



ヘルスケア&メディカル投資法人

# 決算説明資料

2024年1月期（第18期）

2024年3月19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**

- 1. 第18期（2024年1月期）ハイライト P2
- 2. 第19期（2024年7月期）資産の取得 P3

**I 決算概要**

- 1. 第18期の主な指標 P6
- 2. 第18期実績 P7
- 3. 第18期分配金の増減要因 P8
- 4. 第19期及び第20期の業績予想 P9
- 5. 第19期及び第20期予想分配金の増減要因 P10
- 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAV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. 継続鑑定評価 P14
- 3. 含み益の推移 P15
- 4. 長期安定的なキャッシュフロー P16

**III 財務状況**

- 1. 財務状況 P19

**IV 外部成長の取組み**

- 1. 外部成長のロードマップ P22
- 2. 第19期取得資産の概要 P23
- 3. 外部成長戦略 P26
- 4. 病院案件の取組み P28

**V ESGの取組み**

- 1. マテリアリティ P30
- 2. トピックス P31

**VI 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 P33
- 2. 地域包括ケアシステム P34
- 3. 地域医療構想 P35
- 4. 高齢者向け施設・住宅の種類 P36

**VII Appendix**

# 1. 第18期（2024年1月期）ハイライト

## 業績

- 営業収益 : 2,438百万円 (予想比△0百万円、前期比△0百万円)
- 当期純利益 : 1,049百万円 (予想比△0百万円、前期比△18百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,235円 (予想比±0円 (±0%)、前期比△47円 (△1.4%) )
- 1口当たりNAV : 135,954円 (前期末比+3,042円 (+2.3%) )

## 財務状況

- 有利子負債は391.5億円（前期末比±0億円）、LTVは48.5%（同±0pt）
- 長期借入金（72.5億円）のリファイナンスを実施  
借入金の長期固定化・返済期限分散の基本方針を継続
- 長期発行体格付（JCR）はA+（安定的）

## 運用状況

- 資産規模は48物件／792億円、新たな資産の取得／売却はなし  
(2024年2月1日（第19期）に5物件23.9億円を取得済)
- 鑑定評価額の上昇に伴い、第18期末時点で含み益は115億円、含み益率は14.7%に拡大
- 稼働率は100%維持。テナントの解約や賃料の減額・支払猶予はなし

## 2. 第19期（2024年7月期）資産の取得

既存パイプラインの中から新たに5物件を23.9億円で取得

	ノアガーデン A館 	ノアガーデン B館 	ノアガーデン 別邸 	ノアガーデン ブルームビュー 	PDハウス 東大阪 	
取得先	合同会社ノアガーデン八軒				トーセイ・アール株式会社	合計 / 平均
施設分類	住宅型有料老人ホーム			サービス付き 高齢者向け住宅	住宅型有料 老人ホーム	
オペレーター	株式会社ノアコンツェル				株式会社 サンウェルズ	
所在地	北海道札幌市				大阪府東大阪市	
取得価格 (百万円)	384	280	300	736	693	
鑑定評価額 (百万円)	400	292	314	768	738	<b>2,512</b>
鑑定NOI 利回り	6.3%	5.6%	5.3%	5.1%	5.3%	<b>5.5%</b>
築年数 (注2)	28.2年	24.4年	12.8年	10.2年	1.6年	<b>12.5年</b>
取得日	2024/2/1					-

■ スポンサー等が組成したSPCからの取得 ■ スポンサー以外からの取得

(注1) 「鑑定評価額」は2024年11月30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) 「築年数」は2024年2月1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。

---

---

---

---

---

---

---

# 決算概要





## 1. 第18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 (±0物件)
取得価格合計	792億円 (±0億円)
鑑定評価額合計	895億円 (+7億円)
含み益	115億円 (+11億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (±0pt)
稼働率	100.0% (±0pt)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)
三大都市圏投資比率	82.9% (±0pt)
賃貸借契約平均残存年数	11.5年 (△0.5年)

## Debt (負債の部)

有利子負債総額	391.5億円 (±0億円)
平均残存年数	3.1年 (+0.3年)
平均金利	0.78% (+0.08pt)
長期比率	80.7% (+4.3pt)
固定金利比率	94.9% (±0pt)
LTV (総資産ベース /時価ベース)	48.5%/42.5% (±0pt/△0.5pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

## Equity (純資産の部)

時価総額合計	473億円 (△77億円)
1口当たり分配金	3,235円 (△47円)
利益超過分配金 <sup>(注)</sup> (出資の払戻しに相当)	316円 (+5円)
1口当たりNAV	135,954円 (+3,042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。

営業収益は横ばい。営業費用は増加するが、当期純利益・1口当たり分配金ともに予想通りの着地

(単位：百万円)

	第17期 (2023年7月期)		第18期 (2024年1月期)			
	実績	予想(注2)	実績	第17期比		予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	(C)-(B)
営業収益	2,438	2,438	<b>2,438</b>	△0	△0.0%	△0
営業費用	1,170	1,183	<b>1,184</b>	+14	+1.2%	+0
賃貸事業費用	820	829	<b>832</b>	+11	+1.4%	+2
(減価償却費)	560	566	<b>566</b>	+6	+1.1%	+0
一般管理費	349	353	<b>352</b>	+2	+0.7%	△1
営業利益	1,268	1,255	<b>1,254</b>	△14	△1.1%	△1
営業外収益	2	-	<b>0</b>	△2	△83.3%	+0
営業外費用	202	204	<b>204</b>	+1	+1.0%	+0
経常利益	1,068	1,051	<b>1,050</b>	△18	△1.7%	△0
当期純利益	1,068	1,050	<b>1,049</b>	△18	△1.7%	△0
1口当たり分配金(円)	3,282	3,235	<b>3,235</b>	△47	△1.4%	±0
利益分配金	2,828		<b>2,919</b>			
一時差異等調整引当額 からの分配金	143	2,920	<b>0</b>	△52	△1.8%	△1
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	311	315	<b>316</b>	+5	+1.6%	+1

(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18期予想(B)は2023年9月15日付「2023年7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18期実績(対第17期実績比)

#### 営業費用の差異(+14) (単位：百万円)

- 賃貸事業費用の増加(+11)
  - 減価償却費(+6)
  - 固定資産除却損(+4)
- 一般管理費の増加(+2)
  - 調査費(+2)
  - 資産運用報酬(+1)

#### 営業外収益の差異(△2)

- 受取保険金の減少(△2)

#### 営業外費用の差異(+1)

- 支払利息の増加(+2)

### 第18期実績(対予想比)

#### 営業費用の差異(+0) (単位：百万円)

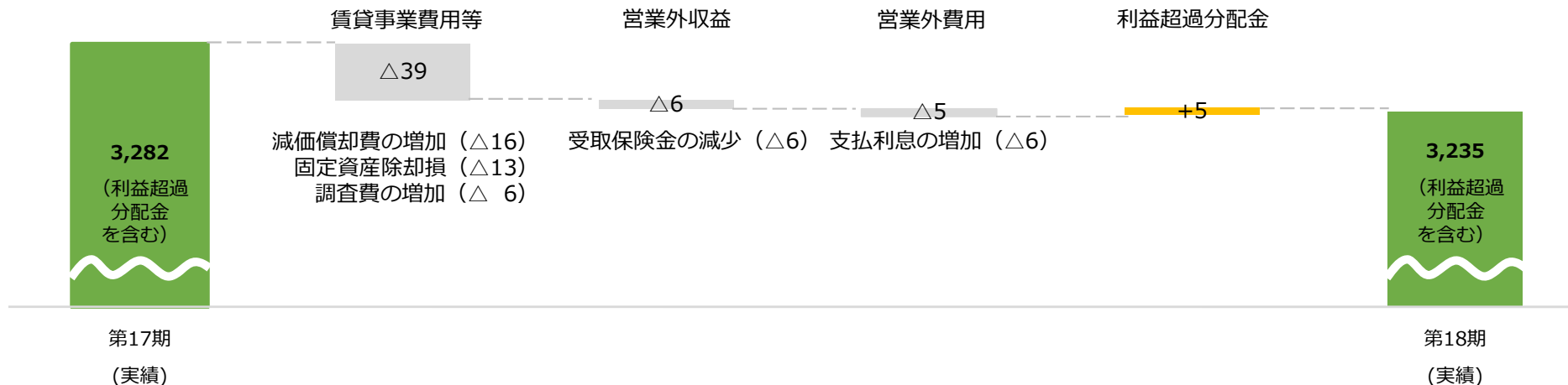
- 賃貸事業費用の増加(+2)
  - 固定資産除却損(+4)
  - 修繕費(△2)
- 一般管理費の減少(△1)
  - 公租公課(控除対象外消費税)(+1)
  - 専門家報酬(△1)



# 3. 第18期分配金の増減要因

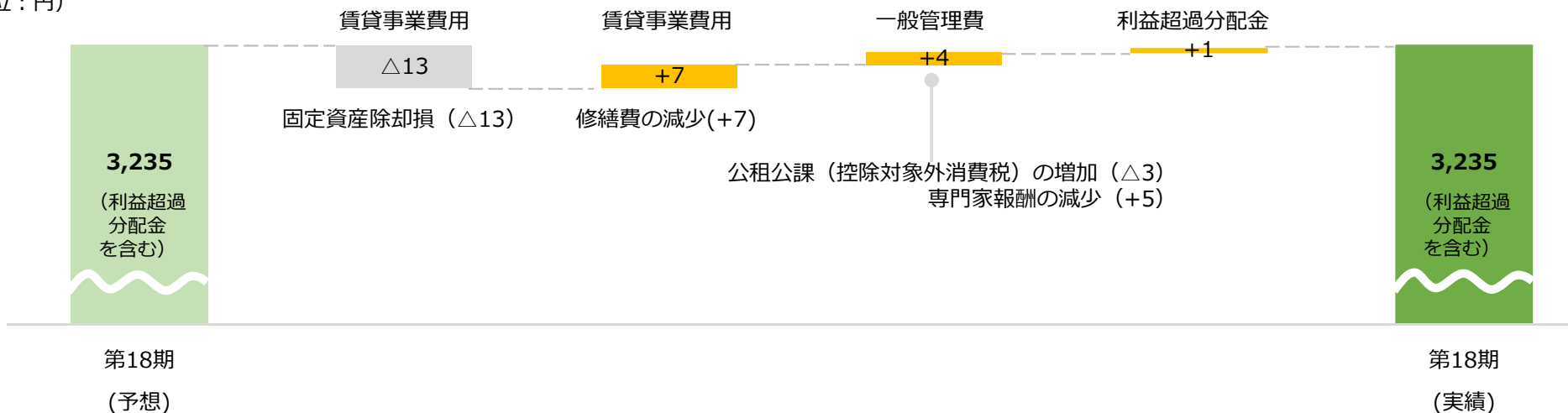
## 第18期分配金の増減要因 (対第17期実績比)

(単位：円)



## 第18期分配金の増減要因 (対予想比)

(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

## 4. 第19期及び第20期の業績予想

第19期は、資産取得によりトップラインは増収。外部成長に伴い減価償却費や支払利息が増加するが、当期純利益並びに1口当たり分配金は横ばいを見込む

(単位：百万円)

	第18期 (2024年1月期)	第19期 (2024年7月期)			第20期 (2025年1月期)	
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第18期比	予想(注3)	第19期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,438	2,438	<b>2,514</b>	+75	<b>2,514</b>	±0
営業費用	1,184	1,184	<b>1,223</b>	+39	<b>1,240</b>	+17
賃貸事業費用	832	832	<b>867</b>	+35	<b>869</b>	+2
(減価償却費)	566	568	<b>589</b>	+23	<b>596</b>	+6
一般管理費	352	351	<b>355</b>	+3	<b>370</b>	+15
営業利益	1,254	1,253	<b>1,290</b>	+36	<b>1,273</b>	△17
営業外収益	0	-	-	△0	-	±0
営業外費用	204	216	<b>244</b>	+40	<b>249</b>	+5
経常利益	1,050	1,037	<b>1,046</b>	△4	<b>1,023</b>	△22
当期純利益	1,049	1,036	<b>1,045</b>	△4	<b>1,022</b>	△22
1口当たり分配金(円)	3,235	3,200	<b>3,235</b>	±0	<b>3,175</b>	△60
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)	2,919	2,884	<b>2,907</b>	△12	<b>2,844</b>	△63
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	316	316	<b>328</b>	+12	<b>331</b>	+3

## 第19期予想 (対第18期実績比)

## 営業収益の差異 (+75) (単位：百万円)

- 第19期取得資産の賃料収入が通期寄与 (+75)

## 営業費用の差異 (+39)

- 賃貸事業費用の増加 (+35)
  - 減価償却費 (+23)
  - 修繕費 (+14)
  - 固定資産除却損 (△4)
- 一般管理費の増加 (+3)
  - 公租公課(控除対象外消費税) (+1)
  - 専門家報酬 (+1)
  - 資産運用報酬 (△1)

## 営業外費用の差異 (+40)

- 支払利息の増加 (+34)
- 融資手数料の増加 (+5)

## 第20期予想 (対第19期予想比)

(単位：百万円)

## 営業費用の差異 (+17)

- 賃貸事業費用の増加 (+2)
  - 減価償却費 (+6)
  - 修繕費 (△4)
- 一般管理費の増加 (+15)
  - 資産運用報酬 (+7)
  - 投資主総会関連費用 (+7)

## 営業外費用の差異 (+5)

- 支払利息の増加 (+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19期前回予想(B)は2023年9月15日付「2023年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

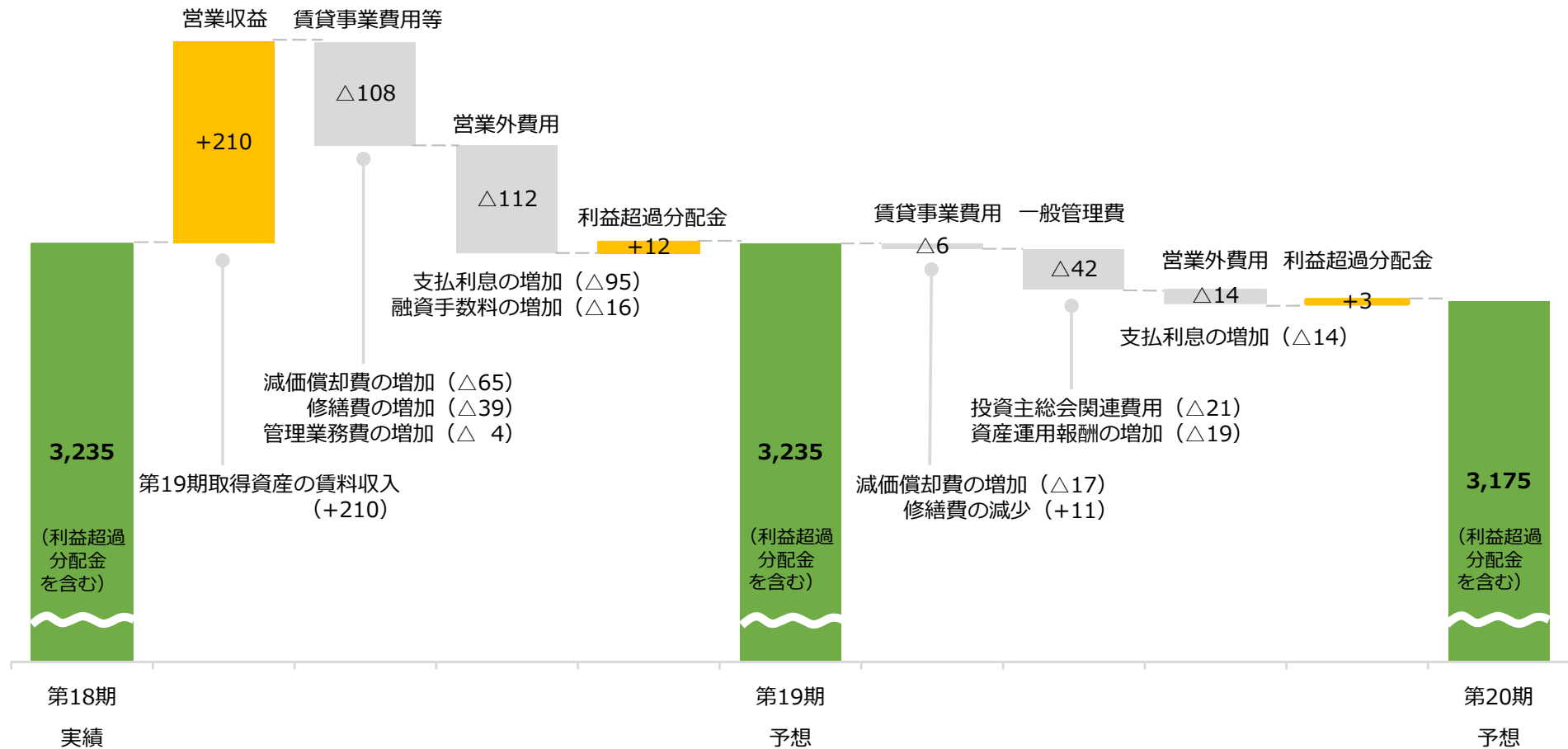
(注3) 第19期予想(C)及び第20期予想(D)は2024年3月19日付「2024年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

# 5. 第19期及び第20期予想分配金の増減要因

## 第19期予想分配金の増減要因（対第18期実績比）

## 第20期予想分配金の増減要因（対第19期予想比）

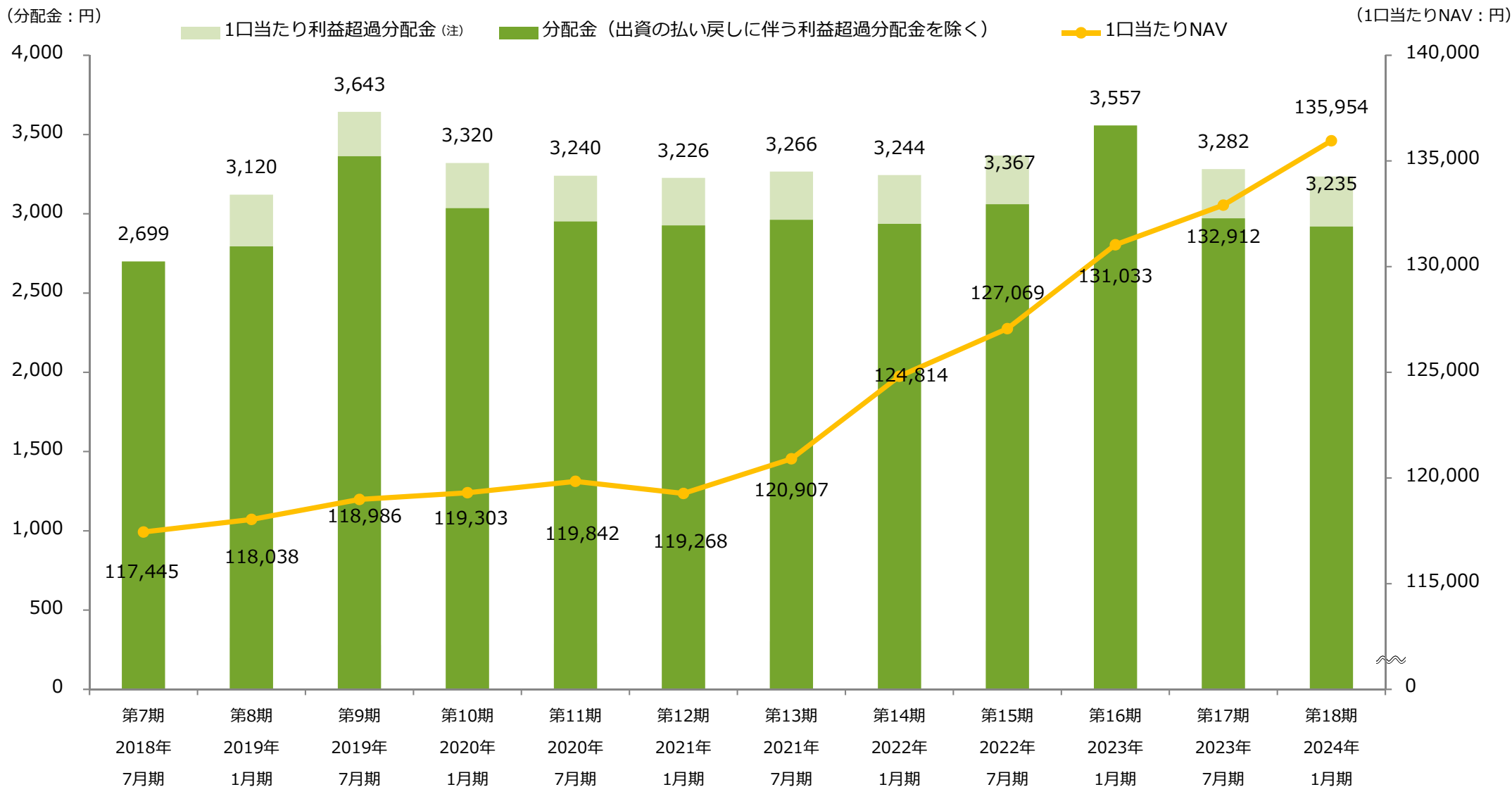
(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

# 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

1口当たりNAVは6期連続増加  
 中長期的に安定的な分配金、並びにNAVの増大を通じて、投資主価値の向上を目指す



(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。

# ポートフォリオの運用状況

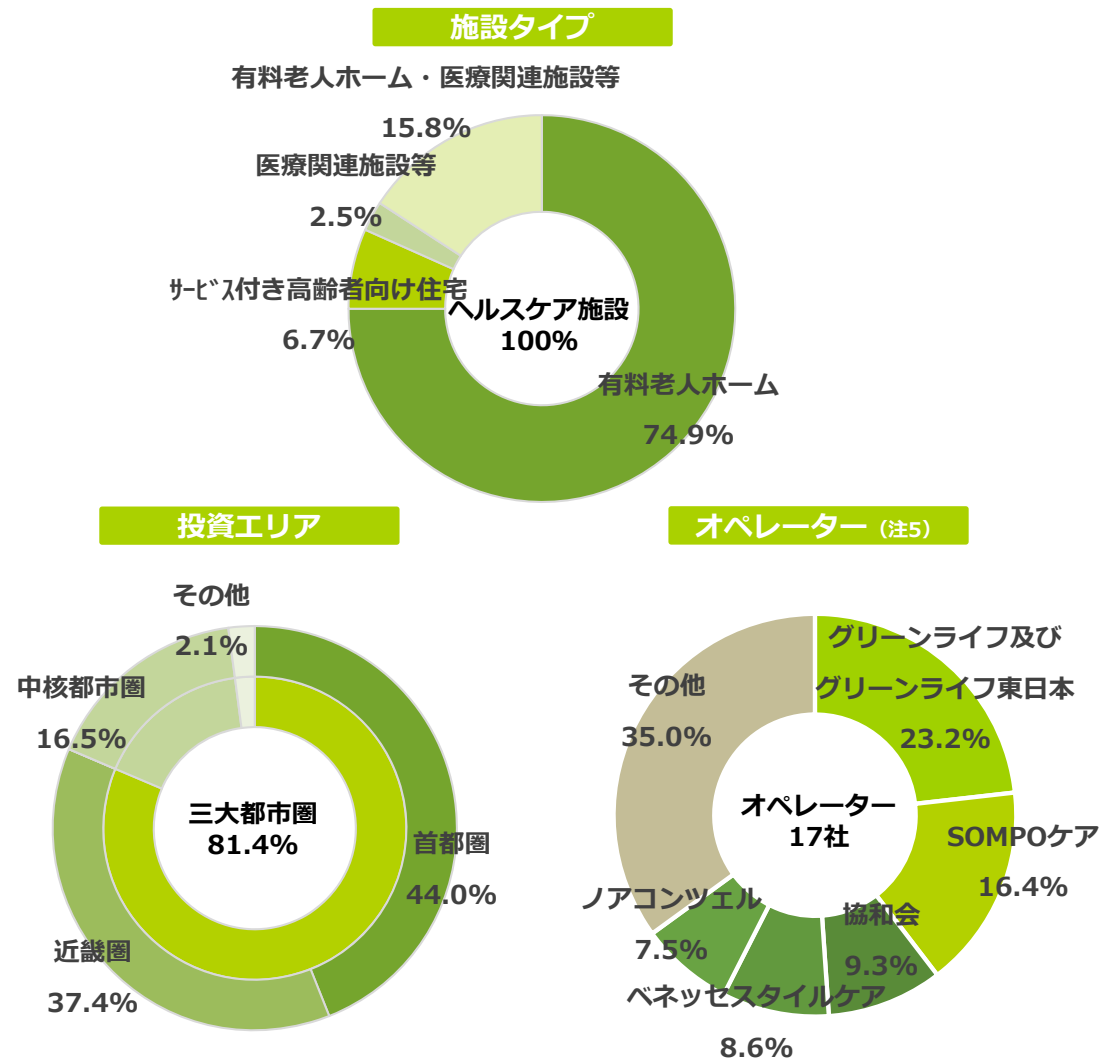
II

# 1. ポートフォリオハイライト

## 主な運用指標

	第18期 (2024年1月期) (注2)	第19期 (2024年3月末見込) (注3)
保有物件数	48物件 (±0物件)	53物件 (+5物件)
取得価格合計	792億円 (±0億円)	816億円 (+23億円)
鑑定評価額合計(注1)	895億円 (+7億円)	920億円 (+25億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (±0pt)	5.5% (±0pt)
平均築年数(注1)	18.1年 (+0.5年)	18.1年 (±0年)
賃貸借契約 平均残存年数(注1)	11.5年 (△0.5年)	11.8年 (+0.3年)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)	100.0% (±0pt)
稼働率	100.0% (±0pt)	100.0% (±0pt)

## 分散状況 (2024年3月末見込) (注4)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2024年1月31日（2024年2月1日の取得資産については2023年11月30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2024年1月31日及び2024年3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17期末比です。

(注3) ( ) は第18期末比です。

(注4) 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5) 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. 継続鑑定評価

### 継続鑑定評価概要

	第17期末	第18期末	前期比
物件数	48物件	48物件	±0物件
鑑定評価額	88,769百万円	89,543百万円	+774百万円
含み益	10,344百万円	11,501百万円	+1,157百万円

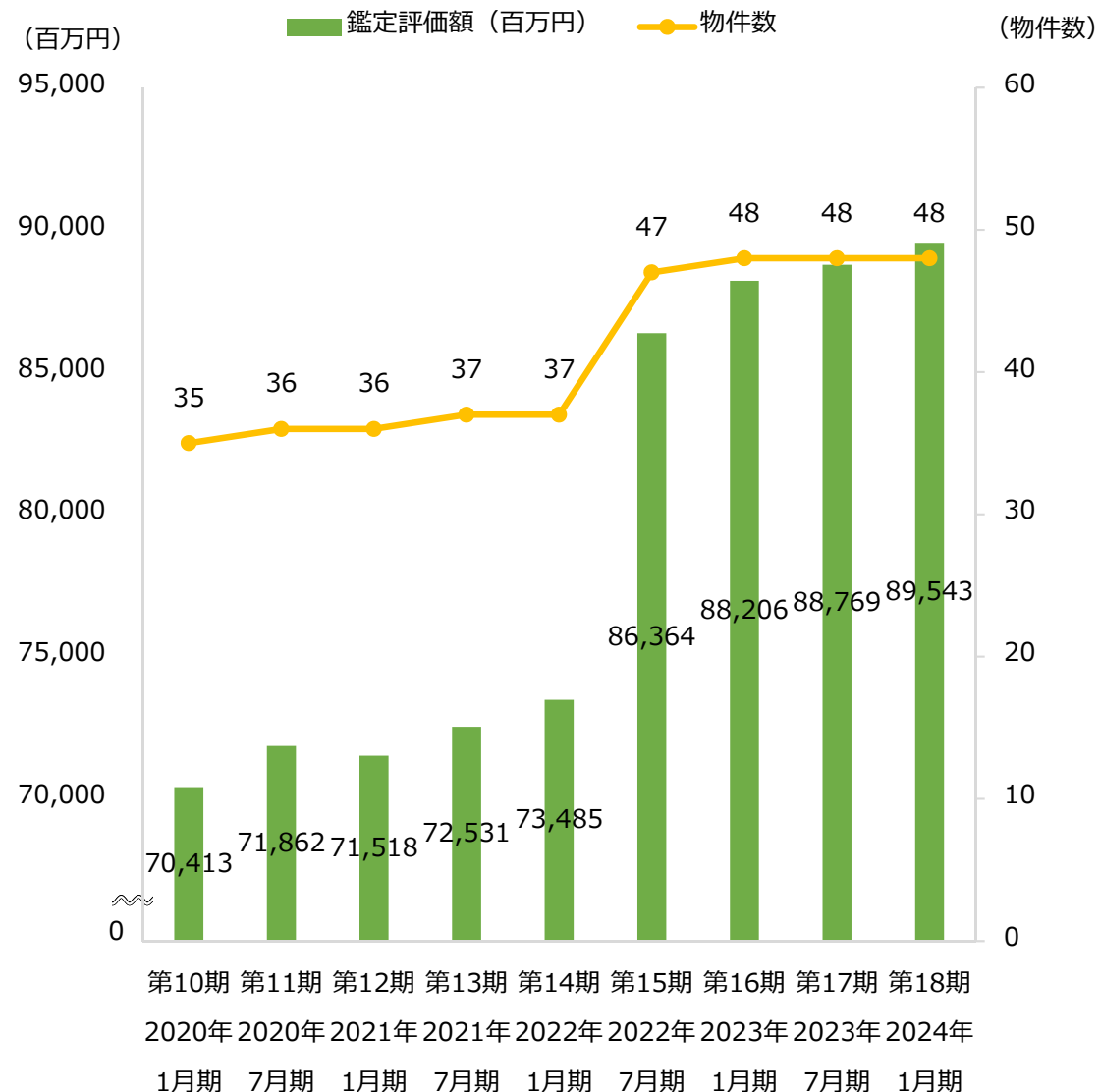
### 物件ごとの変動

#### 鑑定評価額

	(物件数)	
	第17期末	第18期末
上昇	16	15
維持	28	21
下落	4	12

#### キャップレート (注)

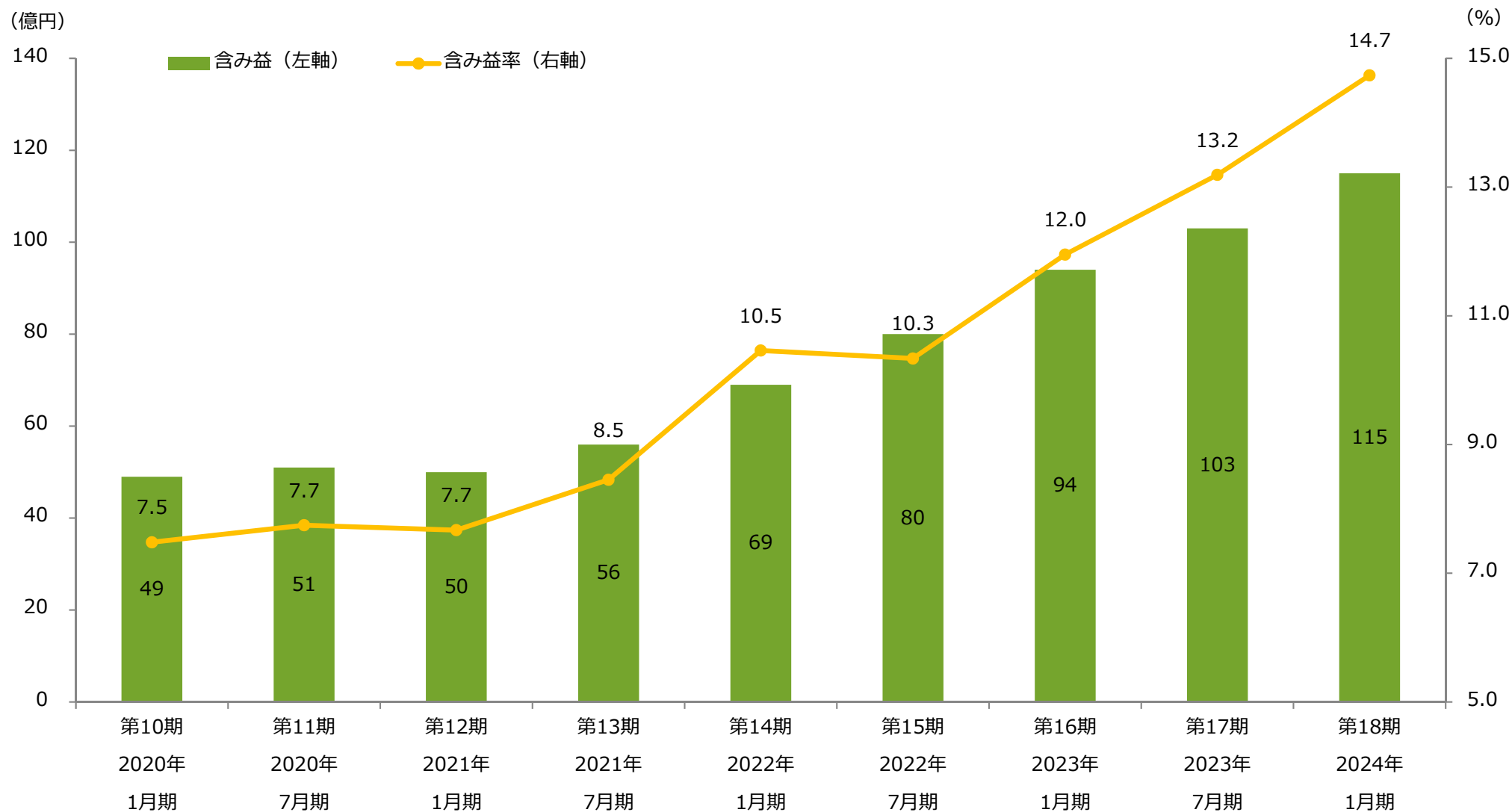
	(物件数)	
	第17期末	第18期末
低下	15	16
維持	33	32
上昇	0	0



(注) 直接還元法の還元利回りを記載しています。

### 3. 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



# 4. 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



### 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

## 本資産運用会社にヘルスケア業務推進部(注)を設置

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価や、  
ヘルスケア業界の調査・分析業務を所管

(注) 同部長は国土交通省がガイドラインで定める「ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している専門家」に該当しています。

## 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17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(%) (注3)
グリーンライフ株式会社	4,762名 (全国25位) (注4)	23.2
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	29,454名 (全国1位)	16.4
医療法人協和会	—	9.3
株式会社ベネッセスタイルケア	20,318名 (全国2位)	8.6

(注1) シップ千里ビルディングは、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取得価格を面積按分しています。

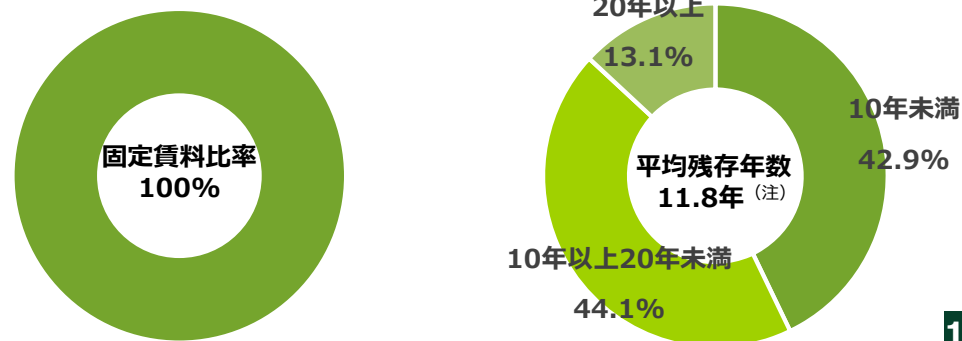
(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2023年8月23・30日号(第726号)

(注3) 2024年3月末見込の数値を記載しています。

(注4) 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

- 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
- 水道光熱費はオペレーター負担のため、直接的な影響はなし

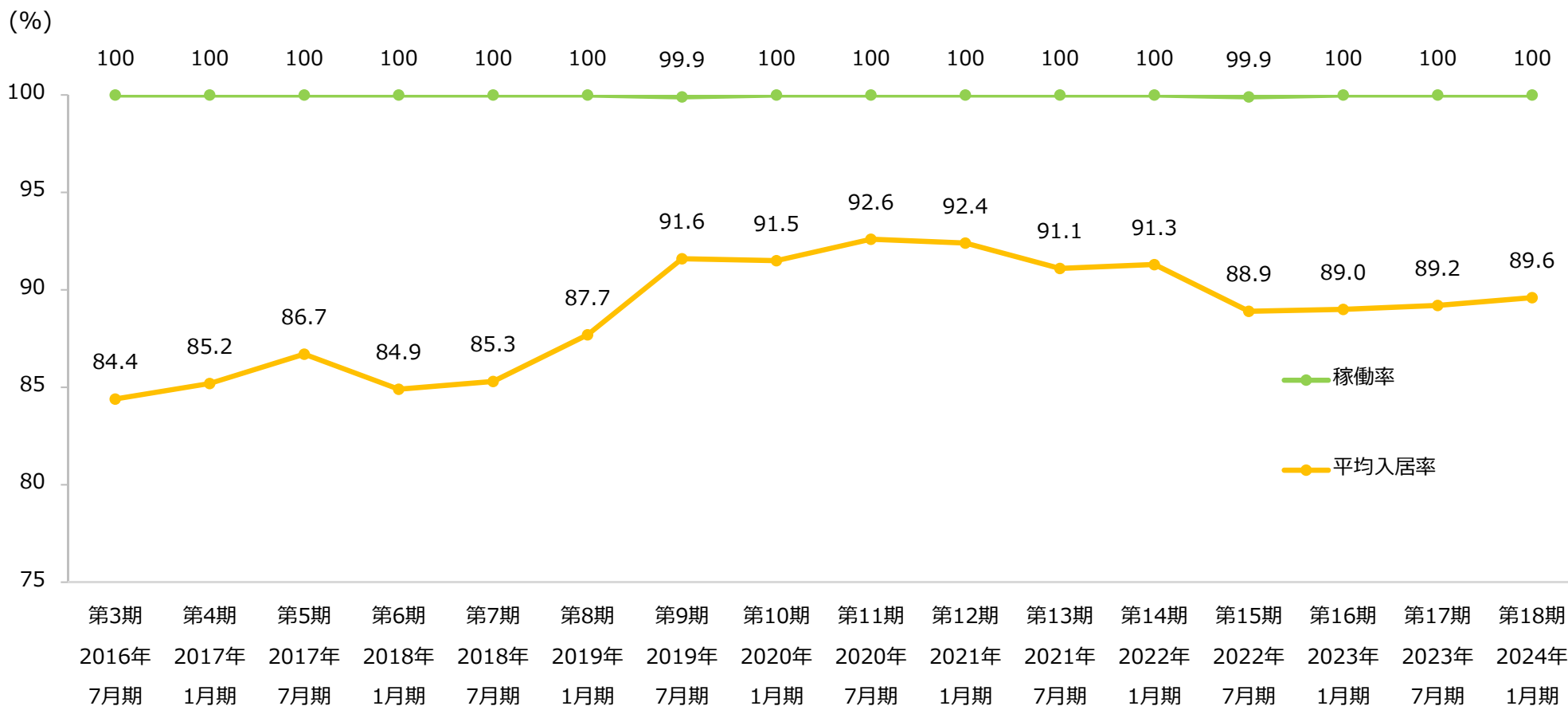


(注) 2024年3月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てして記載しています。

# 4. 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%、平均入居率も足元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。

# 財務状況



# 1. 財務状況①

## 取組み方針

### 環境認識

- 日本銀行の金融政策見直しにより長期金利は上昇傾向
- レンダーの融資姿勢は大きな変化なし

### 取組み方針

- 財務の健全性と分配金への影響を踏まえた運営を継続
- 足元は金利スワップにより金利を固定化
- LTVについては引き続き50%前後を目処にコントロール
- 返済期限並びに借入先の更なる分散を検討

## 第18期及び第19期の取組み実績

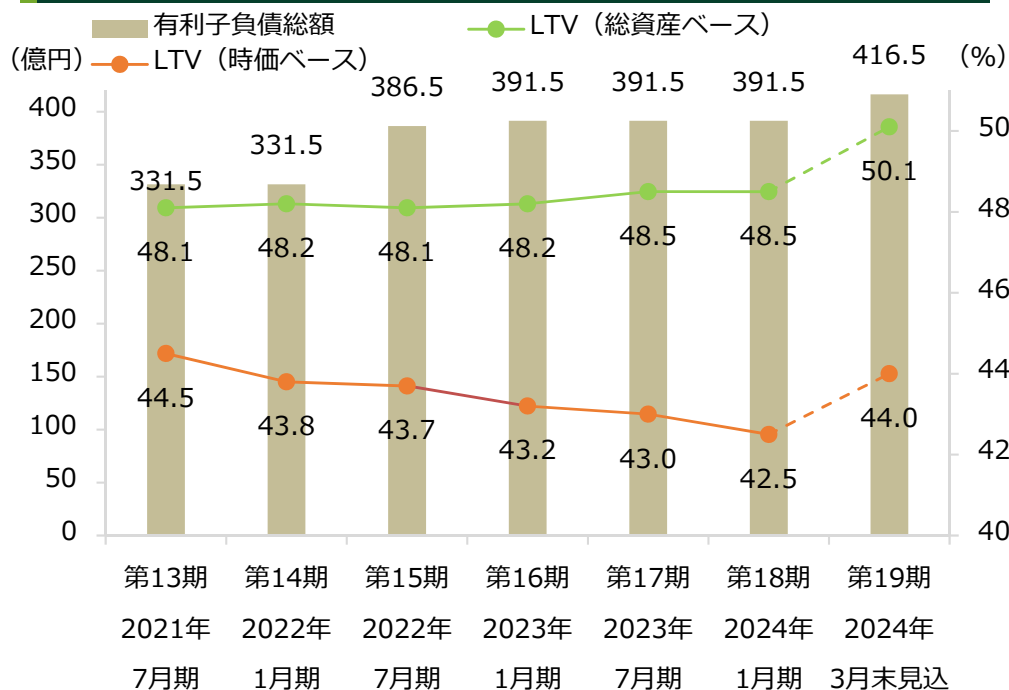
- 長期固定金利によるリファイナンス並びに新規借入を実施、返済期限を分散
- 既存の短期借入金は長期固定化を予定
- あおぞら銀行を新たに取引銀行に追加
- LTVは50%前後を維持

## 有利子負債の状況

		第17期末 (2023年7月期)	第18期末 (2024年1月期)	第19期 (2024年3月末見込)
有利子負債総額	(億円)	391.5	391.5	416.5
(うち、ソーシャルローン)	(億円)	361.5	371.5	396.5
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20.0	20.0	20.0
平均残存年数	(年)	2.8	3.1	3.4
固定金利比率	(%)	94.9	94.9	100.0
LTV (総資産ベース)	(%)	48.5	48.5	50.1 (注)
LTV (時価ベース)	(%)	43.0	42.5	44.0 (注)
平均金利	(%)	0.70	0.78	-

(注) 第18期末総資産額及び有利子負債総額に2024年2月1日に実施した借入金25億円を足して算出した数値を記載しています。

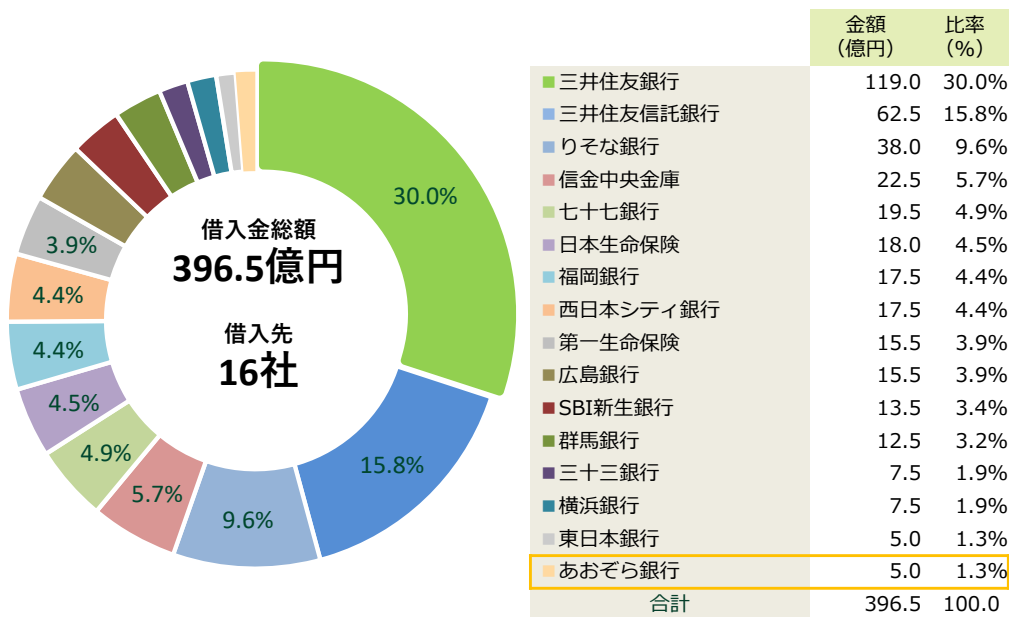
## LTVと有利子負債総額の推移





# 1. 財務状況②

## 借入先の分散状況（2024年3月末見込）

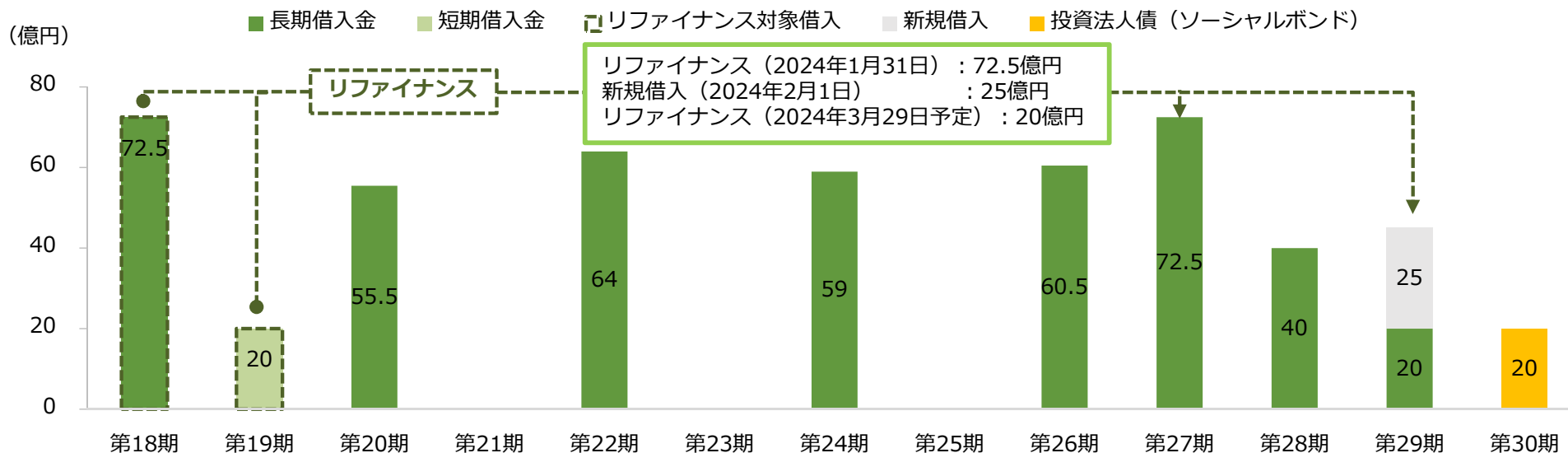


## 格付・フレームワーク評価の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトLOOK)
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。

## 返済期限の分散状況（2024年3月末見込）



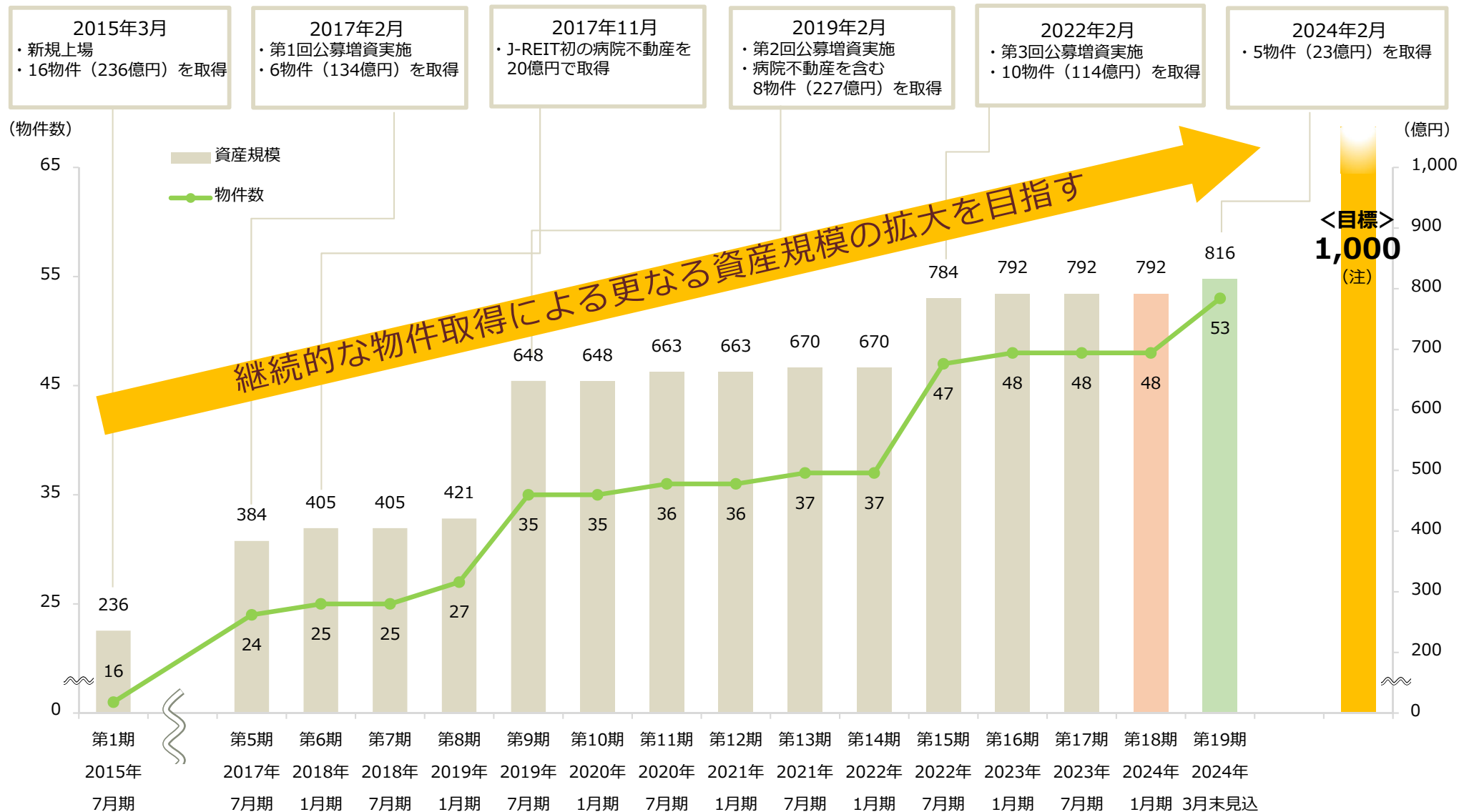
# 外部成長の取組み

# IV

# 1. 外部成長のロードマップ

第19期の期初に5物件を新たに取得し、資産規模は53物件／816億円に拡大。

## 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. 第19期取得資産①

## 札幌市内でドミナント展開する、株式会社ノアコンツェルの運営施設を追加取得

## ノアガーデン A館

有料老人ホーム



- 2010年10月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	384百万円
鑑定評価額	400百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-20
賃貸可能面積/敷地面積(注)	1,578.76㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	42室/42人
竣工年月	1995年11月
入居率	71.4%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

## ノアガーデン B館

有料老人ホーム



- 2010年7月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	280百万円
鑑定評価額	292百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-15
賃貸可能面積/敷地面積(注)	1,049.05㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	37室/40人
竣工年月	1999年9月
入居率	85.0%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

(注)「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。

## 2. 第19期取得資産②

## ノアガーデン 別邸

## 有料老人ホーム



- 2011年5月開設の住宅型有料老人ホーム。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	300百万円
鑑定評価額	314百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-30
賃貸可能面積/敷地面積 (注)	1,073.34㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	28室/28人
竣工年月	2011年4月
入居率	67.9%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

## ノアガーデンブルームビュー

## サービス付き高齢者向け住宅



- 2013年12月開設のサービス付高齢者向け住宅。同一敷地内で高齢者向け住宅4施設計161室、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、訪問看護ステーション、デイサービスが一体運営されている。
- 札幌市西区八軒の閑静な住宅街にあり、24時間対応の介護サービス、リーズナブルな料金設定、天然温泉付きの大浴場が特徴。

取得日	2024年2月1日
取得価格	736百万円
鑑定評価額	768百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	北海道札幌市西区八軒9条西4-5-14
賃貸可能面積/敷地面積 (注)	2,079.81㎡/5,136.99㎡
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	54室/54人
竣工年月	2013年12月
入居率	70.4%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

(注) 「ノアガーデン A館」、「ノアガーデン B館」、「ノアガーデン 別邸」及び「ノアガーデン ブルームビュー」は同敷地内に所在しているため、敷地面積の合計を記載しています。



## 2. 第19期取得資産③

## 株式会社サンウェルズが運営する、パーキンソン病ケアに特化した有料老人ホームを初めて取得

## PDハウス東大阪

## 有料老人ホーム




- 2022年7月に開設した住宅型有料老人ホームで、訪問介護事業所と訪問看護ステーションを併設、大規模な機能回復訓練室を設けるなど、パーキンソン病のケアに特化したハード・設備仕様になっている。
- 近鉄奈良線「河内小阪」駅から徒歩12分の戸建て住宅、作業所、共同住宅等が混在する一定の住環境を兼ね備えた地域に立地。

取得日	2024年2月1日
取得価格	693百万円
鑑定評価額	738百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	大阪府東大阪市西堤本通西1-3-42
賃貸可能面積/敷地面積	1,792.59㎡/1,081.03㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	48室/48人
竣工年月	2022年6月
入居率(注)	97.9%
オペレーター	株式会社サンウェルズ

(注) 入居率は2024年2月末時点のヒアリングによるものです。

## 株式会社サンウェルズ（新規オペレーター）

本社所在地	石川県金沢市二宮町15-13	 株式会社 サンウェルズ
設立	2006年9月	
資本金	35百万円	
代表者	苗代 亮達	
運営施設数	38施設、うちPDハウス31施設（2023年12月末現在）	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>● パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。</li> <li>● 2022年6月東証グロース市場に上場。大学との共同研究をはじめ専門分野のドクターや医療機関等との連携にも取り組む。</li> </ul>	

## PDハウスのケア提供体制

## 3つの特徴

- ・ 神経内科専門の医師による訪問診療
- ・ パーキンソン病に特化したリハビリプログラム（専門医監修）
- ・ 24時間体制の訪問看護

転倒防止を企図した居室、先端デバイス、機能回復訓練室

## 訪問看護（併設） - リハビリテーション

## 看護職

- (医療保険)
- ・ 体調管理
  - ・ バイタルチェック
  - ・ 喀痰吸引
  - ・ 服薬管理など

## セラピスト

- ・ パーキンソン病特化のリハビリプログラム（個別・集団）

## 訪問介護（併設）

## 介護職

- (介護保険)
- ・ 身体介護
    - 食事介助
    - 入浴介助
    - 身体整容など



# 3. 外部成長戦略①

## 取組み方針

### 環境認識

- 国内外のファンド等多様なプレイヤーの新規参入により、ヘルスケア不動産の取得需要は旺盛
- キャップレートは依然低下傾向で、売買市場は過熱感のある状況

### 取組み方針

- 多様なスポンサーサポートや広範なネットワークを活用した良質なパイプラインの拡充
- 投資対象の拡大、投資手法の多様化を柔軟に検討
- 戦略的な資産入替による中長期的なポートフォリオの質の向上も企図

## パイプラインの積み上げ状況と事例

### 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 (注)

- プレザングラン夙川 (匿名組合出資持分 (10%) の取得)

有料老人ホーム (開発)



出資金額	98百万円
出資予定日	2024年3月21日
所在地	兵庫県西宮市
竣工年月	2024年2月
オペレーター	株式会社ケア21

### 本匿名組合出資持分取得の狙い

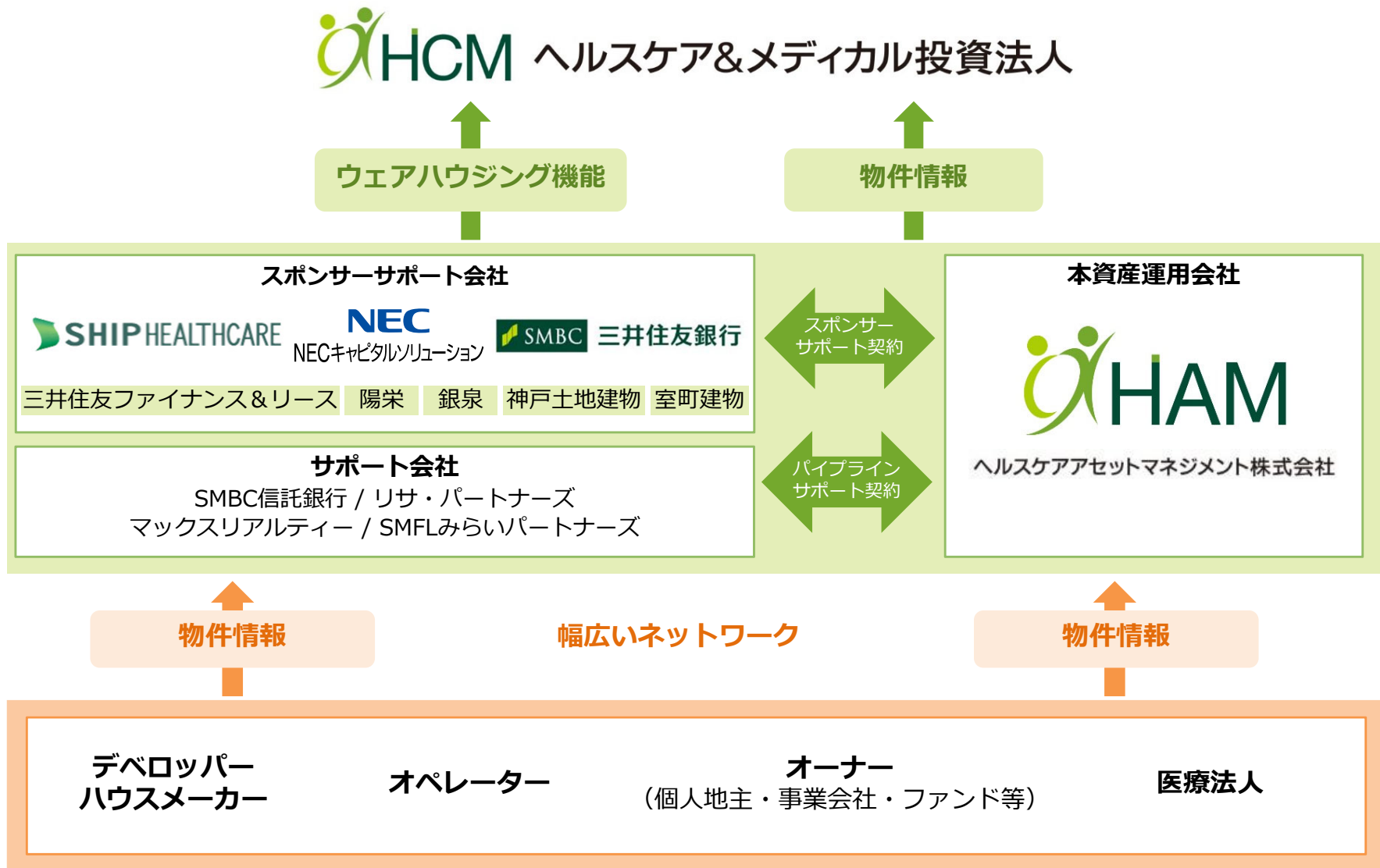
- 1 ブリッジSPCへの出資による手許資金の有効活用
- 2 将来的な成長の足掛かりとしての優先交渉権の獲得
- 3 匿名出資者としての収益獲得機会の創出

(注) 本投資法人は、上記物件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。

### 3. 外部成長戦略②

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



## 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<sup>(注)</sup>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
取得価格	12,920百万円
備考	病院と老人ホームを合築した複合施設



名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市
オペレーター	医療法人愛広会
病床数	168床
取得価格	2,060百万円

# ESGの取組み



# 1. マテリアリティ

## 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 (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 (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、病気休暇の新設</li> </ul>	      
<b>ガバナンス (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. トピックス

## 環境 (Environment)

### 外部評価/環境認証

- GRESB  
2022年度よりGRESBへ参加  
2023年度はリアルエステイト評価において「2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  
2024年1月にTCFD提言に基づく開示を実施



- BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）  
BELS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）
- CASBEE認証（建築環境総合性能評価システム）  
CASBEE認証取得済の物件を第19期に組入れ  
（P Dハウス東大阪）

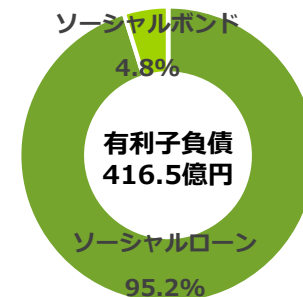
## 社会 (Social)

### ソーシャルファイナンス

- HCMの調達資金は、すべてソーシャルファイナンスによる調達（2024年3月末時点）

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

ポジティブな社会的成果を生み出すインパクト投資の資金調達に対して、ソーシャル性と管理・運営・透明性の両面から判定して付与されるフレームワーク評価



## ガバナンス (Governance)

### 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様本位委員会を設置し、毎月定例開催

	2023年度 (注)
お客さま本位委員会	10回

### 自律的なコンプライアンス体制の強化 (Compliance Comes First)

- 役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施

	2023年度 (注)
コンプライアンス勉強会	19回
コンプライアンス外部研修	13回

(注) 2023年度お客さま本位委員会、コンプライアンス勉強会及びコンプライアンス外部研修は、2023年4月から2024年1月までの開催・参加実績数に基づき記載しています。

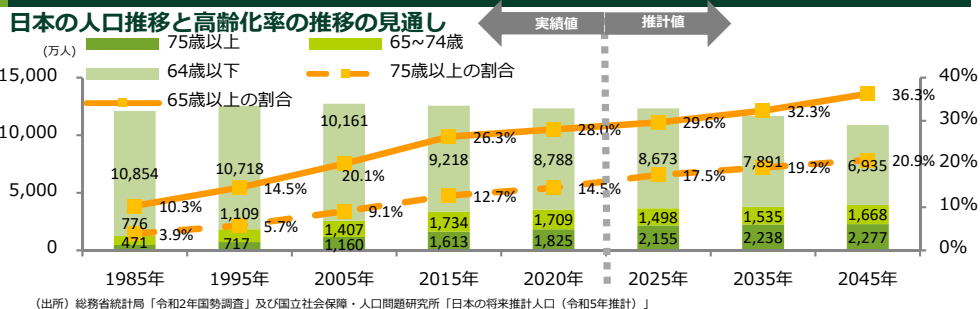


# ヘルスケア業界を取り巻く環境

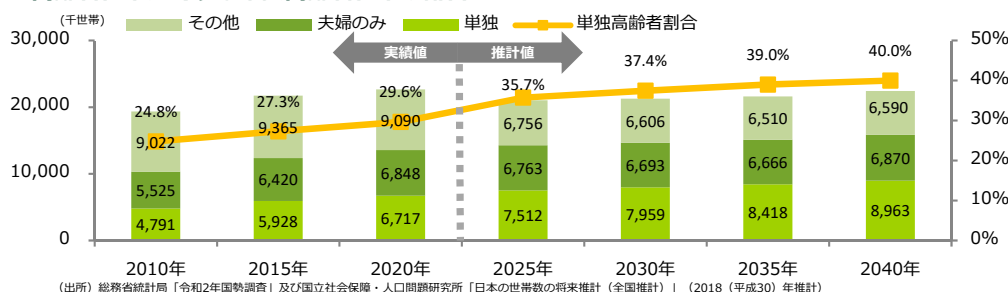
VI

# 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



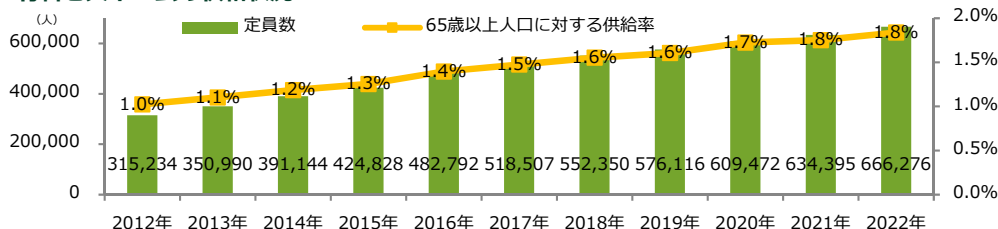
## 高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



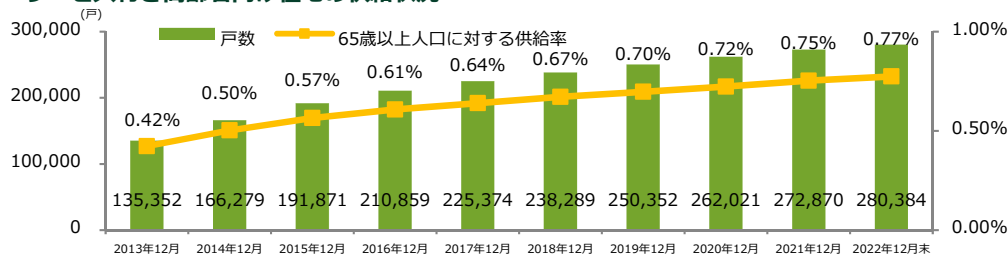
## 供給促進が求められるヘルスケア施設

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2022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

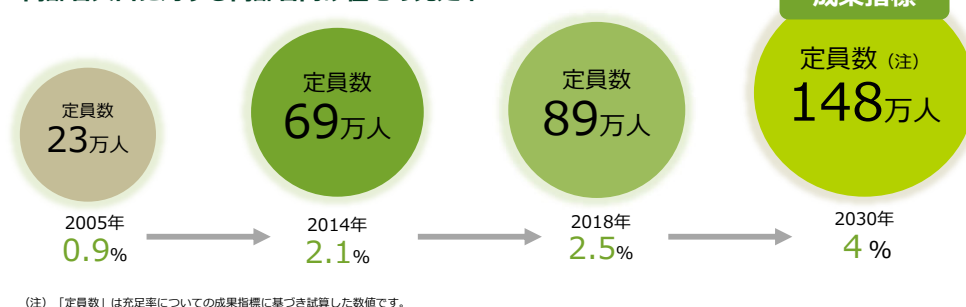


## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

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。

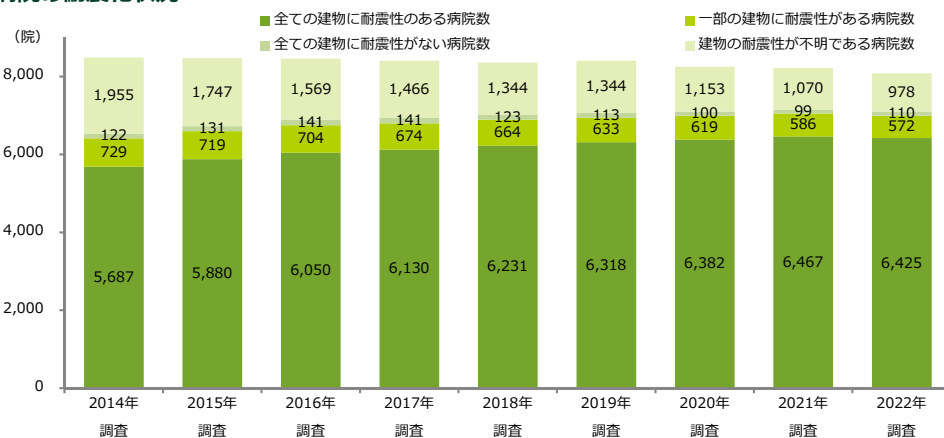
### 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



## 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79.5%に留まる

### 病院の耐震化状況



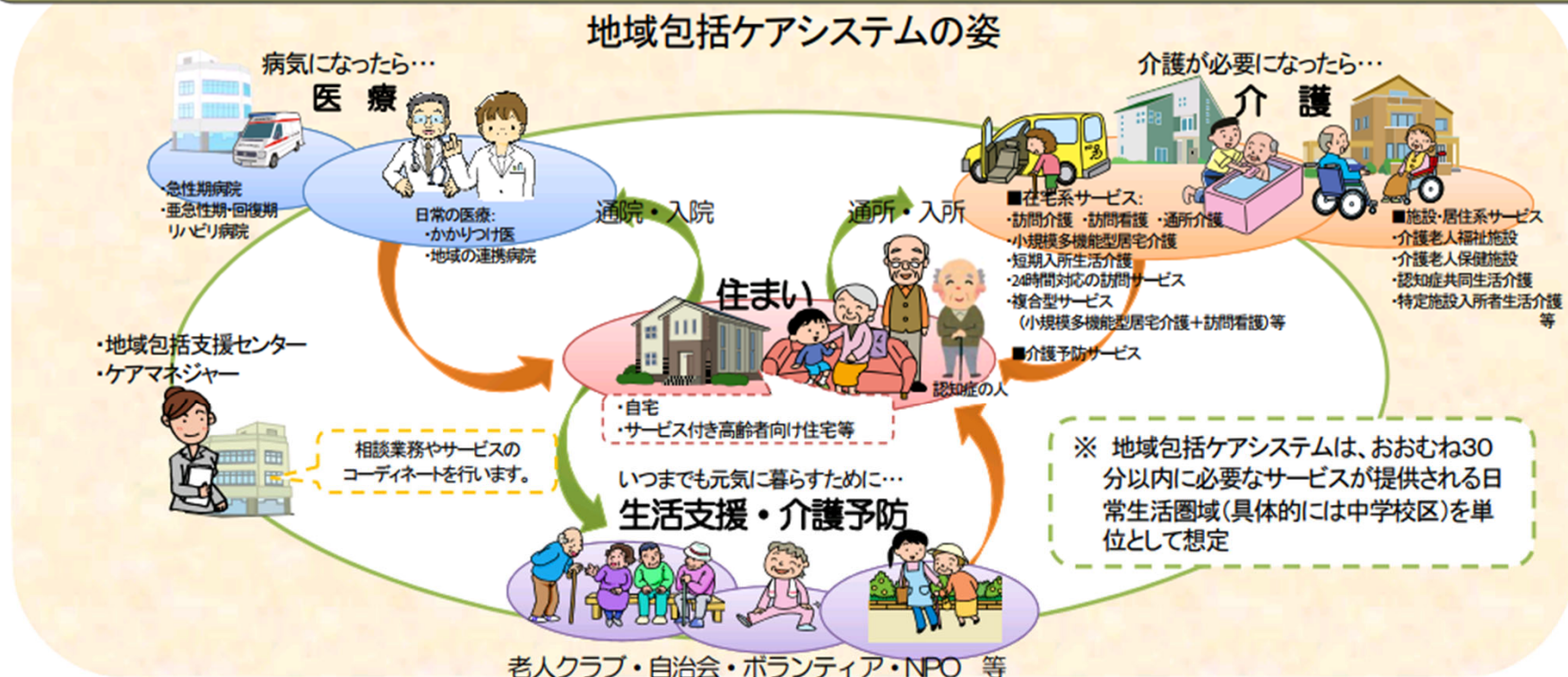
(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(令和4年調査)」

## 2. 地域包括ケアシステム

### 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。

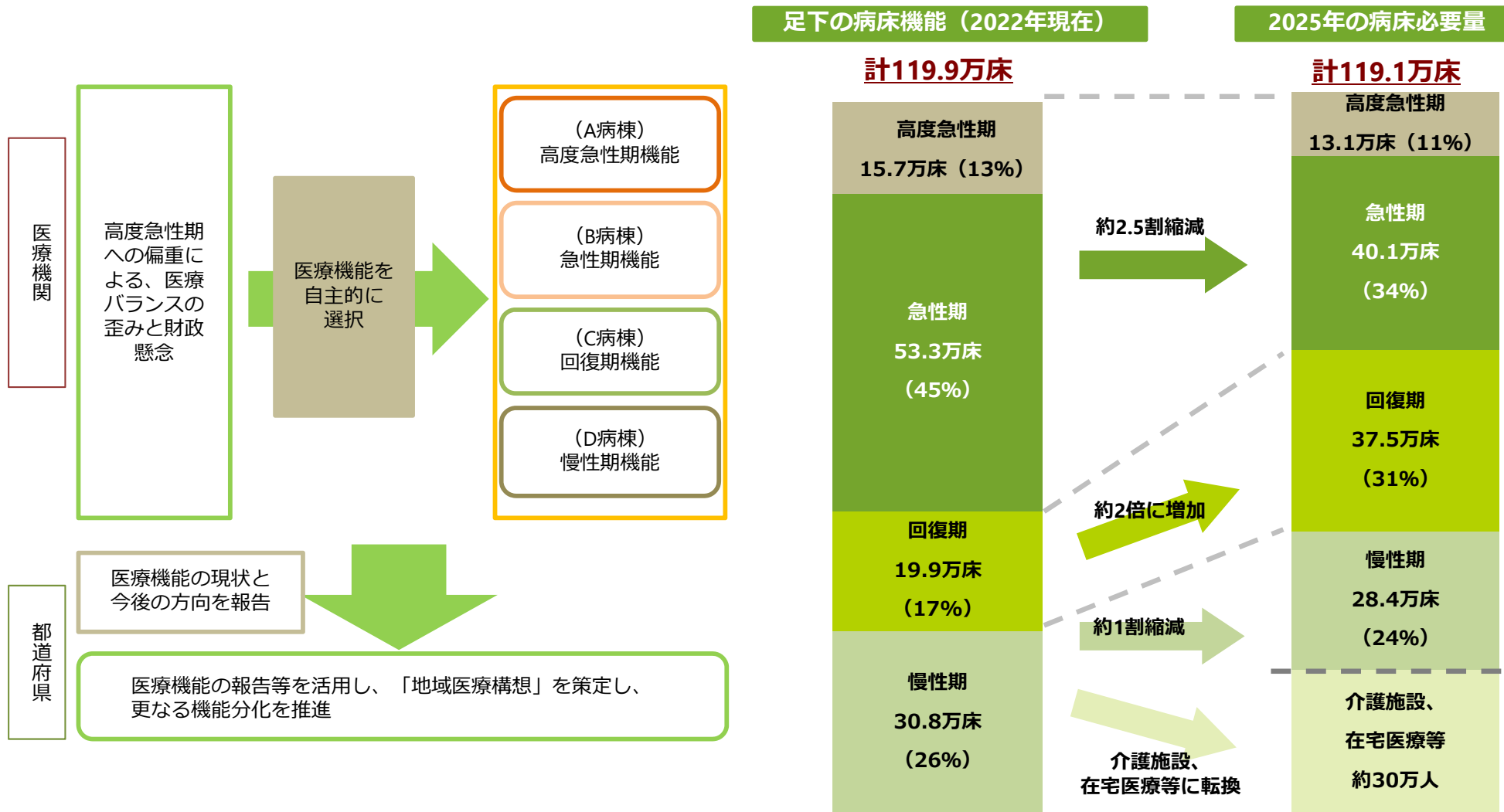
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。



# 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。

## 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

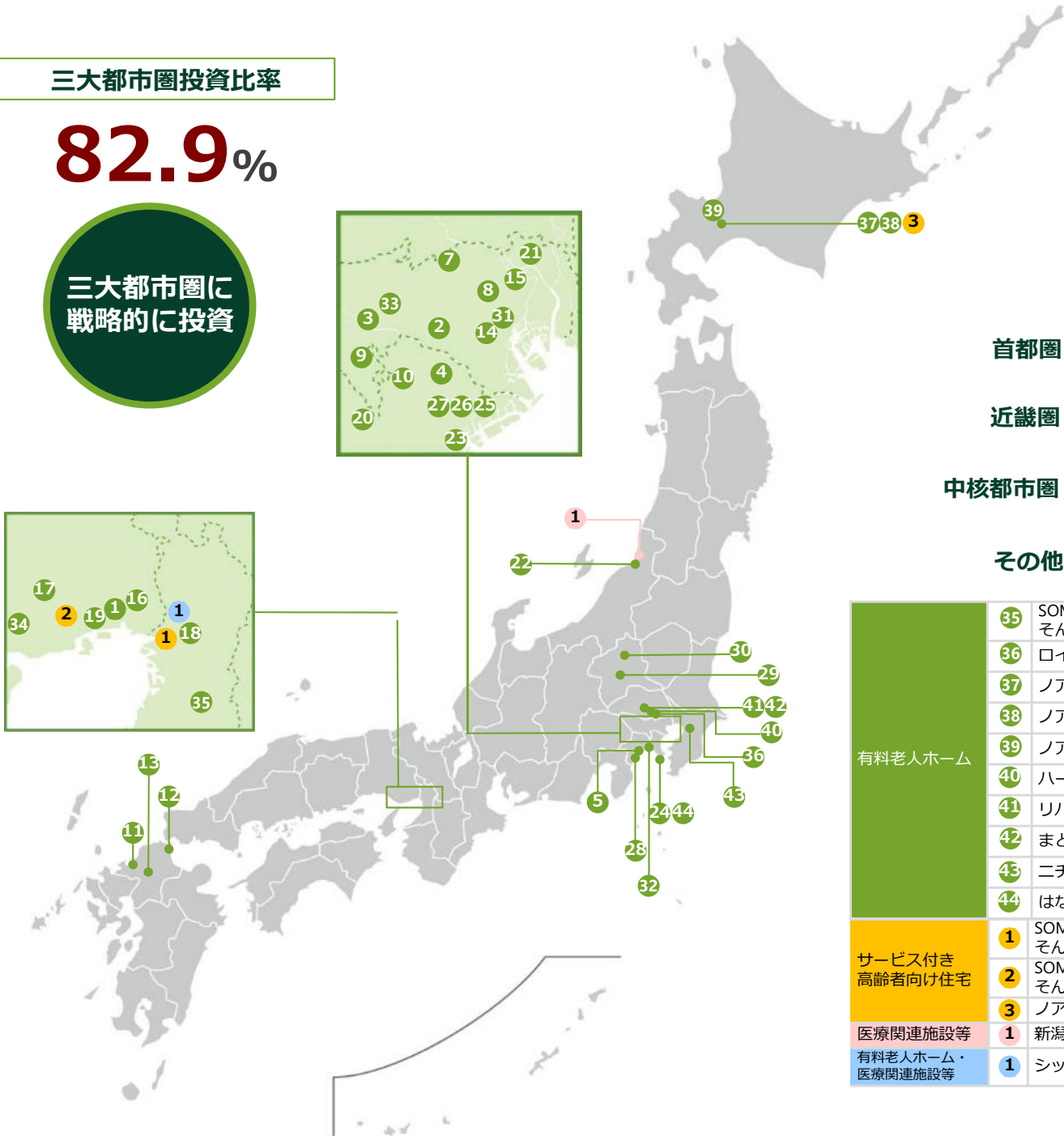
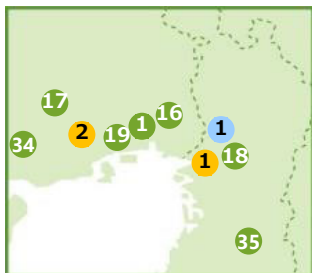
# VII



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

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	リハビリホームグランダ南浦和
	42	まどか南浦和
	43	ニチイメゾン 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	3	ノアガーデン カーサ・リッツ
	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

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	さわやか立花館
12	さわやか和布刈館
13	さわやか田川館
14	グッドタイムホーム不動産 リハビリホーム
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
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	スマイリングホーム メディス足立
22	愛広苑杏番館ビル
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
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					
	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 <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>	2,140百万円	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>	100.0%	87.2%	100.0%	83.7%	92.1%
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>	13.3年	2.3年	2.3年	2.8年	3.3年



有料老人ホーム

⑦	⑧	⑨	⑩	⑪
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	さわやか立花館



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	JR鹿児島本線 笹原駅
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	192百万円	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	4,230百万円	3,560百万円	1,630百万円
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>	80.9%	92.3%	82.8%	93.8%	98.1%
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>	10.1年	3.1年	3.7年	3.4年	3.9年

有料老人ホーム					
	12	13	14	15	16
	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	リハビリホーム 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
					
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	405百万円	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>	78.9%	95.0%	85.1%	81.5%	82.8%
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>	3.9年	3.9年	2.8年	1.9年	3.3年

有料老人ホーム				
17	18	19	20	21
神戸学園都市ビル	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
				

<b>所在地</b>	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
<b>最寄駅</b>	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
<b>竣工年月</b>	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
<b>取得時期</b>	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
<b>鑑定NOI<sup>(注1)</sup></b>	226百万円	220百万円	48百万円	52百万円	118百万円
<b>鑑定NOI利回り<sup>(注1)</sup></b>	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
<b>鑑定評価額<sup>(注1)</sup></b>	4,800百万円	4,850百万円	1,050百万円	1,030百万円	2,490百万円
<b>取得価格(比率)</b>	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%)
<b>敷地面積</b>	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
<b>総賃貸可能面積</b>	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
<b>構造/階数<sup>(注2)</sup></b>	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
<b>居室数/定員</b>	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
<b>入居率<sup>(注3)</sup></b>	92.8%	100.0%	100.0%	74.4%	96.3%
<b>オペレーター</b>	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
<b>賃貸借契約残存年数<sup>(注4)</sup></b>	17.1年	15.7年	17.1年	2.1年	13.0年

有料老人ホーム					
	22	23	24	25	26
	愛広苑荳番館ビル	はなことば南	はなことば三浦	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	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	55百万円	34百万円	89百万円	109百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.1%	5.6%	5.2%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	824百万円	1,210百万円	670百万円	1,850百万円	2,520百万円
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	50室/50人	53室/54人	58室/58人	136室/136人
入居率 <sup>(注3)</sup>	95.6%	96.0%	98.1%	89.7%	89.7%
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>	12.5年	8.8年	8.8年	3.9年	8.8年



有料老人ホーム					
	27	28	29	30	31
	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	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	106百万円	90百万円	90百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.8%	5.6%	6.5%	6.8%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	382百万円	962百万円	1,770百万円	1,590百万円	2,130百万円
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㎡	8,014.02㎡	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>	90.0%	98.5%	94.2%	96.0%	89.4%
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>	8.8年	8.8年	3.3年	3.3年	19.7年

有料老人ホーム					
	32	33	34	35	36
	サニーライフ鎌倉	ニチイホーム西国分寺	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	SOMPOケア そんぼの家 狭山	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>	1,650百万円	793百万円	1,300百万円	646百万円	1,360百万円
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>	98.4%	95.7%	87.5%	100.0%	94.6%
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>	15.7年	4.1年	12.1年	1.6年	25.6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	リハビリホームグランダ南浦和
					
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>	930百万円	670百万円	1,550百万円	2,280百万円	1,110百万円
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	70室/70人	51室/51人	136室/136人	97室/100人	58室/60人
入居率 <sup>(注3)</sup>	65.7%	74.5%	74.3%	83.0%	96.7%
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>	26.1年	26.1年	28.1年	7.6年	17.4年

## 有料老人ホーム

42

43

44

まどか南浦和

ニチイメゾン稲毛

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%	5.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	883百万円	1,670百万円	512百万円
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>	85.2%	61.1%	93.2%
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>	1.2年	9.1年	28.7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	152百万円	677百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	6.0%	5.6%	7.3%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,390百万円	1,440百万円	1,750百万円	2,270百万円	14,500百万円
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>	83.9%	100.0%	70.4%	-	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>	10.5年	10.5年	26.1年	23.1年	14.7年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2024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、2024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。

物件名称	鑑定評価機関	第18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17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	2,140	2,150	5.1%	2,130	4.8%	5.3%	117	2,100	+40
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	834	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%	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	1,600	4.5%	1,580	4.3%	4.6%	76	1,600	△10
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,790	1,800	4.1%	1,770	3.9%	4.2%	74	1,790	0
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,230	4,250	4.4%	4,200	4.2%	4.5%	192	4,230	0
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,560	3,590	4.2%	3,530	4.0%	4.3%	156	3,560	0
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,630	1,650	5.2%	1,610	5.0%	5.4%	93	1,640	△10
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	1,480	0
さわやか田川館	日本不動産研究所	405	408	5.4%	401	5.2%	5.6%	25	405	0
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	2,100	2,110	4.1%	2,080	3.9%	4.2%	91	2,100	0
リハビリホーム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	905	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%	38	557	0
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,800	4,870	4.3%	4,770	4.1%	4.5%	226	4,700	+100
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,850	4,930	4.2%	4,820	4.0%	4.4%	220	4,750	+100
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,050	1,070	4.3%	1,040	4.1%	4.5%	48	1,030	+20
グラダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,030	1,040	4.7%	1,020	4.8%	4.9%	52	1,030	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,490	2,530	4.4%	2,470	4.5%	4.6%	118	2,500	△10
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	824	826	5.0%	823	5.1%	5.2%	43	827	△3
はなことば南	日本不動産研究所	1,210	1,220	4.3%	1,200	4.1%	4.4%	55	1,270	△60
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	670	679	4.6%	666	4.7%	4.8%	34	682	△12
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	1,850	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,520	2,540	4.0%	2,500	3.8%	4.1%	109	2,520	0

物件名称	鑑定評価機関	第18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17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 (%)			
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	382	385	5.0%	379	4.8%	5.2%	21	384	△2
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	962	979	4.8%	955	4.9%	5.0%	49	964	△2
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,770	1,780	4.8%	1,760	4.6%	5.0%	106	1,730	+40
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,590	1,610	5.2%	1,580	5.0%	5.4%	90	1,450	+140
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,130	2,170	4.1%	2,110	3.9%	4.3%	90	2,090	+40
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,650	1,680	4.3%	1,640	4.4%	4.5%	76	1,620	+30
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	793	808	4.1%	786	3.9%	4.3%	36	777	+16
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	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	646	656	4.7%	642	4.5%	4.9%	32	647	△1
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,360	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	62	1,340	+20
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	930	940	5.0%	920	5.1%	5.2%	48	910	+20
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	670	680	5.0%	670	5.1%	5.2%	35	660	+10
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,550	1,560	4.9%	1,540	5.0%	5.1%	78	1,520	+30
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,280	2,300	4.1%	2,260	3.9%	4.2%	100	2,280	0
リハビリホームグランダ南浦和	立地評価研究所	1,110	1,120	4.1%	1,100	3.9%	4.2%	49	1,110	0
まどか南浦和	立地評価研究所	883	893	4.1%	878	3.9%	4.2%	39	883	0
ニチイメゾン稲毛	立地評価研究所	1,670	1,700	4.6%	1,660	4.4%	4.8%	83	1,670	0
はなことば追浜	谷澤総合鑑定所	512	515	4.4%	511	4.5%	4.6%	25	514	△2
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,390	2,420	4.7%	2,360	4.5%	4.9%	116	2,390	0
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,440	1,460	4.8%	1,420	4.6%	5.0%	72	1,450	△10
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	5.0%	1,740	5.1%	5.2%	91	1,730	+20
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,270	2,280	6.5%	2,260	6.3%	6.7%	152	2,300	△30
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,500	14,700	4.4%	14,400	4.5%	4.6%	677	14,200	+300
合計		89,543	90,623	—	88,847	—	—	4,379	88,769	+774

(注1) 2024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。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2024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。

(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18期 NOI (注2)	第17期 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			
アクアマリーン西宮浜			25,048	4,264	2,100	354	236	17,693	400	59,987	60,014
ボンセジュール千歳船橋			5,629	1,831	225	-	122	3,048	401	21,381	21,426
ボンセジュール日野			5,086	1,247	214	-	93	3,130	400	19,472	19,490
ボンセジュール武蔵新城			4,128	1,030	167	-	82	2,447	400	16,161	16,210
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,410	1,810	213	-	168	5,817	400	21,091	21,090
アズハイム光が丘			20,275	3,820	381	1,183	212	11,864	2,811	37,338	40,850
アズハイム文京白山			13,388	2,580	381	-	129	8,882	1,414	37,981	38,995
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			51,799	6,038	780	3,533	392	40,655	400	93,855	95,426
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			32,536	4,686	780	1,768	285	24,617	400	77,303	77,158
さわやか立花館			23,834	2,668	1,200	-	370	19,195	400	47,217	47,214
さわやか和布刈館			23,059	2,980	1,200	-	273	18,205	400	43,380	43,375
さわやか田川館			7,890	1,106	1,200	-	119	5,064	400	12,871	12,856
グッドタイムホーム不動前		非開示 (注1)	16,438	3,061	600	1,730	182	10,465	400	45,026	43,927
リハビリホームボンセジュール四つ木			4,940	949	223	-	80	3,286	400	20,719	20,740
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,553	1,402	371	-	120	4,260	400	13,940	13,970
神戸学園都市ビル			55,305	9,585	900	2,501	641	41,277	400	112,372	113,530
グリーンライフ守口			43,428	7,137	1,363	4,840	418	27,828	1,839	104,399	107,450
はびね神戸魚崎式番館			10,205	1,391	1,200	556	100	6,557	400	23,852	24,411
グランダ鶴間・大和			7,364	1,934	618	-	152	4,260	400	27,051	26,871
スマイリングホームメディス足立			16,077	3,327	540	-	177	11,632	400	60,763	60,203
愛広苑壱番館ビル			8,599	2,549	838	-	112	4,698	400	21,693	21,651
はなことば南			9,222	1,561	600	800	79	5,781	400	27,159	27,882
はなことば三浦			10,088	1,558	600	1,022	88	6,418	400	16,730	17,287
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,832	3,491	2,770	-	206	12,963	400	45,482	45,454

(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18期 NOI (注2)	第17期 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				
はなことば新横浜			14,808	4,443	900	272	249	8,543	400	55,647	55,778	
はなことば新横浜2号館			6,573	2,547	600	840	92	2,093	400	10,332	11,172	
はなことば小田原			9,061	1,395	600	100	99	6,466	400	25,004	24,756	
ベルジ箕輪			28,218	5,268	1,020	-	508	21,021	400	56,711	55,176	
ベルジ武尊			27,313	2,258	1,020	-	249	23,385	400	46,196	43,834	
サニーライフ北品川			10,195	2,804	600	-	119	6,270	400	45,575	45,494	
サニーライフ鎌倉			13,397	2,746	720	679	179	8,672	400	38,174	37,989	
ニチイホーム西国分寺			5,101	1,236	660	495	92	2,216	400	18,108	18,537	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			13,487	2,943	750	852	189	8,350	400	32,125	32,724	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			5,402	1,448	750	-	103	2,700	400	16,197	16,063	
ロイヤル川口			12,313	2,831	1,647	1,711	180	5,539	403	30,425	31,157	
ノアガーデン レジェンド		非開示 (注1)	10,200	1,987	300	-	129	7,615	167	24,415	24,414	
ノアガーデン エル・グレイス	7,774		1,748	300	-	101	5,458	166	17,705	17,705		
ノアガーデン シーズンベル	14,747		2,366	720	-	213	11,047	400	40,921	40,919		
ハートランド川口明生苑	15,665		2,853	720	-	223	11,466	400	51,181	51,179		
リハビリホームグランダ南浦和	7,563		1,777	480	96	135	4,875	200	25,379	24,735		
まどか南浦和	6,571	1,100	480	1,500	108	3,182	200	18,960	19,360			
ニチイメゾン稲毛	14,643	3,127	900	1,030	210	8,974	400	40,531	38,849			
はなことば追浜	6,346	2,076	600	-	103	3,166	400	12,884	12,767			
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	27,786	4,896	510	428	298	21,253	400	57,925	58,215			
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	17,653	2,918	510	732	183	12,908	400	35,545	34,780			
ノアガーデン カーサ・リッツ	18,574	3,825	300	-	236	14,044	166	46,248	46,247			
新潟リハビリテーション病院	28,396	9,642	1,030	-	387	16,837	500	78,320	78,318			
シップ千里ビルディング	81,182	28,043	1,500	-	1,182	50,055	400	340,675	340,675			
合計	2,438,353	2,427,916	10,436	832,122	168,303	37,088	27,027	10,426	566,201	23,076	2,172,432	2,178,349

(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」



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		29	-	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 グリーンライフ守口 はびね神戸魚崎式番館 スマイリングホームメディス足立 シップ千里ビルディング	23.8 (注3)
グリーンライフ東日本株式会社		39	-				
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。	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
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	9.6
株式会社ベネッセスタイルケア		351	-	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&グランダ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢 リハビリホームボンセジュール四つ木 メディカルホームボンセジュール伊丹 グランダ鶴間・大和 リハビリホームグランダ南浦和 まどか南浦和	8.9
プラウドライフ株式会社		33	-	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		25	-	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・介護施設的设计施工等も手掛ける、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		97	-	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		154	-	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。	愛広苑壱番館ビル 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		24	-	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		88	-	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)	「ニチイホーム」、「ニチイメゾン」、「アイリスガーデン」の3ブランドの高齢者住宅を関東圏・関西圏に展開。	ニチイホーム西国分寺 ニチイメゾン稲毛	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（2023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、シブキ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2023年9月の実績値を記載しています。



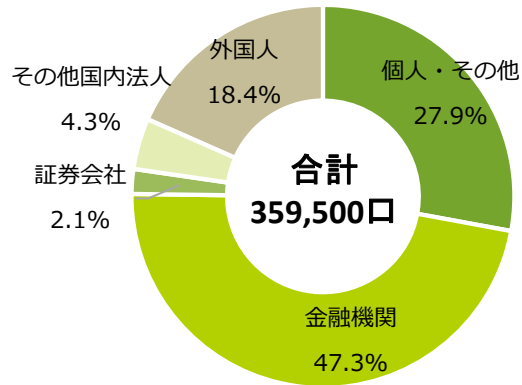
# VII Appendix 貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表	(単位：千円)	第17期 (2023年7月期)	第18期 (2024年1月期)
<b>資産の部</b>			
流動資産		2,073,660	2,331,689
現金及び預金		1,613,659	1,865,272
信託現金及び信託預金		234,734	276,880
営業未収入金		51,925	50,257
前払費用		122,748	135,567
未収消費税等		50,592	-
デリバティブ債権		-	3,711
固定資産		78,684,795	78,359,180
有形固定資産		78,424,916	78,042,233
無形固定資産		2,445	2,119
投資その他の資産		257,432	314,828
繰延資産		30,758	23,974
投資口交付費		17,227	11,485
投資法人債発行費		13,530	12,489
<b>資産合計</b>		<b>80,789,213</b>	<b>80,714,844</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債		10,071,151	8,390,002
営業未払金		17,037	63,775
1年内返済予定の長期借入金		7,250,000	5,550,000
短期借入金		2,000,000	2,000,000
未払金		111,882	92,903
未払費用		271,803	273,279
未払法人税等		863	898
未払消費税等		17,558	8,969
前受金		401,721	400,015
預り金		162	162
デリバティブ債務		122	-
固定負債		32,100,115	33,787,853
投資法人債		2,000,000	2,000,000
長期借入金		27,900,000	29,600,000
預り敷金及び保証金		1,936,482	1,936,482
信託預り敷金及び保証金		167,616	167,616
繰延税金負債		13,988	25,716
デリバティブ債務		81,819	57,986
その他		208	52
<b>負債合計</b>		<b>42,171,267</b>	<b>42,177,856</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本		38,669,411	38,538,946
出資総額 (純額)		37,601,252	37,438,039
剰余金		1,068,158	1,100,906
評価・換算差額等		△51,465	△1,958
繰延ヘッジ損益		△51,465	△1,958
<b>純資産合計</b>		<b>38,617,946</b>	<b>38,536,987</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>80,789,213</b>	<b>80,714,844</b>

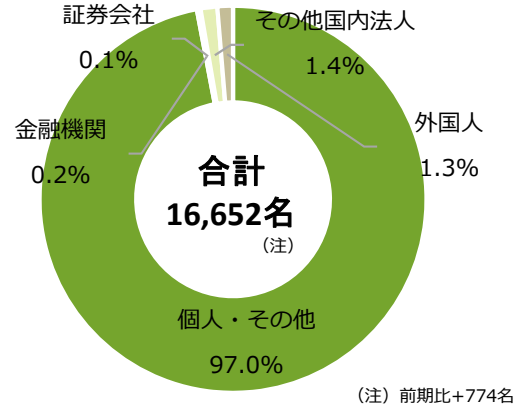
損益計算書	(単位：千円)	第17期 (2023年7月期)	第18期 (2024年1月期)
<b>営業収益</b>			
営業収益		2,438,597	2,438,353
貸付事業収入		2,428,260	2,427,916
その他貸付事業収入		10,337	10,436
<b>営業費用</b>			
営業費用		1,170,184	1,184,219
貸付事業費用		820,379	832,122
資産運用報酬		233,430	234,681
資産保管手数料		2,830	2,819
一般事務委託手数料		16,653	17,218
役員報酬		5,400	5,400
公租公課		33,033	33,292
その他営業費用		58,456	58,684
<b>営業利益</b>		<b>1,268,413</b>	<b>1,254,133</b>
<b>営業外収益</b>			
営業外収益		2,803	468
受取利息		8	7
受取保険金		2,336	-
還付加算金		-	131
未払分配金戻入		458	329
<b>営業外費用</b>			
営業外費用		202,338	204,291
支払利息		128,917	131,116
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		58,838	58,591
<b>経常利益</b>		<b>1,068,877</b>	<b>1,050,311</b>
税引前当期純利益		1,068,877	1,050,311
法人税、住民税及び事業税		864	899
法人税等調整額		△7	△1
法人税等合計		857	897
<b>当期純利益</b>		<b>1,068,020</b>	<b>1,049,413</b>
前期繰越利益		138	51,492
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,068,158	1,100,906

## 投資主の状況

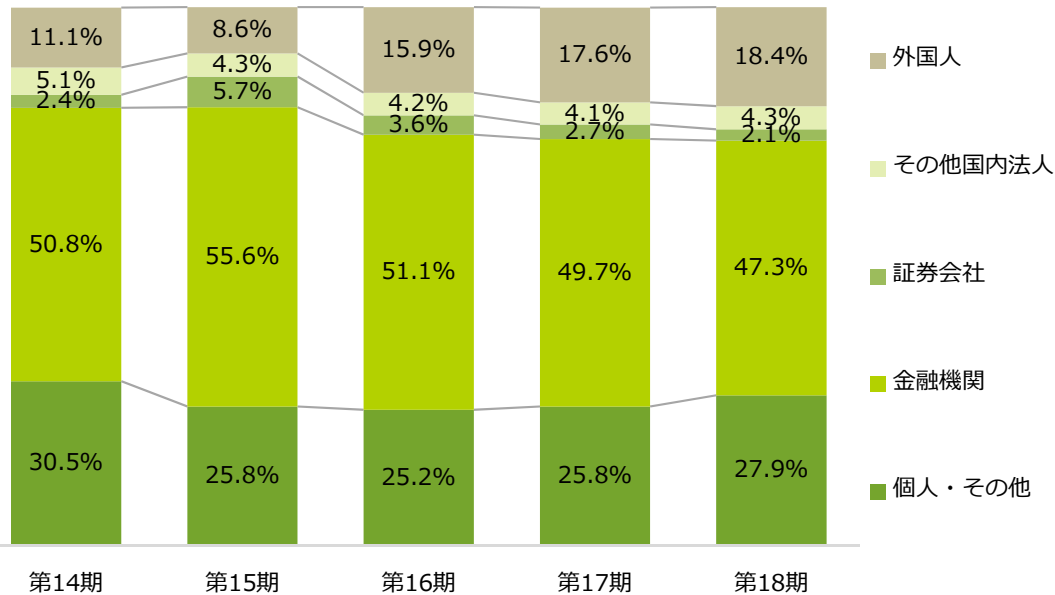
所有者別投資口数の割合



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)	90,696	25.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	42,467	11.8%
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,745	4.4%
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	15,587	4.3%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,336	1.2%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,068	1.1%
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,044	1.1%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,003	1.1%
9	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1%
9	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1%
9	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1%
合計		192,946	53.7%

## 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

## オペレーターとの協力のもと、投資主の皆様へ投資主優待を実施

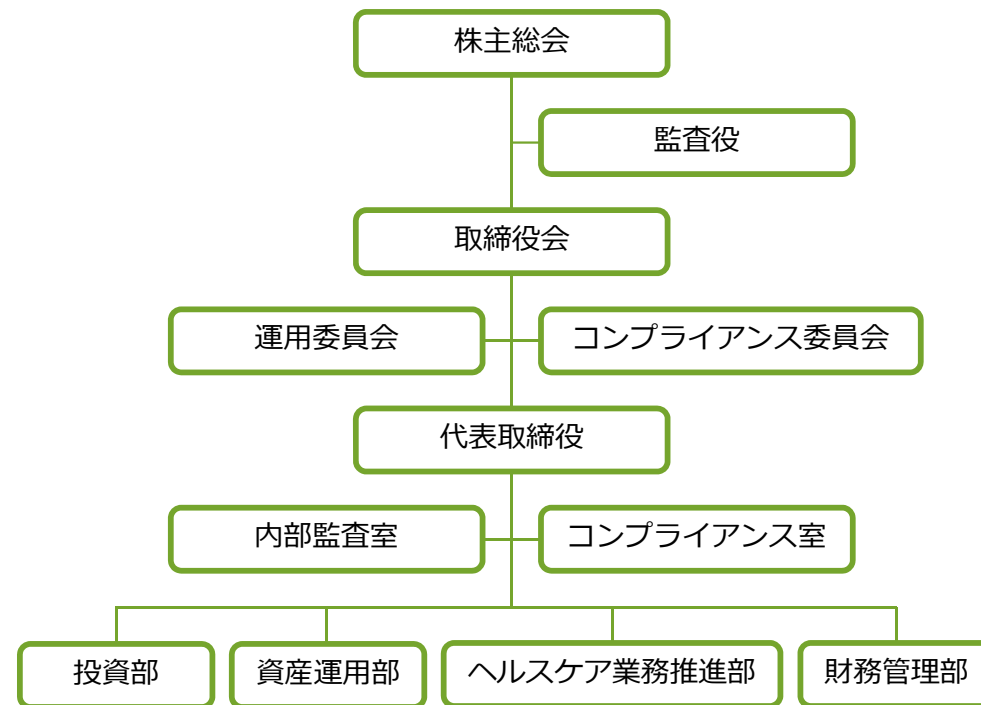
会社名		優待内容
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	<ul style="list-style-type: none"> <li>前払金割引または月額利用料割引</li> </ul>
株式会社JAPANライフデザイン	 Japan Life Design — 輝ける最良の人生の為に —	<ul style="list-style-type: none"> <li>無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>入居一時金割引</li> </ul>
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社	 GREEN LIFE	<ul style="list-style-type: none"> <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	 さわやか倶楽部 JAWA TAKA CLUB	<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	 as partners && 暮らしを、共に。	<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	 プラウドライフ	<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	 ライフケアデザイン	<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	 ニチイ	<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	 NOAH KONZER CO LTD 株式会社 ノアコンツェル	<ul style="list-style-type: none"> <li>無料昼食付見学</li> <li>敷金減額</li> </ul>

(注) 優待内容は2024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(3)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572,285百万円(2023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	258,107百万円(2023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 福留朗裕
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（2024年3月19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。