



ヘルスケア&メディカル投資法人

# 決算説明資料

2025年7月期（第21期）

2025年9月12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21期（2025年7月期）ハイライト
2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要

## I 決算概要

1. 第21期の主な指標
2. 第21期実績
3. 第21期分配金の増減要因
4. 第22期及び第23期の業績予想
5. 第22期及び第23期予想分配金の増減要因
6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

## II 成長戦略

1. 成長戦略
2. 外部成長戦略
3. 病院案件の取組み
4. 本投資法人の外部成長の実績
5. 内部成長戦略
6. 財務戦略

## III 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
2. 継続鑑定評価
3. 含み益の推移
4. 長期安定的なキャッシュフロー

## IV ESGの取組み

1. マテリアリティ
2. トピックス

## V ヘルスケア業界を取り巻く環境

1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）
2. ヘルスケア施設の需要と供給
3. 地域包括ケアシステム
4. 地域医療構想
5. 高齢者向け施設・住宅の種類

## VI Appendix

# エグゼクティブサマリー

# 1. 第21期（2025年7月期）ハイライト

## 業績

- 営業収益 : 2,547百万円 (予想比+0百万円、前期比+25百万円)
- 当期純利益 : 1,017百万円 (予想比+8百万円、前期比△7百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,164円 (予想比+24円 (+0.8%)、前期比△19円 (△0.6%) )
- 1口当たりNAV : 139,082円 (前期末比+996円 (+0.6%) )

## 運用状況

- 既存物件の鑑定評価額合計は僅かに増加 (前期比+27百万円)
- 期末時点の含み益は126億円、含み益率は15.6%
- 稼働率は前期同様に、当期中も100%を維持

## 財務状況

- 期末時点の有利子負債は総額428.2億円、全額ソーシャルファイナンスによる調達
- LTVは総資産ベースで50.7% (同+0.1pt)、時価ベースで44.1% (同△0.1pt)
- 長期発行体格付 (JCR) はA+ (安定的) で変更なし

## 第21期取組み

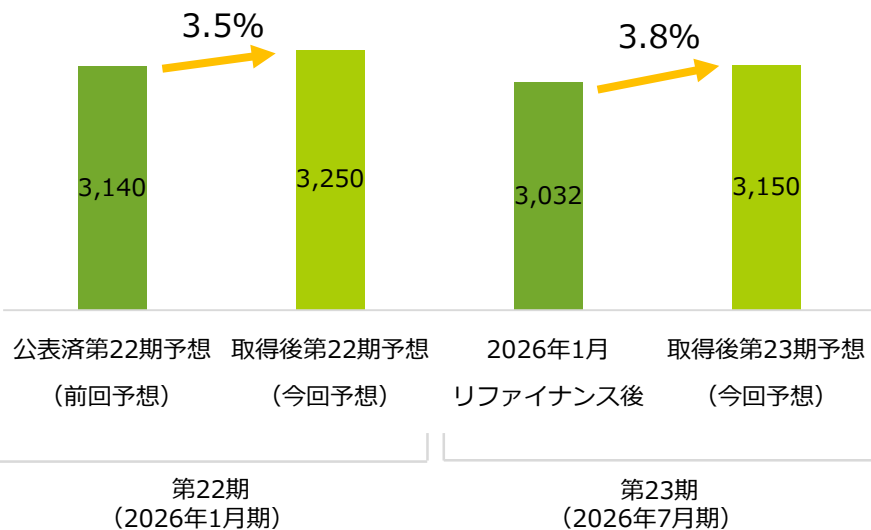
- ブリッジファンドへの匿名組合出資を実施 (出資金額100百万円、出資割合3.5%)

## 2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要①

### 物件取得の意義

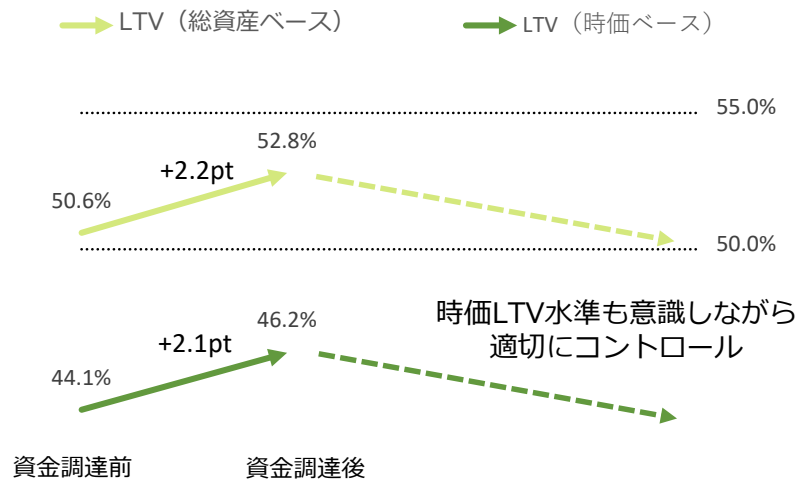
- 2025年9月に「星ヶ丘ドクターズビル」、「サニーライフ船橋」を取得し、10月に「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」を取得予定
- ポートフォリオの収益性を維持しつつ、良質な物件取得を実現（右図三大都市圏比率、平均築年数の観点でポートフォリオの質の向上に寄与）
- 2026年の1月予定のリファイナンスによる収益減を軽減し分配金の底上げを企図

### 第22期及び第23期分配金への影響



	第21期 (2025年7月期)	第22期取得資産 (2026年1月期取得)	取得後
物件数	54物件	3物件	57物件
取得（予定）価格合計	827億円	37億円	865億円
鑑定評価額合計(注)	932億円	39億円	972億円
平均鑑定NOI利回り	5.4%	5.0%	5.4%
平均償却後利回り	4.0%	4.0%	4.0%
三大都市圏比率	<b>81.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>82.4%</b>
平均築年数(注)	<b>19.4年</b>	<b>16.3年</b>	<b>19.2年</b>

### 新規借入れ後のLTV変動イメージ



(注) 「鑑定評価額合計」は、第21期末時点で保有している資産については2025年7月31日を価格時点、第22期取得資産については2025年7月1日とする鑑定評価書に基づき記載しています。「平均築年数」は2025年7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。

## 2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要②

### 星ヶ丘ドクターズビル



- 有料老人ホームに加えて複数のクリニックや調剤薬局等が入居する複合施設。
- 地下鉄東山線「星ヶ丘」駅から徒歩圏に位置し、周辺は公園や大学などの教育機関も点在する高級住宅街に立地。

### 施設の概要

7F	有料老人ホーム (ニチイホーム星ヶ丘)
6F	
5F	
4F	
3F	
2F	歯科・皮膚科・内科等
1F	薬局・整形外科等

- 本物件の代表的テナントで、3階から7階に入居する「ニチイホーム星ヶ丘」は、株式会社ニチイケアパレスが運営する介護付有料老人ホーム。2023年6月に前オペレーターから事業を承継して開設したホームで、キッチンや浴室等が配された広々とした間取り(30.4㎡～60.8㎡)、また夫婦が入居できる2人部屋が充実していることが特徴。
- 1階から2階のクリニックモール部分には総合メディカル株式会社運営する「中日調剤薬局星ヶ丘店」、整形外科、歯科、皮膚科、内科等が入居し、当該地域へ医療サービスを提供するほか、企業主導型保育園、就労継続支援B型事業所等が入居。

取得日	2025年9月1日
取得価格	820百万円
鑑定評価額	882百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	愛知県名古屋市中東区代万町三丁目11番1
賃貸可能面積/敷地面積	4,440.49㎡/2,546.30㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/7階
竣工年月	2005年4月
(代表的テナント：ニチイホーム星ヶ丘)	
居室数/定員	42室/61人
入居率	73.8%
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

(注) 取得価格については取得資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

## 2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要③

### サニーライフ船橋



- 2013年5月開設の住宅型有料老人ホーム。JR総武本線「津田沼」駅から徒歩圏に位置し、周辺は低層の共同住宅や戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地域に立地。
- 株式会社川島コーポレーションが運営する住宅型有料老人ホームの中では最大規模。施設内には自社運営の居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を併設、協力医療機関との連携など、住宅型でありながら特定施設入居者生活介護並みのサービス提供体制を志向。また、入居金無料、無理のない料金体系が設定されており、高い入居率を維持。

取得日	2025年9月1日
取得価格	2,133百万円
鑑定評価額	2,230百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	千葉県船橋市前原西四丁目21番17号
賃貸可能面積/敷地面積	6,213.87㎡/2,829.31㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階
竣工年月	2013年4月
居室数/定員	185室/185人
入居率	99.5%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

### メディカル・リハビリホームくらら京王東府中



- 2002年12月開設の株式会社ベネッセスタイルケアが運営する介護付有料老人ホーム。京王線「東府中」駅徒歩約5分とアクセスは良好で、周辺は戸建住宅を中心として共同住宅や保育施設等もみられる住宅地域に立地。
- 少人数のユニットケアで温かい家庭的な暮らしを謳う「くらら」シリーズで、ホーム名にメディカル・リハビリを冠し、24時間看護師常駐、リハビリテーション専門職の配置など、手厚い人員体制が特徴で、充実したサービスを提供。

取得予定日	2025年10月1日
取得予定価格	825百万円
鑑定評価額	846百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
所在地	東京都府中市八幡町三丁目6番22
賃貸可能面積/敷地面積	1,874.56㎡/1284.74㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/3階
竣工年月	2002年11月
居室数/定員	50室/50人
入居率	86.0%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

(注) 取得（予定）価格については取得（予定）資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

# 決算概要





# 1. 第21期の主な指標

()内は前期末比増減

## Asset (資産の部)

保有物件数	54件 (±0物件)
取得価格合計	827億円 (±0億円)
鑑定評価額合計	932億円 (+0億円)
含み益	126億円 (+4億円)
平均鑑定NOI利回り	5.4% (±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	81.6% (±0pt)
賃貸借契約平均残存年数	10.6年 (△0.4年)

## Debt (負債の部)

有利子負債総額	428.2億円 (±0億円)
平均残存年数	2.6年 (△0.5年)
平均金利	0.97% (+0.01pt)
長期比率	82.3% (±0pt)
固定金利比率	97.3% (±0pt)
LTV (総資産ベース/ 時価ベース)	50.7%/44.1% (+0.1pt/△0.1pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

## Equity (純資産の部)

時価総額合計	414億円 (+33億円)
1口当たり分配金	3,164円 (△19円)
利益超過分配金 <sup>(注)</sup> (出資の払戻しに相当)	335円 (+2円)
1口当たりNAV	139,082円 (+996円)

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

## 2. 第21期実績

第20期取得物件の賃料収入の通期寄与により営業収益が増加、1口当たり分配金は予想比24円増加を実現。

(単位：百万円)

	第20期 (2025年1月期)		第21期 (2025年7月期)			
	実績	予想 <sup>(注2)</sup>	実績	第20期比		予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	(C)-(B)
営業収益	2,522	2,547	<b>2,547</b>	+25	+1.0%	+0
営業費用	1,249	1,267	<b>1,261</b>	+12	+1.0%	△5
賃貸事業費用	877	895	<b>895</b>	+17	+2.1%	△0
(減価償却費)	599	604	<b>602</b>	+3	+0.6%	△1
一般管理費	371	371	<b>366</b>	△5	△1.4%	△5
営業利益	1,273	1,280	<b>1,286</b>	+12	+1.0%	+6
営業外収益	2	0	<b>2</b>	△0	△5.0%	+1
営業外費用	250	271	<b>270</b>	+19	+8.0%	△1
経常利益	1,025	1,009	<b>1,017</b>	△7	△0.7%	+8
当期純利益	1,024	1,008	<b>1,017</b>	△7	△0.7%	+8
1口当たり分配金(円)	3,183	3,140	<b>3,164</b>	△19	△0.6%	+24
利益分配金	2,850	2,804	<b>2,829</b>	△21	△0.7%	+25
利益超過分配金 (出資の払戻し) <sup>(注1)</sup>	333	336	<b>335</b>	+2	+0.6%	△1

## 第21期実績 (対第20期実績比)

(単位：百万円)

## 営業収益の差異 (+25)

- 20期取得物件による賃料収入 (+23)
- 匿名組合投資利益 (+1)

## 営業費用の差異 (+12)

- 賃貸事業費用 (+17)
  - 公租公課(固都税) (+10)
  - 修繕費 (+6)
  - 減価償却費 (+3)
  - 信託報酬 (△1)

## 営業外費用の差異 (+19)

- 支払利息 (+26)
- 投資口交付費償却 (△5)
- 融資手数料 (△1)

## 第21期実績 (対予想比)

(単位：百万円)

## 一般管理費の差異 (△5)

- 広告宣伝費 (△1)
- 専門家報酬 (△2)

## 賃貸事業費用の差異 (△0)

- 公租公課(固都税) (+2)
- 修繕費 (△2)

## 営業外費用の差異 (△1)

- 支払利息 (△1)

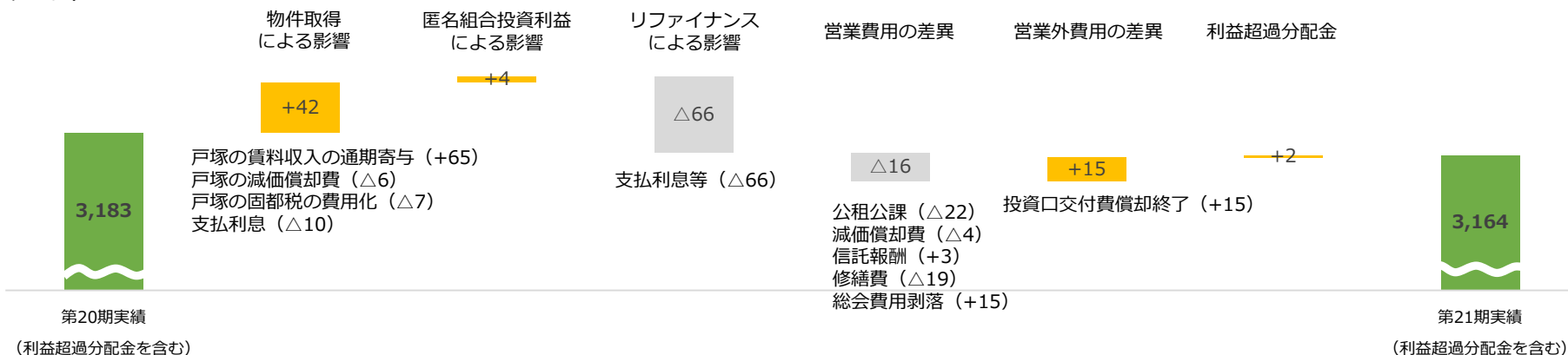
(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行方分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第21期予想(B)は2025年3月18日付「2025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。

## 3. 第21期分配金の増減要因

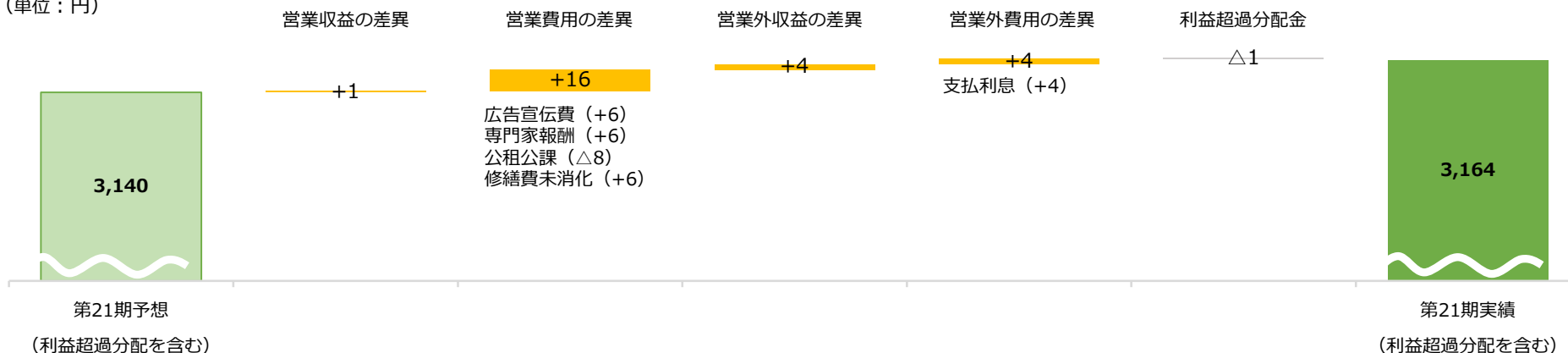
## 第21期分配金の増減要因（対第20期実績比）

(単位：円)



## 第21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22期及び第23期の業績予想

第22期は物件取得により賃料収入が増加、さらに第23期では通期寄与する一方で、賃貸事業費用や支払利息が増加し減益を見込む。

(単位：百万円)

	第21期 (2025年7月期)	第22期 (2026年1月期)		第23期 (2026年7月期)		
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第21期比	予想(注3)	第22期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,547	2,543	<b>2,635</b>	+87	<b>2,657</b>	+22
営業費用	1,261	1,258	<b>1,294</b>	+32	<b>1,304</b>	+10
賃貸事業費用	895	891	<b>917</b>	+22	<b>923</b>	+5
(減価償却費)	602	604	<b>618</b>	+15	<b>621</b>	+3
一般管理費	366	367	<b>376</b>	+9	<b>381</b>	+4
営業利益	1,286	1,284	<b>1,341</b>	+55	<b>1,352</b>	+11
営業外収益	2	1	<b>2</b>	△0	<b>2</b>	+0
営業外費用	270	276	<b>297</b>	+26	<b>345</b>	+48
経常利益	1,017	1,009	<b>1,046</b>	+28	<b>1,009</b>	△36
当期純利益	1,017	1,008	<b>1,045</b>	+27	<b>1,008</b>	△36
1口当たり分配金(円)	3,164	3,140	<b>3,250</b>	+86	<b>3,150</b>	△100
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)	2,829	2,804	<b>2,906</b>	+77	<b>2,805</b>	△101
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	335	336	<b>344</b>	+9	<b>345</b>	+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22期前回予想(B)は2025年3月18日付「2025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。

(注3) 第22期予想(C)及び第23期予想(D)は2025年9月12日付「2025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22期予想(対第21期実績比)

営業収益の差異(+87) (単位：百万円)

- 第22期取得資産による賃料収入(+87)

## 営業費用の差異(+32)

- 賃貸事業費用(+22)
  - 管理業務費(+1)
  - 修繕費(+3)
  - 減価償却費(+15)
- 一般管理費(+9)
  - 資産運用報酬(+5)
  - その他営業費用(+2)

## 営業外費用の差異(+26)

- 支払利息(+22)
- 融資手数料(+4)

## 第23期予想(対第22期予想比)

営業収益の差異(+22) (単位：百万円)

- 第22期取得資産による賃料収入の通期寄与(+22)

## 営業費用の差異(+10)

- 賃貸事業費用(+5)
  - 公租公課(固都税)(+10)
  - 修繕費(△8)
  - 減価償却費(+3)
- 一般管理費(+4)
  - 資産運用報酬(+5)

## 営業外費用の差異(+48)

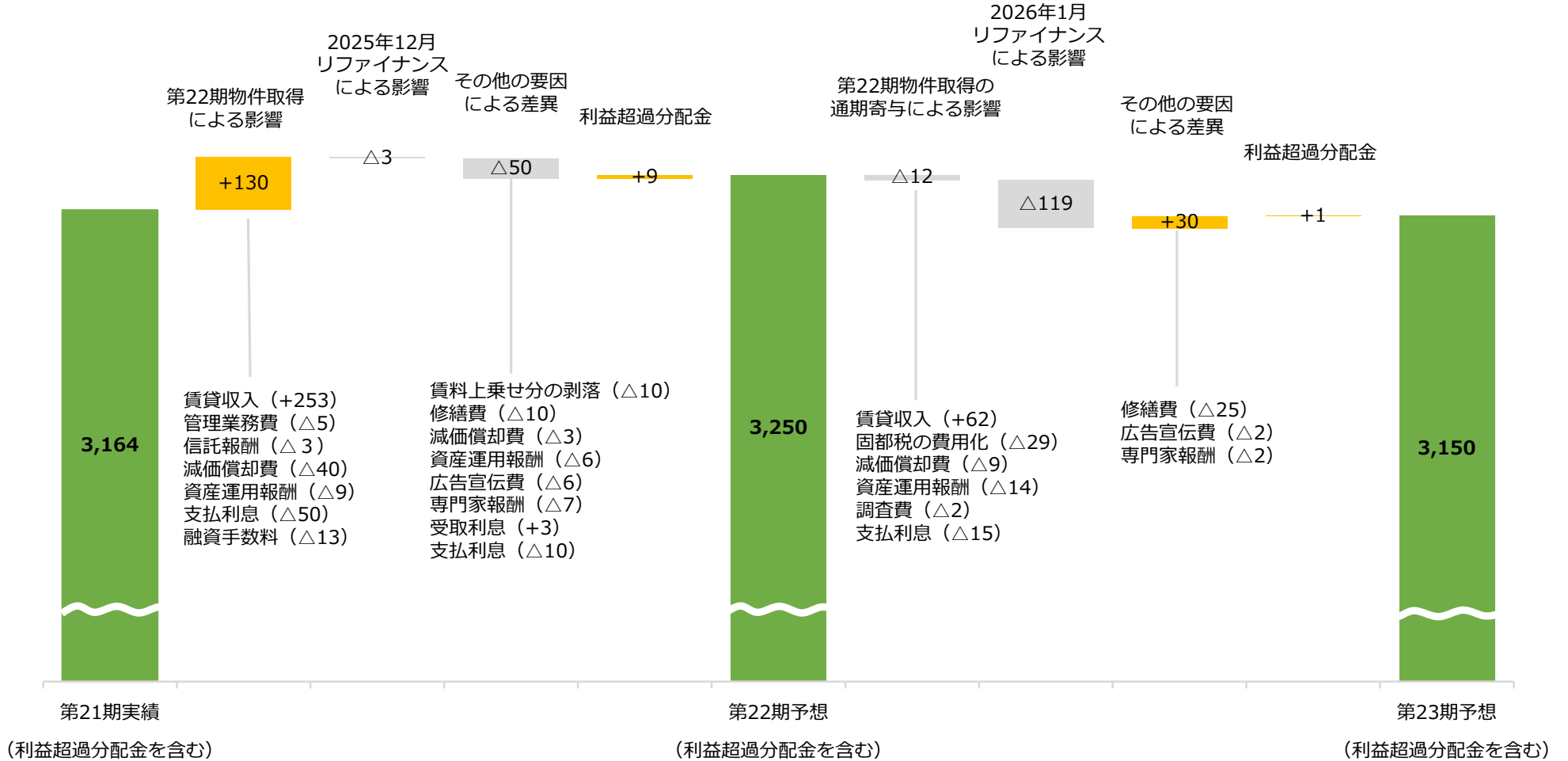
- 支払利息(+48)

# 5. 第22期及び第23期予想分配金の増減要因

## 第22期予想分配金の増減要因（対第21期実績比）

## 第23期予想分配金の増減要因（対第22期予想比）

(単位：円)

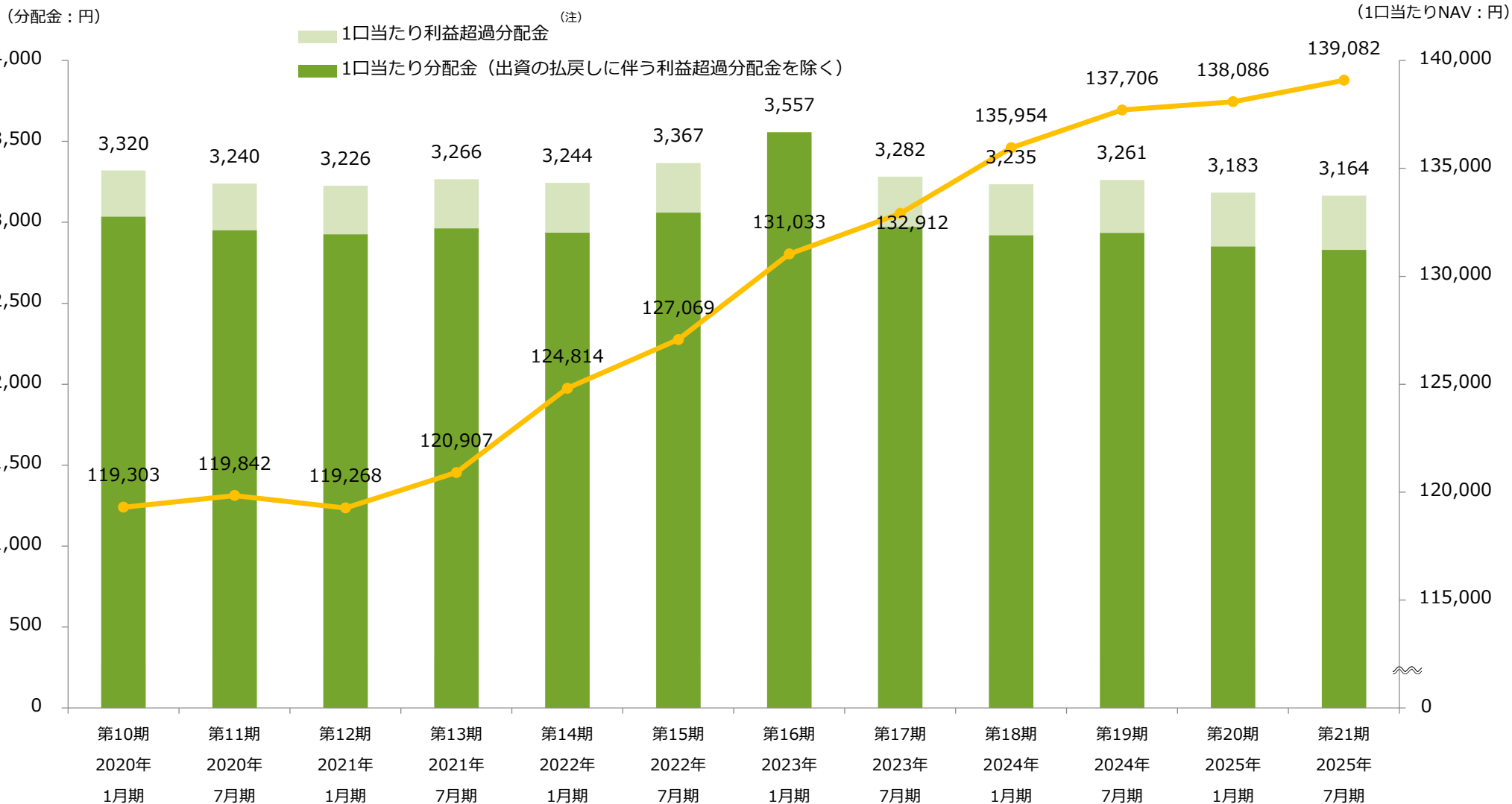


(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

## 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

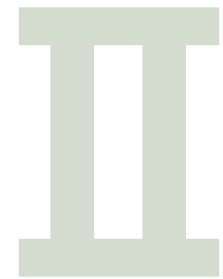
1口当たりNAVは9期連続増加

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。

# 成長戦略



# 1. 成長戦略

## 当面の施策

### 外部成長

- ポートフォリオの質の向上に繋がる外部成長施策を推進
- パイプライン物件の拡充
- 戦略的な物件入れ替え

### 内部成長

- 今後到来する契約更改時に、個別の方針を策定し、交渉
- 予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施し、ライフサイクルコストを意識した運用を行うとともに、オペレーターとの信頼関係を維持・強化
- 内部成長余地のあるアセットタイプの組入れ検討

### 財務戦略

- 金融政策の動向を鑑みながら最適な財務戦略を選択することで、金利コスト要因による成長の押し下げを軽減
- LTV水準を総資産ベース（55%）及び時価ベース（50%）を意識しながら適切なコントロールを継続

**ポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、  
中長期的にインフレにも負けない安定性を目指す**



## 2. 外部成長戦略（パイプラインの状況）

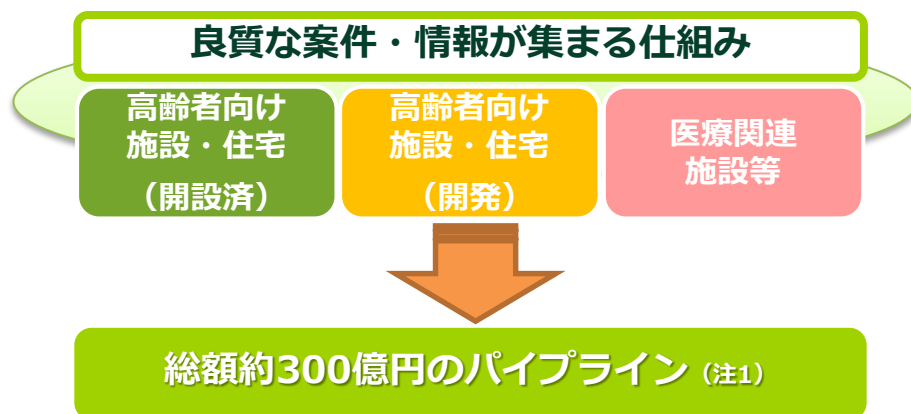
### 物件情報の着信状況

- ヘルスケア不動産の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本投資法人は物件情報が集まりやすい立場にあると認識
- 物件情報の着信件数は上昇傾向にあり、物件情報着信件数は**直近3年間で2倍**
- ヘルスケア専門リートが目利き力により、優良物件を組み入れ、継続的な外部成長を実現

### パイプラインの活用

- 調達環境がやや不安定な環境下において、優良資産の確保を目的としたパイプラインの拡充は継続
- 足許のパイプラインは、償却後利回りを意識しつつ、ポートフォリオの質の向上（三大都市圏比率の向上、平均築年数の若年化）につなげる物件を確保
- 適切なタイミングを意識しながら、投資法人への組み入れを企図

### パイプラインの積み上げ状況



(注1) 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はありません。

	第22期取得資産取得後のポートフォリオ	パイプライン物件
平均償却後利回り	4.0%	4.0%
三大都市圏比率	82.4%	84.8%
平均築年数(注2)	19.2年	9.5年

(注2) 2025年7月31日を基準として、ポートフォリオ物件については取得価格、パイプライン物件に関しては購入検討価格で加重平均した年数となります。

## 2. 外部成長戦略（物件入れ替え）

### 戦略的な物件入れ替え

#### 背景

- 資本コストを意識した運用が求められる中、含み益の顕在化が求められる状況
- 上場して10年以上経過し、物件毎のパフォーマンスに優劣がみられる状況

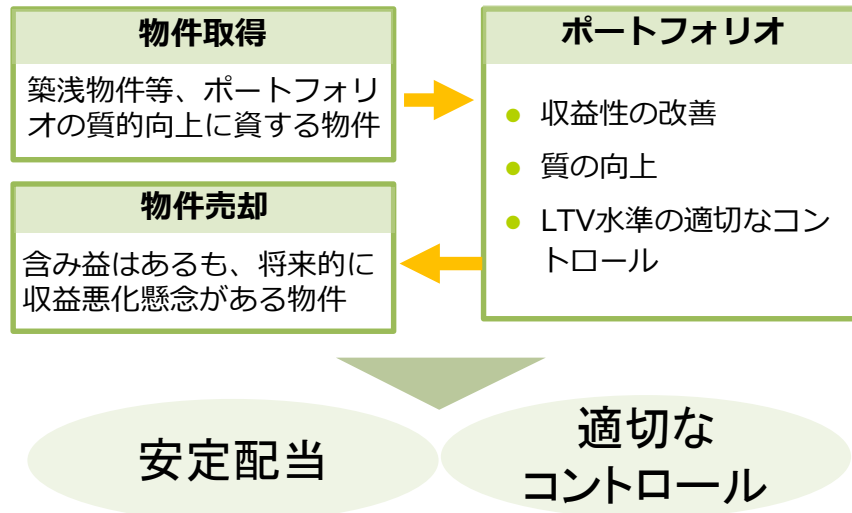
#### 目的

- ポートフォリオ収益性の改善及び質（三大都市圏比率、平均築年数等）の向上を実現
- 継続的な入替により、含み益の顕在化を実現し、投資主への還元のほか、将来的な収益安定性の観点から一部は内部留保を実施
- LTV水準の適切なコントロールを行いながら新たな物件取得につなげる

#### 入替対象物件

- CAPEXの増加等により、現在及び将来的に収益性が低いと思われる物件
- 含み益を有している物件
- 築古物件（長期的視点で収益性悪化の懸念があるもの）

### <概念図>



### （参考）直近の外部成長実績

- **第19期（2024年7月期）**
  - 「ノアガーデンブルームビュー」他4物件を借入金にて取得
  - 「チャームスイート夙川」を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- **第20期（2025年1月期）**
  - 「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」を借入金にて取得
- **第21期（2025年7月期）**
  - 「練馬谷原ケアパークそよ風」他5物件を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- **第22期（2026年1月期）**
  - 「星ヶ丘ドクターズビル」他2物件を借入金にて取得

# 3. 病院案件の取組み

運営にかかる事業環境等を見極めつつ、継続的に検討

## 運用方針

1

### 主な投資対象

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

2

### 「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

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

3

### 投資比率

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

4

### 市場拡大に向けての普及活動

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

## リート投資(活用)の機会

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

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

## 取組み事例



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

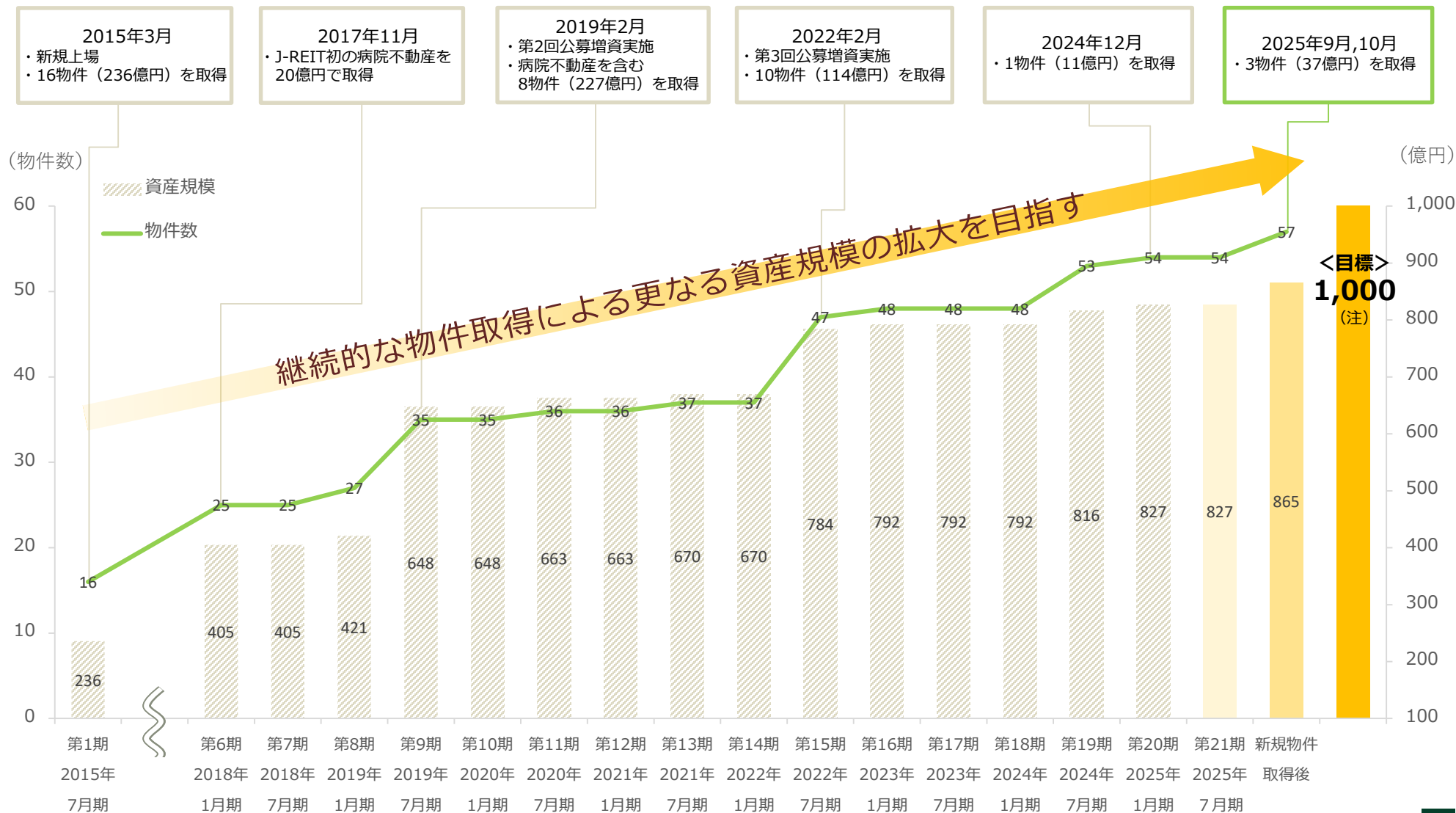


名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市
オペレーター	医療法人愛広会
病床数(注)	168床
取得価格	2,060百万円

(注) 「病床数」は、2025年9月1日付で、158床へ変更となっています。

# 4. 本投資法人の外部成長の実績

## 資産規模と物件数の推移



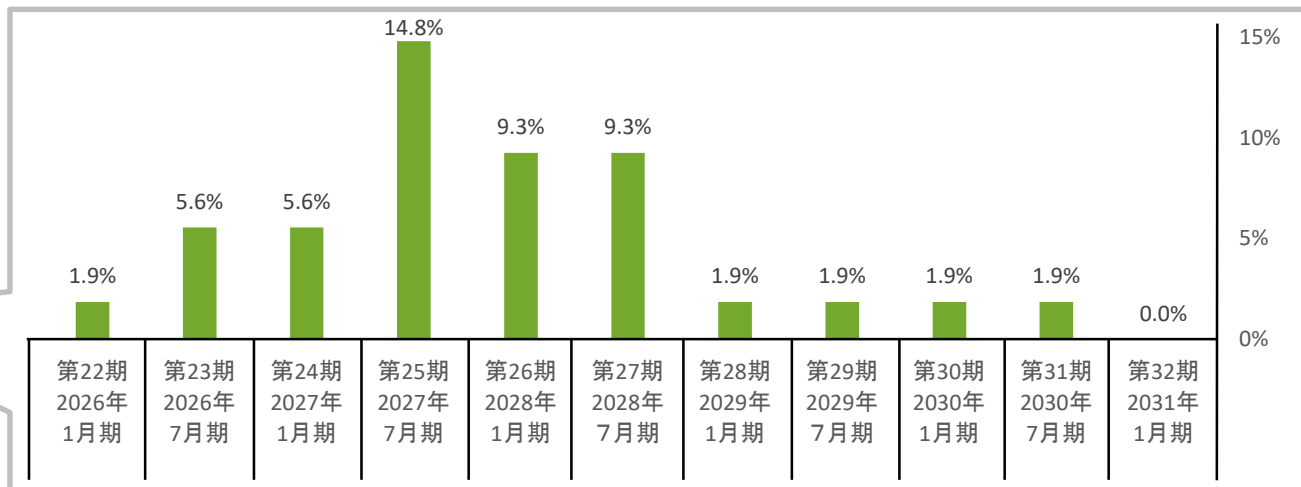
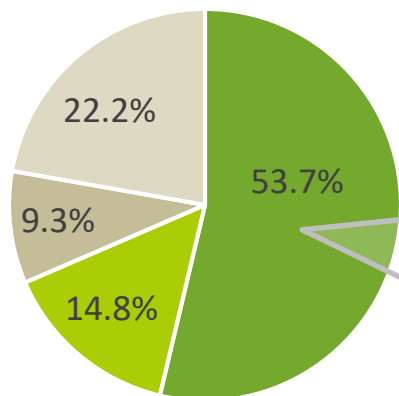
(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

## 5. 内部成長戦略

## 今後の賃料改定の機会（メインテナント契約改定スケジュール）

- ポートフォリオ全体に対して、今後5年間で賃貸契約の満了・改定を迎えるテナントが53.7%
- 持続的な内部成長機会の獲得のため、契約改定のタイミングでの賃料改定を含む契約条件の見直しを推進する

■ 1～5年 ■ 6～10年 ■ 10年～20年 ■ 20年以上



## 内部成長機会の獲得に向けての重点取り組み施策

## 01 契約改定時における対応

- 契約改定時に物件毎の個別事情を勘案した交渉方針を策定し、賃上げやコスト負担区分の変更等の交渉を推進
- メインテナントだけでなく、サブテナントに対しても、適宜交渉を実施

## 02 建物の適切なメンテナンス

- 長期的に安定した運用のため、予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施
- 資産価値の維持・向上を図りながら、収益的価値の向上を目指す

## 03 内部成長余地のある物件の取得

- クリニックモール等の複合施設型物件やシニアレジデンス、フィットネスクラブ等の組み入れも視野に入れて、アセットタイプの多様化を目指す

(注) 上記のメインテナント賃貸契約の満了・改定を迎える割合は、メインテナントによる契約件数をベースに算出しています。

## 6. 財務戦略①

## 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

- 当局の金融政策変更に伴う金利の変動に注視した財務マネジメント
- 原則として期間は長期、金利は固定化  
市場環境に応じて短期または変動金利での調達も検討

## ● レバレッジの活用

- LTV水準を総資産ベース（55%）及び時価ベース（50%）を意識しながら適切なコントロールを継続

※公募増資、物件売却及び手許資金を活用したLTV水準の引き下げ、或いは取得余力を考慮した借入での物件取得によるLTV水準の引き上げについては、市場環境等を踏まえつつ弾力的に対応

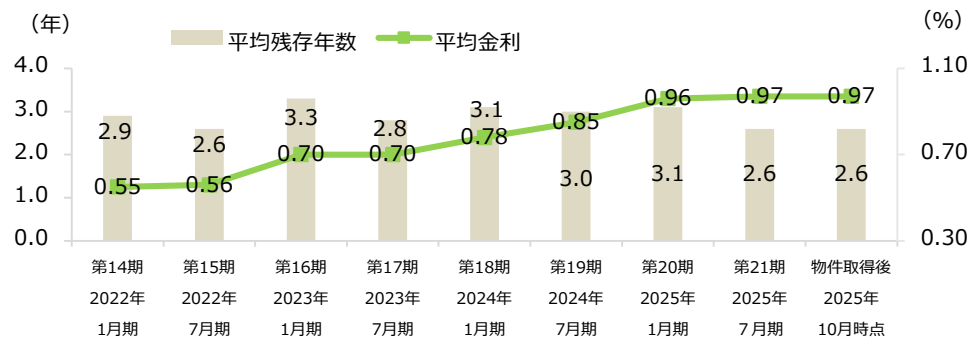
## 有利子負債の状況

		第20期末 (2025年1月期)	第21期末 (2025年7月期)	物件取得後 (2025年10月時点見込)
<b>有利子負債総額</b>	<b>(億円)</b>	428.2	428.2	465.7
(うち、ソーシャルローン)	(億円)	408.2	408.2	445.7
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20.0	20.0	20.0
<b>平均残存年数</b>	<b>(年)</b>	3.1	2.6	2.6
<b>固定金利比率</b>	<b>(%)</b>	97.3	97.3	89.4
<b>LTV (総資産ベース)</b>	<b>(%)</b>	50.6	50.7	52.8 (注1)
<b>LTV (時価ベース)</b>	<b>(%)</b>	44.2	44.1	46.2 (注1)
<b>平均金利</b>	<b>(%)</b>	0.96	0.97	0.97 (注1)

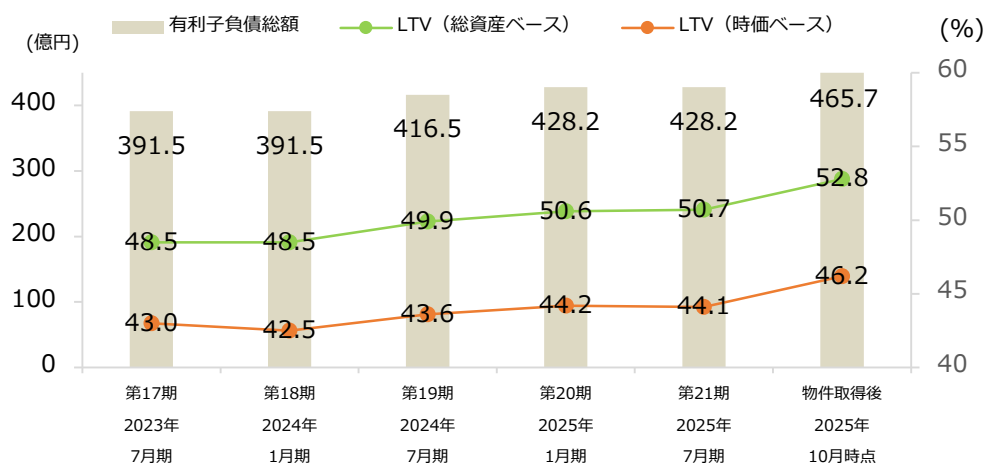
(注1) 第21期末総資産額及び有利子負債総額に2025年9月1日に実施した借入金29.5億円、2025年10月1日に実施予定の借入金8億円を足して算出した数値を記載しています。

(注2) 小数点第二位未満を四捨五入して表記しています。また、基準金利（全銀協1ヶ月日本国 TIBOR）に関しては2025年8月28日の0.59545%を採用し計算しております。

## 平均残存年数及び平均金利の推移



## LTVと有利子負債総額の推移



## 格付・フレームワーク評価の状況

JCR長期発行体格付	JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 (注)
<b>A+ (安定的)</b>	<b>Social 1(F) (最上位)</b>

(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。

# 6. 財務戦略②

## 第22期新規借入れについて

### 物件取得による新規借入内訳

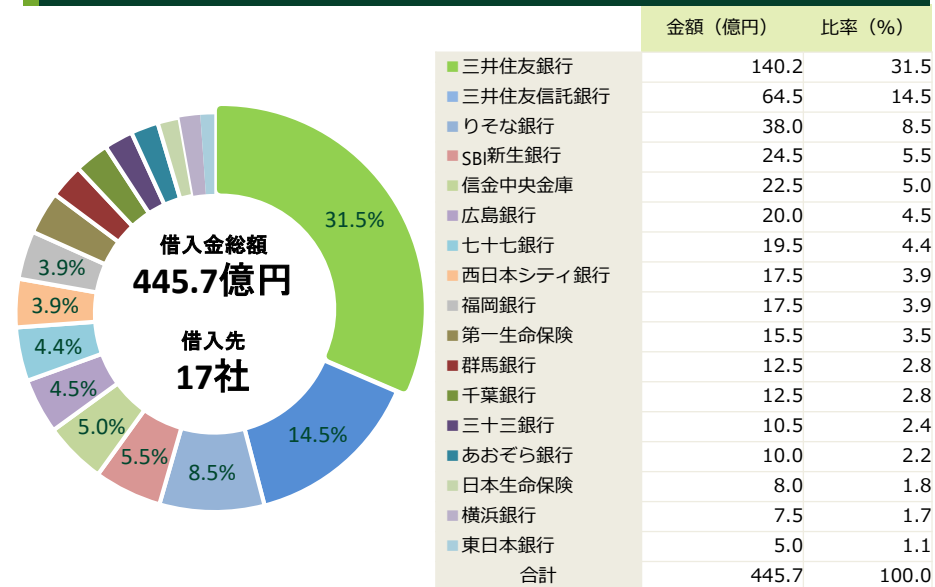
区分	金額 (億円)	金利 (注)	借入日	借入期間
長期	29.5	1.04%	2025年9月1日	4.9年
短期	8.0	0.84%	2025年10月1日	1.0年
合計/平均	37.5	1.00%	-	4.1年

### 借入資金の多様化

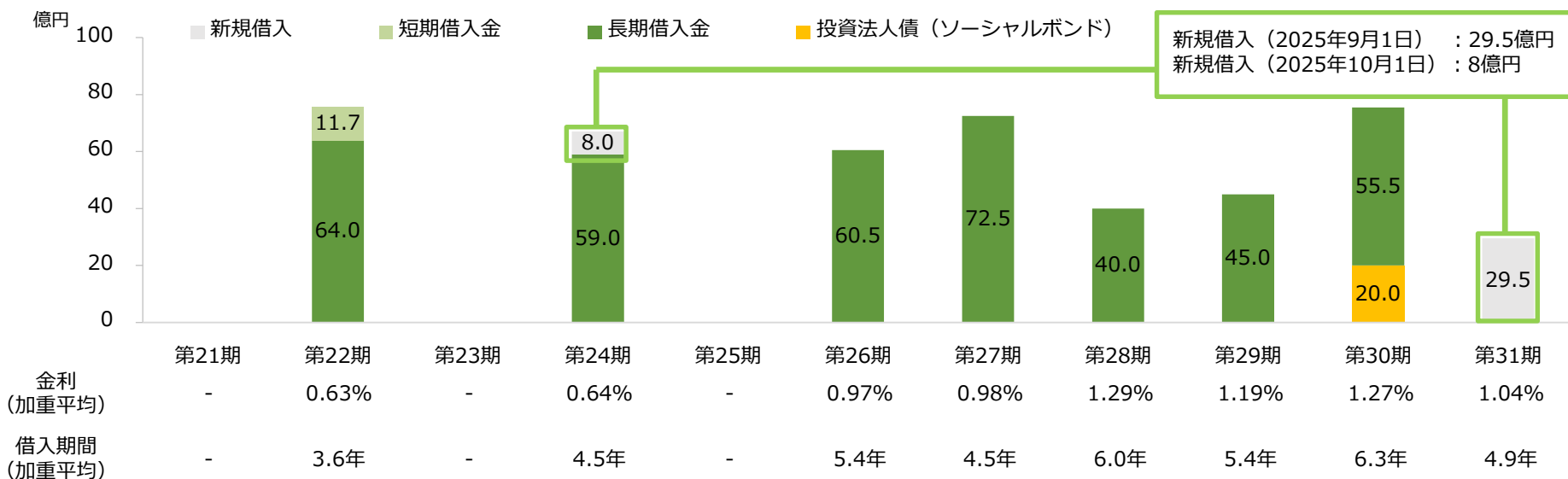
本投資法人の資金調達には、長期・固定金利が原則ながら、足許の金利環境や固定化コスト等を勘案、今回の新規借入は固定化せず、一部を短期借入とした調達を実施

(注) 金利は、小数点第二位未満を四捨五入して表記しています。また、基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）に関しては2025年8月28日の0.59545%を採用し計算しております。

## 借入先の分散状況(2025年10月時点見込み)



## 返済期限の分散状況(2025年10月時点見込み)



# ポートフォリオの運用状況



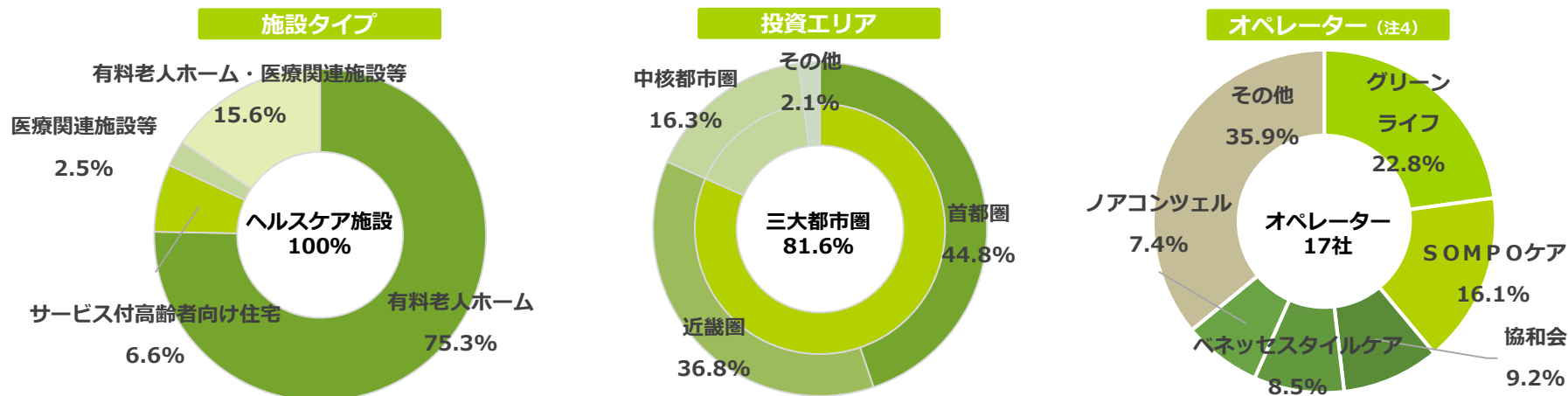


# 1. ポートフォリオハイライト

## 主要データ

<b>保有物件数</b> 54物件 (±0物件)	<b>取得価格合計</b> 827億円 (±0億円)	<b>鑑定評価額合計</b> <small>(注1)</small> 932億円 (+0億円)	<b>平均鑑定NOI 利回り</b> 5.4% (±0pt)
<b>平均築年数</b> <small>(注1)</small> 19.4年 (+0.5年)	<b>賃貸借契約平均 残存年数</b> <small>(注1)</small> 10.6年 (△0.4年)	<b>固定賃料比率</b> 100.0% (±0pt)	<b>稼働率</b> 100.0% (±0pt)

## 分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2025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2025年7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20期末比です。

(注3) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。

## 2. 継続鑑定評価

### 継続鑑定評価概要

	第20期末	第21期末	前期比
物件数	54物件	54物件	±0物件
鑑定評価額	93,265百万円	93,292百万円	+27百万円
含み益	12,184百万円	12,616百万円	+432百万円

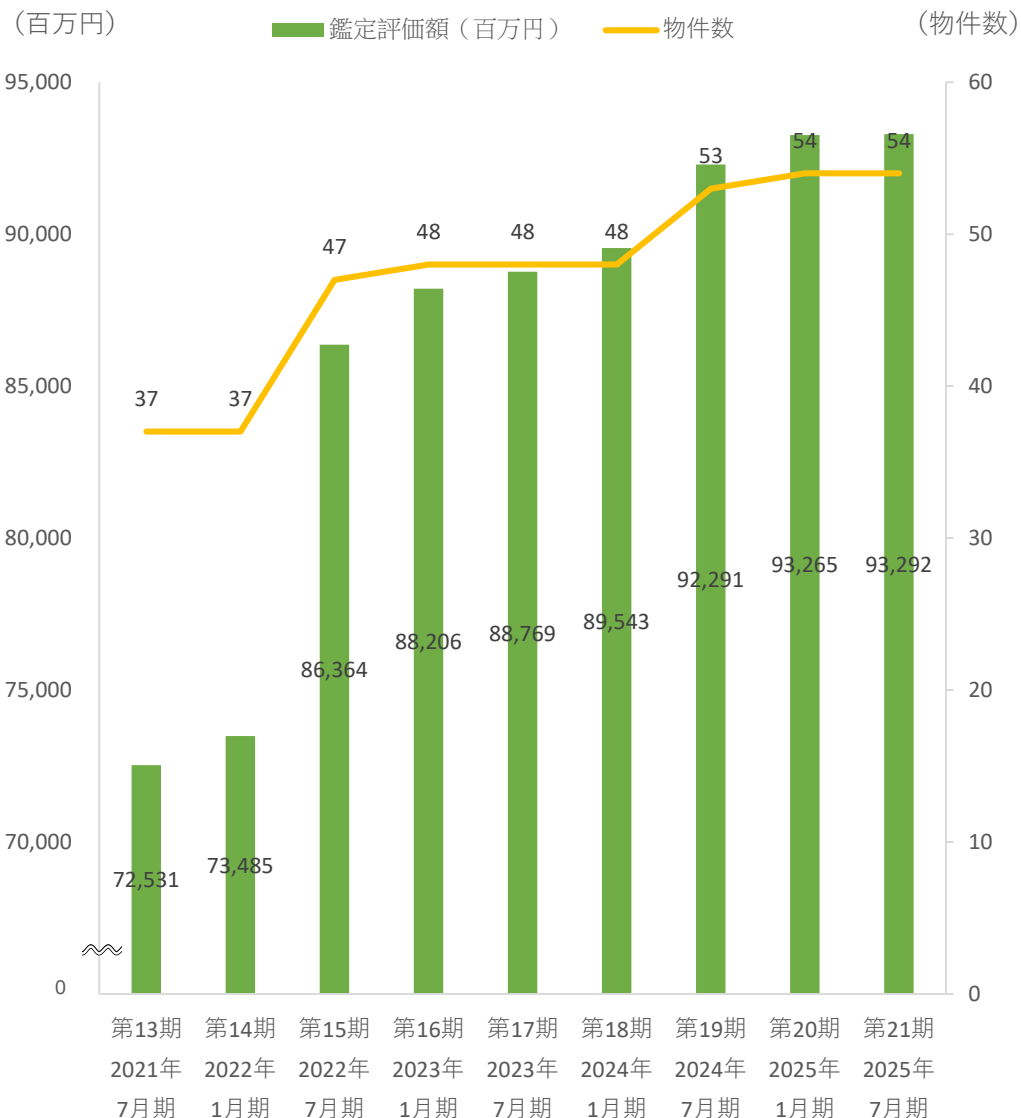
### 物件ごとの変動

#### 鑑定評価額

	(物件数)	
	第20期末	第21期末
上昇	8	7
維持	37	39
下落	8	8

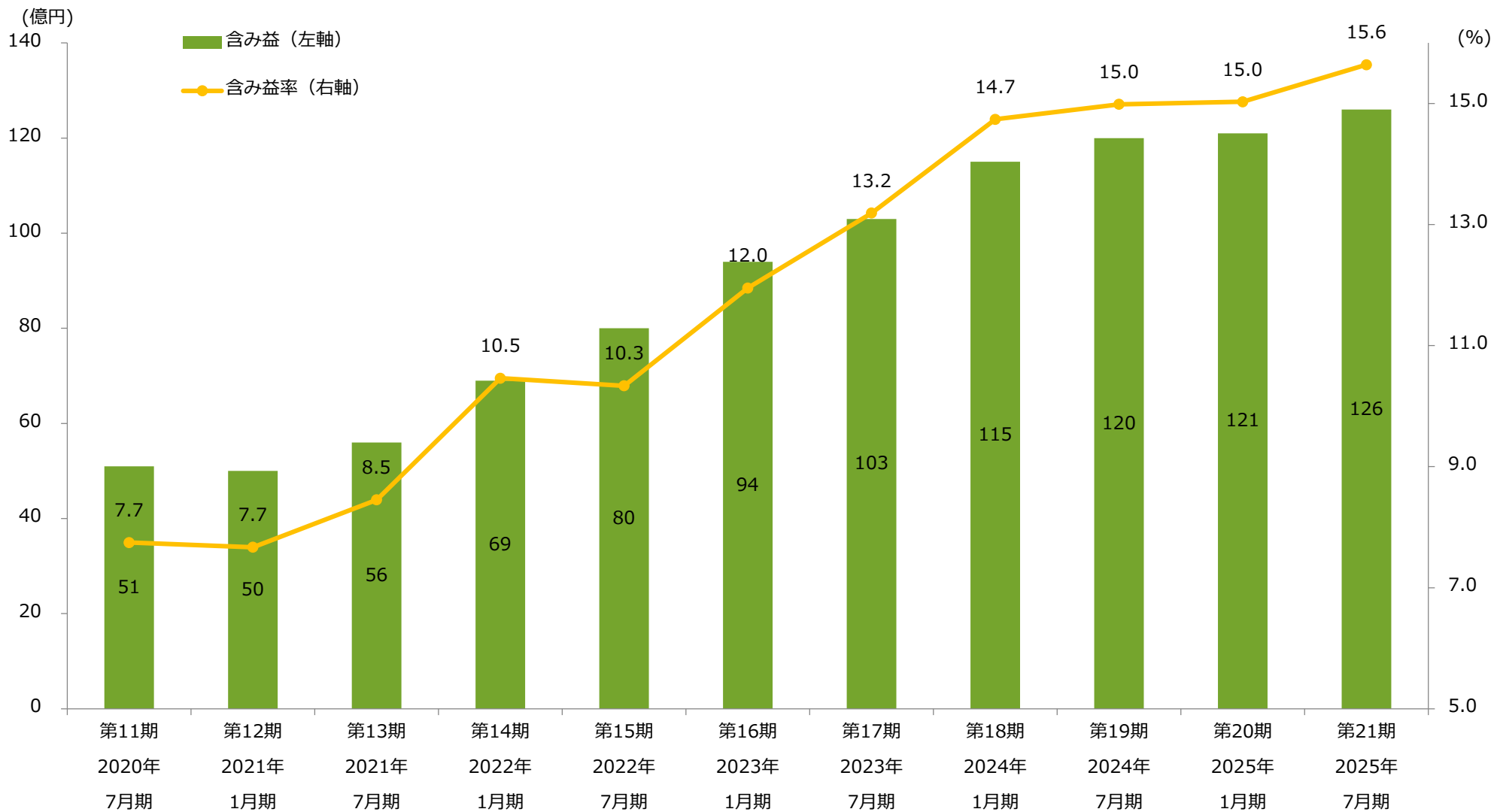
#### キャップレート (注)

	(物件数)	
	第20期末	第21期末
低下	1	4
維持	52	50
上昇	0	0



(注) 直接還元法の還元利回りを基準としています。

# 3. 含み益の推移



# 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

オペレーター

事業運営能力 経営の安定性

### 事業デュー・デリジェンス / モニタリング

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

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

事業モデル

コンプライアンス  
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

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)<sup>(注4)</sup>、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)<sup>(注1)</sup>

オペレーター	総定員数 <sup>(注2)</sup>	比率(%)
グリーンライフ株式会社	4,874名 (全国26位) <sup>(注3)</sup>	22.8
SOMPOケア株式会社	 29,778名 (全国1位)	16.1
医療法人協和会	—	9.2
株式会社ベネッセスタイルケア	 21,388名 (全国3位)	8.5

(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。

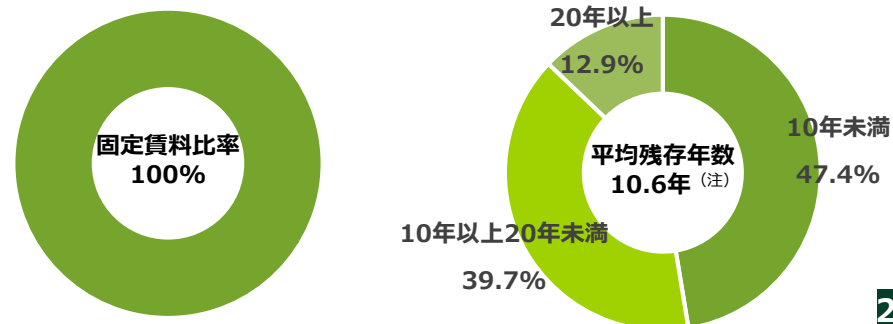
(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2025年8月20日号(第812号)

(注3) シップヘルスケアホールディングス全体の数字です。

(注4) 2025年3月末時点の数字です。

## 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

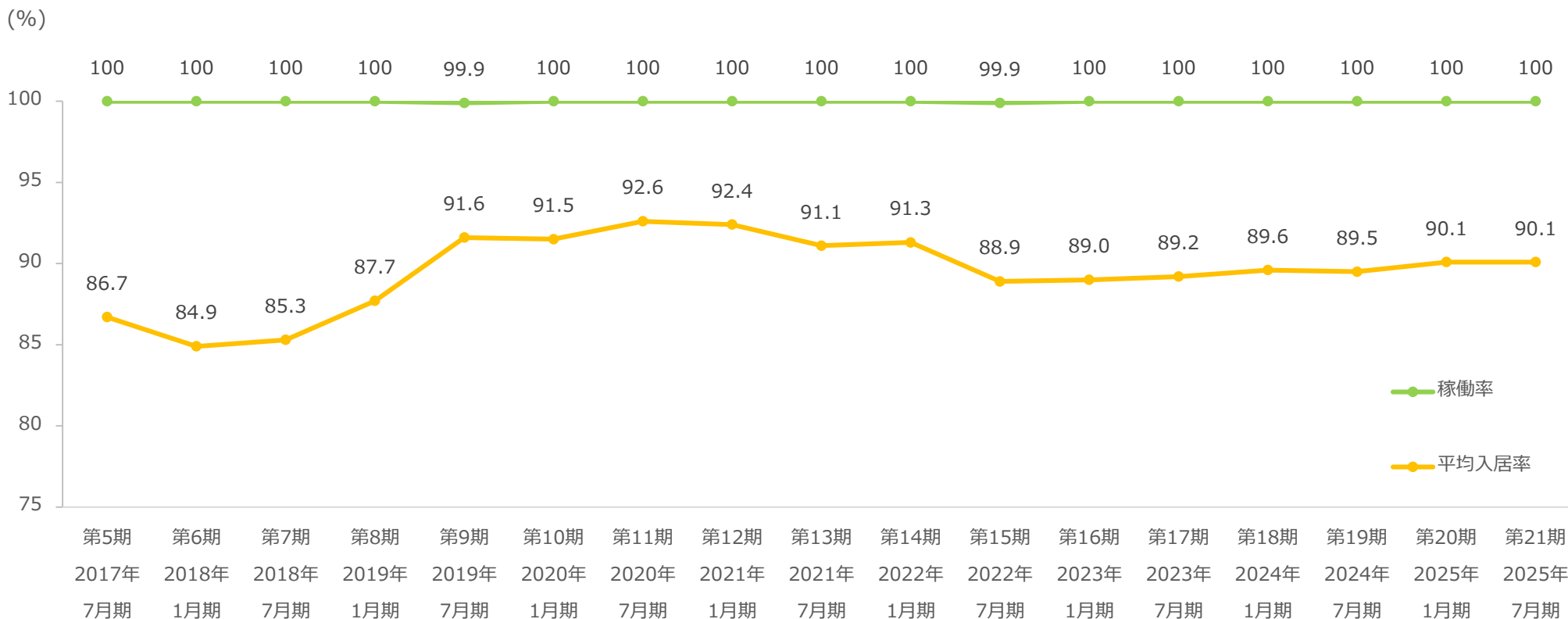


(注) 2025年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

# 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。

# ESGの取組み

# IV

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

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
<b>環境</b> <b>(Environment)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水資源の消費量の抑制</li> <li>・省エネルギーとCO2排出削減</li> <li>・気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス）</li> <li>・廃棄物の管理と削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器の高効率化改修工事、給湯設備の高効率化改修工事（グリーンライフ守口）／廃フロンガスの再生処理（ハートランド川口明生苑）／グリーンリースの締結、LED化工事（神戸学園都市ビル）／断熱性能の高い部材・工法による屋根改修工事、騒音配慮型非常用発電機への更新（ニチイホーム西国分寺）／換気扇の高効率化更新工事（シップ千里ビルディング）</li> <li>・急傾斜対策工事（はなことば追浜）、雨水対策工事（さわやか和布刈館）、地震被害に関する建物影響調査契約の締結</li> <li>・環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口）</li> </ul>	    
<b>社会</b> <b>(Social)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消</li> <li>・介護施設の供給促進を通じた介護離職防止</li> <li>・介護職員の業務効率化・業務負担の軽減</li> <li>・入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢</li> <li>・病院の老朽化対応・耐震化推進</li> <li>・ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護業務効率化システム「EGAO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山）</li> <li>・オペレーターによる障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング）</li> <li>・テナント（オペレーター）満足度調査の実施</li> <li>・本資産運用会社における従業員満足度調査、プレミアム・フライデーの継続実施、企業型確定拠出年金制度の導入、病気休暇の新設</li> </ul>	      
<b>ガバナンス</b> <b>(Governance)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・公正な取引（利益相反の適切な管理）</li> <li>・各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離</li> <li>・コンプライアンス室と内部監査室の分離</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  
2024年度はリアルエステイト評価において「1スター」及び「グリーンスター」、**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）

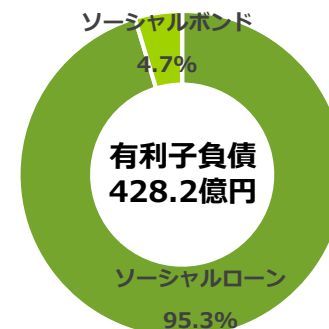
### 社会 (Social)

#### ● ソーシャルファイナンス

- HCMの有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達  
（2025年7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
- **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
- **コンプライアンス室と内部監査室の分離によるガバナンス強化**
  - 2025年4月1日から、コンプライアンスオフィサーが内部監査室長を兼務する体制を解消



# ヘルスケア業界を取り巻く環境



# 1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）

今回の同時改定では、医療・介護の連携推進、従事者の処遇改善、DXを含めた生産性の向上が焦点にこれらの方向性に対応するよう、各オペレーターの今後の取組みに期待

## 診療報酬改定の主なポイント

1. 賃上げ・基本料等の引き上げ（ベースアップ評価料の新設等）
2. 医療DXの推進（マイナ保険証の利用と活用を評価）
3. ポストコロナにおける感染症対策の推進（感染症対策の評価）
4. 同時報酬改定における対応（協力医療機関に関する体制整備）
5. 外来医療の機能分化・強化等（生活習慣病対策、処方等の評価）
6. 医療機能に応じた入院医療の評価（地域包括医療病棟の新設等）
7. 質の高い訪問診療・訪問看護の確保（ICTによる医療介護連携）
8. 重点的な分野における対応（救急患者の“下り搬送”の評価等）
9. 個別改定項目/医療資源の少ない地域への対応

## 介護報酬改定の主なポイント

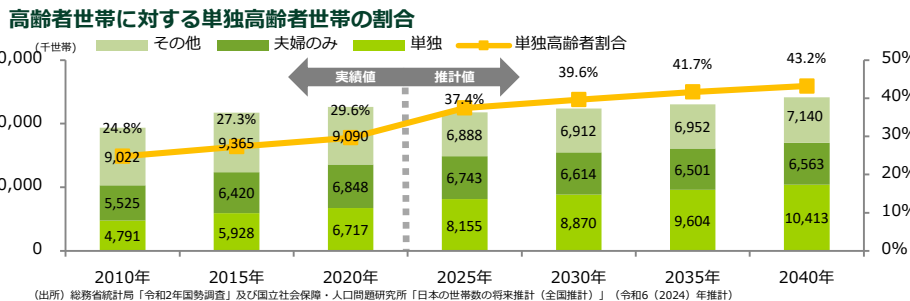
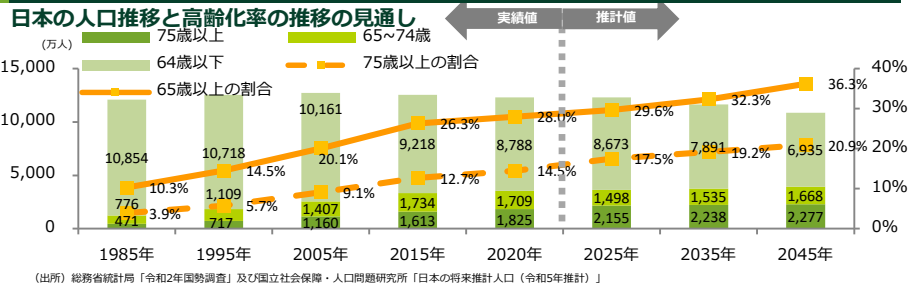
1. 地域包括ケアシステムの深化・推進（協力医療機関との連携体制の構築、業務継続計画未実施減算、高齢者虐待防止の推進）
2. 自立支援・重度化防止に向けた対応（リハビリテーション・機能訓練、口腔、栄養の一体的取組、LIFE関連加算の見直し）
3. 良質な介護サービスの効率的な提供に向けた働きやすい職場づくり（処遇改善、介護ロボットやICT等のテクノロジー活用促進）
4. 制度の安定性・持続可能性の確保（同一建物減算の見直し等）
5. その他（「書面掲示」規制の見直し、地域区分の見直し）

## 診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移

年度	本体部分	診療報酬	介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
	2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%	
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019					
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%			
2023					
2024	<b>+0.88%</b>	-0.12%	<b>+1.59%</b>	第8次	第9期
2025					
2026	次回改定				
2027			次回改定		第10期

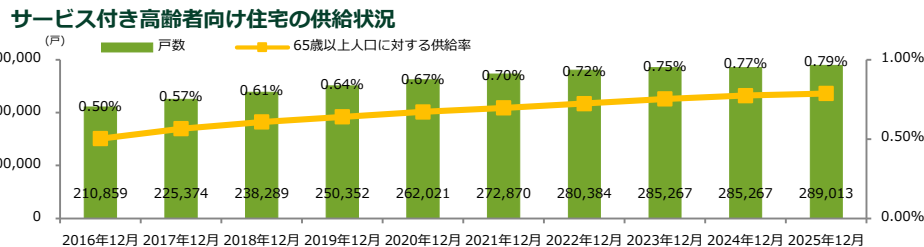
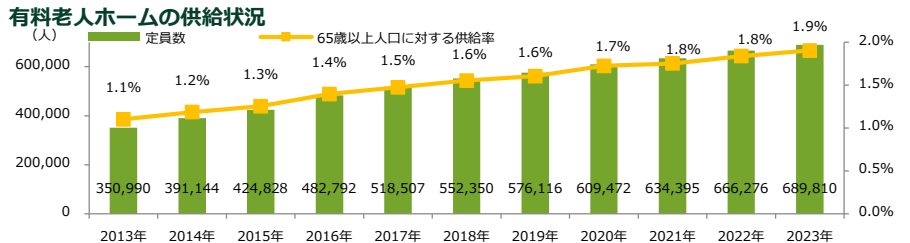
# 2. ヘルスケア施設の需要と供給

## 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加



## 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2023年において1.9%にすぎず、更なる供給促進が求められています。



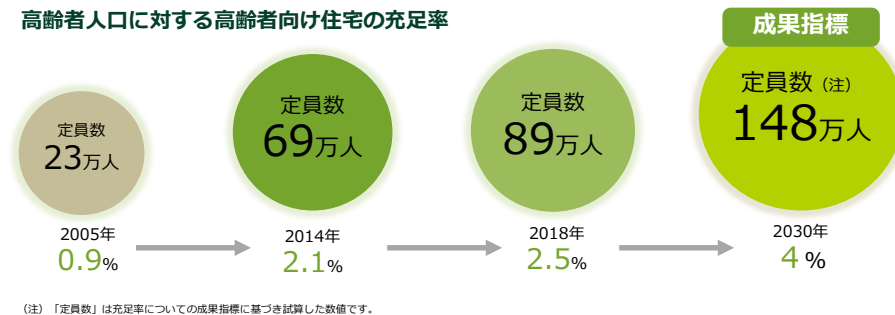
## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月

住生活基本計画  
(全国計画)

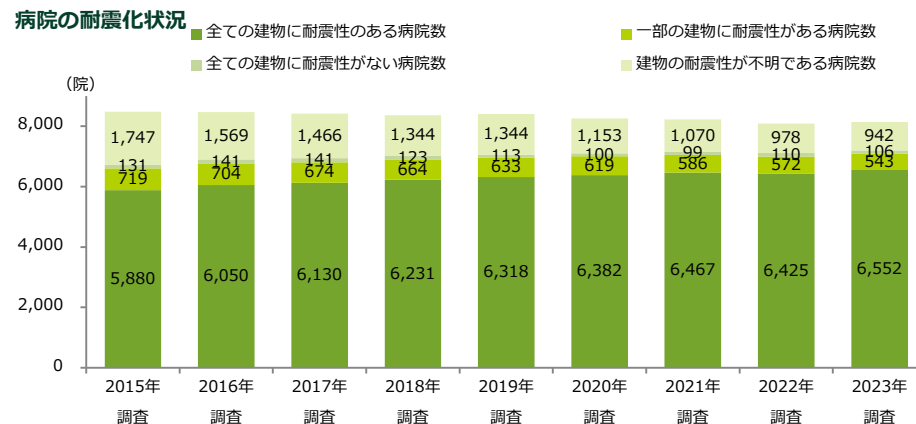
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果指標が示されました。

### 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80.5%に留まる

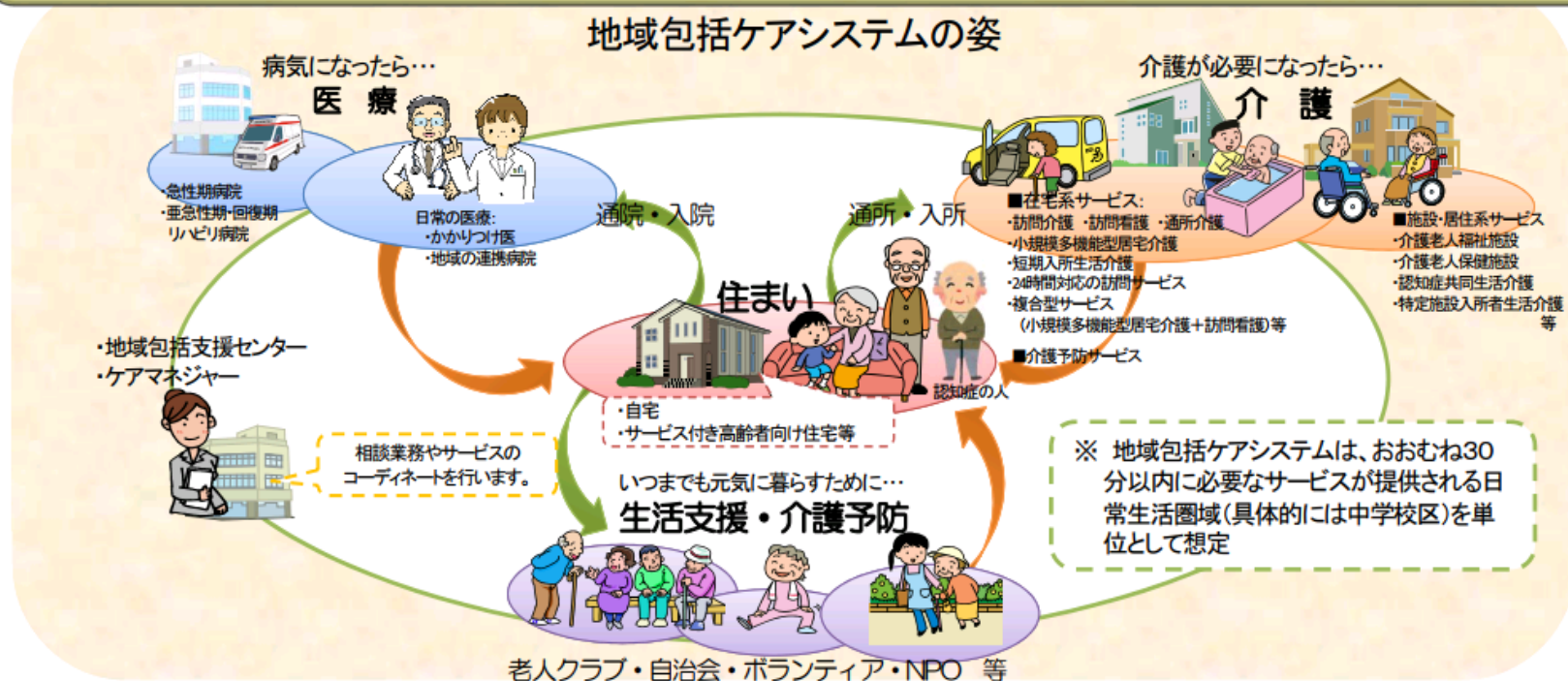


(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(令和5年調査)」

## 地域包括ケアシステム

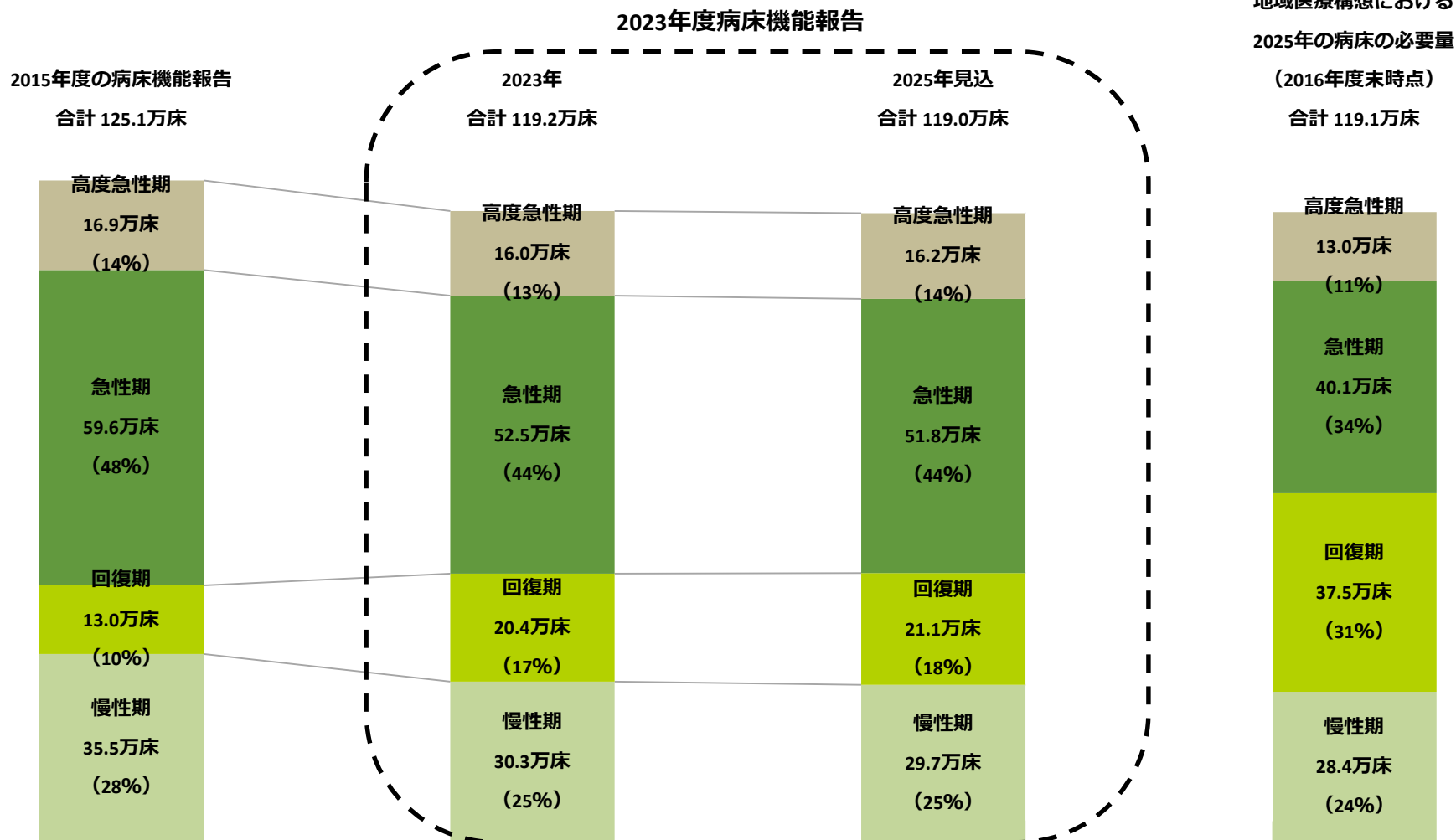
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

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



# 4. 地域医療構想

現行の地域医療構想は、2025年に向けて、病床の機能分化・連携を通じて、質の高い効率的な医療提供体制の確保を目的とするものです。2040年頃を見据え、新たな地域医療構想を策定するとの方針が示されました。



(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。

## 5. 高齢者向け施設・住宅の種類

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Appendix

# VI

## 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への投資**

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

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



「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

SBI新生銀行グループの総合金融会社で、幅広い顧客層に対してリースや割賦等のファイナンスサービスを提供。また、子会社のリサ・パートナーズを中心に、「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を展開。



## 三井住友銀行

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

### シップヘルスケアホールディングス株式会社

本社所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役会長 古川國久 代表取締役社長 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678,229百万円(2025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	3,794百万円
売上高	254,879百万円(2025年3月期)

### 株式会社三井住友銀行

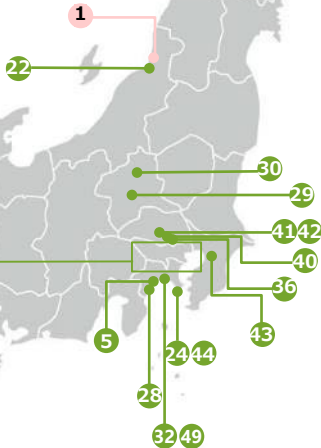
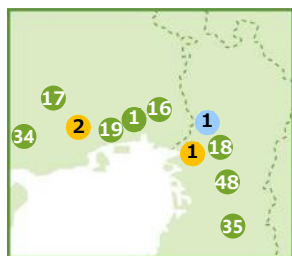
本店所在地	東京都千代田区丸の内1-1-2
代表者	頭取 福留朗裕
資本金	1,771,93百万円

# ポートフォリオマップ

三大都市圏投資比率

**81.6%**

三大都市圏に  
戦略的に投資



首都圏 **44.8%**  
 近畿圏 **36.8%**  
 中核都市圏 **16.3%**  
 その他 **2.1%**

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
	45	ノアガーデン A館
	46	ノアガーデン B館
	47	ノアガーデン 別邸
	48	PDハウス東大阪
49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	
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
	3	ノアガーデン カーサ・リッツ
	4	ノアガーデン ブルームビュー
医療関連施設等	1	新潟リハビリテーション病院
	1	シップ千里ビルディング

有料老人ホーム

1	アクアマリン西宮浜
2	ボンセジュール千歳船橋
3	ボンセジュール日野
4	ボンセジュール武蔵新城
5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
7	アズハイム光が丘
8	アズハイム文京白山
9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路
10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
11	さわやか立花館
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
15	リハビリホーム 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	はびね神戸魚崎武番館
20	グランダ鶴間・大和
21	スマイリングホーム メディス足立
22	愛広苑杏番館ビル
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



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>	116百万円	47百万円	44百万円	37百万円	50百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.9%	5.8%	6.1%	6.4%	6.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,130百万円	997百万円	834百万円	643百万円	867百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.4%)	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%	89.4%	100.0%	95.9%	86.1%
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>	11.8年	0.8年	0.8年	1.3年	1.8年

## 有料老人ホーム



所在地	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173-15
最寄駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅	小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	75百万円	74百万円	193百万円	154百万円	92百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.4%	5.2%	5.4%	5.0%	6.0%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,510百万円	1,860百万円	4,280百万円	3,430百万円	1,580百万円
取得価格(比率)	1,385百万円(1.7%)	1,430百万円(1.7%)	3,580百万円(4.3%)	3,050百万円(3.7%)	1,520百万円(1.8%)
敷地面積	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡	3,359.66㎡
総賃貸可能面積	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡	5,652.94㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人
入居率 <sup>(注3)</sup>	86.5%	96.2%	83.4%	96.6%	93.3%
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>	8.6年	1.6年	2.2年	1.9年	2.4年

## 有料老人ホーム



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	24百万円	90百万円	47百万円	38百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.2%	6.2%	5.1%	5.7%	7.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,470百万円	354百万円	2,040百万円	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(2.1%)	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>	91.6%	96.7%	91.0%	96.9%	89.1%
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>	2.4年	2.4年	1.3年	5.4年	1.8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

所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール 大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅	つくばエクスプレス線 六町駅
竣工年月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	226百万円	220百万円	48百万円	52百万円	118百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	4,800百万円	4,850百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,610百万円
取得価格(比率)	4,320百万円(5.2%)	4,150百万円(5.0%)	930百万円(1.1%)	1,000百万円(1.2%)	2,253百万円(2.7%)
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階	RC造/地上4階
居室数/定員	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	100.0%	84.4%	84.1%
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	15.6年	14.2年	15.6年	0.6年	11.5年



## 有料老人ホーム

22

愛広苑壱番館ビル



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



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>	42百万円	55百万円	34百万円	88百万円	110百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.1%	5.6%	5.1%	5.3%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	823百万円	1,210百万円	668百万円	1,830百万円	2,600百万円
取得価格(比率)	770百万円(0.9%)	1,071百万円(1.3%)	615百万円(0.7%)	1,710百万円(2.1%)	2,071百万円(2.5%)
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>	82.2%	98.0%	96.3%	89.7%	91.9%
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>	11.0年	7.3年	7.3年	2.4年	7.3年

## 有料老人ホーム

27

はなことば新横浜2号館



28

はなことば小田原



29

ベルジ箕輪



30

ベルジ武尊



31

サニーライフ北品川



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	群馬県高崎市箕郷町上芝 字町屋坊839-4	群馬県利根郡川場村大字生品 字前原1221	東京都品川区北品川 3-8-6
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅	京急電鉄本線 新馬場駅
竣工年月	2007年4月	2009年9月	2003年11月（建物①） 1974年 2月（建物②）	1982年9月（建物①） 1989年7月（建物②）	2018年9月
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	22百万円	49百万円	106百万円	90百万円	89百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.6%	6.5%	6.8%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	436百万円	952百万円	1,770百万円	1,590百万円	2,090百万円
取得価格（比率）	375百万円（0.5%）	880百万円（1.1%）	1,620百万円（2.0%）	1,328百万円（1.6%）	1,825百万円（2.2%）
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>	96.7%	86.2%	99.5%	97.1%	95.5%
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>	7.3年	7.3年	1.8年	1.8年	18.2年

## 有料老人ホーム

32

サニーライフ鎌倉



33

ニチイホーム西国分寺



34

SOMPOケア  
ラヴィーレ神戸伊川谷

35

SOMPOケア そんぼの家 狭山



36

ロイヤル川口



所在地	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 字尾崎1745-1	大阪府堺市東区南野田548-1	埼玉県川口市青木2-5-24
最寄駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 伊川谷駅	南海高野線 狭山駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅
竣工年月	2014年9月	1990年9月	2009年4月(新築) 2015年12月(増築)	2005年8月	2008年10月
取得時期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	36百万円	63百万円	32百万円	62百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,650百万円	793百万円	1,300百万円	647百万円	1,360百万円
取得価格(比率)	1,418百万円(1.7%)	720百万円(0.9%)	1,288百万円(1.6%)	600百万円(0.7%)	1,260百万円(1.5%)
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%	100.0%	86.3%	84.0%	76.8%
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>	14.2年	2.6年	10.6年	3.1年	24.1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	1,580百万円	2,280百万円	1,100百万円
取得価格(比率)	859百万円(1.0%)	622百万円(0.8%)	1,350百万円(1.6%)	2,000百万円(2.4%)	1,022百万円(1.2%)
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>	77.1%	78.4%	67.6%	64.0%	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>	24.6年	24.6年	26.6年	6.1年	15.9年

## 有料老人ホーム

④2

④3

④4

④5

④6

まだか南浦和

ニチイメゾン稲毛

はなことば追浜

ノアガーデン A館

ノアガーデン B館



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	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-20	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-15
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	JR札沼線 八軒駅	JR札沼線 八軒駅
竣工年月	2005年4月	2008年2月	2011年7月	1995年11月	1999年9月
取得時期	2022年7月期	2023年1月期	2023年1月期	2024年7月期	2024年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	39百万円	83百万円	25百万円	24百万円	15百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	4.8%	5.5%	5.1%	6.3%	5.6%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	882百万円	1,670百万円	513百万円	401百万円	292百万円
取得価格(比率)	822百万円(1.0%)	1,508百万円(1.8%)	500百万円(0.6%)	384百万円(0.5%)	280百万円(0.3%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,444.12㎡	1,499.82㎡	5,136.99㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1,918.98㎡	4,700.07㎡	1,899.46㎡	1,578.76㎡	1,049.05㎡
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	RC造/地上4階	RC造/地上3階
居室数/定員	54室/54人	85室/95人	59室/59人	42室/42人	37室/40人
入居率 <sup>(注3)</sup>	96.3%	61.1%	96.6%	81.0%	85.0%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ニチイケアパレス	ブラウドライフ	ノアコンツェル	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	2.7年	7.6年	27.2年	25.4年	25.4年

	有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅	
	④7	④8	④9	①	②
	ノアガーデン別邸	PDハウス東大阪	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢
					
所在地	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-30	大阪府東大阪市 西堤本通西1-3-42	神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15-1	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	JR札沼線 八軒駅	近鉄奈良線 河内小阪駅	J R東海道本線・小田急江ノ島 線・江ノ島電鉄線 藤沢駅	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	2011年4月	2022年6月	2010年1月	2009年6月	2009年6月
取得時期	2024年7月期	2024年7月期	2025年1月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	16百万円	37百万円	53百万円	116百万円	72百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.4%	4.6%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	314百万円	745百万円	1,190百万円	2,380百万円	1,430百万円
取得価格(比率)	300百万円(0.4%)	693百万円(0.8%)	1,150百万円(1.4%)	1,930百万円(2.3%)	1,200百万円(1.4%)
敷地面積	5,136.99㎡	1,094.03㎡	1,633.84㎡	1,251.26㎡	743.22㎡
総賃貸可能面積	1,073.34㎡	1,792.59㎡	2768.33㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上3階	RC造/地上6階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	28室/28人	48室/48人	66室/66人	137室/137人	85室/85人
入居率 <sup>(注3)</sup>	78.6%	100.0%	100.0%	87.6%	98.8%
オペレーター	ノアコンツェル	サンウェルズ	ツクイ	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	25.4年	26.8年	9.5年	9.0年	9.0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
③	④	①	①
ノアガーデンカーサ・リッツ	ノアガーデンブルームビュー	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	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-14	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千歳線 上野幌駅	JR札沼線 八軒駅	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	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)	2013年12月1日	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2022年7月期	2024年7月期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	91百万円	38百万円	152百万円	669百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.1%	7.4%	5.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,760百万円	769百万円	2,280百万円	14,600百万円
取得価格 (比率)	1,619百万円 (2.0%)	736百万円 (0.9%)	2,060百万円 (2.5%)	12,920百万円 (15.6%)
敷地面積	9,012.28㎡	5,136.99㎡	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	4,986.98㎡	2,079.81㎡	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)	RC造/地上4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	115室/115人	54室/54人	168床 <sup>(注5)</sup>	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 <sup>(注3)</sup>	70.4%	77.8%	—	100.0%
オペレーター	ノアコンツェル	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>	24.6年	25.4年	21.6年	13.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2025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、2025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。

(注5) 「病床数」は、2025年9月1日付で、158床へ変更となっています。

## オペレーター一覧①

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		76	-	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。	アクアマリーン西宮浜 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	22.8
SOMPOケア 株式会社		474	-	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	16.1
医療法人協和会		4 (注3)	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、安心で利便性に富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング	9.2
株式会社 ベネッセスタイルケア		360	-	非上場会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラランダ」など7シリーズのホームを三大都市圏をはじめ全国各地で運営。	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 グラランダ鶴間・大和 リハビリホームグラランダ南浦和 まどか南浦和	8.5
株式会社 ノアコンツェル		27	-	東証グロース市場上場の株式会社シーユーシーの連結子会社	札幌市を拠点にCUCパートナーズの一員としてメディカルレジデンスサービスを提供、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内トップ。服薬支援システム「服やっくん」の開発や、福祉用具のレンタル、給食サービス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 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	7.4



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				
プラウドライフ 株式会社 	36	-	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	ソニーフィナンシャルグループにおいて介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社として、介護付有料老人ホーム等を開発・企画・運営。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。	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	6.7
株式会社 さわやか倶楽部 	100	-	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	介護付有料老人ホームを中心に、住宅型有料老人ホーム、ショートステイ、グループホーム、デイサービス、障がい児通所支援事業などの各施設を全国に展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.0
株式会社 川島コーポレーション 	160	-	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	3.9
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ベルジ・ほたか会・たくみグループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	3.6
株式会社 アズパートナーズ 	29	-	東証スタンダード市場上場会社	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	3.4
医療法人愛広会 	13	3	売上高1,100億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注4)	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 新潟リハビリテーション病院	3.4
株式会社 ニチイケアパレス 	102	-	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三大都市圏に展開。	ニチイホーム西国分寺 ニチイメゾン稲毛	2.7

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					
株式会社明昭		35	－	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	2.4
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	2.1
シニアライフサポート株式会社		4	－	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	1.5
株式会社ツクイ		102	－	非上場会社	1983年に介護事業を開始し、全国有数の規模のデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開。	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	1.4
株式会社サンウェルズ		50	－	東証プライム市場上場会社	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。	PDハウス東大阪	0.8

(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（2025年3月末時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

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

(注3) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注4) NSGグループのホームページより2024年9月の実績値を記載しています。

## オペレーターの協力のもと、投資主の皆様へ投資主優待を実施

会社名		優待内容
グリーンライフ株式会社		<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JAPANライフデザイン		<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>
株式会社アズパートナーズ		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居一時金割引</li> <li>● 月額利用料割引</li> </ul>
株式会社さわやか倶楽部		<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>
SOMPOケア株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「介護何でも相談室」における介護相談（無料）</li> <li>● 家賃相当額の一部割引</li> </ul>
プラウドライフ株式会社		<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		<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		<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		<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2025年7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。

物件名称	鑑定評価機関	第21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20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	2,130	2,150	5.1	2,120	4.8	5.3	116	2,140	△ 10
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	47	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	44	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	37	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	867	882	4.9	861	5.0	5.1	50	851	+16
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,510	1,520	4.5	1,500	4.3	4.6	75	1,580	△ 70
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,860	1,870	4.0	1,840	3.8	4.1	74	1,810	+50
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,280	4,310	4.4	4,250	4.2	4.5	193	4,280	0
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,430	3,450	4.2	3,400	4.0	4.3	154	3,430	0
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.2	1,560	5.0	5.4	92	1,580	0
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,470	1,480	5.4	1,450	5.2	5.6	85	1,470	0
さわやか田川館	日本不動産研究所	354	357	5.4	351	5.2	5.6	24	354	0
グッドタイムホーム不動産前	日本不動産研究所	2,040	2,050	4.0	2,020	3.8	4.1	90	1,990	+50
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	4,800	0
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	4,850	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,050	1,060	4.3	1,040	4.1	4.5	48	1,050	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7	1,010	4.8	4.9	52	1,020	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,610	2,650	4.2	2,590	4.3	4.4	118	2,610	0
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	823	824	5.0	822	5.1	5.2	42	823	0
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	1,210	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	668	678	4.6	664	4.7	4.8	34	669	△ 1
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,830	1,860	4.4	1,790	4.2	4.6	88	1,830	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,600	2,620	4.0	2,580	3.8	4.1	110	2,600	0
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	436	439	5.0	433	4.8	5.2	22	437	△ 1
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	952	967	4.8	946	4.9	5.0	49	952	0
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,770	1,790	4.8	1,760	4.6	5.0	106	1,770	0
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	1,600	△ 10

物件名称	鑑定評価機関	第21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20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 (%)			
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,090	2,120	4.1	2,070	3.9	4.3	89	2,090	0
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	1,650	0
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	793	808	4.1	787	3.9	4.3	36	793	0
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	647	657	4.7	643	4.5	4.9	32	647	0
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	1,360	0
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	930	0
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	670	0
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,580	1,600	4.8	1,570	4.9	5.0	78	1,550	+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	1,100	1,110	4.1	1,100	3.9	4.2	49	1,110	△ 10
まどか南浦和	立地評価研究所	882	892	4.1	878	3.9	4.2	39	882	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	513	516	4.4	512	4.5	4.6	25	513	0
ノアガーデン A館	大和不動産鑑定	401	405	4.8	399	4.6	5.0	24	401	0
ノアガーデン B館	大和不動産鑑定	292	295	4.8	291	4.6	5.0	15	292	0
ノアガーデン 別邸	大和不動産鑑定	314	317	4.8	312	4.6	5.0	16	313	+1
PDハウス東大阪	立地評価研究所	745	759	4.8	739	4.6	5.0	37	743	+2
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	大和不動産鑑定	1,190	1,210	4.0	1,180	3.8	4.2	53	1,190	0
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,380	2,410	4.7	2,350	4.5	4.9	116	2,390	△ 10
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,430	1,440	4.8	1,410	4.6	5.0	72	1,450	△ 20
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,760	1,780	5.0	1,750	5.1	5.2	91	1,750	+10
ノアガーデン ブルームビュー	大和不動産鑑定	769	778	4.8	765	4.6	5.0	38	769	0
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5	2,270	6.3	6.7	152	2,280	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,600	14,900	4.3	14,500	4.4	4.5	669	14,600	0
合計		93,292	94,504	—	92,575	—	—	4,550	93,265	+27

(注1) 2025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。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2025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①

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用						第21期 NOI <sup>(注2)</sup>	第20期 NOI <sup>(注2)</sup>	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
アクアマリン西宮浜			25,806	4,165	2,100	1,499	258	17,350	432	58,843	59,707
ボンセジュール千歳船橋			5,702	1,864	225	-	128	3,048	434	21,399	21,311
ボンセジュール日野			5,144	1,265	214	-	99	3,130	433	19,507	19,398
ボンセジュール武蔵新城			4,194	1,057	167	-	87	2,447	433	16,175	16,078
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,451	1,813	213	-	172	5,817	433	21,098	21,025
アズハイム光が丘			16,949	3,872	381	844	227	11,189	433	39,990	40,472
アズハイム文京白山			11,781	2,616	381	165	144	8,040	433	38,483	38,909
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			49,472	5,977	780	1,625	424	40,230	433	95,758	88,802
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			33,246	4,705	780	3,041	312	23,972	433	75,926	76,929
さわやか立花館			24,003	2,677	1,200	-	378	19,313	433	47,164	47,115
さわやか和布刈館			23,066	2,986	1,200	-	147	18,298	433	43,465	43,386
さわやか田川館			8,087	1,109	1,200	-	258	5,086	433	12,682	12,227
グッドタイムホーム不動前			15,632	3,157	600	983	198	10,260	433	45,627	45,547
リハビリホームボンセジュール四つ木		非開示 <sup>(注1)</sup>	4,920	923	223	-	87	3,286	400	20,662	20,688
メディカルホームボンセジュール伊丹		非開示 <sup>(注1)</sup>	6,585	1,431	371	-	122	4,260	400	14,025	13,881
神戸学園都市ビル			54,300	9,611	900	841	673	41,873	400	113,973	114,435
グリーンライフ守口			43,315	7,118	1,363	5,934	456	28,042	400	104,726	106,259
はびね神戸魚崎式番館			10,881	1,390	1,200	900	108	6,677	605	23,295	23,929
グランダ鶴間・大和			7,411	1,955	618	-	177	4,260	400	27,097	26,745
スマイリングホームメディス足立			17,027	3,355	540	889	232	11,611	400	59,791	58,668
愛広苑香番館ビル			8,686	2,547	840	-	150	4,748	400	21,656	20,789
はなことば南			10,002	1,590	600	690	104	6,617	400	27,215	27,849
はなことば三浦			11,084	1,569	600	1,373	113	7,027	400	16,343	16,621
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			20,848	3,506	2,770	1,608	241	12,322	400	43,824	44,786
はなことば新横浜			15,309	4,471	900	598	323	8,615	400	55,218	54,857
はなことば新横浜2号館			6,267	2,570	600	195	116	2,385	400	10,930	10,853
はなことば小田原			11,307	1,410	600	1,034	130	7,731	400	24,024	23,845
ベルジ箕輪			28,989	5,134	1,020	-	562	21,872	400	56,790	56,658

## 保有物件の収支状況②

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第21期 NOI <sup>(注2)</sup>	第20期 NOI <sup>(注2)</sup>	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他				
ベルジ武尊			29,010	2,222	1,020	225	283	24,858	400	45,954	46,132	
サニーライフ北品川			10,501	2,826	600	220	155	6,299	400	45,297	44,956	
サニーライフ鎌倉			15,599	2,721	720	2,872	200	8,684	400	35,985	37,436	
ニチイホーム西国分寺			5,572	1,280	660	472	89	2,668	400	18,093	17,557	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			15,338	2,965	750	1,404	208	9,609	400	31,502	30,769	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			5,396	1,442	750	-	102	2,700	400	16,203	16,022	
ロイヤル川口			14,526	2,915	1,647	2,036	197	7,327	403	30,000	30,512	
ノアガーデン レジェンド			10,215	1,989	300	-	143	7,615	167	24,399	24,390	
ノアガーデン エル・グレイス			8,503	1,750	300	720	108	5,458	166	16,977	17,688	
ノアガーデン シーズンベル			16,639	4,239	720	-	232	11,047	400	39,029	40,921	
ハートランド川口明生苑			16,857	2,854	720	414	247	12,220	400	50,743	51,127	
リハビリホームグランダ南浦和			9,080	1,845	480	340	129	6,085	200	25,072	25,421	
まどか南浦和		非開示 <sup>(注1)</sup>	5,256	1,117	480	172	104	3,182	200	20,276	18,715	
ニチイメゾン稲毛			16,302	3,131	900	2,063	241	9,566	400	39,459	40,904	
はなことば追浜			8,303	2,061	600	980	101	4,160	400	11,921	11,954	
ノアガーデン A館			5,223	1,051	225	-	96	3,750	100	12,729	13,739	
ノアガーデン B館			3,610	749	225	-	63	2,471	100	8,155	8,876	
ノアガーデン 別邸			3,363	761	225	200	63	2,014	100	8,022	8,931	
PDハウス東大阪			7,929	1,575	844	-	97	5,011	400	18,681	20,056	
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚			6,703	2,303	600	-	142	3,257	400	26,980	6,776	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			32,964	4,889	510	5,330	316	21,485	432	52,978	57,935	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			17,651	2,942	510	468	194	13,104	432	35,742	35,237	
ノアガーデン カーサ・リッツ			18,601	3,831	300	-	258	14,044	166	46,221	46,204	
ノアガーデン ブルームビュー			6,629	1,383	225	-	120	4,800	100	19,602	20,957	
新潟リハビリテーション病院			29,310	9,403	1,030	765	479	17,132	500	77,702	78,398	
シップ千里ビルディング			87,697	29,199	1,500	600	1,412	54,585	400	338,690	339,800	
合計	2,544,732	2,534,089	10,642	895,266	179,313	39,434	41,506	12,232	602,661	20,117	2,252,127	2,243,209

(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

	第20期（2025年1月期）	第21期（2025年7月期）
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,108,753	2,343,523
信託現金及び信託預金	309,833	264,904
営業未収入金	46,922	45,254
前払費用	149,522	136,529
未収還付法人税等	-	243
デリバティブ債権	26,723	12,710
その他	558	-
<b>流動資産合計</b>	<b>2,642,313</b>	<b>2,803,166</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	42,749,297	42,928,294
減価償却累計額	△7,696,973	△8,257,967
信託建物（純額）	35,052,323	34,670,327
信託構築物	139,445	141,533
減価償却累計額	△28,784	△31,478
信託構築物（純額）	110,660	110,054
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△10,537	△11,584
信託機械及び装置（純額）	10,419	9,371
信託工具、器具及び備品	495,672	511,363
減価償却累計額	△282,739	△320,562
信託工具、器具及び備品（純額）	212,933	190,800
信託土地	45,694,611	45,694,611
<b>有形固定資産合計</b>	<b>81,080,948</b>	<b>80,675,165</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,467	1,141
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,467</b>	<b>1,141</b>
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	102,492	202,332
長期前払費用	319,539	275,142
デリバティブ債権	439,167	519,531
繰延税金資産	13	13
投資その他の資産合計	871,212	1,007,020
<b>固定資産合計</b>	<b>81,953,629</b>	<b>81,683,326</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	10,407	9,366
<b>繰延資産合計</b>	<b>10,407</b>	<b>9,366</b>
<b>資産合計</b>	<b>84,606,349</b>	<b>84,495,860</b>

（単位：千円）

	第20期（2025年1月期）	第21期（2025年7月期）
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	61,810	17,017
短期借入金	1,170,000	1,170,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,400,000
未払金	100,218	105,328
未払費用	281,497	281,112
未払法人税等	865	688
未払消費税等	22,071	11,405
前受金	417,555	418,858
預り金	660	162
<b>流動負債合計</b>	<b>8,454,680</b>	<b>8,404,573</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	33,250,000	33,250,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	1,958,082
信託預り敷金及び保証金	194,616	194,616
繰延税金負債	146,569	167,443
その他	-	522
<b>固定負債合計</b>	<b>37,549,268</b>	<b>37,570,664</b>
<b>負債合計</b>	<b>46,003,949</b>	<b>45,975,237</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額	△1,065,510	△1,185,223
出資総額（純額）	37,258,289	37,138,576
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,024,789	1,017,248
剰余金合計	1,024,789	1,017,248
<b>投資主資本合計</b>	<b>38,283,078</b>	<b>38,155,824</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	319,321	364,798
評価・換算差額等合計	319,321	364,798
<b>純資産合計</b>	<b>38,602,400</b>	<b>38,520,622</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>84,606,349</b>	<b>84,495,860</b>



## 損益計算書

(単位：千円)

	第20期 (2025年1月期)	第21期 (2025年7月期)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	2,510,614	2,534,089
その他貸貸事業収入	10,650	10,642
匿名組合投資利益	1,532	3,219
営業収益合計	2,522,797	2,547,951
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	877,278	895,266
資産運用報酬	241,148	240,644
資産保管手数料	2,918	2,952
一般事務委託手数料	19,478	19,005
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	36,164	36,052
その他営業費用	66,769	62,478
営業費用合計	1,249,158	1,261,799
<b>営業利益</b>	<b>1,273,638</b>	<b>1,286,151</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	264	1,143
受取保険金	1,766	279
還付加算金	1	-
未払分配金戻入	307	836
その他	36	-
営業外収益合計	2,377	2,259
<b>営業外費用</b>		
支払利息	170,939	197,718
投資法人債利息	7,800	7,800
投資口交付費償却	5,742	-
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	64,990	63,373
その他	-	558
営業外費用合計	250,514	270,491
<b>経常利益</b>	<b>1,025,501</b>	<b>1,017,919</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,025,501</b>	<b>1,017,919</b>
法人税、住民税及び事業税	895	885
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	895	885
<b>当期純利益</b>	<b>1,024,605</b>	<b>1,017,033</b>
前期繰越利益	183	214
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,024,789	1,017,248

## 修繕費・資本的支出・減価償却費 (実績)

(単位：千円)

	第20期 (2025年1月期)	第21期 (2025年7月期)
修繕費	34,660	41,506
資本的支出	196,890	197,083
主な内訳	SOMPOケアラヴィーレ 町田小野路 給湯設備改修 57,200	ニチイメゾン稲毛 共用部空調更新 65,917
	SOMPOケアラヴィーレ 神戸伊川谷 既存棟共用部空調更新 22,176	アズハイム文京白山 外壁改修 39,528
	神戸学園都市ビル 積算電力量計163台更新 10,184	SOMPOケアラヴィーレ 町田小野路 ナースコール設備更新 18,150
減価償却費	599,223	602,661

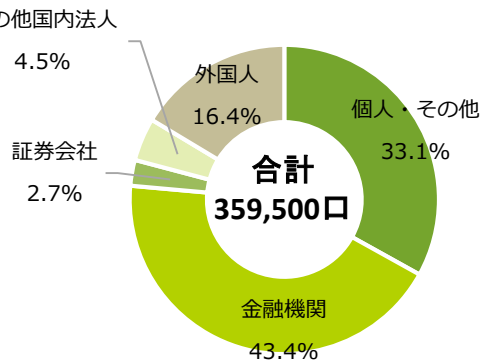
## 修繕費・資本的支出・減価償却費 (予想)

(単位：千円)

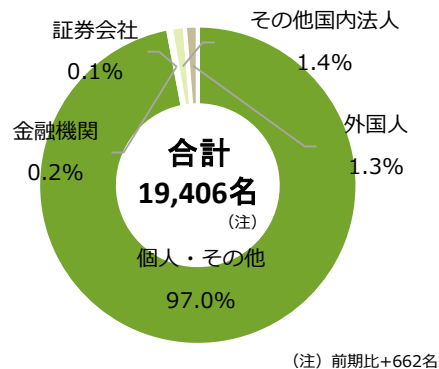
	第22期 (2026年1月期)	第23期 (2026年7月期)
修繕費	45,040	36,150
資本的支出	300,600	305,620
主な内訳	シップ千里ビルディング 空調設備更新<Ⅰ期> 85,000	SOMPOケアラヴィーレ 町田小野路 外壁改修 100,000
	ノアガーデン ブルームビュー 外壁改修 23,000	シップ千里ビルディング 空調設備更新<Ⅱ期> 87,000
	はなことば三浦 共用部空調更新 22,000	グリーンライフ守口 各階共用部LED化 12,400
減価償却費	618,022	621,215

## 投資主の状況

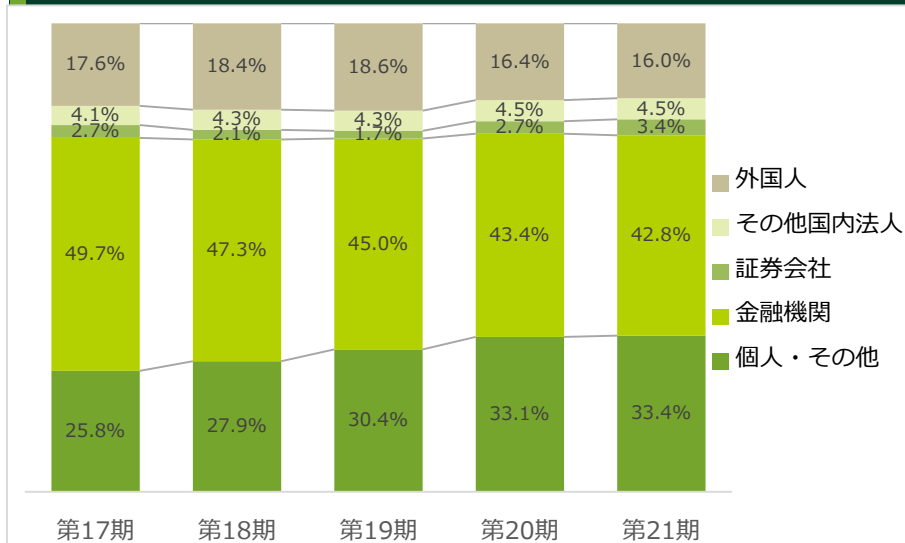
## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の割合



## 所有者別投資口数割合の推移(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。

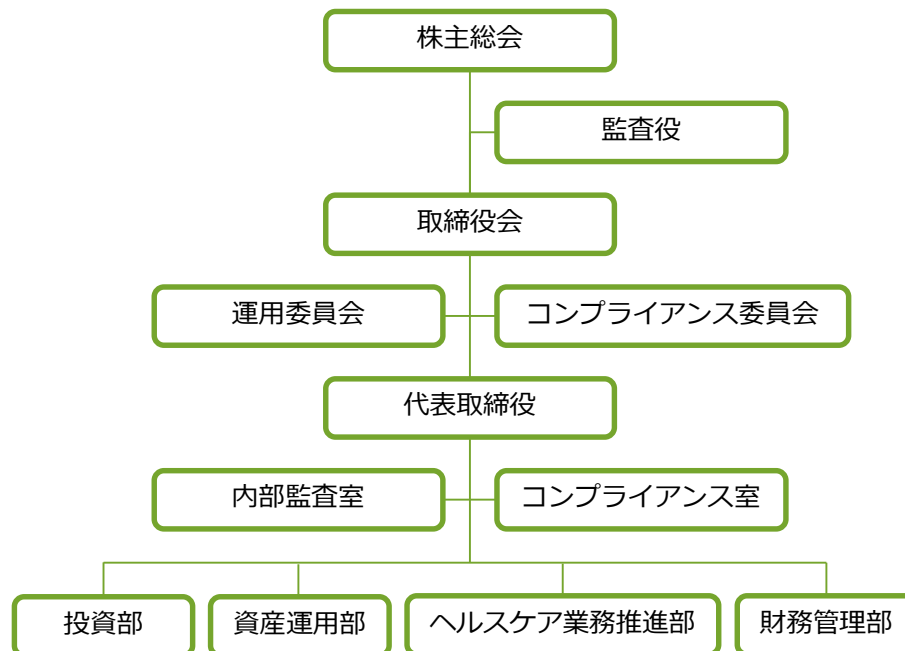
## 上位投資主一覧

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)	75,734	21.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,296	10.7
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	16,355	4.5
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	6,830	1.9
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITYFUNDS	6,807	1.9
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,952	1.4
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,621	1.3
8	BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/ UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	4,062	1.1
9	N E Cキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
	<b>合計</b>	<b>169,657</b>	<b>47.2</b>

## 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	石原久稔	
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



## 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（2025年9月12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。