(2018年5月1日~2018年10月31日)									NOI (注2)	
	不動産賃貸 事業収益 (注1)	不動産賃貸事業費用									
		外注委託費	水道光熱費	租税公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他			
ニチイケアセンター福島大森		8,185	147	-	1,193	36	245	5,363	1,200	11,578	
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘		15,452	580	-	2,891	79	340	11,560	-	36,314	
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		14,222	739	-	2,303	79	800	10,300	-	44,497	
チャームスイート緑地公園		22,392	1,201	-	4,516	108	624	15,941	-	72,299	
さわやか海響館		14,870	608	-	1,816	77	5,145	7,223	-	20,797	
さわやか鳴水館		11,606	571	-	2,806	113	126	7,987	-	24,883	
さわやかはーとらいふ西京極		9,403	840	-	1,720	51	95	6,694	-	30,555	
ヴェルジェ枚方		13,314	624	-	1,900	59	108	10,622	-	42,907	
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園		22,149	921	-	3,947	96	770	16,414	-	49,892	
ラ・ナシカあらこがわ		20,216	645	-	2,248	77	130	17,116	-	37,699	
さわやか日の出館		10,817	389	-	1,866	52	122	8,387	-	24,119	
さわやかリバーサイド栗の木	非開示	4,857	133	-	940	27	192	3,564	-	8,625	
さわやか大島参番館		5,326	148	-	825	26	-	4,325	-	9,679	
スーパー・コートJR奈良駅前		22,937	1,360	-	2,994	102	646	17,834	-	45,688	
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		10,009	879	-	1,838	42	100	7,149	-	19,783	
みんなの家・中央区円阿弥		15,180	938	1,861	2,191	44	180	9,963	-	20,174	
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		15,905	600	-	6,183	136	200	8,784	-	35,119	
アルファリビング岡山西川緑道公園		9,735	377	-	1,685	45	-	7,626	-	18,771	
アルファリビング岡山後楽園		6,265	342	-	1,572	44	-	4,306	-	16,553	
アルファリビング高松駅前		8,025	364	-	1,173	39	-	6,448	-	15,686	
アルファリビング高松百間町		9,005	366	-	1,649	41	-	6,947	-	15,943	
そんぼの家 西田辺駅前		20,162	354	-	1,709	48	13,000	5,049	-	5,550	
合計		697,552	290,043	13,138	1,861	49,973	1,432	22,824	199,612	1,200	607,122

(注1)各物件の「不動産賃貸事業収益」については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2)NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。



2018年10月期の貸借対照表

	2018年4月期		2018年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動資産	1,794	8.5%	1,876	8.9%
現金及び預金	1,349		1,404	
信託現金及び信託預金	429		447	
その他	15		24	
固定資産	19,351	91.5%	19,192	91.1%
有形固定資産	19,284	91.2%	19,118	90.7%
建物等(信託財産含む)	11,335		11,168	
土地(信託財産含む)	7,949		7,949	
その他	-		1	
無形固定資産	42	0.2%	41	0.2%
信託借地権	40		40	
その他	1		0	
投資その他の資産	25	0.1%	32	0.2%
敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	15		22	
その他	0		0	
資産合計	21,146	100.0%	21,068	100.0%

	2018年4月期		2018年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動負債	2,803	13.3%	3,093	14.7%
営業未払金	58		31	
短期借入金	500		-	
1年内返済予定の長期借入金	2,100		2,900	
未払金	53		69	
前受金	85		85	
その他	6		6	
固定負債	7,930	37.5%	7,630	36.2%
長期借入金	7,200		6,900	
預り敷金及び保証金	730		730	
負債合計	10,733	50.8%	10,723	50.9%
出資総額(純額)	10,165	48.1%	10,101	47.9%
出資総額	10,504		10,504	
出資総額控除額	▲ 338		▲ 402	
剰余金	246	1.2%	243	1.2%
純資産合計	10,412	49.2%	10,344	49.1%
負債純資産合計	21,146	100.0%	21,068	100.0%



2018年10月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

所有者区分	'18/4期末 投資口数	'18/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'18/10期末 割合 ^(注)
個人・その他	35,474	34,447	▲ 1,027	46.16%
金融機関	19,832	18,632	▲ 1,200	24.97%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	493	493	-	0.66%
信託銀行	16,092	15,204	▲ 888	20.37%
生命保険会社	286	286	-	0.38%
損害保険会社	-	-	-	0.00%
その他金融	2,961	2,649	▲ 312	3.55%
その他国内法人	12,273	12,228	▲ 45	16.38%
外国人	6,199	8,281	2,082	11.10%
証券会社	854	1,044	190	1.40%
合計	74,632	74,632	-	100.00%

(注) 小数第3位を四捨五入

大口投資主(上位10社)

No.	投資主名	'18/4期末 投資口数	投資口数 の増減	'18/10期末 投資口数	'18/10期末 割合 ^(注)
1	株式会社大和証券グループ本社	7,600	-	7,600	10.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	7,325	▲ 397	6,928	9.28%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	4,649	▲ 18	4,631	6.21%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,454	▲ 163	2,291	3.07%
5	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	-	2,000	2,000	2.68%
6	SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	953	749	1,702	2.28%
7	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	1,282	▲ 249	1,033	1.38%
8	大和リアル・エステート・アセット・ マネジメント株式会社	1,000	-	1,000	1.34%
9	福井県医師信用組合	945	-	945	1.27%
10	ウエノヤビル株式会社	903	-	903	1.21%
合計		27,111	1,922	29,033	38.90%

(注) 小数第3位を四捨五入



IR活動報告／インデックス組入れ情報

継続的なIR活動を各地で実施

開催月	イベント名	開催場所
2018年1月	第7期個人投資家向け運用報告会	東京
2018年2月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	大阪
2018年2月	証券会社主催 個人投資家向けセミナー	横浜
2018年3月	東証IRフェスタ2018	東京
2018年3月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	東京
2018年6月	第8期機関投資家向け決算説明会	東京
2018年7月	第8期個人投資家向け運用報告会	東京
2018年7月	証券会社主催 個人投資家向けセミナー	東京
2018年9月	ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2018	東京
2018年10月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	札幌

ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2018



インデックス組入れ情報

年月	インデックス名
2015年9月	Thomson Reuters GPR / APREA Composite Index



IRスケジュール

IRスケジュール

・決算期 4月／10月

・証券コード 3308

	11月	12月	1月	2月	3月	4月
決算発表		● 10月期決算発表				決算期
分配金支払			● 10月期分配金支払い開始			
資産運用報告書			● 10月期資産運用報告書発送			

	5月	6月	7月	8月	9月	10月
決算発表		● 4月期決算発表				決算期
分配金支払			● 4月期分配金支払い開始			
資産運用報告書			● 4月期資産運用報告書発送			



ホームページのご案内 (http://www.nippon-healthcare.co.jp/)

運用不動産の詳細やIRメール配信サービス等をご提供しております。

証券コード 3308

- ・ヘルスケア施設とは？
- ・ヘルスケアリートとは？
- ・保有施設のご案内
- ・投資主優待
- ・運営事業者紹介

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

お問い合わせ | サイトマップ | ENGLISH

文字サイズ 標準 大きく

日本ヘルスケアリートの概要 | 日本ヘルスケアリートの特徴 | 保有施設 | 財務情報 | IR情報

高齢化社会における社会インフラである『ヘルスケア施設』への投資

日本ヘルスケア投資法人(本投資法人)は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設に投資し拡充を促すことで、国民生活の長期的な安心感の形成に寄与し、日本に心強い未来をもたらすことを目指します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設への社会的需要の高まりを背景に、厳選したヘルスケア施設に分散して投資を行うことで、投資主への中長期にわたる安定的な分配金の支払いを目指します。

ヘルスケア施設とは? | ヘルスケアリートとは? | 保有施設のご案内 | 投資主優待 | 運営事業者紹介

分配情報	ファンド最新データ	最新決算資料
2018年6月18日時点	2018年10月31日時点	2018年7月18日現在
確定 2018年4月期(第8期) 4,163円 支払い開始日: 2018年6月18日	保有物件数 22物件	決算短信 (PDF:494KB)
予想 2018年10月期(第9期) 4,100円	取得価格合計 19,318百万円	決算説明会資料 (PDF:4.2MB)
予想 2019年4月期(第10期) 4,160円	稼働率 100.0%	資産運用報告 (PDF:3.2MB)
(注) 分配金には利益超過分配金を含みます。		有価証券報告書 (PDF:7.7MB)
		決算説明会スライド

お知らせ

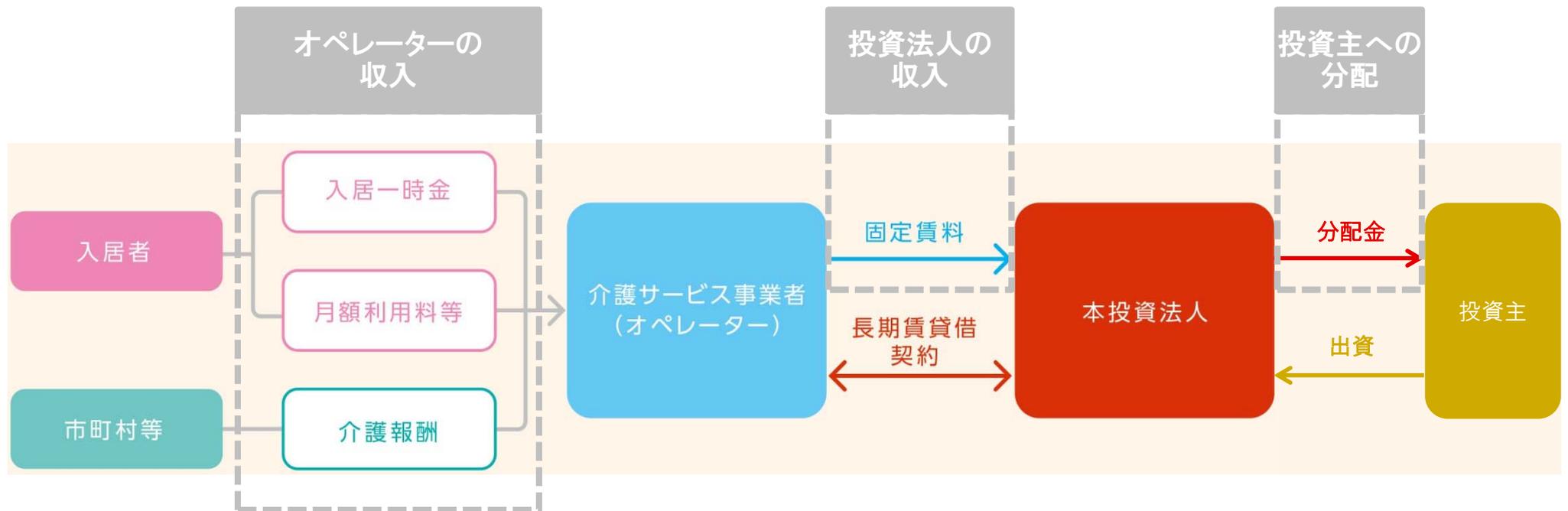
- 2018年11月30日 更新情報 2018年10月末の稼働率をアップしました。
- 2018年11月5日 リリース 運用資産の名義変更に関するお知らせ (85.9KB)
- 2018年10月29日 リリース 金利スワップ契約の締結に関するお知らせ (100KB)
- 2018年10月26日 リリース 資金の借入に関するお知らせ (121KB)
- 2018年10月19日 リリース KYB株式会社及びカヤ/システムマシナリー株式会社が開発した免費・制振オイルダンパーに関するお知らせ (該当なし) (84.1KB)
- 2018年9月28日 更新情報 2018年8月末の稼働率をアップしました。
- 2018年9月21日 リリース 資金の借入に関するお知らせ (119KB)
- 2018年9月21日 リリース 投資主優待制度の概要決定に関するお知らせ (230KB)

IRメール配信サービス

IRメール配信申込フォーム
最新リリースや稼働率等の配信サービス



安定したキャッシュフローの構造





サポート体制と高い独立性

＜大和証券グループ本社による
日本ヘルスケア投資法人(NHI)
へのセიმポート出資＞
NHIの発行済み投資口数の
10.2%を保有

＜スポンサー・サポート契約を締結＞

- 人材確保への協力
- 物件等の情報提供

投資法人

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

オペレーター

- チャーム・ケア・コーポレーション
- スーパー・コート
- SOMPOケア
- さわやか倶楽部
- ニチイ学館
- シダー
- 日本介護医療センター
- ウイズネット
- シルバーハイツ札幌
- あなぶきメディカルケア
- HITOWAケアサービス

運用

資産運用会社

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

＜アドバイザー契約を締結＞

- ヘルスケア施設の管理・運営に関する情報提供
- オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等のアドバイザー業務の提供
- 投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言

＜大和証券グループ本社100%出資＞

スポンサー

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

サポート

アドバイザー



AIP Healthcare Japan



資産運用会社の概要①

会社概要

2018年12月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	10名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	108名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

2018年12月1日現在

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
常務取締役	福島 寿雄
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

資産運用を受託しているリート

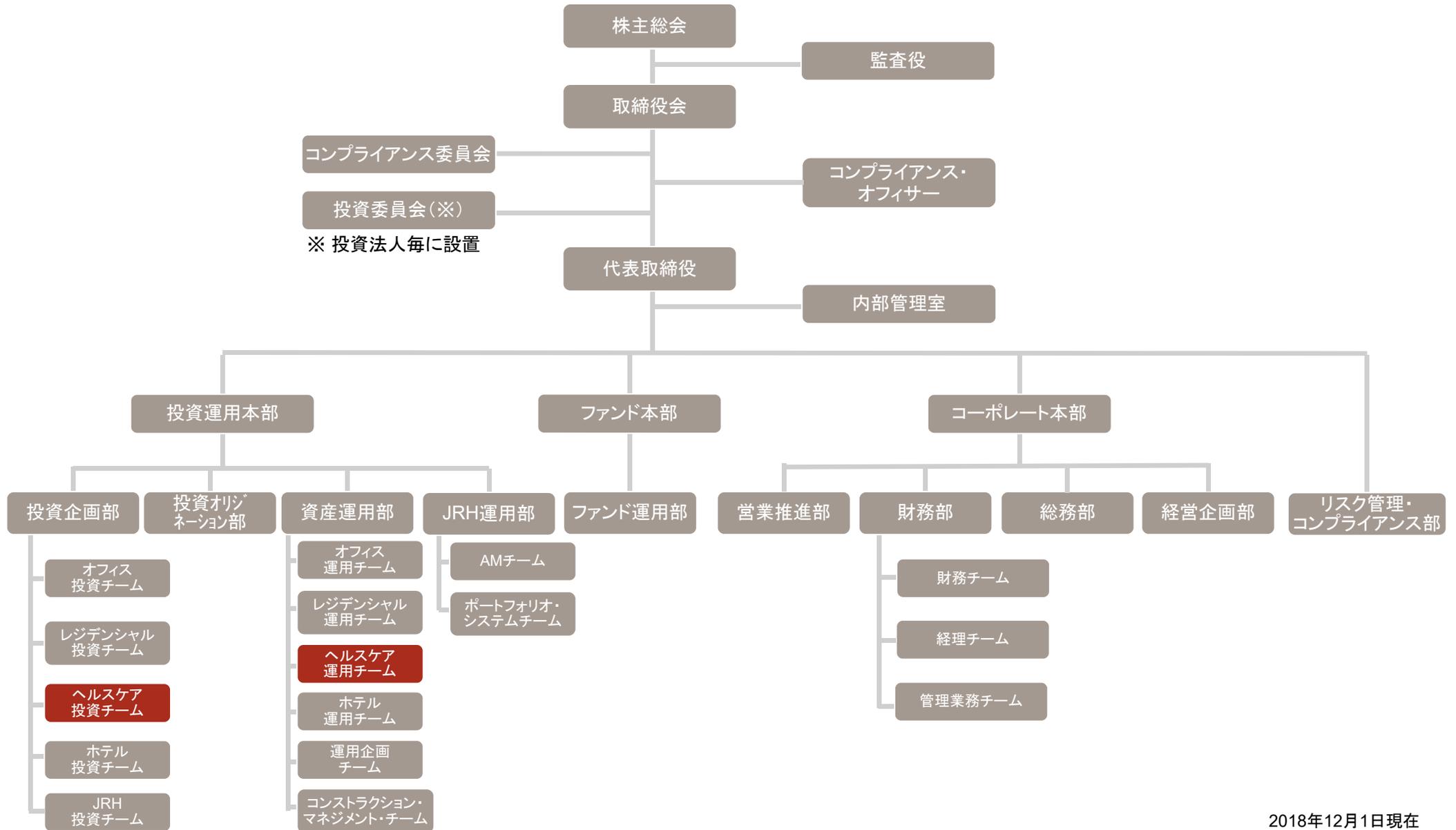
2018年12月20日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,597億円(58物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模:約2,255億円(198物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模:約1,100億円(71物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模:約197億円(23物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模:約92億円(3物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2018年12月1日現在

