




ヘルスケア&メディカル投資法人

決算説明資料

2020年1月期（第10期）

2020年3月17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

I 決算概要

1. 第10期（2020年1月期）のトピックス	P3
2. 第10期（2020年1月期）決算ハイライト	P4
3. 第10期（2020年1月期）実績	P5
4. 第11期（2020年7月期）及び第12期（2021年1月期）の業績予想	P6
5. リファイナンス概要	P7
6. 財務状況	P8
7. 1口当たり分配金の推移	P9
8. 投資口価格の推移	P10

II ポートフォリオ運用状況

1. ポートフォリオハイライト	P12
2. 長期安定的なキャッシュフロー	P13

III 投資主価値向上への取組み

1. 外部成長のロードマップ	P16
2. パイプラインの拡充	P17
3. 開発案件への取組み	P19
4. 病院不動産への取組み	P20
5. ESGへの取組み	P21

IV Appendix

決算概要



1. 第10期（2020年1月期）のトピックス

第10期実績

- 当期純利益、1口当たり分配金は共に予想比上振れ

営業収益
2,013百万円
(予想比+0百万円)

当期純利益
943百万円
(予想比+4百万円)

1口当たり分配金
3,320円
(予想比+16円)

1口当たりNAV
119,303円
(前期比+317円)

資金調達手法の多様化

- 本投資法人初の投資法人債(ソーシャルボンド)を発行

発行総額
20億円

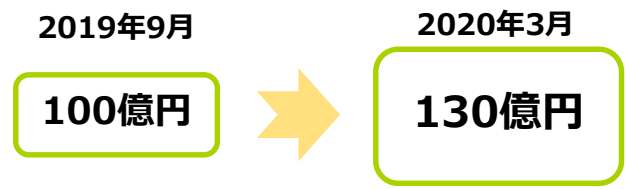
年限
10年

利率
0.780%

格付
A (JCR)

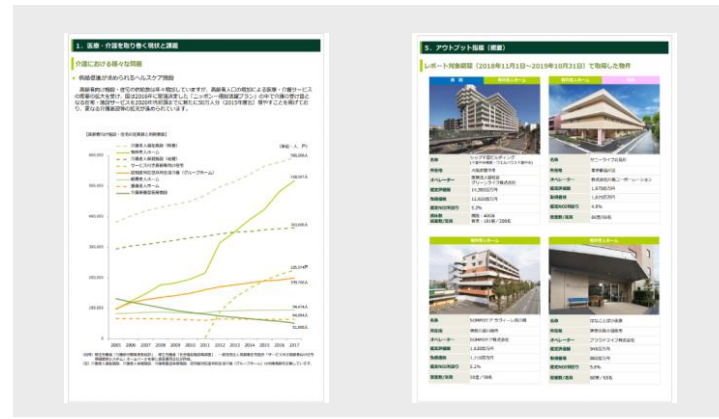
パイプラインの拡充

- スポンサーサポートを活用した新たなパイプラインの積み上げ



ESGへの取組み

- インパクトレポートを通じて、医療・介護業界の現状と課題解決への取組みを情報発信



2. 第10期（2020年1月期）決算ハイライト

()内は前期末比増減

Asset（資産の部）

保有物件数	35物件 (±0物件)
取得価格合計	648億円 (±0円)
鑑定評価額合計	704億円 (±0億円)
含み益	49億円 (+1億円)
平均鑑定NOI利回り	5.6% (±0%)
稼働率	100% (+0.1%)
固定賃料比率	100% (±0%)
三大都市圏投資比率	86.1% (±0%)
賃貸借契約平均残存年数	14.2年 (-0.5年)

Debt（負債の部）

有利子負債総額	324.5億円 (±0億円)
平均残存年数	3.5年 (+0.9年)
平均金利	0.58% (+0.03%)
長期比率	90.8% (+14.5%)
固定比率	100% (+3.1%)
LTV	47.6% (+0.1%)
長期発行体格付（JCR）	A（安定的）

Equity（純資産の部）

時価総額合計	427億円 (+12億円)
1口当たり分配金	3,320円 (-323円)
利益超過分配金 ^(注1) (出資の払戻しに相当)	285円
1口当たりNAV	119,303円 (+317円)

(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。

3. 第10期（2020年1月期）実績

資産運用報酬の増加等により前期比減益となるも、1口当たり分配金は当初予想を上回る金額を実現しました

(単位：百万円)

	第9期 (2019年7月期)	第10期 (2020年1月期)				
	実績	予想 ^(注2)	実績	対 予想比	対 第9期比	
					(A)	(B)
営業収益	2,008	2,012	2,013	0	+4	+0.2
営業費用	818	910	909	-1	+90	+11.1
賃貸事業費用	586	602	601	-1	+14	+2.5
(減価償却費)	436	442	443	+1	+7	+1.7
営業利益	1,189	1,101	1,103	+2	-86	-7.3
経常利益	1,047	940	944	+4	-102	-9.8
当期純利益	1,046	939	943	+4	-102	-9.8
1口当たり分配金(円)	3,643	3,304	3,320	+16	-323	-8.9
利益分配金	3,325		3,027			
一時差異等調整引当額による分配金	38	3,020	8	+15	-328	-9.8
利益超過分配金 (出資の払戻し) ^(注1)	280	284	285	+1	+5	+1.8
1口当たりNAV(円)	118,986	-	119,303	-	+317	+0.3

第10期実績（対予想比）

営業費用の差異（△1）

- 賃貸事業費用の減少（△1）
 - 修繕費（△3）
 - 減価償却費（+1）

第10期実績（対第9期比）

営業収益の差異（+4）

- 賃貸事業収入の増加（+3）
 - システム投資（EGAO link）に伴う賃料増額（+3）

営業費用の差異（+90）

- 賃貸事業費用の増加（+14）
 - 減価償却費（+7）
 - 修繕費（+4）
- 一般管理費の増加（+76）
 - 資産運用報酬（+56）
 - 控除対象外消費税（+7）
 - 調査費（+4）
 - 一般事務委託手数料（+3）

営業外収益の差異（△14）

- 保険金収入の剥落（△15）

(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10期予想（B）は2019年9月13日付「2019年7月期（第9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)：小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 第11期（2020年7月期）及び第12期（2021年1月期）の業績予想

第11期は営業収益は微増を予想する一方、固都税の費用化等により前期比減益を見込んでいます

(単位：百万円)

	第10期 (2020年1月期)	第11期 (2020年7月期)				第12期 (2021年1月期)		
	実績	当初 予想 ^(注2)	予想	対第10期比		予想	対第11期予想比	
				(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$ (%) ^(注3)		(D)	(D)-(C)
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$ (%) ^(注3)	(D)	(D)-(C)	$\frac{(D)-(C)}{(C)}$ (%) ^(注3)
営業収益	2,013	2,012	2,015	+2	+0.1	2,015	0	0
営業費用	909	966	968	+58	+6.4	976	+8	+0.8
賃貸事業費用	601	659	661	+60	+10.1	667	+5	+0.9
(減価償却費)	443	445	448	+4	+1.1	453	+4	+1.0
営業利益	1,103	1,046	1,047	-55	-5.1	1,039	-8	-0.8
経常利益	944	891	891	-52	-5.6	882	-9	-1.0
当期純利益	943	890	890	-52	-5.6	881	-9	-1.0
1口当たり分配金(円)	3,320	3,150	3,150	-170	-5.1	3,125	-25	-0.8
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)	3,035	2,864	2,864	-171	-5.6	2,835	-29	-1.0
利益超過分配金 (出資の払戻し) ^(注1)	285	286	286	+1	+0.4	290	+4	+1.4

第11期予想（対第10期比）

営業収益の差異（+2）

- 新規テナントの誘致（+2）

営業費用の差異（+58）

- 賃貸事業費用の増加（+60）
 - 第9期取得物件に係る固都税の費用化（+48）
 - 修繕費（+7）
 - 減価償却費（+4）

営業外費用の差異（△5）

- 支払利息の増加（+2）
- 投資口交付費（第5期実施の増資分）の減少（△4）
- 融資手数料の減少（△2）

第12期予想（対第11期比）

営業費用の差異（+8）

- 投資主総会費用（+6）

(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11期当初予想（B）は2019年9月13日付「2019年7月期（第9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)：小数第2位を四捨五入して記載しています。

5. リファイナンス概要

2020年1月に返済期限が到来した借入金(77億円)のリファイナンスを実施。ソーシャルローンと合わせて、本投資法人初の投資法人債(ソーシャルボンド)を発行し、資金調達手段の拡充と返済期限の分散を図りました。

リファイナンス前

長期借入金
3年
37億円
金利：0.54565%

長期借入金
3年
30億円
金利：0.53520%

短期借入金
1年
10億円
平均金利：0.32%



リファイナンス後

投資法人債
(ソーシャルボンド)
10年
20億円
金利：0.780%

長期借入金
(ソーシャルローン)
5年
44.5億円
金利：0.54%^(注)

長期借入金
(ソーシャルローン)
3年
12.5億円
金利：0.42571%

実績①

ソーシャルボンド発行により、資金調達手段を拡充

名称	ヘルスケア&メディカル投資法人 第1回無担保投資法人債 (別称：HCMソーシャルボンド)
利率	0.780%
年限	10年
発行総額	20億円
債券格付	A (JCR)

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

実績②

コストの増加を抑え、借入期間を長期化

平均残存年数 2.6年 → 3.5年

平均金利 0.55% → 0.58%

(注) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

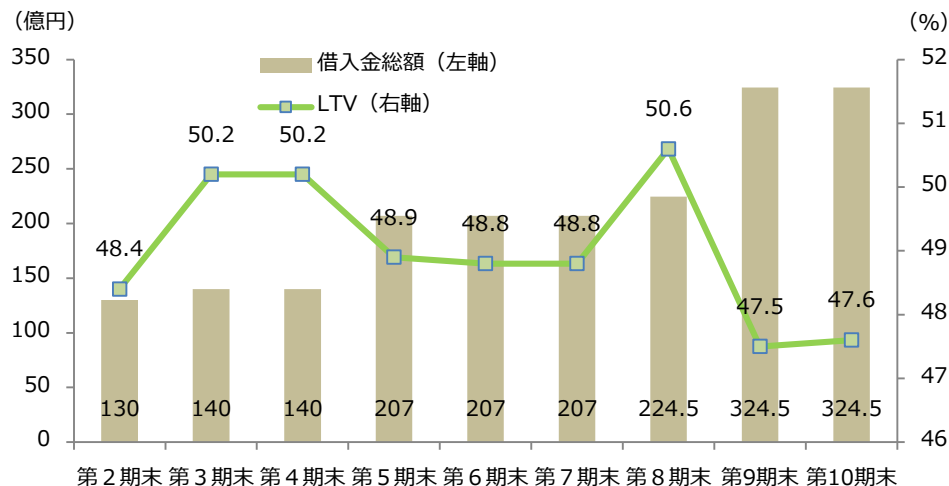
6. 財務状況

三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションを構築し、LTVは50%前後を目途に運営しています。

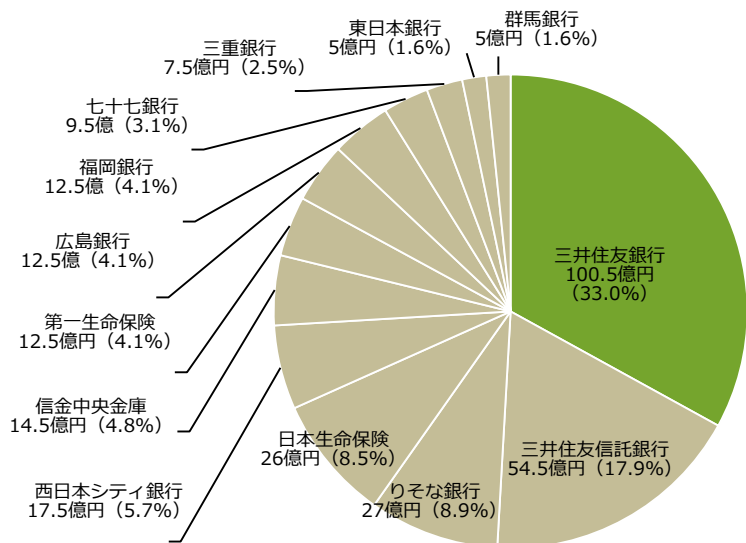
有利子負債の状況

		第9期末	第10期末	増減
有利子負債総額	(億円)	324.5	324.5	±0
(うち、投資法人債)	(億円)	0	20	+20
LTV	(%)	47.5	47.6	+0.1
固定比率	(%)	96.9	100	+3.1
長期比率	(%)	76.3	90.8	+14.5
平均残存年数	(年)	2.6	3.5	+0.9
平均金利	(%)	0.55	0.58	+0.03

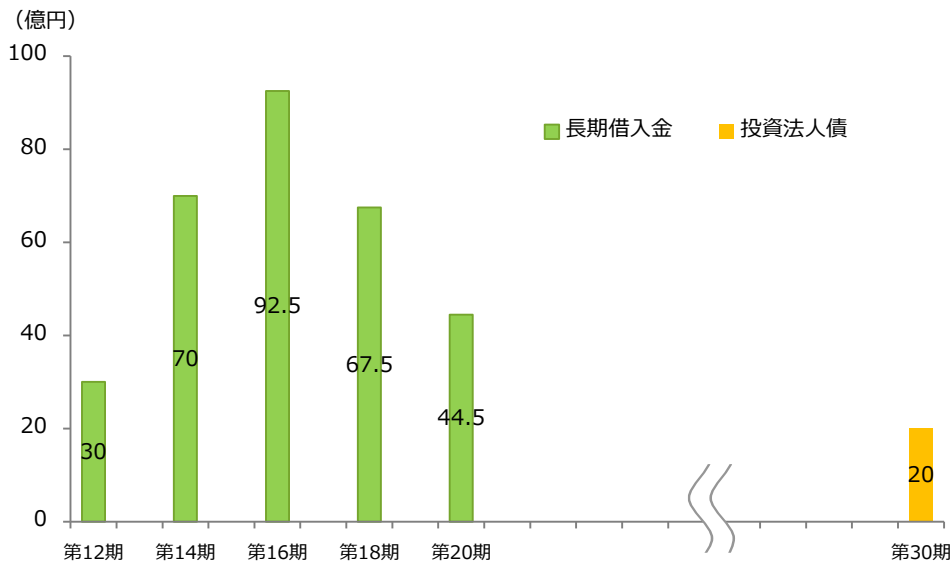
LTVと有利子負債総額の推移



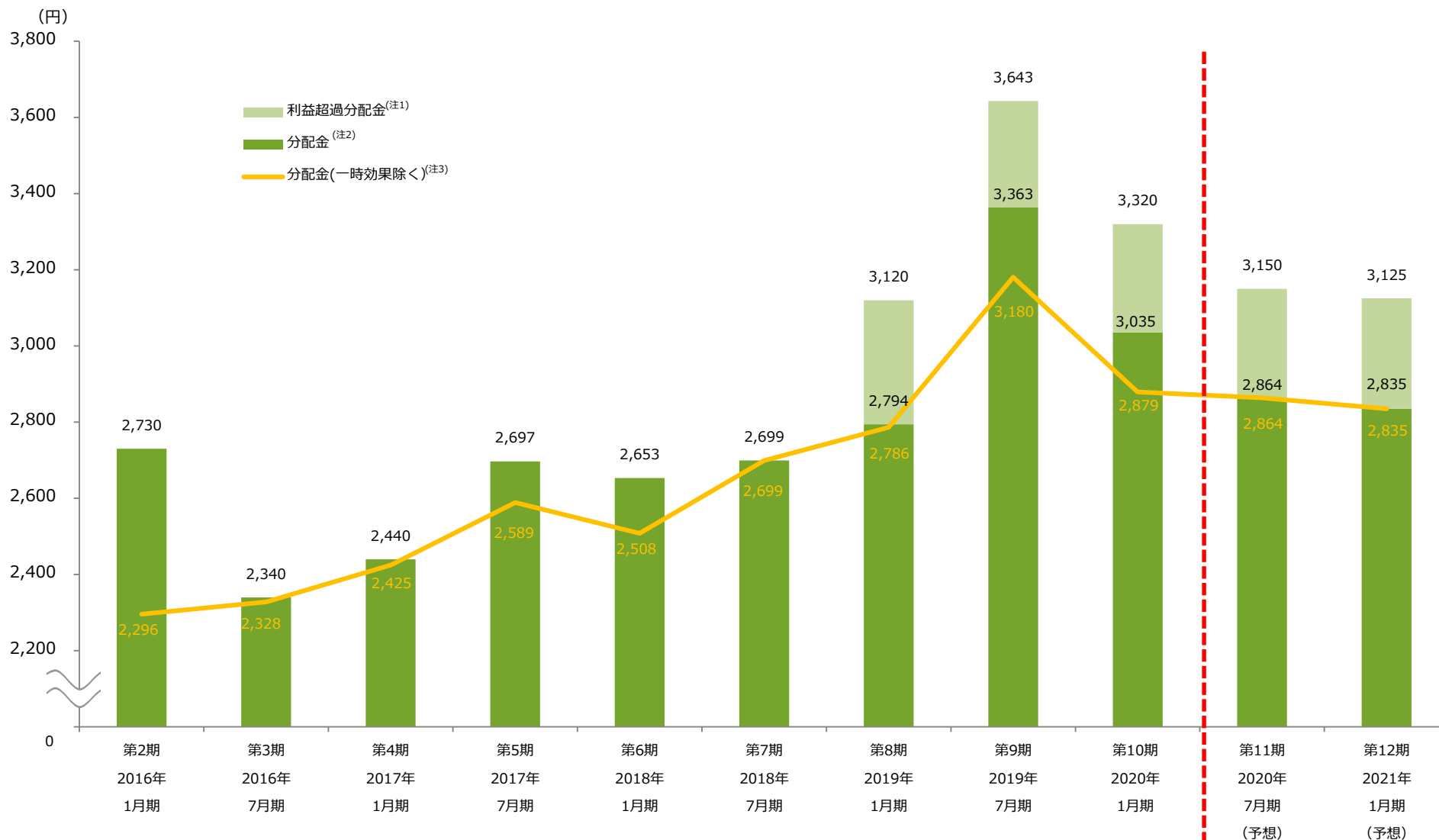
借入先の分散状況



返済期限の分散状況



7. 1口当たり分配金の推移

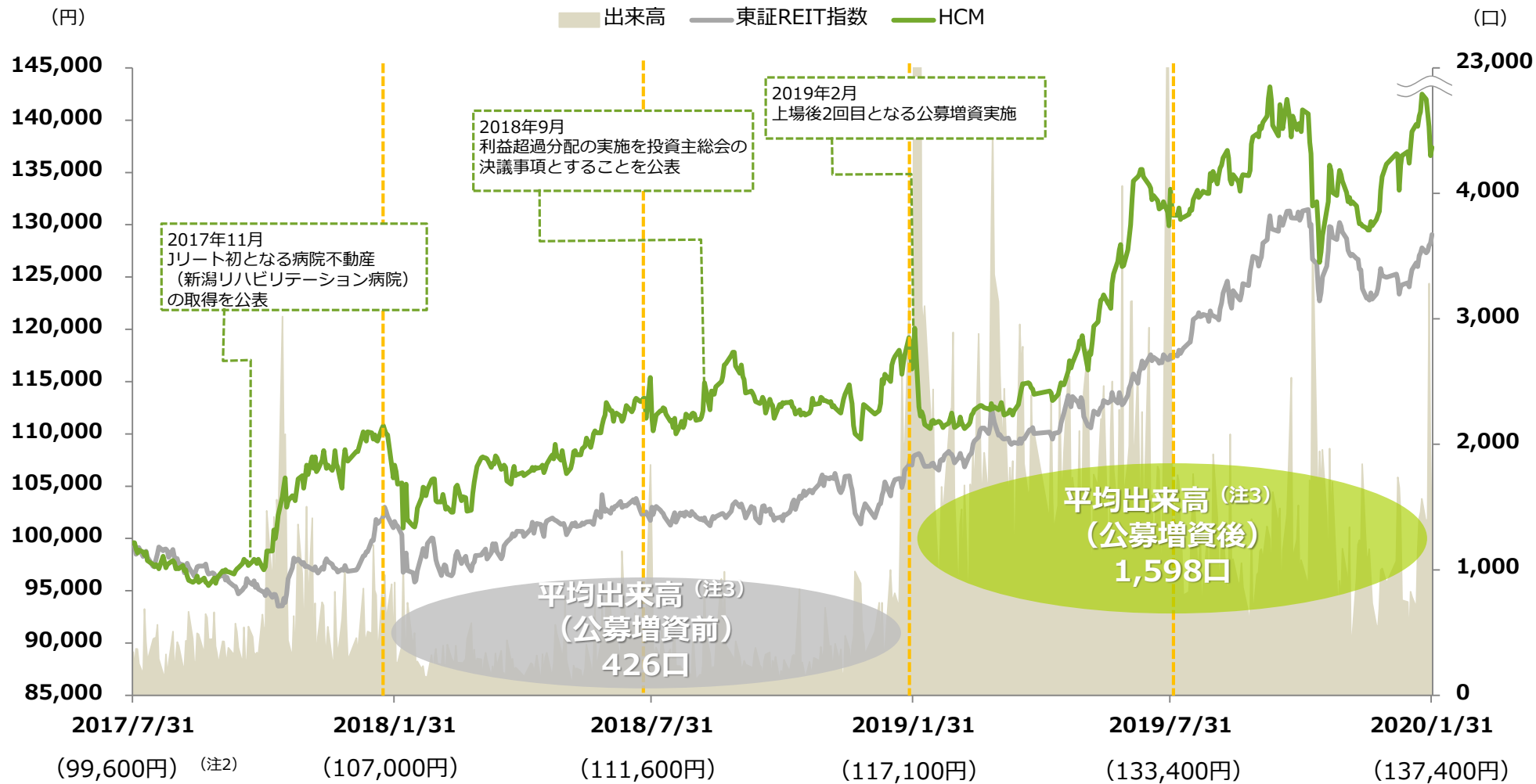


(注1)：減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金（出資の払戻し）をいいます。

(注2)：1口あたり分配金から利益超過分配金を引いた金額を記載しています。

(注3)：一時的に発生する収益(保険金収入等)、物件取得に伴い費用化されていない固定資産税及び都市計画税を一時効果としています。

8. 投資口価格の推移



(注1) : 東証REIT指数は、2017年7月31日終値を100として指数化したものです。

(注2) : 本投資法人の投資口価格の各時点の終値を記載しています。

(注3) : 各出来高は公募増資前は2018年1月31日から2019年1月31日、公募増資後は2019年2月12日から2020年1月31日の出来高を平均して算出しています。

ポートフォリオ運用状況



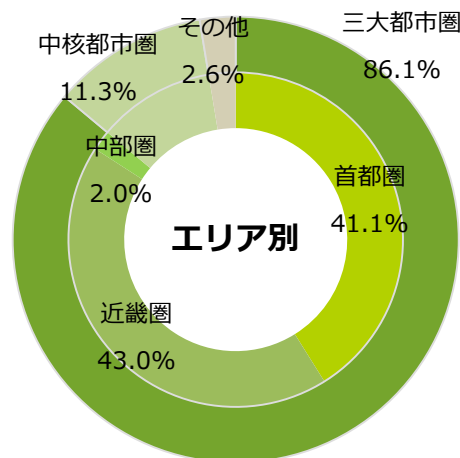
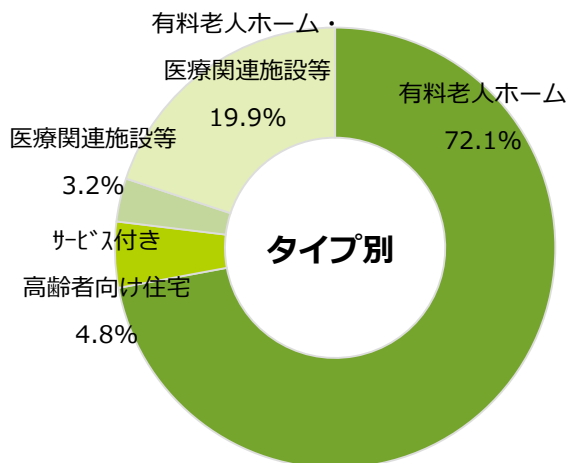
1. ポートフォリオハイライト

ポートフォリオハイライト

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計 (注1)	平均鑑定NOI 利回り
35物件 (±0物件)	648億円 (±0億円)	704億円 (±0億円)	5.6% (±0%)
平均築年数 (注1)	賃貸借契約平均 残存年数 (注1)	固定賃料比率	稼働率
15.3年 (+0.5年)	14.2年 (-0.5年)	100% (±0%)	100% (+0.1%)

(注)：()は第9期末比。

ポートフォリオ分散状況 (注2)



(注1)：「平均築年数」、「賃貸借契約平均残存年数」は2020年1月31日を基準日とし、賃貸借契約残存日数を365で除し、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。「鑑定評価額」は、2020年1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)：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。

2. 長期安定的なキャッシュフロー（1）

本投資法人は厳選したオペレーターとの間で、原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結し、継続的なモニタリングを通じて安定的なキャッシュフローの確保に努めています。

オペレーターの厳選とモニタリング

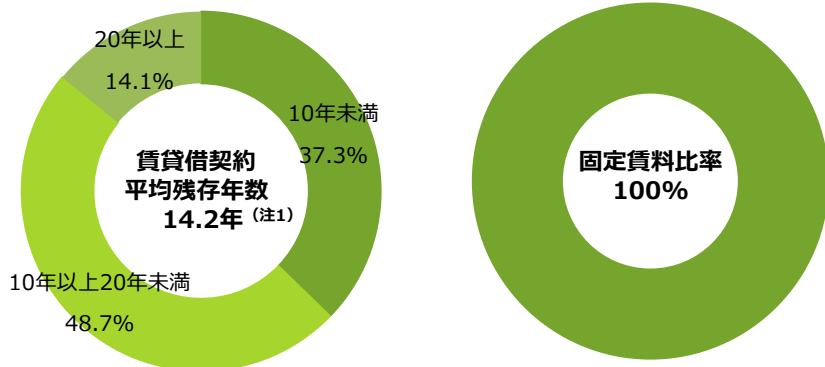
- ▶ 全国展開している業界大手を含む、オペレーター12社が運営するヘルスケア施設を保有
- ▶ 運営状況や財務状況等に加え、オペレーターの虐待等防止策や安全管理体制についても、定期的にモニタリング

安定的な賃料収入を享受するためにはオペレーターに対する目利きが重要



2. 長期安定的なキャッシュフロー (2)

賃料固定・長期の賃貸借契約



積極的な資本的支出 (第10期の実施例)

物件名	内容	金額
新潟リハビリテーション病院	屋上防水改修工事	31.0百万円
アズハイム光が丘	ICTを活用したシステム (EGAO link) 導入	25.6百万円
グッドタイムホーム不動前	共用部空調更新工事	19.1百万円
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	共用部空調室外機 高効率化改修 (一部補助金活用)	8.2百万円

キャッシュフロー向上への取組み

- 底地の買取り (ベルジ武尊) (2020年4月取得予定)
 - 当物件の底地をオペレーターより取得し、完全所有権化

**年間賃貸費用
1.0百万円削減**



- 新規テナントの誘致 (SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎)
 - 当物件の1階にクリニックを誘致、稼働率は100%を回復

**年間賃料
4.5百万円増加**



- ICTを活用したシステム (EGAO link) 導入に伴う賃料増額 (アズハイム光が丘)
 - 減価償却費相当分を、従来の賃料に上乗せ

**年間賃料
4.2百万円増加**



(注1) : 2020年1月31日を基準日とし、賃貸借契約残存日数を365で除し、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。

投資主価値向上への取組み

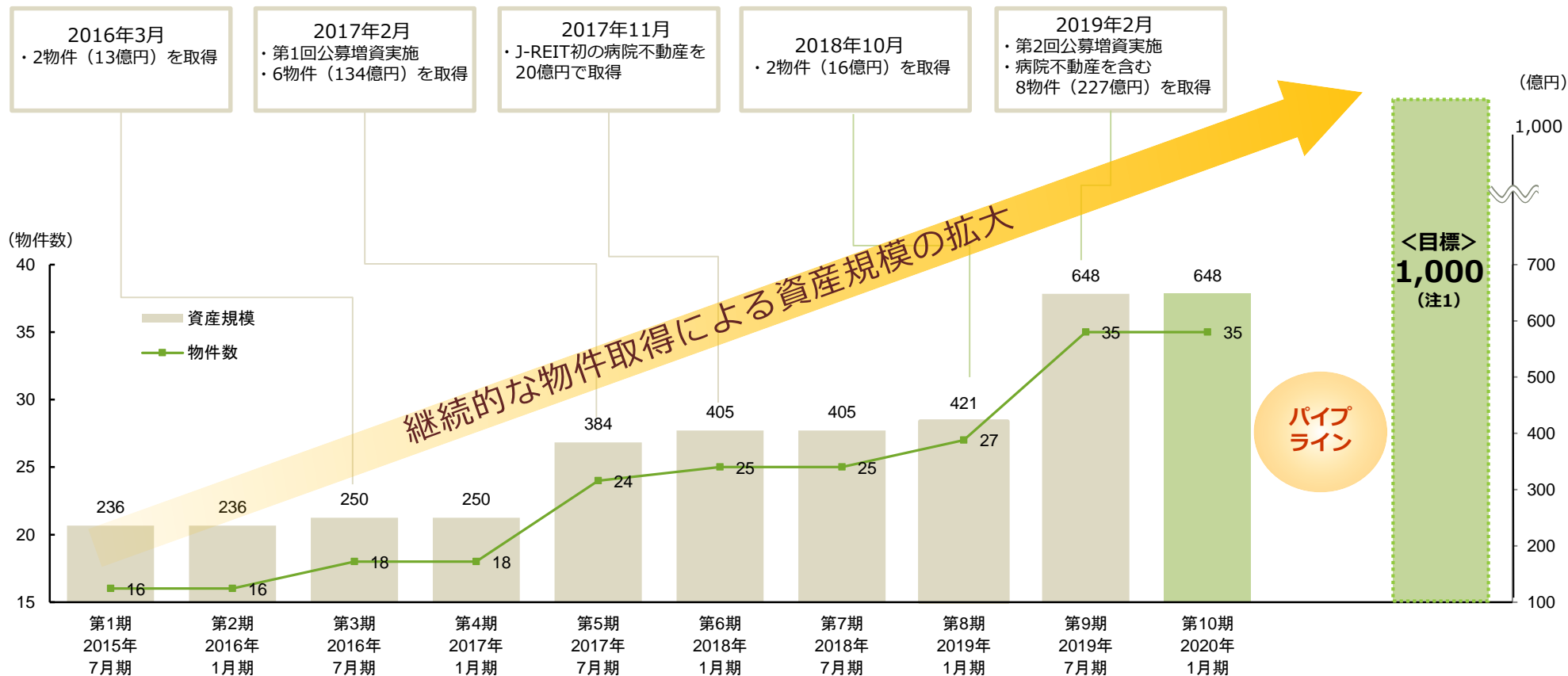


1. 外部成長のロードマップ

本投資法人は中期的に1,000億円の資産規模を展望しています。(注1)

上場来の継続的な物件取得により、資産規模は約2.7倍の648億円へと拡大しました。

資産規模と物件数の推移

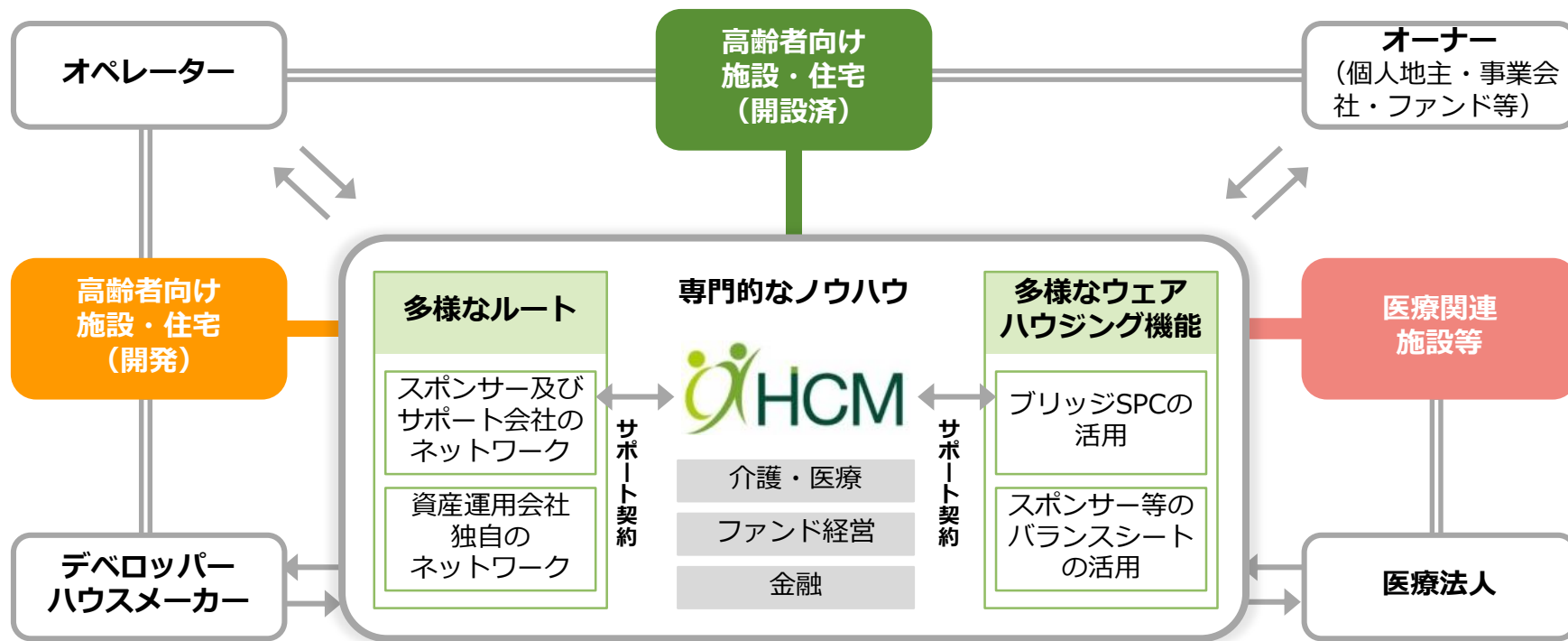


(注1) : 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

2. パイプラインの拡充（1）

スポンサーの他、オペレーターやデベロッパー、オーナー等とのネットワークを通じて、情報ルート及び物件取得手法の拡大・強化を図ります。

良質な案件・情報が集まる仕組み



2. パイプラインの拡充 (2)

幅広いネットワークや多様な機能を活用した「集まる仕組み」を強化し、パイプラインの更なる拡充に注力します。

良質な案件・情報が集まる仕組みを構築

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130億円のパイプライン (一部)

有料老人ホーム



SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷
(兵庫県神戸市)

有料老人ホーム



ロイヤル川口
(埼玉県川口市)

有料老人ホーム



アミカヴィラ稲毛
(千葉県千葉市)

有料老人ホーム



サニーライフ鎌倉
(神奈川県鎌倉市)

有料老人ホーム



さわかさの館
(栃木県佐野市)

有料老人ホーム (開発)



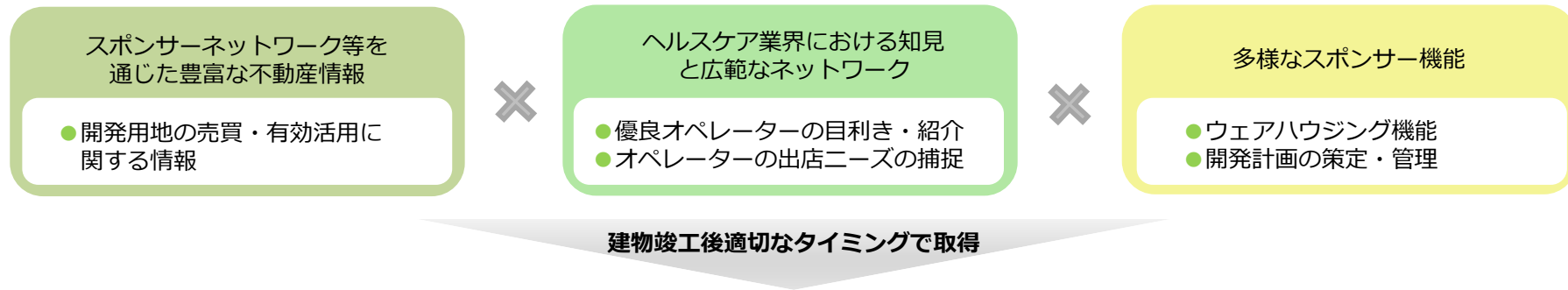
メディカル・リハビリホームグランダ山鼻
(北海道札幌市)

(注) 本投資法人は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、そ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。上記の物件は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設の一例です。

3. 開発案件への取組み

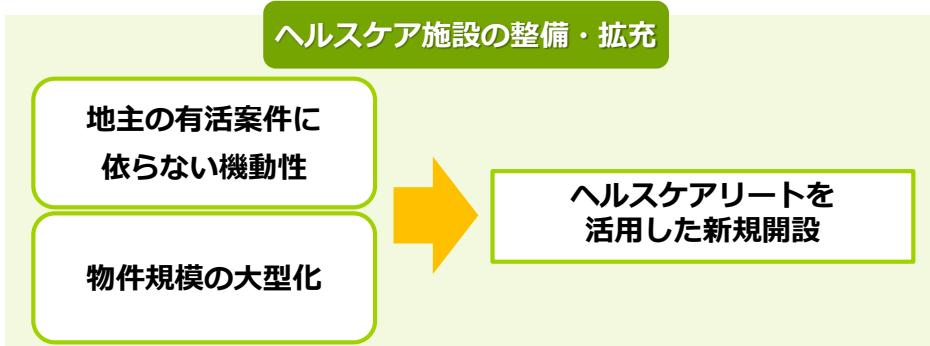
業界におけるネットワークと多様な機能を活用して、開発案件への取組みを推進します。

本投資法人の強み



 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

開発案件の特徴



オペレーターの出店意向を前提とした開発
⇒ リーシングリスクは限定的

取組み事例

〈事例1〉

- スポンサーが竣工後に買取ることを前提に、大手ハウスメーカーが用地を取得して、有料老人ホームを建設。
2020年2月竣工、4月開業予定。



サニーライフ板橋志村
(東京都板橋区)

〈事例2〉

- スポンサーが保有する遊休地を活用した有料老人ホームの開発案件
- オペレーターを厳選の上、スポンサーの開発/ウェアハウジング機能を活用した開発計画を策定中

4. 病院不動産への取組み

本投資法人の運用方針

- 1 **主な投資対象**
- 地域医療構想の中で、確たる役割を果たしていける病院
 - 病院の他に、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」^(注1) 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
 - 病院運営に関与する投資は原則的に行わない
 - 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・介護施設関連事業者向けセミナーへの参加
 - 業界団体（日本病院学会等）での講演

(注1) : KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値

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^(注1)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**
 - 財務体質の強化
 - 事業承継に伴うファイナンスの組換資産の現金化
 - M&Aに伴う資金調達
 - 医療機能の強化・転換資金の調達
 - 建物の建替え・増改築

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

- 病院と有料老人ホームを合築した、大規模な複合型ヘルスケア施設
- シップヘルスケアグループが開発し、建物全体を一括してマスターリース
- 主要テナントの千里中央病院は、主として亜急性期・慢性期医療を担う病院として、本物件の竣工（2008年）に合わせて開業。
- 本投資法人がスポンサーのウェアハウジング機能を活用して取得済。

5. ESGへの取組み (1)

本投資法人と資産運用会社は、ESG(環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance))に配慮した資産運用を実践し、投資理念の実現と中長期的な投資主価値の向上を目指します。

ESGに関する基本方針

- オペレーター・病院関係者、スポンサー、役職員など社内外の様々なステークホルダーと協働して推進

環境負荷の低減 (E)

高齢社会における社会的課題の解消 (S)

ガバナンス態勢の構築 (G)

投資家等のステークホルダー に対する情報開示

環境負荷の低減(E)への取組み

- 補助金を活用した空調等の高効率化改修工事

社会的課題の解消(S)に向けた取組み

- 障がい者向け就労支援施設を新設
 - 職員用託児所跡地の有効活用
- ICTシステムの導入によるオペレーターの介護業務効率化支援
 - 「EGAO link」の導入

ガバナンス態勢の構築(G)

- 「お客さま本位委員会」による取組み
 - 投資主やオペレーターの声を、投資法人の運営に反映すべく全社共有するほか、お客さまの視点で日常業務の振り返りや新たな取組を検討。
- (「お客さま本位の業務運営」の取組事例)
- ウェアハウジングルールの整備
 - 施設の介護職員の負担軽減に資するICT投資 (EGAO link) の実施
 - 「ESGに関する基本方針」の制定

投資家等のステークホルダーに対する情報開示

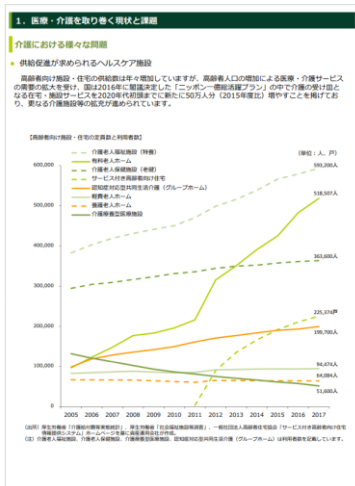
- インパクトレポートを通じた定期的な情報発信 (毎年12月発行)
- 運用状況報告会の開催
- 英文開示資料の充実化

5. ESGへの取組み (2)

ソーシャルファイナンスにより調達した資金の充当状況に加えて、医療・介護業界に係る非財務情報を、インパクトレポートとして開示しました。

インパクトレポートの概要

発行時期	2019年12月（原則として毎年12月に発行予定）	
目的	ソーシャルファイナンスにより調達した資金の充当状況とその効果のほか、高齢社会における医療・介護を取り巻く現状と、社会的課題解決に向けた本投資法人(資産運用会社を含む)並びに各オペレーターの取組事例（※）を記載。本投資法人のステークホルダーを含む幅広い層に対して、本投資法人及びヘルスケア市場への更なる理解の一助になることを期待。	
取組事例（※）	<p>【本投資法人の取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空調室外機の高効率化改修（グリーンライフ守口） <ul style="list-style-type: none"> ➢ エネルギー使用量の削減、補助金の活用 ● ICTを活用したシステム投資（アズハイム文京白山他） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 当施設における介護業務の効率化、労働時間の削減 etc. 	<p>【オペレーターの取組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 介護人材不足への取組み <ul style="list-style-type: none"> ➢ 処遇改善、外国人技能実習生の受け入れ ● 災害時の取組み <ul style="list-style-type: none"> ➢ 被災者の受け入れ、入居者の安全確保のための取組み ● 障がい者の就労支援 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 有料老人ホーム内の空スペースを活用した、就労継続支援事業所の運営 etc.



6. 具体的な取組み

高齢社会における社会的課題の解消 (S)
アズハイム文京白山におけるESGO link導入効果 (2019年7月～2019年10月)

as partners

■ケアスタッフの労働負担の軽減について

1. 夜勤2名・事務1名1名の体制から、事務3名を削減することができました。労働時間の削減と1日あたり8時間、1ヶ月あたり240時間/月の削減になります。
2. 準夜勤制導入後も、夜勤者は2時間の休憩時間を毎日取得しています。
3. 夜勤の労働時間確保を10月1日から終了し、取りSCANによるリアルタイムモニタリングを用いた個別対応に切り替えることができました。

	2019.7.31	2019.10.31	改善
夜勤人数	2.5人	2人	▲0.5人
稼働時間/日	40時間	32時間	▲8時間
稼働時間/月	4回 (約16時間)	0回	▲4回 (▲16時間)

【夜勤者の負担軽減・業務・健康支援】
呼吸器・心臓病の状態はスマートフォンとPCで取得したデータが可視化。夜勤にこれまで行っていた労務管理業務を取りやめることができ、介護現場作業に専念することができるようになりました。

【夜勤者の負担軽減・業務・健康支援】
IHATからの観測) アズハイム文京白山はこれまで、各施設間が小さくなっておりませんが、住居のホームと比べて導入メリットは高いです。

【夜勤者の負担軽減・業務・健康支援】
（注）夜勤者の負担軽減・業務・健康支援については、各施設間が小さくなっておりませんが、住居のホームと比べて導入メリットは高いです。

5. アウトプット画像 (概要)

レポート対象期間 (2018年11月1日～2019年10月31日) で取得した物件

物件名	所在地	取得時期	稼働率/満室
シニアビルディング 1号棟(東京都文京区) / 2号棟(東京都文京区)	東京都文京区	2018年11月	約80%
シニアビルディング 3号棟(東京都文京区)	東京都文京区	2019年10月	約80%
シニアビルディング 4号棟(東京都文京区)	東京都文京区	2019年10月	約80%
シニアビルディング 5号棟(東京都文京区)	東京都文京区	2019年10月	約80%

9. 各オペレーターの取組み

取組事例
グリーンライフ守口における就労継続支援B型事業所運営

グリーンライフ株式会社は、有料老人ホーム「グリーンライフ守口」を運営する同一の建物において、開設していたのがり高齢者住宅（老人ホーム）に改修され、施設として生まれ変わる。2019年7月から運営開始。改修後の施設は、老人ホームの1つであるが、就労継続支援B型事業所として運営されている。

改修後の施設は、老人ホームとして運営されているが、建物構造の都合で、改修後の施設が、改修前の施設よりも広くなっている。改修前の施設よりも広くなっているため、改修後の施設は、改修前の施設よりも広くなっている。改修後の施設は、改修前の施設よりも広くなっている。改修後の施設は、改修前の施設よりも広くなっている。

グリーンライフ守口
<https://gl-greenfarm.com/>

Appendix

IV

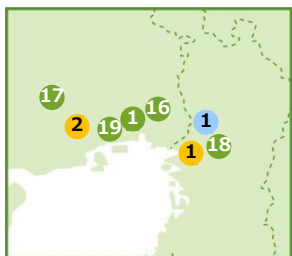
ポートフォリオマップ

三大都市圏に
戦略的に投資

三大都市圏投資比率

86.1%

近畿圏 43.0%



中核都市圏 11.3%

首都圏 41.1%



中部圏 2.0%

その他 2.6%

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
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
⑥	メディカル・リハビリホームボンセジュール 小牧
⑦	アズハイム光が丘
⑧	アズハイム文京白山
⑨	SOMPOケア ラヴィール町田小野路
⑩	SOMPOケア ラヴィールあざみ野
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前
⑮	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 (はびね神戸学園都市)
⑱	グリーンライフ守口
⑲	はびね神戸魚崎武番館
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	愛広苑香番館ビル (愛広苑香番館)
㉓	はなことば南
㉔	はなことば三浦
㉕	SOMPOケア ラヴィール浜川崎
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



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 ^(注1)	119百万円	49百万円	43百万円	36百万円	47百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%	5.9%	6.0%	6.2%	6.4%
鑑定評価額 ^(注1)	2,140百万円	974百万円	818百万円	643百万円	850百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(3.0%)	824百万円(1.3%)	724百万円(1.1%)	582百万円(0.9%)	728百万円(1.1%)
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 ^(注2)	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 ^(注3)	100.0%	87.2%	98.3%	95.9%	95.0%
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 ^(注4)	17.3年	6.3年	6.3年	6.8年	7.3年

(注1)：鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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)：入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)：賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム



所在地	愛知県小牧市城山 3-1	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
最寄駅	名鉄小牧線 味岡駅	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
竣工年月	1991年3月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3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 ^(注1)	92百万円	76百万円	74百万円	193百万円	156百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.3%	5.5%	5.1%	5.3%	5.1%
鑑定評価額 ^(注1)	1,450百万円	1,580百万円	1,660百万円	3,790百万円	3,230百万円
取得価格 (比率)	1,270百万円 (2.0%)	1,385百万円 (2.1%)	1,430百万円 (2.2%)	3,580百万円 (5.5%)	3,050百万円 (4.7%)
敷地面積	8,229.85㎡	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡
総賃貸可能面積	8,858.49㎡	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC・RC・S造/地上10階	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
居室数/定員	124室/165人	83 室/89人	50 室/52人	163室/169人	145室/145人
入居率 ^(注3)	76.4%	91.0%	92.3%	69.8%	67.6%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	7.3年	14.1年	7.1年	7.7年	7.4年

(注1) : 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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) : 入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) : 賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム



	福岡県福岡市博多区大字立花寺 173-15	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
所在地	福岡県福岡市博多区大字立花寺 173-15	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
最寄駅	JR鹿児島本線 笹原駅	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
竣工年月	2005年10月	2005年11月	2006年1月	1992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	2015年7月期	2016年7月期
鑑定NOI ^(注1)	6.1%	6.2%	25百万円	92百万円	48百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	93百万円	85百万円	6.5%	5.2%	5.8%
鑑定評価額 ^(注1)	1,530百万円	1,410百万円	381百万円	1,950百万円	886百万円
取得価格 (比率)	1,520百万円 (2.3%)	1,380百万円 (2.1%)	390百万円 (0.6%)	1,740百万円 (2.7%)	824百万円 (1.3%)
敷地面積	3,359.66㎡	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡
総賃貸可能面積	5,652.94㎡	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地下1階地上6階	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
居室数/定員	104室/104人	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人
入居率 ^(注3)	100.0%	91.6%	100.0%	86.6%	92.3%
オペレーター	さわやか倶楽部	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
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	8.0年	8.0年	8.0年	6.8年	5.9年

(注1) : 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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) : 入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) : 賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム



所在地	兵庫県伊丹市中央 1-2-25	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
最寄駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅	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
竣工年月	1988年3月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月
取得時期	2016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 ^(注1)	36百万円	225百万円	220百万円	48百万円	53百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.1%	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%
鑑定評価額 ^(注1)	557百万円	4,420百万円	4,400百万円	995百万円	1,060百万円
取得価格 (比率)	514 百万円 (0.8%)	4,320 百万円 (6.7%)	4,150 百万円 (6.4%)	930 百万円 (1.4%)	1,000 百万円 (1.5%)
敷地面積	1,976.11㎡	2,742.81 ㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡
総賃貸可能面積	2,129.87㎡	12,636.48㎡	8,356.85 ㎡	1,772.89 ㎡	3,427.08 ㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC造/地上11階 (専有部分)	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
居室数/定員	62 室/64 人	131室/138人	155 室/189 人	47 室/47 人	73 室/90 人
入居率 ^(注3)	93.8%	93.5%	100.0%	100.0%	86.7%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	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
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	7.3年	21.1年	19.7年	21.1年	2.1年

(注1) : 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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) : 入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) : 賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム



	21	22	23	24	25
所在地	東京都足立区南花畑 3-35-10	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
最寄駅	つくばエクスプレス線 六町駅	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
竣工年月	2005年11月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期
鑑定NOI^(注1)	120百万円	45百万円	56百万円	35百万円	90百万円
鑑定NOI利回り^(注1)	5.3%	5.9%	5.2%	5.7%	5.2%
鑑定評価額^(注1)	2,460百万円	865百万円	1,190百万円	665百万円	1,820百万円
取得価格 (比率)	2,253 百万円 (3.5%)	770 百万円 (1.2%)	1,071 百万円 (1.7%)	615 百万円 (0.9%)	1,710 百万円 (2.6%)
敷地面積	2,069.41㎡	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡
総賃貸可能面積	3,870.98㎡	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡
構造/階数^(注2)	RC造/地上4階	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)
居室数/定員	82 室/82 人	90 室/90 人	51 室/51人	53室/54人	58室/58人
入居率^(注3)	84.1%	100.0%	88.2%	92.6%	75.9%
オペレーター	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数^(注4)	17.0年	16.5年	12.8年	12.8年	7.9年

(注1) : 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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) : 入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) : 賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5	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 3-383-10	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
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	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
竣工年月	2004年3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)
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 ^(注1)	109百万円	22百万円	49百万円	109百万円	90百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.8%	5.6%	6.7%	7.0%
鑑定評価額 ^(注1)	2,240百万円	401百万円	948百万円	1,700百万円	1,360百万円
取得価格(比率)	2,071百万円(3.2%)	375百万円(0.6%)	880百万円(1.4%)	1,620百万円(2.5%)	1,290百万円(2.0%)
敷地面積	894.00㎡	375.00㎡	1,202.12㎡	7,550.81㎡	4,375.31㎡
総賃貸可能面積	5,230.23㎡	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上9階	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)
居室数/定員	136室/136人	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人
入居率 ^(注3)	97.1%	96.7%	98.5%	94.2%	98.9%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	12.8年	12.8年	12.8年	7.3年	7.3年

(注1)：鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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)：入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)：賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

有料老人ホーム	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
③①	①	②	①	①
サニーライフ北品川	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	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	東京都品川区北品川 3-8-6	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	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	京急電鉄本線 新馬場駅	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	2018年9月	2009年6月	2009年6月	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2019年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	91百万円	116百万円	72百万円	152百万円	680百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	6.0%	6.0%	7.4%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	1,970百万円	2,170百万円	1,340百万円	2,260百万円	14,300百万円
取得価格 (比率)	1,825百万円 (2.8%)	1,930 百万円 (3.0%)	1,200 百万円 (1.8%)	2,060百万円 (3.2%)	12,920百万円 (19.9%)
敷地面積	1,105.12㎡	1,251.26㎡	743.22㎡	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	2,135.54㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡	13,476.55㎡	24,813.85 ㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	RC造/地上12階	S造/地上9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	66室/66人	137室/137人 ^(注3)	85室/85人	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 ^(注4)	87.9%	98.5%	92.9%	-	有老：100.0%
オペレーター	川島コーポレーション	SOMPOケア	SOMPOケア	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 ^(注5)	23.7年	14.5年	14.5年	27.1年	18.7年

(注1)：鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年1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)：サービス付き高齢者向け住宅としての居室数・定員は136室・136人となっています。

(注4)：入居率は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)：賃貸借契約残存年数は、2020年1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。

事業者名	施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設
	高齢者向け施設 ・住宅	病院			
グリーンライフ株式会社	25	-	東証一部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。	アクアマリン西宮浜 神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市） グリーンライフ守口 はびね神戸魚崎式番館 スマイリングホームメディス足立 シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）
グリーンライフ東日本株式会社	36	-			
SOMPOケア株式会社	441	-	東証一部上場の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」のブランドで三大都市圏を中心に展開。	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 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 SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
株式会社ベネッセスタイルケア	323	-	東証一部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。	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 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧 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 グランダ鶴間・大和
株式会社さわやか倶楽部	85	-	東証一部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
株式会社アズパートナーズ	17	-	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

(注1)：「施設数」は、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（2019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。

事業者名	施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設
	高齢者向け施設 ・住宅	病院			
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産
医療法人愛広会	10	2	売上高800億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注3)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑耆番館ビル（愛広苑耆番館） 新潟リハビリテーション病院
医療法人協和会	4 (注2)	6	-	6病院（2,024床）、4介護老人保健施設（495床）、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、安心して利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング（千里中央病院）
株式会社 川島コーポレーション	116	-	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
プラウドライフ 株式会社	26	-	東証一部上場のソニーフィナンシャルホールディングス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ホールディングス株式会社の傘下入り。	はなことば南 はなことば三浦 はなことば小田原 はなことば新横浜 はなことば新横浜2号館
ベルジ株式会社	5	-	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

(注1)：「施設数」は、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（2019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)：介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注3)：NSGグループのホームページより2017年度の実績値を記載しています。

鑑定評価書の概要 (1)

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1) (A)	鑑定評価書の概要					2019年7月末		
			直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			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 (%)			
アクアマリーン西宮浜	立地評価研究所	2,140	2,160	5.3%	2,130	5.0%	5.5%	119	2,140	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	974	993	4.4%	966	4.5%	4.6%	49	974	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	818	832	4.8%	812	4.9%	5.0%	43	818	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%	36	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
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5%	1,440	5.6%	5.7%	92	1,450	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,580	1,580	4.8%	1,570	4.6%	5.0%	76	1,570	+10
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,660	1,670	4.4%	1,640	4.2%	4.6%	74	1,650	+10
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	3,790	3,830	4.9%	3,740	4.7%	5.1%	193	3,790	0
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,230	3,270	4.6%	3,190	4.4%	4.8%	156	3,230	0
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,530	1,540	5.6%	1,510	5.4%	5.8%	93	1,590	-60
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,410	1,420	5.7%	1,390	5.5%	5.9%	85	1,450	-40
さわやか田川館	日本不動産研究所	381	383	5.8%	378	5.6%	6.0%	25	411	-30
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	1,950	1,970	4.4%	1,920	4.2%	4.6%	92	1,950	0
ボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	886	902	4.7%	879	4.8%	4.9%	48	886	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%	36	557	0
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	大和不動産鑑定	4,420	4,470	4.7%	4,400	4.5%	4.9%	225	4,410	+10
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,400	4,460	4.6%	4,380	4.4%	4.8%	220	4,400	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	995	1,010	4.6%	989	4.4%	4.8%	48	995	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7%	1,050	4.8%	4.9%	53	1,060	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,460	2,490	4.7%	2,450	4.8%	4.9%	120	2,440	+20

(注1) : 2020年1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) : 「鑑定NOI」は鑑定評価書に記載された2020年1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、百万円未満を切り捨てて記載し、上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIを記載しています。

鑑定評価書の概要 (2)

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1) (A)	鑑定評価書の概要					鑑定NOI (百万円) (注2)	2019年7月末	
			直接還元法		DCF法				鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			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 (%)			
愛広苑耆番館ビル (愛広苑耆番館)	谷澤総合鑑定所	865	866	5.2%	864	5.3%	5.4%	45	862	+3
はなことば南	日本不動産研究所	1,190	1,200	4.6%	1,170	4.4%	4.8%	56	1,190	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	665	671	4.9%	662	5.0%	5.1%	35	664	+1
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,820	1,850	4.6%	1,790	4.4%	4.8%	90	1,820	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,240	2,260	4.5%	2,210	4.3%	4.7%	109	2,230	+10
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	401	403	4.8%	399	4.6%	5.0%	22	401	0
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	948	960	4.9%	943	4.8~5.0%	5.1%	49	948	0
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,700	1,710	5.0%	1,690	4.8%	5.2%	109	1,700	0
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,360	1,370	5.6%	1,350	5.4%	5.8%	90	1,360	0
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	1,970	2,000	4.5%	1,960	4.3%	4.7%	91	1,970	0
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2%	2,150	5.0%	5.4%	116	2,170	0
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2%	1,320	5.0%	5.4%	72	1,340	0
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,260	2,270	6.6%	2,250	6.4%	6.8%	152	2,260	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,300	14,400	4.5%	14,200	4.5~4.6%	4.7%	680	14,300	0
合計		70,413	71,093	—	69,827	—	—	3,661	70,479	-66

(注1) : 2020年1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) : 「鑑定NOI」は鑑定評価書に記載された2020年1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、百万円未満を切り捨てて記載し、上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIを記載しています。

保有物件の収支状況（第10期末時点）

(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							NOI (注2)
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託	修繕費	損害保険料	減価償却	その他		
アクアマリーン西宮浜			24,792	4,281	2,100	2,598	206	15,205	400	57,756
ボンセジュール千歳船橋			5,577	1,794	224	-	104	3,048	404	21,363
ボンセジュール日野			5,064	1,240	213	-	79	3,130	400	19,467
ボンセジュール武蔵新城			4,097	1,012	167	-	70	2,447	400	16,128
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,398	1,823	213	-	143	5,817	400	21,077
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,125	4,566	201	-	330	8,627	400	39,521
アズハイム光が丘			14,066	3,687	384	-	150	9,443	400	41,313
アズハイム文京白山			12,025	2,502	384	-	112	8,626	400	38,788
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			44,505	5,974	780	251	334	36,765	400	97,259
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野		非開示 (注1)	34,262	4,795	780	1,921	244	26,121	400	77,058
さわやか立花館			26,261	2,660	1,140	-	287	21,773	400	47,409
さわやか和布刈館			25,648	2,976	1,140	-	183	20,949	400	43,551
さわやか田川館			8,366	1,120	1,140	-	86	5,620	400	12,940
グッドタイムホーム不動前			14,750	3,092	600	1,553	157	8,947	400	45,196
ボンセジュール四つ木			4,946	968	223	-	68	3,286	400	20,708
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,512	1,376	371	-	104	4,260	400	13,931
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)			51,681	9,599	900	630	538	39,614	400	113,432
グリーンライフ守口			38,386	6,956	1,372	5,396	352	23,908	400	105,521
はびね神戸魚崎式番館			9,529	1,401	1,200	-	84	6,444	400	24,414
グランダ鶴間・大和			7,289	1,938	618	-	141	4,191	400	27,072

(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」については、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

保有物件の収支状況（第10期末時点）

(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						NOI (注2)	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託	修繕費	損害保険料	減価償却	その他		
スマイリングホームメディス足立				13,663	3,231	540	40	164	9,287	400	60,672
愛広苑杏番館ビル				8,477	2,562	780	-	104	4,630	400	22,813
はなことば南				6,916	1,543	600	310	71	3,991	400	27,675
はなことば三浦				6,937	1,535	600	282	85	4,034	400	17,505
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎				15,152	-	3,147	472	191	10,940	400	46,081
はなことば新横浜				10,296	-	900	347	231	8,418	400	60,033
はなことば新横浜2号館				2,939	-	600	-	85	1,853	400	13,726
はなことば小田原		非開示 (注1)		6,458	-	600	95	92	5,271	400	26,412
ベルジ箕輪				20,358	-	1,020	512	473	17,953	400	61,521
ベルジ武尊				21,976	-	1,020	120	231	19,701	902	47,831
サニーライフ北品川				7,377	-	600	-	110	6,265	400	48,388
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前				28,605	4,930	510	1,575	255	20,934	400	56,787
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢				16,730	2,910	510	140	161	12,608	400	36,168
新潟リハビリテーション病院				26,558	9,856	1,030	-	360	14,811	500	78,133
シップ千里ビルディング				48,393	397	1,500	-	1,098	44,997	400	368,405
合計	2,013,274	2,004,334	8,939	601,131	90,736	28,112	16,244	7,500	443,930	14,607	1,856,072

(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」については、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

第10期貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表

(単位：千円)

	第9期 2019年7月期	第10期 2020年1月期
資産の部		
流動資産	2,329,873	2,450,025
現金及び預金	1,897,300	2,160,660
信託現金及び信託預金	142,524	177,603
営業未収入金	16	-
前払費用	110,615	110,995
未収消費税等	179,416	-
その他	-	766
固定資産	65,958,581	65,726,997
有形固定資産	65,729,194	65,473,380
信託建物	29,538,375	29,245,277
信託構築物	76,701	75,481
信託機械及び装置	10,773	13,381
信託工具、器具及び備品	58,393	94,289
信託土地	36,044,949	36,044,949
無形固定資産	40,596	39,487
投資その他の資産	188,790	214,129
繰延資産	37,103	46,511
資産合計	68,325,557	68,223,535
負債の部		
流動負債	8,290,182	3,677,538
営業未払金	11,716	40,298
短期借入金(注1)	7,700,000	3,000,000
未払金	73,843	41,888
未払費用	174,390	239,697
未払法人税等	967	812
未払消費税等	-	25,721
前受金	329,191	329,047
預り金	72	72
固定負債	26,609,080	31,311,236
投資法人債	-	2,000,000
長期借入金	24,750,000	27,450,000
預り敷金及び保証金	1,734,009	1,734,009
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
デリバティブ債務	37,784	40,097
その他	520	362
負債合計	34,899,262	34,988,775
純資産の部		
投資主資本	33,464,079	33,274,857
出資総額	32,392,149	32,293,251
剰余金	1,071,929	981,606
評価・換算差額等(繰延ヘッジ損益)	△37,784	△40,097
純資産合計	33,426,294	33,234,759
負債純資産合計	68,325,557	68,223,535

(注1)：1年内返済予定の長期借入金を含みます。

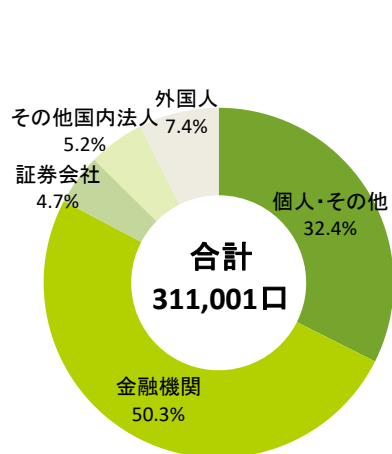
損益計算書

(単位：千円)

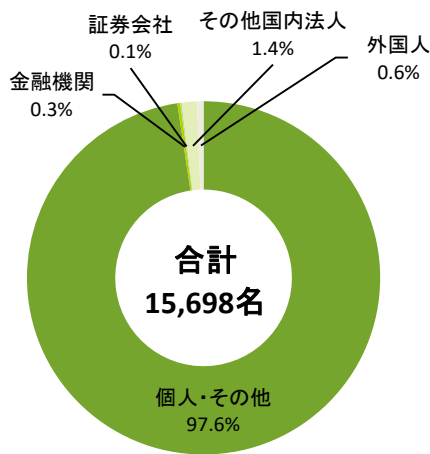
	第9期 2019年7月期	第10期 2020年1月期
営業収益	2,008,674	2,013,274
賃貸事業収入	2,000,800	2,004,334
その他賃貸事業収入	7,874	8,939
営業費用	818,931	909,860
賃貸事業費用	586,721	601,131
資産運用報酬	144,071	200,660
資産保管手数料	3,207	3,407
一般事務委託手数料	19,416	22,679
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	17,685	25,521
その他営業費用	44,829	53,459
営業利益	1,189,743	1,103,413
営業外収益	16,614	1,786
未払分配金戻入	1,608	651
受取利息	5	7
受取保険金	15,000	-
消費税等還付加算金	-	358
固定資産税還付金	-	766
営業外費用	159,310	160,622
支払利息	90,543	91,751
投資法人債利息	-	42
投資口交付費償却	11,406	11,406
融資関連費用	57,359	57,421
経常利益	1,047,048	944,576
特別利益	-	3,552
特別損失	-	3,552
税引前当期純利益	1,047,048	944,576
法人税等合計	967	821
法人税、住民税及び事業税	968	813
法人税等調整額	△0	7
当期純利益	1,046,080	943,755
前期繰越利益	25,848	37,851
当期末処分利益(又は損失)	1,071,929	981,606

投資主の状況

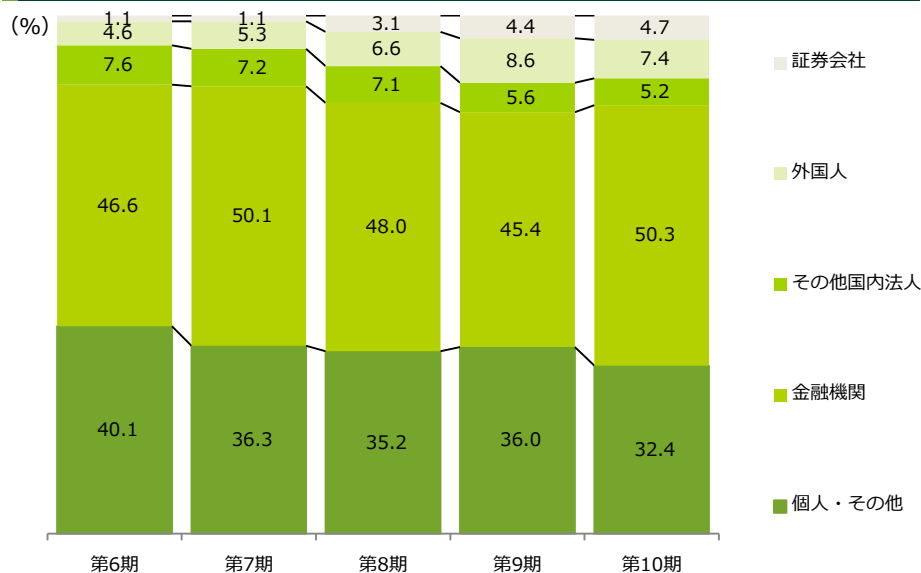
所有者別投資口数の割合



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

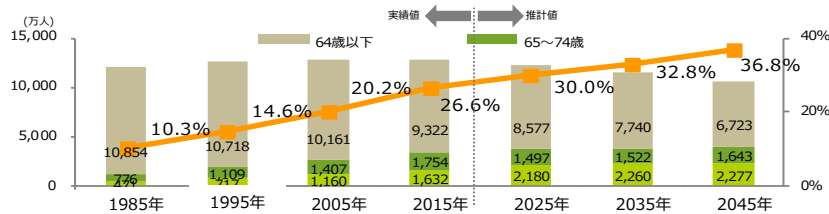
順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	73,130	23.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	36,790	11.8
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,943	4.2
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,413	3.3
5	JPモルガン証券株式会社	4,781	1.5
6	NORTHERN TRUST CO. (AVF C) REFIDELITY FUNDS	4,627	1.5
7	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.3
	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.3
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.3
	上田八木短資株式会社	4,000	1.3
合計		158,684	51.0

(注1) : 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。

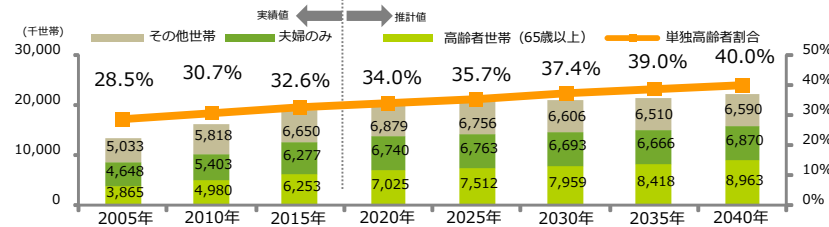
ヘルスケア施設を取り巻く環境 (1)

高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合

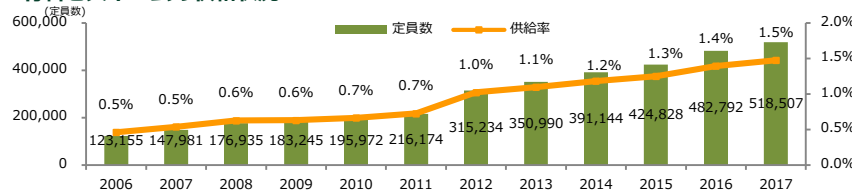


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月推計)及び(2018年推計)

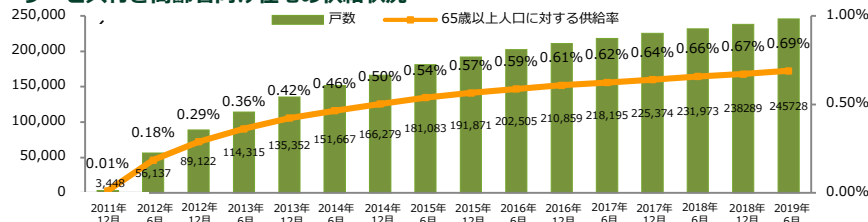
供給促進が求められるヘルスケア施設

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2017年において1.5%にすぎず、更なる供給促進が求められています。

有料老人ホームの供給状況



サービス付き高齢者向け住宅の供給状況



政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2014年6月 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン

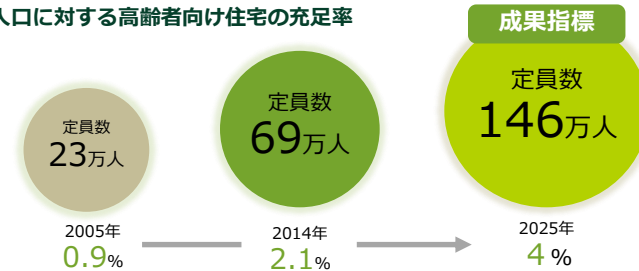
2014年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に続いて、2015年6月に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表されました。

2015年6月 病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン

「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1%から2025年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられました。

2016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充足率



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74.5%に留まる(2018年厚生労働省「病院の耐震改修状況調査」)

<2013年11月「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行>

(病院：階数3以上かつ床面積の合計5,000㎡以上)

努力義務だった耐震診断とその結果報告が義務付けられ、建替え等の投資が急務

介護離職ゼロのための量的拡充・介護サービスの質の向上

- 厚生労働省は、「介護離職ゼロ」という政府目標の実現に向け、介護付有料老人ホームの民間主体の施設整備を促すべく、補助金の拠出を行うことを決定しました。
- また、介護現場の生産性向上を推進するため、介護施設等の大規模修繕の際にあわせて行うロボット・センサー、ICTの導入も補助対象に追加されました。

介護付きホームの整備促進（拡充）

高齢者向け住まいが都市部を中心に多様な介護ニーズの受け皿となっている状況を踏まえ、「介護離職ゼロ」に向けて、介護サービス基盤として介護付きホーム（特定施設入居者生活介護）も含めて、その整備促進していくことが適当であることから、**特定施設入居者生活介護の指定を受ける介護付きホームも補助対象に追加する。**

（拡充後の補助対象施設）

● 現行支援対象施設



● 特定施設入居者生活介護の指定を受ける介護付きホーム

※ 施設整備費については、小規模（定員29名以下）の施設に限る。

※ 養護老人ホーム、ケアハウスは現行も支援対象。

（最大補助単価）

● 施設整備費

1 定員あたり 4 4 8 万円

● 開設準備経費

1 定員あたり 8 3.9 万円

● 定期借地権設定のための一時金支援
路線価額の 1 / 4

（補助要件）

- 開設準備経費については、全国的に施設整備のネックとなっている人材確保の観点から、全国で実施。
- 施設整備費及び定期借地権設定のための一時金支援は、介護需要の増加が顕著である北海道、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県に限定して実施。

25

施設の大規模修繕の際にあわせて行うロボット・センサー、ICTの導入支援（拡充）

介護現場の生産性向上を推進するため、**介護施設等の大規模修繕の際にあわせて行うロボット・センサー、ICTの導入を補助対象に追加する。**

（現行の開設準備経費の
補助対象時点）

- 開設時
- 増床時
- 再開設時（改築時）

（開設時等の開設準備経費の
最大補助単価）

特養、老健、認知症GH、介護付きホームの例：1 定員あたり 8 3.9 万円

（補助要件）

- 「大規模修繕時」の補助単価は、「施設開設時」等と異なり、ロボット・センサー、ICT以外の設備整備や、職員訓練期間中の雇上げ、職員募集経費や開設のための普及啓発経費等はかからないことを踏まえ、1 / 2とする。
- これに併せて、補助対象経費は、タブレット端末・スマートフォン等ハードウェア、ソフトウェア、クラウドサービス、保守・サポート費、導入設定、導入研修、セキュリティ対策などに限る。
- 令和5年度までの実施。

（拡大後の開設準備経費の
補助対象時点）

- 開設時
- 増床時
- 再開設時（改築時）

● 「大規模修繕時」

（大規模修繕時の開設準備経費の
最大補助単価）

特養、老健、認知症GH、介護付きホームの例：1 定員あたり 4 2 万円

<見守りセンサーの例>

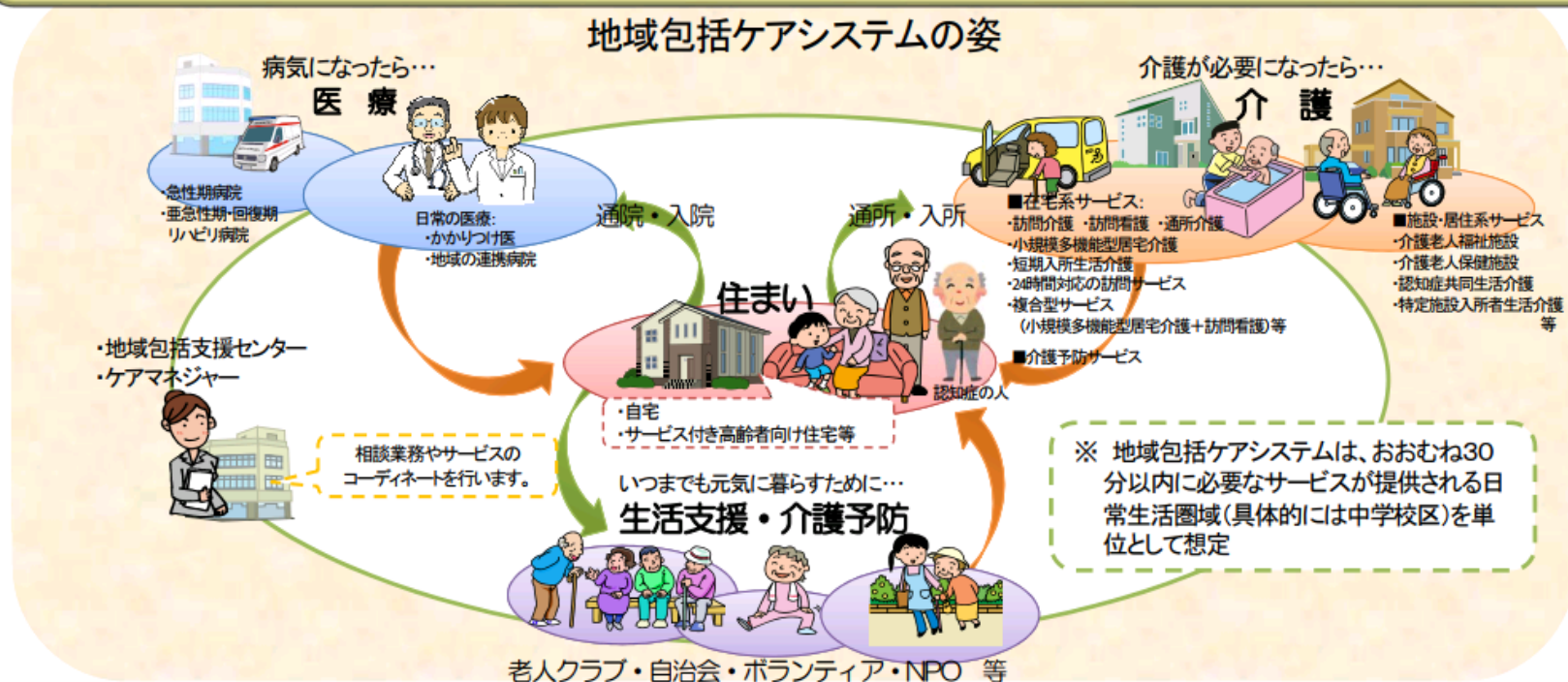


<介護業務支援の例>



地域包括ケアシステム

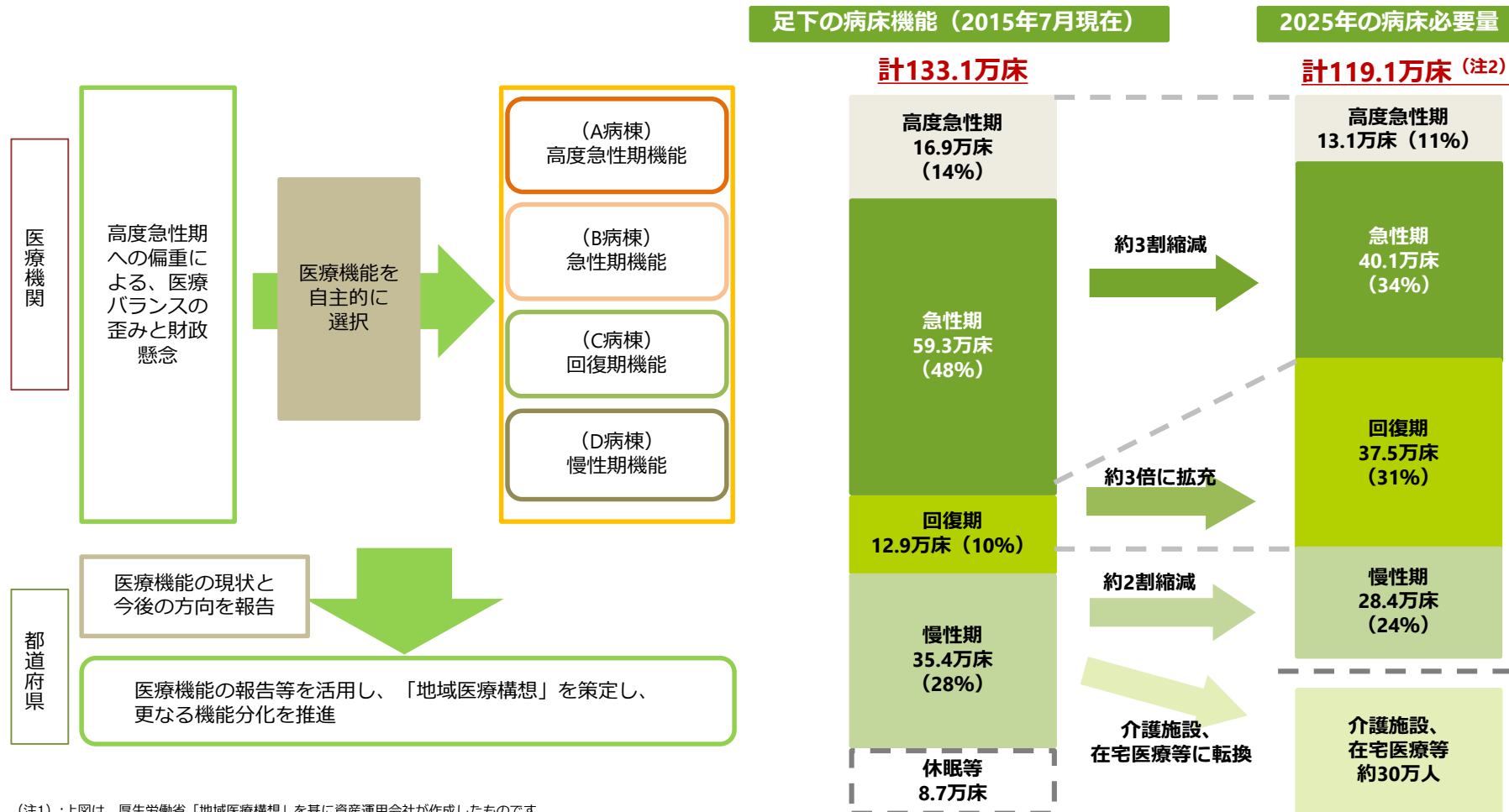
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。
地域包括ケアシステムは、**保険者である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



地域医療構想について

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

(注2) : 内閣官房推計（2015年6月）の合計です。114.8~119.1万床の範囲内です。
(出所) 厚生労働省「医療・介護改革の取組」（2017年6月22日）を基に資産運用会社が作成したものです。

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

成長が見込まれるヘルスケア施設への投資

- 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

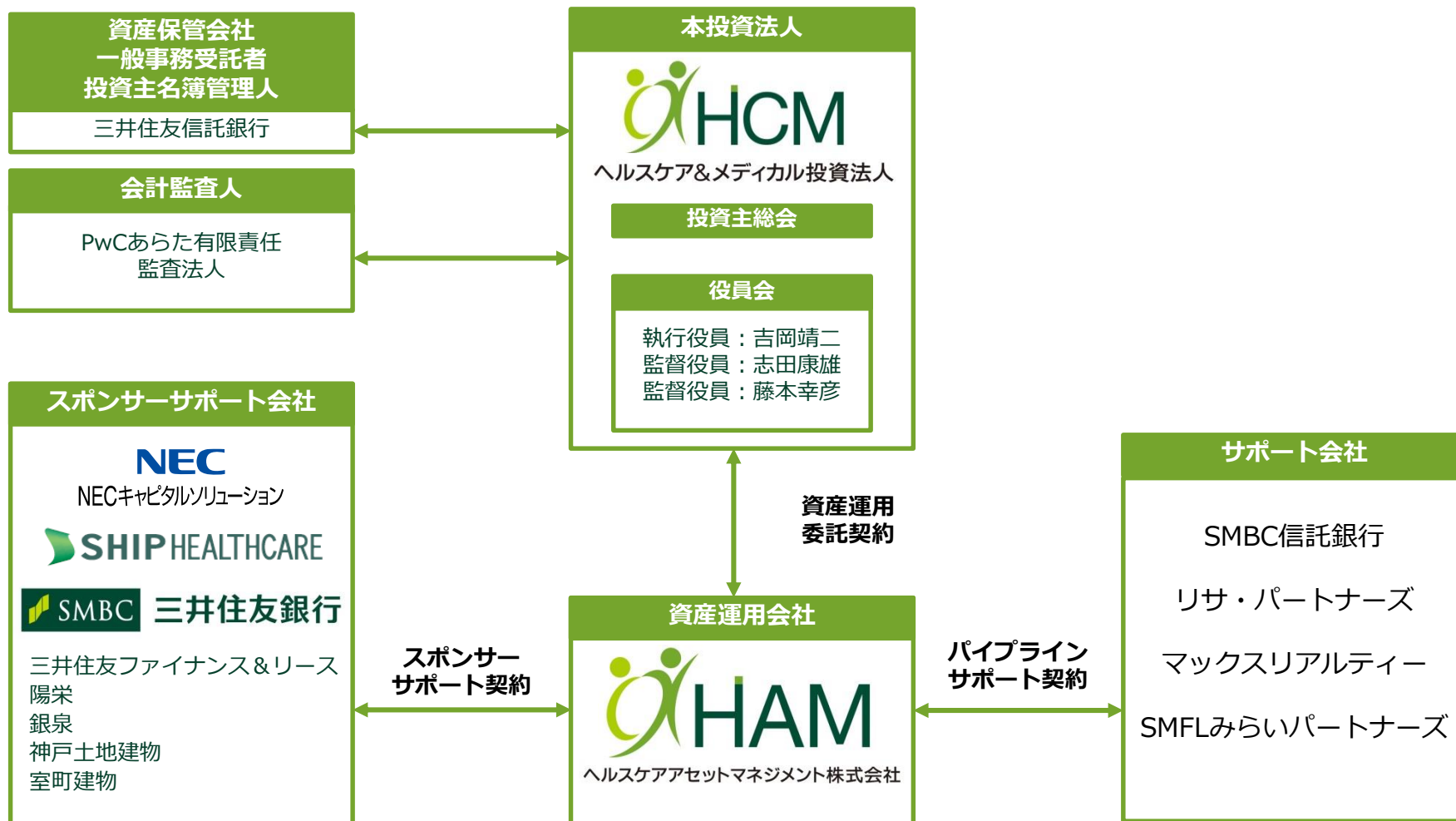
スポンサーによる強力なサポート

- 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

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

本投資法人の主要関係者



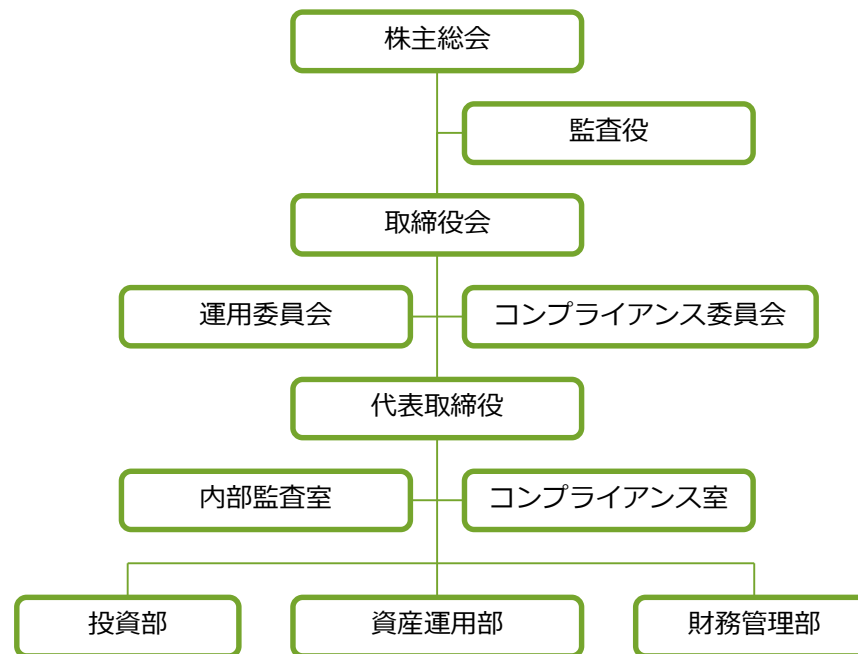
会社名		優待内容
株式会社ベネッセシニアサポート	株式会社ベネッセシニアサポート (ベネッセの介護相談室)	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護に関する無料相談
SOMPOケア株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または月額利用料割引
株式会社JAPANライフデザイン		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 入居一時金割引
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社さわやか倶楽部		<ul style="list-style-type: none"> ● 初月利用料割引 ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ	<small>暮らしを、共に。</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 入居一時金割引 ● 月額利用料割引 ● 無料体験入居（3泊4日） ● 無料昼食付見学
プラウドライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 敷金または入居一時金割引

(注1)：優待内容は第10期末時点の投資主に対するもので、今後変更される場合もあります。

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	吉岡靖二	
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	4.6%
	銀泉	4.6%
	神戸土地建物	4.6%
	室町建物	4.6%
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(2)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。



三井住友銀行

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 小川宏隆
設立年月日	1992年8月
資本金	155億5,301万円
売上高	連結4,440億円(2019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 今関智雄
設立年月日	1978年11月
資本金	37億7,688万円
売上高	連結2,041億円(2019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CEO 高島誠
資本金	1兆7,709億円

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（2020年3月17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。