


ヘルスケア&メディカル投資法人


決算説明資料

2020年7月期(第11期)

2020年9月15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11期（2020年7月期）のハイライト	P3
2. 新型コロナウイルス感染拡大の影響	P4
3. 投資口価格の推移	P5
4. 第11期（2020年7月期）の主要な指標	P6
5. 第11期（2020年7月期）実績	P7
6. 第12期（2021年1月期）及び第13期（2021年7月期）の業績予想	P8
7. 外部成長	P9
8. 財務状況	P10
9. 1口当たり分配金の推移	P11

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	P13
2. 長期安定的なキャッシュフロー	P14

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. 高齢者向け施設・住宅案件への取組み	P19
4. 病院案件への取組み	P20
5. ESGへの取組み	P21

IV Appendix

決算概要



1. 第11期（2020年7月期）のハイライト

1 業績

- 営業収益 : 2,023百万円 (前期比+10百万円、予想比+8百万円)
- 当期純利益 : 917百万円 (前期比△25百万円、予想比+26百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,240円 (前期比△80円、予想比+90円)
- 1口当たりNAV : 119,842円 (前期比+539円)

2 財務状況

- 有利子負債は総額331.5億円 (前期末比+7億円)、LTVは48.1% (前期末比+0.5%)
- 長期発行体格付 (JCR) A (安定的)

3 運用状況

- 資産規模は36物件/663億円に拡大、含み益は51億円
 - 有料老人ホーム「サニーライフ鎌倉」を新規取得
 - 「ベルジ武尊」(第9期取得済)の底地(一部)を追加取得し、完全所有権化
- パイプラインは総額約170億円まで積み上げ
- ポートフォリオ稼働率は100%

2.新型コロナウイルス感染拡大の影響

新型コロナウイルス感染拡大による本投資法人の運用状況への影響は限定的です。

既存ポートフォリオへの影響

- 安定的な賃料収入を確保
 - 厳選したオペレーターと賃料固定・長期の賃貸借契約を締結
 - サブテナントを含め、賃料減免・支払い猶予、中途解約なし
- 安定的な施設運営を継続
 - 感染症対策の更なる徹底、入居者の感染事例なし（第11期末時点）
 - 平均入居率^(注)は92.6%と高い水準を確保

(注) 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の合計を定員数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。

<賃料固定・長期の賃貸借契約>

平均残存年数
13.8年

固定賃料比率
100%

稼働率
100%

<新型コロナ禍に対する取組事例>

- 入居者、職員のメディカルチェックの徹底
- 面会者・取引業者の入館制限、オンラインでの面会実施
- 職員への慰労金の支給

外部成長への影響

- ヘルスケア施設の投資環境に大きな変化なし（取得目線、取引利回り、鑑定評価等）
- 超高齢社会におけるヘルスケア施設に対する底堅い需要

財務面への影響

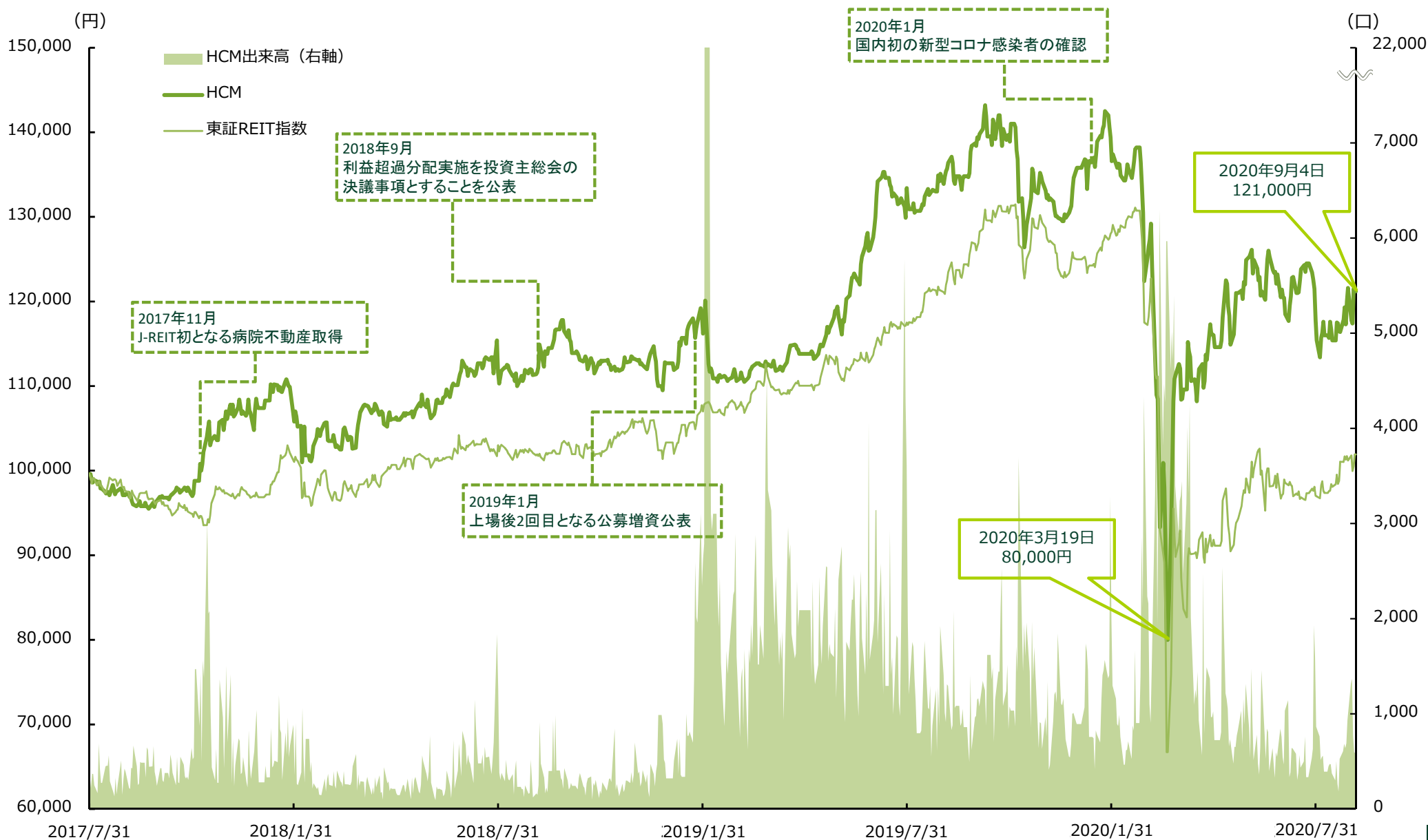
- レンダーの融資姿勢に大きな変化なし

現時点で、本投資法人の業績への悪影響はありません。

従来からの資産運用方針を堅持し、ポートフォリオの拡大と安定運用に注力します。

3. 投資口価格の推移

投資口価格は一時8万円以下まで下落したものの、足許は12万円前後で推移しています。



(注) 東証REIT指数は、2017年7月31日終値で相対化したものです。

4. 第11期（2020年7月期）の主要な指標

()内は前期末比増減

Asset（資産の部）

保有物件数	36物件 (+1物件)
取得価格合計	663億円 (+14億円)
鑑定評価額合計	718億円 (+14億円)
含み益	51億円 (+2億円)
平均鑑定NOI利回り	5.6% (±0%)
稼働率	100% (±0%)
固定賃料比率	100% (±0%)
三大都市圏投資比率	86.3% (+0.2%)
賃貸借契約平均残存年数	13.8年 (△0.4年)

Debt（負債の部）

有利子負債総額	331.5億円 (+7.0億円)
平均残存年数	2.9年 (△0.6年)
平均金利	0.57% (△0.01%)
長期比率	88.8% (△2.0%)
固定金利比率	97.9% (△2.1%)
LTV	48.1% (+0.5%)
長期発行体格付（JCR）	A（安定的）

Equity（純資産の部）

時価総額合計	358億円 (△68億円)
1口当たり分配金	3,240円 (△80円)
利益超過分配金 ^(注) (出資の払戻しに相当)	289円 (+4円)
1口当たりNAV	119,842円 (+539円)

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

5. 第11期（2020年7月期）実績

新たな物件取得により賃料収入が増加、また、修繕費等の減少もあり、1口当たり分配金は予想比+90円の3,240円を実現しました。

(単位：百万円)

	第10期 (2020年1月期)		第11期 (2020年7月期)			
	実績	予想(注2)	実績	対 予想比	対 第10期比	
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$ (%)
営業収益	2,013	2,015	2,023	+8	+10	+0.5
営業費用	909	968	951	△16	+41	+4.6
賃貸事業費用	601	661	652	△9	+51	+8.5
(減価償却費)	443	448	450	+2	+6	+1.6
営業利益	1,103	1,047	1,072	+24	△31	△2.8
経常利益	944	891	918	+26	△25	△2.7
当期純利益	943	890	917	+26	△25	△2.7
1口当たり分配金(円)	3,320	3,150	3,240	+90	△80	△2.4
利益分配金	3,027	2,864	2,928	+87	△84	△2.8
一時差異等調整引当額 からの分配金	8		23			
利益超過分配金 (出資の払戻し) ^(注1)	285	286	289	+3	+4	+1.4
1口当たりNAV(円)	119,303	-	119,842	-	+539	+0.5

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

(注2) 第11期予想(B)は2020年3月17日付「2020年1月期(第10期)決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第11期実績(対予想比)

営業収益の差異(+8)

- 賃貸事業収入の増加(+8)
 - 新規物件取得(+7)

営業費用の差異(△16)

- 賃貸事業費用の減少(△9)
 - 修繕費(△11)
 - 減価償却費(+2)
- 一般管理費の減少(△7)
 - IR費用(△2)
 - 弁護士報酬等(△3)

第11期実績(対第10期比)

営業収益の差異(+10)

- 賃貸事業収入の増加(+10)
 - 新規物件の取得(+7)
 - 新規テナントの誘致(+2)

営業費用の差異(+41)

- 賃貸事業費用の増加(+51)
 - 第9期取得物件に係る固都税の費用化(+49)
- 一般管理費の減少(△9)
 - 資産運用報酬(△3)
 - IR費用(△1)

6. 第12期（2021年1月期）及び第13期（2021年7月期）の業績予想

第12期は前期に取得した物件の賃料収入が通期で寄与。
1口当たり分配金は3,205円(当初予想比+80円)を見込んでいます。

(単位：百万円)

	第11期 (2020年7月期)	第12期 (2021年1月期)			第13期 (2021年7月期)		
	実績	当初 予想(注2)	予想	対 当初予想比	対 第11期比	予想	対 第12期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,023	2,015	2,058	+42	+34	2,058	0
営業費用	951	976	995	+18	+43	992	△2
賃貸事業費用	652	667	680	+12	+28	688	+8
(減価償却費)	450	453	461	+8	+10	468	+6
営業利益	1,072	1,039	1,063	+24	△8	1,066	+2
経常利益	918	882	905	+22	△13	905	0
当期純利益	917	881	904	+22	△13	904	0
1口当たり分配金(円)	3,240	3,125	3,205	+80	△35	3,210	+5
1口当たり分配金 (利益超過分配金(出資の払戻し) (注1)を含まない)	2,951	2,835	2,908	+73	△43	2,908	0
利益超過分配金 (出資の払戻し)(注1)	289	290	297	+7	+8	302	+5

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

(注2) 第12期当初予想(B)は2020年3月17日付「2020年1月期(第10期)決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第12期予想(対第11期実績比)

営業収益の差異(+34)

- 第11期取得物件の賃料収入の通期寄与(+35)

営業費用の差異(+43)

- 賃貸事業費用の増加(+28)
 - 修繕費(+16)
 - 減価償却費(+10)
- 一般管理費の増加(+15)
 - 投資主総会関連費用(+7)
 - 継続ER費用等(+4)

第13期予想(対第12期予想比)

営業費用の差異(△2)

- 賃貸事業費用の増加(+8)
 - 第11期取得物件に係る固都税の費用化(+2)
 - 減価償却費(+6)
- 一般管理費の減少(△10)
 - 資産運用報酬(△2)
 - 投資主総会関連費用(△7)

スポンサーサポートを活用して、新たに物件を取得したほか、引き続きパイプラインの拡大を図りました。

【新規取得】サニーライフ鎌倉



タイプ	住宅型有料老人ホーム
所在地	神奈川県鎌倉市
オペレーター名	株式会社川島コーポレーション
開設年月	2014年11月
鑑定評価額	1,550百万円（価格時点：2020年5月31日）
取得日	2020年6月29日
取得価格	1,418百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
居室数 / 定員数	128室 / 128人
入居率（注）	98.4%
取得先	合同会社MYGK3号

（注）入居率は2019年10月1日付の重要事項説明書に基づいて記載しています。

● 取得のポイント

強力なスポンサーサポート

スポンサーのネットワークおよびウェアハウジング機能を活用した、相対取引での物件取得

好立地

最寄り駅から徒歩約3分と交通至便の立地。加えて、充実したサービスと競争力のある料金設定が相俟って、高い入居率を維持

優良なオペレーター

川島コーポレーションは、「サニーライフ」をメインブランドとして有料老人ホームを全国展開する業界大手(定員数は12,056名で全国第5位)（注）

（注）（出所）週刊高齢者住宅新聞 2020年8月5・12日号（第594号）

【追加取得】ベルジ武尊（底地）

タイプ	介護付有料老人ホーム
所在地	群馬県利根郡川場村
オペレーター名	ベルジ株式会社
取得日	2020年4月1日
取得価格	38百万円



● 取得のポイント

2019年2月に取得した「ベルジ武尊」の底地（一部）を追加取得し、完全所有権化。年間賃貸費用（地代）1百万円の削減効果。

パイプラインの拡大

- スポンサーサポートを活用した積極的なパイプラインの積み上げ



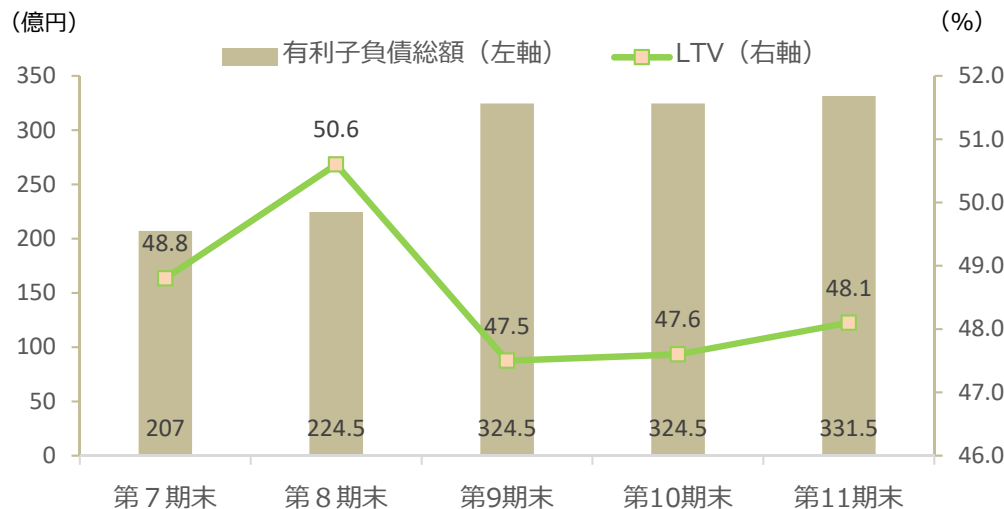
8. 財務状況

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。

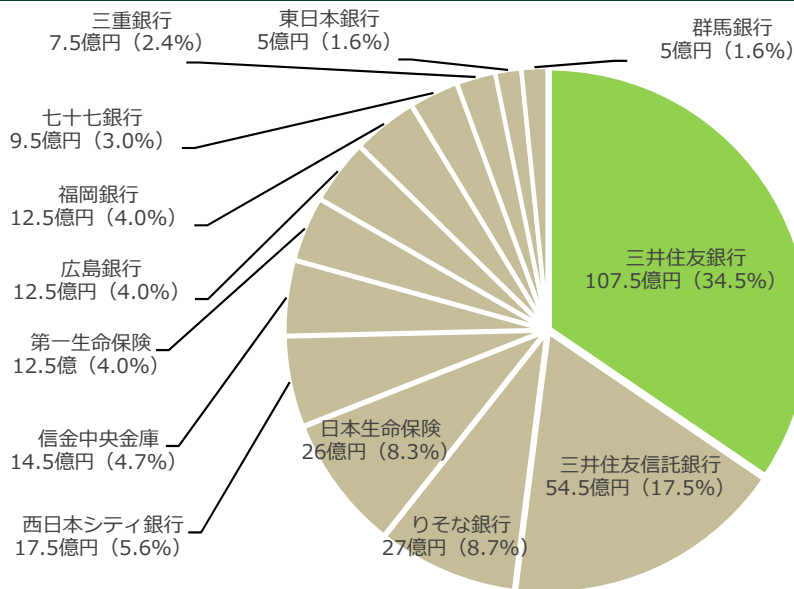
有利子負債の状況

		第10期末	第11期末	増減
有利子負債総額	(億円)	324.5	331.5	+7
(うち、投資法人債)	(億円)	20	20	±0
LTV	(%)	47.6	48.1	+0.5
固定金利比率	(%)	100	97.9	△2.1
平均金利	(%)	0.58	0.57	△0.01

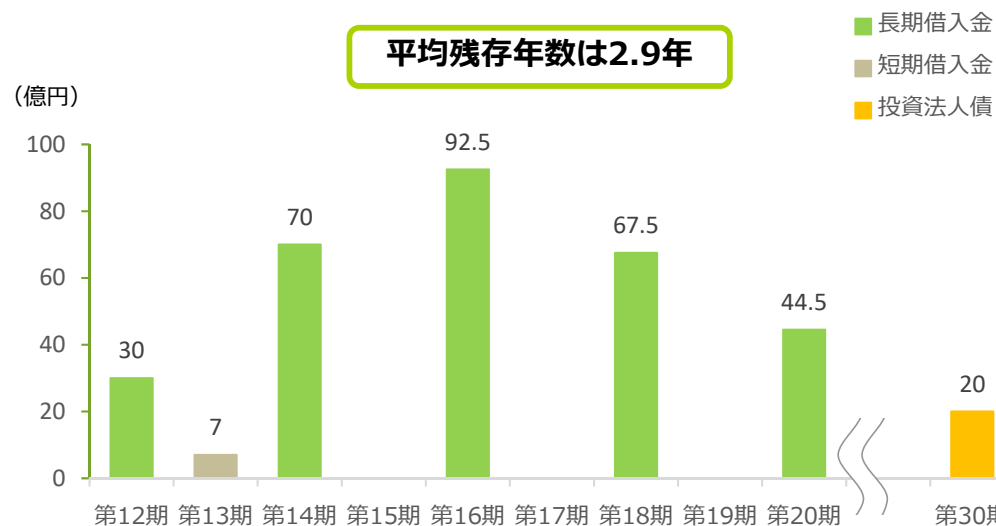
LTVと有利子負債総額の推移



借入先の分散状況

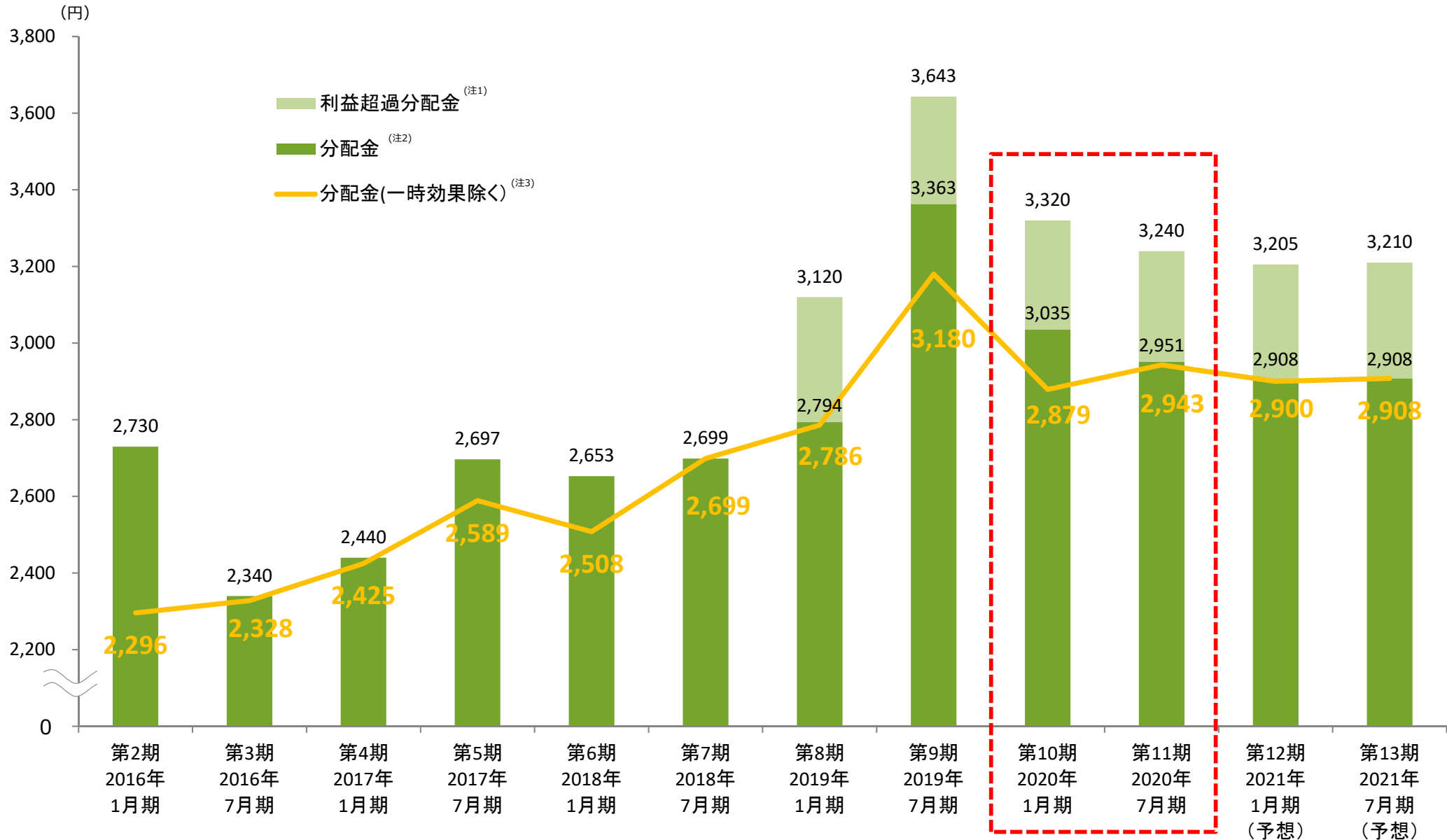


返済期限の分散状況



9. 1口当たり分配金の推移

本投資法人の一時効果を除く分配金はコロナ禍においても増加しています。また、第11期以降においても大幅な減少は見込んでおらず、ディフェンシブなセクターとして安定した分配を目指します。



(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。

ポートフォリオ運用状況

II

1. ポートフォリオハイライト

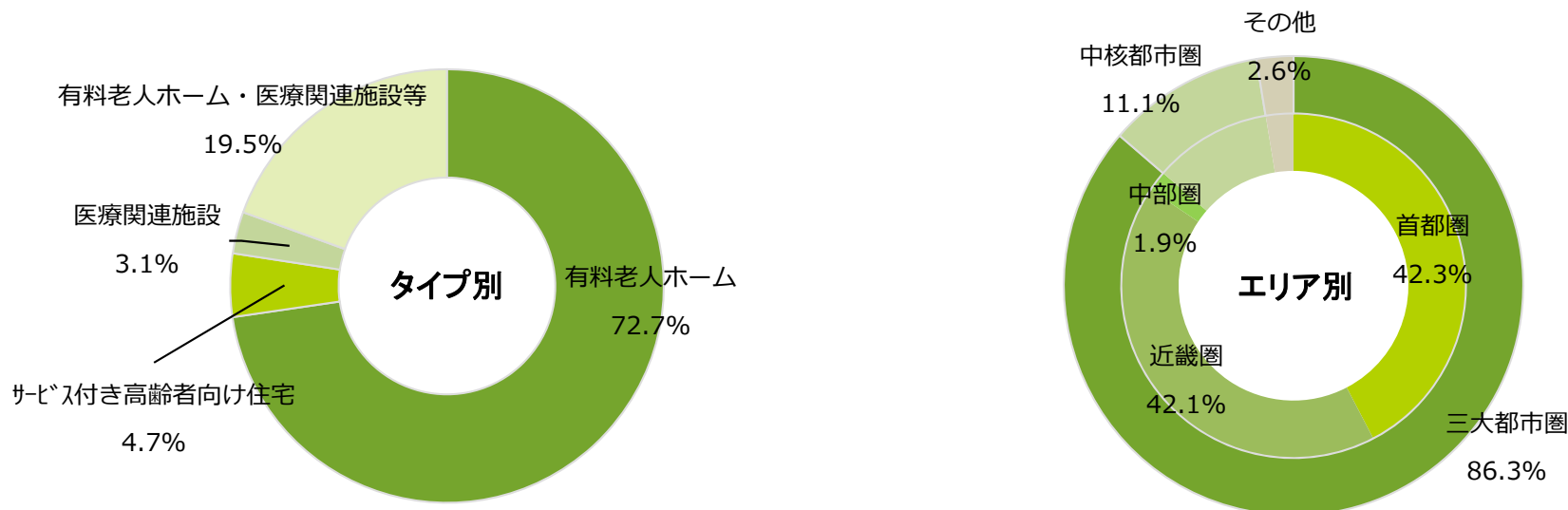
主要データ

保有物件数 36物件 (+1物件)	取得価格合計 663億円 (+14億円)	鑑定評価額合計 (注1) 718億円 (+14億円)	平均鑑定NOI 利回り 5.6% (±0%)
平均築年数 (注1) 15.8年 (+0.3年)	賃貸借契約平均 残存年数 (注1) 13.8年 (△0.4年)	固定賃料比率 100% (±0%)	稼働率 100% (±0%)

(注1) 「鑑定評価額合計」は、2020年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2020年7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。

(注2) ()は第10期末比です。

分散状況 (注)



(注) 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。

2. 長期安定的なキャッシュフロー

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ています。期中の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を確保しています。

オペレーターに対する目利きとモニタリング

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

事業運営能力

経営の安定性

事業デューデリジェンス (取得後を含む)

- ◆ 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

コンプライアンス

施設の
運営状況

財務状況

虐待防止策

安全管理体制

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12社
- 医療法人協和会は、6病院 (2,024床)、4介護老人保健施設 (495床)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)

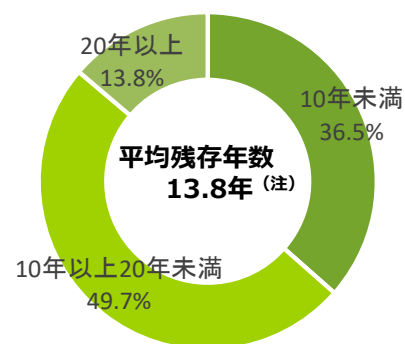
オペレーター	総定員数 (注2)	比率 (%)
グリーンライフ株式会社	4,373名 (全国22位) (注3)	28.5
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	25,740名 (全国1位)	17.3
医療法人協和会	-	11.5
株式会社ベネッセスタイルケア	18,886名 (全国2位)	9.7

(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案分しています。

(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2020年8月5・12日号 (第594号)

(注3) シップヘルスケアホールディングス株式会社全体の数字です。

賃料固定・長期の賃貸借契約



(注) 2020年7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。

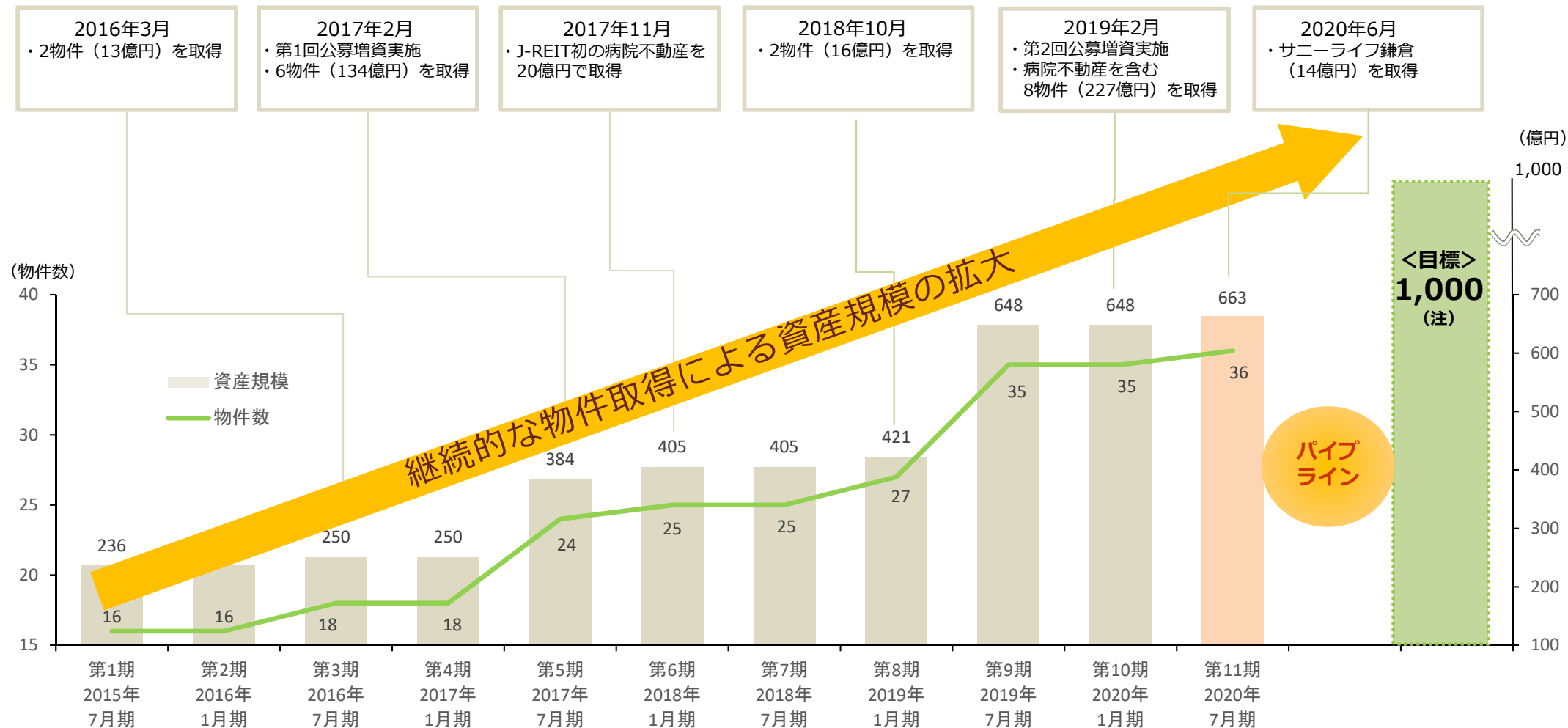
投資主価値向上への取組み



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。
 継続的な物件取得により、資産規模は上場時の約2.8倍の663億円へと拡大しました。

資産規模と物件数の推移

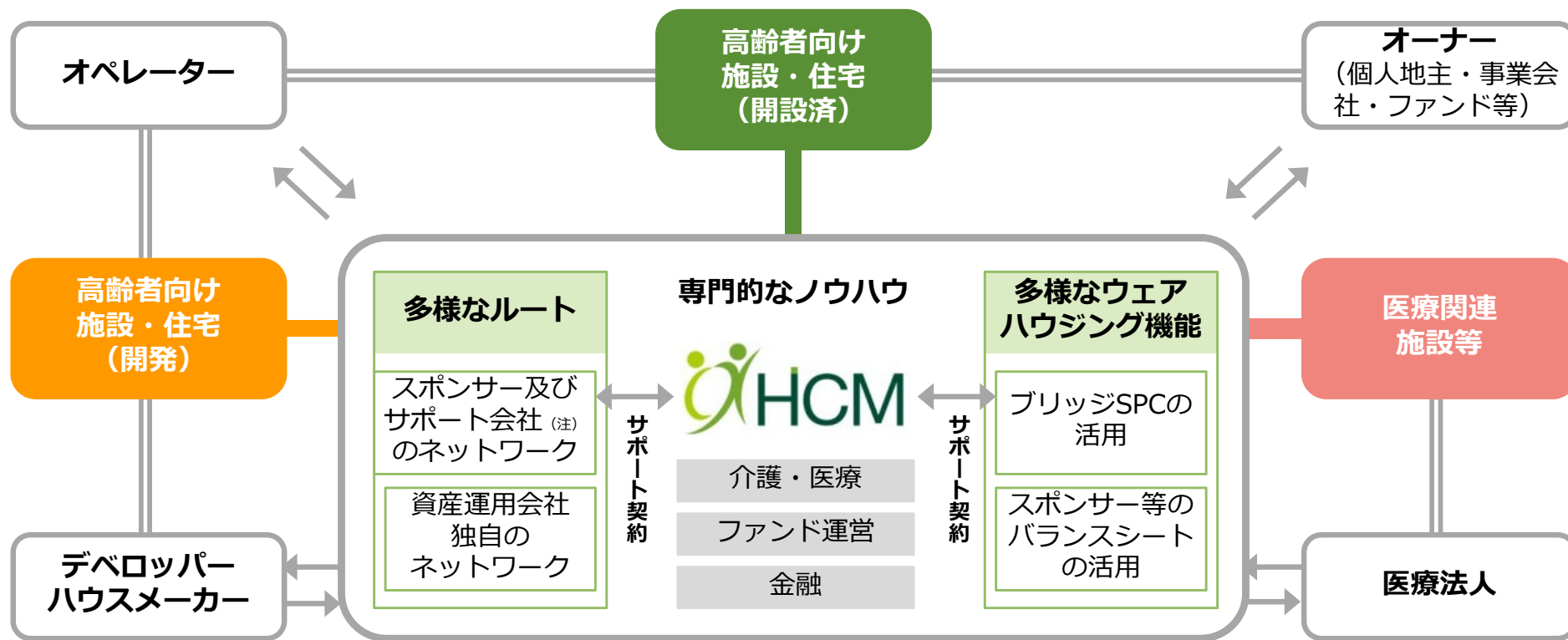


(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

2. 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等との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」を通じて、パイプラインの拡充・強化を図っています。

良質な案件・情報が集まる仕組み



(注)「サポート会社」とは、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結している会社をいいます。

2. パイプラインの拡充 (2)

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170億円のパイプライン

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 80室)

有料老人ホーム



さわやかひがしおおさか館
(大阪府東大阪市 94室)

有料老人ホーム (開発)



サニーライフ板橋志村
(東京都板橋区 83室)

有料老人ホーム



まどか南浦和
(埼玉県川口市 54室)

サービス付き高齢者向け住宅



ノアガーデン カーサ・リッツ
(北海道札幌市 49室)

有料老人ホーム (開発)



メディカル・リハビリホーム
グランド豊田元町
(愛知県豊田市 75室)

(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. 高齢者向け施設・住宅案件への取組み

開設済み物件

セール&リースバック

(物件所有者 = オペレーター)

- 財務体質の強化
- 肌理細かな物件の維持管理
- M&Aに伴う資金調達

オーナーチェンジ

(物件所有者 = オペレーター以外)

- 有活（投資）案件の出口
- 事業方針の変更

長期保有を前提とした
ヘルスケアリートへの不動産売却

取組み事例

既存有料老人ホームのオーナーチェンジ案件。デイサービスと診療所を併設。前所有者の資産入替ニーズを捕捉し、本投資法人への譲渡を前提にスポンサーが取得済。



ロイヤル川口
(埼玉県川口市 56室)

開発物件

オペレーター

- 地主の有活案件に依らない
- 機動的な新規開設
- 物件規模の大型化

デベロッパー等

- 開発・竣工後の売却先の確保

ヘルスケアリートを活用した新規開発

⇒ オペレーターの出店意向を前提とし、
リーシングリスクは限定的

取組み事例

既存有料老人ホームの新築移転案件。本投資法人のサポート会社が入手した土地の売り情報とオペレーターの移転ニーズをマッチングし、開発プロセスを主導。2018年11月開設済。



メディカル・リハビリホーム
グランド山鼻
(北海道札幌市 52室)

4. 病院案件への取組み

本投資法人の運用方針

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の違い
- 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・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

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**
 - 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
 - 建物の建替え・増改築

(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取得済。

5. ESGへの取組み

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。

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーとCO2排出削減 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	  
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止 介護スタッフの業務効率化・業務負担の軽減 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 病院の老朽化対応・耐震化推進 ワークライフバランス 	<ul style="list-style-type: none"> ソーシャルファイナンス (ソーシャルローン、ソーシャルボンド) での資金調達 社会課題の解決に向けた取組みをまとめたインパクトレポートの発行 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 - 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) テレワーク体制の整備 (資産運用会社) 	    
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引 (利益相反の防止) 各種リスクの管理 (反社会的勢力の排除を含む) 	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置 利害関係者取引におけるウェアハウジングルールの整備 投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長の分離 (2020年10月の投資主総会で決議予定) 	  

Appendix

IV

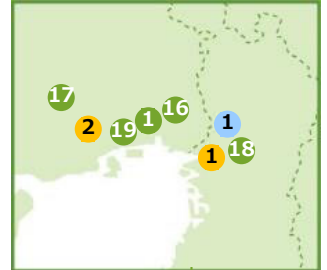
三大都市圏に
戦略的に投資



三大都市圏投資比率

86.3%

近畿圏 42.1%



中核都市圏 11.1%

首都圏 42.3%



中部圏 1.9%

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 ラヴィーレ町田小野路
⑩	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
⑪	さわやか立花館
⑫	さわやか和布刈館
⑬	さわやか田川館
⑭	グッドタイムホーム不動前
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	はびね神戸魚崎式番館
⑳	グランド鶴間・大和
㉑	スマイリングホームメディス足立
㉒	愛広苑壱番館ビル（愛広苑壱番館）
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	ベルジ箕輪
㉚	ベルジ武尊
㉛	サニーライフ北品川
㉜	サニーライフ鎌倉

有料老人ホーム					
	①	②	③	④	⑤
	アクアマリーン西宮浜	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
					
所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(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 (2.9%)	824百万円 (1.2%)	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%	96.6%	91.8%	94.1%
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 ^(注4)	16.8年	5.8年	5.8年	6.3年	6.8年

有料老人ホーム					
	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	アズハイム光が丘	アズハイム文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野
					
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	1,570百万円	1,650百万円	3,780百万円	3,230百万円
取得価格 (比率)	1,270百万円 (1.9%)	1,385百万円 (2.1%)	1,430百万円 (2.2%)	3,580百万円 (5.4%)	3,050百万円 (4.6%)
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%	88.8%	84.6%	69.8%	84.1%
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)	6.8年	13.6年	6.6年	7.2年	6.9年

	有料老人ホーム				
	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
	さわやか立花館	さわやか和布刈館	さわやか田川館	グッドタイムホーム不動前	ボンセジュール四つ木
					
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)	93百万円	85百万円	25百万円	91百万円	48百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%	6.2%	6.4%	5.2%	5.8%
鑑定評価額 ^(注1)	1,530百万円	1,400百万円	380百万円	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 (2.6%)	824百万円 (1.2%)
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)	97.1%	97.9%	98.3%	86.6%	89.2%
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)	7.5年	7.5年	7.5年	6.3年	5.4年

有料老人ホーム					
	16	17	18	19	20
	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)	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
					
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	1989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 (6.5%)	4,150 百万円 (6.3%)	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)	95.3%	99.3%	100.0%	100.0%	81.1%
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)	6.8年	20.6年	19.2年	20.6年	1.6年

有料老人ホーム					
	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕
	スマイリングホーム メディス足立	愛広苑耆番館ビル (愛広苑耆番館)	はなことば南	はなことば三浦	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
					
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 (3.4%)	770 百万円 (1.2%)	1,071百万円 (1.6%)	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)	96.3%	100.0%	98.0%	100.0%	87.9%
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)	16.5年	16.0年	12.3年	12.3年	7.4年

有料老人ホーム					
	26	27	28	29	30
	はなことば新横浜	はなことば新横浜 2号館	はなことば小田原	ベルジ箕輪	ベルジ武尊
					
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	91百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.8%	5.6%	6.7%	6.9%
鑑定評価額 ^(注1)	2,230百万円	401百万円	948百万円	1,700百万円	1,430百万円
取得価格 (比率)	2,071百万円 (3.1%)	375百万円 (0.6%)	880百万円 (1.3%)	1,620百万円 (2.4%)	1,328百万円 (2.0%)
敷地面積	894.00㎡	375.00㎡	1,202.12㎡	7,920.29㎡	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)	94.9%	93.3%	98.5%	92.7%	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)	12.3年	12.3年	12.3年	6.8年	6.8年

有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅	
31	32	1	2
サニーライフ北品川	サニーライフ鎌倉	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
			

所在地	東京都品川区北品川 3-8-6	神奈川県鎌倉市上町屋 字吉目214-4	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
最寄駅	京急電鉄本線 新馬場駅	湘南モノレール 「湘南町屋」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
竣工年月	2018年9月	2014年9月	2009年6月	2009年6月
取得時期	2019年7月期	2020年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	90百万円	76百万円	116百万円	72百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	5.3%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 ^(注1)	1,950百万円	1,550百万円	2,170百万円	1,340百万円
取得価格 (比率)	1,825百万円 (2.8%)	1,418百万円 (2.1%)	1,930 百万円 (2.9%)	1,200 百万円 (1.8%)
敷地面積	1,105.12㎡	2,055.67㎡	1,251.26㎡	743.22㎡
総賃貸可能面積	2,135.54㎡	3,817.91㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	S造/地上5階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	66室/66人	128室/128人	137室/137人	85室/85人
入居率 ^(注3)	87.9%	98.4%	96.4%	88.2%
オペレーター	川島コーポレーション	川島コーポレーション	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	23.2年	19.2年	14.0年	14.0年

医療関連施設等	有料老人ホーム ・医療関連施設等
①	①
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	新潟県新潟市北区木崎 761	大阪府豊中市新千里東町 1-4-3
最寄駅	JR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	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	152百万円	680百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.4%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,260百万円	14,200百万円
取得価格 (比率)	2,060百万円 (3.1%)	12,920百万円 (19.5%)
敷地面積	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	13,476.55㎡	24,813.85 ㎡
構造/階数 ^(注2)	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	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 ^(注3)	-	有老：100.0%
オペレーター	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4)	26.6年	18.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2020年7月31日時点のものです。鑑定NOIは百万円未満を、鑑定NOI利回りは小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

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

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

(注4) 賃貸借契約残存年数は、2020年7月31日時点の数値につき、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

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	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。	28.5 (注3)
グリーンライフ東日本 株式会社		38	-			
SOMPOケア 株式会社		434	-	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。	17.3
医療法人協和会		4 (注4)	6	-	6病院(2,026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、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	11.5
株式会社 ベネッセスタイルケア		330	-	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。	9.7
プラウドライフ 株式会社		27	-	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。	7.6

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	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		86	-	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	5.0
株式会社 川島コーポレーション		126	-	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	4.9
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	4.4
医療法人愛広会		11	2	売上高1,000億円を超える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。	愛広苑吉番館ビル(愛広苑吉番館) 新潟リハビリテーション病院	4.3
株式会社 アズパートナーズ		20	-	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	4.2
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	2.6

(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(2020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社のシェアは3.4%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2018年度の実績値を記載しています。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					2020年1月末		
			直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注3)	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 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
アクアマリーン西宮浜	立地評価研究所	2,140	2,160	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	1,570	1,580	4.8	1,560	4.6	5.0	76	1,580	△10
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,650	1,660	4.4	1,630	4.2	4.6	74	1,660	△10
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	3,780	3,820	4.9	3,740	4.7	5.1	193	3,790	△10
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	1,530	0
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,400	1,410	5.7	1,390	5.5	5.9	85	1,410	△10
さわやか田川館	日本不動産研究所	380	382	5.8	377	5.6	6.0	25	381	△1
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	91	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	4,420	0
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

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					2020年1月末		
			直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注3)	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 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
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	2,460	0
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	865	866	5.2	864	5.3	5.4	45	865	0
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	665	0
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,820	1,850	4.6	1,780	4.4	4.8	90	1,820	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,230	2,260	4.5	2,200	4.3	4.7	109	2,240	△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	1,430	1,440	5.4	1,420	5.2	5.6	91	1,360	+70
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	1,950	1,980	4.5	1,930	4.3	4.7	90	1,970	△20
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,550	1,560	4.6	1,540	4.7	4.8	76	—	+1,550
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	14,200	14,400	4.5	14,100	4.5~4.6	4.7	680	14,300	△100
合計		71,862	72,672	—	71,266	—	—	3,736	70,413	+1,449

(注1) 2020年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。なお、「はなことば小田原」については、1~3年度4.8%、4年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、1~3年度4.5%、4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2020年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

保有物件の収支状況（第11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	非開示 (注1)		23,803	4,264	2,100	1,220	200	15,616	400	59,156
ボンセジュール千歳船橋			5,575	1,794	224	—	101	3,048	404	21,448
ボンセジュール日野			5,062	1,240	214	—	77	3,130	400	19,520
ボンセジュール武蔵新城			4,096	1,012	167	—	68	2,447	400	16,224
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,391	1,820	213	—	139	5,817	400	21,164
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,115	4,565	201	—	321	8,627	400	39,755
アズハイム光が丘			15,614	3,825	381	1,392	147	9,467	400	39,789
アズハイム文京白山			12,145	2,621	381	—	115	8,626	400	38,668
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			45,723	5,905	780	1,062	347	37,229	400	96,505
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			32,672	4,742	780	142	252	26,355	400	78,882
さわやか立花館			26,429	2,655	1,140	—	320	21,913	400	47,338
さわやか和布刈館			25,778	2,970	1,140	—	229	21,039	400	43,494
さわやか田川館			8,385	1,108	1,140	—	101	5,635	400	12,933
グッドタイムホーム不動前			14,469	3,099	600	778	161	9,429	400	45,960
ボンセジュール四つ木			4,947	970	223	—	66	3,286	400	20,761
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,509	1,377	371	—	101	4,260	400	14,020
神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）			51,138	9,577	900	—	523	39,737	400	114,098
グリーンライフ守口			35,285	6,937	1,363	2,088	343	24,152	400	108,866
はびね神戸魚崎式番館			9,546	1,400	1,200	—	81	6,464	400	24,417
グランダ鶴間・大和			7,285	1,938	618	—	137	4,191	400	27,156

保有物件の収支状況（第11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	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他		
スマイリングホームメディス足立				14,608	3,229	540	260	160	10,019	400	60,618
愛広苑壱番館ビル				9,372	2,560	780	900	102	4,630	400	21,918
はなことば南				6,727	1,541	600	120	71	3,994	400	27,866
はなことば三浦				6,772	1,541	600	—	81	4,150	400	17,777
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎				18,662	3,416	2,770	680	186	11,207	400	44,904
はなことば新横浜				16,049	4,388	900	1,717	225	8,418	400	54,281
はなことば新横浜2号館				5,436	2,499	600	—	83	1,853	400	11,230
はなことば小田原				8,054	1,356	600	325	89	5,282	400	24,851
ベルジ箕輪				25,481	5,256	1,020	319	460	18,025	400	56,452
ベルジ武尊				23,954	2,222	1,020	180	225	19,743	563	45,894
サニーライフ北品川				10,318	2,944	600	—	108	6,265	400	45,446
サニーライフ鎌倉				3,113	—	128	—	29	2,883	72	7,406
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前				27,014	4,921	510	—	248	20,934	400	58,378
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢				17,545	2,908	510	955	163	12,608	400	35,353
新潟リハビリテーション病院				26,829	9,849	1,030	—	350	15,099	500	78,149
シップ千里ビルディング				75,492	27,236	1,500	—	1,069	45,286	400	341,595
合計	2,023,819	2,015,035	8,783	652,411	139,701	27,850	12,141	7,495	450,881	14,341	1,822,288

非開示 (注1)

(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」

貸借対照表

(単位：千円)

	第10期 2020年1月期	第11期 2020年7月期
資産の部		
流動資産	2,450,025	1,889,055
現金及び預金	2,160,660	1,624,242
信託現金及び信託預金	177,603	145,223
前払費用	110,995	119,589
その他	766	-
固定資産	65,726,997	66,926,310
有形固定資産	65,473,380	66,696,041
無形固定資産	39,487	795
投資その他の資産	214,129	229,473
繰延資産	46,511	39,047
投資口交付費	25,696	19,272
投資法人債発行費	20,815	19,774
資産合計	68,223,535	68,854,413
負債の部		
流動負債	3,677,538	4,351,659
営業未払金	40,298	13,055
短期借入金	-	700,000
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,000,000
未払金	41,888	44,458
未払費用	239,697	236,790
未払法人税等	812	966
未払消費税等	25,721	18,359
前受金	329,047	337,618
預り金	72	410
固定負債	31,311,236	31,389,820
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	27,450,000	2,745,000
預り敷金及び保証金	1,734,009	1,805,509
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
デリバティブ債務	40,097	47,336
その他	362	207
負債合計	34,988,775	35,742,479
純資産の部		
投資主資本	33,274,857	33,160,269
出資総額(純額)	32,293,251	32,202,128
剰余金	981,606	958,141
評価・換算差額等	△40,097	△47,336
繰延ヘッジ損益	△40,097	△47,336
純資産合計	33,234,759	33,112,933
負債純資産合計	68,223,535	68,854,413

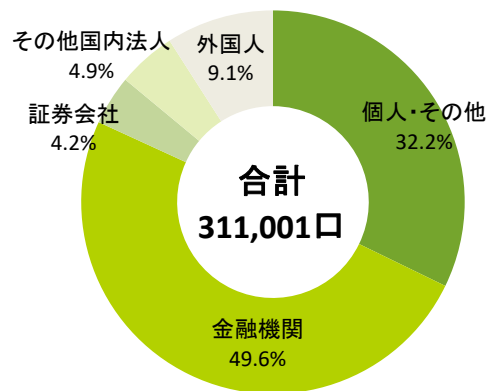
損益計算書

(単位：千円)

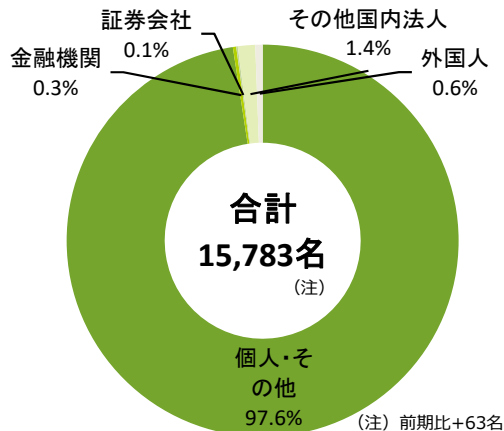
	第10期 2020年1月期	第11期 2020年7月期
営業収益	2,013,274	2,023,819
賃貸事業収入	2,004,334	2,015,035
その他賃貸事業収入	8,939	8,783
営業費用	909,860	951,651
賃貸事業費用	601,131	652,411
資産運用報酬	200,660	196,932
資産保管手数料	3,407	3,408
一般事務委託手数料	22,679	21,480
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	25,521	26,307
その他営業費用	53,459	48,111
営業利益	1,103,413	1,072,167
営業外収益	1,786	2,398
受取利息	7	10
受取保険金	-	1,891
消費税等還付加算金	358	-
固定資産税還付金	766	-
未払分配戻入	651	367
その他	2	128
営業外費用	160,622	155,669
支払利息	91,751	86,089
投資法人債利息	42	7,800
投資口交付費償却	11,406	6,424
投資法人債発行費償却	-	1,040
融資関連費用	57,421	54,314
経常利益	944,576	918,896
特別利益	3,552	-
補助金収入	3,552	-
特別損失	3,552	-
固定資産圧縮損	3,552	-
税引前当期純利益	944,576	918,896
法人税、住民税及び事業税	813	968
法人税等調整額	7	△7
法人税等合計	821	960
当期純利益	943,755	917,935
前期繰越利益	37,851	40,206
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	981,606	958,141

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)



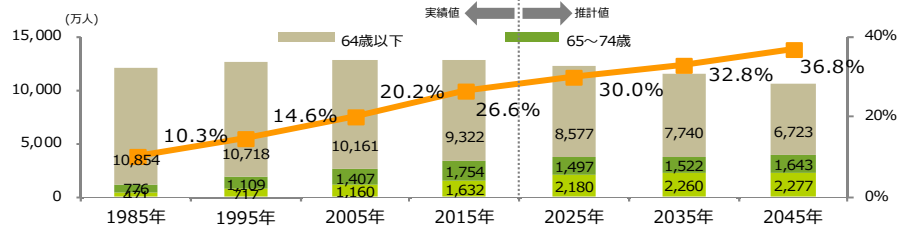
(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

上位投資主一覧

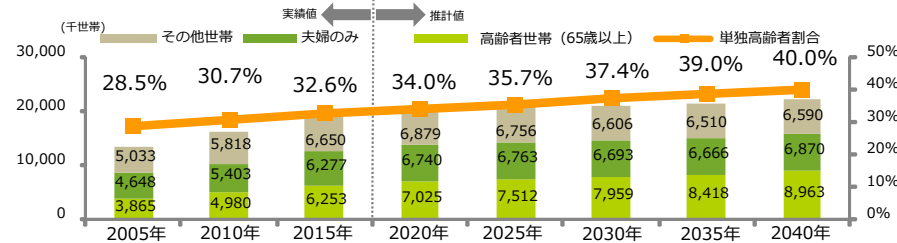
順位	氏名または名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	77,325	24.9
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,429	10.4
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,564	4.4
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	9,463	3.0
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	7,627	2.5
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	6,005	1.9
7	CREIT SUISSE AG	5,413	1.7
8	NECキャピタルソリューション株式会社	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
合計		163,826	52.7

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

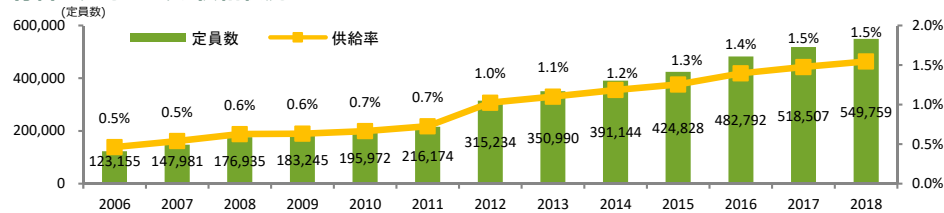


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計)」(2013年1月推計) 及び (2018年推計)

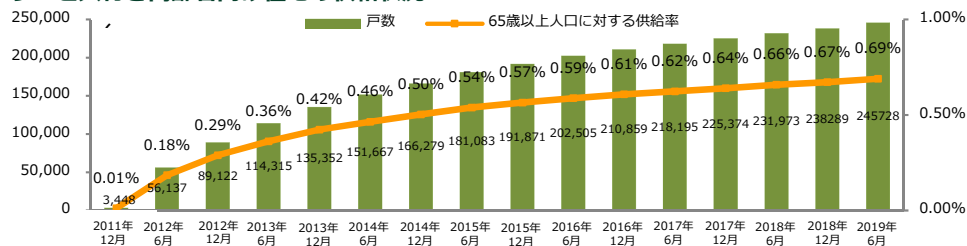
供給促進が求められるヘルスケア施設

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

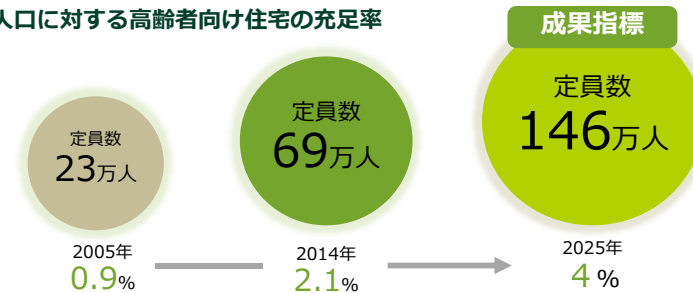
2014年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に続いて、2015年6月に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表されました。

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76.0%に留まる (2019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 44.8万円
- 開設準備経費
1 定員あたり 83.9万円
- 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。

(出所) 令和元年度 全国厚生労働関係部局長会議資料

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 83.9万円

(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 42万円

<見守りセンサーの例>



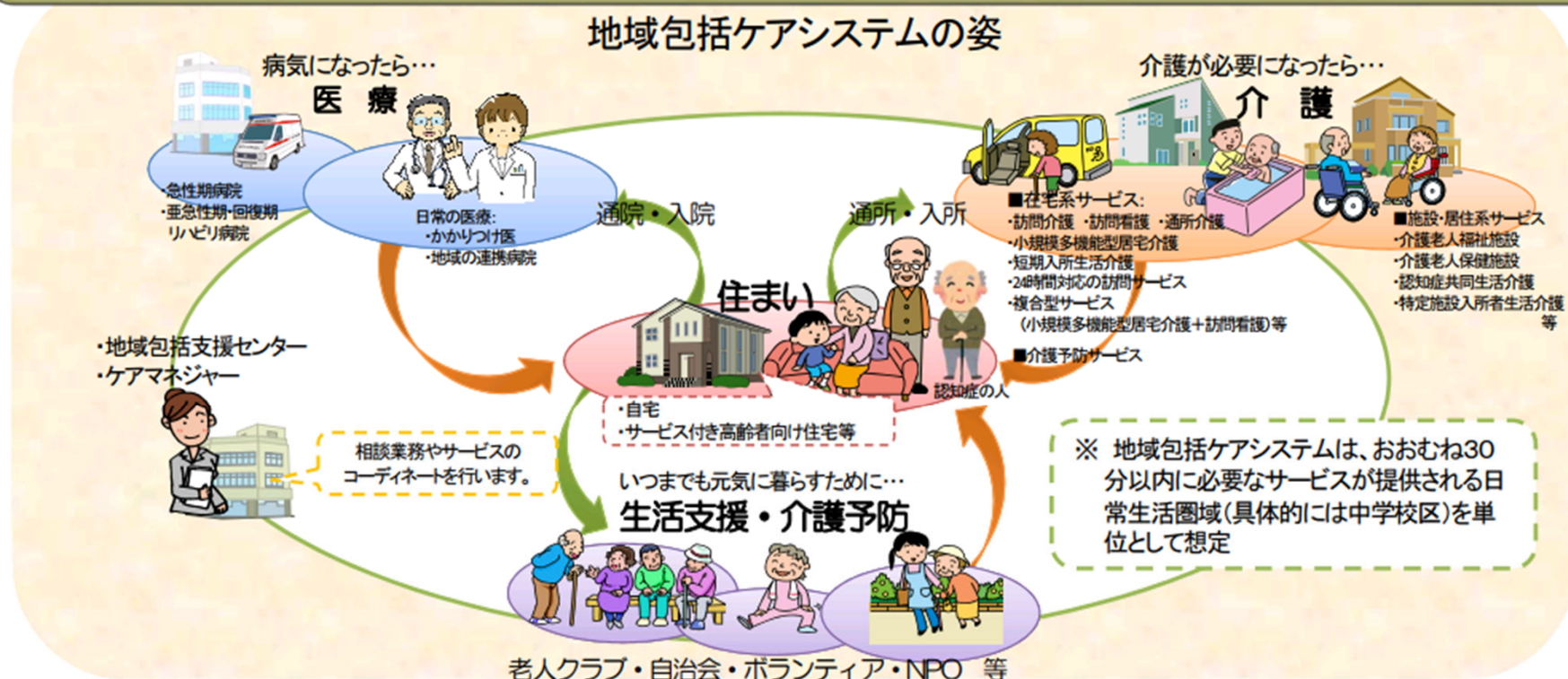
<介護業務支援の例>



地域包括ケアシステム

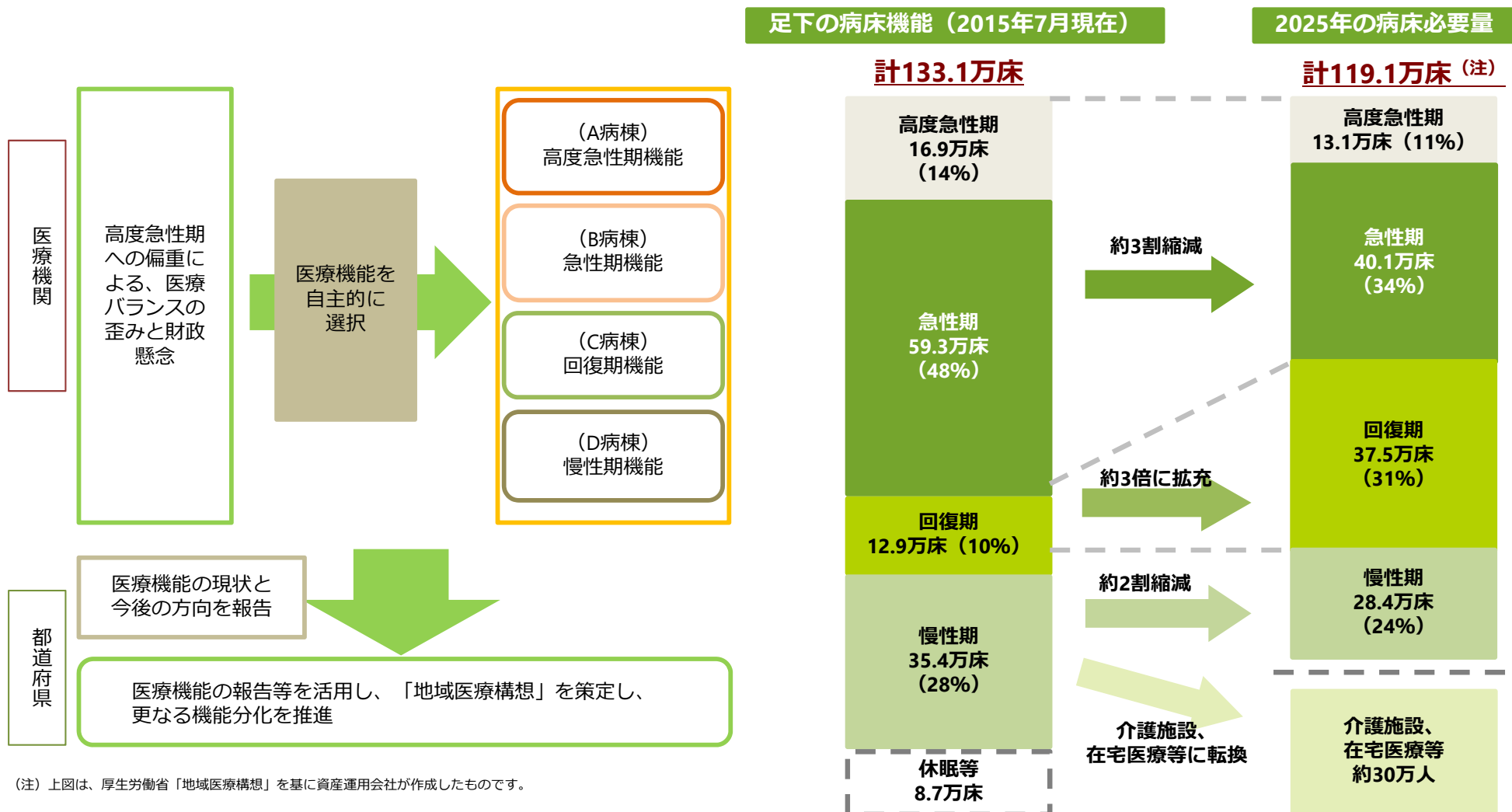
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

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**ことが必要です。



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) 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。

(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。
 (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。

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

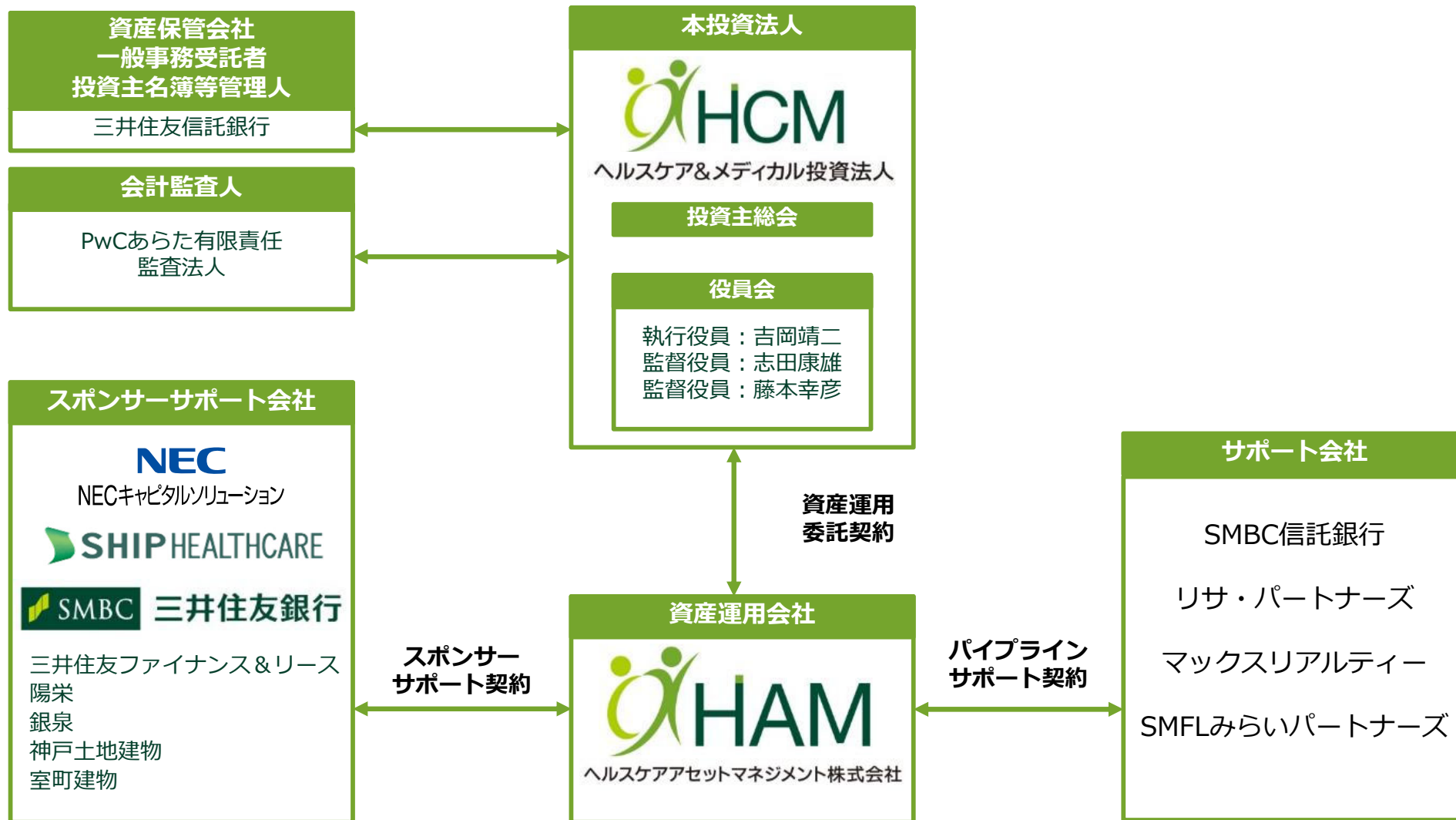
- 高齢化の更なる進展による需要の拡大
- 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

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



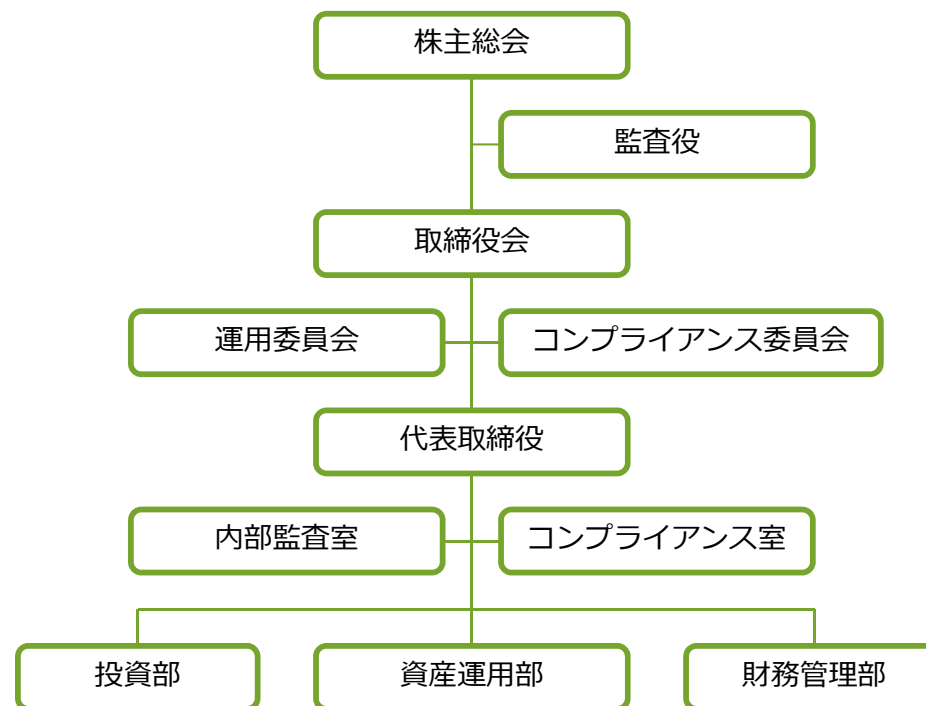
会社名		優待内容
株式会社ベネッセシニアサポート	株式会社ベネッセシニアサポート (ベネッセの介護相談室)	<ul style="list-style-type: none"> ● 介護に関する無料相談
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または月額利用料割引
株式会社JAPANライフデザイン	 Japan Life Design —— 輝ける最良の人生の為に ——	<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 入居一時金割引
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社	 GREEN LIFE	<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	 さわやか倶楽部 JAWA SAYAKA CLUB	<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	暮らしを、共に。 as partners 	<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	 プラウドライフ	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または敷金0円

(注) 優待内容は第11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CEO 古川國久 代表取締役社長COO 小川宏隆
設立年月日	1992年 8月
資本金	15,553百万円
売上高	連結484,395百万円(2020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	3,776百万円
売上高	197,438百万円(2020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（2020年9月15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。