



ヘルスケア&メディカル投資法人


# 決算説明資料

2024年7月期（第19期）

2024年9月13日



資産運用会社

 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード：3455

**エグゼクティブサマリー**

- |                        |    |
|------------------------|----|
| 1. 第19期（2024年7月期）ハイライト | P2 |
| 2. 本投資法人の外部成長の実績       | P3 |
| 3. 第19期（2024年7月期）取得資産  | P4 |
| 4. 財務状況                | P8 |

**I 決算概要**

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| 1. 第19期の主な指標            | P10 |
| 2. 第19期実績               | P11 |
| 3. 第19期分配金の増減要因         | P12 |
| 4. 第20期及び第21期の業績予想      | P13 |
| 5. 第20期及び第21期予想分配金の増減要因 | P14 |
| 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移 | P15 |

**II ポートフォリオの運用状況**

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| 1. ポートフォリオハイライト   | P17 |
| 2. 継続鑑定評価         | P18 |
| 3. 含み益の推移         | P19 |
| 4. 長期安定的なキャッシュフロー | P20 |

**III 財務状況**

- |         |     |
|---------|-----|
| 1. 財務状況 | P23 |
|---------|-----|

**IV 外部成長の取組み**

- |             |     |
|-------------|-----|
| 1. 外部成長戦略   | P25 |
| 2. 病院案件の取組み | P27 |

**V ESGの取組み**

- |            |     |
|------------|-----|
| 1. マテリアリティ | P29 |
| 2. トピックス   | P30 |

**VI ヘルスケア業界を取り巻く環境**

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| 1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度） | P32 |
| 2. ヘルスケア施設の需要と供給        | P33 |
| 3. 地域包括ケアシステム           | P34 |
| 4. 地域医療構想               | P35 |
| 5. 高齢者向け施設・住宅の種類        | P36 |

**VII Appendix**

# 1. 第19期（2024年7月期）ハイライト

## 業績

- 営業収益 : 2,514百万円 (予想比+0百万円、前期比+76百万円)
- 当期純利益 : 1,054百万円 (予想比+9百万円、前期比+5百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,261円 (予想比+26円 (+0.8%)、前期比+26円 (+0.8%) )
- 1口当たりNAV : 137,706円 (前期末比+1,752円 (+1.3%) )

## 運用状況

- 5物件の取得により資産規模は53物件／816億円に拡大
- 有料老人ホームを裏付資産とする匿名組合出資持分を本投資法人として初めて取得
- 鑑定評価額の上昇に伴い、第19期末時点で含み益は120億円、含み益率は15.0%に拡大
- 稼働率は100%を維持。テナントの解約や賃料の減額・支払猶予はなし

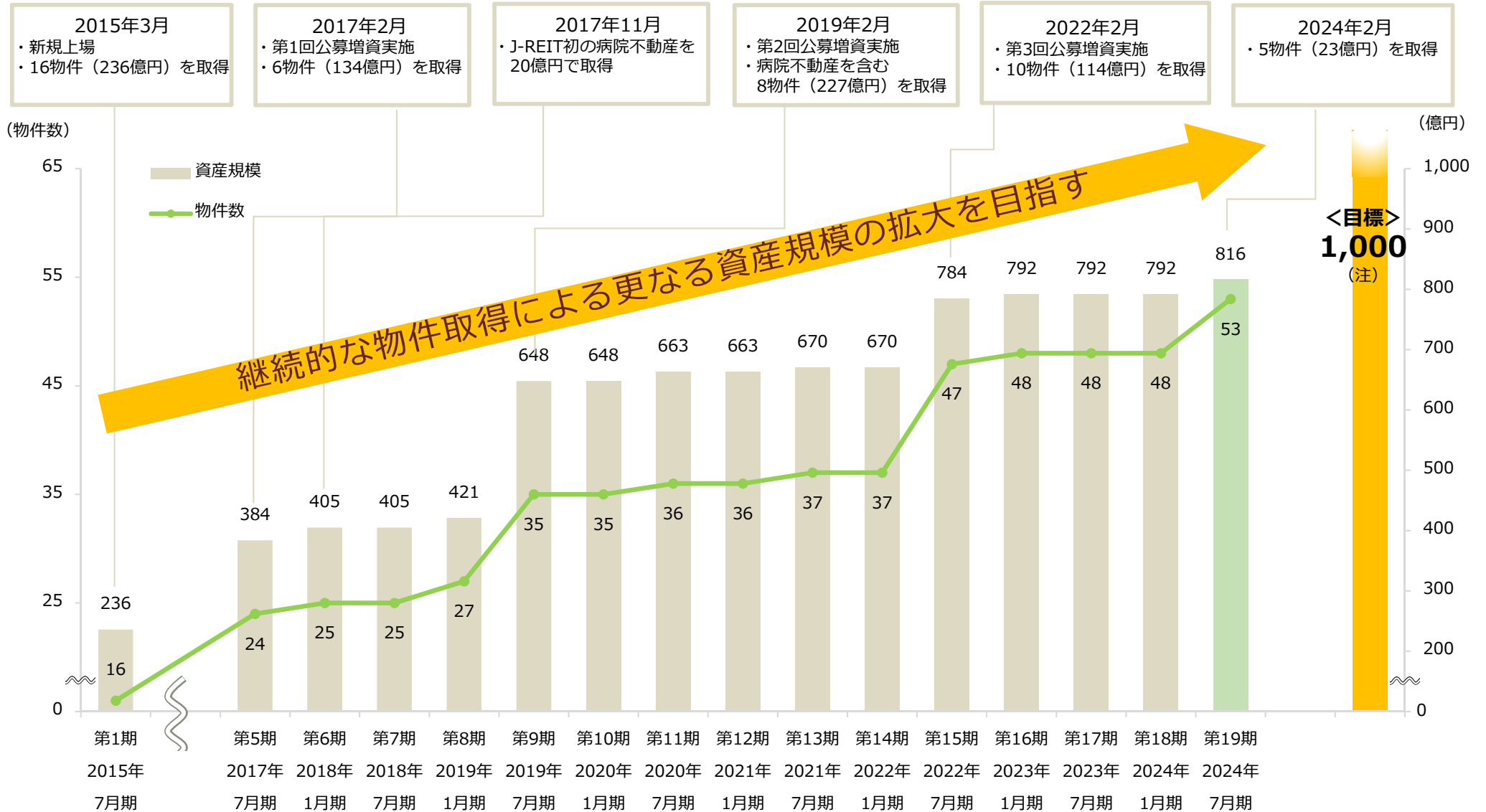
## 財務状況

- 物件取得資金として長期借入25億円を調達し、既存の短期借入20億円は借換えのうえ長期固定化
- 期末時点の有利子負債は総額416.5億円（前期末比+25億円）、金利固定化比率は100%（同+5.1pt）
- LTVは総資産ベースで49.9%（同+1.4pt）、時価ベースで43.6%（同+1.1pt）
- 長期発行体格付（JCR）はA+（安定的）

## 2. 本投資法人の外部成長の実績

第19期の期初に5物件を新たに取得し、資産規模は53物件／816億円に拡大

### 資産規模と物件数の推移



(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

# 3. 第19期（2024年7月期）取得資産

既存パイプラインの中から新たに5物件を23.9億円で取得  
 スポンサー等のネットワークを活用し、新設の有料老人ホームを裏付資産とする匿名組合出資持分を取得

## 第19期取得資産の概要

取得価格合計	鑑定評価額合計 (注1)	平均鑑定NOI利回り (注1)	平均築年数 (注2)
2,393百万円	2,514百万円	5.5%	13.0年



	ノアガーデン A館	ノアガーデン B館	ノアガーデン 別邸	ノアガーデン ブルームビュー	PDハウス 東大阪
取得価格 (百万円)	384	280	300	736	693
鑑定評価額 (注1) (百万円)	401	292	314	769	738
鑑定NOI利回り (注1)	6.3%	5.6%	5.3%	5.1%	5.3%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル				株式会社サンウエルズ
施設分類	住宅型有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム
所在地	北海道札幌市				大阪府東大阪市
築年数 (注2)	28.7年	24.9年	13.3年	10.7年	2.1年
取得先	合同会社ノアガーデン八軒				トーセイ・アール株式会社
取得日	2024年2月1日				

■ スポンサー等が組成したSPCからの取得 ■ スポンサー以外からの取得

## 匿名組合出資持分の取得

- チャームスイート夙川 (注3) (匿名組合出資持分) の取得
  - 本投資法人として初めてのブリッジSPCへの匿名組合出資を実施
  - 出資金額98百万円、出資割合10.0%

有料老人ホーム (開発)	出資日	2024年3月21日
	所在地	兵庫県西宮市
	竣工年月	2024年2月
	居室数/定員	73室/74人
	オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

## ● 本匿名組合出資持分取得の狙い

- 1 手許資金の有効活用
- 2 将来的な成長の足掛かりとしての優先交渉権の獲得
- 3 匿名出資者としての収益獲得機会の創出

(注1) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。「平均鑑定NOI利回り」は取得価格との加重平均により算出しています。  
 (注2) 「築年数」は2024年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。  
 (注3) 2024年9月1日付で株式会社ケア21から株式会社チャーム・ケア・コーポレーションへ事業承継され「プレザングラン夙川」から「チャームスイート夙川」へ名称変更しております。なお、本投資法人は、本物件の取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものでもありません。

# 3. 第19期（2024年7月期）取得資産①

## 札幌市内でドミナント展開する、株式会社ノアコンツェルの運営施設を追加取得

### ノアガーデン A館

有料老人ホーム



- 2010年10月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	384百万円
鑑定評価額 (注1)	400百万円
鑑定NOI利回り (注1)	6.3%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-20
賃貸可能面積/敷地面積 (注2)	1,578.76㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	42室/42人
竣工年月	1995年11月
入居率 (注3)	81.0%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

### ノアガーデン B館

有料老人ホーム



- 2010年7月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	280百万円
鑑定評価額 (注1)	292百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.6%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-15
賃貸可能面積/敷地面積 (注2)	1,049.05㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	37室/40人
竣工年月	1999年9月
入居率 (注3)	85.0%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

(注1) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン フルムビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

(注3) 入居率は2024年6月末時点のヒアリングによるものです。

# 3. 第19期（2024年7月期）取得資産②

## ノアガーデン 別邸

### 有料老人ホーム



- 2011年5月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	300百万円
鑑定評価額 (注1)	314百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.3%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-30
賃貸可能面積/敷地面積 (注2)	1,073.34㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	28室/28人
竣工年月	2011年4月
入居率 (注3)	78.6%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

(注1) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

(注3) 入居率は2024年6月末時点のヒアリングによるものです。

## ノアガーデン ブルームビュー

### サービス付き高齢者向け住宅



- 2013年12月開設のサービス付高齢者向け住宅。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	736百万円
鑑定評価額 (注1)	769百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.1%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-14
賃貸可能面積/敷地面積 (注2)	2,079.81㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	54室/54人
竣工年月	2013年12月
入居率 (注3)	79.6%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

# 3. 第19期（2024年7月期）取得資産③

## 株式会社サンウェルズが運営する、パーキンソン病ケアに特化した有料老人ホームを初めて取得

### PDハウス東大阪

### 有料老人ホーム



- 2022年7月に開設した住宅型有料老人ホームで、訪問介護事業所と訪問看護ステーションを併設、大規模な機能回復訓練室を設けるなど、パーキンソン病のケアに特化したハード・設備仕様になっている。
- 近鉄奈良線「河内小阪」駅から徒歩 12 分の戸建て住宅、作業所、共同住宅等が混在する一定の住環境を兼ね備えた地域に立地。

取得日	2024年2月1日
取得価格	693百万円
鑑定評価額 (注1)	738百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.3%
所在地	大阪府東大阪市西堤本通西1-3-42
賃貸可能面積/敷地面積 (注2)	1,792.59m <sup>2</sup> /1,081.03m <sup>2</sup>
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	48室/48人
竣工年月	2022年6月
入居率 (注3)	100.0%
オペレーター	株式会社サンウェルズ

(注1) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。  
 (注2) 「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン プルムビュウ」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。  
 (注3) 入居率は2024年6月末時点のヒアリングによるものです。

### 株式会社サンウェルズ（新規オペレーター）

本社所在地	石川県金沢市二宮町15-13	株式会社 <b>サンウェルズ</b>
設立	2006年9月	
資本金	35百万円	
代表者	苗代 亮達	
運営施設数	42施設、うちPDハウス35施設（2024年6月末現在）	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。</li> <li>2022年6月東証グロース市場に上場し、2024年7月東証プライム市場に市場区分変更。大学との共同研究をはじめ専門分野のドクターや医療機関等との連携にも取り組む。</li> </ul>	

### PDハウスのケア提供体制

#### 3つの特徴

- 神経内科専門の医師による訪問診療
- パーキンソン病に特化したリハビリプログラム（専門医監修）
- 24時間体制の訪問看護

転倒防止を企図した居室、先端デバイス、機能回復訓練室

#### 訪問看護（併設） - リハビリテーション

##### 看護職

- (医療保険)
- 体調管理
  - バイタルチェック
  - 喀痰吸引
  - 服薬管理など

##### セラピスト

- パーキンソン病特化のリハビリプログラム（個別・集団）

#### 訪問介護（併設）

##### 介護職

- (介護保険)
- 身体介護
    - 食事介助
    - 入浴介助
    - 身体整容など

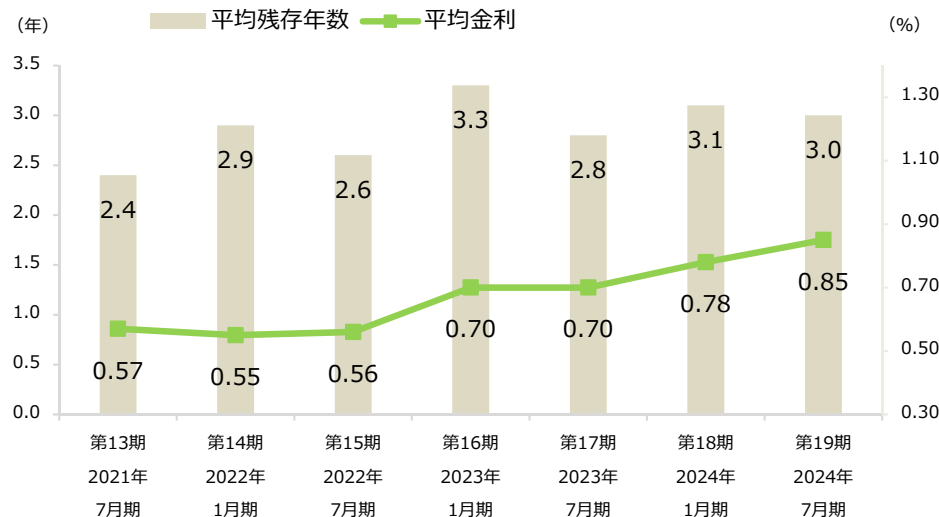


# 4. 財務状況

## 取組み方針

- **財務の健全性と分配金への影響を踏まえた運営を継続**
  - 日本銀行の金融政策の変更に伴う長期・短期金利の変動に注視した財務マネジメント
- **固定金利を中心とした堅実な財務運営を実施**
  - 原則として金利スワップにより金利を固定化
- **LTV（総資産ベース）については引き続き50%前後を目処にコントロール**

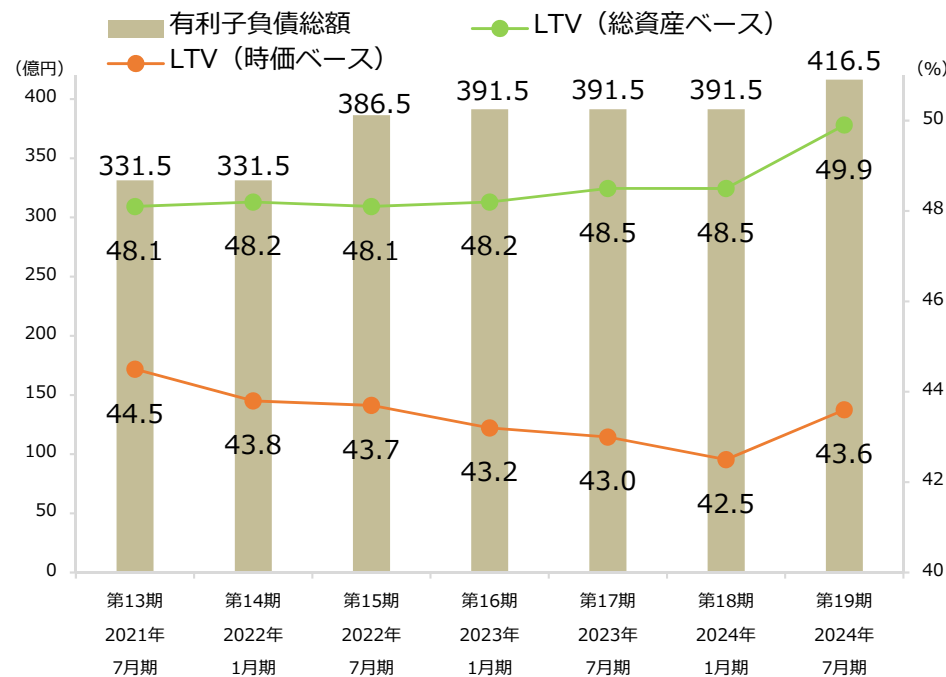
## 平均残存年数及び平均金利の推移



## 有利子負債の状況

		第18期末 (2024年1月期)	第19期末 (2024年7月期)	増減
<b>有利子負債総額</b>	<b>(億円)</b>	391.5	416.5	+25.0
(うち、ソーシャルローン)	(億円)	371.5	396.5	+25.0
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20.0	20.0	±0
<b>平均残存年数</b>	<b>(年)</b>	3.1	3.0	△0.1
<b>固定金利比率</b>	<b>(%)</b>	94.9	100.0	+5.1
<b>LTV（総資産ベース）</b>	<b>(%)</b>	48.5	49.9	+1.4
<b>LTV（時価ベース）</b>	<b>(%)</b>	42.5	43.6	+1.1
<b>平均金利</b>	<b>(%)</b>	0.78	0.85	+0.07

## LTVと有利子負債総額の推移



# 決算概要



## 1. 第19期の主な指標

()内は前期末比増減

## Asset (資産の部)

保有物件数	53件 (+5物件)
取得価格合計	816億円 (+23億円)
鑑定評価額合計	922億円 (+27億円)
含み益	120億円 (+5億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (±0pt)
稼働率	100.0% (±0pt)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)
三大都市圏投資比率	81.4% (△1.5pt)
賃貸借契約平均残存年数	11.5年 (±0年)

## Debt (負債の部)

有利子負債総額	416.5億円 (+25億円)
平均残存年数	3.0年 (△0.1年)
平均金利	0.85% (+0.07pt)
長期比率	86.7% (+6.0pt)
固定金利比率	100.0% (+5.1pt)
LTV (総資産ベース/ 時価ベース)	49.9%/43.6% (+1.4pt/+1.1pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

## Equity (純資産の部)

時価総額合計	447億円 (△26億円)
1口当たり分配金	3,261円 (+26円)
利益超過分配金 <sup>(注)</sup> (出資の払戻しに相当)	327円 (+11円)
1口当たりNAV	137,706円 (+1,752円)

(注) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

## 2. 第19期実績

新規物件取得により営業収益が増加。営業外費用（支払利息等）が増加したものの、1口当たり分配金は前期比26円の増配を実現

(単位：百万円)

	第18期 (2024年1月期)		第19期 (2024年7月期)			
	実績	予想(注2)	実績	第18期比		予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	(C)-(B)
営業収益	2,438	2,514	<b>2,514</b>	+76	+3.1%	+0
営業費用	1,184	1,223	<b>1,215</b>	+31	+2.7%	△7
賃貸事業費用	832	867	<b>859</b>	+27	+3.3%	△8
(減価償却費)	566	589	<b>588</b>	+22	+4.0%	△0
一般管理費	352	355	<b>356</b>	+4	+1.2%	+0
営業利益	1,254	1,290	<b>1,298</b>	+44	+3.5%	+7
営業外収益	0	-	<b>0</b>	+0	+2.1%	+0
営業外費用	204	244	<b>243</b>	+39	+19.1%	△1
経常利益	1,050	1,046	<b>1,055</b>	+5	+0.5%	+9
当期純利益	1,049	1,045	<b>1,054</b>	+5	+0.5%	+9
1口当たり分配金(円)	3,235	3,235	<b>3,261</b>	+26	+0.8%	+26
利益分配金	2,919	2,907	<b>2,934</b>	+15	+0.5%	+27
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	316	328	<b>327</b>	+11	+3.5%	△1

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第19期予想(B)は2024年3月19日付「2024年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

## 第19期実績(対第18期実績比)

(単位：百万円)

## 営業収益の差異(+76)

- 物件取得による賃料収入の増加(+76)

## 営業費用の差異(+31)

- 賃貸事業費用の増加(+27)
  - 減価償却費(+22)
  - 修繕費(+5)
  - 固定資産除却損の減少(△4)
- 一般管理費の増加(+4)
  - 専門家報酬(+1)
  - 公租公課(控除対象外消費税)(+1)
  - 資産運用報酬(△1)

## 営業外費用の差異(+39)

- 支払利息の増加(+34)
- 融資手数料の増加(+5)

## 第19期実績(対予想比)

(単位：百万円)

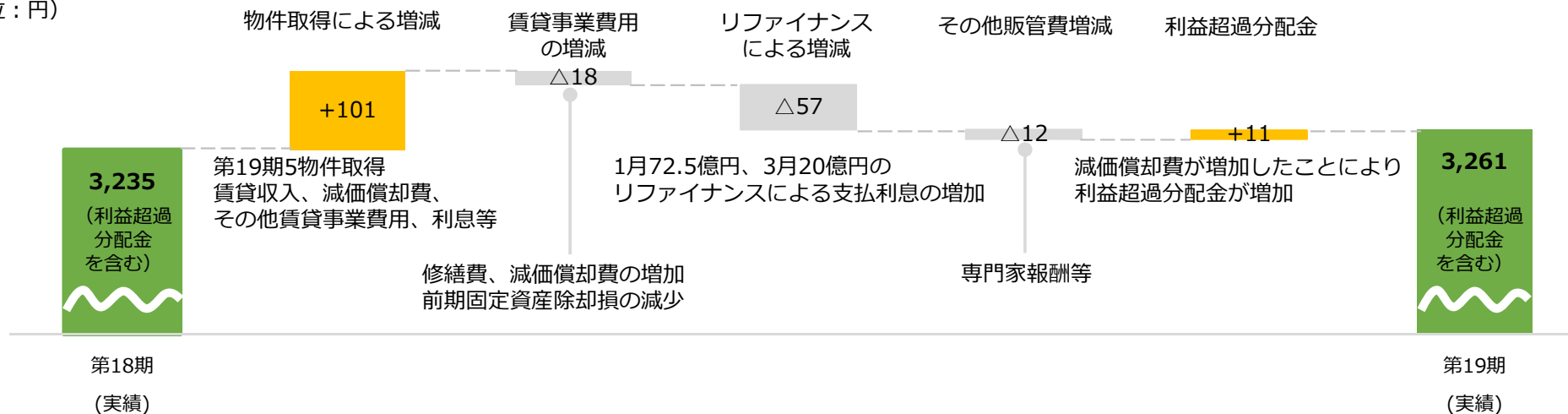
## 営業費用の差異(△7)

- 賃貸事業費用の減少(△8)
  - 修繕費(△8)

# 3. 第19期分配金の増減要因

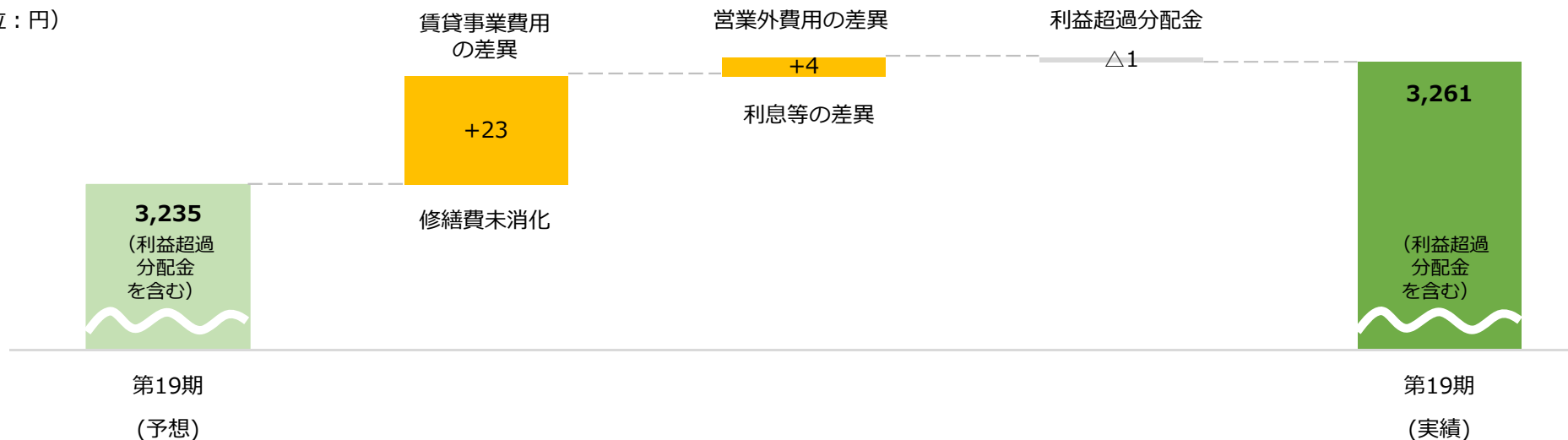
## 第19期分配金の増減要因 (対第18期実績比)

(単位：円)



## 第19期分配金の増減要因 (対予想比)

(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

## 4. 第20期及び第21期の業績予想

第20期は、匿名組合投資利益によりトップラインは微増。減価償却費や支払利息が前期比増加し、当期純利益及び1口当たり分配金も減少するが、前回予想どおりの着地を見込む

(単位：百万円)

	第19期 (2024年7月期)	第20期 (2025年1月期)			第21期 (2025年7月期)	
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第19期比	予想(注3)	第20期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,514	2,514	<b>2,515</b>	+1	<b>2,516</b>	+0
営業費用	1,215	1,240	<b>1,243</b>	+27	<b>1,242</b>	△0
賃貸事業費用	859	869	<b>870</b>	+10	<b>877</b>	+6
(減価償却費)	588	596	<b>598</b>	+9	<b>600</b>	+1
一般管理費	356	370	<b>372</b>	+16	<b>365</b>	△7
営業利益	1,298	1,273	<b>1,272</b>	△26	<b>1,274</b>	+1
営業外収益	0	-	-	△0	-	±0
営業外費用	243	249	<b>249</b>	+5	<b>263</b>	+14
経常利益	1,055	1,023	<b>1,023</b>	△32	<b>1,010</b>	△13
当期純利益	1,054	1,022	<b>1,022</b>	△32	<b>1,009</b>	△13
1口当たり分配金(円)	3,261	3,175	<b>3,175</b>	△86	<b>3,140</b>	△35
1口当たり分配金 (利益超過分配金(出資の払戻し) (注1)を含まない)	2,934	2,844	<b>2,843</b>	△91	<b>2,807</b>	△36
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	327	331	<b>332</b>	+5	<b>333</b>	+1

## 第20期予想 (対第19期実績比)

営業収益の差異 (+1) (単位：百万円)

- 匿名組合投資利益 (+1)

## 営業費用の差異 (+27)

- 賃貸事業費用の増加 (+10)
  - 減価償却費 (+9)
  - 修繕費 (+1)
- 一般管理費の増加 (+16)
  - 資産運用報酬 (+7)
  - 公租公課(控除対象外消費税) (+1)
  - 投資主総会関連費用 (+7)

## 営業外費用の差異 (+5)

- 支払利息の増加 (+4)

## 第21期予想 (対第20期予想比)

営業費用の差異 (△0) (単位：百万円)

- 賃貸事業費用の増加 (+6)
  - 公租公課(固都税) (+5)
  - 減価償却費 (+1)
  - 修繕費 (△1)
- 一般管理費の増加 (△7)
  - 資産運用報酬 (△4)
  - 投資主総会関連費用 (△7)

## 営業外費用の差異 (+14)

- 支払利息の増加 (+21)
- 第15期POに関わる投資口交付費償却終了 (△5)

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第20期前回予想(B)は2024年3月19日付「2024年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

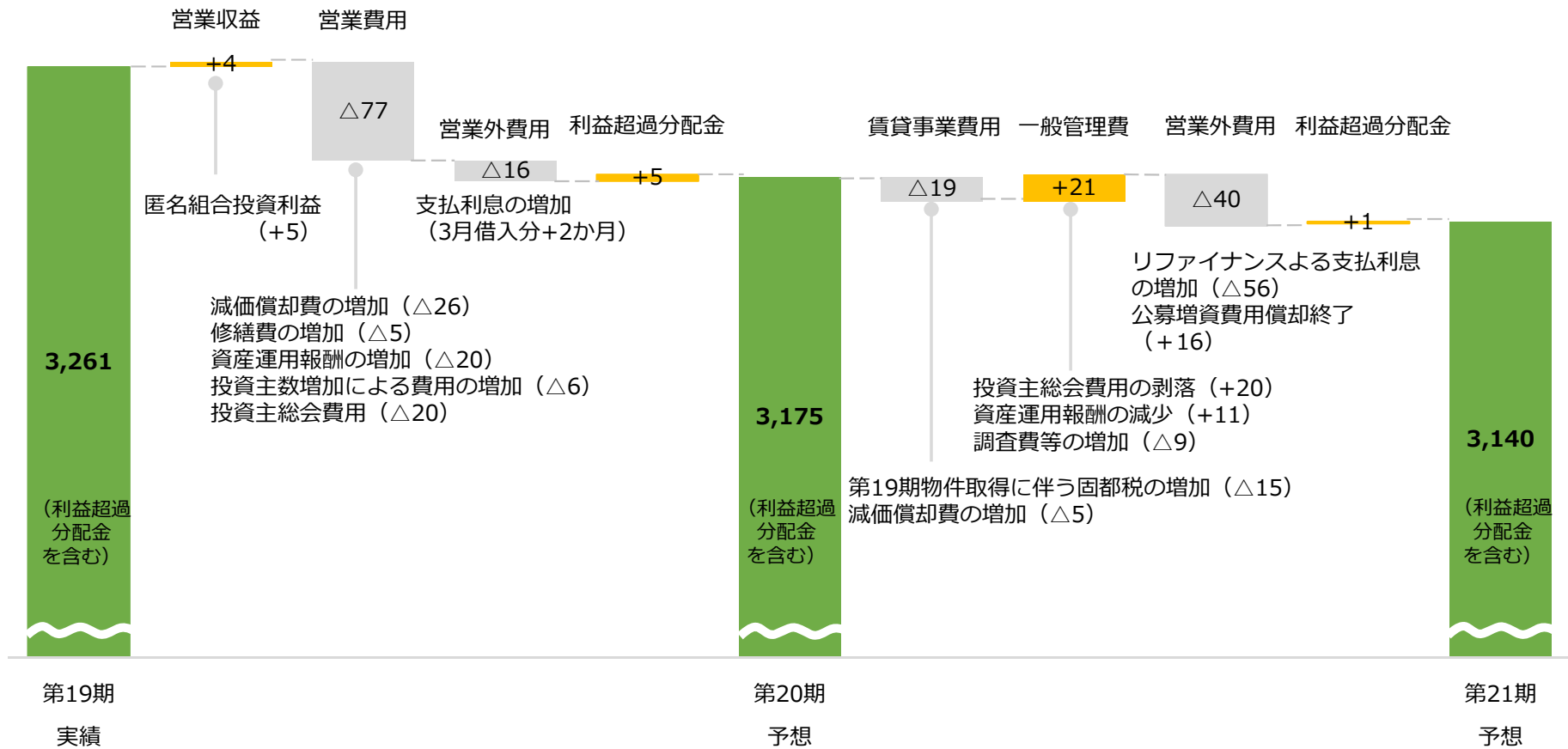
(注3) 第20期予想(C)及び第21期予想(D)は2024年9月13日付「2024年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

# 5. 第20期及び第21期予想分配金の増減要因

## 第20期予想分配金の増減要因 (対第19期実績比)

## 第21期予想分配金の増減要因 (対第20期予想比)

(単位：円)

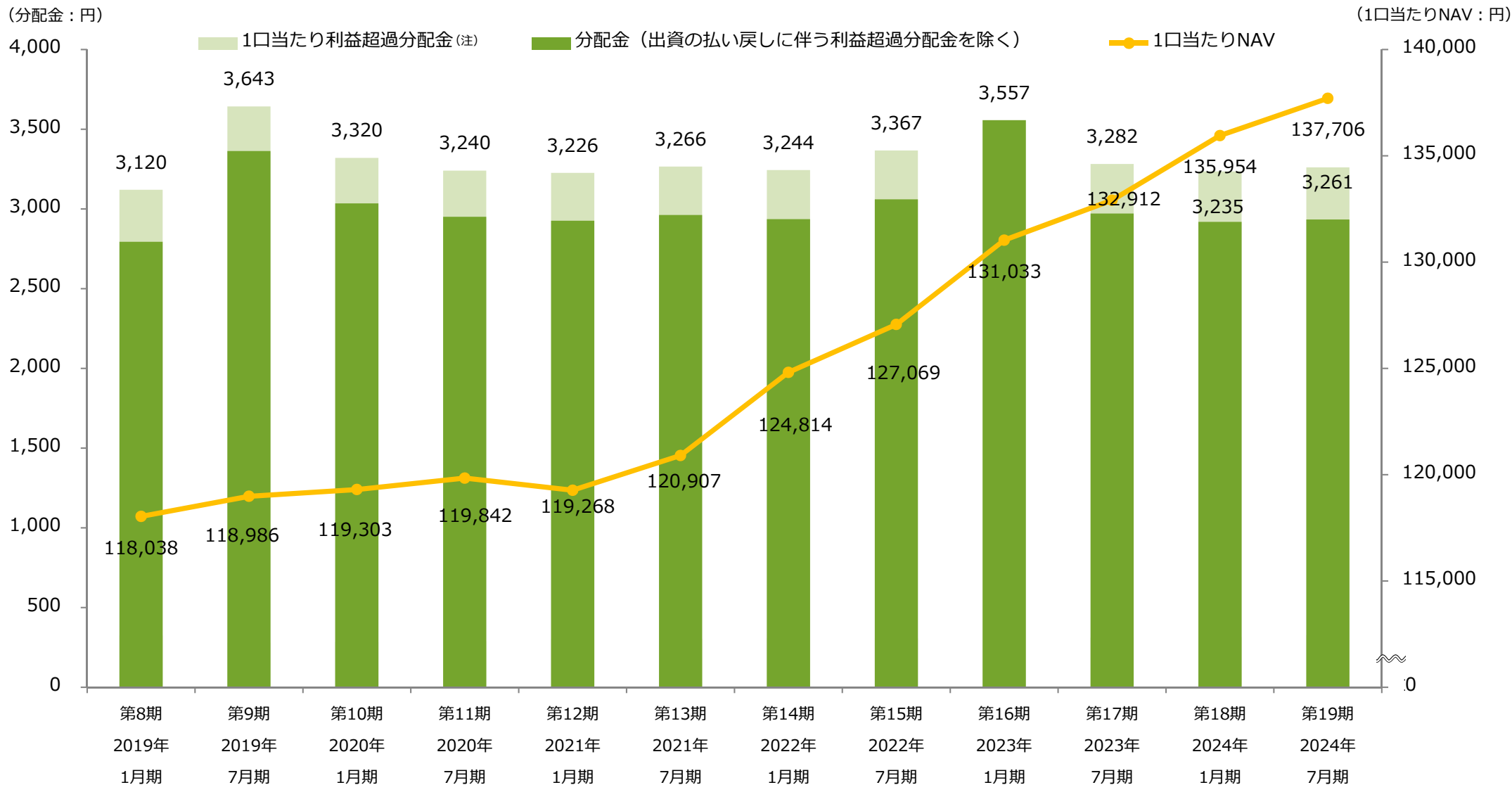


(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

## 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

1口当たりNAVは7期連続増加

中長期的に安定的な分配金、並びにNAVの増大を通じて、投資主価値の向上を目指す



(注) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。



# ポートフォリオの運用状況

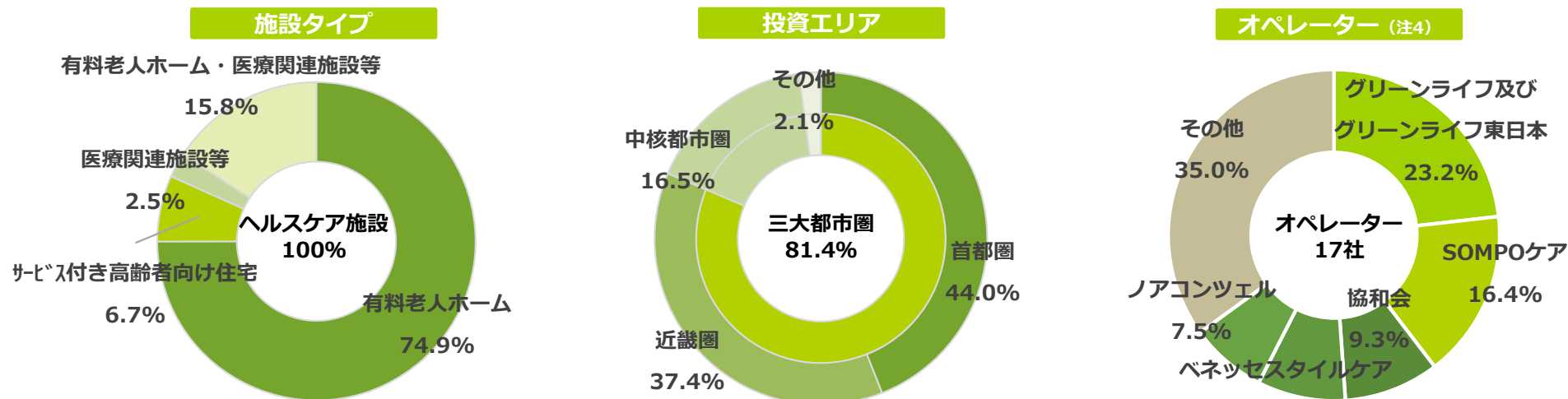
II

# 1. ポートフォリオハイライト

## 主要データ

<b>保有物件数</b> 53物件 (+5物件)	<b>取得価格合計</b> 816億円 (+23億円)	<b>鑑定評価額合計</b> <small>(注1)</small> 922億円 (+27億円)	<b>平均鑑定NOI 利回り</b> 5.5% (±0pt)
<b>平均築年数</b> <small>(注1)</small> 18.4年 (+0.3年)	<b>賃貸借契約平均 残存年数</b> <small>(注1)</small> 11.5年 (±0年)	<b>固定賃料比率</b> 100.0% (±0pt)	<b>稼働率</b> 100.0% (±0pt)

## 分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2024年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。

(注2) ( ) は第18期末比です。

(注3) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。

## 2. 継続鑑定評価

### 継続鑑定評価概要

	第18期末	第19期末	前期比
物件数	48物件	53物件	+5物件
鑑定評価額	89,543百万円	92,291百万円 (89,777百万円)	+2,748百万円 (+234百万円)
含み益	11,501百万円	12,027百万円	+526百万円

(注) ( )は第19期取得資産を除いて記載しています。

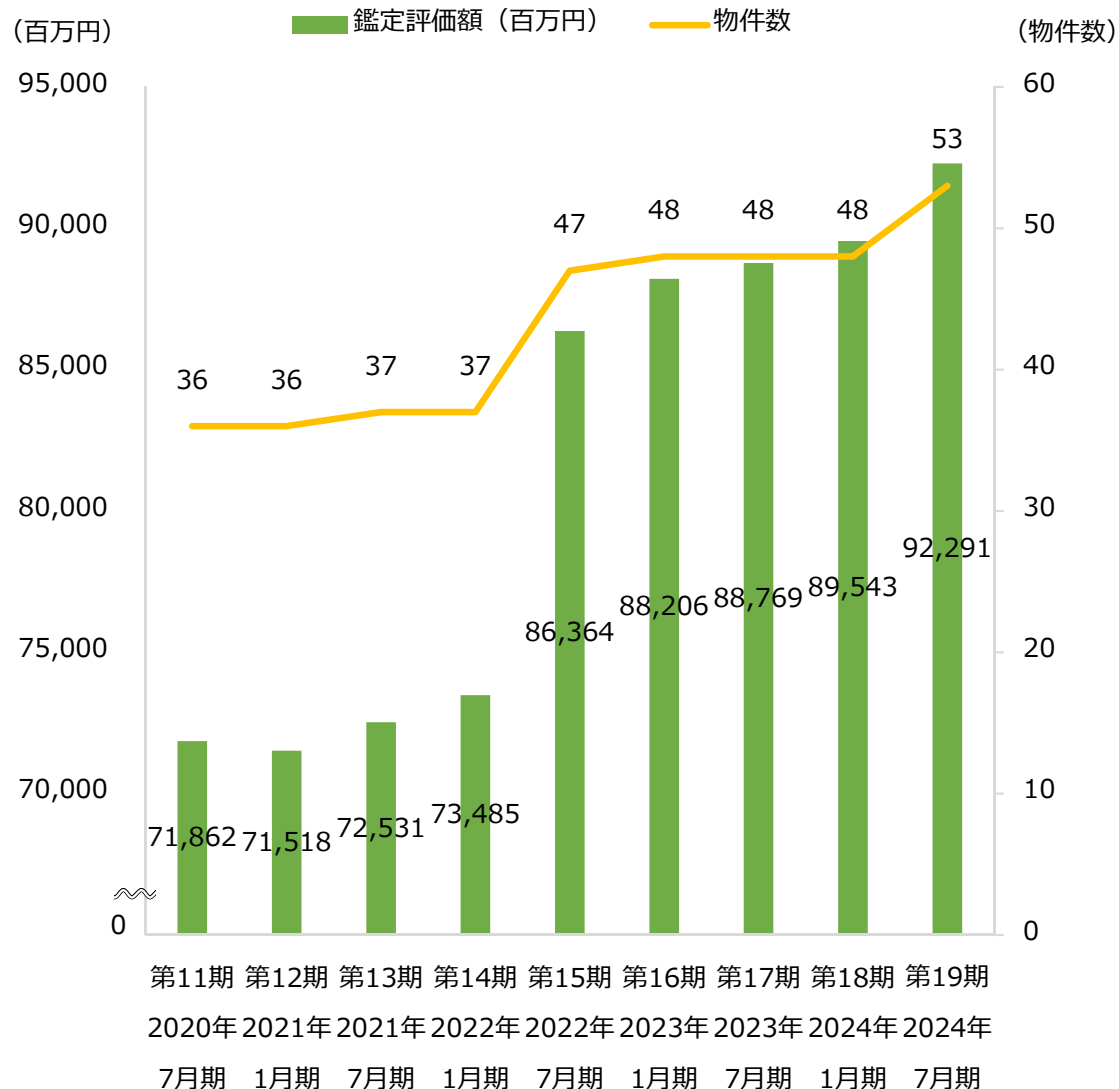
### 物件ごとの変動 (注1)

#### 鑑定評価額

	(物件数)	
	第18期末	第19期末
上昇	15	8
維持	21	33
下落	12	7

#### キャップレート (注2)

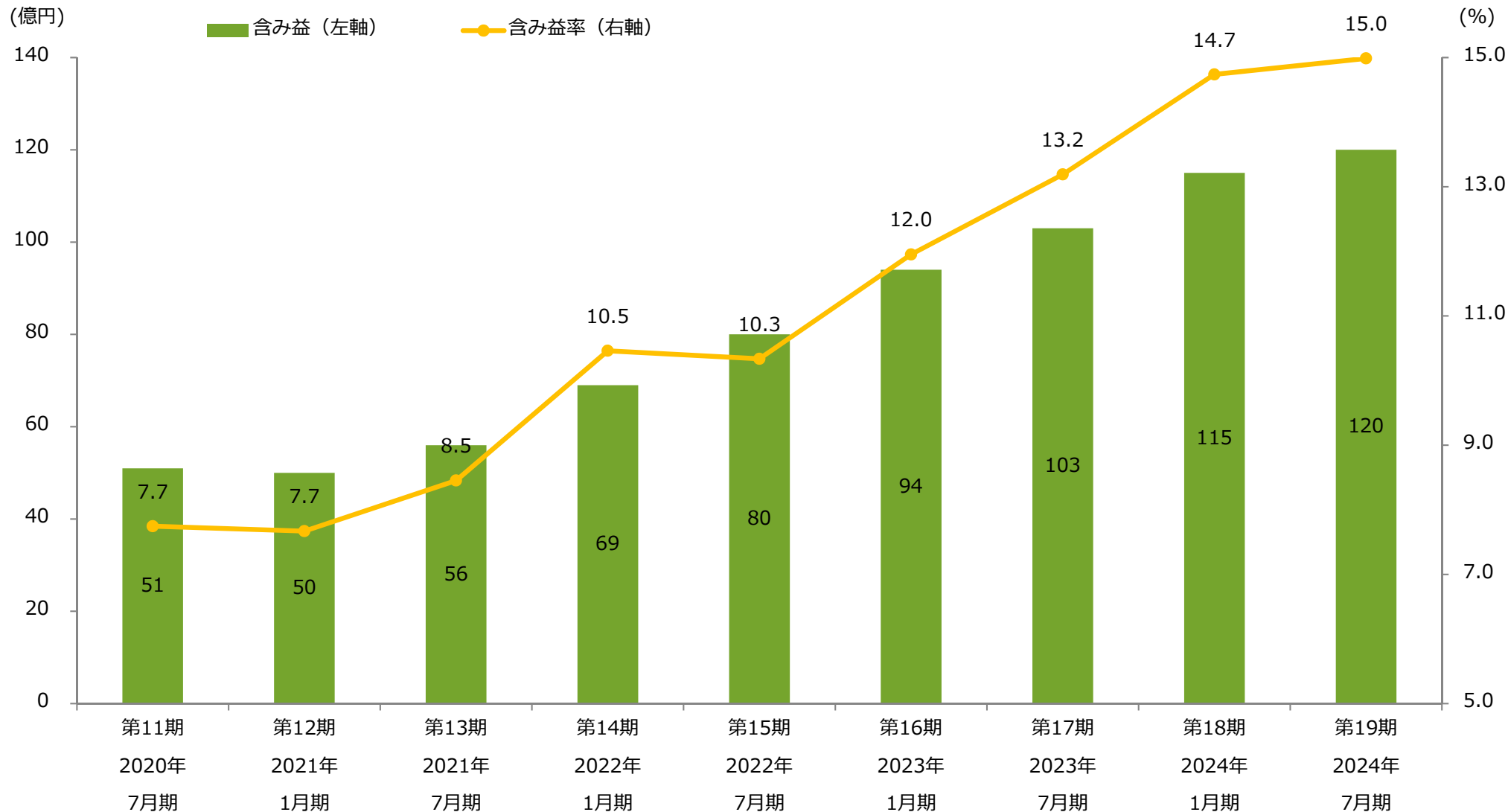
	(物件数)	
	第18期末	第19期末
低下	16	3
維持	32	45
上昇	0	0



(注1) 第19期取得資産を除いて記載しています。  
 (注2) 直接還元法の還元利回りを基準としています。

### 3. 含み益の推移

鑑定評価額の上昇に伴い、ポートフォリオの含み益は着実に拡大



# 4. 長期安定的なキャッシュフロー①

ヘルスケア分野の知見を活かし、厳選したオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有

## ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価

事業デュー・デリジェンスとモニタリングを通じて、  
安定的なポートフォリオを構築



### 事業デュー・デリジェンス / モニタリング

- ◆ 定量面/定性面の評価分析
- ◆ 定期的な施設訪問・実査（施設長等との面談）

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

事業モデル

コンプライアンス  
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

## 本資産運用会社にヘルスケア業務推進部(注)を設置

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価や、  
ヘルスケア業界の調査・分析業務を所管

(注) 同部長は国土交通省がガイドラインで定める「ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している専門家」に該当しています。

## 厳選した優良オペレーター

- 業界大手のSOMPOケアやベネッセスタイルケア、シップヘルスケア傘下のグリーンライフをはじめ、豊富な実績と高い信用力を有するオペレーター17社
- 医療法人協和会は、6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)等を運営する大手医療法人

### オペレーター上位(取得価格ベース) (注1)

オペレーター	総定員数(注2)	比率(%)
グリーンライフ株式会社	4,753名 (全国25位) (注3)	23.2
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	👑 29,777名 (全国1位)	16.4
医療法人協和会	—	9.3
株式会社ベネッセスタイルケア	👑 20,642名 (全国3位)	8.6

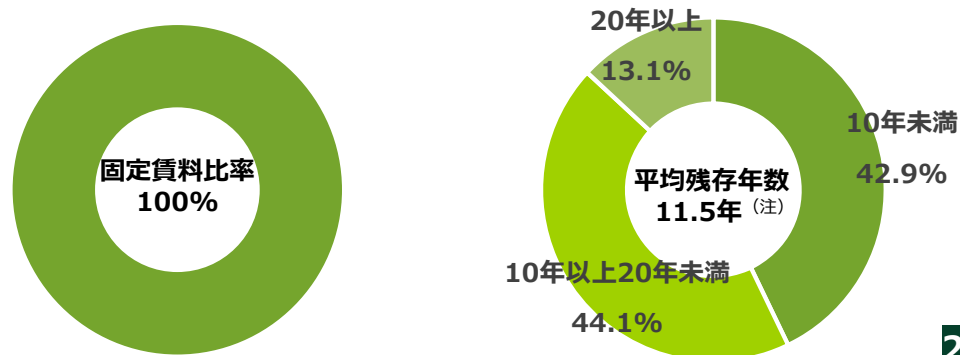
(注1) シップ千里ビルディングは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして取得価格を面積按分しています。

(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2024年8月21・28日号(第769号)

(注3) シップヘルスケアホールディングス全体の数字です。

## 長期安定的な賃料収入

- オペレーターとの間で原則賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

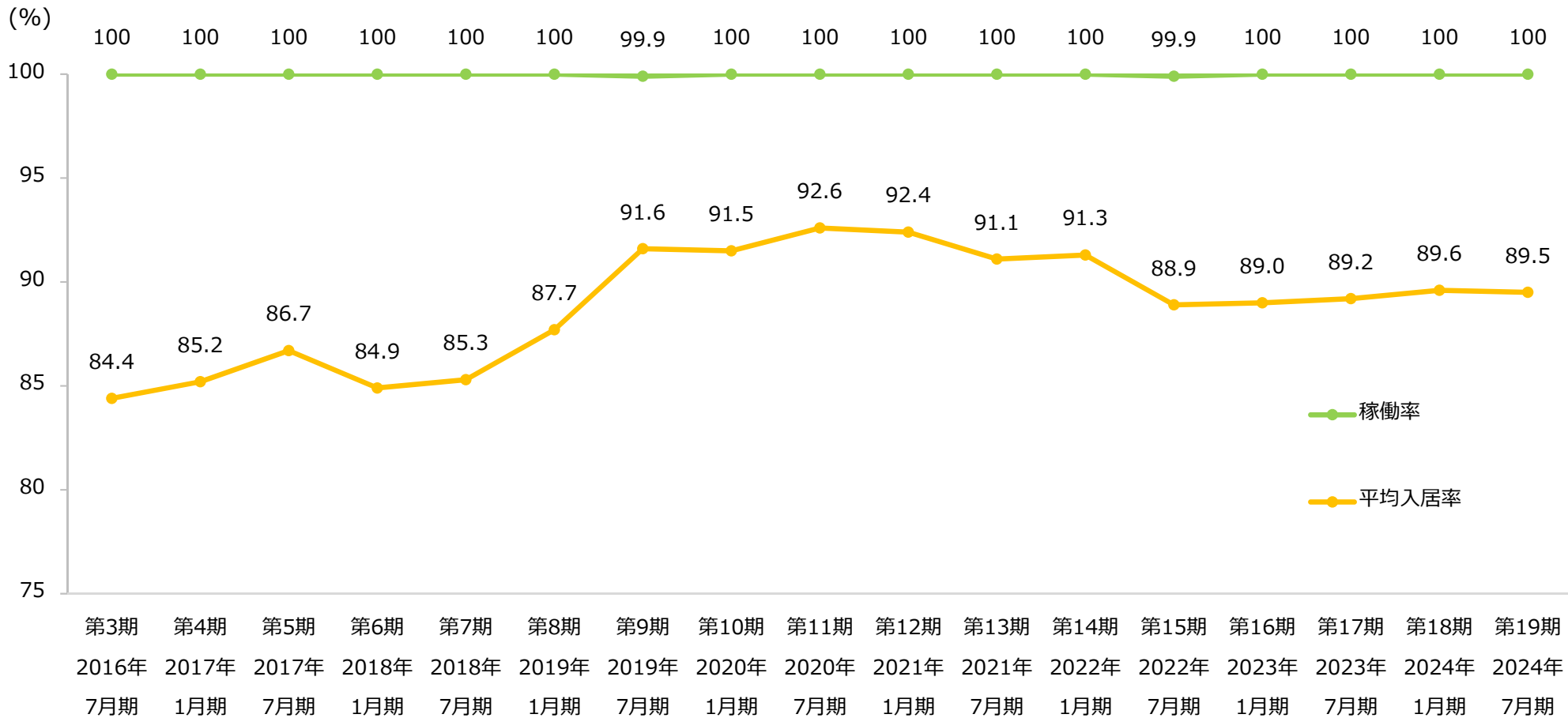


(注) 2024年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

# 4. 長期安定的なキャッシュフロー②

本投資法人の稼働率は上場来ほぼ100%、平均入居率も足元90%前後で推移

## 稼働率と平均入居率の推移



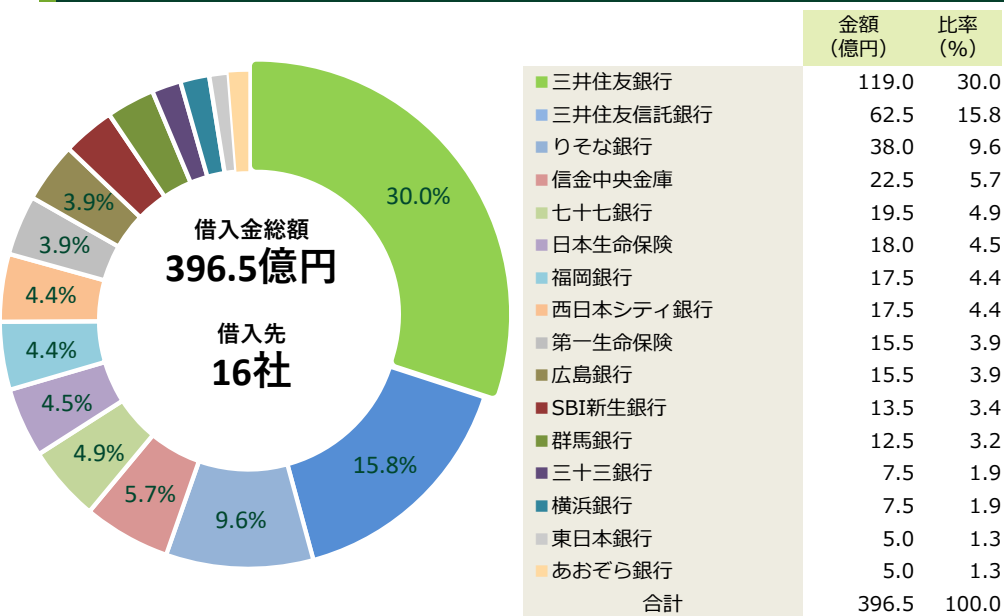
(注) 稼働率は、各決算期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。平均入居率は、高齢者施設・住宅について、オペレーターから提供を受けた重要事項説明書に表示された入居者数の合計を定員の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 財務状況



# 1. 財務状況

## 借入先の分散状況

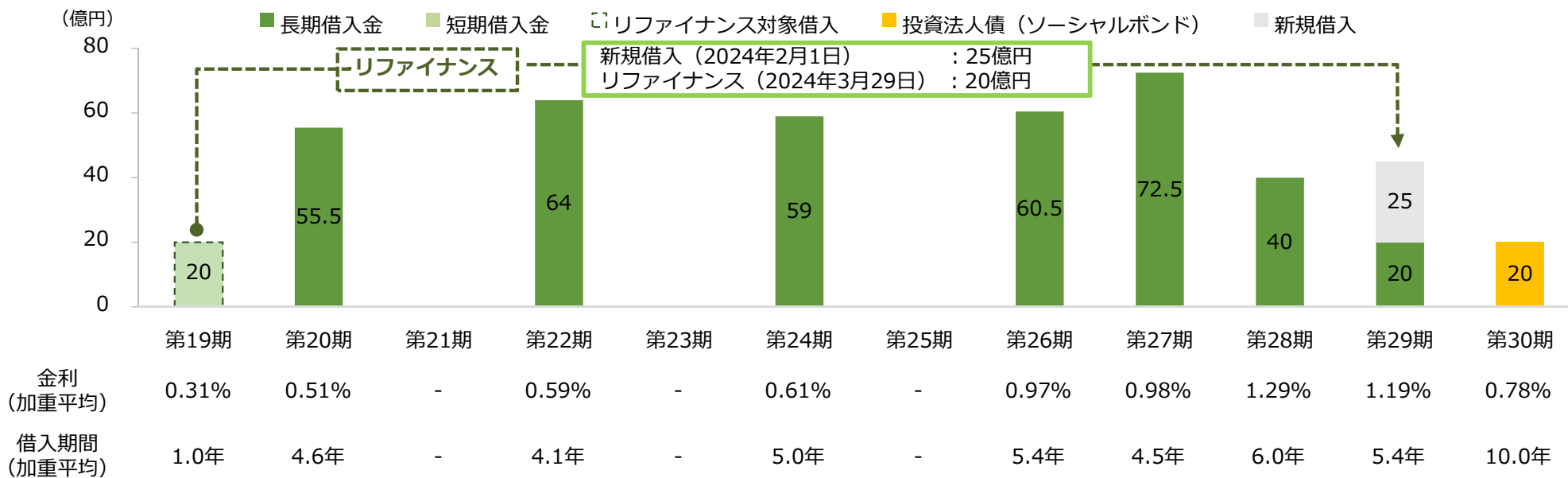


## 格付・フレームワーク評価の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 <b>A+</b> (安定的)
外部評価機関	ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 (注)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	<b>Social 1(F)</b> (最上位)

(注) 「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が作成したソーシャルボンド原則を受けた発行体又は借入人のソーシャルボンド発行又はソーシャルローン借入方針 (ソーシャルファイナンス方針) に対するJCRによる第三者評価をいいます。

## 返済期限の分散状況





# 外部成長の取組み

# IV

# 1. 外部成長戦略①

## 取組み方針

### 環境認識

- 国内外のファンドやリース会社を含む多様なプレイヤーの参入により、ヘルスケア不動産の取得需要は引き続き旺盛
- 金利上昇によるキャップレートの上昇は見られない

### 取組み方針

- 多様なスポンサーサポートや広範なネットワークを活用した良質なパイプラインの拡充
- 投資対象の拡大、投資手法の多様化を柔軟に検討
- 戦略的な資産入替による中長期的なポートフォリオの質の向上も企図

## パイプラインの積み上げ状況と事例

### 良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け  
施設・住宅  
(開設済)

高齢者向け  
施設・住宅  
(開発)

医療関連  
施設等

総額約300億円のパイプライン (注)

### パイプライン事例

有料老人ホーム (開発)



メディカル・リハビリホームグランド豊田元町  
(愛知県豊田市 75室)

スポンサー等のウェアハウジング機能を活用した開発案件。用地取得の段階からオペレーターやハウスメーカーと連携し、開発リスク・取引コストを軽減。

有料老人ホーム (開設済)



サニーライフ船橋  
(千葉県船橋市 185室)

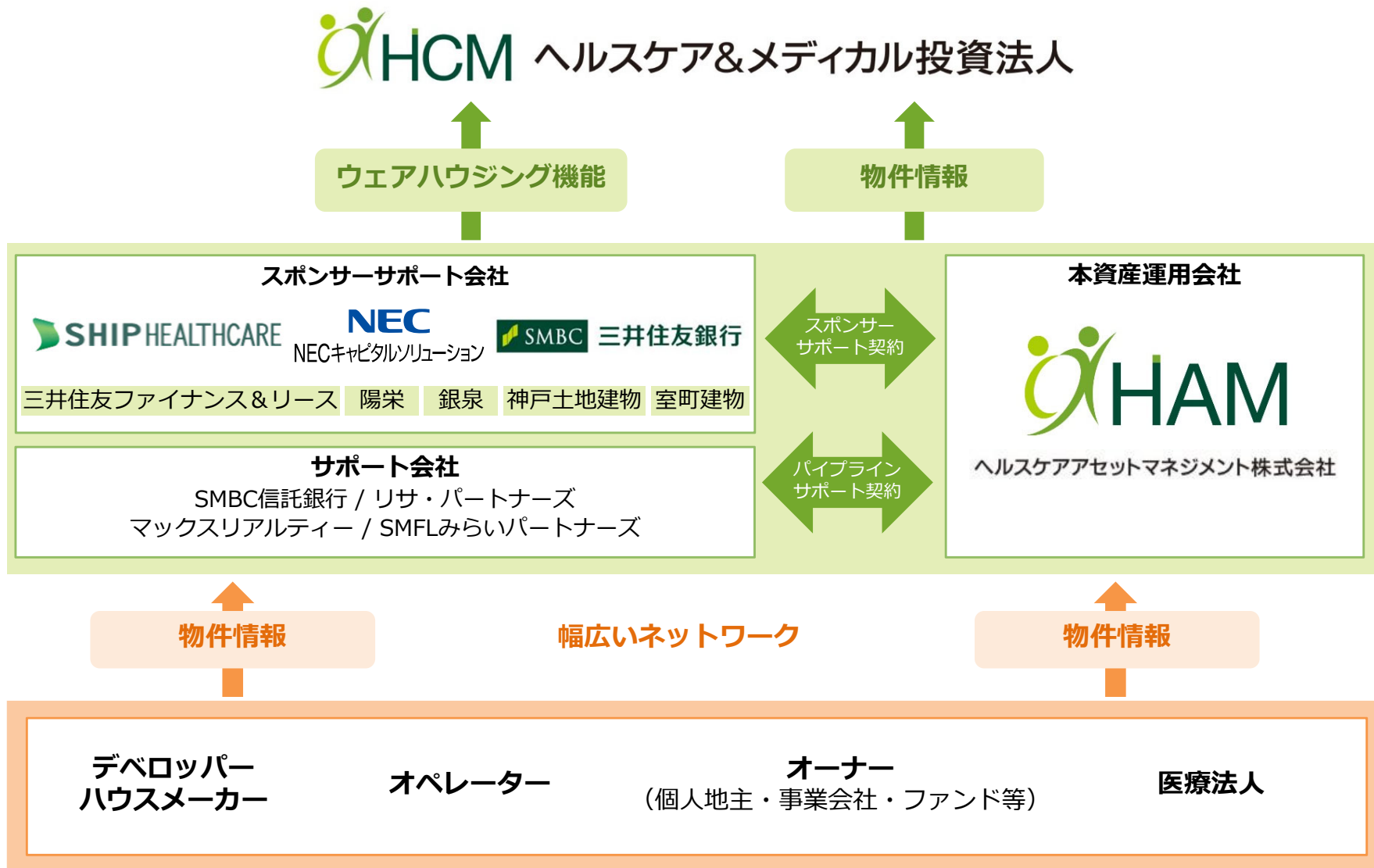
有料老人ホームのオーナーチェンジ。スポンサー等のネットワークを活用し、大手不動産会社の資産入替の希少な機会を捕捉。

(注) 本投資法人は、上記物件の取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものでもありません。

# 1. 外部成長戦略②

オペレーターやデベロッパー等との幅広いネットワークと多様なスポンサーサポートを活用した「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの拡充に注力

良質な案件・情報が集まる仕組み



## 2. 病院案件の取組み

## 運用方針

1

## 主な投資対象

- 経営の安定した病院の不動産  
(地域医療構想の中で確たる役割が見込まれる病院)  
⇔ 事業再生ファンドと異なる
- 医療モールや健診センター等も組入れ可能

2

## 「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

- 病院事業に精通した専門家を資産運用会社内に配置
- 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

3

## 投資比率

- 高齢者向け施設・住宅と合わせてポートフォリオの80%以上
- 病院不動産のみの上限は設定しない

4

## 市場拡大に向けての普及活動

- 医療関連団体(日本病院会等)の学会において、ヘルスケアリートの活用につき講演
- 金融庁・国土交通省等主催の医療・介護施設関連事業者向けセミナーに参加

## リート投資(活用)の機会

## ● 病院不動産の市場規模

- 市場規模は約23兆円<sup>(注)</sup>で、ヘルスケア施設全体の過半(約51%)
- 大半が医療法人等による自己保有

## ● 病院の主なニーズ

- 医療機能の強化を企図した建替え・増改築、
- 規模拡大のための増床やM & Aに際しての資金調達
- 財務体質の強化、キャッシュフローマネジメント
- 経営資源の本業への集中、不動産業務のアウトソーシング
- 運営施設のブランドイメージの向上

(注) KPMGヘルスケアジャパン株式会社による2016年6月時点の試算値を基に資産運用会社にて計算した値です。

## 取組み事例



名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院)
所在地	大阪府豊中市
オペレーター	医療法人協和会
病床数	400床
取得価格	12,920百万円
備考	病院と老人ホームを合築した複合施設



名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市
オペレーター	医療法人愛広会
病床数	168床
取得価格	2,060百万円

# ESGの取組み



# 1. マテリアリティ

## ESGに資する資産運用を通じた、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値向上への取組み

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
<b>環境 (Environment)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水資源の消費量の抑制</li> <li>省エネルギーとCO2排出削減</li> <li>気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス）</li> <li>廃棄物の管理と削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース（神戸学園都市ビル）</li> <li>補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル）</li> <li>環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口）</li> <li>急傾斜対策工事（はなことば追浜）</li> </ul>	    
<b>社会 (Social)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消</li> <li>介護施設の供給促進を通じた介護離職防止</li> <li>介護職員の業務効率化・業務負担の軽減</li> <li>入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢</li> <li>病院の老朽化対応・耐震化推進</li> <li>ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護業務効率化システム「EGAO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山）</li> <li>オペレーターによる障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング）</li> <li>テナント（オペレーター）満足度調査の実施</li> <li>本資産運用会社における従業員満足度調査、プレミアム・フライデーの継続実施、企業型確定拠出年金制度の導入、病気休暇の新設</li> </ul>	      
<b>ガバナンス (Governance)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>意思決定の透明性</li> <li>公正な取引（利益相反の適切な管理）</li> <li>各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離</li> <li>利益相反を適切に管理するためにウェアハウジング・ルール運用状況を外部の第三者が定期的に検証する態勢を構築</li> <li>本資産運用会社における「お客さま本位委員会」での各部取組事例の共有と意見交換の継続</li> <li>本資産運用会社にて毎月コンプライアンス勉強会を実施</li> </ul>	   

## 2. トピックス

### 環境 (Environment)

● 外部評価/環境認証

- GRESB  
2022年度よりGRESBへ参加  
2023年度はリアルエステイト評価において「2スター」、開示評価においては最上位の「Aレベル」評価を取得



- TCFD提言  
2023年3月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明し、国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入  
2024年1月にTCFD提言に基づく開示を実施



- BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）  
BELS評価を取得  
（ノアガーデン エル・グレイス、ノアガーデン シーズンベル）
- CASBEE認証（建築環境総合性能評価システム）  
CASBEE認証取得済の物件を第19期に組入れ  
（P Dハウス東大阪）

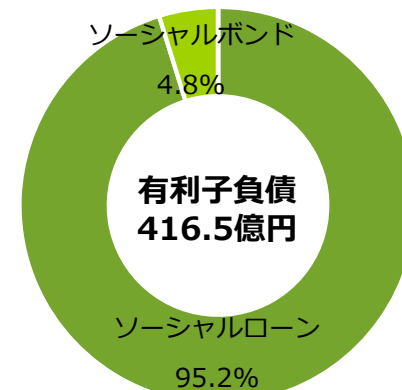
### 社会 (Social)

● ソーシャルファイナンス

- HCMの有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達  
（2024年7月末時点）

JCRソーシャルファイナンス・  
フレームワーク評価  
最上位 Social 1 (F)

ポジティブな社会的成果を生み出すインパクト投資の資金調達に対して、ソーシャル性と管理・運営・透明性の両面から判定して付与されるフレームワーク評価



### ガバナンス (Governance)

- お客さま本位の業務運営の実践 (Customer Comes First)
  - 本資産運用会社内にお客様本位委員会を設置し、毎月定例開催
- 自律的なコンプライアンス体制の強化 (Compliance Comes First)
  - 役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施

# ヘルスケア業界を取り巻く環境

VI



# 1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）

今回の同時改定では、医療・介護の連携推進、従事者の処遇改善、DXを含めた生産性の向上が焦点にこれらの方向性に対応するよう、各オペレーターの今後の取組みに期待

## 診療報酬改定の主なポイント

1. 賃上げ・基本料等の引き上げ（ベースアップ評価料の新設等）
2. 医療DXの推進（マイナ保険証の利用と活用を評価）
3. ポストコロナにおける感染症対策の推進（感染症対策の評価）
4. 同時報酬改定における対応（協力医療機関に関する体制整備）
5. 外来医療の機能分化・強化等（生活習慣病対策、処方等の評価）
6. 医療機能に応じた入院医療の評価（地域包括医療病棟の新設等）
7. 質の高い訪問診療・訪問看護の確保（ICTによる医療介護連携）
8. 重点的な分野における対応（救急患者の“下り搬送”の評価等）
9. 個別改定項目/医療資源の少ない地域への対応

## 介護報酬改定の主なポイント

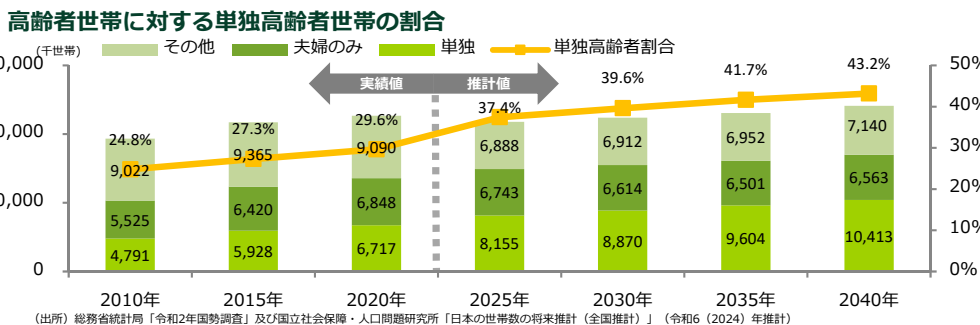
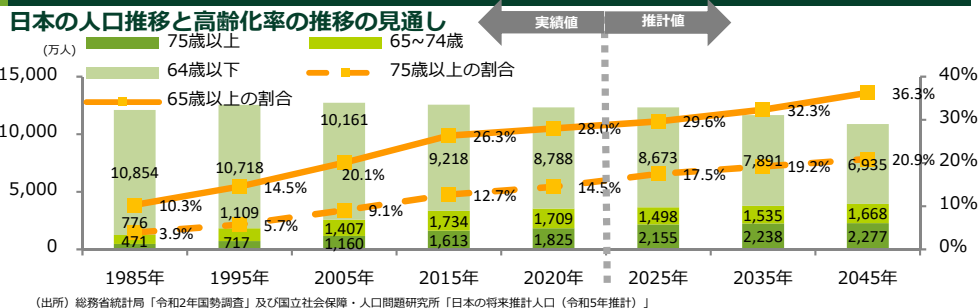
1. 地域包括ケアシステムの深化・推進（協力医療機関との連携体制の構築、業務継続計画未実施減算、高齢者虐待防止の推進）
2. 自立支援・重度化防止に向けた対応（リハビリテーション・機能訓練、口腔、栄養の一体的取組、LIFE関連加算の見直し）
3. 良質な介護サービスの効率的な提供に向けた働きやすい職場づくり（処遇改善、介護ロボットやICT等のテクノロジー活用促進）
4. 制度の安定性・持続可能性の確保（同一建物減算の見直し等）
5. その他（「書面掲示」規制の見直し、地域区分の見直し）

## 診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移

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

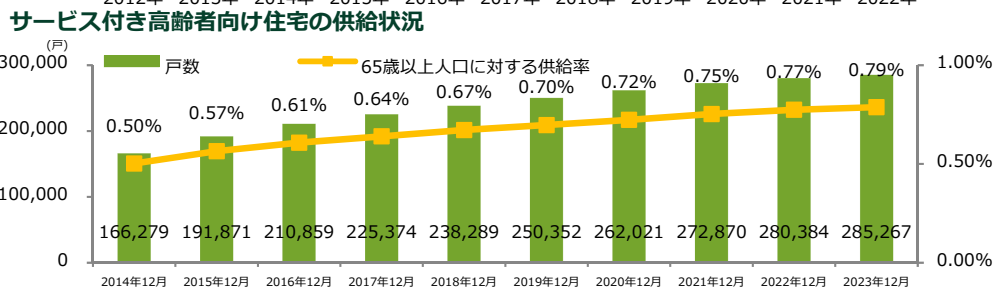
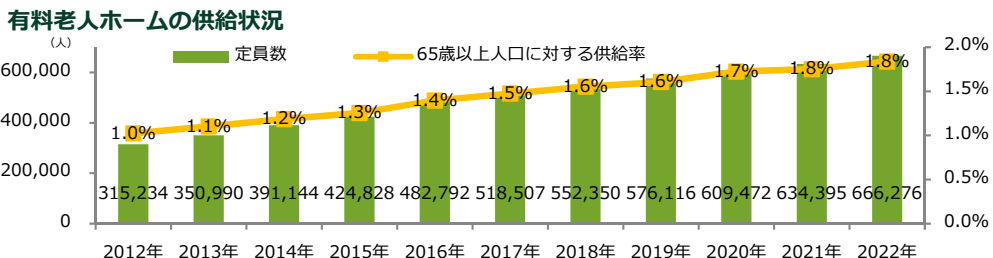
# 2. ヘルスケア施設の需要と供給

## 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加



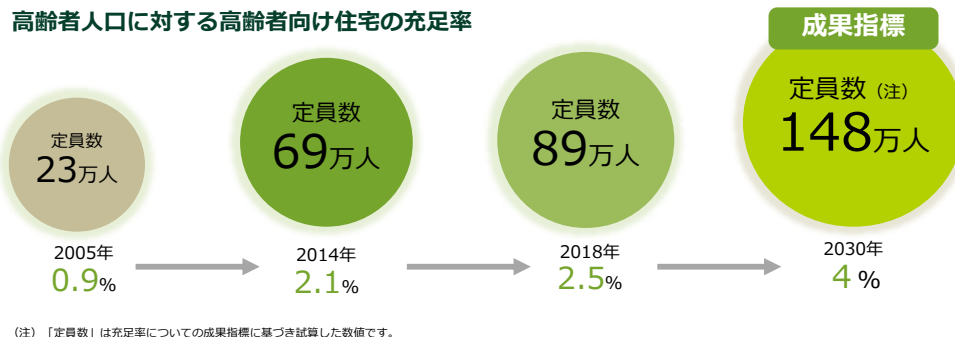
## 供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2022年において1.8%にすぎず、更なる供給促進が求められています。



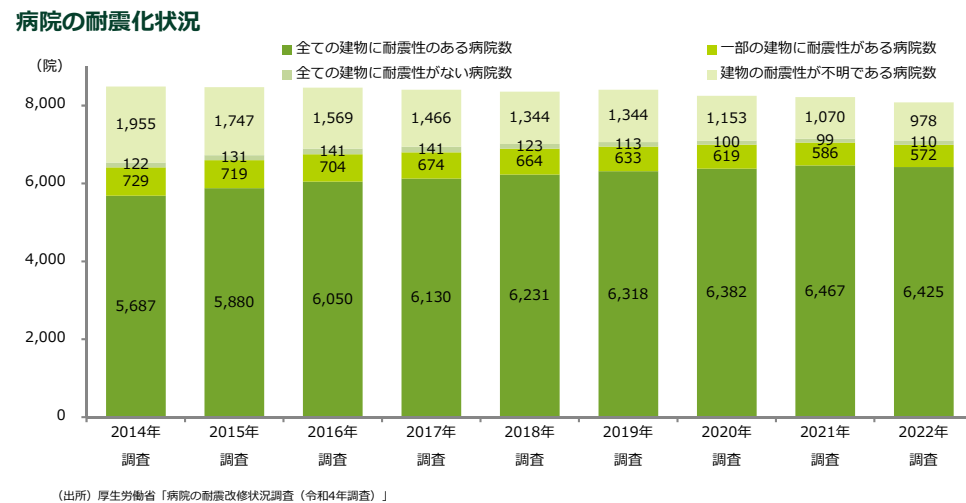
## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月 住生活基本計画(全国計画) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果方針が掲げられました。



## 病院の建替え等についての現状

- 1960~70年代に建設された耐震基準未達の病院も存在
  - 耐震化率は有料老人ホームが95%以上に対し、病院は79.5%に留まる

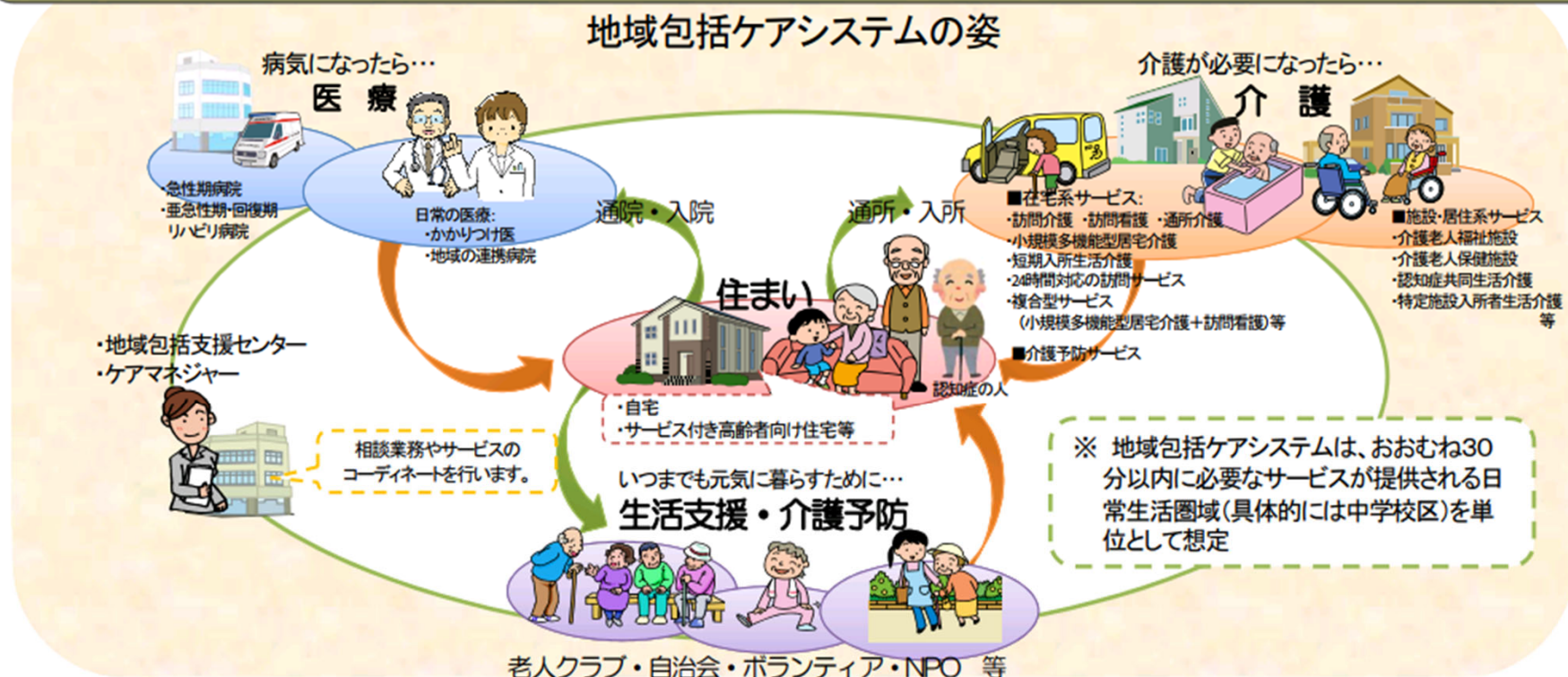


# 3. 地域包括ケアシステム

## 地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

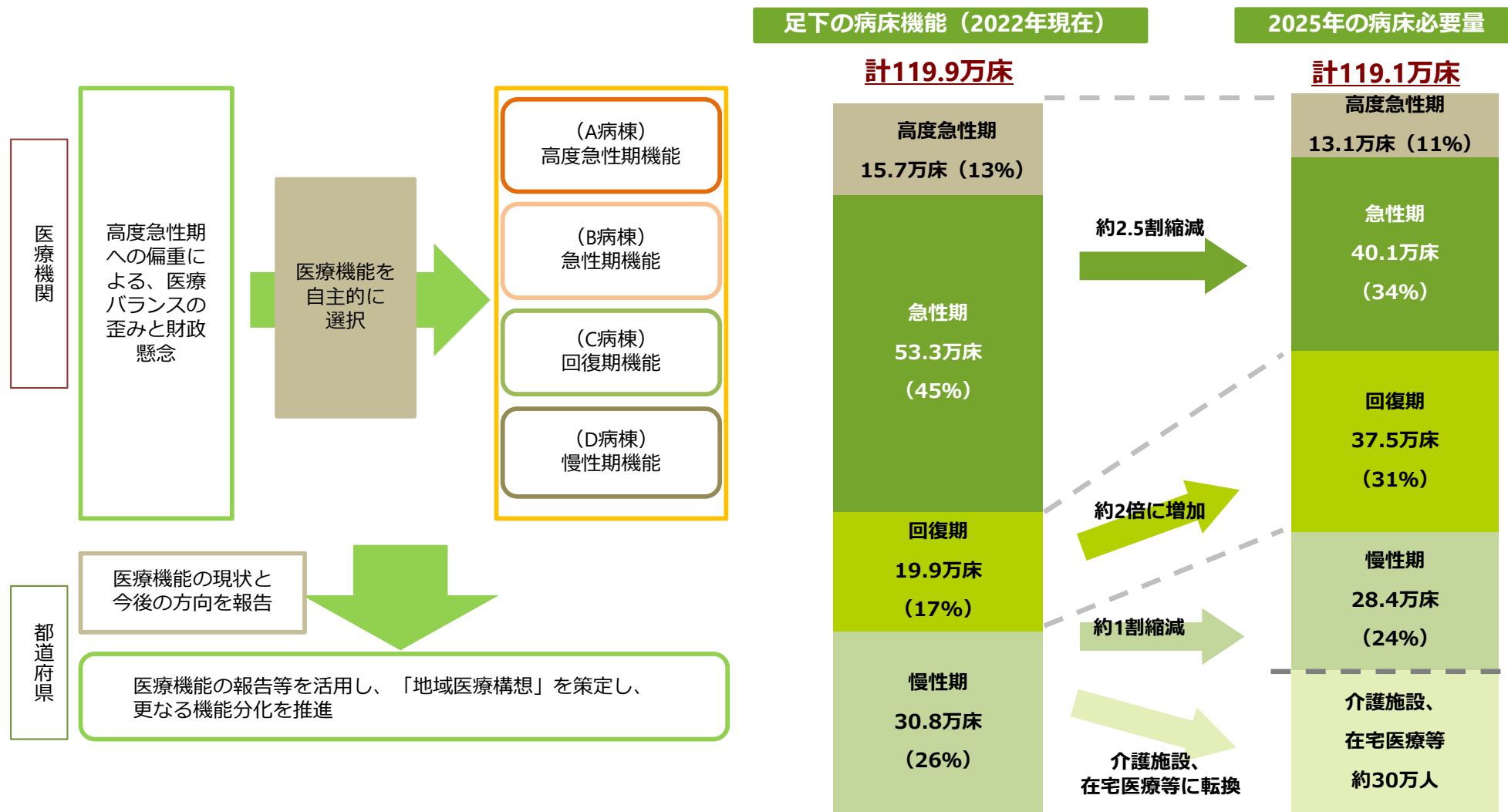
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。



# 4. 地域医療構想

「地域医療構想」は、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに2025年の医療需要（患者数）と病床の必要量を構想区域（二次医療圏）単位で推計し、策定するものです。

その後、策定された構想の実現に向け、都道府県と医療関係者が一体となって対応していきます。



(注) 上図は、厚生労働省「地域医療構想」を基に本資産運用会社が作成したものです。

## 5. 高齢者向け施設・住宅の種類

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

---

---

---

---

---

---

---

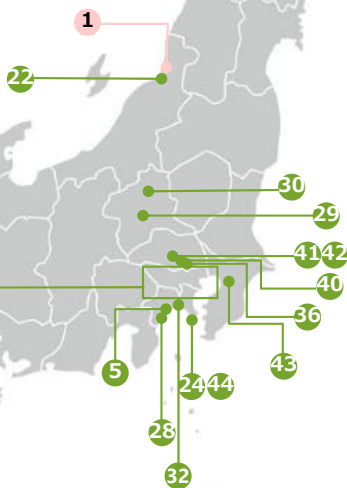
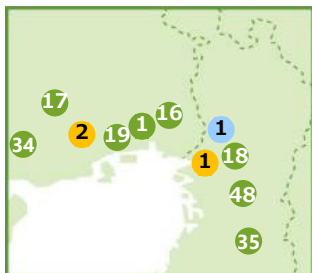
# Appendix

# VII

三大都市圏投資比率

**81.4%**

三大都市圏に  
戦略的に投資



首都圏 **44.0%**  
 近畿圏 **37.4%**  
 中核都市圏 **16.5%**  
 その他 **2.1%**

有料老人ホーム	35	SOMPOケア そんぼの家 狭山
	36	ロイヤル川口
	37	ノアガーデンレジェンド
	38	ノアガーデンエル・グレイス
	39	ノアガーデン シーズンベル
	40	ハートランド川口明生苑
	41	リハビリホームグランダ南浦和
	42	まどか南浦和
	43	ニチイメゾン稲毛
	44	はなことば追浜
	45	ノアガーデン A館
	46	ノアガーデン B館
	47	ノアガーデン 別邸
48	PDハウス東大阪	
サービス付き 高齢者向け住宅	1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前
	2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢
	3	ノアガーデン カーサ・リッツ
	4	ノアガーデン ブルームビュー
医療関連施設等	1	新潟リハビリテーション病院
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	シップ千里ビルディング

有料老人ホーム

1	アクアマリン西宮浜
2	ボンセジュール千歳船橋
3	ボンセジュール日野
4	ボンセジュール武蔵新城
5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
7	アズハイム光が丘
8	アズハイム文京白山
9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路
10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
11	さわやか立花館
12	さわやか和布刈館
13	さわやか田川館
14	グッドタイムホーム不動産
15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木
16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹
17	神戸学園都市ビル
18	グリーンライフ守口
19	はびね神戸魚崎式番館
20	グランダ鶴間・大和
21	スマイリングホーム メディス足立
22	愛広苑老番館ビル
23	はなことば南
24	はなことば三浦
25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
26	はなことば新横浜
27	はなことば新横浜2号館
28	はなことば小田原
29	ベルジ箕輪
30	ベルジ武尊
31	サニーライフ北品川
32	サニーライフ鎌倉
33	ニチイホーム西国分寺
34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷



有料老人ホーム

①	②	③	④	⑤
アクアマリン西宮浜	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢



所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	117百万円	48百万円	43百万円	39百万円	47百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.9%	6.0%	6.8%	6.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,140百万円	997百万円	834百万円	643百万円	850百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.4%)	824百万円(1.0%)	724百万円(0.9%)	582百万円(0.7%)	728百万円(0.9%)
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階
居室数/定員	90室/100人	42室/47人	56室/58人	46室/49人	100室/101人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	87.2%	100.0%	85.7%	97.0%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	12.8年	1.8年	1.8年	2.3年	2.8年

有料老人ホーム

7	8	9	10	11
アズハイム光が丘	アズハイム文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	さわやか立花館



所在地	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173-15
最寄駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅   小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅	JR鹿児島本線 笹原駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	74百万円	192百万円	156百万円	93百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.2%	5.3%	5.1%	6.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,590百万円	1,790百万円	4,230百万円	3,560百万円	1,630百万円
取得価格(比率)	1,385百万円(1.7%)	1,430百万円(1.8%)	3,580百万円(4.4%)	3,050百万円(3.7%)	1,520百万円(1.9%)
敷地面積	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡	3,359.66㎡
総賃貸可能面積	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡	5,652.94㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人
入居率 <sup>(注3)</sup>	80.9%	92.3%	82.8%	93.8%	93.3%
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア	さわやか倶楽部
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	9.6年	2.6年	3.2年	2.9年	3.4年

有料老人ホーム				
12	13	14	15	16
さわやか和布刈館	さわやか田川館	グッドタイムホーム不動前	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	メディカルホーム ボンセジュール伊丹



所在地	福岡県北九州市門司区大久保 1-9-15	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	東京都葛飾区東四つ木 3-1-11	兵庫県伊丹市中央 1-2-25
最寄駅	JR鹿児島本線 門司港駅	平成筑豊鉄道田川線 匂金駅	東急目黒線 不動前駅	京成押上線 四ツ木駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅
竣工年月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989年3月	1989年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2016年7月期	2016年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	85百万円	25百万円	91百万円	47百万円	38百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.2%	6.4%	5.2%	5.7%	7.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,480百万円	405百万円	2,100百万円	905百万円	557百万円
取得価格(比率)	1,380百万円(1.7%)	390百万円(0.5%)	1,740百万円(2.1%)	824百万円(1.0%)	514百万円(0.6%)
敷地面積	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡
総賃貸可能面積	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階(専有部分)
居室数/定員	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人	62室/64人
入居率 <sup>(注3)</sup>	78.9%	95.0%	85.1%	95.4%	89.1%
オペレーター	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	3.4年	3.4年	2.3年	1.4年	2.8年

有料老人ホーム					
	17	18	19	20	21
	神戸学園都市ビル	グリーンライフ守口	はびね神戸魚崎式番館	グランダ鶴間・大和	スマイリングホーム メディス足立
					
所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール 大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅	つくばエクスプレス線 六町駅
竣工年月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	226百万円	220百万円	48百万円	52百万円	118百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	4,800百万円	4,850百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,550百万円
取得価格(比率)	4,320百万円(5.3%)	4,150百万円(5.1%)	930百万円(1.1%)	1,000百万円(1.2%)	2,253百万円(2.8%)
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階	RC造/地上4階
居室数/定員	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
入居率 <sup>(注3)</sup>	92.8%	100.0%	95.7%	85.6%	90.2%
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ東日本
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	16.6年	15.2年	16.6年	1.6年	12.5年

有料老人ホーム					
	22	23	24	25	26
	愛広苑荳番館ビル	はなことば南	はなことば三浦	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	はなことば新横浜
					
所在地	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1	神奈川県横浜市南区新川町 2-4-38	神奈川県三浦市諏訪町 3-5	神奈川県川崎市川崎区田島町 23-1	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5
最寄駅	JR信越本線 新潟駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅	京急電鉄久里浜線 三崎口駅	JR南武線 小田栄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅
竣工年月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月	2004年3月
取得時期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	43百万円	55百万円	34百万円	89百万円	109百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.1%	5.6%	5.1%	5.3%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	822百万円	1,210百万円	668百万円	1,830百万円	2,600百万円
取得価格(比率)	770百万円(0.9%)	1,071百万円(1.3%)	615百万円(0.8%)	1,710百万円(2.1%)	2,071百万円(2.5%)
敷地面積	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡	894.00㎡
総賃貸可能面積	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡	5,230.23㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上5階	RC造/地上7階	RC造/地上4階	RC造/地上4階(専有部分)	RC造/地上9階
居室数/定員	90室/90人	50室/50人	53室/54人	58室/58人	136室/136人
入居率 <sup>(注3)</sup>	85.6%	98.0%	96.3%	87.9%	89.7%
オペレーター	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア	プラウドライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	12.0年	8.3年	8.3年	3.4年	8.3年

有料老人ホーム					
	27	28	29	30	31
	はなことば新横浜 2号館	はなことば小田原	ベルジ箕輪	ベルジ武尊	サニーライフ北品川
					
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	群馬県高崎市箕郷町上芝 字町屋坊839-4	群馬県利根郡川場村大字生品 字前原1221	東京都品川区北品川 3-8-6
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅	京急電鉄本線 新馬場駅
竣工年月	2007年4月	2009年9月	2003年11月 (建物①) 1974年 2月 (建物②)	1982年9月 (建物①) 1989年7月 (建物②)	2018年9月
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	21百万円	49百万円	106百万円	90百万円	90百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.6%	6.5%	6.8%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	437百万円	954百万円	1,770百万円	1,600百万円	2,090百万円
取得価格 (比率)	375百万円 (0.5%)	880百万円 (1.1%)	1,620百万円 (2.0%)	1,328百万円 (1.6%)	1,825百万円 (2.2%)
敷地面積	375.00㎡	1,202.12㎡	8,014.02㎡	4,375.31㎡	1,105.12㎡
総賃貸可能面積	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡	2,135.54㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地下1階地上7階	RC造/地上4階	S造/地上5階 (建物①) S・RC造/地上8階 (建物②)	S・SRC造/地上5階 (建物①) S造/地上2階 (建物②)	S造/地上3階
居室数/定員	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人	66室/66人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	90.8%	96.1%	97.7%	89.4%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ	川島コーポレーション
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	8.3年	8.3年	2.8年	2.8年	19.2年

有料老人ホーム					
	32	33	34	35	36
	サニーライフ鎌倉	ニチイホーム西国分寺	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	SOMPOケア そんぽの家 狭山	ロイヤル川口
					
所在地	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 字尾崎1745-1	大阪府堺市東区南野田548-1	埼玉県川口市青木2-5-24
最寄駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 伊川谷駅	南海高野線 狭山駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅
竣工年月	2014年9月	1990年9月	2009年4月(新築) 2015年12月(増築)	2005年8月	2008年10月
取得時期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	36百万円	63百万円	32百万円	62百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,650百万円	793百万円	1,300百万円	647百万円	1,360百万円
取得価格(比率)	1,418百万円(1.7%)	720百万円(0.9%)	1,288百万円(1.6%)	600百万円(0.7%)	1,260百万円(1.5%)
敷地面積	2,055.67㎡	1,948.41㎡	3,606.00㎡	2,264.75㎡	2,294.91㎡
総賃貸可能面積	3,817.91㎡	1,559.99㎡	3,824.54㎡	1,997.87㎡	3,484.02㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上5階	S造/地上3階	RC・S造/地上4階	S造/地上3階	RC造/地上3階
居室数/定員	128室/128人	46室/46人	80室/80人	50室/50人	56室/56人
入居率 <sup>(注3)</sup>	98.4%	95.7%	87.5%	100.0%	94.6%
オペレーター	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア	シニアライフサポート
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	15.2年	3.6年	11.6年	1.1年	25.1年

有料老人ホーム					
	37	38	39	40	41
	ノアガーデン レジエンド	ノアガーデン エル・グレイス	ノアガーデン シーズンベル	ハートランド川口明生苑	リハビリホームグランダ南浦和
					
所在地	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-3	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-1	北海道札幌市豊平区福住1条 5-3-1	埼玉県川口市上青木3-10-17	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻63-2
最寄駅	JR千歳線 上野幌駅	JR千歳線 上野幌駅	札幌市営地下鉄東豊線 福住駅	埼玉高速鉄道 鳩ヶ谷駅	JR京浜東北線 南浦和駅
竣工年月	2015年10月	2017年10月	2019年12月	2006年1月	2011年7月
取得時期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	48百万円	35百万円	78百万円	100百万円	49百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.6%	5.8%	5.0%	4.8%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	930百万円	670百万円	1,550百万円	2,280百万円	1,110百万円
取得価格(比率)	859百万円(1.1%)	622百万円(0.8%)	1,350百万円(1.7%)	2,000百万円(2.5%)	1,022百万円(1.3%)
敷地面積	9,012.28㎡	9,012.28㎡	3,636.38㎡	1,996.66㎡	2,620.05㎡
総賃貸可能面積	2,736.89㎡	2,075.25㎡	4,602.26㎡	3,885.90㎡	2,373.25㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上6階	S造/地上3階
居室数/定員	70室/70人	51室/51人	136室/136人	97室/100人	58室/60人
入居率 <sup>(注3)</sup>	65.7%	74.5%	74.3%	83.0%	95.0%
オペレーター	ノアコンツェル	ノアコンツェル	ノアコンツェル	明昭	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	25.6年	25.6年	27.6年	7.1年	16.9年



有料老人ホーム					
	42	43	44	45	46
	まどか南浦和	ニチイメゾン稲毛	はなことば追浜	ノアガーデン A館	ノアガーデン B館
					
所在地	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻58	千葉県千葉市稲毛区宮野木町 2153-2	神奈川県横須賀市 追浜町1-1-11	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番20号	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番15号
最寄駅	JR京浜東北線 南浦和駅	JR総武線 稲毛駅	京急電鉄本線 京急田浦駅	JR札沼線 八軒駅	JR札沼線 八軒駅
竣工年月	2005年4月	2008年2月	2011年7月	1995年11月	1999年9月
取得時期	2022年7月期	2023年1月期	2023年1月期	2024年7月期	2024年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	39百万円	83百万円	25百万円	24百万円	15百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	4.8%	5.5%	5.1%	6.3%	5.6%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	882百万円	1,670百万円	513百万円	401百万円	292百万円
取得価格 (比率)	822百万円 (1.0%)	1,508百万円 (1.8%)	500百万円 (0.6%)	384百万円 (0.5%)	280百万円 (0.3%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,444.12㎡	1,499.82㎡	5,136.99㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1,918.98㎡	4,700.07㎡	1,899.46㎡	1,578.76㎡	1,049.05㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上3階	RC造/地上4階	S造/地上5階	RC造/地上4階	RC造/地上3階
居室数/定員	54室/54人	85室/95人	59室/59人	42室/47人	37室/40人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	61.1%	98.3%	71.4%	85.0%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ニチイケアパレス	プラウドライフ	ノアコンツェル	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	0.7年	8.6年	28.2年	26.4年	26.4年

	有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅		
	47	48	1	2	3
	ノアガーデン別邸	PDハウス東大阪	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	ノアガーデン カーサ・リッツ
					
所在地	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番30号	大阪府東大阪市 西堤本通西1丁目3番42号	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5
最寄駅	JR札幌線 八軒駅	近鉄奈良線「河内小阪」駅	阪急電鉄京都線・千里線 淡路駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 上沢駅	JR千歳線 上野幌駅
竣工年月	2011年4月	2022年6月	2009年6月	2009年6月	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)
取得時期	2024年7月期	2024年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	16百万円	37百万円	116百万円	72百万円	91百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.3%	6.0%	6.0%	5.6%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	314百万円	738百万円	2,390百万円	1,440百万円	1,750百万円
取得価格(比率)	300百万円(0.4%)	693百万円(0.8%)	1,930百万円(2.4%)	1,200百万円(1.5%)	1,619百万円(2.0%)
敷地面積	5,136.99㎡	1,094.03㎡	1,251.26㎡	743.22㎡	9,012.28㎡
総賃貸可能面積	1,073.34㎡	1,792.59㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡	4,986.98㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上3階	RC造/地上12階	S造/地上9階	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)
居室数/定員	28室/28人	48室/48人	137室/137人	85室/85人	115室/115人
入居率 <sup>(注3)</sup>	67.9%	93.8%	83.9%	100.0%	70.4%
オペレーター	ノアコンツェル	サンウェルズ	SOMPOケア	SOMPOケア	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	26.4年	27.8年	10.0年	10.0年	25.6年

サービス付き高齢者向け住宅	医療関連施設等	有料老人ホーム ・医療関連施設等
4	1	1
ノアガーデンブルームビュー	新潟リハビリテーション病院	シップ千里ビルディング
		

所在地	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番14号	新潟県新潟市北区木崎 761	大阪府豊中市新千里東町 1-4-3
最寄駅	JR札沼線 八軒駅	JR白新線 早通駅	北大阪急行南北線・大阪モノ レール 千里中央駅
竣工年月	2013年12月1日	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2024年7月期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	38百万円	152百万円	677百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.1%	7.4%	5.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	769百万円	2,280百万円	14,600百万円
取得価格 (比率)	736百万円 (0.9%)	2,060百万円 (2.5%)	12,920百万円 (15.8%)
敷地面積	5,136.99㎡	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	2,079.81㎡	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上3階 (建物①) S造/地上5階 (建物②)	RC造/地下1階地上11階
居室数/定員	54室/54人	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 <sup>(注3)</sup>	70.4%	-	100.0%
オペレーター	ノアコンツェル	医療法人愛広会	医療法人協和会 グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	26.4年	22.6年	14.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2024年7月31日時点のものです。鑑定NOIは百万円未満を、鑑定NOI利回りは小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 構造の略称は、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を示しています。

(注3) 本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃貸借契約残存年数は、2024年7月31日時点の数値につき、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

# 鑑定評価書の概要①

物件名称	鑑定評価機関	第19期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第18期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
アクアマリーン西宮浜	立地評価研究所	2,140	2,150	5.1%	2,130	4.8%	5.3%	117	2,140	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3%	987	4.4%	4.5%	48	997	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	834	849	4.7%	827	4.8%	4.9%	43	834	0
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1%	638	5.2%	5.3%	39	643	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0%	844	5.1%	5.2%	47	850	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,590	1,590	4.5%	1,580	4.3%	4.6%	76	1,590	0
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,790	1,800	4.1%	1,770	3.9%	4.2%	74	1,790	0
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,230	4,260	4.4%	4,190	4.2%	4.5%	192	4,230	0
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,560	3,590	4.2%	3,530	4.0%	4.3%	156	3,560	0
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,630	1,650	5.2%	1,610	5.0%	5.4%	93	1,630	0
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,480	1,490	5.4%	1,460	5.2%	5.6%	85	1,480	0
さわやか田川館	日本不動産研究所	405	408	5.4%	401	5.2%	5.6%	25	405	0
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	2,100	2,110	4.1%	2,080	3.9%	4.2%	91	2,100	0
リハビリホームボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	905	922	4.6%	897	4.7%	4.8%	47	905	0
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1%	553	5.2%	5.3%	38	557	0
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,800	4,870	4.3%	4,770	4.1%	4.5%	226	4,800	0
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,850	4,930	4.2%	4,820	4.0%	4.4%	220	4,850	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,050	1,070	4.3%	1,040	4.1%	4.5%	48	1,050	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7%	1,010	4.8%	4.9%	52	1,030	△10
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,550	2,590	4.3%	2,530	4.4%	4.5%	118	2,490	+60
愛広苑春番館ビル	谷澤総合鑑定所	822	824	5.0%	821	5.1%	5.2%	42	824	△2
はなことば南	日本不動産研究所	1,210	1,220	4.3%	1,200	4.1%	4.4%	55	1,210	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	668	678	4.6%	664	4.7%	4.8%	34	670	△2
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,830	1,860	4.4%	1,790	4.2%	4.6%	88	1,850	△20
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,600	2,620	4.0%	2,580	3.8%	4.1%	110	2,520	+80
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	437	440	5.0%	434	4.8%	5.2%	22	382	+55
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	954	968	4.8%	948	4.9%	5.0%	49	962	△8
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,770	1,790	4.8%	1,760	4.6%	5.0%	106	1,770	0

物件名称	鑑定評価機関	第19期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第18期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,600	1,610	5.2%	1,590	5.0%	5.4%	90	1,590	+10
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,090	2,120	4.1%	2,070	3.9%	4.3%	89	2,130	△40
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,650	1,680	4.3%	1,640	4.4%	4.5%	76	1,650	0
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	793	808	4.1%	787	3.9%	4.3%	36	793	0
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	立地評価研究所	1,300	1,320	4.3%	1,290	4.1%	4.5%	63	1,300	0
SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	657	4.7%	643	4.5%	4.9%	32	646	+1
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,360	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	62	1,360	0
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	930	940	5.0%	920	5.1%	5.2%	48	930	0
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	670	680	5.0%	670	5.1%	5.2%	35	670	0
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,550	1,570	4.9%	1,540	5.0%	5.1%	78	1,550	0
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,280	2,300	4.1%	2,260	3.9%	4.2%	100	2,280	0
リハビリホームグランダ南浦和	立地評価研究所	1,110	1,120	4.1%	1,100	3.9%	4.2%	49	1,110	0
まどか南浦和	立地評価研究所	882	892	4.1%	878	3.9%	4.2%	39	883	△1
ニチイメゾン稲毛	立地評価研究所	1,670	1,700	4.6%	1,660	4.4%	4.8%	83	1,670	0
はなことば追浜	谷澤総合鑑定所	513	516	4.4%	511	4.5%	4.6%	25	512	+1
ノアガーデン A館	大和不動産鑑定	401	405	4.8%	399	4.6%	5.0%	24	-	+401
ノアガーデン B館	大和不動産鑑定	292	295	4.8%	291	4.6%	5.0%	15	-	+292
ノアガーデン 別邸	大和不動産鑑定	314	317	4.8%	312	4.6%	5.0%	16	-	+314
PDハウス東大阪	立地評価研究所	738	752	4.8%	732	4.6%	5.0%	37	-	+738
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,390	2,420	4.7%	2,360	4.5%	4.9%	116	2,390	0
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,440	1,460	4.8%	1,420	4.6%	5.0%	72	1,440	0
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	5.0%	1,740	5.1%	5.2%	91	1,750	0
ノアガーデン ブルームビュー	大和不動産鑑定	769	779	4.8%	765	4.6%	5.0%	38	-	+769
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5%	2,270	6.3%	6.7%	152	2,270	+10
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,600	14,900	4.3%	14,500	4.4%	4.5%	671	14,500	+100
合計		92,291	93,503	—	91,572	—	—	4,478	89,543	+2,748
差額 (第19期取得物件を除く)										+234

(注1) 2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2024年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第19期 NOI (注2)	第18期 NOI (注2)
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
アクアマリーン西宮浜			24,859	4,209	2,100	421	236	17,492	400	59,975	59,987
ボンセジュール千歳船橋			5,648	1,850	225	-	122	3,048	401	21,409	21,381
ボンセジュール日野			5,102	1,264	214	-	93	3,130	400	19,478	19,472
ボンセジュール武蔵新城			4,149	1,051	167	-	82	2,447	400	16,141	16,161
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,413	1,813	213	-	168	5,817	400	21,118	21,091
アズハイム光が丘			16,247	3,851	381	242	213	11,157	400	40,660	37,338
アズハイム文京白山			12,429	2,596	381	-	130	8,921	400	38,979	37,981
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			51,439	6,001	780	2,875	392	40,990	400	94,551	93,855
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			31,598	4,731	780	1,195	285	24,206	400	77,807	77,303
さわやか立花館			23,862	2,671	1,200	-	370	19,219	400	47,212	47,217
さわやか和布刈館			23,061	2,978	1,200	-	273	18,210	400	43,382	43,380
さわやか田川館			7,907	1,108	1,200	-	119	5,079	400	12,856	12,871
グッドタイムホーム不動前			16,809	3,079	600	1,690	182	10,389	868	44,579	45,026
リハビリホームボンセジュール四つ木		非開示 (注1)	4,913	923	223	-	80	3,286	400	20,766	20,719
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,569	1,418	371	-	119	4,260	400	13,988	13,940
神戸学園都市ビル			53,277	9,613	900	389	640	41,334	400	114,456	112,372
グリーンライフ守口			43,706	7,170	1,363	6,122	418	28,231	400	104,524	104,399
はびね神戸魚崎式番館			9,673	1,390	1,200	-	100	6,582	400	24,409	23,852
グランダ鶴間・大和			7,393	1,951	618	-	163	4,260	400	27,124	27,051
スマイリングホームメディス足立			16,538	3,337	540	472	198	11,590	400	60,260	60,763
愛広苑壱番館ビル			8,632	2,550	840	-	133	4,709	400	21,671	21,693
はなことば南			9,515	1,589	600	740	89	6,096	400	27,180	27,159
はなことば三浦			11,630	1,556	600	2,352	101	6,620	400	15,389	16,730
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,129	3,515	2,770	176	206	12,060	400	45,282	45,482
はなことば新横浜			14,569	4,466	900	-	249	8,553	400	55,896	55,647
はなことば新横浜2号館			6,624	2,549	600	670	92	2,313	400	10,500	10,332
はなことば小田原			10,558	1,406	600	1,276	99	6,776	400	23,840	25,004
ベルジ箕輪			28,561	5,153	1,020	-	538	21,449	400	59,975	56,711

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第19期 NOI (注2)	第18期 NOI (注2)	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他				
ベルジ武尊			27,774	2,196	1,020	-	263	23,894	400	46,230	46,196	
サニーライフ北品川			10,206	2,815	600	-	119	6,270	400	45,564	45,575	
サニーライフ鎌倉			13,207	2,735	720	490	179	8,682	400	38,375	38,174	
ニチイホーム西国分寺			5,523	1,234	660	675	91	2,461	400	17,931	18,108	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			14,093	2,956	750	1,341	190	8,455	400	31,593	32,125	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			5,851	1,442	750	454	103	2,700	400	15,748	16,197	
ロイヤル川口			11,939	2,873	1,647	684	180	6,150	403	31,410	30,425	
ノアガーデン レジェンド			10,201	1,988	300	-	129	7,615	167	24,414	24,415	
ノアガーデン エル・グレイス			7,775	1,749	300	-	101	5,458	166	17,704	17,705	
ノアガーデン シーズンベル			14,712	2,331	720	-	213	11,047	400	40,955	40,921	
ハートランド川口明生苑			16,927	2,866	720	753	223	11,963	400	50,416	51,181	
リハビリホームグラнда南浦和		非開示 (注1)	9,654	1,793	480	1,728	135	5,317	200	23,735	25,379	
まどか南浦和			6,754	1,103	480	1,680	108	3,182	200	18,778	18,960	
ニチイメゾン稲毛			16,507	3,128	900	2,805	210	9,062	400	38,750	40,531	
はなことば追浜			7,568	2,056	600	950	103	3,457	400	11,953	12,884	
ノアガーデン A館			4,168	-	225	-	92	3,750	99	13,784	-	
ノアガーデン B館			2,857	-	225	-	61	2,471	99	8,907	-	
ノアガーデン 別邸			2,453	-	225	-	113	2,014	99	8,933	-	
PDハウス東大阪			6,249	-	750	-	89	5,011	399	20,361	-	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			28,450	4,893	510	1,068	298	21,280	400	57,287	57,925	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			18,355	2,917	510	1,436	183	12,908	400	34,843	35,545	
ノアガーデン カーサ・リッツ			18,576	3,828	300	-	236	14,044	166	46,246	46,248	
ノアガーデン ブルームビュー			5,186	-	225	-	61	4,800	99	21,045	-	
新潟リハビリテーション病院			28,301	9,380	1,030	-	431	16,959	500	78,538	78,320	
シップ千里ビルディング			83,300	28,576	1,500	-	1,181	51,642	400	340,144	340,675	
合計	2,514,494	2,503,802	10,692	859,422	168,669	38,739	32,687	11,006	588,843	19,475	2,243,915	2,172,432

(注1) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましても、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき、当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

(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」

事業者名	運営施設数 (注1)	属性		備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)
		高齢者向け 施設・住宅	病院			
グリーンライフ 株式会社		29	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	23.1 (注3)
グリーンライフ東日本 株式会社		39	-			
SOMPOケア 株式会社		471	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。	16.4
医療法人協和会		4 (注4)	6	-	6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	9.3
株式会社 ベネッセスタイルケア		354	-	東証プライム市場上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラランダ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	8.6
株式会社 ノアコンツェル		26	-	非上場会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設の設計施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	7.7
プラウドライフ 株式会社		33	-	東証プライム市場上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に「はなことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017年にソニーフィナンシャルグループ株式会社の傘下入り。	6.8



事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
	高齢者向け 施設・住宅	病院					
株式会社 さわやか倶楽部		98	-	東証スタンダード市場 上場の株式会社ウチヤマ ホールディングスの 連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」 ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.1
株式会社 川島コーポレーション		160	-	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、が んばり過ぎない勇気を応援したい」を合言 葉に、「サニーライフ」をメインブランド として、首都圏を中心に全国展開する大手 介護事業者。全施設入居金無料。	サニーライフ北品川 サニーライフ鎌倉	3.9
ベルジ株式会社		6	-	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉 事業グループであるほたか会グループの中 核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	3.6
株式会社 アズパートナーズ		27	-	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを 「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	3.5
医療法人愛広会		13	2	売上高1,200億円を超 えるNSGグループに属 する医療法人(注5)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介 護付有料老人ホーム、グループホーム及び 介護老人保健施設を運営。	愛広苑荻番館ビル 新潟リハビリテーション病院	3.4
株式会社 ニチイケアパレス		101	-	非上場会社 (株式会社ニチイホー ルディングスの100% 子会社)	「ニチイホーム」、「ニチイメゾン」、 「アイリスガーデン」の3ブランドの高齡 者住宅を関東圏・関西圏に展開。	ニチイホーム西国分寺 ニチイメゾン稲毛	2.7
株式会社明昭		33	-	非上場会社	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広 い医療を提供する医療法人社団苑田会を母 体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老 人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	2.5
株式会社 JAPANライフデザイン		3	-	非上場会社 (野村不動産ホール ディングス株式会社が 資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有 料老人ホームを運営。親会社の株式会社創 生事業団及び他子会社を通じ、首都圏の他 に九州や北海道で事業展開。	グッドタイムホーム不動前	2.1
シニアライフサポート 株式会社		3	-	東証プライム市場上場 の株式会社ゼンショー ホールディングスの関 連会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショー ホールディングス傘下の介護事業者会社。	ロイヤル川口	1.5
株式会社サンウェルズ		42	-	東証プライム市場上場 会社	パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」 を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、 デイサービス等の介護事業を展開。	PDハウス東大阪	0.8

(注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含む）及び各社のホームページ記載の情報（2024年3月末時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シブ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積案分しています。

(注3) グリーンライフ東日本株式会社のシェアは2.8%です。(注4) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。(注5) NSGグループのホームページより2023年9月の実績値を記載しています。

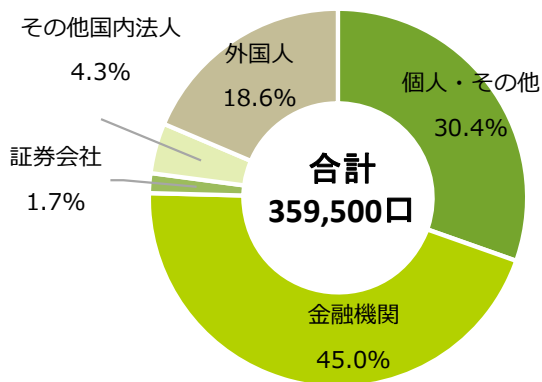
# VII Appendix 貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表	(単位：千円)	第18期 (2024年1月期)	第19期 (2024年7月期)
<b>資産の部</b>			
流動資産		2,331,689	2,517,847
現金及び預金		1,865,272	2,054,260
信託現金及び信託預金		276,880	275,885
営業未収入金		50,257	48,590
前払費用		135,567	131,355
未収消費税等		-	1,074
デリバティブ債権		3,711	6,122
その他		-	558
固定資産		78,359,180	80,291,860
有形固定資産		78,042,233	80,263,214
無形固定資産		2,119	1,793
投資その他の資産		314,828	656,852
繰延資産		23,974	17,191
投資口交付費		11,485	5,742
投資法人債発行費		12,489	11,448
<b>資産合計</b>		<b>80,714,844</b>	<b>83,456,898</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債		8,390,002	6,453,629
営業未払金		63,775	32,458
1年内返済予定の長期借入金		5,550,000	5,550,000
短期借入金		2,000,000	-
未払金		92,903	177,562
未払費用		273,279	272,589
未払法人税等		898	911
未払消費税等		8,969	5,649
前受金		400,015	414,295
預り金		162	162
固定負債		33,787,853	38,353,297
投資法人債		2,000,000	2,000,000
長期借入金		29,600,000	34,100,000
預り敷金及び保証金		1,936,482	1,958,082
信託預り敷金及び保証金		167,616	194,616
繰延税金負債		25,716	100,598
デリバティブ債務		57,986	-
その他		52	-
<b>負債合計</b>		<b>42,177,856</b>	<b>44,806,927</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本		38,538,946	38,430,802
出資総額 (純額)		37,438,039	37,373,944
剰余金		1,100,906	1,056,858
評価・換算差額等		△1,958	219,168
繰延ヘッジ損益		△1,958	219,168
<b>純資産合計</b>		<b>38,536,987</b>	<b>38,649,971</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>80,714,844</b>	<b>83,456,898</b>

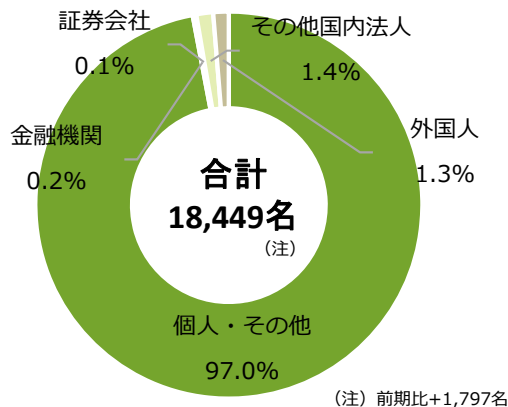
損益計算書	(単位：千円)	第18期 (2024年1月期)	第19期 (2024年7月期)
<b>営業収益</b>			
営業収益		2,438,353	2,514,494
賃貸事業収入		2,427,916	2,503,802
その他賃貸事業収入		10,436	10,692
<b>営業費用</b>			
営業費用		1,184,219	1,215,878
賃貸事業費用		832,122	859,626
資産運用報酬		234,681	233,603
資産保管手数料		2,819	2,891
一般事務委託手数料		17,218	17,915
役員報酬		5,400	5,400
公租公課		33,292	34,487
その他営業費用		58,684	61,953
<b>営業利益</b>		<b>1,254,133</b>	<b>1,298,616</b>
<b>営業外収益</b>			
営業外収益		468	478
受取利息		7	21
還付加算金		131	-
未払分配金戻入		329	456
<b>営業外費用</b>			
営業外費用		204,291	243,343
支払利息		131,116	165,128
投資法人債利息		7,800	7,800
投資口交付費償却		5,742	5,742
投資法人債発行費償却		1,040	1,040
融資関連費用		58,591	63,632
<b>経常利益</b>		<b>1,050,311</b>	<b>1,055,751</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>1,050,311</b>	<b>1,055,751</b>
法人税、住民税及び事業税		899	912
法人税等調整額		△1	-
法人税等合計		897	912
<b>当期純利益</b>		<b>1,049,413</b>	<b>1,054,839</b>
前期繰越利益		51,492	2,019
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>1,100,906</b>	<b>1,056,858</b>

## 投資主の状況

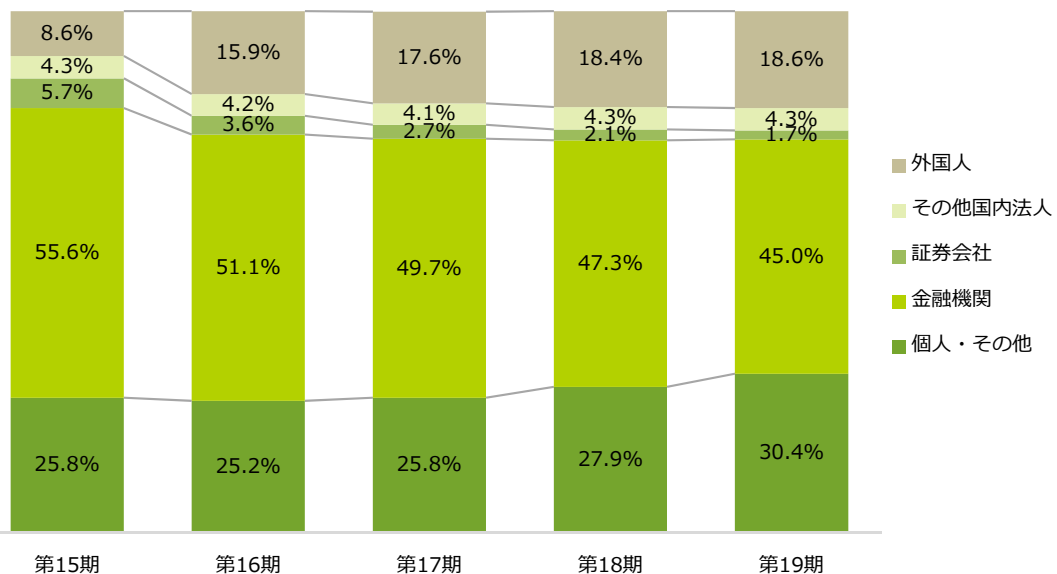
所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



## 所有者別投資口割合の推移(直近5期)



## 上位投資主一覧

順位	氏名または名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	84,488	23.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,056	10.9
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,822	4.4
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	13,387	3.7
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,124	2.0
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,165	1.4
7	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
7	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
7	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
10	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,995	1.1
	<b>合計</b>	<b>181,037</b>	<b>50.3</b>

(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる  
ヘルスケア施設に特化した  
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての  
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して  
生き生きと生活できる社会の実現

## 3つの特長

1

**成長が見込まれるヘルスケア市場**

- 高齢化の更なる進展による需要の拡大
- 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2

**スポンサーによる強力なサポート**

- シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関わる高度な専門性の活用
- 多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

3

**長期安定的なキャッシュフロー**

- 優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約
- オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

## オペレーターとの協力のもと、投資主の皆様へ投資主優待を実施

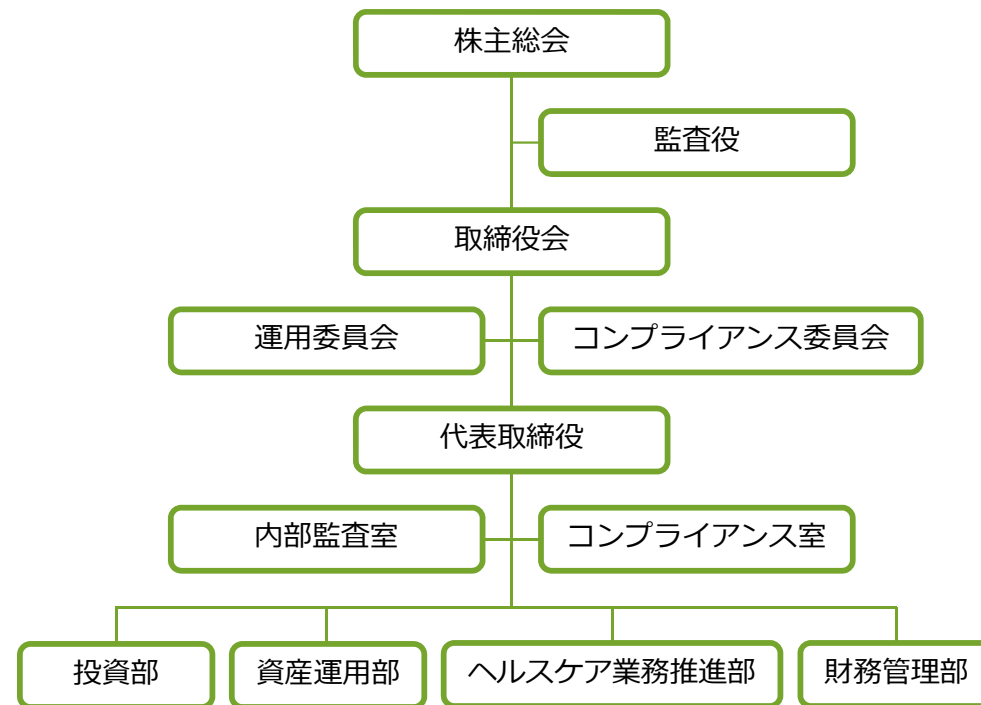
会社名		優待内容
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
株式会社JAPANライフデザイン		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 入居一時金割引</li> </ul>
株式会社アズパートナーズ		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居一時金割引</li> <li>● 月額利用料割引</li> <li>● 無料体験入居（3泊4日）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
株式会社さわやか倶楽部		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 初月利用料割引</li> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
SOMPOケア株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引または月額利用料割引</li> </ul>
プラウドライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引または敷金0円</li> </ul>
ライフケアデザイン株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引</li> </ul>
株式会社ニチイケアパレス		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 初回入居時費用割引</li> </ul>
株式会社ノアコンツェル		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料昼食付見学</li> <li>● 敷金減額</li> </ul>

(注) 優待内容は2024年7月期末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

## 会社概要

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	
設立年月日	2013年11月28日	
資本金	150百万円	
代表取締役社長	石原久稔	
株主	シップヘルスケアホールディングス 33.3% NECキャピタルソリューション 33.3% 三井住友銀行 5.0% 三井住友ファイナンス&リース 4.8% SMBC日興証券 4.8% 陽栄 4.7% 銀泉 4.7% 神戸土地建物 4.7% 室町建物 4.7%	
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号	
	宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第96339号	
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号	

## 組織図





「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、「医療」、「保健」、「福祉」、「介護」、「サービス」の5分野に特化。医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホームや調剤薬局に至るまで、グループ全体で医療・介護関連ビジネスを幅広く展開。



## NECキャピタルソリューション

NECグループの総合金融会社で、幅広い顧客層に対してリースや割賦等のファイナンスサービスを提供。また、子会社のリサ・パートナーズを中心に、「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を展開。



三井住友フィナンシャルグループの中核会社。国内有数の営業基盤、戦略実行のスピード、さらには有力グループ会社群による金融サービス提供力に強みを持つ。また、上場不動産投資法人に対するファイナンスの分野では、国内トップクラスの実績を有する。

### シップヘルスケアホールディングス株式会社

本社所在地	大阪府吹田市春日 3-20-8
代表者	代表取締役会長 古川國久 代表取締役社長 大橋太
設立年月日	1992年 8月
資本金	15,553百万円
売上高	連結630,988百万円(2024年 3月期)

### NECキャピタルソリューション株式会社

本社所在地	東京都港区港南 2-15-3
代表者	代表取締役社長 菅沼正明
設立年月日	1978年11月
資本金	3,783百万円
売上高	255,857百万円(2024年 3月期)

### 株式会社三井住友銀行

本店所在地	東京都千代田区丸の内 1-1-2
代表者	頭取 福留朗裕
資本金	1,770,996百万円

## 本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点（2024年9月13日）において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し及び予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人及びその資産運用会社の見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれています。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。