

2019年12月19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

2019年10月期（第11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

2019年10月期（第11期）の状況 ..... 2

## Section 1

### 2019年10月期決算の状況

2019年10月期決算 ..... 5

2020年3月期（最終期）業績・分配金予想 ..... 6

分配金の推移 ..... 7

## Section 2

### ポートフォリオについて

ポートフォリオ一覧 ..... 9

保有施設の状況：ポートフォリオ全体の入居率の推移 ..... 10

保有施設の状況（2019年10月末時点） ..... 11

保有施設の入居者属性（2019年10月末時点） ..... 12

保有施設の状況：各施設の料金体系 ..... 13

各物件の残存賃貸借契約期間 ..... 14

2019年10月期のリニューアル物件 ..... 15

オペレーター一覧 ..... 16

ポートフォリオマップ ..... 17

資産規模の推移 ..... 18

## Section 3

### 財務の状況

有利子負債の状況（2019年10月期末） ..... 20

投資主優待制度の概要 ..... 21

## Section 4

### ESGへの取組み

ESGの取組み 持続可能な開発目標（SDGs） ..... 24

ESGへの取組み 環境（Environment） ..... 25

ESGへの取組み 社会（Social）/ガバナンス（Governance） ..... 26

## Section 5

### 日本賃貸住宅投資法人との合併他一連の取引に関して

JRHとNHIの現状と新投資法人（2019年11月19日現在） ..... 28

Executive Summary ..... 29

本施策スキーム（全体） ..... 30

本施策スキーム（合併） ..... 31

本施策スケジュール（予定） ..... 32

新投資法人の概要（全体） ..... 33

合併後における分配について ..... 34

本施策の背景と狙い（ヘルスケア施設取得） ..... 35

取得予定資産の概要（ヘルスケア施設 28物件） ..... 36

取得予定資産（全28物件）の概要 ..... 37

オペレーター一覧（新規物件取得後） ..... 43

保有施設の状況（新規物件取得後） ..... 44

保有施設の入居者属性（新規物件取得後） ..... 45

## Appendix



# 2019年10月期（第11期）の状況

## <運用状況>

- 2019年10月期末のポートフォリオ全体の入居率は94.1%（前期比：0.9pt上昇）と過去最高水準
- オペレーターの賃料負担力は平均1.7倍と前期比で上昇（前期：平均1.6倍）  
内訳：「1.5倍超」が前期末71.1%から77.6%に増加

## <財務関連>

- LTV46.8%、固定比率70.4%、平均借入残存期間3.0年

## <他の主要なトピックス>

- 日本賃貸住宅投資法人との合併他一連の取引を公表（詳細は28ページ以降をご参照ください）



# メモランダム



# Section 1

2019年10月期決算の状況



# 2019年10月期決算

## 2019年10月期 実績

(単位：百万円)

	2019年4月期 (第10期) 実績	2019年10月期 (第11期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	23	23	-
営業収益	705	707	+ 2
営業費用	424	424	+ 0
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	96	93	▲ 3
内) 減価償却費	202	203	+ 0
営業利益	281	283	+ 1
営業外収益	4	0	▲ 4
営業外費用	28	28	+ 0
内) 支払利息	21	22	+ 0
経常利益	257	254	▲ 2
当期純利益	256	253	▲ 2
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)	4,307	4,279	▲ 28
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,437	3,399	▲ 38
1口当たり利益超過分配金	870	880	+10
(ご参考)			
1口当たり減価償却費(円)	2,714	2,727	
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%	32.3%	

要因	項目	
増加	■ 前期取得物件 (1件) 賃料収入	+ 2百万円
増加	■ 公租公課	+ 1百万円
減少	■ 修繕費	▲ 4百万円
減少	■ その他営業外収益	▲ 4百万円

## 2019年10月期 予想・実績比較

(単位：百万円)

	2019年10月期 (第11期) 予想 (2019年6月19日開示)	2019年10月期 (第11期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	23	23	-
営業収益	707	707	+ 0
営業費用	427	424	▲ 2
当期純利益	250	253	+ 3
1口当たり分配金 (円) (利益超過分配金を含む)	4,230	4,279	+ 49
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,350	3,399	+ 49
1口当たり利益超過分配金	880	880	-

要因	項目	
減少	■ 修繕費	▲ 1百万円



# 2020年3月期（最終期）業績・合併交付金予想

## 2020年3月期（最終期）見通し

（単位：百万円）

	2020年3月期 （最終期） 予想 <sup>（注1）</sup>
期末保有物件数（件）	23
営業収益	589
営業費用	230
内）賃貸事業費用（減価償却費除く）	63
内）減価償却費	167
営業利益	265
営業外収益	20
営業外費用	21
内）支払利息	15
経常利益	264
当期純利益	263
（ご参考）	
期末発行済投資口数（口）	74,632
1口当たり合併交付金 <sup>（注2）</sup>	3,525

（注1） 2020年3月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2019年11月1日～2020年3月31日の5か月間です。

（注2） 日本ヘルスケア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び日本賃貸住宅投資法人（以下「J R H」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、2019年11月19日開催の両投資法人の役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅法人、J R Hを吸収合併存続法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

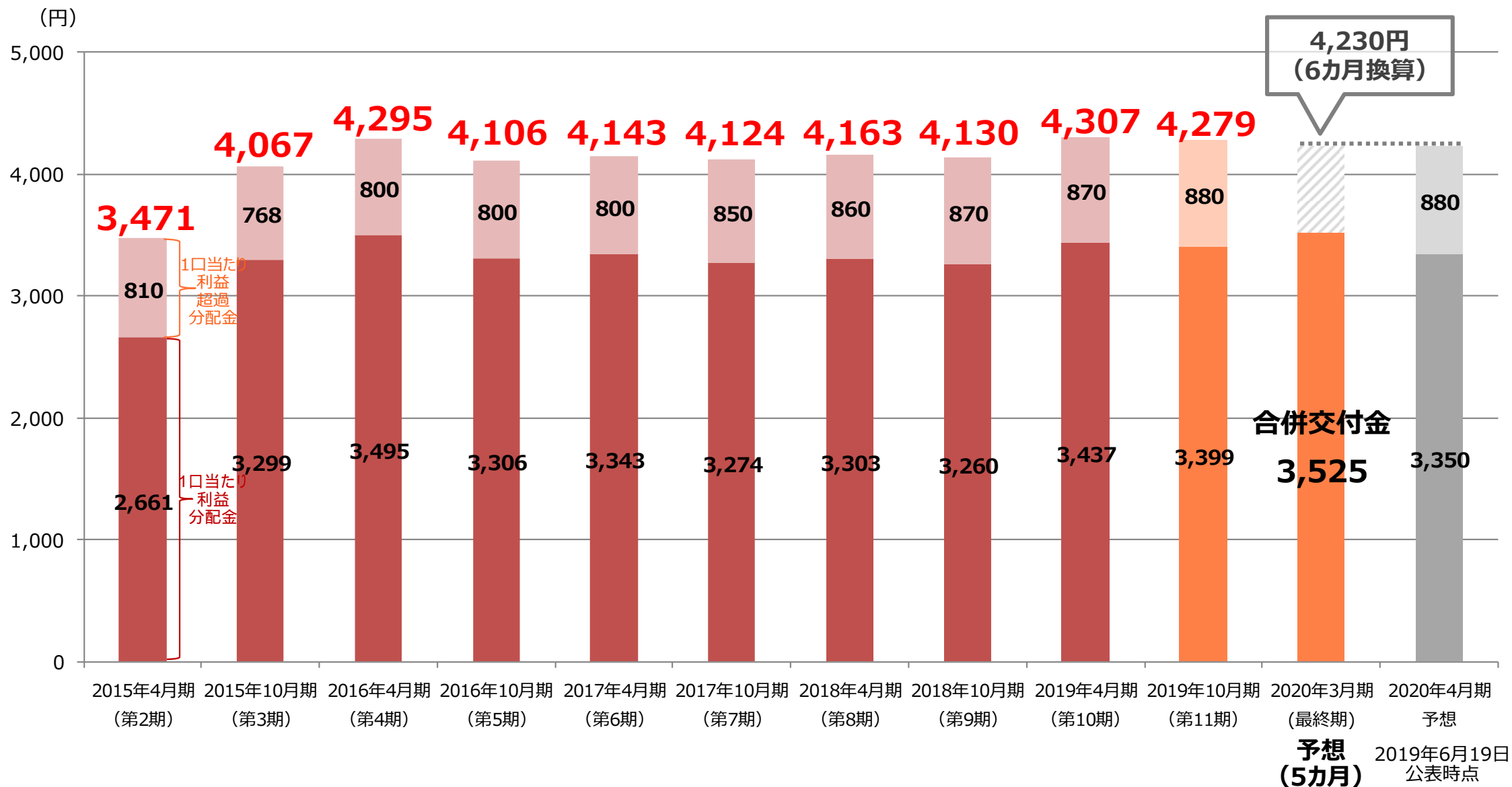
本投資法人は本合併の効力発生により消滅するため、2020年3月期に係る分配金を支払うことはできません。かかる金銭の分配に代えて、本合併後の存続法人であるJ R Hにより合併交付金が支払われます。

本合併後の存続法人であるJ R Hの2020年9月期（第29期：2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（第30期：2020年10月1日～2021年3月31日）の運用状況及び分配金の予想については、両投資法人が2019年11月19日付で公表した「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。



# 分配金の推移

## 分配金の推移



- 本合併にかかる合併交付金については、2020年4月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）予想と同等（運用期間が5か月間であることを踏まえた調整後）となることを見込んでいます。

(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

ポートフォリオについて

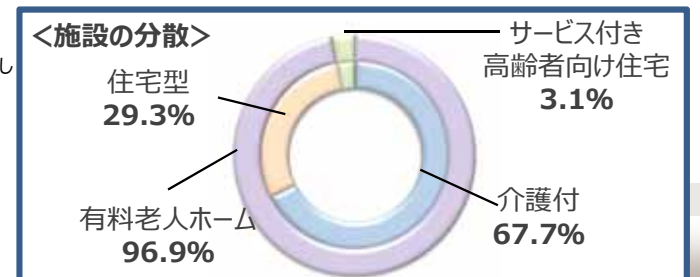


# ポートフォリオ一覧 (2019年10月期末)

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10期 (注5)	第11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	3,030	128	98.4	95.3	▲3.1
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	1,700	155	92.9	92.9	0.0
③	第1期	SOMP Oケア ラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMP Oケア	広島県広島市	960	4.9	1,210	80	93.7	98.7	5.0
④	第1期	SOMP O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	96.2	97.5	1.3
⑤	第2期	SOMP O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	2,000	104	86.5	89.4	2.9
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	736	42	100.0	100.0	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	100.0	93.8	▲6.2
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	812	87	96.5	94.2	▲2.3
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	1,130	84	98.8	91.6	▲7.2
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	896	50	96.0	100.0	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	306	33	92.3	89.7	▲2.6
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	349	50	94.0	100.0	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	336	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	1,400	100	96.0	97.0	1.0
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	1,560	104	78.5	83.1	4.6
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	774	33	84.8	84.8	0.0
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	859	51	94.1	94.1	0.0
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	1,330	109	91.8	96.3	4.5
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	789	53	78.1	81.8	3.7
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	661	45	93.7	91.6	▲2.1
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	642	43	86.3	95.4	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	628	50	85.1	98.1	13.0
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	93.2	▲5.1
<b>11オペレーター 23物件 合計</b>						<b>19,712</b>	<b>100.0</b>	<b>24,225</b>	<b>1,657</b>	-	-	

- (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2019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2019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2019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。

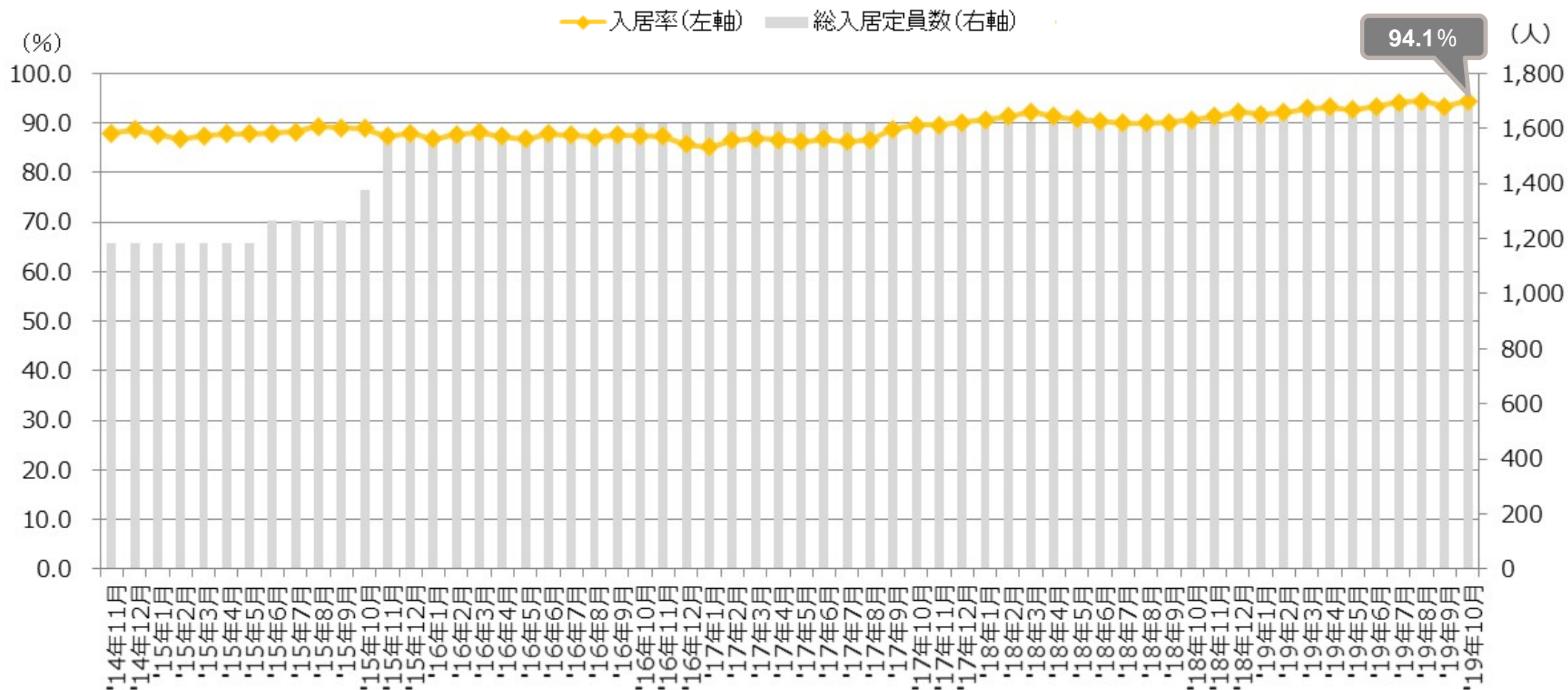
(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率





# 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

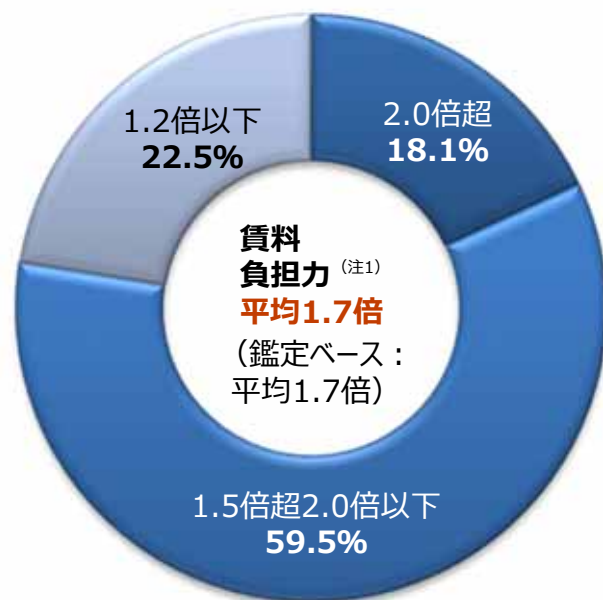
- 全体の入居率は、2019年4月末の93.2%から2019年10月末の94.1%へと0.9pt上昇。
- 期中平均は2019年4月期の92.2%から2019年10月期の93.7%へと1.5pt上昇。
- 各物件入居率が向上しており、大幅に低下する物件がなかったため、期末及び期中平均共に上場来の高水準で推移。

(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。

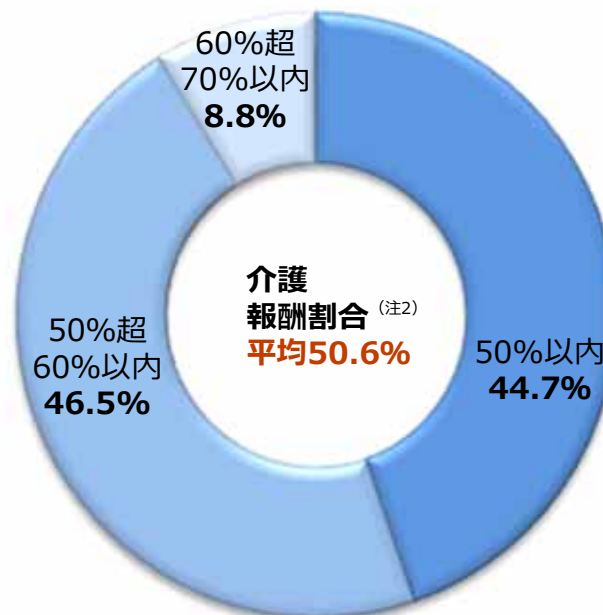


# 保有施設の状況 (2019年10月末時点)

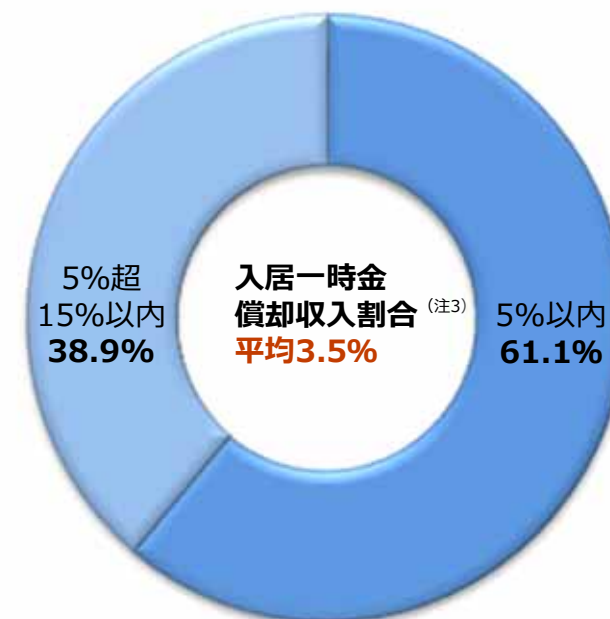
### 賃料負担力



### 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。

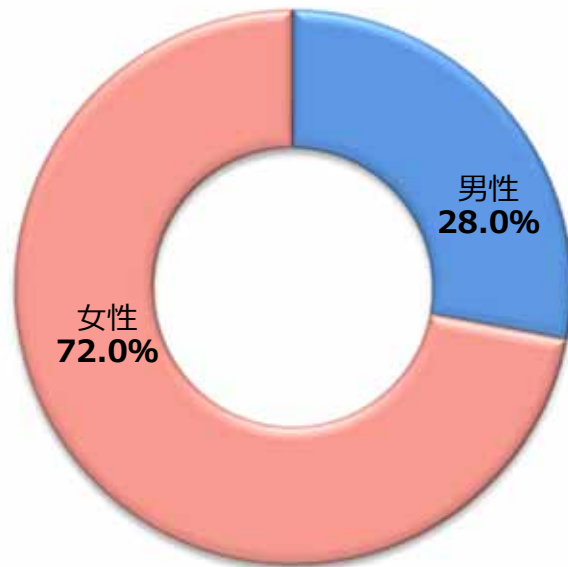
(注3) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

(※) 各データは、各オペレーターから開示された2018年10月から2019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、ラ・ナシカあらこがわは2018年4月から2019年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は2018年9月から2019年8月における事業収支の情報に基づいております。

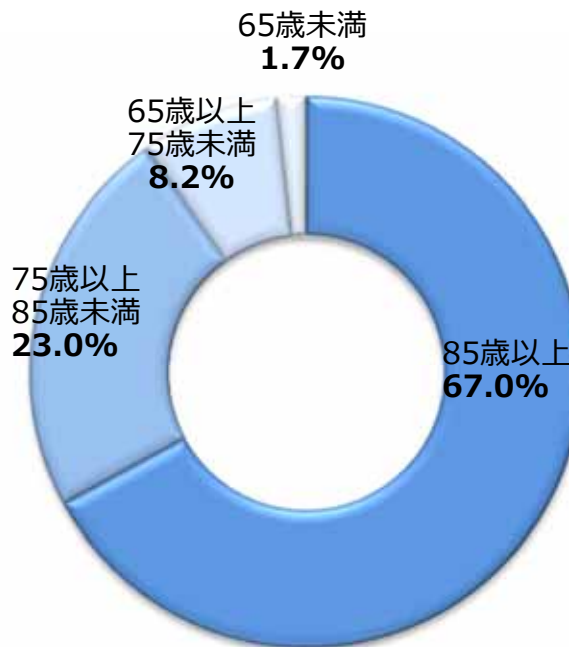


# 保有施設の入居者属性（2019年10月末時点）

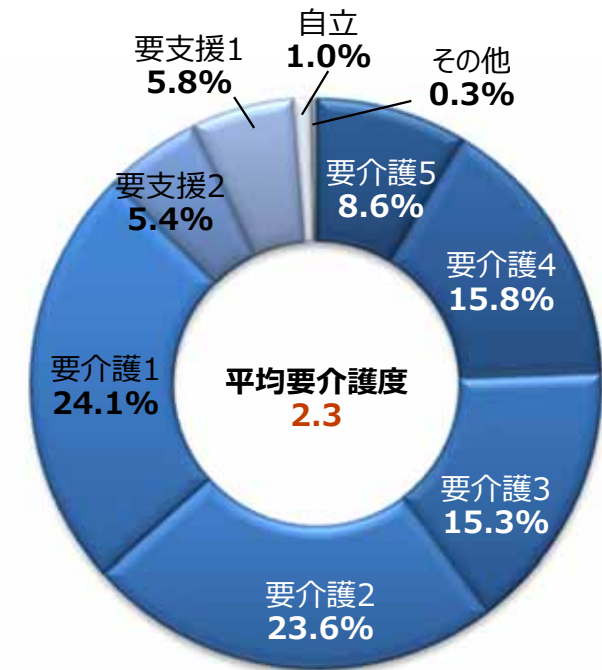
性別



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2019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。



# 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	2,400~4,800	166,960~212,960	2019年10月1日
		246,960~252,960	
スーパー・コートJR奈良駅前		155,080	2019年10月1日
S O M P O ケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500~6,800	190,400	2019年10月1日
		265,400~303,730	
S O M P O ケア ラヴィーレ相模原中央		234,800~254,800	2019年10月1日
S O M P O ケア ラヴィーレ衣笠山公園	3,800~7,800	202,000	2019年10月1日
		265,330~332,000	
さわやか海響館		146,600~149,600	2019年10月1日
さわやか鳴水館		106,900~141,900	2019年10月1日
さわやかはーとらいふ西京極		162,496~182,496	2019年10月1日
さわやか日の出館		198,383	2019年10月1日
さわやかリバーサイド栗の木		158,304	2019年10月1日
さわやか大畠参番館		122,924	2019年10月1日
ニチイケアセンター福島大森		163,078	2019年10月1日
ラ・ナシカあらこがわ	1,260~2,100	167,550~169,550	2019年10月1日
		204,550	
ヴェルジェ枚方		135,000	2019年10月1日
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		170,701	2019年10月1日
みんなの家・中央区円阿弥		166,312	2019年10月1日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2,000~4,000	168,250~175,950	2019年10月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	137,200~159,200	2019年10月1日
アルファリビング岡山後楽園	1,620~2,850	153,700~194,700	2019年10月1日
アルファリビング高松駅前	1,200	163,200~186,200	2019年10月1日
アルファリビング高松百間町	1,200	165,200~210,200	2019年10月1日
そんぼの家 西田辺駅前		195,500	2019年10月1日
イリーゼ狛江・別邸		228,000~249,000	2019年10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) 月額利用料については消費税変更に伴い改定されております。(「スーパー・コートJR奈良駅前」、「S O M P O ケアラヴィーレ相模原中央」、「ヴェルジェ枚方」、「そんぼの家 西田辺駅前」は税抜表示のため除きます。)



# 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 <sup>(注3)</sup>
HITOWAケアサービス	イリーゼ泊江・別邸	2047年1月31日	27.3年
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	2044年3月31日	24.4年
	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	2037年2月28日	17.3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	19.7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	18.8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	16.1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	15.7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		
SOMP Oケア	SOMP Oケア ラヴィーレ衣笠山公園	2034年9月11日	14.9年
	SOMP Oケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	14.4年
	SOMP O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	7.4年
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	15.1年
	さわやかリバーサイド栗の木		
	さわやか大畠参番館		
	さわやか海響館	2034年3月27日	14.4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	14.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	14.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	8.4年
平均残存期間			15.8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2019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。



# 2019年10月期のリニューアル物件

## SOMPOケアラヴィーレ 広島光が丘（取得価格：960百万円）



- 立地特性  
JR山陽本線「広島」駅  
約1.1km
- 物件特性  
本物件は、要介護者向け居室の標準的な広さとなる18㎡以上の居室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。

### 外壁改修を実施＜工事金額：14百万円＞



＜施工前＞



＜施工後＞

## アルファリビング高松百間町（取得価格：605百万円）



- 立地特性  
JR予讃線「高松」駅 約1.1km
- 物件特性  
自立者向け施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。

### 外壁改修を実施＜工事金額：4百万円＞



＜施工前＞



＜施工後＞

- 「SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘」は竣工後約14年、「アルファリビング高松百間町」は竣工後約10年が経過し、周辺の競合物件との競争力を下げないよう、美観維持の修繕工事を行いました。
- 必要な修繕工事をプロアクティブに実施することで、入居者及びそのご家族に加え、施設従業員の満足度も向上、オペレーターとのリレーション強化にもつながっています。



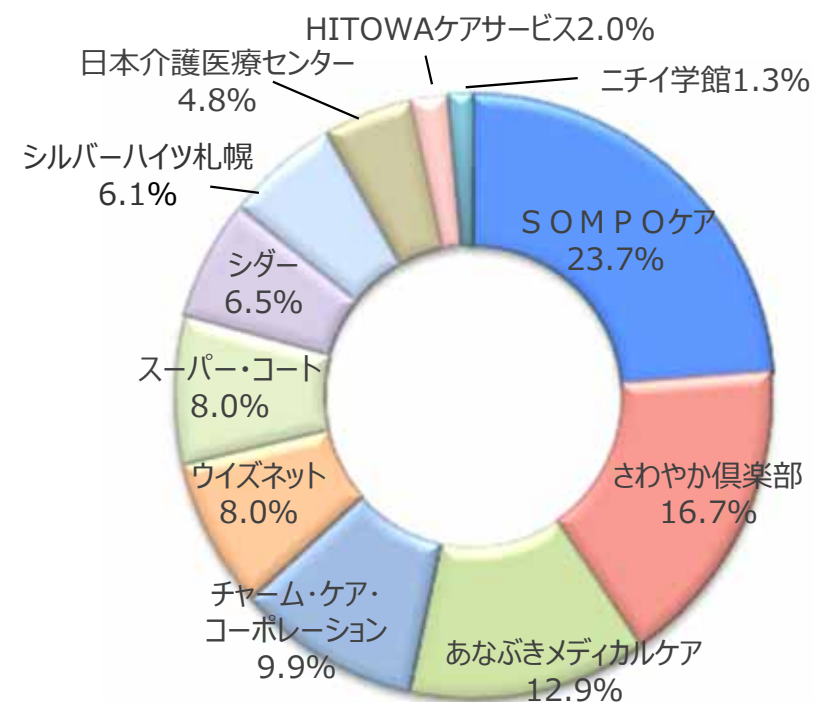


# オペレーター一覽

## 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
SOMPOケア	436	25,740	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
ニチイ学館	428	13,923	1973年8月	東証一部上場会社
ウイズネット	123	3,465	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	117	7,042	2006年11月	—
さわやか倶楽部	85	4,943	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	53	3,692	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	31	1,390	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



(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（2019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。



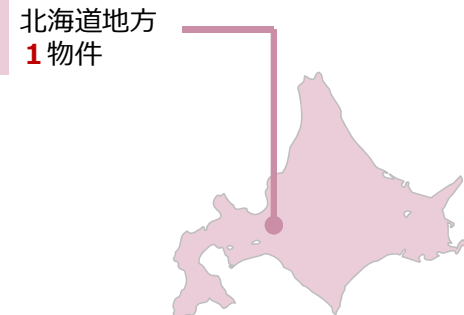
# ポートフォリオマップ (2019年10月期末時点)

保有物件は14都道府県に分散

## 三大都市圏



## 中核都市部



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

(注) 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。

## 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%

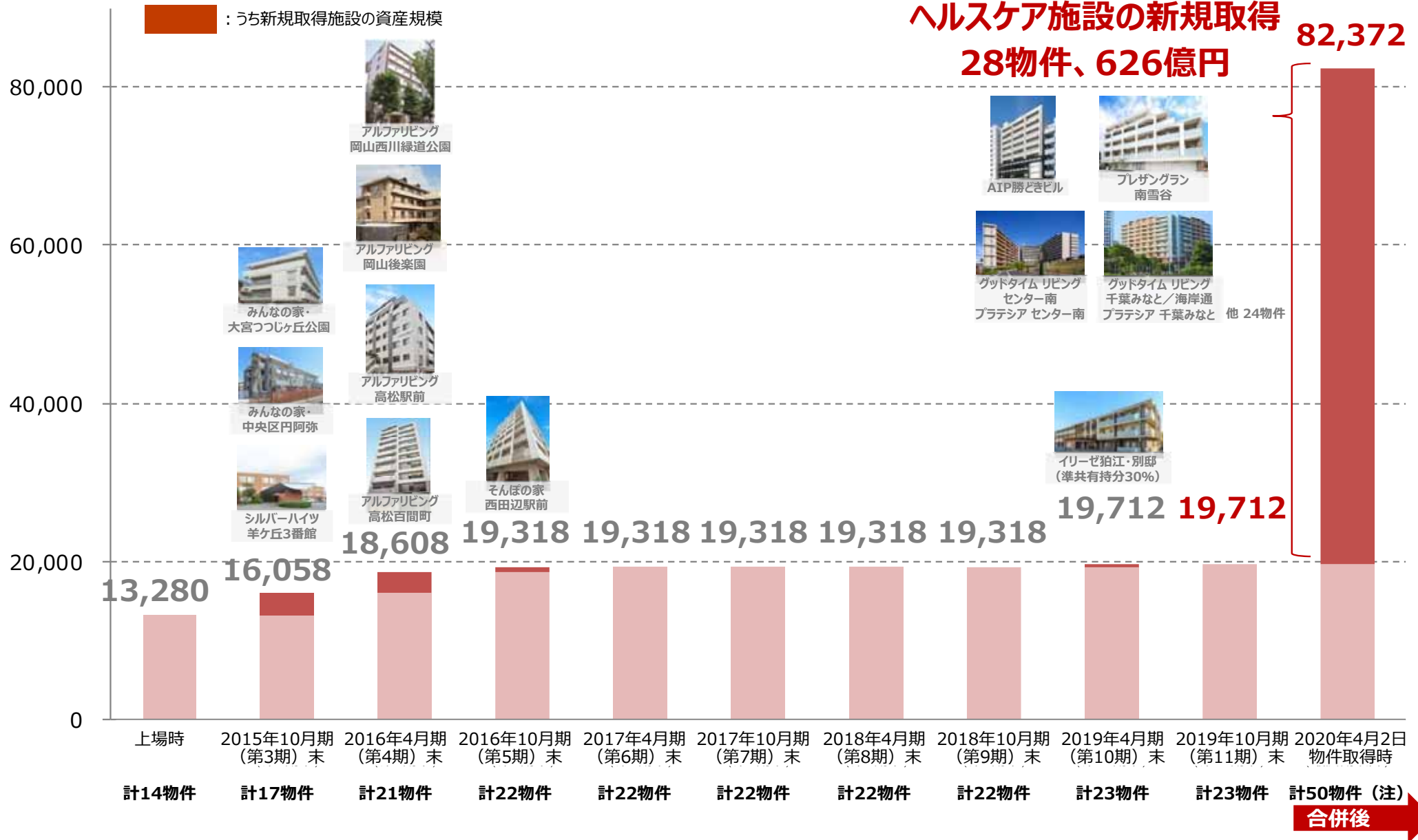
(\*) 組入比率は取得価格を基準とします。



# 資産規模の推移

合併他一連の取引により、飛躍的な外部成長を実現

(百万円)



(注) イリーゼ狛江・別邸は、2020年4月2日に準共有持分70%を追加取得する予定であり、物件数には加えておりません。



Section 2

**財務の状況**



# 有利子負債の状況 (2019年10月期末)

## 有利子負債の状況 (2019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	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
	信金中央金庫 (注2)	500		0.265%	2017年10月31日	2020年10月30日
長期 借入金	みずほ銀行 (注2)	800	固定	0.402%	2017年10月31日	2022年10月31日
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.365%		2022年4月28日
	新生銀行 (注2)	500		0.467%	2018年9月28日	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%		
	新生銀行 (注2)	300		0.467%		2023年9月29日
	第一生命保険	200		0.480%		2023年10月31日
	りそな銀行	1,200	変動	0.352%	2019年10月31日	2024年10月31日
	みずほ銀行	1,000		0.352%		
	みずほ信託銀行	700		0.352%		
	合計 8行	9,800		-		

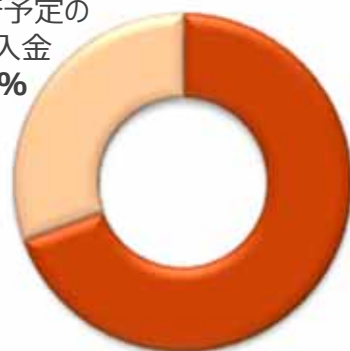
LTV (注)  
**46.8%**

平均残存年限 (注)  
**3.0年**

(注) LTV及び平均残存年限は2019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

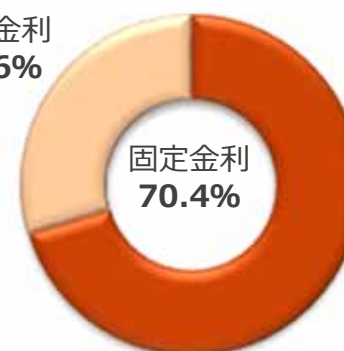
1年内返済予定の  
長期借入金  
**30.6%**



長期借入金  
**69.4%**

### 固定金利と変動金利の比率

変動金利  
**29.6%**



固定金利  
**70.4%**

(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、  
2019年10月期末時点の投資主  
の方々に投資主優待を実施  
合併後、新投資法人の投資主の  
の方々に対しても同様に実施予定



- 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)



- 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



- ニチイライフ :  
家事・育児・自費介護サービスの  
割引
- サニーメイドサービス :  
掃除・洗濯等家事サービスの  
割引



- 体験入居無料 (1泊2日)
- 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)



- 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)



# メモランダム



# Section 3

## ESGへの取組み





# ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

- 本投資法人の資産運用会社は、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標 (SDGs)」の達成に取り組んでおります。

## 持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)

SDGsは、2015年9月の国連サミットで全会一致で採択された国際目標。持続可能で、多様性と包摂性のある社会を実現するため、2030年を年限とする「17のゴール・169のターゲット・232の指標」から構成され、「誰一人として取り残さない」ことが誓われている。

特徴は以下の5つ。

普遍性	先進国を含め、全ての国が行動
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し「誰一人取り残さない」
参画型	全てのステークホルダーが役割を
統合性	社会・経済・環境に統合的に取り組む
透明性	定期的にフォローアップ

出所：外務省HP



### Passion for SDGs ～大和証券グループSDGs宣言～

大和証券グループは、2015年に国連にて採択された「SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))」を、世界を牽引する重要な目標と捉え、当社グループビジネスを通じ、企業の経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組んでまいります。

#### ● 共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

#### ● ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

#### ● 多様な人材の育成と働き方の実現

ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

#### ● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。



# ESGへの取組み 環境 (Environment)

- 本投資法人は、SDGs推進本部策定のSDGs実施指針で日本の優先課題とされている「健康・長寿の達成」の中の「すべての人に健康と福祉を」に寄与しています。
- 本資産運用会社では、ESG (Environment : 環境、Social : 社会、Governance : ガバナンス) への取組みを重要な経営課題と位置付けております。



## ESGに関する方針 (2019年3月に制定)

- 本投資法人は、資産運用に当たり、ESG (「環境 (Environment) ・社会 (Social) ・企業統治 (Governance) 」) を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し以下の項目に注力してまいります。

### 1. 環境保護への取組み (Environment)

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

### 2. 社会とのつながり (Social)

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

### 3. 企業統治 (Governance)

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。

## 環境 (Environment)



### 省エネルギーへの取組み

#### 太陽光パネルの設置



【みんなの家・大宮つつじヶ丘公園】

年間発電量カバー率※

11.2%

※2018年11月～2019年10月実績値

#### エアコン交換



【SOMPOケアラヴィーレ広島光が丘】

消費電力削減率※

48.4%

※エアコン交換によるメーカー想定

## 社会 (Social)

### 施設イベント参加

納涼祭・夏祭り等の施設イベントに運用会社参加。ケアマネージャー、地域住民、従業員、入居者と交流。



みんなの家・大宮つつじヶ丘公園



アルファリビング高松駅前

### オペレーター運営懇談会

オペレーター主催の入居者家族向け運営懇談会に運用会社が参加。運用会社の紹介、オペレーターとのリレーション、施設に対する取り組みについて説明。



イリーゼ狛江・別邸



シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

## ガバナンス (Governance)

### 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。

### 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。



# Section 4

日本賃貸住宅投資法人との  
合併他一連の取引に関して  
(2019年11月19日公表)



# JRHとNHIの現状と新投資法人 (2019年11月19日現在)

 <b>日本賃貸住宅投資法人</b> Japan Rental Housing Investments Inc.	投資法人名	<b>日本ヘルスケア投資法人</b> Nippon Healthcare Investment Corporation
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賃貸住宅特化型</li> <li>■ 東京23区、3大都市圏中心</li> </ul>	投資対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ヘルスケア施設特化型</li> <li>■ 三大都市圏、中核都市部中心</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 193物件、2,278億円</li> <li>■ NOI利回り: 5.7%<sup>※1</sup></li> </ul>	ポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 23物件、197億円</li> <li>■ NOI利回り: 6.2%<sup>※1</sup></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産規模: 33位 (住宅系4位)</li> <li>■ 時価総額: 36位 (住宅系5位)</li> </ul>	REIT市場でのポジション <sup>※2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産規模・時価総額とも全体で最下位</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1,715億円</li> </ul>	時価総額 <sup>※2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 160億円</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優良物件に対する取得競争が激化している環境下、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替え戦略の推進に、一定の期間 (3~5年間程度) を要する見込み</li> </ul>	課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ スポンサーサポートによる大規模なパイプライン物件を有する一方、現状、資産規模・時価総額ともに小さく、外部成長機会に制約</li> </ul>

ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指し、「すべての人の生活・暮らしを支える」をコンセプトに「大和証券リビング投資法人」として新たにスタート

「すべての人の生活・暮らしを支える」

## 大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

※1 直近の決算数値 (JRHは2019年11月19日付決算短信で公表した2019年9月期のNOI実績値から当該期中に売却した10物件のNOI実績値を除外し、また当該期中に取得した4物件については実績値を除外し鑑定NOIを加算し、さらに2019年10月29日に取得した1物件の鑑定NOIを加算してそれぞれの取得価格に基づいて算出。33ページも同じ) に基づいて算出。  
 ※2 2019年11月1日時点。



# Executive Summary

## 投資主価値の向上のため合併を含めた複数の施策<sup>※1</sup>を実施

### ① 合併 規模拡大の実現 (JRH、NHI)

- 資産規模<sup>※2</sup>3,000億円超へ、ポジショニング・時価総額拡大による流動性向上

### ② 譲渡 新規中期目標 (物件入替戦略) の早期実現 (JRH)

- 27物件(取得価格134億円)を136億円で譲渡及び代替資産 (③参照) の取得

### ③ 取得 外部成長の早期実現 (NHI)

- 28物件 626億円の取得、新たな成長フェーズ入り

### ④ 第三者割当増資 スポンサーグループとの関係強化 (JRH、NHI)

- 約260億円 スポンサーグループによるP/NAV 1 倍超でのファイナンスの実行

①を停止条件として同時に実行

## 合併他一連の取引の同時実行により、分配金向上を図るとともに新たな成長ステージへ



日本賃貸住宅投資法人  
Japan Rental Housing Investments Inc.

大和証券グループ本社  
Daiwa Securities Group Inc.

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

大和証券リビング投資法人  
Daiwa Securities Living Investment Corporation

※1 合併、譲渡、取得、第三者割当増資及び関連施策を総称して本施策といたします。

※2 本施策考慮後。資産規模は別段の記載がない限り取得(予定)価格ベースです。

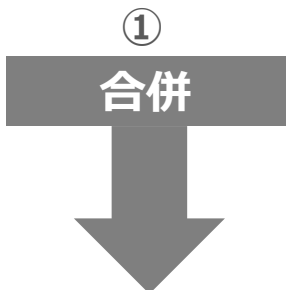


# 本施策スキーム（全体）

## スポンサーグループ一体での取組みにより、本施策を同時に実施

**日本賃貸住宅投資法人**  
Japan Rental Housing Investments Inc.

資産規模 2,278億円 193物件



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

資産規模 245億円※ 23物件

※ 2019年4月期 鑑定評価額に基づく想定受入価格ベース

■ 合併以外の取引は合併効力発生等の停止条件付で契約を締結

**大和PIパートナーズ**  
Daiwa PI Partners

を含む関連法人

②  
**賃貸住宅譲渡**

総額136億円 27物件譲渡

**スポンサーブリッジファンド**

③  
**ヘルスケア施設取得**

総額215億円 9物件取得

**スポンサーブリッジファンド**  
グッドタイムリビング 運営物件  
大和証券グループ

③  
**ヘルスケア施設取得**

総額411億円 19物件取得

**大和証券リビング投資法人**  
Daiwa Securities Living Investment Corporation

- ・ 資産規模 **3,030億円**※1
- ・ 物件数 **217物件**
- ・ 有利子負債 **1,526億円**
- ・ 巡航DPU（上昇率）※2  
**2,150円**  
(JRH : + 7.5%)※2  
(NHI : + 4.2%)※2

④  
**第三者割当増資**

**大和証券グループ本社**  
Daiwa Securities Group Inc.

総額約250億円 252,780口割当  
(全体の12.29%※相当)

※ 比率は合併・第三者割当増資後ベース

④  
**第三者割当増資**

**グッドタイムリビング**  
大和証券グループ

総額約10億円 10,111口割当  
(全体の0.49%※相当)

**追加新規借入**

**既存取引金融機関**

総額273億円 借入予定  
(2020年2月頃契約締結予定)

※1 取得決定済（仮称）千石4丁目PJ（2020年4月10日取得予定）含む

※2 巡航DPUは合併後の2021年3月期予想数値

上昇率は、巡航DPUと、JRHは2019年11月19日付公表の2020年3月期予想数値、NHIは2019年6月19日付公表の2019年10月期予想数値との比較



# 本施策スキーム（合併）

新投資法人名	<b>大和証券リビング投資法人</b> Daiwa Securities Living Investment Corporation
合併の方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>吸収合併方式</li> <li>存続投資法人：日本賃貸住宅投資法人（JRH）</li> <li>消滅投資法人：日本ヘルスケア投資法人（NHI）</li> </ul>
合併比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>JRH：NHI＝1：2.05（NHIの投資口1口に対してJRHの投資口2.05口を割当て）</li> </ul>
投資主総会決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>NHI投資主総会において、合併契約承認議案の特別決議が必要（2020年2月4日開催予定）（JRHは簡易合併<sup>※</sup>に該当するため、投資主総会での特別決議は不要。但し、規約変更等のための投資主総会を2020年2月13日開催予定）</li> </ul>
資産運用会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>大和リアル・エステート・アセット・マネジメントが合併後投資法人資産運用の受託を継続</li> </ul>

- 存続法人をJRH、消滅法人をNHIとする簡易合併<sup>※</sup>であり、NHI投資主総会での承認が本合併の成立条件の1つとなります。



※ 投信法第149条の7第2項により、存続投資法人が消滅投資法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、存続投資法人の発行済投資口の総口数の5分の1（20%）を超えない場合には簡易合併制度が適用されます。





# 本施策スケジュール（予定）



- 効力発生日の前日である2020年3月31日（火曜日）の最終のNHI投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口に対しJRH投資口2.05口を割当てます。



# 新投資法人の概要（全体）

		JRH <sup>注1</sup>	NHI <sup>注1</sup>	本件取得 予定資産 <sup>注2</sup>	譲渡 予定資産 <sup>注3</sup>	決定済取得 予定資産 <sup>注4</sup>	DLI (本施策後)	
ポートフォリオ	資産規模 <sup>注5</sup>	2,278 億円	245 億円	626 億円	134 億円	14 億円	3,030 億円	
	物件数 <sup>注5</sup>	193 物件	23 物件	28 物件 <sup>注6</sup>	27 物件	1 物件	217 物件	
	NOI利回り <sup>注7</sup>	5.7%	6.2%	4.8% <sup>注8</sup>	6.1% <sup>注9</sup>	4.0% <sup>注8</sup>	5.5% <sup>注10</sup>	
	平均築年数 <sup>注11</sup>	15.2年	11.8年	6.8年	23.0年	新築	13.2年	
財務	LTV	50.9%	46.6%	—	—	—	49.3% <sup>注10</sup>	
	有利子負債額	1,155億円	98億円	—	—	—	1,526億円 <sup>注10</sup>	
	格付 (JCR、R&I)	A+ (安定的)、A (安定的)	—	—	—	—	向上を目指す	
投資主価値	発行済投資口の総口数	1,640,060 口	74,632口	—	—	—	2,055,946口	
	1口当たりNAV <sup>注12</sup>	98,045円	202,199円	—	—	—	99,462円 <sup>注10</sup>	
	1口当たり純資産	66,124円	137,920円	—	—	—	73,441円 <sup>注10</sup>	
	1口当たり予想分配金	2020年3月期予想 <sup>注13</sup>	2019年10月期予想 <sup>注14</sup>	—	—	—	2020年 9月期予想 <sup>注15</sup>	
		2,000円	4,230円	—	—	—	2,150円	
合併比率調整後 1口当たり予想分配金 及び増減率 (NHI) <sup>注16</sup>	—	—	—	—	—	4,407円 (+4.2%)		

※ 本ページに関する注記は68ページに記載しています。



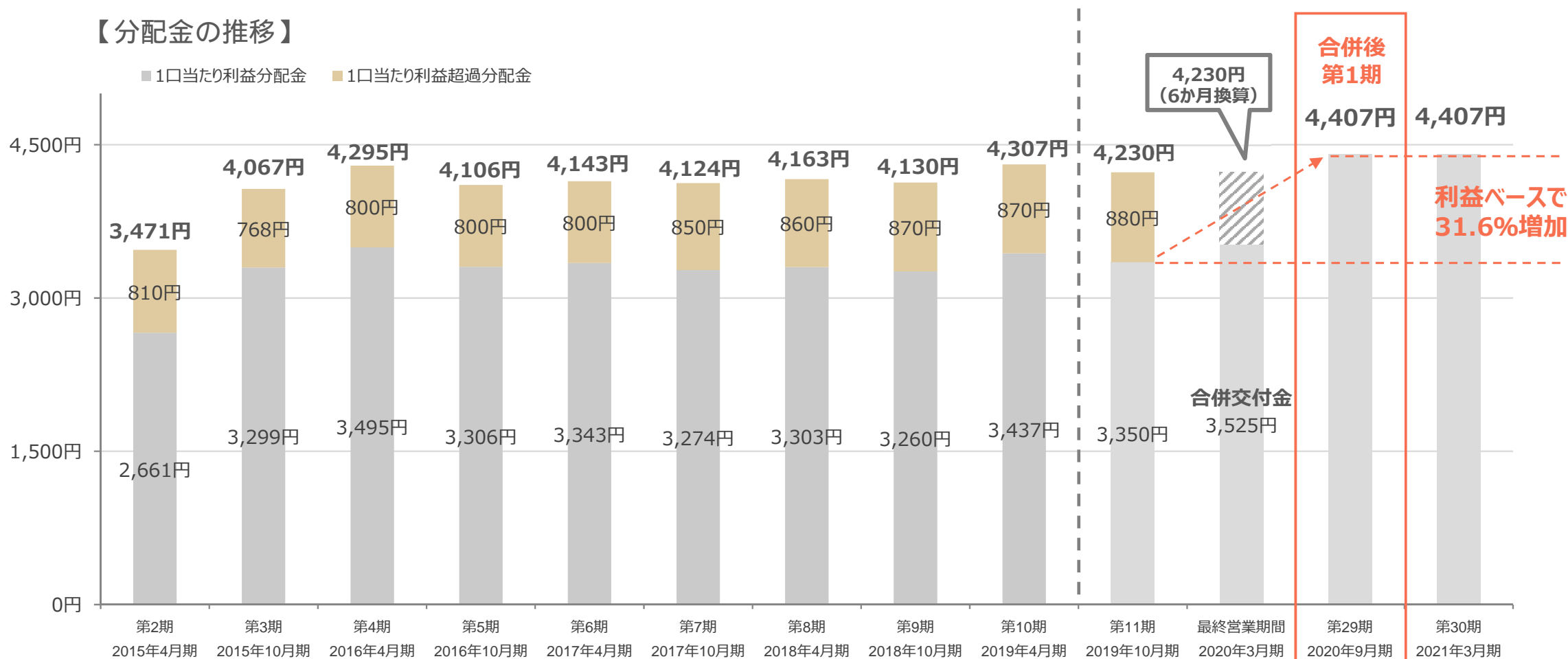
# 合併後における分配について

## 利益ベースでの分配金は31.6%増加

また、本合併にかかる合併交付金については、利益超過分配金を含む2020年4月期の1口当たり分配金と同等（運用期間が5か月間であることを踏まえた調整後）となることを見込んでいます。

（合併後は当面積立金があることにより、制度上利益超過分配は実施できないが、その減少分は利益増加及び一時差異等調整積立金の取崩しによりカバー）

【分配金の推移】



※ 第29期、第30期（本合併後）は合併比率調整後での数値

※ 最終営業期間の詳細につきましては2019年11月19日付NHI公表の「2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。





# 本施策の背景と狙い（ヘルスケア施設取得）

総額626億円、28物件の取得、大規模な外部成長により投資主価値向上を実現

大和証券グループ本社（スポンサー）のブリッジファンド保有物件

＜総額215億円、9物件の取得＞



A I P 勝どき駅前ビル



プレザングラン南雪谷



あいらの杜 石神井公園



イリーゼ狛江・別邸  
(準共有持分70%)



シニアフォレスト 横浜都筑

他4物件

グッドタイムリビング株式会社 運営物件（大和証券グループ本社100%子会社）

＜総額411億円、19物件の取得＞



埼玉蓮田



流山 式番館



神戸垂水



亀戸



センター南



香里ヶ丘

他13物件

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

グループ総合力の  
発揮により  
成長機会の早期取込み

グッドタイムリビング

大和証券グループ

- ・ J-REIT最大のヘルスケア施設保有REITへ<sup>※</sup>（総額871億円）
- ・ 利益ベースのDPU成長率31.6%
- ・ 都心部物件取得によりポートフォリオ価値向上
- ・ グループ全体でのヘルスケア事業の推進

※ 2019年11月1日時点での他の投資法人の保有資産（取得公表物件含む。）との比較となります。



# 取得予定資産の概要（ヘルスケア施設 28物件）

（単位：百万円）

No.	物件名称	取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	築年数	所在地
1	AIP勝どき駅前ビル	8,150	8,340	4.0%	2.5年	東京都中央区
2	ブレザングラン南雪谷	3,380	3,400	4.1%	0.8年	東京都大田区
3	あいらの杜 東大船	2,271	2,510	5.0%	0.8年	神奈川県横浜市
4	あいらの杜 石神井公園	2,070	2,190	4.5%	0.1年	東京都練馬区
5	あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	1,560	4.6%	0.3年	東京都江戸川区
6	シニアフォレスト 横浜都筑	1,202	1,270	4.7%	0.2年	神奈川県横浜市
7	そんぼの家 豊中南曽根	825	835	5.0%	18.8年	大阪府豊中市
8	イリーゼ狛江・別邸 (準共有持分70%)	920	931	4.6%	2.8年	東京都狛江市
9	アルファリビング高松紺屋町	1,225	1,250	5.1%	3.1年	香川県高松市
10	グッドタイムリビング センター南・ プラテシア センター南	11,150	11,700	4.6%	4.4年	神奈川県横浜市
11	グッドタイムリビング 千葉みなと/ 海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,516	4,700	5.1%	12.6年	千葉県千葉市
12	グッドタイムリビング 横浜都筑	4,064	4,170	4.6%	11.2年	神奈川県横浜市
13	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	2,800	2,840	4.7%	5.1年	大阪府吹田市
14	グッドタイムリビング なかもず	2,180	2,190	4.8%	4.6年	大阪府堺市
15	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	2,120	2,160	4.8%	11.6年	大阪府枚方市
16	グッドタイムリビング 亀戸	1,860	2,310	5.8%	11.0年	東京都江東区
17	グッドタイムリビング 御影	1,820	2,260	5.7%	9.8年	兵庫県神戸市
18	グッドタイムリビング 尼崎新都心	1,585	1,660	4.8%	10.5年	兵庫県尼崎市
19	グッドタイムリビング 南千里	1,430	1,520	5.2%	26.7年	大阪府吹田市
20	グッドタイムリビング 神戸垂水	1,370	1,380	5.5%	13.3年	兵庫県神戸市
21	グッドタイムリビング 千葉みなと/ 駅前通	1,320	1,550	6.0%	12.4年	千葉県千葉市
22	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	980	1,030	5.7%	11.6年	大阪府堺市
23	グッドタイムリビング 池田緑丘	920	929	5.1%	12.5年	大阪府池田市
24	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	850	855	4.6%	6.4年	神奈川県横浜市
25	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	659	667	5.4%	12.6年	埼玉県蓮田市
26	グッドタイムリビング 流山 壱番館	610	612	5.1%	12.0年	千葉県流山市
27	グッドタイムリビング 流山 弐番館	563	677	6.9%	3.6年	千葉県流山市
28	グッドタイムリビング 尼崎駅前	320	392	6.1%	11.1年	兵庫県尼崎市

## 取得予定価格合計

62,660 百万円

## 鑑定評価額合計

65,888 百万円

## 平均築年数

6.8年

取得予定資産は、NHIが規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、**希少性**や**収益性**を評価し、取得及び貸借を決定しました。

※ 鑑定評価額は2019年11月1日時点、鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。また、築年数は2019年11月19日時点の数値（平均築年数は取得予定価格に基づく加重平均）になります。



# 取得予定資産（全28物件）の概要（1/6）

物件名	AIP勝どき駅前ビル	プレザンラン南雪谷	あいらの杜 東大船	あいらの杜 石神井公園	あいらの杜 江戸川篠崎
					
所在地	東京都中央区 勝どき3丁目	東京都大田区 南雪谷3丁目	神奈川県横浜市栄区 笠間3丁目	東京都練馬区 三原台1丁目	東京都江戸川区 篠崎町5丁目
交通アクセス	都営大江戸線 勝どき駅	東急池上線 雪が谷大塚駅	JR東海道本線 大船駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営新宿線 篠崎駅
取得価格 (百万円)	8,150	3,380	2,271	2,070	1,499
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	8,340	3,400	2,510	2,190	1,560
鑑定NOI利回り (%) (注2)	4.0%	4.1%	5.0%	4.5%	4.6%
構造・階数 (注3)	R C造・9階	R C造・5階	S造・4階	S造・3階	S造・3階
土地面積/建物延床面積	1,543㎡/7,702㎡	1,552㎡/3,064㎡	3,086㎡/3,610㎡	1,763㎡/2,234㎡	1,286㎡/1,973㎡
建築時期	2017年4月	2019年1月	2019年1月	2019年9月	2019年7月
居室数 (室)	90	61	88	62	53
オペレーター	ニチケアパレス	ケア21	はれコーポレーション	はれコーポレーション	はれコーポレーション

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。



# 取得予定資産（全28物件）の概要（2/6）

物件名	シニアフォレスト 横浜都筑	そんぽの家 豊中南曽根	イリーゼ狛江・別邸（追加取得） （準共有持分70%）	アルファリビング高松紺屋町	グッドタイムリビング センター南 プラテシアセンター南
所在地	神奈川県横浜市都筑区 見花山	大阪府豊中市 曽根南町2丁目	東京都狛江市 東野川1丁目	香川県高松市 紺屋町	神奈川県横浜市都筑区 茅ヶ崎中央
交通アクセス	横浜市営地下鉄 グリーンライン 川和町駅	阪急電鉄宝塚本線 曽根駅	小田急小田原線 喜多見駅	JR予讃線 高松駅	横浜市営地下鉄 ブルーライン・グリーンライン センター南駅
取得価格 (百万円)	1,202	825	920	1,225	11,150
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	1,270	835	931	1,250	11,700
鑑定NOI利回り (%) (注2)	4.7%	5.0%	4.6%	5.1%	4.6%
構造・階数 (注3)	S造・4階	R C造・地下1階・3階	R C造・3階	R C造・10階	R C造・11階
土地面積/建物延床面積	1,199㎡/2,276㎡	1,386㎡/2,496㎡	2,475㎡/2,016㎡	928㎡/3,577㎡	7,320㎡/19,228㎡
建築時期	2019年8月	2001年1月	2017年1月	2016年9月	2015年5月
居室数 (室)	70	48	59	46	276
オペレーター	メディカルケアシステム	SOMPOケア	HITOWAケアサービス	あなぶきメディカルケア	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。



# 取得予定資産（全28物件）の概要（3/6）

物件名	グッドタイムリビング 千葉みなと／海岸通 プラテシア 千葉みなと	グッドタイムリビング 横浜都筑	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	グッドタイムリビング なかもず	グッドタイムリビング 香里ヶ丘
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	神奈川県横浜市都筑区 大丸	大阪府吹田市 千里丘西	大阪府堺市北区 金岡町	大阪府枚方市 香里ヶ丘3丁目
交通アクセス	JR京葉線 千葉みなと駅	横浜市営地下鉄 グリーンライン 都筑ふれあいの丘駅	JR東海道本線 千里丘駅	南海電鉄高野線 白鷺駅	京阪交野線 村野駅
取得価格 (百万円)	4,516	4,064	2,800	2,180	2,120
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	4,700	4,170	2,840	2,190	2,160
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.1%	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%
構造・階数 (注3)	R C造・11階	R C造・地下1階・6階	R C造・6階	R C造・5階	R C造・5階
土地面積/建物延床面積	3,904㎡/17,101㎡	2,224㎡/7,031㎡	4,732㎡/6,660㎡	2,965㎡/5,962㎡	2,500㎡/4,930㎡
建築時期	2007年3月	2008年8月	2014年9月	2015年3月	2008年3月
居室数 (室)	141	117	122	68	98
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。





# 取得予定資産（全28物件）の概要（4/6）

物件名	グッドタイムリビング 亀戸	グッドタイムリビング 御影	グッドタイムリビング 尼崎新都心	グッドタイムリビング 南千里	グッドタイムリビング 神戸垂水
					
所在地	東京都江東区 亀戸9丁目	兵庫県神戸市東灘区 御影中町3丁目	兵庫県尼崎市 潮江1丁目	大阪府吹田市 山田西3丁目	兵庫県神戸市垂水区 名谷町字阿弥陀坊
交通アクセス	JR総武本線 平井駅	阪神電気鉄道本線 御影駅	JR東海道本線 尼崎駅	阪急電鉄千里線 山田駅	神戸市営地下鉄西神線・ 山手線 学園都市駅
取得価格 (百万円)	1,860	1,820	1,585	1,430	1,370
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	2,310	2,260	1,660	1,520	1,380
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.8%	5.7%	4.8%	5.2%	5.5%
構造・階数 (注3)	R C造・5階	R C・S造・6階	R C造・6階	R C造・7階	R C造・7階
土地面積/建物延床面積	20,123㎡※/5,096㎡ ※敷地権割合：515,323/6,432,550	11,648㎡※/7,028㎡ ※敷地権割合：465,844/3,639,406	2,910㎡/5,194㎡	2,213㎡/3,753㎡	3,180㎡/6,005㎡
建築時期	2008年11月	2010年1月	2009年4月	1993年2月	2006年6月
居室数 (室)	83	88	87	71	91
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。



# 取得予定資産（全28物件）の概要（5/6）

物件名	グッドタイムリビング 千葉みなと／駅前通	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	グッドタイムリビング 池田緑丘	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	グッドタイムリビング 埼玉蓮田
					
所在地	千葉県千葉市中央区 中央港1丁目	大阪府堺市南区 高倉台3丁目	大阪府池田市 緑丘1丁目	神奈川県横浜市緑区 長津田みなみ台2丁目	埼玉県蓮田市 山ノ内
交通アクセス	JR京葉線 千葉みなと駅	泉北高速鉄道線 泉ヶ丘駅	阪急電鉄宝塚線 池田駅	東急田園都市線・ JR横浜線 長津田駅	JR東北本線 蓮田駅
取得価格 (百万円)	1,320	980	920	850	659
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	1,550	1,030	929	855	667
鑑定NOI利回り (%) (注2)	6.0%	5.7%	5.1%	4.6%	5.4%
構造・階数 (注3)	R C造・7階	R C造・5階	R C造・地下1階・5階	R C造・4階	R C造・6階
土地面積/建物延床面積	3,699㎡※/7,777㎡ ※敷地権割合：789,246/1,422,333	1,692㎡/3,983㎡	1,553㎡/3,050㎡	3,218㎡/3,385㎡	1,703㎡/3,188㎡
建築時期	2007年6月	2008年3月	2007年4月	2013年5月	2007年4月
居室数 (室)	107	83	53	71	63
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。



# 取得予定資産（全28物件）の概要（6/6）

物件名	グッドタイムリビング 流山 壱番館	グッドタイムリビング 流山 弐番館	グッドタイムリビング 尼崎駅前
			
所在地	千葉県流山市 おおたかの森南1丁目	千葉県流山市 おおたかの森南2丁目	兵庫県尼崎市 御園町
交通アクセス	つくばエクスプレス・東武野田線 流山おおたかの森駅	つくばエクスプレス・東武野田線 流山おおたかの森駅	阪神電気鉄道本線・ なんば線 尼崎駅
取得価格 (百万円)	610	563	320
不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	612	677	392
鑑定NOI利回り (%) (注2)	5.1%	6.9%	6.1%
構造・階数 (注3)	R C造・3階	R C造・5階	R C造・5階
土地面積/建物延床面積	1,850㎡/2,756㎡	1,968㎡/3,928㎡	3,093㎡※/3,520㎡ ※敷地権割合：362,295/2,100,835
建築時期	2007年10月	2016年3月	2008年9月
居室数 (室)	54	77	56
オペレーター	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング	グッドタイムリビング

(注1) 鑑定評価額は、2019年11月1日時点のものです。

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

(注3) 構造の略は、S：鉄骨造、R C：鉄筋コンクリート造を表しております。

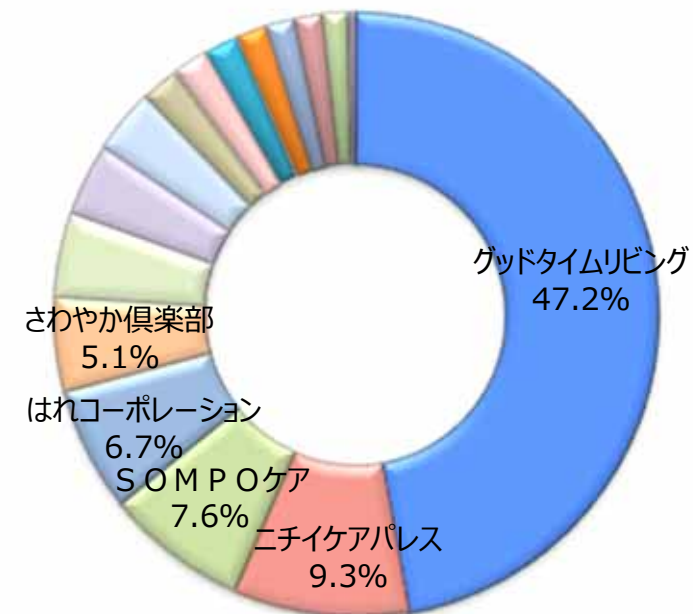


# オペレーター一覧（新規物件取得後）

## 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
SOMPOケア	436	25,740	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
ニチイ学館	428	13,923	1973年8月	東証一部上場会社
ウイズネット	123	3,465	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	117	7,042	2006年11月	-
ケア21	115	3,813	1993年11月	東証JASDAQスタンダード上場会社
さわやか倶楽部	85	4,943	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
ニチイケアパレス	80	5,119	1964年6月	東証一部上場会社ニチイ学館の子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	53	3,692	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
はれコーポレーション	39	1,962	2002年8月	-
グッドタイムリビング	31	2,560	2005年4月	大和証券グループ本社の子会社
あなぶきメディカルケア	31	1,390	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	-
メディカルケアシステム	20	631	2004年4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（取得価格上位5社）（注）



ご参考：ヘルスケア施設におけるオペレーターの分散状況

オペレーター	比率	オペレーター	比率
グッドタイムリビング	47.2%	スーパー・コート	2.0%
ニチイケアパレス	9.3%	ウイズネット	1.9%
SOMPOケア	7.6%	日本介護医療センター	1.8%
はれコーポレーション	6.7%	シダー	1.7%
さわやか倶楽部	5.1%	シルバーハイツ札幌	1.5%
あなぶきメディカルケア	4.5%	HITOWAケアサービス	1.5%
ケア21	3.9%	メディカルケアシステム	1.4%
チャーム・ケア・コーポレーション	3.5%	ニチイ学館	0.4%

（注）2019年10月期末保有物件については、2019年4月期末時点の鑑定評価額での想定受入価格を、新規取得物件については、取得価格ベースを元に、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。

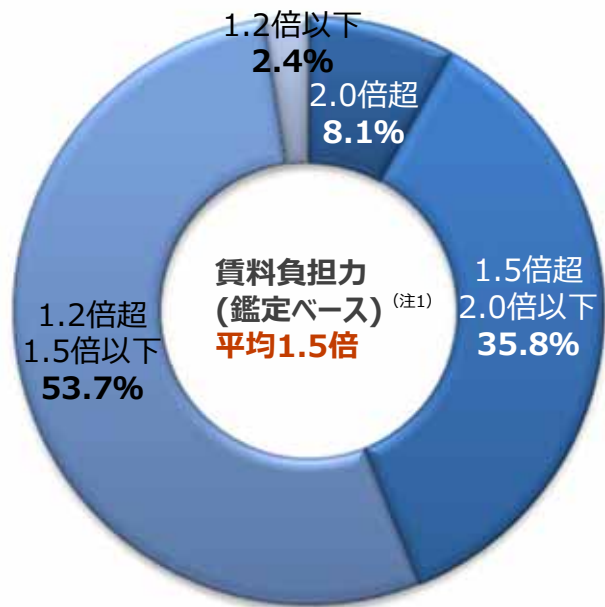
（注1）「運営施設総数」及び「運営居室総数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング（2019年10月末時点）から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅について施設数及び居室数を取得しております。

（注2）オペレーターの運営施設数順に記載しております。

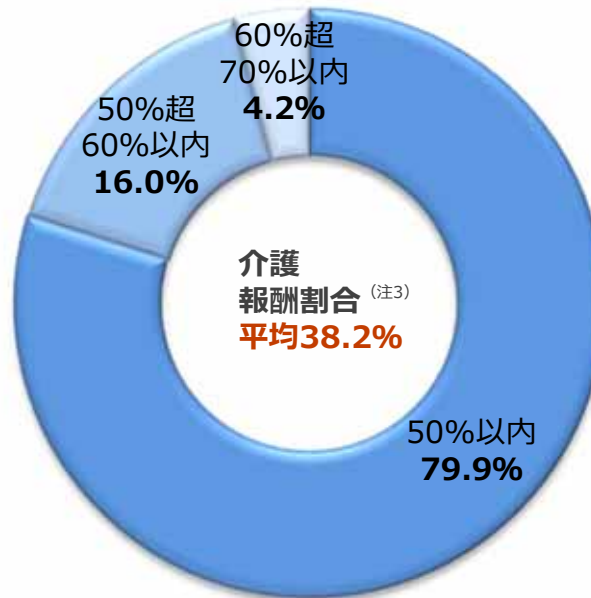


# 保有施設の状況（新規物件取得後）

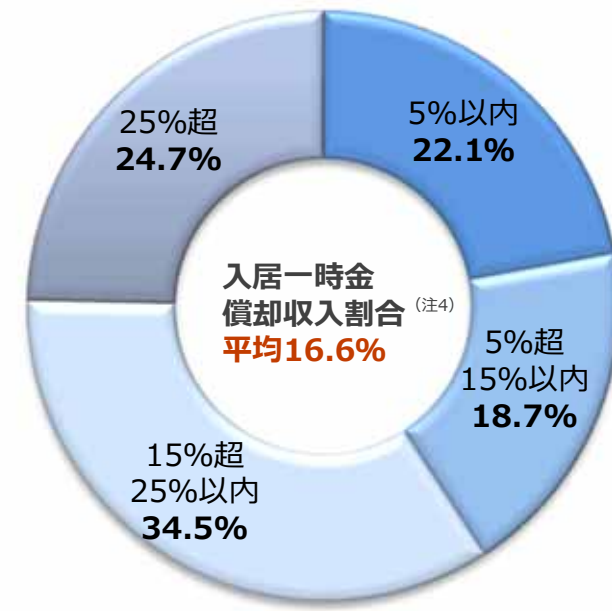
### 賃料負担力



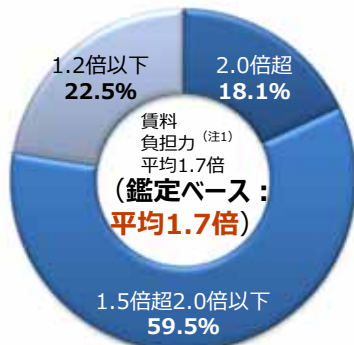
### 介護報酬割合



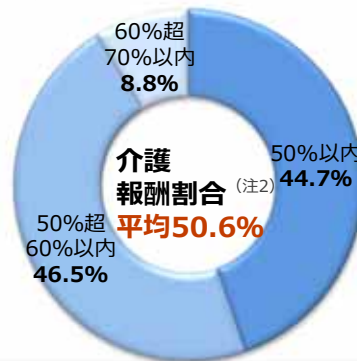
### 入居一時金償却収入割合



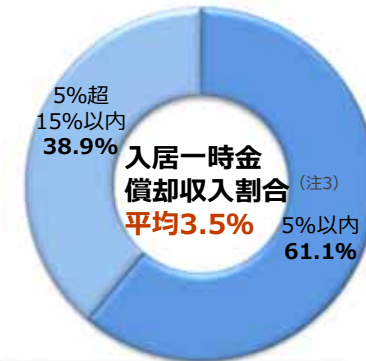
(2019年10月期) 賃料負担力 (注2)



(2019年10月期) 介護報酬割合



(2019年10月期) 入居一時金償却収入割合



(注1) 各取得資産における鑑定会社想定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) 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。

(注3) 「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。

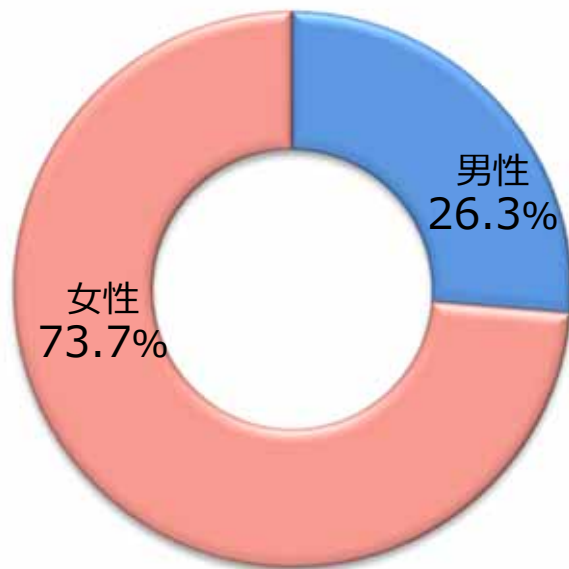
(注4) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

(※) 鑑定想定EBITDAR以外の実績値については、各オペレーターから開示された2018年10月から2019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、ラ・シカあらこがわは2018年4月から2019年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は2018年9月から2019年8月における事業収支の情報に基づいております。また、開設後1年以内の施設については対象外としております。

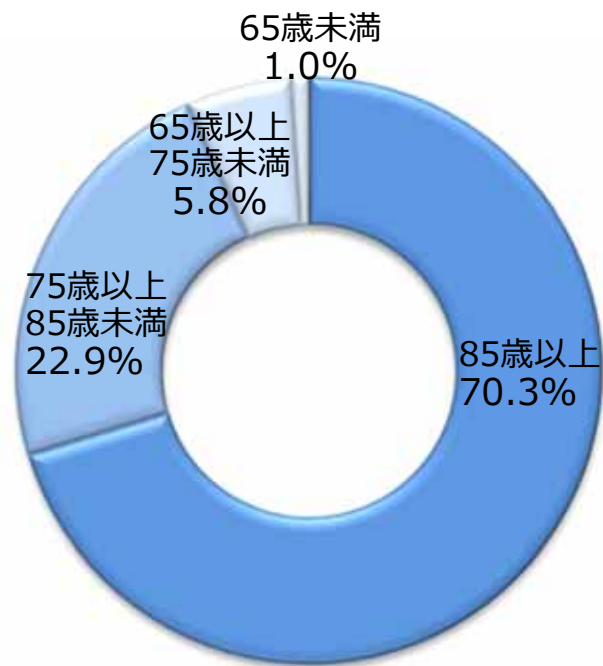


# 保有施設の入居者属性（新規物件取得後）

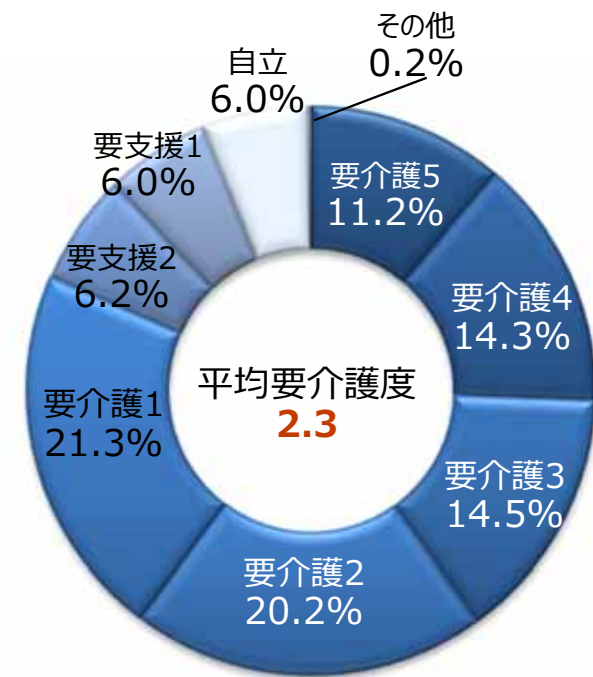
性別



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 ラヴィール相模原中央」、「SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園」、「あいらの杜 東大船」、「そんぽの家 豊中南曾根」、「グッドタイムリビング センター南」、「グッドタイムリビング 横浜都筑」、「グッドタイムリビング 長津田南台」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2019年8月～10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。また、2019年9月以降に開設した施設については対象外としております。



# メモランダム



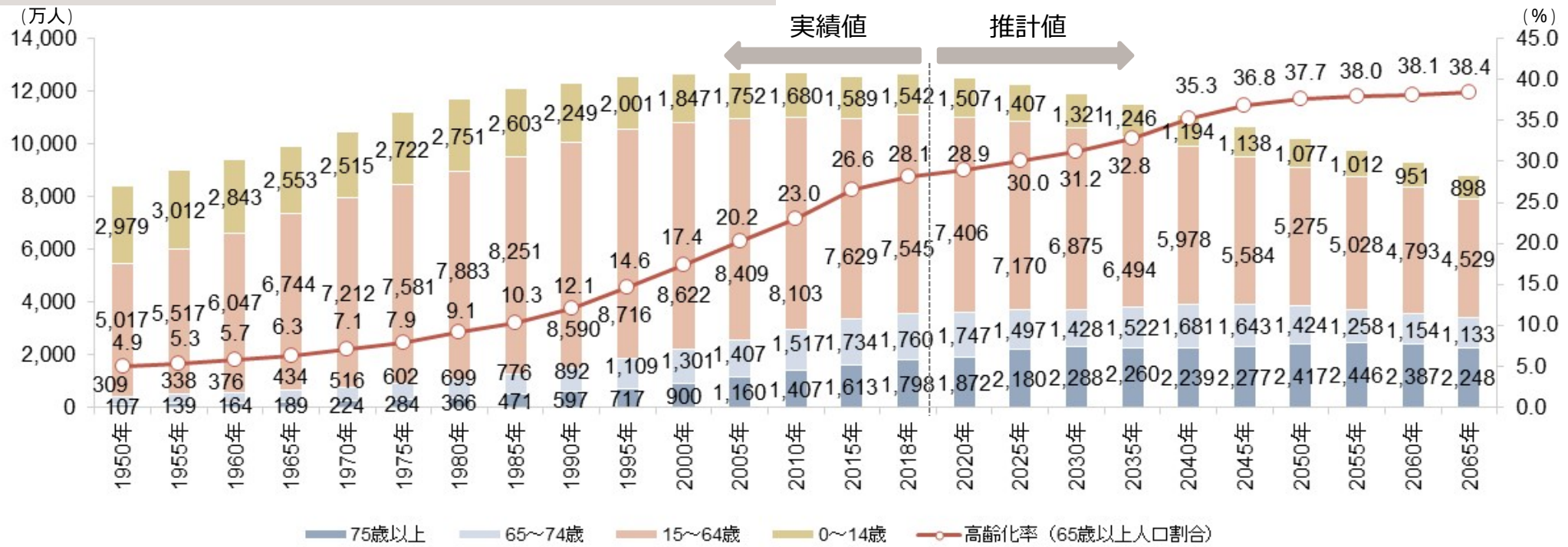
# Appendix



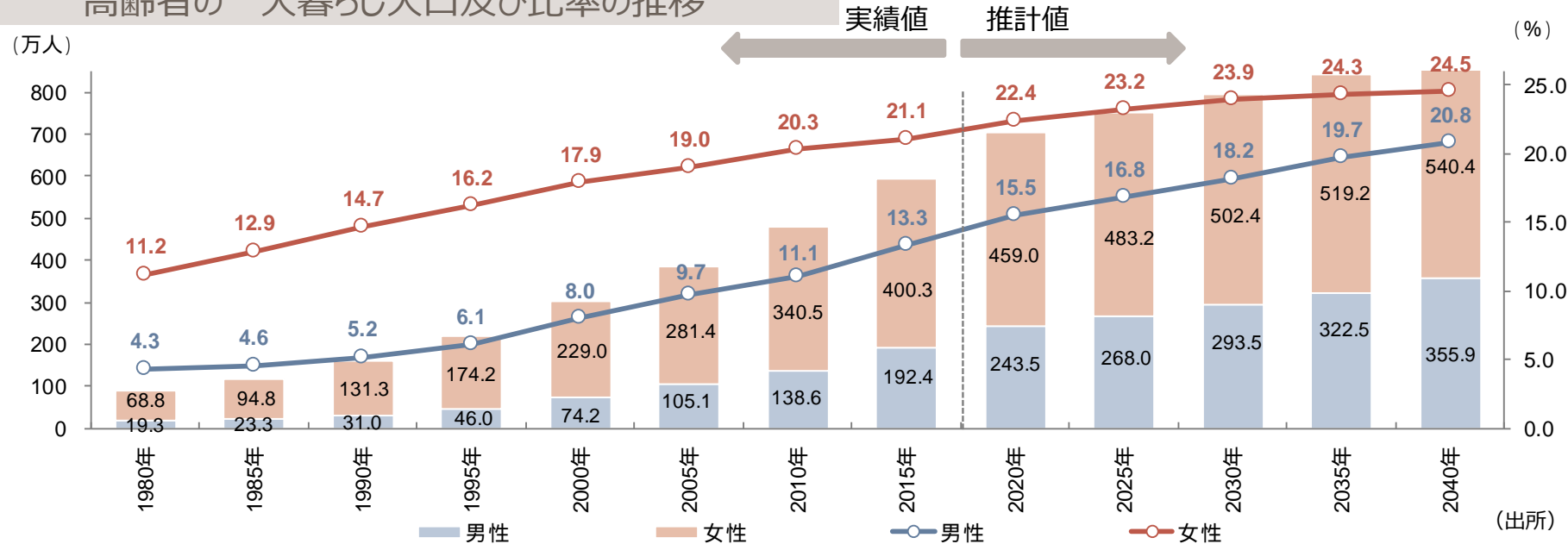


# (ご参考) ヘルスケア施設を取り巻く状況：高齢化社会の進展

## 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」



# オペレーターの継続評価とモニタリング体制

## 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

◆ 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。

◆ 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)

#### <施設モニタリング>

SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘(2019/9)      チャームスイート 緑地公園(2019/10)



さわやかはーとらいふ 西京極(2019/10)



アルファリビング岡山 西川緑道公園(2019/9)



**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**



# 介護報酬改定の推移

改定時期	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"> <li>■在宅と施設サービスの公平性確保等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し</li> </ul> </li> </ul>	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自立支援と在宅介護の促進等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 介護予防、リハビリテーションの推進                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等</li> </ul> </li> <li>➢ 中重度者への支援強化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	▲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"> <li>■介護従事者の処遇改善等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 介護従事者の人材確保・処遇改善                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	+3.0% [在宅：+1.7%] [施設：+1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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"> <li>➢ 処遇改善加算の創設</li> <li>➢ 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設</li> </ul> </li> </ul>	+1.2% [在宅：+1.0%] [施設：+0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■消費税率引上げに伴う負担増への対応</li> </ul>	+0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「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"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 介護従事者確保対策の促進</li> <li>➢ 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</li> </ul> </li> </ul>	▲2.27% [在宅：▲1.42%] [施設：▲0.85%]
2017年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護従事者の処遇改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> </ul> </li> </ul>	+1.14% [在宅：+0.72%] [施設：+0.42%]
2018年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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"> <li>➢ 地域包括ケアシステムの推進</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 多様な人材の確保と生産性の向上</li> <li>➢ 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</li> </ul> </li> </ul>	+0.54%



# 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、グローバル事業



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COO 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



そんぽの家 西田辺駅前



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



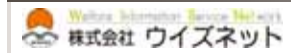
スーパー・コート  
JR奈良駅前



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、住宅型有料老人ホーム、通所介護、短期入所生活介護、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問介護、訪問看護、地域包括支援センターおよび認可保育園の運営・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

## シルバーハイツ札幌

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

## HITOWA ケアサービス

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	50百万円
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

## あなぶきメディカルケア

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 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

  : 既存施設のオペレーター

  : 合併後取得施設のオペレーター

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	<b>SOMPOケア</b>	276	17,320	3	91	132	7,678	<b>433</b>	<b>25,574</b>
2位	A社	255	13,554	64	3,789	3	159	<b>324</b>	<b>17,520</b>
3位	<b>ニチイ学館</b>	140	8,589	2	100	6	238	<b>428</b>	<b>13,945</b>
4位	B社	17	857	8	205	116	5,983	<b>413</b>	<b>12,246</b>
5位	C社	129	8,167	44	2,785	1	51	<b>174</b>	<b>11,003</b>
6位	D社	86	7,190	34	3,137	0	0	<b>121</b>	<b>10,339</b>
7位	E社	18	1,180	13	328	18	488	<b>191</b>	<b>8,332</b>
8位	F社	51	3,677	22	1,632	2	163	<b>98</b>	<b>7,946</b>
9位	<b>HITOWAケアサービス</b>	52	3,104	51	3,260	9	614	<b>116</b>	<b>7,041</b>
10位	G社	88	5,354	8	576	7	363	<b>115</b>	<b>6,672</b>
11位	H社	30	1,492	3	106	113	3,822	<b>146</b>	<b>5,420</b>
12位	<b>ウチヤマホールディングス (注3)</b>	55	3,814	15	927	0	0	<b>84</b>	<b>4,973</b>
13位	I社	13	3,747	4	1,164	0	0	<b>17</b>	<b>4,911</b>
14位	J社	0	0	0	0	151	4,753	<b>151</b>	<b>4,753</b>
15位	K社	11	448	10	237	14	383	<b>134</b>	<b>4,636</b>
16位	L社	28	2,175	1	40	21	1,328	<b>89</b>	<b>4,272</b>
17位	M社	50	3,465	8	349	5	273	<b>68</b>	<b>4,195</b>
18位	N社	38	1,759	7	163	8	293	<b>160</b>	<b>4,190</b>
19位	<b>ALSOKグループ (注4)</b>	43	2,057	3	122	7	263	<b>136</b>	<b>4,097</b>
20位	O社	5	632	0	0	17	3,199	<b>22</b>	<b>3,831</b>
21位	<b>ケア21</b>	39	2,295	0	0	0	0	<b>112</b>	<b>3,708</b>
22位	<b>チャーム・ケア・コーポレーション</b>	49	3,369	4	319	0	0	<b>53</b>	<b>3,688</b>
23位	<b>スーパー・コート</b>	17	1,097	27	1,958	1	59	<b>45</b>	<b>3,114</b>
24位	P社	4	211	4	102	6	228	<b>62</b>	<b>2,968</b>
25位	Q社	13	542	30	1,027	6	188	<b>105</b>	<b>2,879</b>
26位	R社	22	1,717	11	678	4	268	<b>43</b>	<b>2,753</b>
27位	<b>グッドタイムリビング</b>	6	447	23	2,113	2	166	<b>31</b>	<b>2,726</b>
28位	<b>シダー</b>	42	2,515	0	0	0	0	<b>45</b>	<b>2,560</b>
29位	S社	42	2,177	1	20	4	186	<b>47</b>	<b>2,383</b>
30位	T社	9	1,286	7	674	0	0	<b>23</b>	<b>2,349</b>

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

(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。

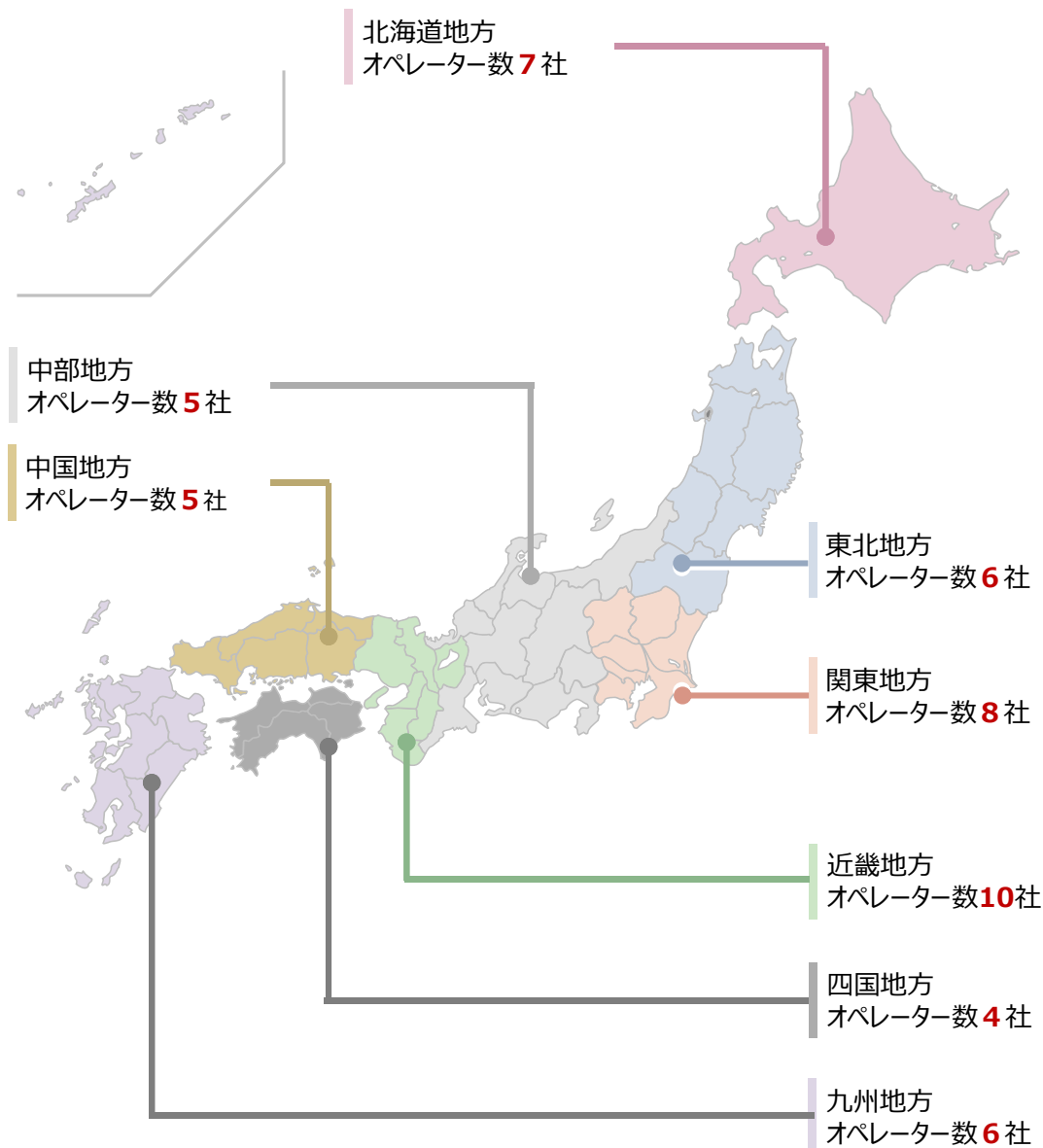
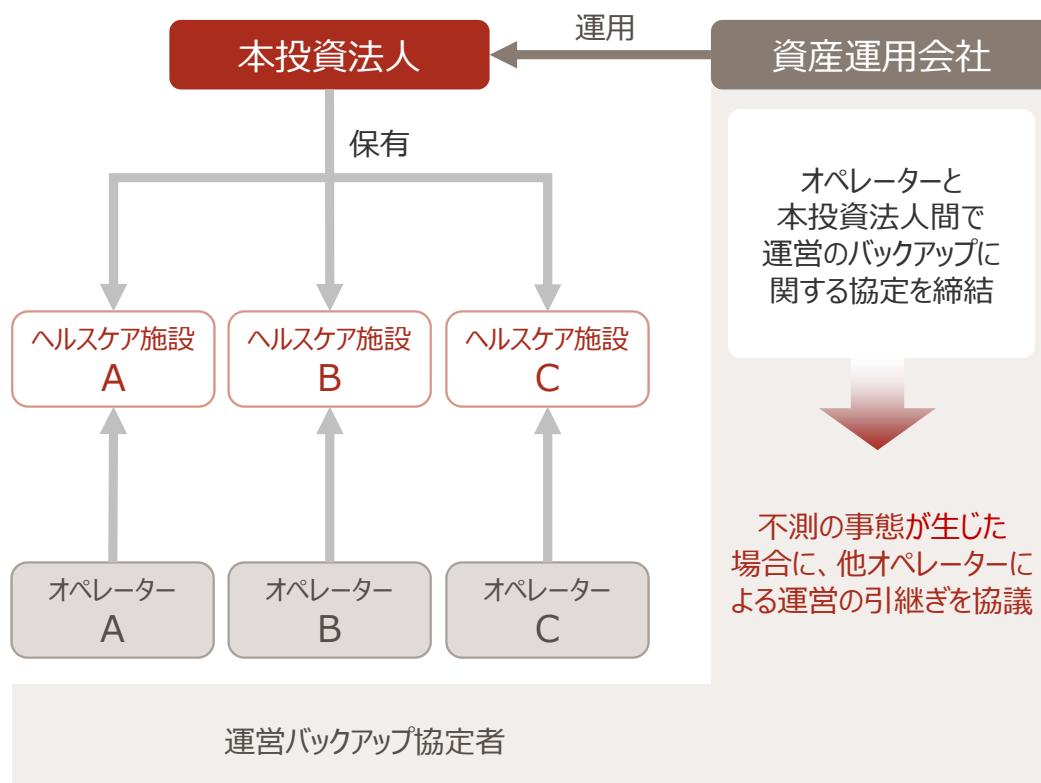
(出所) 週刊高齢者住宅新聞

(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4) ALSOKグループはウイズネットの親会社です。



# 運営のバックアップに関する協定（2019年12月19日時点）







# 期末鑑定評価額 (2019年10月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	'19/10期末							'19/4期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 ( <sup>'19/10期末</sup> - <sup>'19/4期末</sup> ) (百万円)
		鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定NOI (百万円)		
			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 (%)	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	336	339	5.7	333	5.5	5.9	22	339	▲3
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	日本不動産研究所	1,210	1,220	5.2	1,200	5.0	5.4	70	1,220	▲10
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	大和不動産鑑定	1,780	1,810	4.7	1,770	4.5	4.9	88	1,790	▲10
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,030	3,070	4.6	3,010	4.4	4.8	143	3,030	-
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	812	819	5.3	805	5.1	5.5	47	812	-
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,130	1,140	5.2	1,120	5.0	5.4	60	1,130	-
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,560	1,570	5.2	1,550	5.0	5.4	84	1,560	-
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	2,000	2,030	4.7	1,990	4.8	4.9	98	2,090	▲90
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,400	1,410	5.0	1,390	5.1	5.2	73	1,460	▲60
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	896	905	5.0	892	4.8	5.2	46	921	▲25
さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定	306	309	5.1	304	4.9	5.3	16	323	▲17
さわやか大畠参番館	大和不動産鑑定	349	355	5.1	346	4.9	5.3	18	355	▲6
スーパー・コートJR奈良駅前	谷澤総合鑑定所	1,700	1,720	5.0	1,690	5.1	5.2	90	1,750	▲50
みんなの家・大宮つじヶ丘公園	谷澤総合鑑定所	774	783	4.9	770	5.0	5.1	39	776	▲2
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	859	868	4.9	849	4.7	5.1	44	861	▲2
シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,330	1,340	4.9	1,330	4.7	5.1	70	1,340	▲10
アルファリビング岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定	789	802	4.5	783	4.3	4.7	37	788	+1
アルファリビング岡山後楽園	大和不動産鑑定	661	671	4.7	656	4.5	4.9	32	659	+2
アルファリビング高松駅前	大和不動産鑑定	642	652	4.6	637	4.4	4.8	30	641	+1
アルファリビング高松百間町	大和不動産鑑定	628	634	4.7	625	4.5	4.9	31	627	+1
そんぼの家 西田辺駅前	谷澤総合鑑定所	736	744	4.7	732	4.8	4.9	36	739	▲3
イリーゼ狛江・別邸 <sup>(注)</sup>	日本不動産研究所	399	405	4.4	393	4.2	4.6	17	399	-
<b>合計</b>		<b>24,225</b>	<b>24,503</b>	<b>-</b>	<b>24,064</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,253</b>	<b>24,508</b>	<b>▲283</b>

(注) イリーゼ狛江・別邸における2019年10月期の鑑定評価額は、準共有持分に相当する100分の30にて算出しています。



# 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)	336	1,210	1,780	3,030	898
鑑定NOI利回り (%) (注2)	8.4	7.3	7.6	7.4	8.0
減価償却費 (百万円) (注3)	5	12	10	17	7
構造/階数 (注4)	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積 (㎡)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積 (㎡)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
建築時期	2007年3月	2005年12月	2008年3月	2006年9月	2003年10月
居室数 (室)	52	80	80	128	65
入居率 (%) (注5)	100.0	98.7	97.5	95.3	93.8
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)	14.4	14.4	14.4	18.8	14.4

(注1) 鑑定評価額は、2019年10月31日時点のものです。

(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6) 残存契約期間は2019年10月31日時点のものです。

(注3) 減価償却費は2019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。



# 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鹿児島本線「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） <sup>（注1）</sup>	812	1,130	1,560	2,000	1,400	896
鑑定NOI利回り（%） <sup>（注2）</sup>	8.1	8.1	8.9	5.4	5.8	6.0
減価償却費（百万円） <sup>（注3）</sup>	7	6	10	16	17	8
構造/階数 <sup>（注4）</sup>	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F	S/3F
賃貸可能面積（㎡）	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
全賃貸面積（㎡）	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
建築時期	2005年3月	2007年8月	2007年2月	2011年3月	2008年4月	2007年7月
居室数（室）	87	84	104	104	100	50
入居率（%） <sup>（注5）</sup>	94.2	91.6	83.1	89.4	97.0	100.0
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） <sup>（注6）</sup>	14.4	14.4	14.4	14.9	8.4	15.1

（注1） 鑑定評価額は、2019年10月31日時点のものです。

（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6） 残存契約期間は2019年10月31日時点のものです。

（注3） 減価償却費は2019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。



# 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・ 大宮つづけ丘公園	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	J R 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)	306	349	1,700	774	859	1,330
鑑定NOI利回り (%) (注2)	6.2	6.5	5.7	5.3	5.3	5.8
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 (㎡)	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
全賃貸面積 (㎡)	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
建築時期	2009年10月	2011年9月	2009年6月	2012年4月	2014年2月	2003年4月
居室数 (室)	33	50	155	33	51	109
入居率 (%) (注5)	89.7	100.0	92.9	84.8	94.1	96.3
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)	15.1	15.1	19.7	17.3	24.4	16.1

(注1) 鑑定評価額は、2019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2019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2019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)	789	661	642	628	736	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	1
構造/階数 (注4)	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F	RC/9F	RC/3F
賃貸可能面積 (㎡) (注5)	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	605.01
全賃貸面積 (㎡) (注5)	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	605.01
建築時期	2014年8月	1988年5月	2014年6月	2010年6月	2007年2月	2017年1月
居室数 (室) (注6)	53	45	43	50	42	59
入居率 (%) (注7)	81.8	91.6	95.4	98.1	100.0	93.2
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	S O M P O 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8)	15.7	15.7	15.7	15.7	7.4	27.3

(注1) 鑑定評価額は、2019年10月31日時点のものです。イリーゼ狛江・別邸における鑑定評価額は、準共有持分に相当する100分の30にて算出しています。

(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2019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) イリーゼ狛江・別邸における賃貸可能面積及び全賃貸面積は、建物一棟全体の100分の30に相当する面積を記載しています。

(注6) イリーゼ狛江・別邸における居室数は、一棟全体に係る数値を記載しています。

(注7) 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8) 残存契約期間は2019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くださいますようお願い申し上げます。



# 2019年10月期の物件個別収支一覧

(単位：百万円)

物件名称	当期（2019年5月1日～2019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						その他	
		外注委託費	租税公課	損害保険料	修繕費	減価償却費			
ニチケアセンター福島大森		8	0	1	0	0	5	1	11
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘		30	0	2	0	14	12	-	21
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		13	0	2	0	0	10	-	45
チャームスイート緑地公園		24	1	4	0	1	17	-	71
さわやか海響館		9	0	1	0	-	7	-	25
さわやか鳴水館		11	0	2	0	-	7	-	25
さわやかはーとらいふ西京極		9	0	1	0	0	6	-	30
ヴェルジェ枚方		13	0	1	0	0	10	-	42
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園		22	1	3	0	1	16	-	49
ラ・ナシカあらこがわ		20	0	2	0	0	17	-	37
さわやか日の出館		10	0	1	0	-	8	-	24
さわやかリバーサイド栗の木	非開示	4	0	0	0	-	3	-	8
さわやか大島参番館		5	0	0	0	-	4	-	9
スーパー・コートJR奈良駅前		22	1	2	0	0	17	-	46
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		10	1	1	0	0	7	-	19
みんなの家・中央区円阿弥		13	0	2	0	0	9	-	22
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		17	0	6	0	1	8	-	33
アルファリビング岡山西川緑道公園		9	0	1	0	-	7	-	18
アルファリビング岡山後楽園		6	0	1	0	-	4	-	16
アルファリビング高松駅前		7	0	1	0	-	6	-	15
アルファリビング高松百間町		14	0	1	0	5	6	-	10
そんぽの家 西田辺駅前		7	0	1	0	-	5	-	18
イリーゼ狛江・別邸		2	0	0	0	-	1	-	9
<b>合計</b>	<b>707</b>	<b>296</b>	<b>14</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>203</b>	<b>1</b>	<b>614</b>

(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



# 2019年10月期の貸借対照表

	2019年4月期		2019年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動資産</b>	1,601	7.6%	1,727	8.2%
現金及び預金	1,130		1,232	
信託現金及び信託預金	453		471	
その他	17		23	
<b>固定資産</b>	19,418	92.4%	19,234	91.8%
有形固定資産	19,349	92.1%	19,157	91.4%
建物等（信託財産含む）	11,115		10,924	
土地（信託財産含む）	8,233		8,233	
その他	1		—	
無形固定資産	41	0.2%	41	0.2%
信託借地権	40		40	
その他	0		0	
投資その他の資産	27	0.1%	36	0.2%
敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	17		26	
その他	0		0	
<b>資産合計</b>	21,019	100.0%	20,962	100.0%

	2019年4月期		2019年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動負債</b>	3,575	17.0%	3,186	15.2%
営業未払金	21		22	
1年内返済予定の長期借入金	3,400		3,000	
未払金	60		71	
前受金	86		86	
その他	6		5	
<b>固定負債</b>	7,150	34.0%	7,550	36.0%
長期借入金	6,400		6,800	
預り敷金及び保証金	750		750	
<b>負債合計</b>	10,725	51.0%	10,736	51.2%
<b>出資総額（純額）</b>	10,036	47.8%	9,971	47.6%
出資総額	10,504		10,504	
出資総額控除額	▲ 467		▲ 532	
剰余金	256	1.2%	253	1.2%
<b>純資産合計</b>	10,293	49.0%	10,225	48.8%
<b>負債純資産合計</b>	21,019	100.0%	20,962	100.0%



# 2019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	'19/4期末 投資口数	'19/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/10期末 割合 <sup>(注)</sup>
個人・その他	34,735	30,299	▲ 4,436	40.60%
金融機関	17,721	19,670	1,949	26.36%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	620	575	▲ 45	0.77%
信託銀行	13,997	15,133	1,136	20.28%
生命保険会社	286	286	-	0.38%
損害保険会社	-	-	-	0.00%
その他金融	2,818	3,676	858	4.93%
その他国内法人	12,265	12,003	▲ 262	16.08%
外国人	8,695	10,224	1,529	13.70%
証券会社	1,216	2,436	1,220	3.26%
<b>合計</b>	<b>74,632</b>	<b>74,632</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>

(注) 小数第3位を四捨五入

## 大口投資主（上位10社）

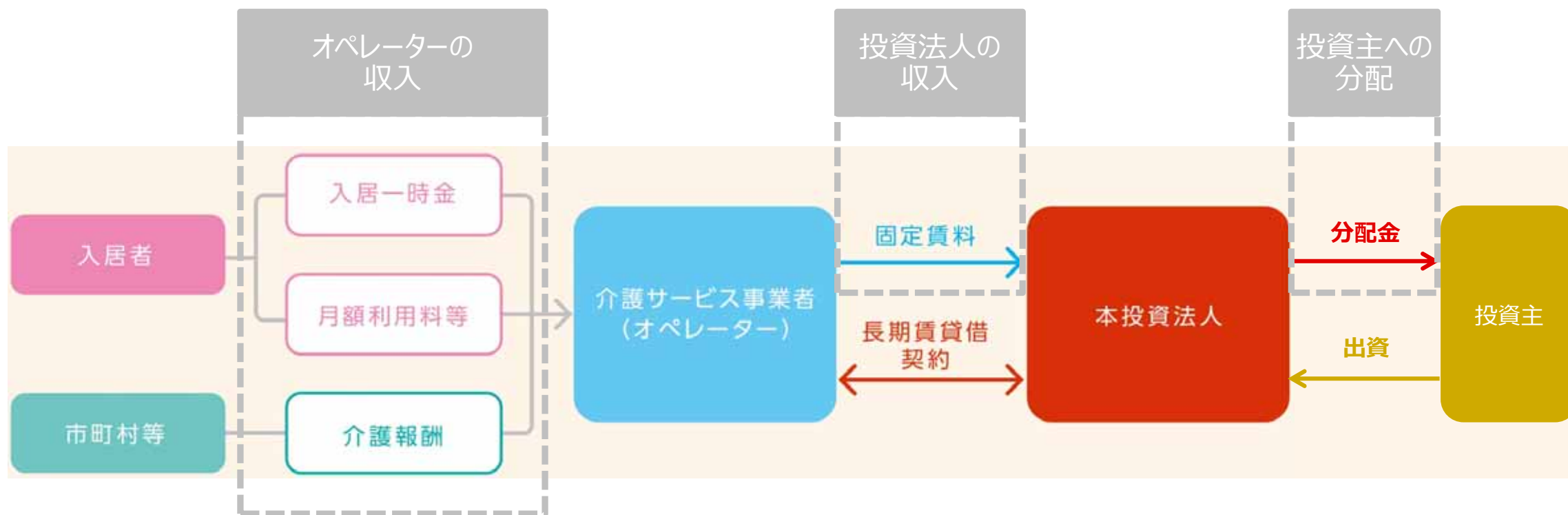
No.	投資主名	'19/4期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/10期末 投資口数	'19/10期末 割合 <sup>(注)</sup>
1	株式会社大和証券グループ本社	7,600	-	7,600	10.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	6,509	▲ 473	6,036	8.09%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社（信託口）	4,391	5	4,396	5.89%
4	SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	3,001	-	3,001	4.02%
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	-	2,800	2,800	3.75%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,183	494	2,677	3.59%
7	資産管理サービス信託銀行 株式会社（証券投資信託口）	899	946	1,845	2.47%
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	940	-	940	1.26%
<b>合計</b>		<b>27,468</b>	<b>3,772</b>	<b>31,240</b>	<b>41.86%</b>

(注) 小数第3位を四捨五入





# 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

＜パイプライン・サポート契約＞  
● 物件等の情報提供



＜スポンサー・サポート契約＞  
● 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
- SOMP O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

＜アドバイザリー契約＞

- 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リー業務の提供
- 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





# 資産運用会社の概要①

## 会社概要

2019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	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤（取締役1名 監査役2名）
従業員	114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（4）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

2019年12月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	篠塚 裕司
取締役（非常勤）	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役（非常勤）	花岡 幸子
監査役（非常勤）	木曾 慎二

## 資産運用を受託しているリート

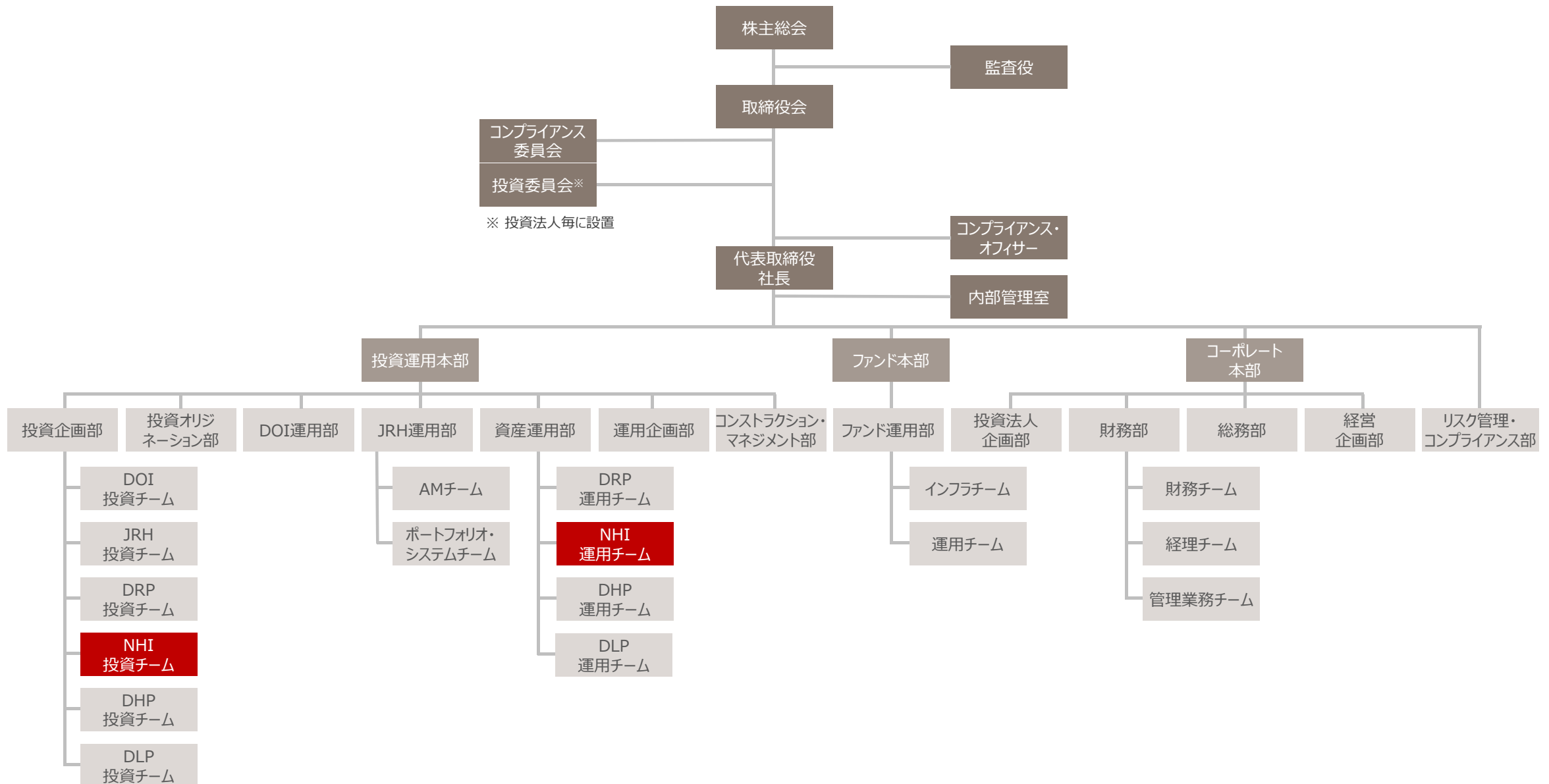
2019年12月1日現在

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4,610億円（59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2,278億円（193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1,218億円（81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407億円（10物件）



# 資産運用会社の概要②

## 組織図



2019年12月1日現在



# 注釈

## ※ 33ページ注記

**注1**：別段の記載のない限り、JRHについては2019年9月期決算数値（未監査）その他の同期末現在の情報、NHIについては2019年4月期決算数値その他の同期末現在の情報に基づき記載しています。

**注2**：2019年11月19日付NHI公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得28物件を記載しています。

**注3**：2019年11月19日付JRH公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡27物件を記載しています。

**注4**：2019年9月20日付JRH公表の「資産の取得に関するお知らせ（ASレジデンス千代田、（仮称）千石4丁目PJ）」記載の（仮称）千石4丁目PJを記載しています。（仮称）千石4丁目PJは2020年4月10日の取得を予定しています。

**注5**：JRHについては2019年11月19日時点の取得価格での資産規模・物件数、NHIについては2019年4月期末時点の鑑定評価額での想定受入価格ベースの資産規模・物件数を記載しています。譲渡予定資産についても取得価格の合計を記載しています。

**注6**：既にNHIにおいて保有しているイリーゼ狛江の準共有持分（追加取得）についても1物件として記載しています。

**注7**：取得（予定）価格を用いて算出しています。

**注8**：取得予定資産における不動産鑑定評価書上の鑑定NOIをベースとした利回りを記載しています。

**注9**：2019年9月期の実績NOIの年換算額に基づいて算出した利回りを記載しています。

**注10**：2019年11月19日付公表の「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」（以下「合併後業績予想」といいます。）記載数値の前提数値（巡航期である2021年3月期の数値に基づく）を基に算出しています。

**注11**：2019年11月19日を基準日とした築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。本施策後は本施策の譲渡、取得を考慮して試算した数値であり、最遅の物件取得予定時期の2020年4月10日を基準としています。

**注12**：鑑定評価額等に基づいた時価ベースの（想定）純資産額から（予想）分配金総額を控除した金額に基づき算出してそれぞれ記載しています。なおDLI（本施策後）の数値については現時点の確定している鑑定評価額に基づき算出しています。

**注13**：JRHが2019年11月19日に公表した業績予想の数値を記載しています。

**注14**：NHIが2019年6月19日に公表した業績予想の数値を記載しています。

**注15**：合併後業績予想の数値を記載しています。

**注16**：NHI投資口1口につき交付されるJRH投資口（端数を含みます。）にかかる1口当たり予想分配金（各期の1口当たり予想分配金に合併比率を乗じた金額）を記載しています。



# メモランダム



# メモランダム

