



ヘルスケア&メディカル投資法人

# 決算説明資料

2023年1月期(第16期)

2023年3月17日

資産運用会社



ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード:3455

## エグゼクティブサマリー

## I 決算概要

- |  |     |
|--|-----|
| 1. 第16期（2023年1月期）の主な指標                     | P4  |
| 2. 第16期（2023年1月期）実績                        | P5  |
| 3. 第17期（2023年7月期）及び<br>第18期（2024年1月期）の業績予想 | P6  |
| 4. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移                    | P7  |
| 5. 含み益の推移                                  | P8  |
| 6. 財務状況                                    | P9  |
| 7. 投資口価格の推移                                | P11 |

## II ポートフォリオの運用状況

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| 1. ポートフォリオハイライト   | P13 |
| 2. 長期安定的なキャッシュフロー | P14 |

## III 外部成長の取組み

- |                |     |
|----------------|-----|
| 1. 外部成長のロードマップ | P18 |
| 2. 資産の入替え      | P19 |
| 3. パイプラインの拡充   | P21 |
| 4. 病院案件の取組み    | P23 |

## IV ESGの取組み

- |                      |     |
|----------------------|-----|
| 1. マテリアリティ           | P25 |
| 2. 環境（Environment）   | P26 |
| 3. 社会（Social）        | P28 |
| 4. ガバナンス（Governance） | P29 |

## V ヘルスケア業界を取り巻く環境

- |                  |     |
|------------------|-----|
| 1. ヘルスケア施設の需要と供給 | P31 |
| 2. 地域包括ケアシステム    | P32 |
| 3. 地域医療構想        | P33 |
| 4. 高齢者向け施設・住宅の種類 | P34 |

## VI Appendix

## 1 ポートフォリオ

- 本投資法人初となる資産の入替えを実施（2物件取得、1物件譲渡）
- 資産規模は48物件／792億円に拡大、1,000億円到達が視野
- 鑑定評価額の上昇に伴い含み益は94億円、含み益率は10.3%から12.0%に拡大

## 2 業績

- 1口当たり分配金 : 3,557円 （前期比+190円（+5.6%）、予想比+73円（+2.1%））
- 1口当たりNAV : 131,033円 （前期末比+3,964円（+3.1%））
- 新型コロナウイルス感染症による影響は限定的。稼働率は100%を回復

## 3 財務状況

- ソーシャルローンにてリファイナンスを実施（97.5億円）  
借入金の長期固定化・期限分散の方針継続
- 有利子負債は391.5億円（前期末比+5億円）、LTVは48.2%（同+0.1pt）

## 4 その他のトピックス

- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index（注）に新規採用
- 2022年度よりGRESBに参加。リアルエステイト評価は「1スター」、開示評価は最上位の「Aレベル」を取得

（注） 欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）とFTSE社の協力により開発された不動産投資指数

# 決算概要



# 1. 第16期（2023年1月期）の主な指標

()内は前期末比増減

## Asset（資産の部）

保有物件数	48物件 (+1物件)
取得価格合計	792億円 (+7億円)
鑑定評価額合計	882億円 (+18億円)
含み益	94億円 (+13億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (±0pt)
稼働率	100.0% (+0.1pt)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)
三大都市圏投資比率	82.9% (+0.1pt)
賃貸借契約平均残存年数	12.5年 (△0.3年)

## Debt（負債の部）

有利子負債総額	391.5億円 (+5億円)
平均残存年数	3.3年 (+0.7年)
平均金利	0.70% (+0.14pt)
長期比率	76.4% (+5.5pt)
固定金利比率	94.9% (+0.1pt)
LTV（総資産ベース）	48.2% (+0.1pt)
長期発行体格付（JCR）	A+（安定的）

## Equity（純資産の部）

時価総額合計	582億円 (△40億円)
1口当たり分配金	3,557円 (+190円)
利益超過分配金 <sup>(注)</sup> (出資の払戻しに相当)	0円 (△307円)
1口当たりNAV	131,033円 (+3,964円)

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

## 2. 第16期（2023年1月期）実績

資産の入替効果等により上場来最高益を達成、1口当たり分配金は利益超過分配を実施せずに190円(+5.6%)の増配を実現

(単位：百万円)

	第15期 (2022年7月期)	第16期 (2023年1月期)				
	実績	予想(注2)	実績	第15期比		予想比
				(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	(C)-(B)
営業収益	2,371	2,621	<b>2,632</b>	+261	11.0%	+11
営業費用	1,105	1,191	<b>1,178</b>	+72	6.6%	△13
賃貸事業費用	784	809	<b>801</b>	+17	2.3%	△7
(減価償却費)	551	563	<b>563</b>	+11	2.1%	△0
一般管理費	321	381	<b>376</b>	+54	17.1%	△5
営業利益	1,265	1,429	<b>1,453</b>	+188	14.9%	+24
営業外収益	2	-	<b>1</b>	△0	△33.8%	+1
営業外費用	166	175	<b>176</b>	+9	5.8%	+0
経常利益	1,101	1,253	<b>1,279</b>	+178	16.2%	+25
当期純利益	1,100	1,252	<b>1,278</b>	+178	16.2%	+25
1口当たり分配金(円)	3,367	3,484	<b>3,557</b>	+190	5.6%	+73
利益分配金	3,059	3,484	<b>3,557</b>	+497	16.2%	+73
一時差異等調整引当額 からの分配金	1		<b>0</b>			
利益超過分配金 (出資の払戻し)(注1)	307	0	<b>0</b>	△307	△100%	-

(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16期予想(B)は2022年9月21日付「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」にて公表した予想値を記載しています。

## 第16期実績(対第15期比)

## 営業収益の差異(+261)

- 第15期取得資産の賃料収入の通期寄与(+48)
- 資産の入替に伴う賃料収入増加(+9)
- 資産の入替に伴う譲渡益(+204)

## 営業費用の差異(+72)

- 賃貸事業費用の増加(+17)
  - 減価償却費(+11)
  - 修繕費(+6)
- 一般管理費の増加(+54)
  - 資産運用報酬(+43)
  - 投資主総会関連費用(+6)
  - 調査費(+4)

## 営業外費用の差異(+9)

- 支払利息等の増加(+9)

## 第16期実績(対予想比)

## 営業収益の差異(+11)

- 新規取得資産(はなことば追浜)の賃料収入(+9)
- 資産の入替に伴う譲渡益の差異(+1)

## 営業費用の差異(△13)

- 賃貸事業費用の減少(△7)
  - 修繕費(△7)
- 一般管理費の減少(△5)
  - 広告宣伝費(△2)



### 3. 第17期（2023年7月期）及び第18期（2024年1月期）の業績予想

第17期は譲渡益が剥落、また第15期・第16期取得資産に係る公租公課（固都税）や金利上昇に伴う支払利息の増加により、前期比減益となる見込み

（単位：百万円）

	第16期 (2023年1月期)	第17期 (2023年7月期)				第18期 (2024年1月期)	
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第16期比	前回予想比	予想(注3)	第17期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(C)-(B)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,632	2,420	<b>2,438</b>	△193	+17	<b>2,438</b>	±0
営業費用	1,178	1,168	<b>1,173</b>	△4	+4	<b>1,183</b>	+10
貸貨事業費用	801	819	<b>822</b>	+20	+2	<b>829</b>	+7
(減価償却費)	563	559	<b>559</b>	△3	+0	<b>566</b>	+6
一般管理費	376	349	<b>351</b>	△25	+2	<b>353</b>	+2
営業利益	1,453	1,252	<b>1,264</b>	△189	+12	<b>1,254</b>	△10
営業外収益	1	—	—	△1	±0	—	±0
営業外費用	176	187	<b>201</b>	+25	+14	<b>203</b>	+1
経常利益	1,279	1,064	<b>1,063</b>	△216	△1	<b>1,051</b>	△11
当期純利益	1,278	1,063	<b>1,062</b>	△216	△1	<b>1,050</b>	△11
1口当たり分配金(円)	3,557	3,270	<b>3,265</b>	△292	△5	<b>3,235</b>	△30
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)	3,557	2,958	<b>2,954</b>	△603	△4	<b>2,920</b>	△34
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	0	312	<b>311</b>	+311	△1	<b>315</b>	+4

(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17期前回予想（B）は2022年9月21日付「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」にて公表した予想値を記載しています。

(注3) 第17期予想（C）及び第18期予想（D）は2023年3月17日付「2023年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した予想値を記載しています。

#### 第17期予想（対第16期実績比）

##### 営業収益の差異（△193）

- 第16期取得資産の賃料収入が通期寄与（+11）
- 譲渡益の剥落（△204）

##### 営業費用の差異（△4）

- 貸貨事業費用の増加（+20）
  - 公租公課（固都税）（+25）
- 一般管理費の減少（△25）
  - 資産運用報酬（△13）
  - 資産保管／一般事務委託手数料（△7）
  - 投資主総会関連費用（△6）

##### 営業外費用の差異（+25）

- 支払利息の増加（+27）

#### 第17期予想（対第17期前回予想比）

##### 営業収益の差異（+17）

- 新規取得資産（追浜）の賃料収入（+17）

##### 営業費用の差異（+4）

- 公租公課（固都税）の増加（+2）
- 資産運用報酬の増加（+2）

##### 営業外費用の差異（+14）

- 支払利息の増加（+13）

#### 第18期予想（対第17期予想比）

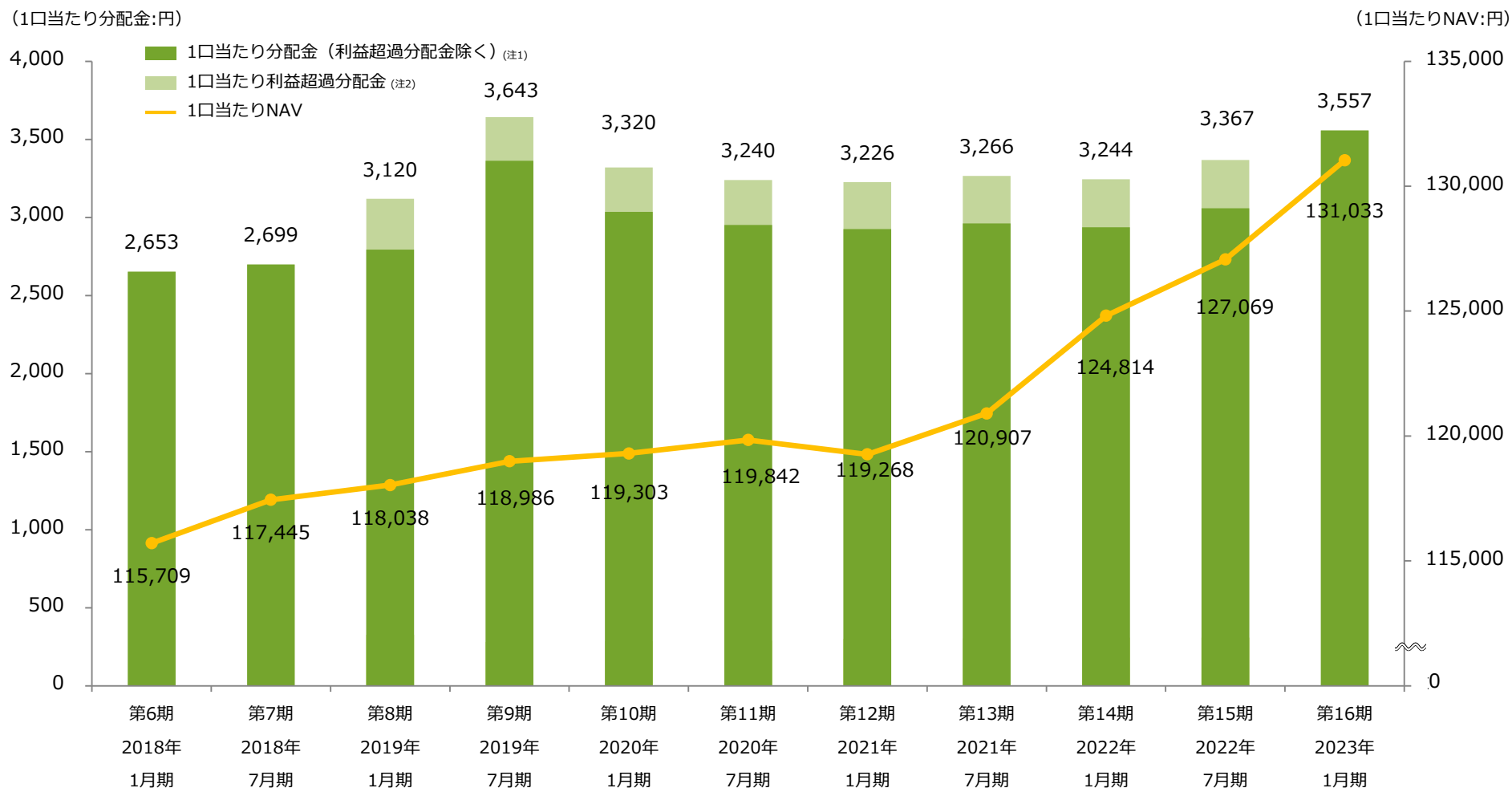
##### 営業費用の差異（+10）

- 貸貨事業費用の増加（+7）
  - 減価償却費（+6）

## 4. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

コロナ禍においても1口当たり分配金は安定的に推移し、1口当たりNAVも伸長

## 1口当たり分配金 / 1口当たりNAV



(注1) 1口当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。

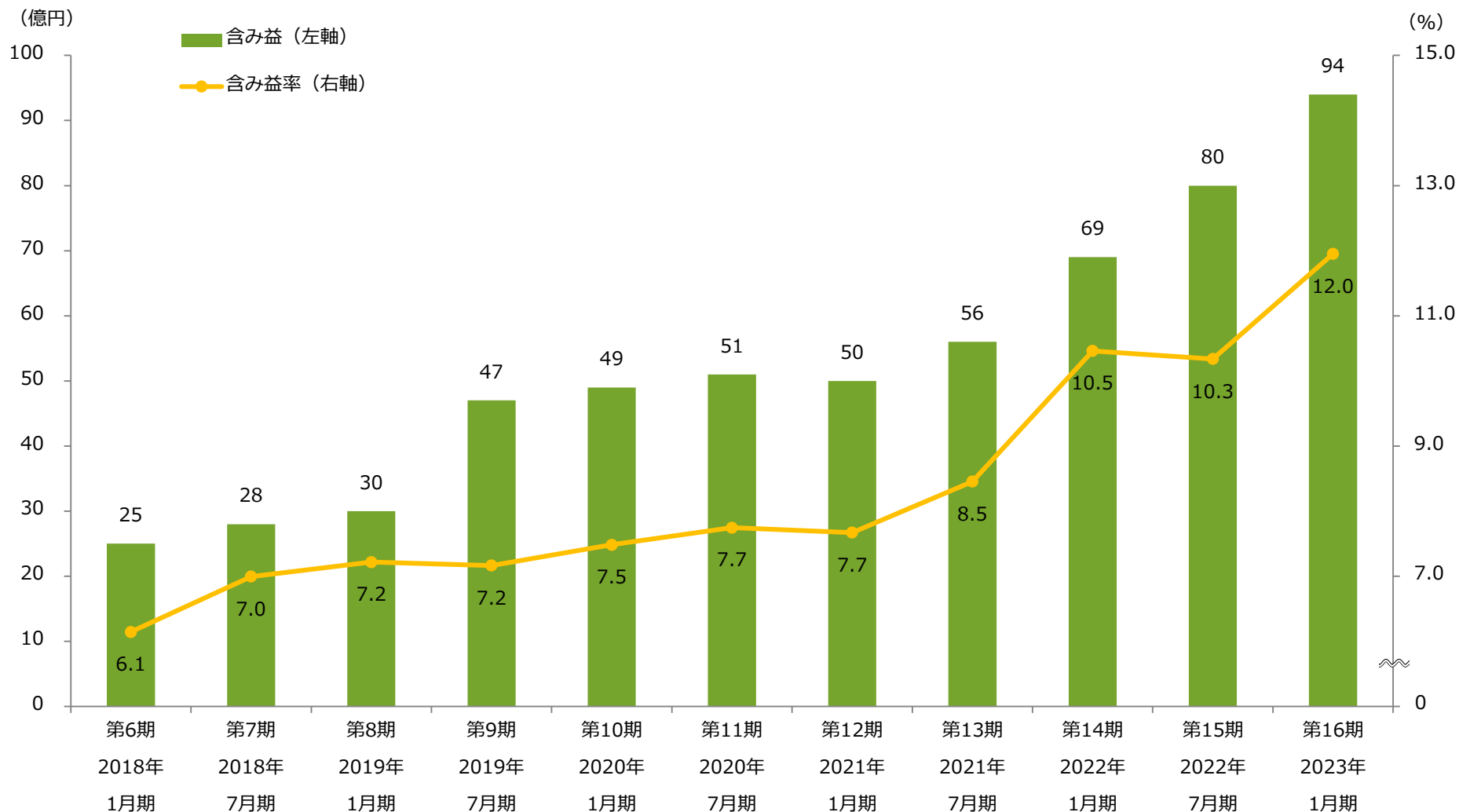
(注2) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金（出資の払戻し）をいいます。

新型コロナウイルス感染症拡大



## 5. 含み益の推移

鑑定評価額の上昇に伴い、ポートフォリオの含み益は着実に拡大



2023年1月に97.5億円のリファイナンスを実施、長期固定化・返済期限の分散により財務の安定性を維持

### リファイナンス概要

#### リファイナンス対象借入

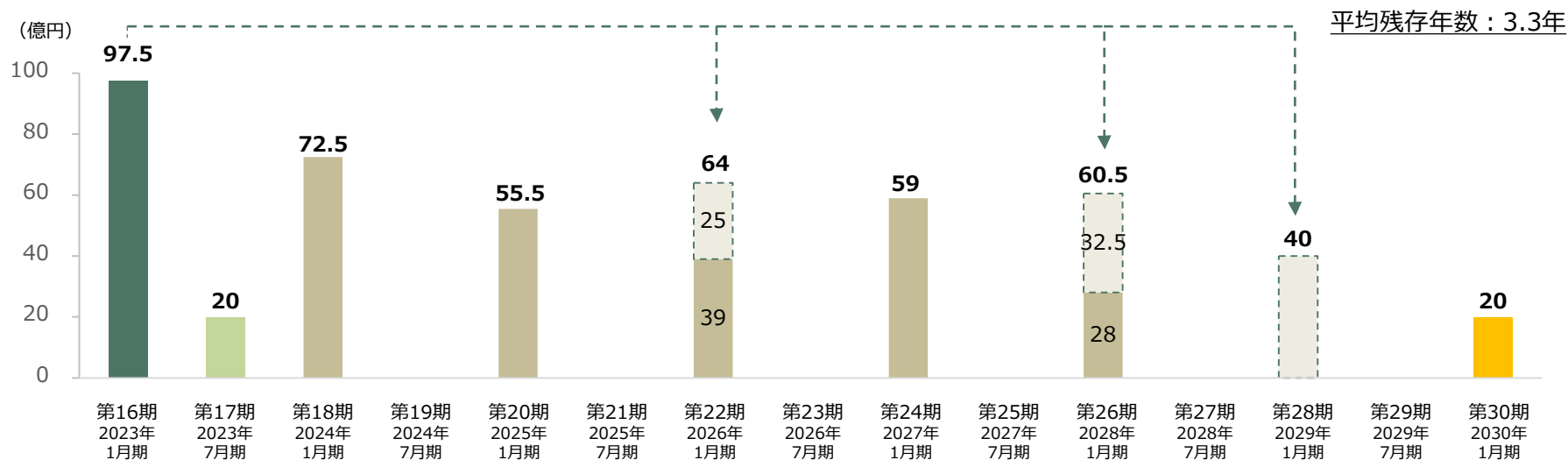
区分	金額 (億円)	金利	借入日	借入期間
長期	40.0	0.57%	2018年3月20日	4.8年
	40.0	0.41%	2019年2月1日	4.0年
	12.5	0.42%	2020年1月31日	3.0年
短期	5.0	0.31%	2022年9月30日	0.3年
合計/平均	97.5	0.48%	-	4.0年

#### リファイナンス実施後

区分	金額 (億円)	金利	借入日	借入期間
長期	25.0	0.72%	2023年1月31日	3.0年
	32.5	1.09%	2023年1月31日	5.0年
	40.0	1.29%	2023年1月31日	6.0年
合計/平均	97.5	1.08%	-	4.8年

### 返済期限の分散状況

■ 投資法人債（ソーシャルボンド） □ リファイナンス後借入 ■ 本リファイナンス対象借入 ■ 短期借入金 ■ 長期借入金

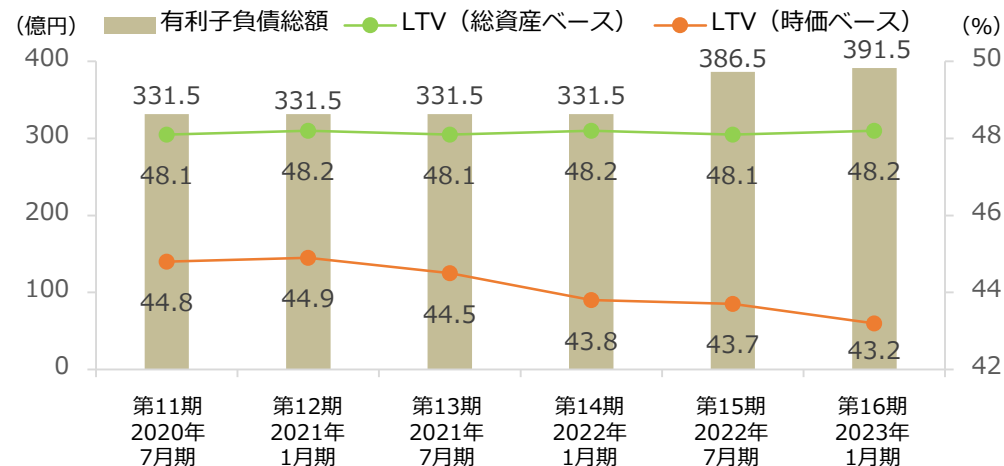


## 三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションを構築、新たにSBI新生銀行を招聘

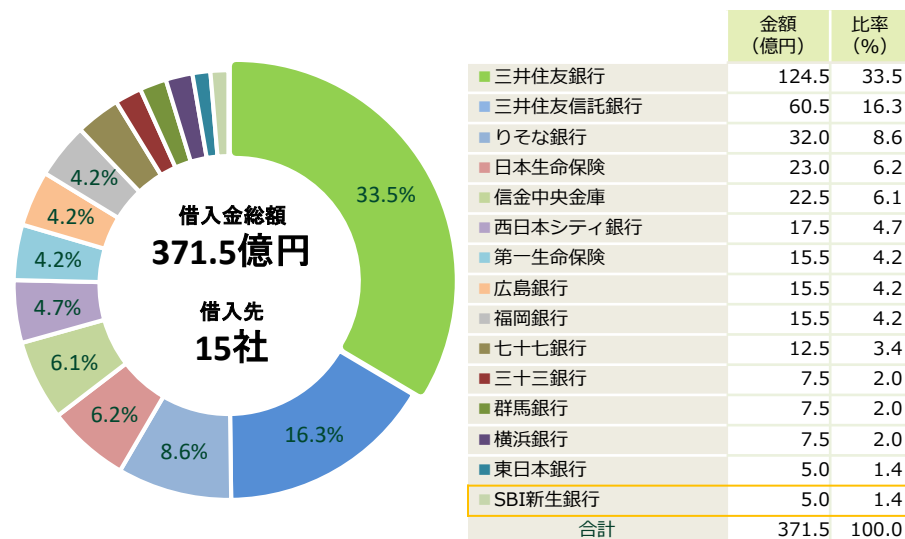
### 有利子負債の状況

		第15期 (2022年7月期)	第16期 (2023年1月期)	増減
有利子負債総額	(億円)	386.5	391.5	+5
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20	20	±0
平均残存年数	(年)	2.6	3.3	+0.7
固定金利比率	(%)	94.8	94.9	+0.1
LTV (総資産ベース)	(%)	48.1	48.2	+0.1
平均金利	(%)	0.56	0.70	+0.14

### LTVと有利子負債総額の推移



### 借入先の分散状況



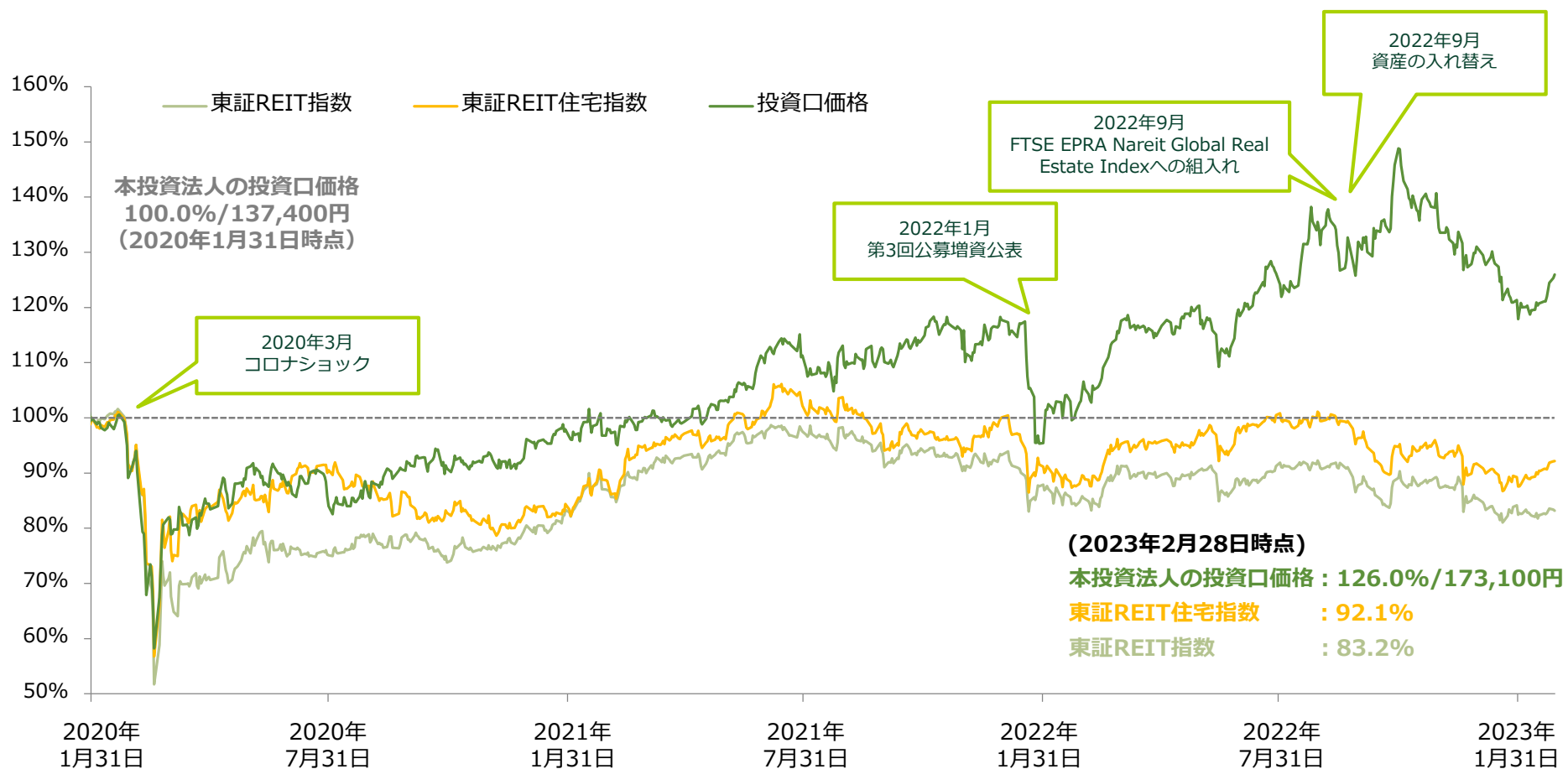
### 格付・フレームワーク評価の状況

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

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

## 7. 投資口価格の推移

投資口価格はコロナ前の水準を回復、各指数を概ねアウトパフォーム



(注) 2020年1月31日の終値を基準として百分率で表記しています。

# ポートフォリオの運用状況

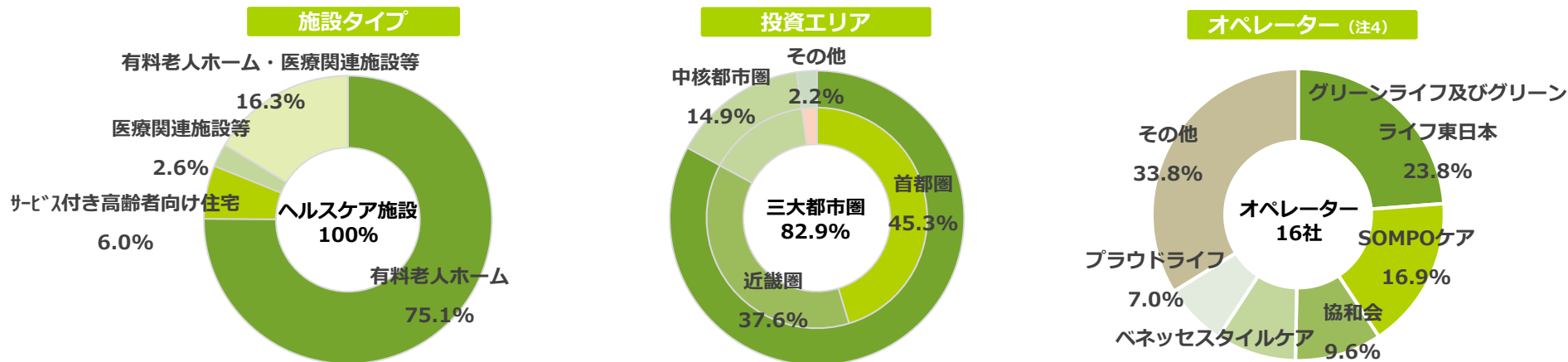


# 1. ポートフォリオハイライト

## 主要データ

<b>保有物件数</b>	<b>取得価格合計</b>	<b>鑑定評価額合計</b> <small>(注1)</small>	<b>平均鑑定NOI 利回り</b>
48物件 (+1物件)	792億円 (+7億円)	882億円 (+18億円)	5.5% (±0pt)
<b>平均築年数</b> <small>(注1)</small>	<b>賃貸借契約平均 残存年数</b> <small>(注1)</small>	<b>固定賃料比率</b>	<b>稼働率</b>
17.1年 (+0.2年)	12.5年 (△0.3年)	100.0% (±0pt)	100.0% (+0.1pt)

## 分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2023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。「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2023年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。  
 (注2) ( ) は第15期末比です。  
 (注3) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注4) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。



## 2. 長期安定的なキャッシュフロー①

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

### ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価

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

オペレーター

事業運営能力

経営の安定性

### 事業デュー・デリジェンス / モニタリング

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

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

事業モデル

コンプライアンス  
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

### 厳選した優良オペレーター

- 業界大手のSOMPOケアやベネッセスタイルケア、シップヘルスケア傘下のグリーンライフをはじめ、豊富な実績と高い信用力を有するオペレーター16社
- 医療法人協和会は、6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)等を運営する大手医療法人

#### オペレーター上位（取得価格ベース）（注1）

オペレーター	総定員数（注2）	比率（%）
グリーンライフ株式会社	4,431名 (全国25位)（注3）	23.8
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	29,443名 (全国1位)	16.9
医療法人協和会	-	9.6
株式会社ベネッセスタイルケア	19,798名 (全国2位)	8.9

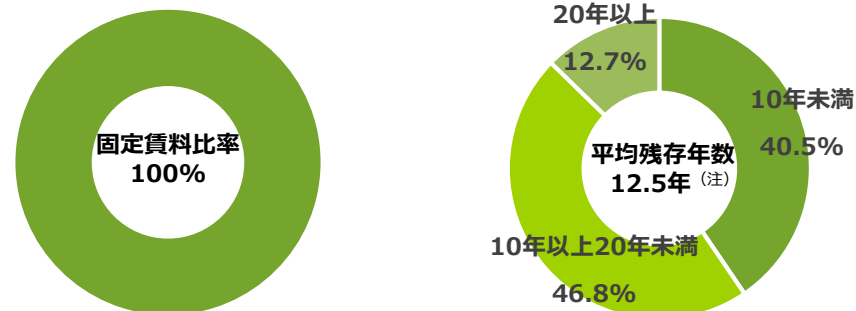
（注1） シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積按分しています。

（注2） （出所）週刊高齢者住宅新聞 2022年8月3・10日号（第681号）

（注3） シップヘルスケアホールディングス全体の数字です。

### 長期安定的な賃料収入

- 厳選したオペレーターとの間で原則賃料固定・長期の賃貸借契約を締結
- 水道光熱費は原則オペレーター負担のため、直接的な影響はなし

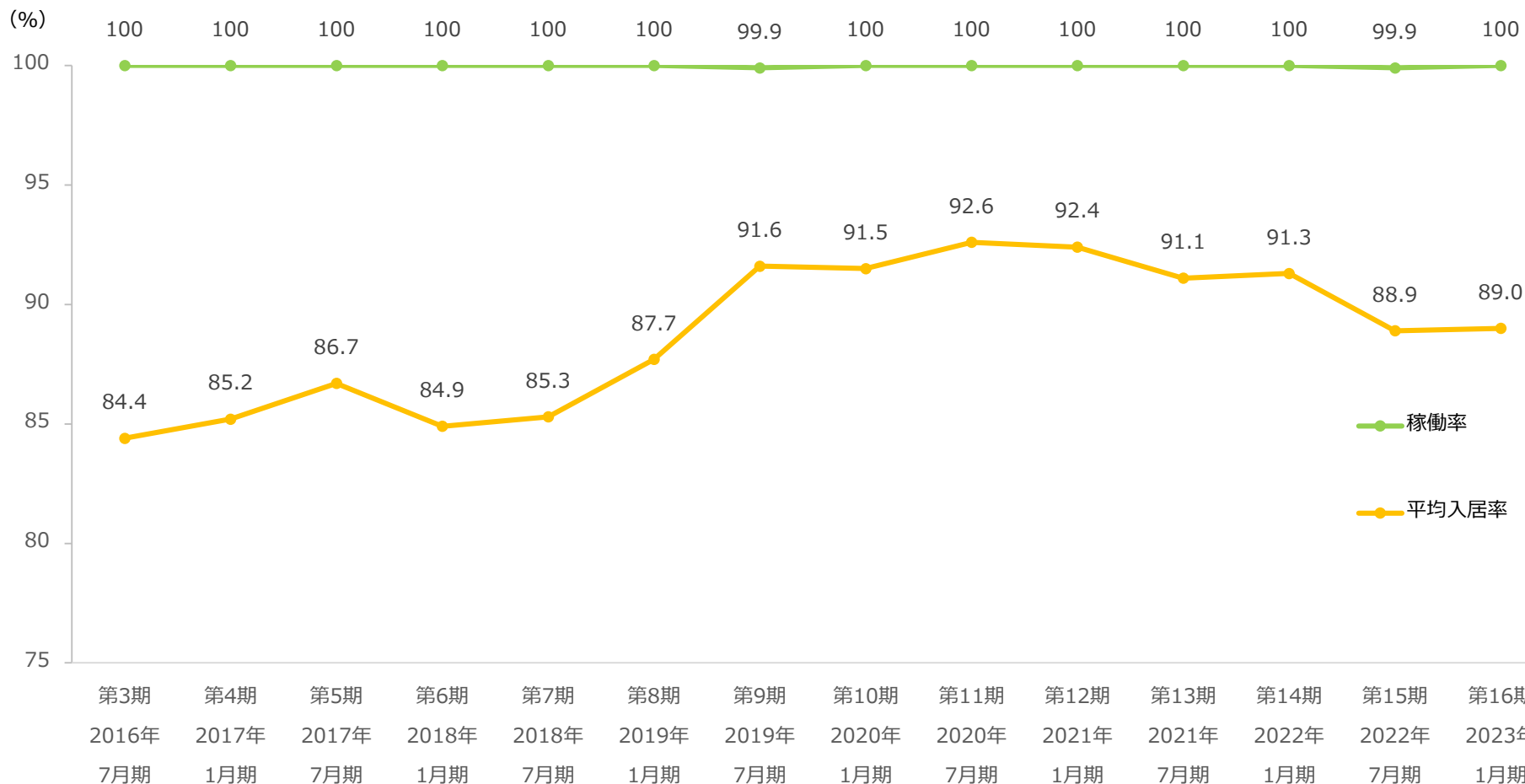


（注） 2023年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 長期安定的なキャッシュフロー②

本投資法人の稼働率は上場来ほぼ100%、各施設の平均入居率はコロナ禍でも90%前後で推移

稼働率と平均入居率の推移



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

---

---

---

---

---

---

---

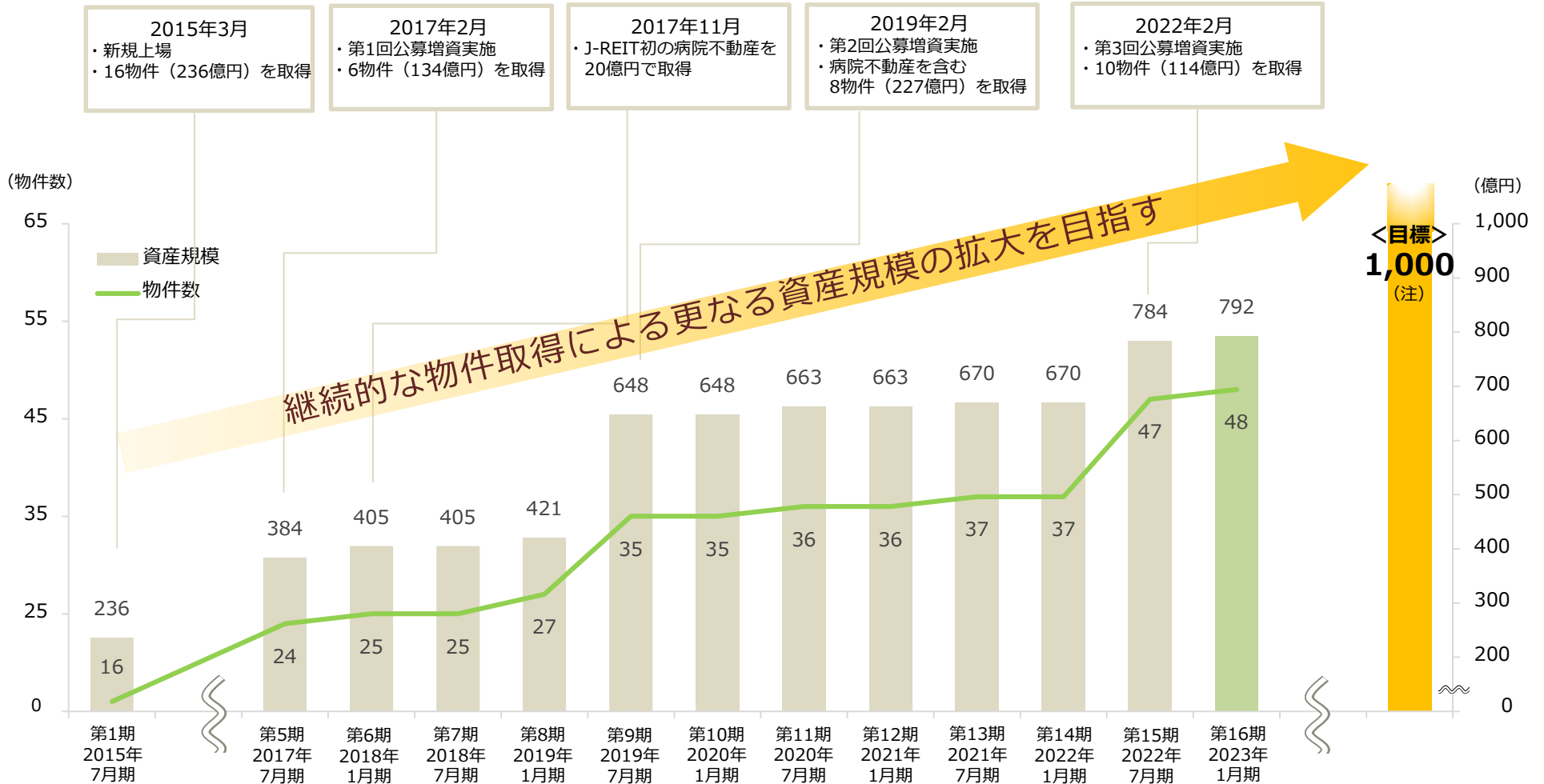
# 外部成長の取組み



# 1. 外部成長のロードマップ

継続的な物件取得を通じて資産規模は792億円に拡大、中期目標の1,000億円達成が視野

## 資産規模と物件数の推移



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

## 2. 資産の入替え①

### 首都圏の有料老人ホーム2物件を新規取得

#### 取得資産の概要

#### 有老-43 ニチイホーム稲毛

- 業界大手のニチイケアパレスがALSOK介護から事業承継し、2022年3月に開設した住宅型有料老人ホーム。
- 周囲には公園や小・中学校が所在し、緑豊かな落ち着いた住環境で、高級感のある仕様が特徴。
- ニチイグループの持つトータル介護ネットワークと連携し、質の高いオペレーションが期待できる。



所在地	千葉県千葉市
竣工年月	2008年2月
取得日	2022年9月30日
取得価格	1,508百万円
鑑定評価額 (注1)	1,670百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.5%
賃貸借契約残存年数 (注2)	10.1年
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス



#### 有老-44 はなことば追浜

- ソニーフィナンシャルグループ傘下で、神奈川県を中心に事業展開するプラウドライフが運営する介護付有料老人ホーム。最寄駅から徒歩約10分の国道沿いに立地。
- 高いブランド力に加え、競争力のある料金設定と、複数の看護職員が日中365日常駐するなどの手厚い介護・医療サービスが特徴の施設で、高い入居率を維持。



所在地	神奈川県横須賀市
竣工年月	2011年7月
取得日	2022年11月10日
取得価格	500百万円
鑑定評価額 (注1)	509百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.0%
賃貸借契約残存年数 (注2)	29.8年
オペレーター	プラウドライフ株式会社



(注1) 鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2023年1月31日時点のものです。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) 賃貸借契約残存年数は、2023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。



## 2. 資産の入替え②

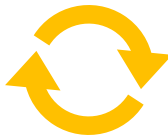
本投資法人として初めて保有資産を譲渡、ポートフォリオの中長期的な質の向上と収益力の強化を企図

### 資産入替の概要

#### 譲渡資産



物件名	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧
所在地	愛知県小牧市
竣工年月	1991年3月
譲渡日	2022年9月27日
譲渡価格	1,450百万円
当初取得価格	1,270百万円
賃貸借契約残存年数(注1)	4.3年
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア



#### 取得資産



物件名	ニチイホーム稲毛
取得価格	1,508百万円



物件名	はなことば追浜
取得価格	500百万円

#### 資産入替の効果

築年数(注2)  
31.9年 (譲渡資産) → 14.1年 (取得資産)

賃貸借契約残存年数(注2)  
4.3年 (譲渡資産) → 15.0年 (取得資産)

譲渡益  
204百万円

- 引き続き**資産規模の拡大に注力**
- ポートフォリオの中長期的な質の向上と収益力強化**の観点から必要に応じて物件の入替えも検討

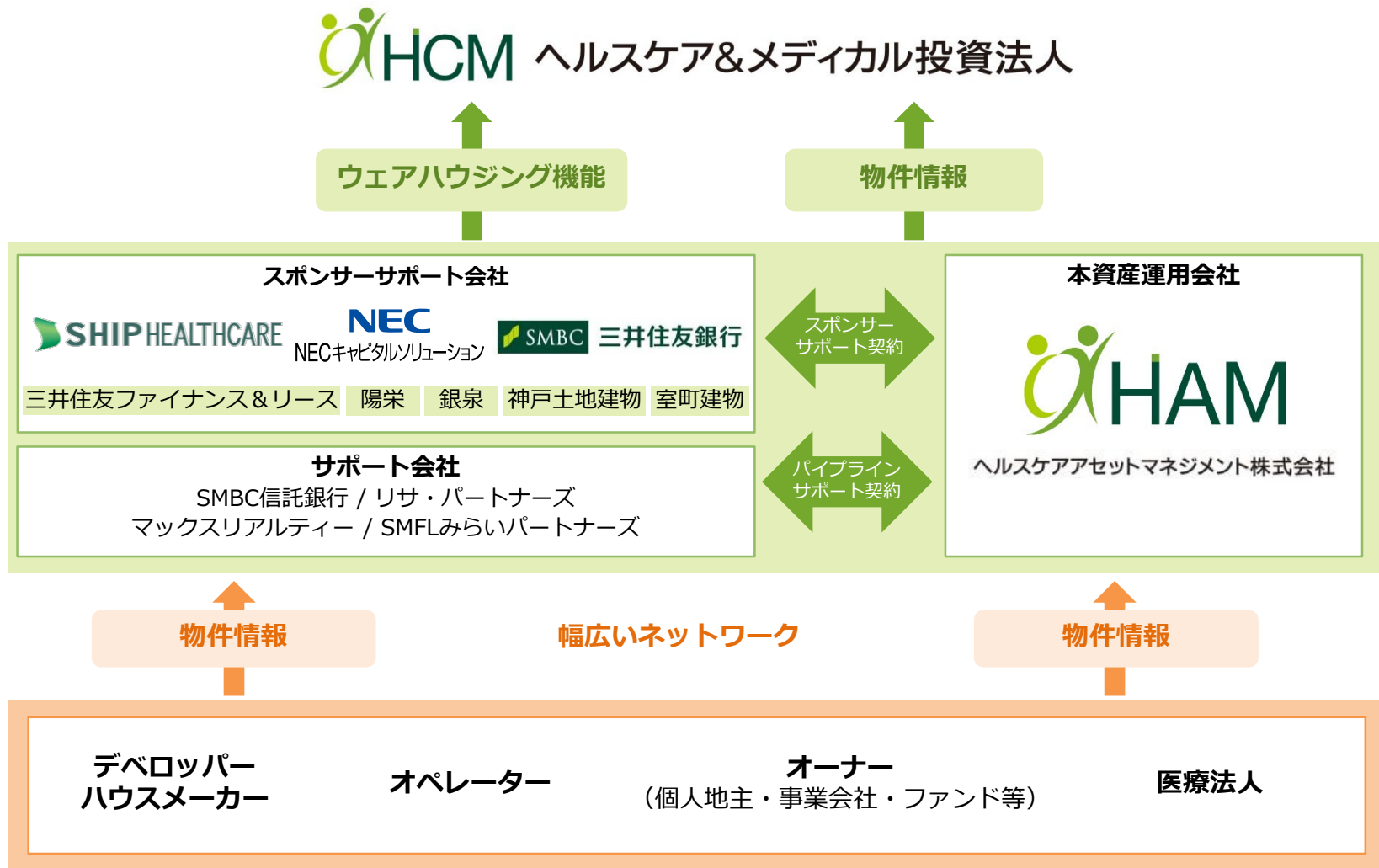
(注1) 第16期末(2023年1月31日)時点まで継続保有した場合の数値を記載しています。

(注2) 築年数及び賃貸借契約残存年数は、第16期末(2023年1月31日)時点の数値をもとに計算しています。但し取得資産については、2物件の取得価格に基づき加重平均した数値の小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

# 3. パイプラインの拡充①

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

良質な案件・情報が集まる仕組み



# 3. パイプラインの拡充②

## 総額約300億円のパイプラインの積み上がり

### パイプラインの積み上げ状況

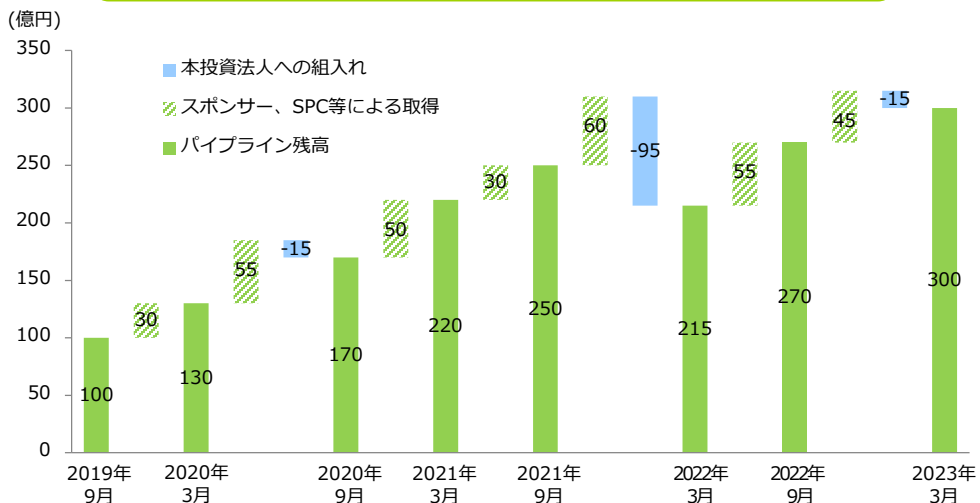
#### 良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け  
施設・住宅  
(開設済)

高齢者向け  
施設・住宅  
(開発)

医療関連  
施設等

### 総額約300億円のパイプライン



### パイプライン事例

#### 高齢者向け施設・住宅 (開設済)



有料老人ホーム

はびね江坂  
(大阪府吹田市 46室)

住宅型有料老人ホームのオーナーチェンジ。スポンサーのネットワークを通じて、前所有者の売却ニーズを捕捉。シップヘルスケアGにより運営、好立地にて安定稼働を継続。



有料老人ホーム

(埼玉県草加市 150室)



有料老人ホーム

(栃木県佐野市 50室)

#### 高齢者向け施設・住宅 (開発)



有料老人ホーム (開発)

PDハウス東大阪  
(大阪府東大阪市 48室)

新規デベロッパーの開発出口を捉え、スポンサー以外のウェアハウジング機能を活用した事例。パーキンソン病に特化した住宅型有料老人ホームで、2022年7月開設済。



有料老人ホーム(開発)

(北海道札幌市 52室)



有料老人ホーム(開発)

(東京都板橋区 83室)

(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(特別目的会社)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。

## 4. 病院案件の取組み

## 運用方針

1

## 主な投資対象

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

2

## 「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

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

3

## 投資比率

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

4

## 市場拡大に向けての普及活動

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

## リート投資(活用)の機会

- 病院不動産の市場規模
  - 市場規模は約23兆円(注)で、ヘルスケア施設全体の過半(約51%)
  - 大半が医療法人等による自己保有
- 病院の主なニーズ
  - 医療機能の強化を企図した建替え・増改築、
  - 規模拡大のための増床やM & Aに際しての資金調達
  - 財務体質の強化、キャッシュフローマネジメント
  - 経営資源の本業への集中、不動産業務のアウトソーシング
  - 運営施設のブランドイメージの向上

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

## 取組み事例



名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院)
所在地	大阪府豊中市
オペレーター	医療法人協和会
病床数	400床

- 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、主として回復期・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2019年2月に取得済

# ESGの取組み

# IV

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

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



## 2. 環境 (Environment) ①

### 外部評価/環境認証

#### ● GRESB

- 2022年度よりGRESBへ参加  
リアルエステイト評価において「1スター」、開示評価において  
は最上位の「Aレベル」評価を取得



#### ● TCFD提言

- 2023年3月にTCFD (気候関連財務情報タスクフォース) への  
賛同を表明し、国内の賛同企業による組織である「TCFDコン  
ソーシアム」に加入



#### ● BELS評価

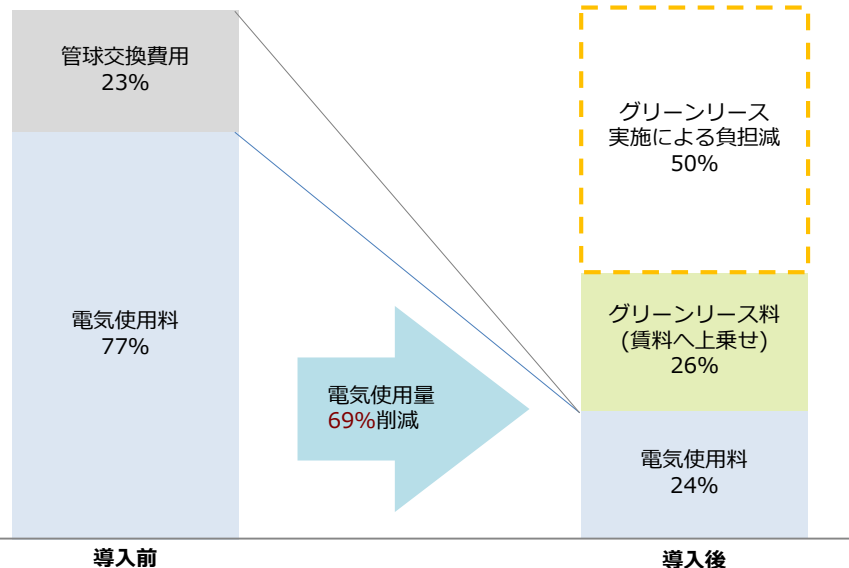
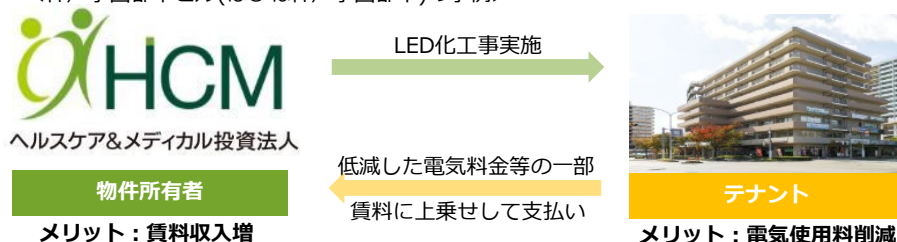
- 以下の物件において、BELS (建築物省エネルギー性能表示制  
度) 評価を取得

ノアガーデン エル・グレイス	ノアガーデン シーズンベル
  <p>この建物のエネルギー消費量 <b>0%</b>削減 2022年12月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>	  <p>この建物のエネルギー消費量 <b>10%</b>削減 2022年12月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証</p>

### 照明器具のLED化工事 (グリーンリース)

- 共用部照明器具のLED化工事を実施し、電気使用量を約7割削減。  
グリーンリースを導入し、本投資法人及びテナントのオペレーター  
双方が経済的なメリットを享受 (2021年、神戸学園都市ビル)

<神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)の事例>

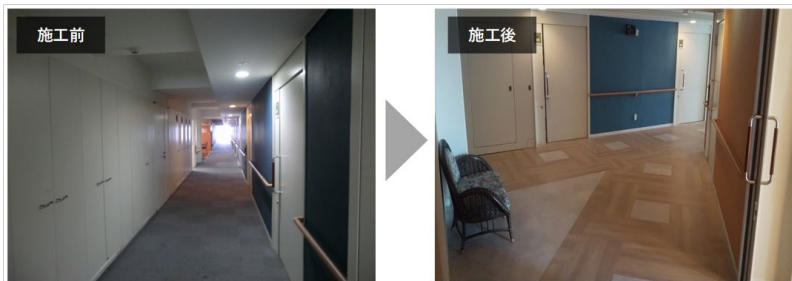


グリーンリース：物件所有者とテナントが協働して不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善などを図り、且つ双方がコスト削減等の恩恵を受けられるWin-Winの取組み

## 2. 環境 (Environment) ②

### 環境配慮型資材の使用

- 施設の床貼り替え工事において、環境配慮型商品を使用・施工 (2022年、グリーンライフ守口)
- ✓ リサイクル材料を製品重量の50%使用し、CO<sub>2</sub>排出量の削減に貢献 (廃棄された農業用ビニル、製造時に発生した端材を再生利用)
- ✓ 清掃しやすい床材になり、より衛生的な環境に改善
- ✓ 段差が少なくなり、安全性が向上



床材の使用面積	床材の総重量	再生材比率	使用した再生材重量
2,328 m <sup>2</sup>	20.5 トン	50 %	10.2 トン

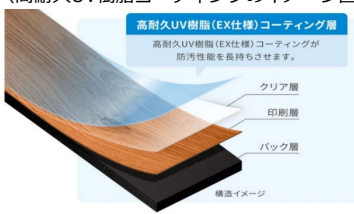
CO <sub>2</sub> 排出量	CO <sub>2</sub> 排出量削減率	CO <sub>2</sub> 排出削減量
17.7 トン	53 %	9.4 トン

※CO<sub>2</sub>排出量削減率は、同一商品のリサイクル材を使用していない場合との比較です。

(リサイクルのイメージ図)



(高耐久UV樹脂コーティングのイメージ図)



### レジリエンス (災害等への適応力) の向上

- 「はなことば追浜」の東側から南側にかけて広がる急傾斜地はモルタル吹付工法や擁壁により一定の安全対策が施されていたが、ヘルスケア施設への長期投資という観点から、売主負担で急傾斜対策工事を実施し安全性を強化した上で物件を取得 (2022年)

【対策工事実施前】



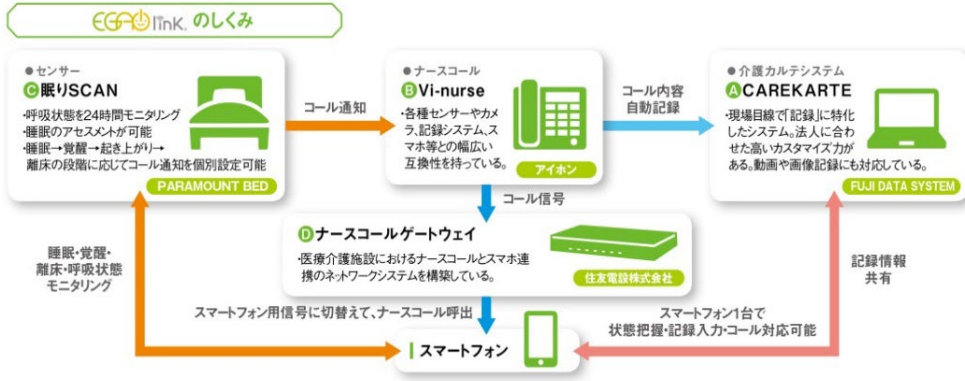
【対策工事実施後】



# 3. 社会 (Social)

## ICTを活用したシステム投資 (EGAO link)

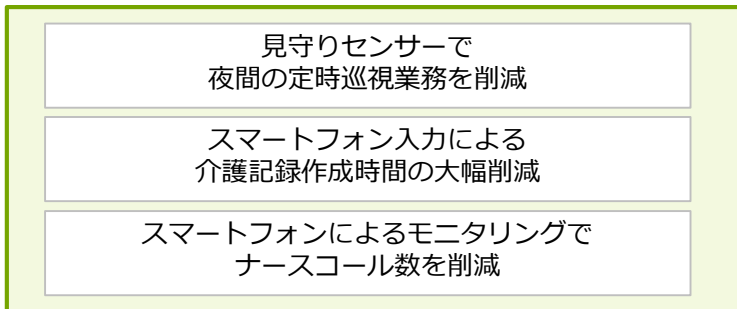
- スマートフォンで、入居者の状態把握・記録入力・コール対応が可能なシステム (EGAO link) を導入し、介護業務の効率化を支援 (アズハイム光が丘、アズハイム文京白山)



(出所) 株式会社アズパートナーズ

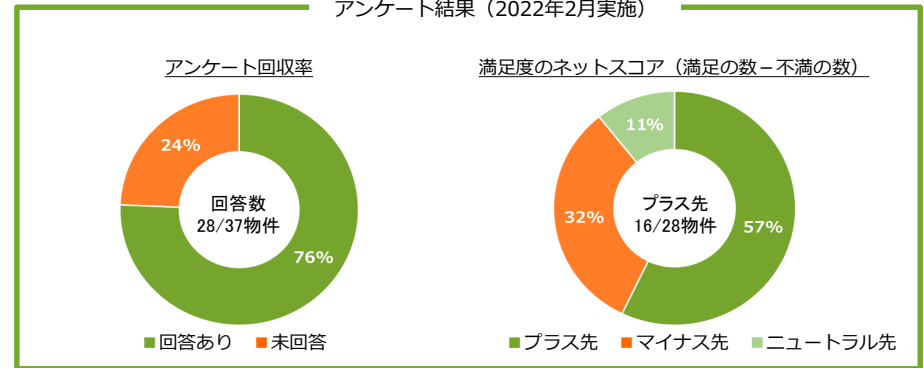
### EGAO link導入効果

ICT投資による介護スタッフの業務効率化、業務負担の軽減を通じて、介護サービスの質の向上を期待



## ステークホルダー・エンゲージメント

- テナント (オペレーター) 満足度調査を実施 (原則1年に1回)。満足度向上に向け、調査結果をPM会社と共有



- 資産運用報告 (任意ページ) でオペレーターのインタビュー記事を掲載。オペレーターの特長や取組みなどを発信

## 障がい者就労支援

- オペレーターが施設内の空き区画を活用して、野菜の水耕栽培を通じた障がい者支援事業を実施 (グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング)

グリーンファーム守口



# 4. ガバナンス (Governance)

## コンプライアンスの基本方針

- お客さま本位の業務運営の実践 (Customer Comes First)
  - 本資産運用会社内にお客さま本位委員会を設置
- 自律的なコンプライアンス態勢の強化 (Compliance Comes First)
  - コンプライアンス勉強会の定例開催 (年20回以上)

## 適切な利益相反管理

- 投信法の利害関係人等より幅広い範囲で利害関係者を定義し、厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築

投信法の利害関係人等

利害関係者

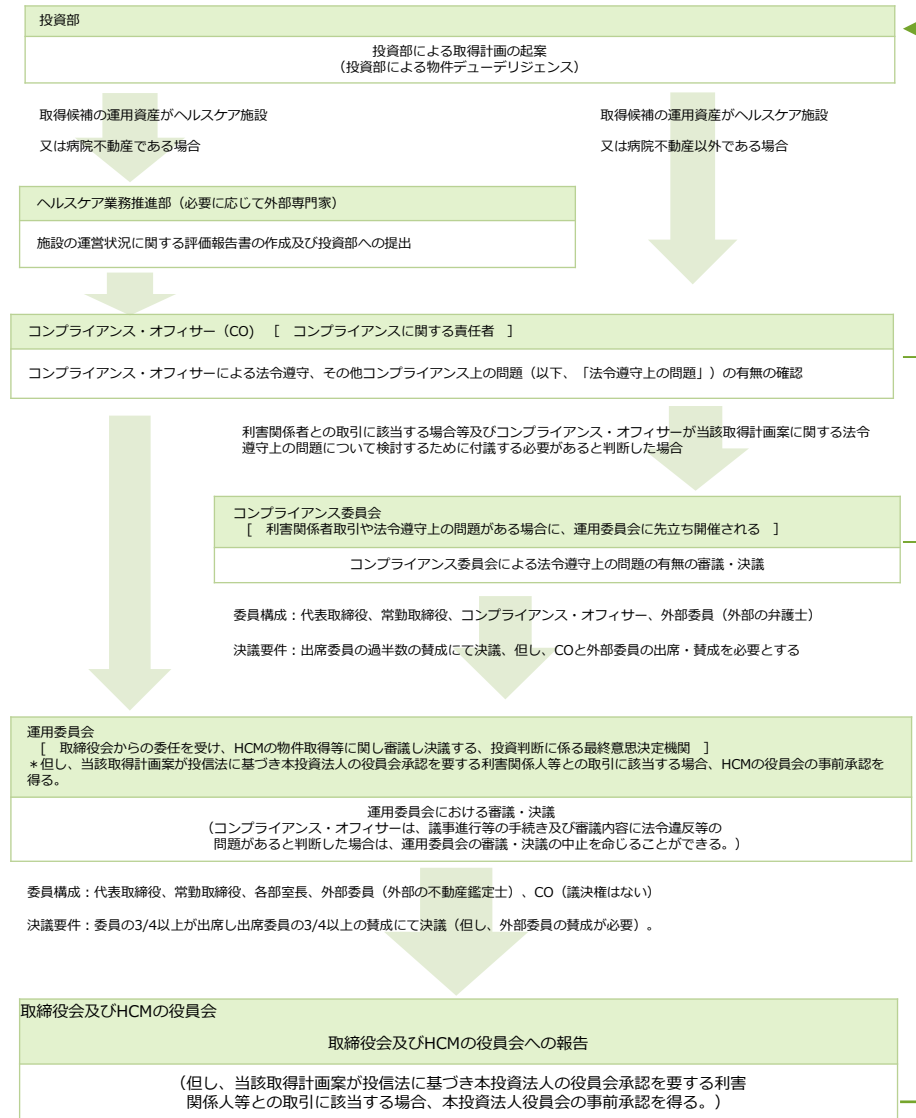
- 利害関係者からの物件取得又は利害関係者への物件譲渡に係る報酬は、取得代金又は譲渡代金×**0.5%** (通常は1.0%)

## 本投資法人と本資産運用会社の適切なけん制

- 2020年11月1日から、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務する体制を解消



## 運用資産の取得に関する意思決定フロー



中止又は  
内容変更  
の指示

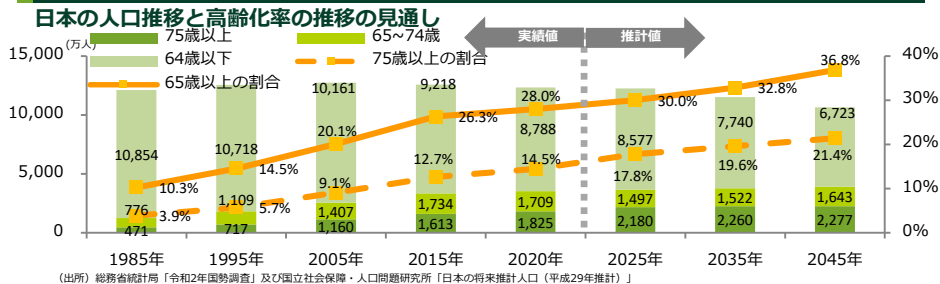
# ヘルスケア業界を取り巻く環境



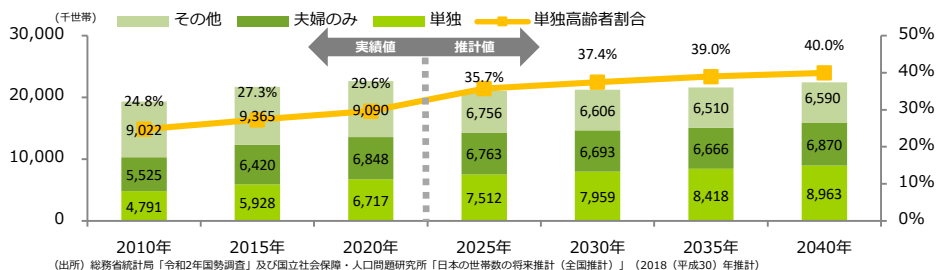


# 1. ヘルスケア施設の需要と供給

## 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加



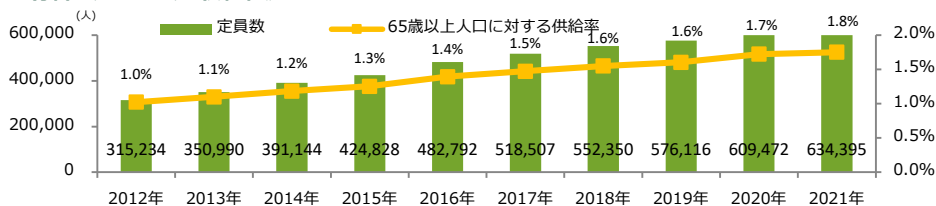
## 高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



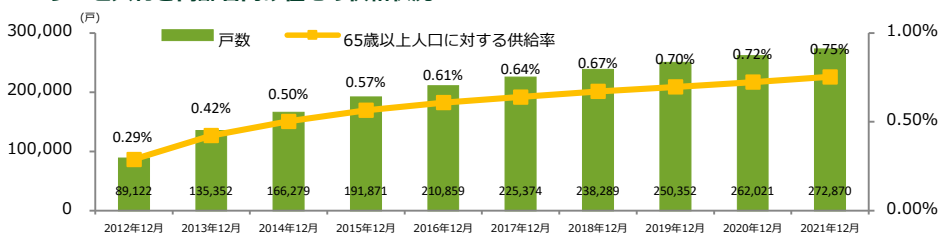
## 供給促進が求められるヘルスケア施設

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2021年において1.8%にすぎず、更なる供給促進が求められています。

### 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



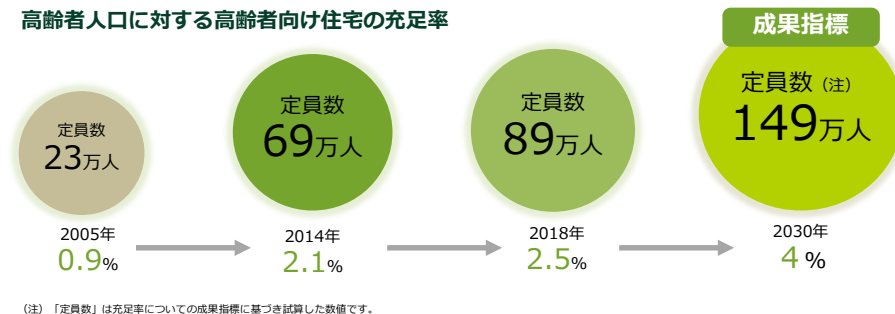
## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月

住生活基本計画  
(全国計画)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果方針が掲げられました。

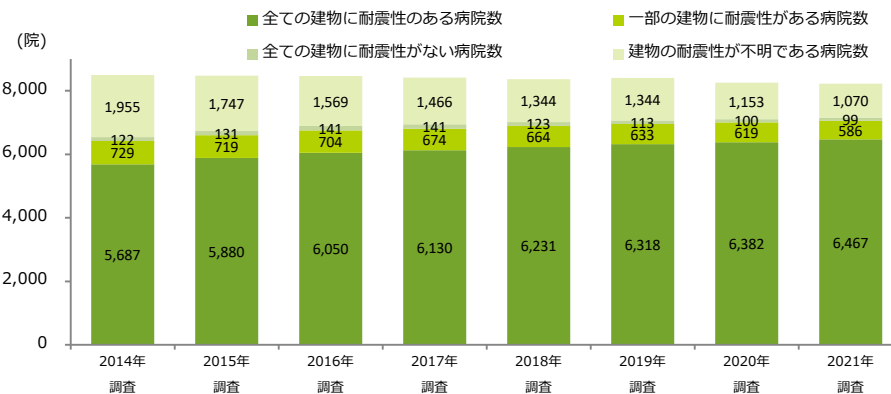
### 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



## 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78.7%に留まる

### 病院の耐震化状況

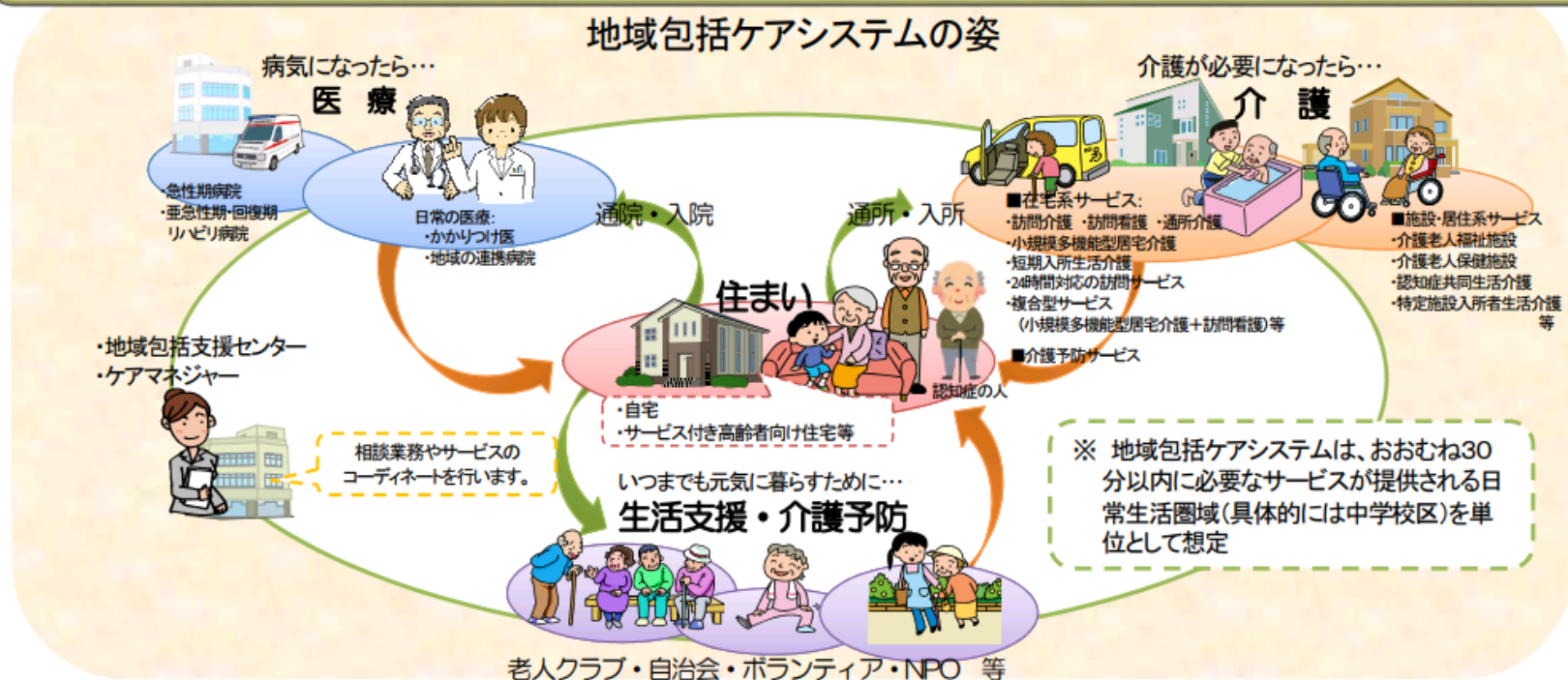


(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(令和3年調査)」

## 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。

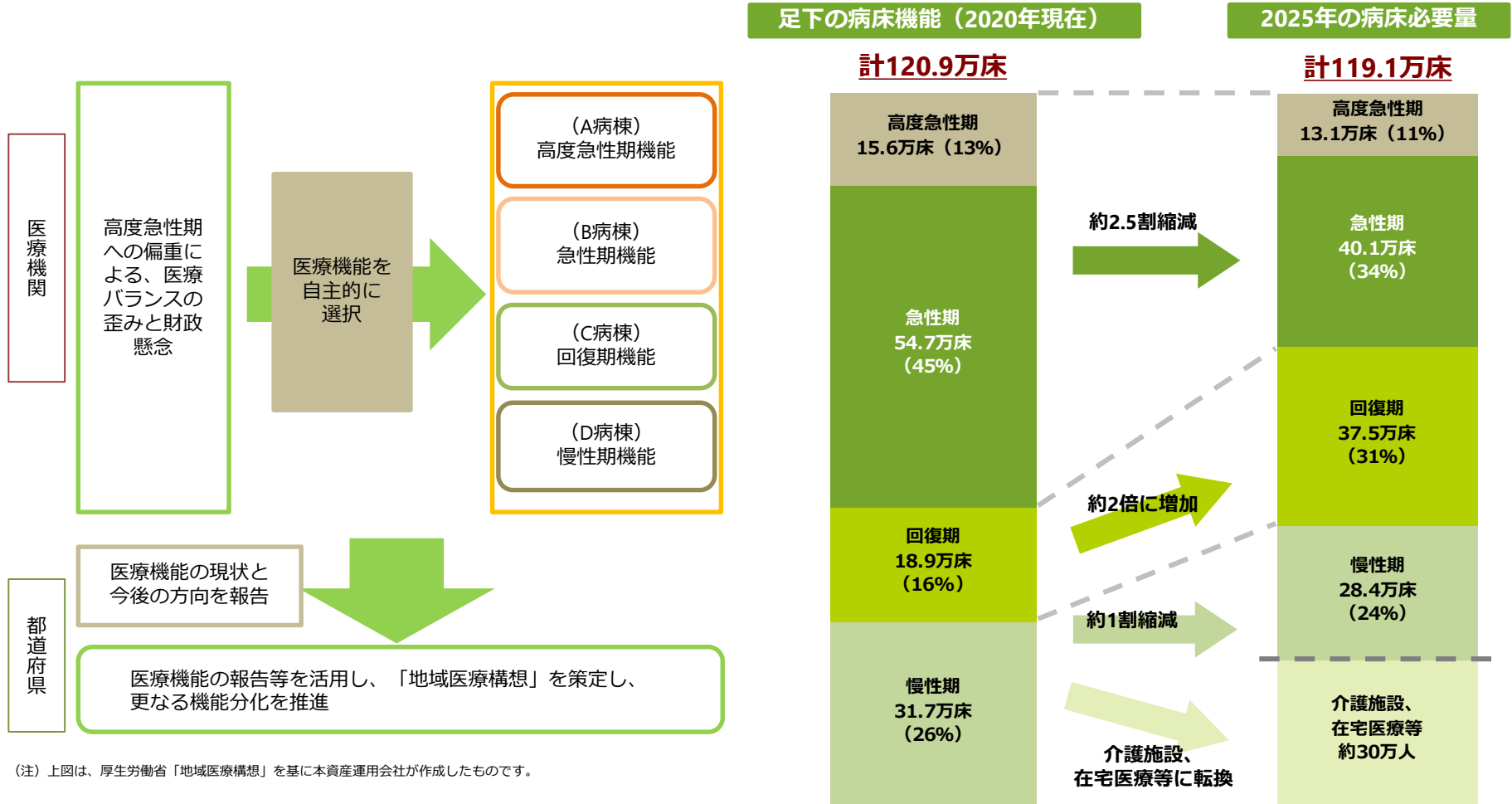
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**必要があります。





# 3. 地域医療構想

「地域医療構想」は、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに2025年の医療需要（患者数）と病床の必要量を構想区域（二次医療圏）単位で推計し、策定するものです。  
 その後、策定された構想の実現に向け、都道府県と医療関係者が一体となって対応していきます。



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

(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の。  
 (注) 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。

## 4. 高齢者向け施設・住宅の種類

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

# Appendix

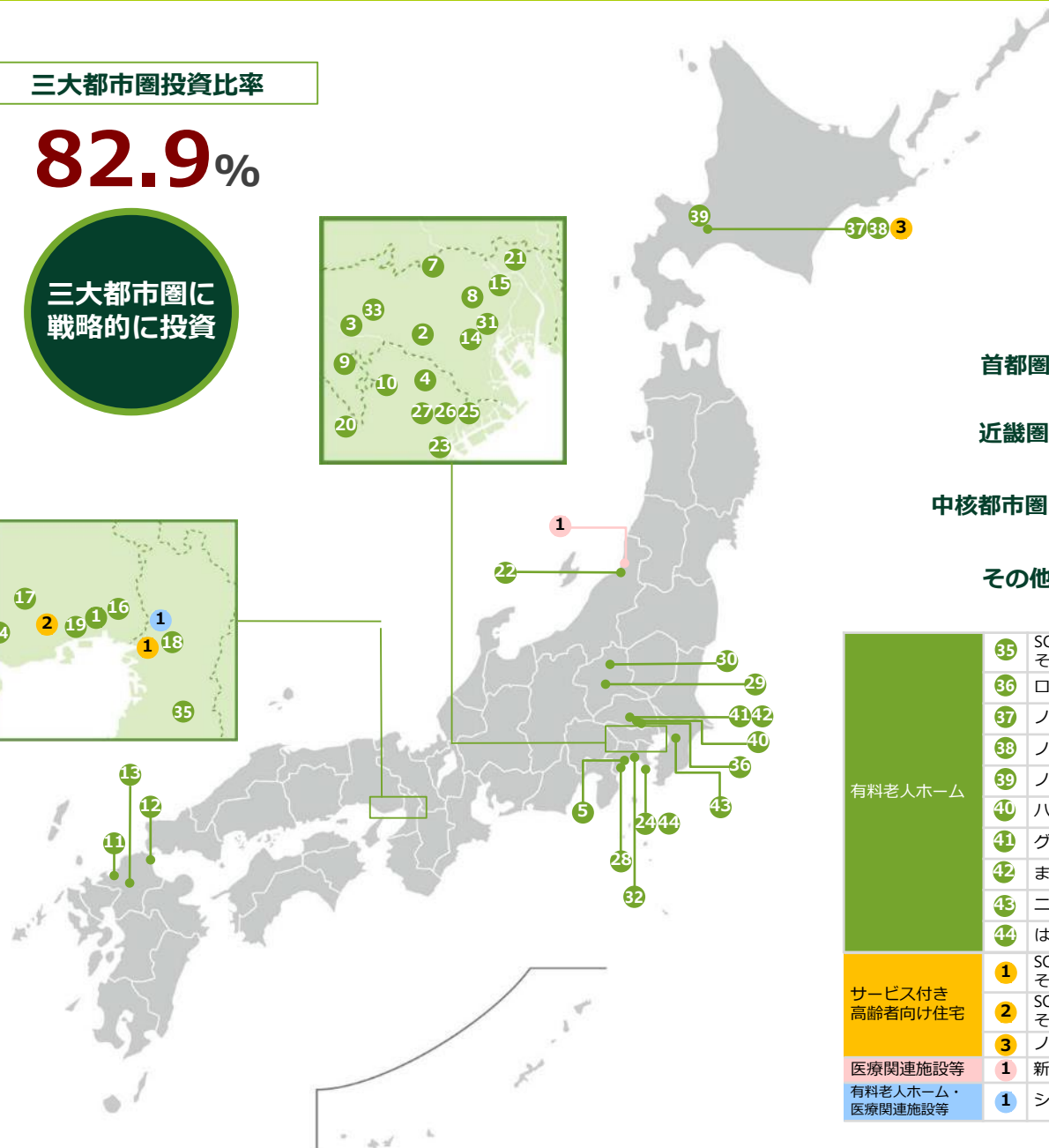
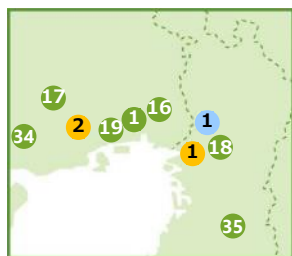
# VI

# ポートフォリオマップ

三大都市圏投資比率

**82.9%**

三大都市圏に  
戦略的に投資



首都圏 **45.3%**

近畿圏 **37.6%**

中核都市圏 **14.9%**

その他 **2.2%**

有料老人ホーム	35	SOMPOケア そんぼの家 狭山
	36	ロイヤル川口
	37	ノアガーデン レジェンド
	38	ノアガーデン エル・グレイス
	39	ノアガーデン シーズンベル
	40	ハートランド川口明生苑
	41	グランダ南浦和
	42	まどか南浦和
	43	ニチイホーム稲毛
	44	はなことば追浜
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
	1	シップ千里ビルディング

有料老人ホーム

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

## 有料老人ホーム



所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	117百万円	48百万円	43百万円	39百万円	47百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.9%	6.0%	6.8%	6.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,100百万円	997百万円	834百万円	643百万円	850百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.5%)	824百万円(1.0%)	724百万円(0.9%)	582百万円(0.7%)	728百万円(0.9%)
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階
居室数/定員	90室/100人	42室/47人	56室/58人	46室/49人	100室/101人
入居率 <sup>(注3)</sup>	99.0%	78.7%	93.1%	95.9%	89.1%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	14.3年	3.3年	3.3年	3.8年	4.3年

## 有料老人ホーム



所在地	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173-15
最寄駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅	小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	74百万円	193百万円	156百万円	93百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.2%	5.3%	5.1%	6.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,590百万円	1,790百万円	4,140百万円	3,480百万円	1,610百万円
取得価格(比率)	1,385百万円(1.7%)	1,430百万円(1.8%)	3,580百万円(4.5%)	3,050百万円(3.8%)	1,520百万円(1.9%)
敷地面積	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡	3,359.66㎡
総賃貸可能面積	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡	5,652.94㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人
入居率 <sup>(注3)</sup>	86.5%	92.3%	80.5%	95.9%	94.2%
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア	さわやか倶楽部
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	11.1年	4.1年	4.7年	4.4年	5.0年



## 有料老人ホーム

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

所在地	福岡県北九州市門司区大久保 1-9-15	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	東京都葛飾区東四つ木 3-1-11	兵庫県伊丹市中央 1-2-25
最寄駅	JR鹿児島本線 門司港駅	平成筑豊鉄道田川線 匂金駅	東急目黒線 不動前駅	京成押上線 四ツ木駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅
竣工年月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989年3月	1989年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2016年7月期	2016年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	85百万円	25百万円	91百万円	47百万円	38百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.2%	6.4%	5.2%	5.7%	7.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,480百万円	398百万円	2,100百万円	905百万円	557百万円
取得価格(比率)	1,380百万円(1.7%)	390百万円(0.5%)	1,740百万円(2.2%)	824百万円(1.0%)	514百万円(0.6%)
敷地面積	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡
総賃貸可能面積	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階(専有部分)
居室数/定員	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人	62室/64人
入居率 <sup>(注3)</sup>	89.5%	98.3%	85.1%	81.5%	71.9%
オペレーター	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	5.0年	5.0年	3.8年	2.9年	4.3年



有料老人ホーム				
17	18	19	20	21
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	グランダ鶴間・大和	スマイリングホーム メディス足立
				

所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅	つくばエクスプレス線 六町駅
竣工年月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	226百万円	220百万円	48百万円	53百万円	120百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	4,600百万円	4,650百万円	1,000百万円	1,060百万円	2,560百万円
取得価格(比率)	4,320百万円(5.5%)	4,150百万円(5.2%)	930百万円(1.2%)	1,000百万円(1.3%)	2,253百万円(2.8%)
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階	RC造/地上4階
居室数/定員	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
入居率 <sup>(注3)</sup>	92.8%	100.0%	95.7%	73.3%	90.2%
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ東日本
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	18.1年	16.7年	18.1年	1.1年	14.0年

## 有料老人ホーム

22

愛広苑吉番館ビル  
(愛広苑吉番館)

23

はなことば南



24

はなことば三浦



25

SOMPOケア  
ラヴィーレ浜川崎

26

はなことば新横浜



所在地	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1	神奈川県横浜市南区新川町 2-4-38	神奈川県三浦市諏訪町 3-5	神奈川県川崎市川崎区田島町 23-1	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5
最寄駅	JR信越本線 新潟駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅	京急電鉄久里浜線 三崎口駅	JR南武線 小田栄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅
竣工年月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月	2004年3月
取得時期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	43百万円	56百万円	35百万円	89百万円	109百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.2%	5.6%	5.2%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	838百万円	1,270百万円	668百万円	1,850百万円	2,460百万円
取得価格(比率)	770百万円(1.0%)	1,071百万円(1.4%)	615百万円(0.8%)	1,710百万円(2.2%)	2,071百万円(2.6%)
敷地面積	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡	894.00㎡
総賃貸可能面積	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡	5,230.23㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上5階	RC造/地上7階	RC造/地上4階	RC造/地上4階(専有部分)	RC造/地上9階
居室数/定員	90室/90人	51室/51人	53室/54人	58室/58人	136室/136人
入居率 <sup>(注3)</sup>	90.0%	94.1%	100.0%	89.7%	90.4%
オペレーター	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア	プラウドライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	13.5年	9.8年	9.8年	4.9年	9.8年

## 有料老人ホーム

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	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	群馬県高崎市箕郷町上芝 字町屋坊839-4	群馬県利根郡川場村大字生品 字前原1221	東京都品川区北品川 3-8-6
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅	京急電鉄本線 新馬場駅
竣工年月	2007年4月	2009年9月	2003年11月(建物①) 1974年2月(建物②)	1982年9月(建物①) 1989年7月(建物②)	2018年9月
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	21百万円	49百万円	109百万円	91百万円	90百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.8%	5.6%	6.7%	6.9%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	384百万円	946百万円	1,730百万円	1,460百万円	2,090百万円
取得価格(比率)	375百万円(0.5%)	880百万円(1.1%)	1,620百万円(2.0%)	1,328百万円(1.7%)	1,825百万円(2.3%)
敷地面積	375.00㎡	1,202.12㎡	7,920.29㎡	4,375.31㎡	1,105.12㎡
総賃貸可能面積	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡	2,135.54㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地下1階地上7階	RC造/地上4階	S造/地上5階(建物①) S・RC造/地上8階(建物②)	S・SRC造/地上5階(建物①) S造/地上2階(建物②)	S造/地上3階
居室数/定員	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人	66室/66人
入居率 <sup>(注3)</sup>	96.7%	98.5%	96.1%	98.9%	86.4%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ	川島コーポレーション
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	9.8年	9.8年	4.3年	4.3年	20.7年

## 有料老人ホーム

32

サニーライフ鎌倉

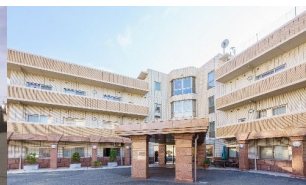


33

ニチイホーム西国分寺



34

SOMPOケア  
ラヴィーレ神戸伊川谷

35

SOMPOケア そんぼの家 狭山



36

ロイヤル川口



所在地	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 字尾崎1745-1	大阪府堺市東区南野田548-1	埼玉県川口市青木2-5-24
最寄駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 伊川谷駅	南海高野線 狭山駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅
竣工年月	2014年9月	1990年9月	2009年4月(新築) 2015年12月(増築)	2005年8月	2008年10月
取得時期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	36百万円	63百万円	32百万円	62百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,620百万円	777百万円	1,300百万円	647百万円	1,340百万円
取得価格(比率)	1,418百万円(1.8%)	720百万円(0.9%)	1,288百万円(1.6%)	600百万円(0.8%)	1,260百万円(1.6%)
敷地面積	2,055.67㎡	1,948.41㎡	3,606.00㎡	2,264.75㎡	2,294.91㎡
総賃貸可能面積	3,817.91㎡	1,559.99㎡	3,824.54㎡	1,997.87㎡	3,484.02㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上5階	S造/地上3階	RC・S造/地上4階	S造/地上3階	RC造/地上3階
居室数/定員	128室/128人	46室/46人	80室/80人	50室/50人	56室/56人
入居率 <sup>(注3)</sup>	89.1%	91.3%	82.5%	84.0%	91.1%
オペレーター	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア	シニアライフサポート
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	16.7年	0.1年(注5)	13.1年	2.6年	26.6年

## 有料老人ホーム

37

38

39

40

41

ノアガーデン レジェンド

ノアガーデン エル・グレイス

ノアガーデン シーズンベル

ハートランド川口明生苑

グランダ南浦和



所在地	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-3	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-1	北海道札幌市豊平区福住1条 5-3-1	埼玉県川口市上青木3-10-17	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻63-2
最寄駅	JR千歳線 上野幌駅	JR千歳線 上野幌駅	札幌市営地下鉄東豊線 福住駅	埼玉高速鉄道 鳩ヶ谷駅	JR京浜東北線 南浦和駅
竣工年月	2015年10月	2017年10月	2019年12月	2006年1月	2011年7月
取得時期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	48百万円	35百万円	78百万円	100百万円	49百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.6%	5.8%	5.0%	4.8%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	910百万円	660百万円	1,520百万円	2,230百万円	1,100百万円
取得価格(比率)	859百万円(1.1%)	622百万円(0.8%)	1,350百万円(1.7%)	2,000百万円(2.5%)	1,022百万円(1.3%)
敷地面積	9,012.28㎡	9,012.28㎡	3,636.38㎡	1,996.66㎡	2,620.05㎡
総賃貸可能面積	2,736.89㎡	2,075.25㎡	4,602.26㎡	3,885.90㎡	2,373.25㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上6階	S造/地上3階
居室数/定員	72室/72人	51室/51人	136室/136人	97室/100人	58室/60人
入居率 <sup>(注3)</sup>	72.2%	92.2%	71.3%	100.0%	85.0%
オペレーター	ノアコンツェル	ノアコンツェル	ノアコンツェル	明昭	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	27.1年	27.1年	29.1年	8.6年	18.4年



## 有料老人ホーム

42

43

44

まどか南浦和

ニチイホーム稲毛

はなことば追浜



所在地	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻58	千葉県千葉市稲毛区宮野木町 2153-2	神奈川県横須賀市 追浜町1-1-11
最寄駅	JR京浜東北線 南浦和駅	JR総武線 稲毛駅	京急電鉄本線 京急田浦駅
竣工年月	2005年4月	2008年2月	2011年7月
取得時期	2022年7月期	2023年1月期	2023年1月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	39百万円	83百万円	25百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	4.8%	5.5%	5.0%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	883百万円	1,670百万円	509百万円
取得価格(比率)	822百万円(1.0%)	1,508百万円(1.9%)	500百万円(0.6%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,444.12㎡	1,499.82㎡
総賃貸可能面積	1,918.98㎡	4,700.07㎡	1,899.46㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上3階	RC造/地上4階	S造/地上5階
居室数/定員	54室/54人	85室/95人	59室/59人
入居率 <sup>(注3)</sup>	98.1%	61.1%	96.6%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ニチイケアパレス	プラウドライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	2.2年	10.1年	29.8年

	サービス付き高齢者向け住宅			医療関連施設等	有料老人ホーム・医療関連施設等
	①	②	③	①	①
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	ノアガーデン カーサ・リッツ	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	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5	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	阪急電鉄京都線・千里線 淡路駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 上沢駅	JR千歳線 上野幌駅	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	2009年6月	2009年6月	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)	1990年4月(建物①) 2001年2月(建物②)	2008年9月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2022年7月期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	116百万円	72百万円	91百万円	153百万円	678百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	6.0%	5.6%	7.4%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,350百万円	1,420百万円	1,730百万円	2,300百万円	14,200百万円
取得価格(比率)	1,930百万円(2.4%)	1,200百万円(1.5%)	1,619百万円(2.0%)	2,060百万円(2.6%)	12,920百万円(16.3%)
敷地面積	1,251.26㎡	743.22㎡	9,012.28㎡	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	5,745.15㎡	4,058.35㎡	4,986.98㎡	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上12階	S造/地上9階	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)	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	137室/137人	85室/85人	115室/115人	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 <sup>(注3)</sup>	74.5%	87.1%	73.9%	-	有老：100.0%
オペレーター	SOMPOケア	SOMPOケア	ノアコンツェル	医療法人愛広会	医療法人協和会 グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	11.5年	11.5年	27.1年	24.1年	15.7年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2023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) 本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃貸借契約残存年数は、2023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。

(注5) 本書日現在、賃貸借期間を2028年3月11日まで延長しています。



物件名称	鑑定評価機関	第16期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第15期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
アクアマリン西宮浜	立地評価研究所	2,100	2,110	5.2	2,090	4.9	5.4	117	2,100	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	48	997	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	834	849	4.7	827	4.8	4.9	43	818	+16
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	39	643	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	850	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,590	1,590	4.5	1,590	4.3	4.6	76	1,560	+30
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,790	1,800	4.1	1,780	3.9	4.2	74	1,750	+40
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,140	4,160	4.5	4,110	4.3	4.6	193	4,050	+90
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,480	3,500	4.3	3,450	4.1	4.4	156	3,400	+80
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,610	1,620	5.3	1,590	5.1	5.5	93	1,580	+30
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,480	1,490	5.4	1,460	5.2	5.6	85	1,450	+30
さわやか田川館	日本不動産研究所	398	401	5.5	395	5.3	5.7	25	391	+7
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	2,100	2,120	4.1	2,080	3.9	4.2	91	2,050	+50
ボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	905	922	4.6	897	4.7	4.8	47	886	+19
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	38	557	0
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	大和不動産鑑定	4,600	4,660	4.5	4,580	4.3	4.7	226	4,540	+60
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,650	4,720	4.4	4,620	4.2	4.6	220	4,500	+150
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,000	1,020	4.5	997	4.3	4.7	48	995	+5
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	2,560	2,590	4.5	2,540	4.6	4.7	120	2,500	+60
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	838	840	5.1	837	5.2	5.3	43	860	△22
はなことば南	日本不動産研究所	1,270	1,280	4.3	1,260	4.1	4.4	56	1,240	+30
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	668	676	4.8	665	4.9	5.0	35	668	0
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,850	1,880	4.5	1,820	4.3	4.7	89	1,810	+40
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,460	2,480	4.1	2,440	3.9	4.2	109	2,400	+60

物件名称	鑑定評価機関	第16期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)						第15期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注3)		
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
はなことば新横浜 2 号館	日本不動産研究所	384	385	5.0	382	4.8	5.2	21	383	+1
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	946	959	4.9	941	5.0	5.1	49	946	0
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,730	1,740	4.9	1,720	4.7	5.1	109	1,700	+30
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,460	1,470	5.3	1,450	5.1	5.5	91	1,430	+30
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,090	2,120	4.2	2,070	4.0	4.4	90	2,040	+50
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,620	1,640	4.4	1,610	4.5	4.6	76	1,620	0
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	777	790	4.2	771	4.0	4.4	36	760	+17
SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷	立地評価研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	1,300	0
SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	656	4.7	643	4.5	4.9	32	647	0
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,340	1,350	4.2	1,330	4.0	4.4	62	1,310	+30
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	910	920	5.1	910	5.2	5.3	48	910	0
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	660	660	5.1	660	5.2	5.3	35	660	0
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,520	1,530	5.0	1,520	5.1	5.2	78	1,520	0
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,230	2,240	4.2	2,210	4.0	4.3	100	2,180	+50
グランダ南浦和	立地評価研究所	1,100	1,110	4.1	1,090	3.9	4.2	49	1,100	0
まどか南浦和	立地評価研究所	883	893	4.1	879	3.9	4.2	39	883	0
ニチイホーム稲毛	立地評価研究所	1,670	1,700	4.6	1,660	4.4	4.8	83	—	+1,670
はなことば追浜	谷澤総合鑑定所	509	512	4.4	508	4.5	4.6	25	—	+509
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,350	2,370	4.8	2,320	4.6	5.0	116	2,250	+100
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,420	1,430	4.9	1,400	4.7	5.1	72	1,390	+30
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,730	1,740	5.1	1,720	5.2	5.3	91	1,730	0
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,300	2,310	6.5	2,290	6.3	6.7	153	2,300	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,200	14,400	4.5	14,100	4.5~4.6	4.7	678	14,200	0
合計		88,206	89,126	—	87,574	—	—	4,390	86,364	+3,292
差額 (第16期取得物件を除く)										+1,113

(注1) 2023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) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。「シップ千里ビルディング」については、初年度4.5%、2年度以降4.6%です。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2023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、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

## 保有物件の収支状況①

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第16期 NOI <sup>(注2)</sup>	第15期 NOI <sup>(注2)</sup>
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他		
アクアマリン西宮浜			26,760	4,249	2,100	2,175	236	17,599	400	58,181	59,888
ボンセジュール千歳船橋			5,610	1,813	225	-	122	3,048	401	21,371	21,366
ボンセジュール日野			5,078	1,247	214	-	85	3,130	400	19,473	19,496
ボンセジュール武蔵新城			4,128	1,030	167	-	82	2,447	400	16,136	16,138
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,399	1,813	213	-	154	5,817	400	21,114	21,097
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧 <sup>(注3)</sup>			5,447	2,158	62	-	225	2,875	124	11,427	39,542
アズハイム光が丘			16,407	3,868	381	72	212	11,471	400	40,813	40,364
アズハイム文京白山			12,304	2,572	381	-	129	8,819	400	39,003	38,453
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			49,166	5,945	780	2,457	392	39,190	400	95,024	95,522
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			33,085	4,705	780	2,500	285	24,413	400	76,528	75,520
さわやか立花館			26,635	2,669	1,200	-	370	21,994	400	47,216	47,213
さわやか和布刈館			26,483	2,982	1,200	-	273	21,628	400	43,378	43,375
さわやか田川館		非開示 <sup>(注1)</sup>	8,485	1,106	1,200	-	119	5,659	400	12,858	12,856
グッドタイムホーム不動前			16,856	3,061	600	1,935	182	10,677	400	44,821	46,566
ボンセジュール四つ木			4,933	949	223	-	73	3,286	400	20,718	20,660
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,531	1,388	371	-	111	4,260	400	13,951	13,949
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)			53,775	9,568	900	1,184	579	41,142	400	113,767	114,648
グリーンライフ守口			43,543	6,999	1,363	6,344	379	28,056	400	104,512	107,636
はびね神戸魚崎式番館			9,579	1,393	1,200	-	90	6,495	400	24,416	24,294
グランダ鶴間・大和			7,262	1,934	618	-	152	4,158	400	27,065	27,144
スマイリングホームメディス足立			16,011	3,327	540	-	177	11,567	400	60,763	56,571
愛広苑壱番館ビル			11,338	2,551	780	2,850	112	4,644	400	18,110	20,564
はなことば南			8,680	1,541	600	799	79	5,260	400	27,180	26,265
はなことば三浦			10,347	1,553	600	1,380	88	6,325	400	16,377	16,766
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,714	3,463	2,770	480	206	12,393	400	45,030	45,396

## 保有物件の収支状況②


(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第16期 NOI <sup>(注2)</sup>	第15期 NOI <sup>(注2)</sup>	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
はなことば新横浜			18,364	4,412	900	3,859	249	8,543	400	52,091	53,024	
はなことば新横浜2号館			6,474	2,521	600	800	92	2,061	400	10,398	11,198	
はなことば小田原			9,360	1,388	600	700	99	6,172	400	24,412	24,320	
ベルジ箕輪			27,058	5,242	1,020	-	508	19,887	400	56,737	56,477	
ベルジ武尊			25,692	2,208	1,020	380	249	21,435	400	45,848	44,600	
サニーライフ北品川			10,185	2,798	600	-	119	6,265	401	45,580	45,580	
サニーライフ鎌倉			13,607	2,767	720	889	179	8,650	400	37,942	38,830	
ニチイホーム西国分寺			4,265	1,220	660	50	92	1,842	400	18,714	18,743	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			10,892	-	750	1,309	189	8,243	400	34,578	35,184	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			4,010	-	750	57	103	2,700	400	17,589	17,658	
ロイヤル川口			8,145	-	1,647	754	180	5,159	402	34,214	33,874	
ノアガーデン レジェンド		非開示 <sup>(注1)</sup>	8,533	-	300	320	129	7,615	167	26,082	26,403	
ノアガーデン エル・グレイス			6,026	-	300	-	101	5,458	166	19,453	19,454	
ノアガーデン シーズンベル			12,420	-	720	40	212	11,047	400	43,248	29,325	
ハートランド川口明生苑			12,357	-	720	-	223	11,013	400	54,036	36,607	
グランダ南浦和			5,923	-	480	277	134	4,831	200	26,979	18,462	
まどか南浦和			3,909	-	480	-	107	3,121	200	21,562	14,546	
ニチイホーム稲毛			8,532	-	605	22	176	7,456	271	29,985	-	
はなことば追浜			1,995	-	270	-	52	1,490	181	6,743	-	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			27,341	4,902	510	-	298	21,230	400	58,346	57,635	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			17,151	2,910	510	255	183	12,892	400	36,031	36,284	
ノアガーデン カーサ・リッツ			14,748	-	300	-	236	14,044	166	50,074	50,074	
新潟リハビリテーション病院			27,856	9,654	1,030	-	387	16,285	500	78,308	78,193	
シップ千里ビルディング			80,552	27,640	1,500	-	1,182	49,829	400	341,078	341,078	
合計	2,427,608	2,417,024	10,583	801,972	141,560	36,466	31,894	10,417	563,645	17,987	2,189,281	2,138,860

(注1) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、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」

(注3) 2022年9月27日の譲渡日までの数値を記載しています。

事業者名		運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)
		高齢者向け 施設・住宅	病院				
グリーンライフ 株式会社		28	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	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クス足立 シップ千里ビルディング	23.8 (注3)
グリーンライフ東日本 株式会社		38	-			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 SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 SOMPOケア そんぼの家 狭山	16.9
SOMPOケア 株式会社		452	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。		
医療法人協和会		4 (注4)	6	-	6病院（2,108床）、4介護老人保健施設（入所495名）、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング（千里中央病院）	9.6
株式会社 ベネッセスタイルケア		343	-	東証プライム市場上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グランタ」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 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 グランタ鶴間・大和 グランタ南浦和 まどか南浦和	8.9
プラウドライフ 株式会社		31	-	東証プライム市場上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に「はなことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017年にソニーフィナンシャルグループ株式会社の傘下入り。	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 はなことば追浜	7.0
株式会社 ノアコンツェル		23	-	非上場会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設の設計施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	ノアガーデン レジェンド ノアガーデン エル・グレイス ノアガーデン シーズンベル ノアガーデン カーサ・リッツ	5.6

事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
	高齢者向け 施設・住宅	病院					
株式会社 さわやか倶楽部		94	-	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.2
株式会社 川島コーポレーション		145	-	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、首都圏を中心に全国展開する大手介護事業者。全施設入居金無料。	サニーライフ北品川 サニーライフ鎌倉	4.1
ベルジ株式会社		6	-	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるほたか会グループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	3.7
医療法人愛広会		13	2	売上高1,200億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注5)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑香番館ビル(愛広苑香番館) 新潟リハビリテーション病院	3.6
株式会社 アズパートナーズ		22	-	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	3.6
株式会社 ニチイケアパレス		81	-	非上場会社 (株式会社ニチイホールディングスの100%子会社)	主に首都圏にて介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」とサービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」を運営。介護、医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループの介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社。	ニチイホーム西国分寺 ニチイホーム稲毛	2.8
株式会社明昭		31	-	非上場会社	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	2.5
株式会社 JAPANライフデザイン		3	-	非上場会社 (野村不動産ホールディングス株式会社が資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを運営。親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を通じ、首都圏の他に九州や北海道で事業展開。	グッドタイムホーム不動前	2.2
シニアライフサポート株式会社		2	-	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの関連会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	ロイヤル川口	1.6

(注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報(公表資料を含む)及び各社のホームページ記載の情報(2022年3月末時点)を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

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

(注3) グリーンライフ東日本株式会社のシェアは2.8%です。(注4) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。(注5) NSGグループのホームページより2022年9月の実績値を記載しています。



# VI Appendix 貸借対照表及び損益計算書

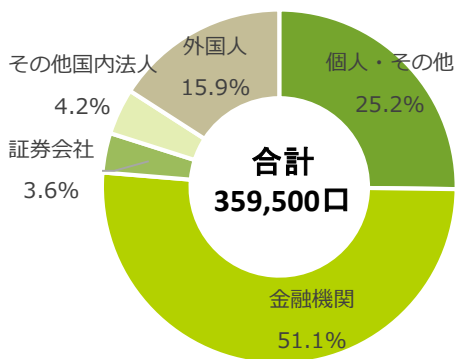
貸借対照表	(単位：千円)	第15期 (2022年7月期)	第16期 (2023年1月期)
<b>資産の部</b>			
流動資産		1,797,490	2,008,064
現金及び預金		1,311,232	1,539,878
信託現金及び信託預金		297,360	272,156
営業未収入金		23,745	51,052
前払費用		121,812	137,266
未消費税等		41,022	-
デリバティブ債権		910	7,709
その他		1,406	-
固定資産		78,516,016	79,197,762
有形固定資産		78,272,804	78,788,993
無形固定資産		3,097	2,771
投資その他の資産		240,114	405,997
繰延資産		44,324	37,541
投資口交付費		28,713	22,970
投資法人債発行費		15,611	14,570
<b>資産合計</b>		<b>80,357,832</b>	<b>81,243,368</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債		12,020,870	10,208,351
営業未払金		82,367	55,678
1年内返済予定の長期借入金		9,250,000	7,250,000
短期借入金		2,000,000	2,000,000
未払金		34,971	103,501
未払費用		247,646	295,543
未払法人税等		913	702
未払消費税等		5,456	105,273
前受金		398,493	397,489
預り金		126	162
デリバティブ債務		895	-
固定負債		29,536,057	32,066,763
投資法人債		2,000,000	2,000,000
長期借入金		25,400,000	27,900,000
預り敷金及び保証金		1,921,309	1,936,482
信託預り敷金及び保証金		167,616	167,616
繰延税金負債		11,393	47,322
デリバティブ債務		35,216	14,977
その他		521	365
<b>負債合計</b>		<b>41,556,928</b>	<b>42,275,114</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本		38,812,194	38,880,132
出資総額 (純額)		37,701,032	37,590,306
剰余金		1,111,161	1,289,825
評価・換算差額等		△11,290	88,121
繰延ヘッジ損益		△11,290	88,121
<b>純資産合計</b>		<b>38,800,904</b>	<b>38,968,253</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>80,357,832</b>	<b>81,243,368</b>

損益計算書	(単位：千円)	第15期 (2022年7月期)	第16期 (2023年1月期)
<b>営業収益</b>			
営業収益		2,371,156	2,632,258
貸貸事業収入		2,360,228	2,417,024
その他貸貸事業収入		10,928	10,583
不動産等売却益		-	204,649
<b>営業費用</b>			
営業費用		1,105,602	1,178,377
貸貸事業費用		784,089	801,972
資産運用報酬		203,435	246,843
資産保管手数料		3,864	4,063
一般事務委託手数料		23,404	24,293
役員報酬		4,800	5,100
公租公課		30,628	31,166
その他営業費用		55,379	64,937
<b>営業利益</b>		<b>1,265,553</b>	<b>1,453,880</b>
<b>営業外収益</b>			
営業外収益		2,048	1,355
受取利息		7	5
受取保険金		1,566	254
還付加算金		-	81
未払分配金戻入		474	1,000
その他		-	14
<b>営業外費用</b>		<b>166,555</b>	<b>176,148</b>
支払利息		93,992	101,400
投資法人債利息		7,800	7,800
投資口交付費償却		5,742	5,742
投資法人債発行費償却		1,040	1,040
融資関連費用		57,979	60,164
<b>経常利益</b>		<b>1,101,046</b>	<b>1,279,087</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>1,101,046</b>	<b>1,279,087</b>
法人税、住民税及び事業税		914	703
法人税等調整額		△2	10
<b>法人税等合計</b>		<b>911</b>	<b>713</b>
<b>当期純利益</b>		<b>1,100,134</b>	<b>1,278,374</b>
<b>前期繰越利益</b>		<b>11,027</b>	<b>11,451</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>1,111,161</b>	<b>1,289,825</b>

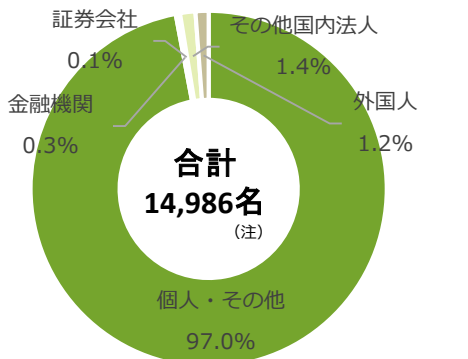


投資主の状況

所有者別投資口数の割合

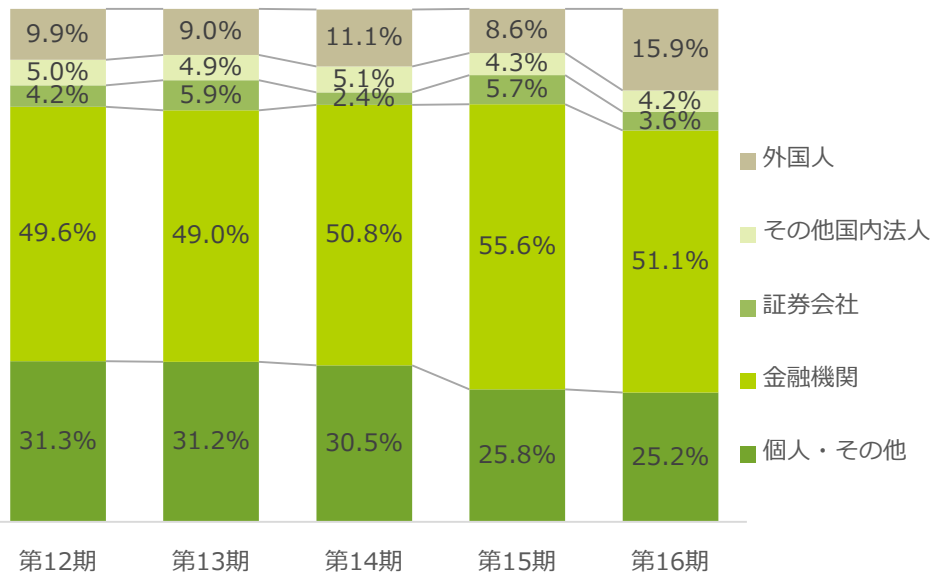


所有者別投資主数の割合



(注) 前期比△322名

所有者別投資口割合の推移(直近5期)



(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

上位投資主一覧

順位	氏名または名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	90,151	25.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	59,637	16.6
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,857	4.1
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	11,587	3.2
5	モルガン・スタンレー M U F G証券株式会社	6,333	1.8
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,458	1.2
7	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
7	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
7	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
10	SMBC日興証券株式会社	3,382	0.9
	合計	202,405	56.3

## 投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

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

社会インフラとしての  
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して  
生き生きと生活できる社会の実現

## 3つの特長

1

**成長が見込まれるヘルスケア市場**

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

2

**スポンサーによる強力なサポート**

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

3

**長期安定的なキャッシュフロー**

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

## オペレーターの協力のもと、投資主の皆様へ投資主優待を実施

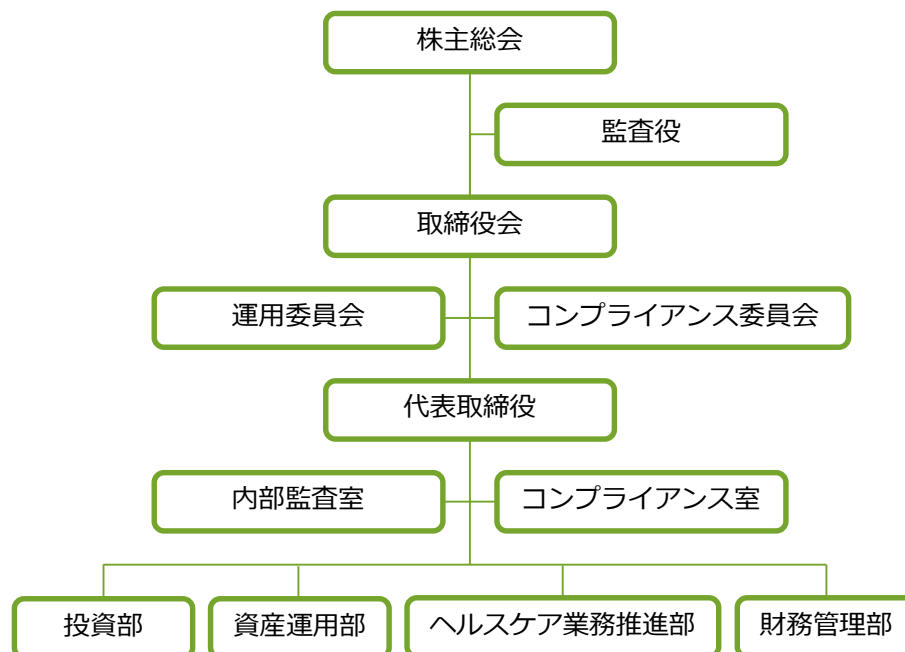
会社名		優待内容
SOMPOケア株式会社	 <b>SOMPOケア</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引または月額利用料割引</li> </ul>
株式会社JAPANライフデザイン	 <b>Japan Life Design</b> <small>願ける最良の人生の為に</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 入居一時金割引</li> </ul>
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社	 <b>GREEN LIFE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
株式会社さわやか倶楽部	 <b>さわやか倶楽部</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 初月利用料割引</li> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
株式会社アズパートナーズ	<small>暮らしを、共に。</small>  <b>as partners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居一時金割引</li> <li>● 月額利用料割引</li> <li>● 無料体験入居（3泊4日）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
プラウドライフ株式会社	 <b>プラウドライフ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引または敷金0円</li> </ul>
ライフケアデザイン株式会社	 <b>ライフケアデザイン</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払金割引</li> </ul>
株式会社ニチイケアパレス	 <b>ニチイ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 初回入居時費用割引</li> </ul>
株式会社ノアコンツェル	 <b>ノアコンツェル</b> <small>NOAH KONZER CO., LTD 株式会社ノアコンツェル</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料昼食付見学</li> <li>● 敷金割引</li> </ul>

(注) 優待内容は2023年1月期末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

## 会社概要

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	
設立年月日	2013年11月28日	
資本金	150百万円	
代表取締役社長	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	4.7%
	銀泉	4.7%
	神戸土地建物	4.7%
	室町建物	4.7%
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号	
	宅地建物取引業免許 東京都知事(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。



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

### シップヘルスケアホールディングス株式会社

本社所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役会長 古川國久 代表取締役社長 大橋太
設立年月日	1992年8月
資本金	15,553百万円
売上高	連結514,353百万円(2022年3月期)

### NECキャピタルソリューション株式会社

本社所在地	東京都港区港南2-15-3
代表者	代表取締役社長 菅沼正明
設立年月日	1978年11月
資本金	3,776百万円
売上高	230,196百万円(2022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 高島誠
資本金	1,770,996百万円

## 本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点（2023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。