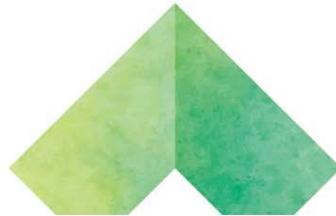


 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

病院不動産の取得及び
業績予想の修正に係る補足説明資料

平成29年11月1日



証券コード:3455

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

今回の病院不動産取得のポイント

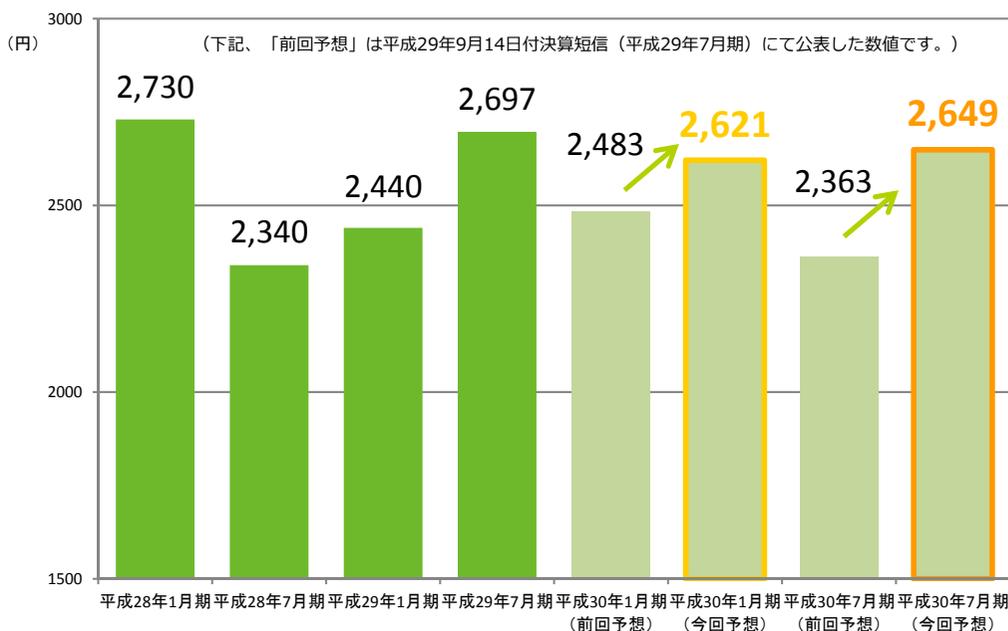
1 リート初の病院不動産の組み入れ

- 国が定めた「病院ガイドライン」(注1)に準拠した社内体制を整備
- ヘルスケアリートとしてのプレゼンス拡大と今後の成長への弾み

2 ポートフォリオの向上と分配金の拡大

- 利回りの向上と長期安定的なキャッシュフローの強化
 - 鑑定NOI利回り(注2) **(7.4%)** 賃料固定・期間**30年**の長期賃貸借契約
- 手許資金を有効活用、1口当たり予想分配金は増加(注3)
 - 平成30年1月期 **2,483円→2,621円(+5.5%)** 平成30年7月期 **2,363円→2,649円(+12.1%)**

1口当たり分配金の実績及び予想値



ポートフォリオ概要

	平成27年3月 新規上場時点	平成29年7月 期末時点	取得予定資産	平成29年11月 取得予定資産取得後
物件数	16物件	24物件	1物件	25物件
取得(予定)価格合計	236億円	384億円	20億円	405億円
鑑定評価額合計	243億円	417億円	22億円	440億円
(平均)鑑定NOI利回り	5.8%	5.6%	7.4%	5.7%
(加重平均)賃貸借契約残存期間	13.6年	13.9年	29.4年	14.4年

賃料固定、長期賃貸借契約

(注1)「病院ガイドライン」とは、国土交通省が平成27年6月26日に公表した「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」をいいます。本書において、以下同様です。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。本書において、以下同様です。

(注3)一定条件の下に算出した平成29年11月1日時点の予想数値であり、将来の分配金を保証するものではありません。

前提条件については、平成29年11月1日に公表した「平成30年1月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成30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」をご参照ください。

病院を取り巻く環境

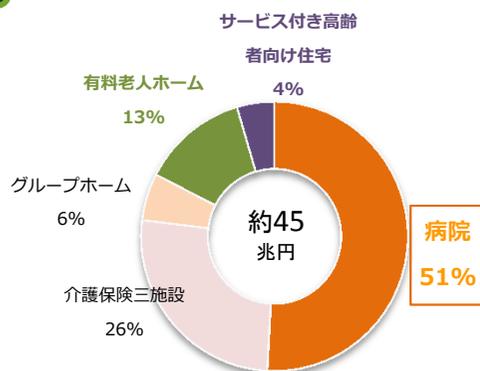
団塊の世代が75歳以上となる平成37年（2025年）を目途

- ①地域包括ケアシステムの構築
- ②地域医療構想の実現～構想区域（二次医療圏）の医療需要に即した病床の機能分化・連携の推進（注）

病院不動産の特徴

- 市場規模は約23兆円
- 大半が自己保有
- 病院の耐震化率は7割程度（平成28年度調査）
- 物件の転用性、流動性は限定的
- 個別性が強く、投資判断には高度な目利き力が必要

ヘルスケア施設の不動産市場規模（平成28年6月時点）



KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算

リート活用の機会

- 建物の建替え・増築（医療機能の強化・転換、耐震補強）
- 事業承継に伴うファイナンス組み換え
- 複合型開発
- M&A時の不動産売却
- 財務体質の強化
- 事業再生型ファンドの出口

本投資法人の運用方針

主な投資対象となる病院不動産

地域医療構想の中で、確たる役割を果たしていける病院

- ◆ 賃借人である医療法人の事業性と財務内容
- ◆ 構想区域（二次医療圏）におけるポジショニング（注）

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
 - 病院のみの上限は設定しない

「病院ガイドライン」に準拠した投資運用体制

- ◆ 病院関係者との信頼関係構築
 - 医療法等の規定・通知を遵守
 - 病院事業に精通した専門家を社内に配置
 - あくまで大家であり、病院経営には関与しない
- ◆ 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

本投資法人の強み

- 主要スポンサーが有する「医療」に関する豊富な知見
- 広範なネットワークの活用



病院経営の目利きと関係者との信頼関係に基づく安定的な運用基盤

（注）構想区域（二次医療圏）については、6ページをご参照ください。

病院概要



名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市北区木崎761番地
オペレーター	医療法人愛広会
開設年月	平成2年6月 (前身である尾山病院として開設)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、神経内科、歯科・歯科口腔外科
専門外来	骨粗しょう症予防外来、スポーツリハビリ外来、もの忘れ外来、禁煙外来
病床数	168床 (一般病床：108床、療養病床：60床)
延床面積	13,476.55㎡
建築時期	南病棟：平成2年4月新築 ：平成25年9月増築 北病棟及び機械棟：平成13年2月新築 ：平成25年9月増築
鑑定評価額	2,260百万円 (平成29年9月30日時点)
取得予定価格	2,060百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
鑑定NOI利回り	7.4%

特徴：
回復期リハビリテーションを中心に、転倒予防やスポーツリハビリテーション、在宅支援のための通所リハビリテーション等を併せ持つ。隣接地で介護老人保健施設、グループホーム等も運営。

院内のレイアウトは、新潟県有数の広さを誇る機能訓練室を始め、作業療法室、言語治療室など、リハビリテーションに関する機能をすべて集中させ、患者の移動が極力少なくできるように配慮がなされている。

一般病床では、整形外科の急性期機能を有するとともに、地域包括ケア病棟への転換を進め在宅復帰支援にも努めている。

外部評価：
日本医療機能評価機構 認定病院（認定番号 JC1424 ver.6）
付加機能評価（リハビリテーション機能（回復期）ver.2

主な施設基準：
一般病棟入院基本料13対1（30床）
地域包括ケア入院医療管理料1（30床）
回復期リハビリテーション病棟入院基本料1（60床）
地域包括ケア病棟入院料1（48床）

※施設基準の末尾の1は、医療機能が高く、得られる診療報酬が最も高いことを示します。

オペレーター概要

医療法人 愛広会 medical corporation AIKOKAI

■ 教育分野及び医療・福祉分野で広範に事業を展開するNSGグループ[®]（注）に属する医療法人

法人名	医療法人愛広会
代表者	理事長 池田弘
所在地	新潟県新潟市北区木崎761番地
設立年月	平成5年11月
職員数	1,328名(平成29年10月15日現在)
病床数	病院（2施設）348床、介護老人保健施設（6施設）630床
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・病院、診療所、介護老人保健施設の運営 ・訪問看護、訪問リハビリテーション、訪問介護、デイサービス等の在宅サービスの提供 ・グループホーム、小規模多機能型居宅介護施設の運営 ・有料老人ホームの運営 ・疾病予防のための運動施設の運営

（注）NSGグループについては、7ページをご参照ください。

本物件取得の経緯

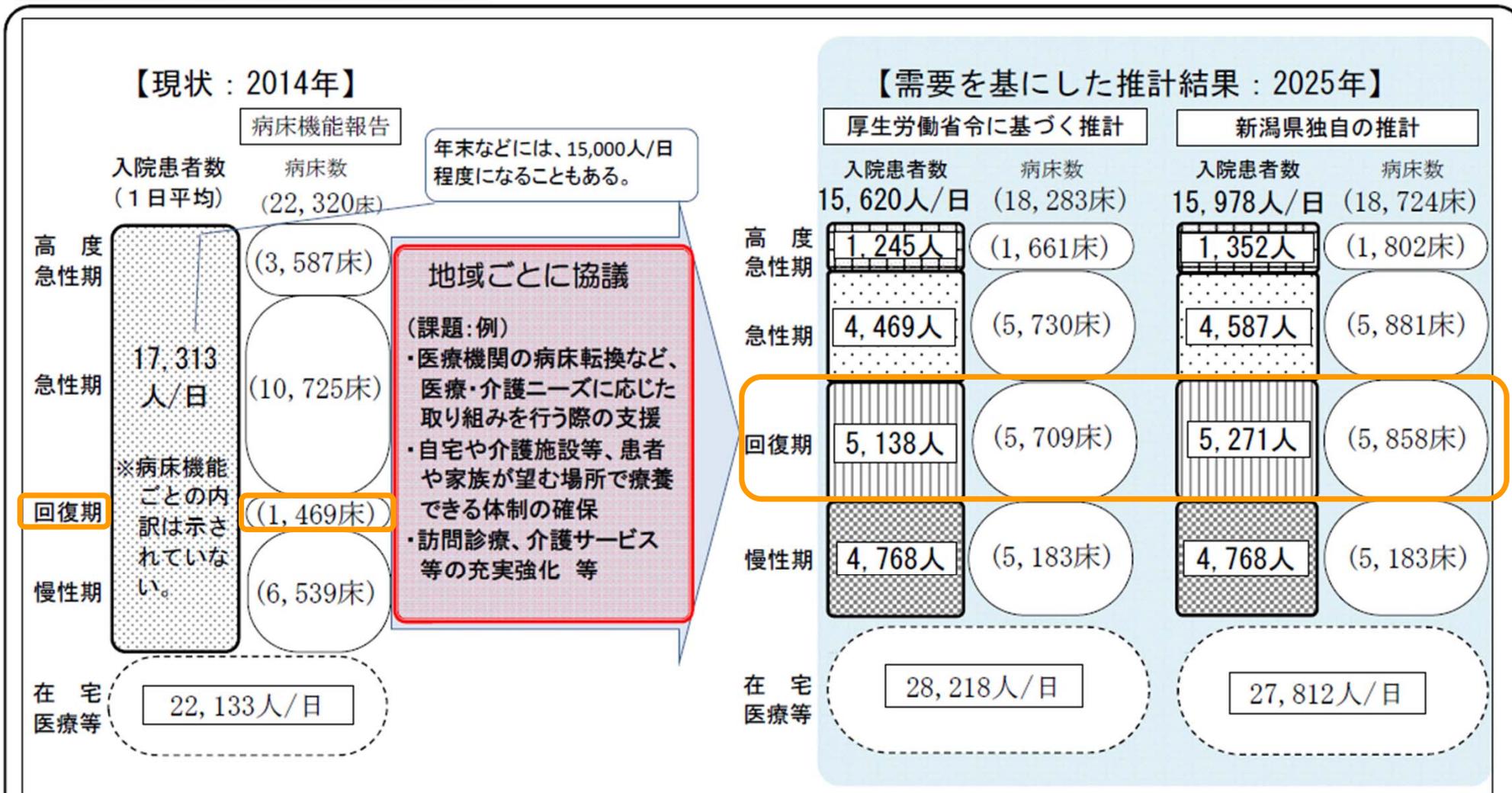
■ スポンサーのネットワーク・ウェアハウジング機能を活用した物件のソーシング

～ 平成29年3月	医療法人愛広会の流動化ニーズを捕捉
平成29年3月3日	介護付有料老人ホーム「愛広苑壺番館」を取得
平成29年3月29日	スポンサーの三井住友ファイナンス&リースが「新潟リハビリテーション病院」を取得。本資産運用会社が優先交渉権を取得
平成29年11月10日	本投資法人による「新潟リハビリテーション病院」の取得（予定）

新潟リハビリテーション病院は、地域医療構想の中で、今後病床数が大きく不足するとされている回復期機能を主に担う（下図 □ 部分）

新潟県の現状（入院患者数）と2025年の推計

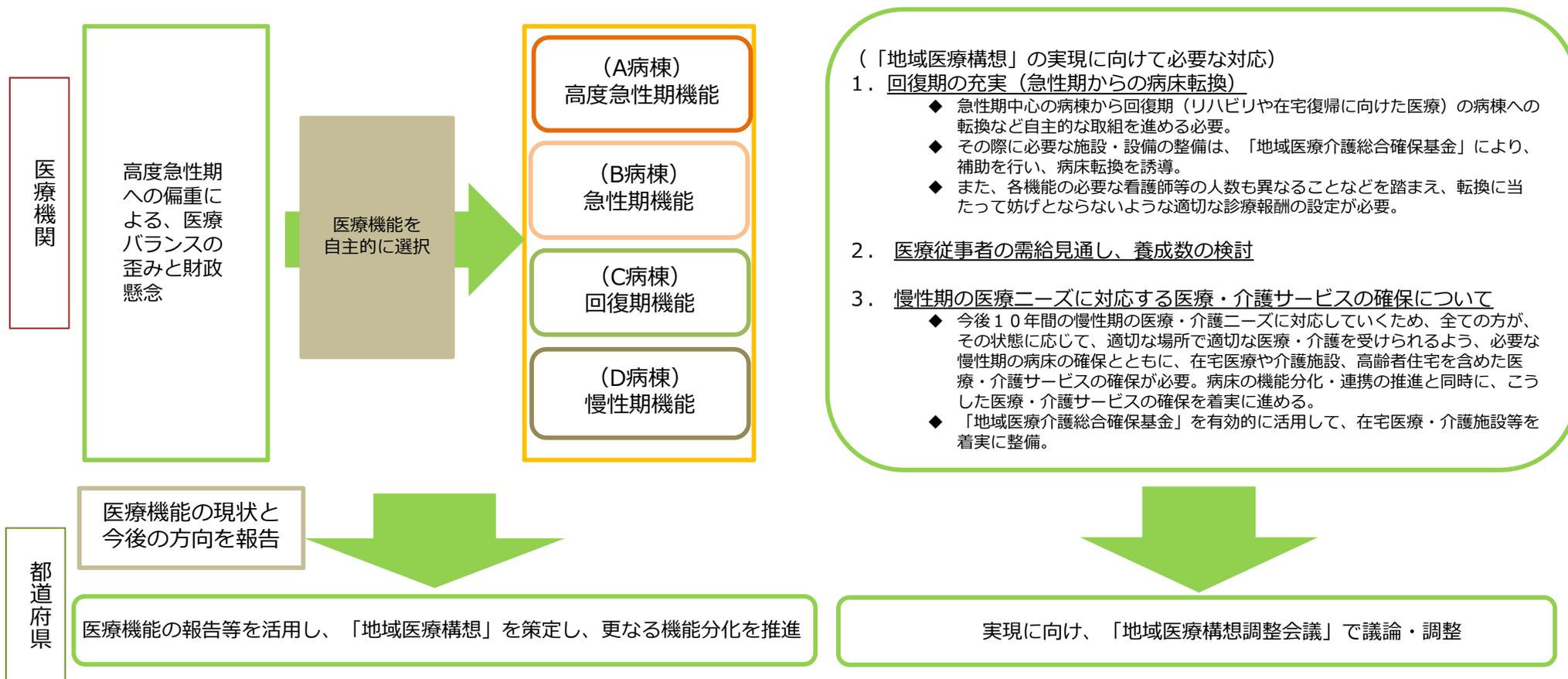
現状と2025年（新潟県）



(注) 上図は、新潟県「地域医療構想【概要版】」(<http://www.pref.niigata.lg.jp/fukushihoken/1356864931803.html>) を基に本資産運用会社作成

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、医療機能ごとに平成37年の医療需要と病床の必要量を推計し、策定します。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作成

医療圏について

都道府県は、医療計画の中で、病院の病床及び診療所の病床の整備を図るべき地域的単位として区分する医療圏を定めることとされています。

二次医療圏

全国344医療圏（平成25年4月現在）
※地域医療構想における「構想区域」とほぼ同一

【医療圏設定の考え方】

一体の区域として病院等における入院に係る医療を提供することが相当である単位として設定。その際、以下の社会的条件を考慮する。

- ・ 地理的条件等の自然的条件
- ・ 日常生活の需要の充足状況
- ・ 交通事情 等

一般の入院に係る医療を提供

三次医療圏

全国52医療圏（平成25年4月現在）
※都道府県ごと、北海道のみ6医療圏

【医療圏設定の考え方】

都道府県の区域を単位として設定
ただし、都道府県の区域が著しく広いことその他特別な事情があるときは、複数の区域又は都道府県をまたがる区域を設定することができる。

特殊な医療を提供

(例)

臓器移植等の先進的技術を必要とする医療
高圧酸素療法等特殊な医療機器の使用を必要とする医療
先天性胆道閉鎖症等発生頻度が低い疾病に関する医療
広範囲熱傷、指肢切断、急性中毒等の特に専門性の高い救急医療 等

- NSGグループは「教育」「医療・福祉」の分野を中核とする総合的な企業グループであり、社員・職員の総数はグループ及び支援法人と合わせ1万人を超えています(注)



医療・介護・福祉事業		
医療		
急性期	回復期	維持期
新潟脳外科病院	新潟リハビリテーション病院	豊浦病院
早期回復・社会復帰 症状が発症し、手術や治療を実施 症状に応じた早期のリハビリ	機能回復生活機能の向上 より早い社会復帰・在宅復帰を 目指したリハビリを実施	生活機能の維持・向上 回復した機能を 再び低下させない事が大切
介護		
介護予防サービス	居宅サービス	施設サービス
アクティブデイぼたんやま ヘルパーステーション新井等	はあとふるあたご柳都大橋 ベスト・ケア板橋ステーション 等	介護付有料老人ホーム 愛広苑吉番館 介護老人保健施設 グループホーム
要介護度の上昇を防ぎ 生活機能を向上	家庭での介護や 身の回りの世話を援助	介護やリハビリで 日常生活を視線
福祉		
高齢者福祉	児童福祉	障害者福祉
特別養護老人ホーム三和愛宕の園 ケアハウスせきかわ等	ひだまり保育園 あたごとまと保育園	障がい者支援施設松湯の園 障がい者就労支援センター ドリーム等
住み慣れた地域や住まいで尊厳あ る自立した生活を支援	子どもの健やかな成長と保護者の 子育てを支援	地域における 自立した生活のための支援

(注) 平成28年4月1日現在

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おります。

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。