

Healthcare  
&  
Medical



ヘルスケア&メディカル投資法人

## 本日付公表のプレスリリースに関する 補足説明資料

『新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ』、  
『資産の取得及び賃借に関するお知らせ』及び  
『資金の借入れに関するお知らせ』

2022年1月17日

資産運用会社



ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード:3455

本資料は、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2022年1月17日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、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。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページには、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「HAM」といいます。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の投資運用戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。また、本資料及び本ホームページは、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、かかる将来に関する記述及び予測の前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページで提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード：3455）

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（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2815号、加入協会一般社団法人投資信託協会）

# 本投資法人の概要及び インベストメント・ハイライト

## 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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>との賃料固定・長期の賃貸借契約<sup>3</sup>
- 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

## スポンサーサポート体制



三井住友ファイナンス&リース

陽栄

銀泉

神戸土地建物

室町建物

## 概要

名称	ヘルスケア&メディカル投資法人 (略称：HCM) 執行役員：藤瀬裕司	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 (略称：HAM) 代表取締役社長：吉岡靖二
証券コード	3455	資産運用会社の スポンサー (出資比率)	シップヘルスケア (33.3%)
上場日	2015年3月19日		NECキャピタル (33.3%)
決算月	1月、7月		三井住友銀行 (5.0%)
ポートフォリオ 運用基準 (目標投資割合)	(投資エリア) 三大都市圏 <sup>4</sup> 及び中核都市圏 <sup>5</sup> :80%以上 その他:20%以下 (アセットタイプ) ヘルスケア施設:80%以上 その他:20%以下		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%)

## 投資理念

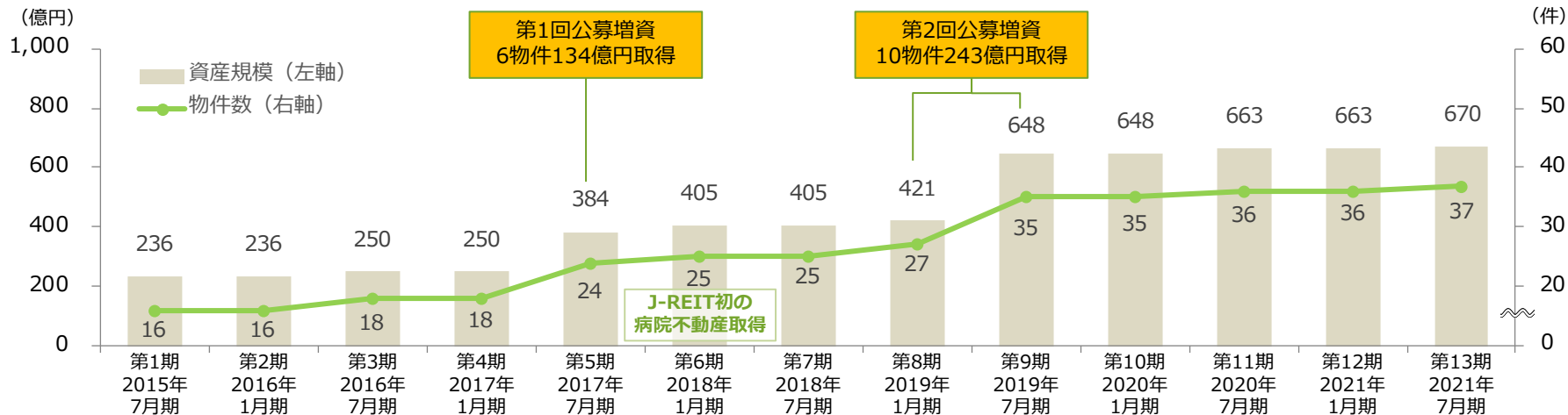
介護・医療業界と資本市場をつなぐ  
パイプの役割



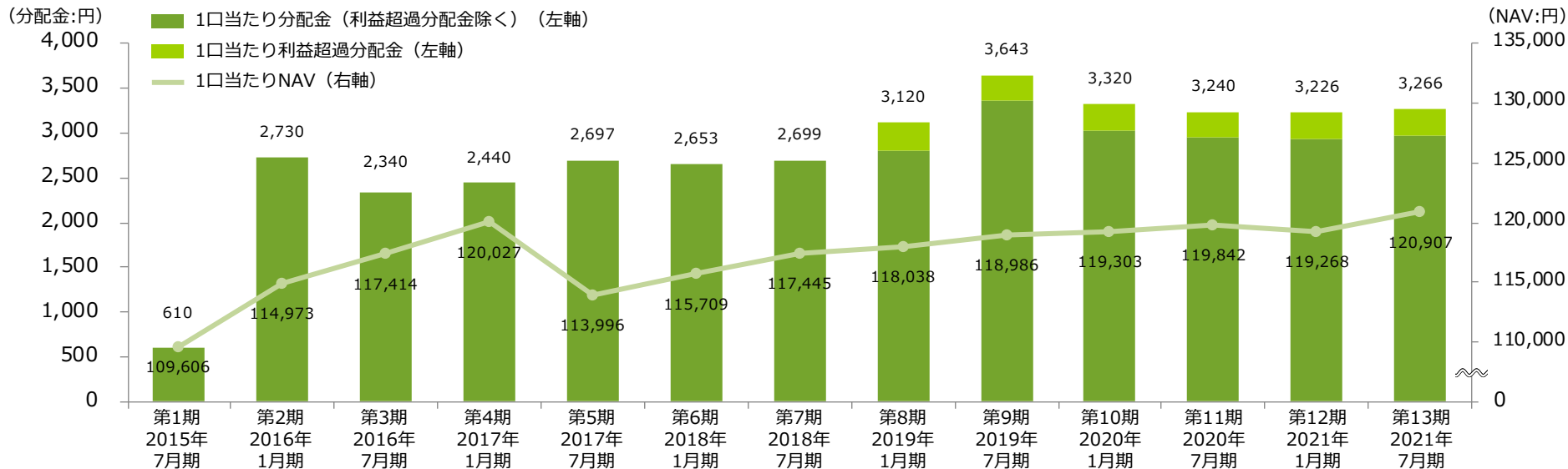
国民一人ひとりが安心して  
生き生きと生活できる  
社会の実現

## 2015年3月の上場以来、投資主価値の持続的な向上に注力

### 資産規模



### 1口当たり分配金 / 1口当たりNAV<sup>1</sup>



## 1 ヘルスケア専門リートとしての知見と実績に裏打ちされた安定的なポートフォリオ

- J-REIT唯一のヘルスケア専門リートとして、コロナ禍<sup>1</sup>においても堅調な運用実績
- 賃料固定・長期の賃貸借契約に基づき、安定的なキャッシュフローを確保
- ヘルスケア分野の知見を活かした、きめ細かな事業デュー・デリジェンスとモニタリング

## 2 幅広いネットワークとスポンサーサポートを活用した外部成長

- 多様なソーシングルートとウェアハウジング<sup>2</sup>機能を通じて、10物件を114億円で取得
- 新たに北海道（札幌）の物件を組み入れ、オペレーターも3社加わり16社に拡大
- 中期的な資産規模目標1,000億円達成に向けて、パイプライン<sup>3</sup>の更なる拡充に注力

## 3 盤石な財務体制及びESGへの取組み

- 三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションのもと、安定的な財務基盤を構築
- ESGに配慮した資産運用の実践により、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の向上を企図

①ヘルスケア専門リートとしての  
知見と実績に裏打ちされた  
安定的なポートフォリオ



# コロナ禍においても堅調な運用実績

本投資法人の収益の安定性が市場参加者から評価され、投資口価格は堅調に推移  
 投資口価格のパフォーマンスは東証REIT指数及び東証REIT住宅指数をアウトパフォーム

前回公募増資以降の投資口価格の推移（2019年1月31日～2021年12月17日）<sup>1</sup>



## 新型コロナウイルス感染拡大による運用状況への影響は限定的

### 安定した賃料収入を確保

- ・ 厳選したオペレーターとの間で、原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結
- ・ 賃料減免・支払い猶予、中途解約なし
- ・ 保有施設の平均入居率（2021年7月期（第13期））<sup>2</sup>は91.1%と高い水準を確保

### 感染症対策の強化（オペレーター）

- ・ 対応マニュアルの作成と運用の徹底
- ・ 入居者・職員のメディカルチェックの徹底
- ・ 施設への入館制限、オンライン面会の活用
- ・ 空気清浄機、除菌装置等の設置

### 感染防止に配慮した運用（本資産運用会社）

- ・ 物件調査等での施設への訪問は必要最低限の範囲で実施
- ・ 急を要しない改修工事等の実施スケジュールの見直し



# 長期安定的なキャッシュフロー

本投資法人はオペレーターとの間で、原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結  
三大都市圏への戦略的投資によりポートフォリオの安定性を強化

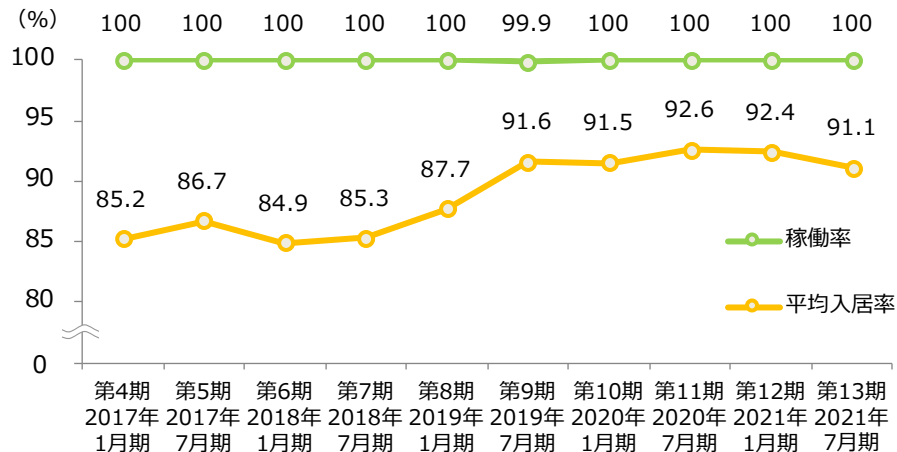
## 安定的な賃料収入

一般的な資金の流れ（介護付有料老人ホーム<sup>1,2,3,4</sup>）



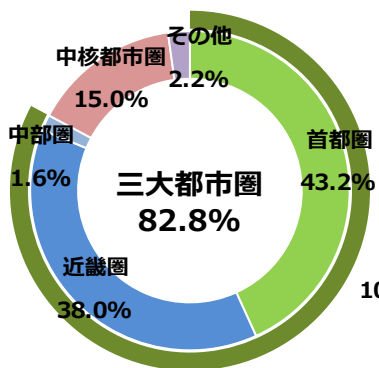
- 本投資法人は、厳選したオペレーターと原則として固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、各施設の収支にかかわらず、安定的な賃料収入を享受することが可能

## 平均入居率<sup>5</sup>と稼働率<sup>6</sup>の推移

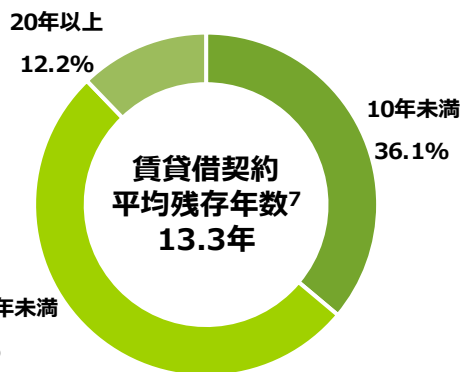


## 主な運用指標（取得予定資産取得後）

### 投資エリア



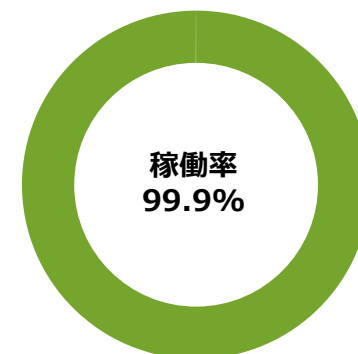
### 賃貸借契約期間



### 固定・変動賃料



### 稼働率<sup>6</sup>



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優良なヘルスケア施設を安定的に保有

## ヘルスケア事業及びオペレーターに対する目利き

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

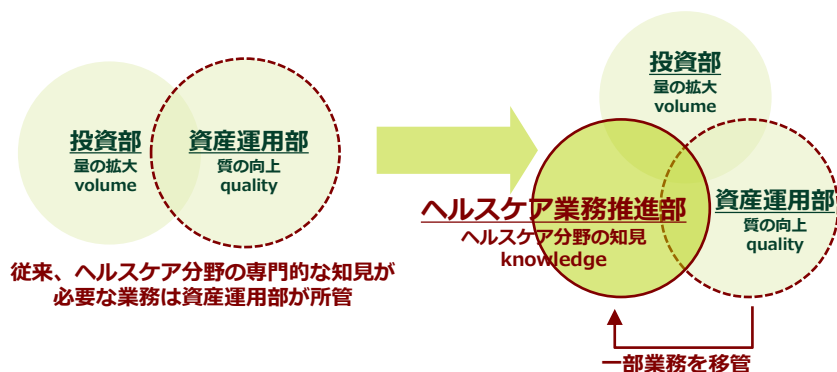
施設の運営状況

コンプライアンス  
(虐待防止への取組等)

雇用環境  
(職員の確保・定着)

## ヘルスケア分野の知見の集約・強化

- 事業デュー・デリジェンス等、ヘルスケア分野の知見が求められる業務を行う専門部署として本資産運用会社にヘルスケア業務推進部を新設

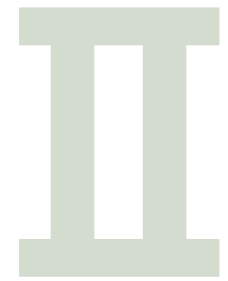


- ◆ ヘルスケア業務推進部長は、国土交通省がガイドラインで定める「ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している」専門家に該当
- ◆ 資産運用部は物件の維持管理等のアセットマネジメント業務に専念し、引き続きポートフォリオの質の向上に注力

### <ヘルスケア業務推進部の主な業務>

- ヘルスケア施設（病院を含む）の事業評価
- ヘルスケア施設を運営するオペレーターの事業評価
- ヘルスケア分野の市場動向等の調査・分析
- ヘルスケア関連法令等の遵法性の確認

## ② 幅広いネットワークと スポンサーサポートを 活用した外部成長



# 取得予定資産一覧

多様なソーシングルートとウェアハウジング機能を活用し、10物件を厳選取得

## 取得予定資産

	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	SOMPOケア そんぼの家 狭山	グランダ 南浦和	まどか 南浦和	ロイヤル 川口	ハートランド 川口明生苑	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 カーサ・リッツ	ノアガーデン シーズンベル	
取得先	神戸土地建物 株式会社	堺土建 株式会社	NECキャピタルソリューション 株式会社	銀泉 株式会社	合同会社 MYGK4号	合同会社 ノアガーデン美しが丘			株式会社 ノアコンツェル		
施設分類	介護付有料老人ホーム					住宅型有料老人ホーム <sup>1</sup>	サービス付き 高齢者向け住宅 <sup>2</sup>	住宅型有料 老人ホーム		合計 / 平均	
オペレーター	SOMPOケア株式会社		株式会社 ベネッセスタイルケア	シニアライフ サポート 株式会社	株式会社 明昭	株式会社ノアコンツェル					
所在地	兵庫県神戸市	大阪府堺市	埼玉県川口市			北海道札幌市					
取得予定価格 <sup>3</sup> (百万円)	1,288	600	1,022	822	1,260	2,000	859	622	1,619		1,350
鑑定評価額 <sup>4</sup> (百万円)	1,300	646	1,100	883	1,310	2,110	910	660	1,730	1,520	12,169
鑑定NOI 利回り <sup>5</sup>	4.9%	5.4%	4.8%	4.8%	4.9%	5.0%	5.6%	5.6%	5.6%	5.8%	5.2%
稼働率	100.0%										100.0%
入居率	83.8%	92.0%	90.0%	98.1%	89.3%	98.0%	81.9%	92.2%	85.2%	66.2%	85.5%
築年数 <sup>6</sup>	10.4年	16.4年	10.7年	16.9年	13.3年	16.1年	6.3年	4.2年	6.0年	2.3年	10.3年
取得予定日	2022/2/1		2022/4/1		2022/2/1	2022/3/30	2022/2/1			2022/3/30	-

■ スポンサーからの取得 ■ オペレーター等からの取得 ■ スポンサー等が組成したSPCからの取得


# 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

資産規模は47物件／784億円に拡大

	取得予定資産取得前 <sup>1</sup> (第13期末)	取得予定資産 <sup>1</sup>	取得予定資産取得後 <sup>1,2,3</sup>
物件数	37物件	10物件	47物件
取得(予定)価格合計 <sup>4</sup>	670億円	114億円	784億円
鑑定評価額合計 <sup>5</sup>	725億円	121億円	847億円
平均鑑定NOI利回り <sup>6</sup>	5.6%	5.2%	5.5%
三大都市圏比率 <sup>7</sup>	86.5%	61.1%	82.8%
オペレーター数	13社	5社 (うち3社新規オペレーター)	16社
賃貸借契約平均残存年数	12.7年	19.6年	13.3年
稼働率	100.0%	100.0%	99.9%

# 新規オペレーターの概要

## 株式会社ノアコンツェル

住所	北海道札幌市豊平区平岸7条14丁目1-32	 <p>NOAH KONZER CO., LTD 株式会社 ノアコンツェル</p>
設立	2002年3月	
資本金	100百万円	
代表者	若月昭浩	
運営施設数	22施設（2021年11月末現在）	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌市内で22棟1,524室の高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。他にも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。</li> <li>当社が運営する「ノアガーデンシリーズ」は高級感を謳う建物や天然温泉の大浴場、リーズナブルな利用料金が特徴。介護サービスは施設に併設された地域巡回センターからの「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」をはじめ、訪問看護、デイサービス、福祉用具レンタル、居宅介護支援、訪問介護サービス等を提供。</li> </ul>	

### 定期巡回・随時対応型訪問介護看護とは

- 訪問介護員または訪問看護師が要介護者の自宅を定期巡回訪問し、または随時通報を受け、介護・看護を提供する24時間対応の介護サービス。
- 報酬体系は、訪問介護と訪問看護の包括報酬で、基本サービス費は利用者の要介護度に応じて設定されており、利用者の状態に応じたサービス提供や事業所の体制に対し加算・減算がある。




(出所) 厚生労働省ホームページより

## シニアライフサポート株式会社

住所	埼玉県川口市青木2丁目5-24
設立	2006年11月
資本金	30百万円
代表者	藤本明憲
運営施設数	2施設（2021年11月末現在）
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。ゼンショーグループは、介護事業を事業4本柱の一つと位置づけ、グループ5社で有料老人ホーム等を北海道、首都圏を中心に30施設運営。</li> <li>大手外食チェーンのノウハウを活用し、「人生の第四楽章を迎えた方々が、楽しく安心して生活していただけるよう、おいしく安全な食と快適な住環境」を提供。</li> </ul>

## 株式会社明昭

住所	東京都足立区保木間4丁目3-5	
設立	1998年8月	
資本金	10百万円	
代表者	藤田千代士	
運営施設数	31施設（2021年11月末現在）	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>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31施設運営。医療機関との強い連携を背景に、「医療系介護のプロフェッショナル集団」として、高い地域プレゼンスを發揮。</li> <li>苑田会グループは東京都足立区を中心に13病院(1,541床)を運営し、急性期からリハビリ専門まで、地域に密着した幅広い医療を提供する大手医療グループ。</li> </ul>	

# 取得予定資産の概要 (1)

## SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷

有料老人ホーム



- 2009年7月開設の介護付有料老人ホーム。JR「明石」駅、神戸市営地下鉄「伊川谷」駅からバス圏で、神戸学院大学有瀬キャンパスに近接し、明石海峡大橋を一望する高台に立地。介護に関わる職員は基準を上回る2.5対1配置で、重度要介護者にも対応できる手厚い介護サービスを提供。
- 各階にダイニング兼機能訓練室、個浴が配置されるなど共用設備も充実。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	1,288百万円
鑑定評価額	1,300百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745-1
賃貸可能面積/敷地面積	3,824.54㎡/3,606.00㎡
構造/階数	RC・S造/4階
居室数/定員	80室/80人
竣工年月	2009年4月新築 2015年12月増築
入居率	83.8%
オペレーター	SOMPOケア株式会社

## SOMPOケア そんぽの家 狭山

有料老人ホーム



- 2005年10月開設の介護付有料老人ホームで、南海「狭山」駅徒歩約5分の距離に立地。南側には「太満池」が広がり、周囲は緑も多く見られる落ち着いた雰囲気のある住宅地。
- 約25㎡という居室面積の広さや個室内に浴室、キッチン、トイレを完備するという充実した仕様は、プライバシーを重視する層への訴求力が高く、競争力を有する。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	600百万円
鑑定評価額	646百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
所在地	大阪府堺市東区南野田548-1
賃貸可能面積/敷地面積	1,997.87㎡/2,263.33㎡
構造/階数	S造/3階
居室数/定員	50室/50人
竣工年月	2005年8月
入居率	92.0%
オペレーター	SOMPOケア株式会社

# 取得予定資産の概要 (2)

## グランダ南浦和

### 有料老人ホーム



- 2011年8月開設の介護付有料老人ホーム。JR「南浦和」駅から徒歩14分の距離に立地し、周辺は戸建て住宅や公営団地が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、同じくベネッセスタイルケアが運営する「まどか南浦和」が隣接。
- 「グランダ」シリーズは個性あふれるホームで過ごす彩ある豊かな暮らしをコンセプトとし、入居者一人ひとりのケアプランに合わせたケアを実施。

取得予定日	2022年4月1日
取得予定価格	1,022百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻63-2
賃貸可能面積/敷地面積	2,373.25㎡/2,620.05㎡ <sup>1</sup>
構造/階数	S造/3階
居室数/定員	58室/60人
竣工年月	2011年7月
入居率	90.0%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

## まどか南浦和

### 有料老人ホーム



- 2005年5月開設の介護付有料老人ホーム。JR「南浦和」駅から徒歩14分の距離に立地し、周辺は戸建て住宅や公営団地が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、同じくベネッセスタイルケアが運営する「グランダ南浦和」が隣接。
- 「まどか」シリーズは入居者同士やその家族などの多くの人との関りを大切にするをコンセプトに、20名前後のグループでグループケアを実施。

取得予定日	2022年4月1日
取得予定価格	822百万円
鑑定評価額	883百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58
賃貸可能面積/敷地面積	1,918.98㎡/2,620.05㎡ <sup>1</sup>
構造/階数	S造/3階
居室数/定員	54室/54人
竣工年月	2005年4月
入居率	98.1%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア



# 取得予定資産の概要 (3)

## ロイヤル川口

### 有料老人ホーム



- 2010年4月開設の介護付有料老人ホームで、デイサービス事業所とクリニックを併設。JR「川口」駅から徒歩18分の距離に立地し、周辺は低層建物が建ち並ぶ比較的閑静な住環境。
- ユニットケア、介護に関わる職員の2対1配置、コンシェルジュを通じた介護予防サービスの提供等、手厚いケア体制を構築。7ヶ所の浴場設備や眺望の良い屋上庭園などハード面も充実。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	1,260百万円
鑑定評価額	1,310百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	埼玉県川口市青木2-5-24
賃貸可能面積/敷地面積	3,484.02㎡/2,294.91㎡
構造/階数	RC造/3階
居室数/定員	56室/56人
竣工年月	2008年10月
入居率	89.3%
オペレーター	シニアライフサポート株式会社

## ハートランド川口明生苑

### 有料老人ホーム



- 2006年2月に開設の介護付有料老人ホームで、デイサービス事業所を併設。埼玉高速鉄道「鳩ヶ谷」駅から約1.6kmの、川口市のほぼ中心の閑静な住宅街に立地。
- 医療法人グループによる運営と各病院との強い連携による医療面での安心感、リハビリテーションやレクリエーションの充実により、要支援から要介護者まで幅広く訴求しており、リーズナブルな価格設定と相俟って高い入居率を維持。

取得予定日	2022年3月30日
取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,110百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	埼玉県川口市上青木3-10-7
賃貸可能面積/敷地面積	3,885.90㎡/1,996.66㎡
構造/階数	RC造/6階
居室数/定員	97室/100人
竣工年月	2006年1月
入居率	98.0%
オペレーター	株式会社明昭

# 取得予定資産の概要 (4)

## ノアガーデン レジェンド

有料老人ホーム



- 2015年11月開設の住宅型有料老人ホーム。道央自動車道「北広島」ICから約3分の幹線道路沿いに立地し、「ノアガーデン エル・グレイス」、「ノアガーデン カーサ・リッツ」と共に、「ノアガーデン 美しが丘」(計238室)を形成。
- 白を基調とした洋風の外観で、建物内部も天然温泉付き大浴場を備えた高級感のある造り。定期巡回・随時対応型訪問看護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	859百万円
鑑定評価額	910百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	北海道札幌市清田区美しが丘2条10-4-3
賃貸可能面積/敷地面積	2,736.89㎡/9,012.28㎡ <sup>1</sup>
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	72室/72人
竣工年月	2015年10月
入居率	81.9%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

## ノアガーデン エル・グレイス

有料老人ホーム



- 2017年11月開設の住宅型有料老人ホーム。道央自動車道「北広島」ICから約3分の幹線道路沿いに立地し、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン カーサ・リッツ」と共に、「ノアガーデン 美しが丘」(計238室)を形成。
- 白を基調とした洋風の外観で、建物内部も天然温泉付き大浴場を備えた高級感のある造り。定期巡回・随時対応型訪問看護事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	622百万円
鑑定評価額	660百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	北海道札幌市清田区美しが丘2条10-4-1
賃貸可能面積/敷地面積	2,075.25㎡/9,012.28㎡ <sup>1</sup>
構造/階数	RC造/4階
居室数/定員	51室/51人
竣工年月	2017年10月
入居率	92.2%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

# 取得予定資産の概要 (5)

## ノアガーデン カーサ・リッツ

### サービス付き高齢者向け住宅



- 2015年4月開設のサービス付高齢者向け住宅 (2016年11月に、建物を増築して「セカンドコート」を開設)。道央自動車道「北広島」ICから約3分の幹線道路沿いに立地し、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」と共に、「ノアガーデン 美しが丘」(計238室)を形成。
- 白を基調とした洋風の外観で、建物内部も天然温泉付き大浴場を備えた高級感のある造り。定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所及びデイサービス事業所を併設し、24時間対応の介護・看護を入居者に提供。

取得予定日	2022年2月1日
取得予定価格	1,619百万円
鑑定評価額	1,730百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
所在地	北海道札幌市清田区美しが丘2条10-4-5
賃貸可能面積/敷地面積	4,986.98㎡/9,012.28㎡ <sup>1</sup>
構造/階数	RC造/カーサ・リッツ:4階(セカンドコート:5階)
居室数/定員	115室/115人
竣工年月	カーサ・リッツ:2015年3月 (セカンドコート:2016年10月増築)
入居率	85.2%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

## ノアガーデン シーズンベル

### 有料老人ホーム

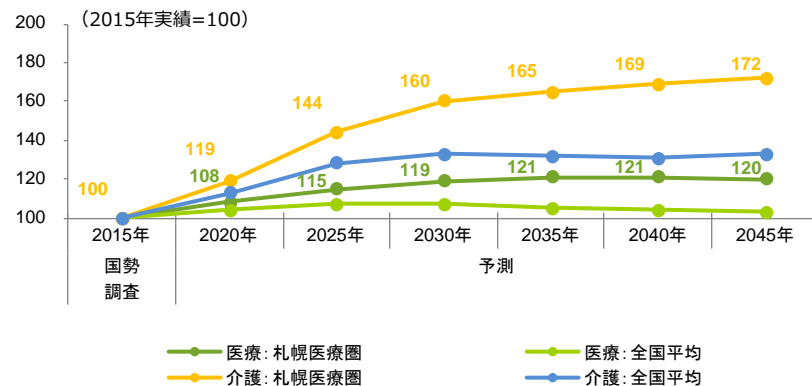


- 2020年1月開設の住宅型有料老人ホームで、定期巡回・随時対応型訪問看護介護事業所及びデイサービス事業所を併設。札幌市営地下鉄「福住」駅から徒歩約15分の幹線道路沿いに立地し、駅周辺はスーパーやクリニックなどの生活利便施設が充実。
- リーズナブルな料金設定ながら、建物は築浅で全室個室、共用部にカラオケルームや天然温泉付き大浴場を備えるなど設備面も充実。

取得予定日	2022年3月30日
取得予定価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,520百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
所在地	北海道札幌市豊平区福住1条5-3-1
賃貸可能面積/敷地面積	4,602.26㎡/3,636.38㎡
構造/階数	RC造/5階
居室数/定員	136室/136人
竣工年月	2019年12月
入居率	66.2%
オペレーター	株式会社ノアコンツェル

医療介護需要は全国平均を上回って推移すると予測され、高齢者の住まい整備は道外の他都市より進展

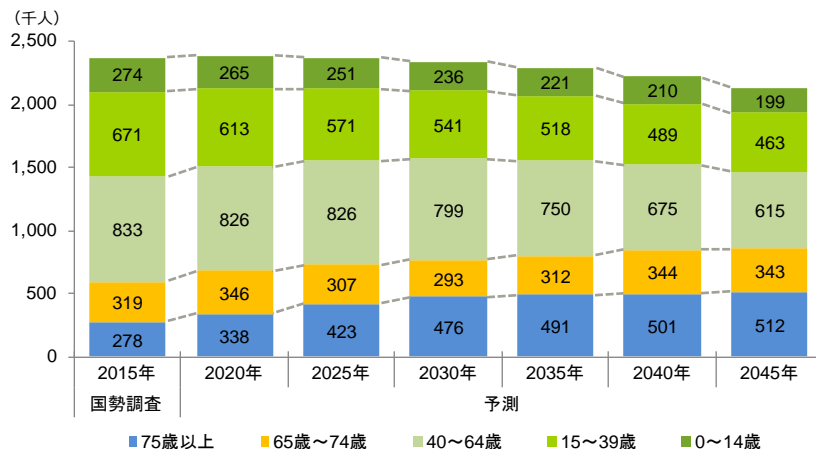
**札幌医療圏<sup>1</sup>の医療介護需要予測指数<sup>2,3</sup>**



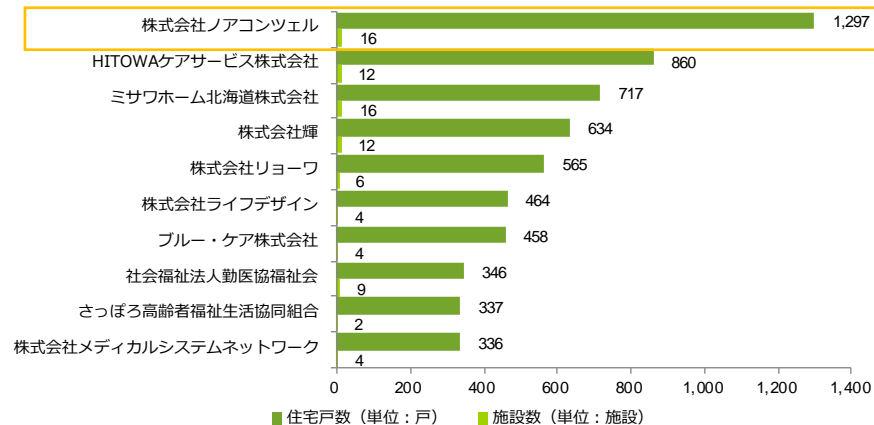
**高齢者住宅<sup>4</sup>等の充足状況**

都市名 (人口順)	75歳以上人口1,000名あたり定員数		入居定員数					人口(人)
	高齢者 住宅定員数	入居施設 定員数	①有科老人 ホーム <sup>5</sup>	②サ高住 <sup>6</sup>	③高齢者住宅合計 (①+②) <sup>7</sup>	④介護入所施設 <sup>8</sup>	⑤入居施設合計 (③+④)	
横浜市	51.7	117.2	19,918	5,092	25,010	31,651	56,661	483,533
大阪市	73.1	141.2	17,648	8,577	26,225	24,424	50,649	358,607
名古屋市	69.7	133.3	16,494	4,326	20,820	19,014	39,834	298,893
札幌市	113.0	174.8	16,862	12,911	29,773	16,294	46,067	263,593
福岡市	88.9	157.3	11,375	3,271	14,646	11,266	25,912	164,686
神戸市	55.5	122.8	7,884	4,484	12,368	15,001	27,369	222,932
川崎市	83.8	146.3	10,923	1,944	12,867	9,581	22,448	153,471
京都市	39.0	109.0	3,910	4,262	8,172	14,695	22,867	209,717
さいたま市	81.7	148.6	9,074	3,673	12,747	10,440	23,187	156,008
広島市	43.8	117.6	3,603	3,100	6,703	11,311	18,014	153,197
仙台市	52.8	130.8	4,796	1,903	6,699	9,902	16,601	126,953
北海道	68.3	143.8	36,513	21,500	58,013	64,118	122,131	849,096
全国	46.2	114.3	576,116	270,244	846,360	1,247,187	2,093,547	18,315,718

**札幌医療圏の将来推計人口<sup>10,11</sup>**



**北海道内のサービス付き高齢者向け住宅のシェア(上位10社)<sup>12,13</sup>**



# パイプラインの拡充①

オペレーターやデベロッパー等との幅広いネットワークと多様なスポンサーサポートを活用した「集まる仕組み」を通じて、良質な物件の取得機会を確保

良質な案件・情報が集まる仕組み

## HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

ウェアハウジング機能

物件情報

スポンサーサポート会社

 SHIP HEALTHCARE  NEC  
NECキャピタルソリューション  SMBC 三井住友銀行  
三井住友ファイナンス&リース 陽栄 銀泉 神戸土地建物 室町建物

本資産運用会社

 HAM

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

スポンサーサポート契約

パイプラインサポート契約

サポート会社

SMBC信託銀行 / リサ・パートナーズ  
マックスリアルティ / SMFLみらいパートナーズ

物件情報

幅広いネットワーク

物件情報

デベロッパー  
ハウスメーカー

オペレーター

オーナー  
(個人地主・事業会社・ファンド等)

医療法人

# パイプラインの拡充②

中期的な資産規模目標1,000億円達成に向けて、パイプラインの積み上げに注力

## パイプラインの積み上げ状況

### 良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け施設・住宅  
(開設済)

高齢者向け  
施設・住宅  
(開発)

医療関連  
施設等<sup>1</sup>

総額300億円を超えるパイプライン  
(2021年11月時点)

## パイプライン事例

### 高齢者向け施設・住宅 (開設済)

有料老人ホーム



サニーライフ船橋  
(千葉県船橋市 185室)

有料老人ホームのオーナーチェンジ。前所有者の大手不動産会社の資産入替えニーズを捉え、本投資法人への譲渡を前提にスポンサーが取得したもの。オペレーターとの良好な関係も奏効。

有料老人ホーム



さわやかひがしおおさか館  
(大阪府東大阪市 94室)

有料老人ホーム



メディカルホーム  
ボンセジュール山鼻  
(北海道札幌市 60室)

### 高齢者向け施設・住宅 (開発)

有料老人ホーム (開発)



チャーム花小金井  
(東京都小平市 66室)

本投資法人のスポンサーが開発用地を先行取得。ハウスメーカーと連携のうえ、開発プロセスを主導。2021年3月開設済み。現在、本投資法人への譲渡を前提に当該スポンサーが保有。

有料老人ホーム(開発)



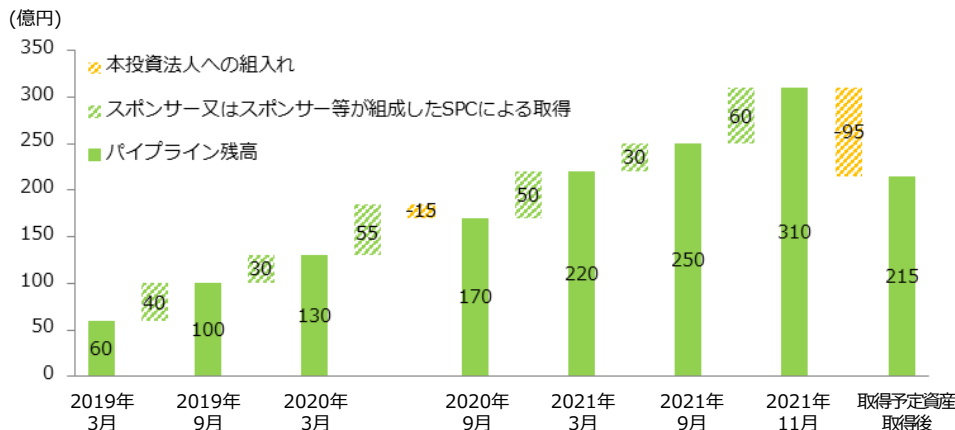
サニーライフ板橋志村  
(東京都板橋区 83室)

有料老人ホーム(開発)



メディカル・リハビリホーム  
グランダ豊田元町  
(愛知県豊田市 75室)

### 取得予定資産取得後も総額200億円超のパイプライン<sup>2</sup>



(注) 本投資法人は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPC(特別目的会社)が保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、その取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものではありません。上記の物件は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設の一例です。

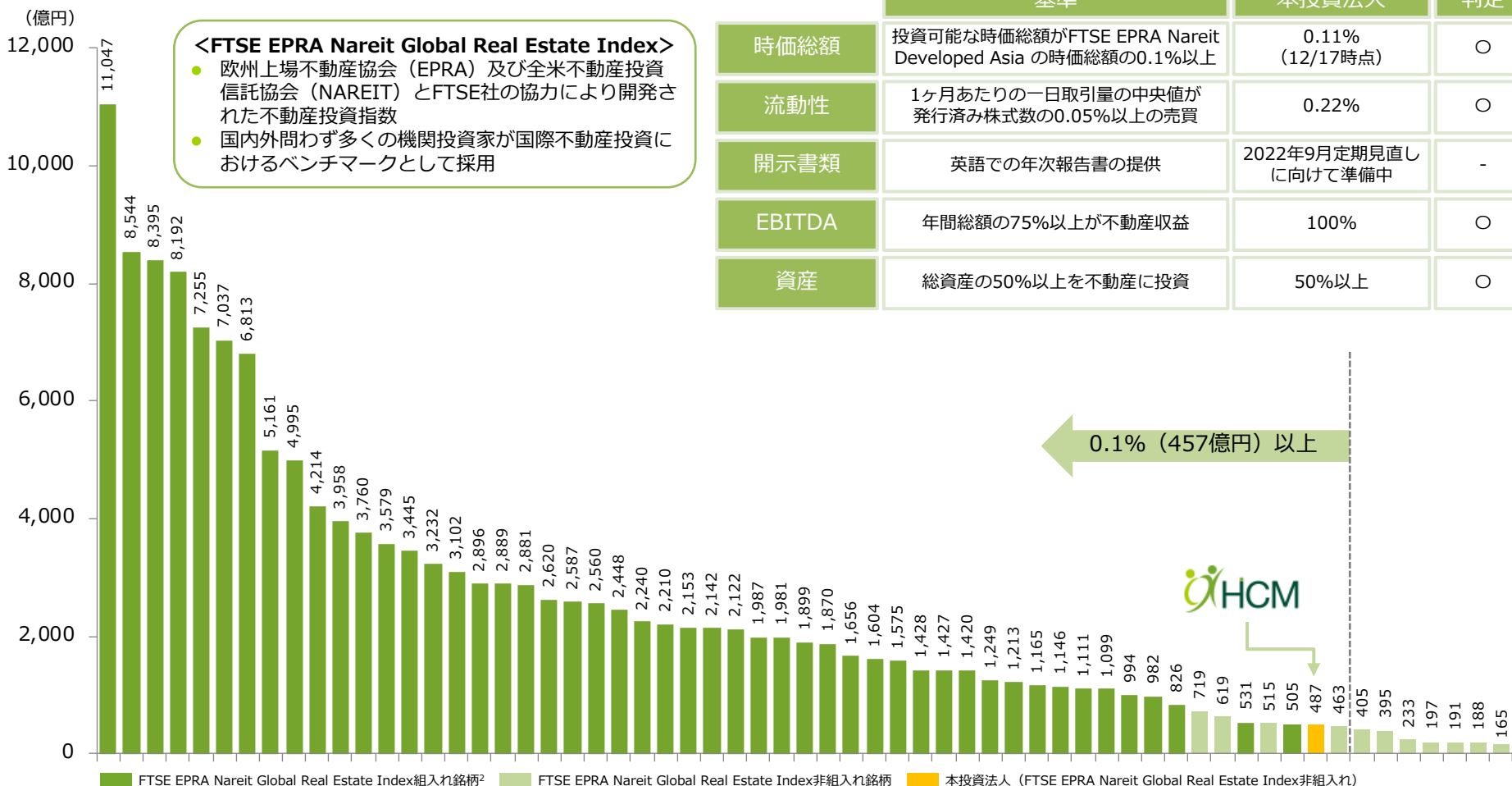
# 主要インデックスへの組入れ期待

時価総額の更なる拡大により、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index<sup>1</sup>への組入れを企図  
第15期以降の組入れを目指し開示書類も併せて準備予定

## J-REITの浮動株調整後時価総額一覧（2021年12月17日時点）

<FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexへの主な組入れ要件と本投資法人の取組み状況>

	基準	本投資法人	判定
時価総額	投資可能な時価総額がFTSE EPRA Nareit Developed Asia の時価総額の0.1%以上	0.11% (12/17時点)	○
流動性	1ヶ月あたりの一日取引量の中央値が発行済み株式数の0.05%以上の売買	0.22%	○
開示書類	英語での年次報告書の提供	2022年9月定期見直しに向けて準備中	-
EBITDA	年間総額の75%以上が不動産収益	100%	○
資産	総資産の50%以上を不動産に投資	50%以上	○



## ③盤石な財務体制及び ESGへの取組み





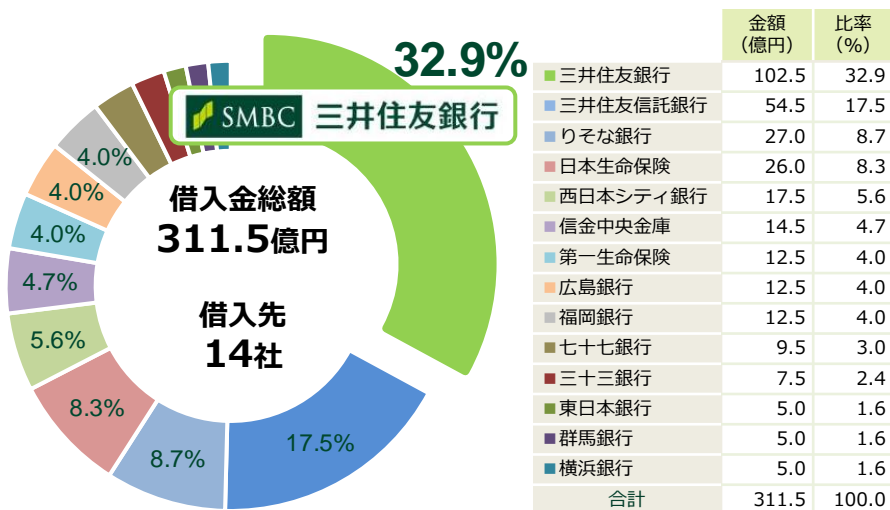
# 三井住友銀行のサポートを通じた安定的な財務運営

三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションのもと、安定的な財務基盤を構築

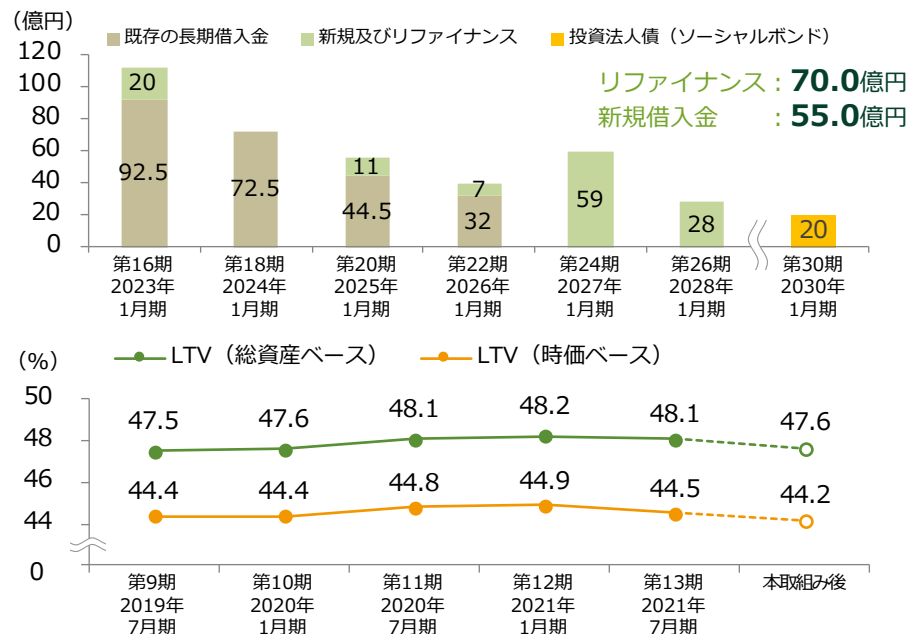
## 各種財務データ（本取組み後）



## 借入先の分散状況<sup>5</sup>（2021年7月31日時点）



## 返済期限の分散状況 / LTVの推移（本取組み後）



# ESGへの取組み

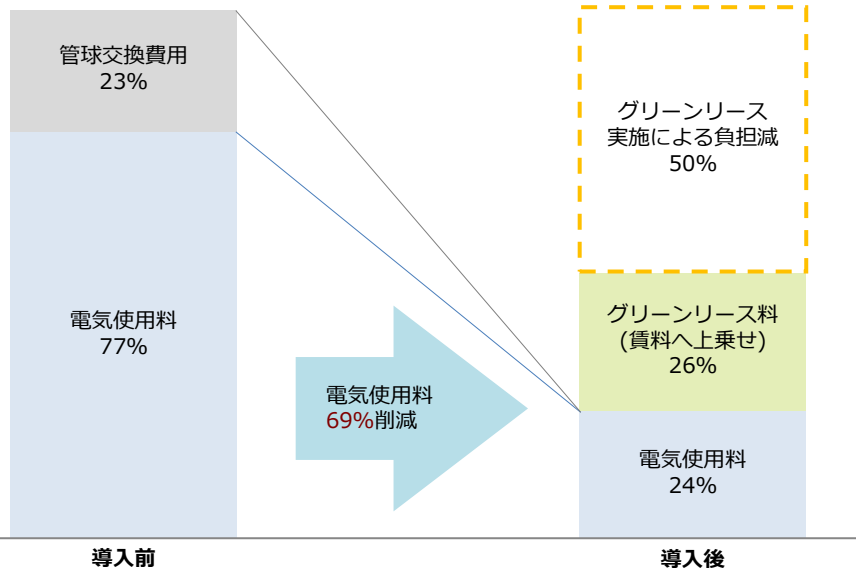
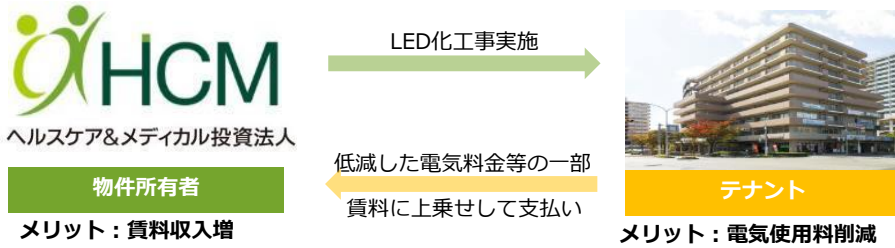
本投資法人と本資産運用会社は、ESG(環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance))に配慮した資産運用を実践し、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の向上を企図

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs <sup>1</sup>
<b>環境 (Environment)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギーとCO2排出削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース<sup>2</sup> (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> </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>ソーシャルファイナンス<sup>3</sup> (ソーシャルローン、ソーシャルボンド) での資金調達</li> <li>社会課題の解決に向けた取組み等をまとめたインパクトレポートの発行 (毎年12月)</li> <li>ICT<sup>4</sup>システムの導入によるオペレーターの介護業務効率化支援                     <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> </ul> </li> <li>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>テレワーク体制の整備 (本資産運用会社)</li> <li>新型コロナウイルスの感染拡大防止への対応</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 (2020年10月の投資主総会にて決議)</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を整備</li> <li>本資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置</li> </ul>	  

# ESGへの取組み ～環境 (Environment) ～

## グリーンリース

- 「神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）」を一括賃借しているテナントとの間でグリーンリースを導入（2021年）



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

## 省エネ改修工事

- 「グリーンライフ守口」において空調機器の高効率化改修工事を実施（2018年）
  - 共用部空調機の室外機の制御基板と圧縮機を省エネ性能の高いものに交換
  - 高機能空調管理ユニットの導入（館内空調の一括管理、スケジュール運転設定）
  - 国の補助金を活用
    - 投資金額 13.5百万円（うち補助金6.4百万円）



# ESGへの取組み ～社会 (Social)～

## ヘルスケア施設への投資

- 介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担い、継続的な投資を通じてヘルスケア施設の整備・拡充に貢献

### 社会的課題

超高齢社会<sup>1</sup>

単独高齢者世帯<sup>2</sup>の増加

ヘルスケア施設の供給不足

病院施設の耐震基準未達



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

## ソーシャルファイナンス

- ESG投資に積極的な投資家層への投資機会を提供するために、ソーシャルファイナンス・フレームワークを策定

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

ソーシャル  
ボンド

発行年月日：2020年1月30日 年限：10年  
発行総額：20億円 利率：0.78%

ソーシャル  
ローン

ソーシャルローン残高：211.5億円（借入残高の約68%）  
（2021年7月31日時点）  
※2019年2月以降の借入金は全てソーシャルローンです。

ソーシャルファイナンスとは、国際資本市場協会の「ソーシャルボンド原則」によれば、「ポジティブな社会的成果を生み出す新規又は既存のプロジェクトに必要な資金を調達するためのファイナンス（債券・借入れ）」のことを指しています。具体的には、①調達資金の使途が社会的貢献度の高いプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、③資金調達後のレポーティングを通じ透明性が確保された資金調達手法です。

## ICTを活用したシステム投資 (EGAO link)

- スマートフォンで、ナースコールの対応や介護記録の作成、入居者のベッドでの状況がリアルタイムで把握可能なシステム (EGAO link) を導入 (2019年)

### <アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果>

ケアスタッフの人員削減

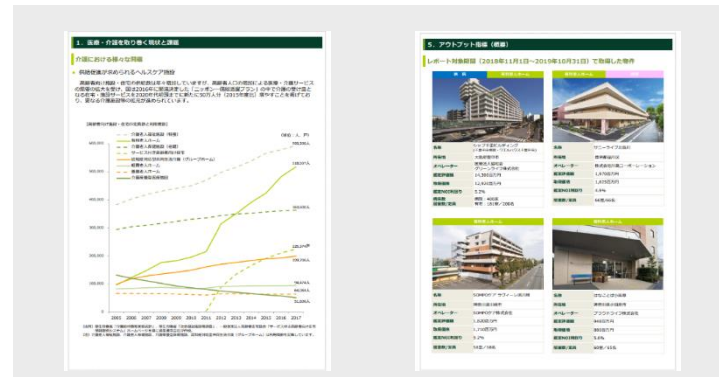
	2019.7.31	2021.9.30	差異
人工合計	26.9名	23.0名	▲3.9名
総労働時間	4,734時間	4,048時間	▲686時間

介護サービスの質の向上

	2019.7.31	2021.9.30	差異
個別アクティビティ	20時間	117時間	+97時間

## ESGへの取組み等に関する情報開示

- 介護・医療業界が抱える課題の解決に向けた取組み等をまとめたインパクトレポートの発行(毎年12月発行、HPで開示)



# ESGへの取組み ～ガバナンス (Governance) ～

## 経営の基本方針

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

## 適切な利益相反管理

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

投信法の利害関係人等

利害関係者

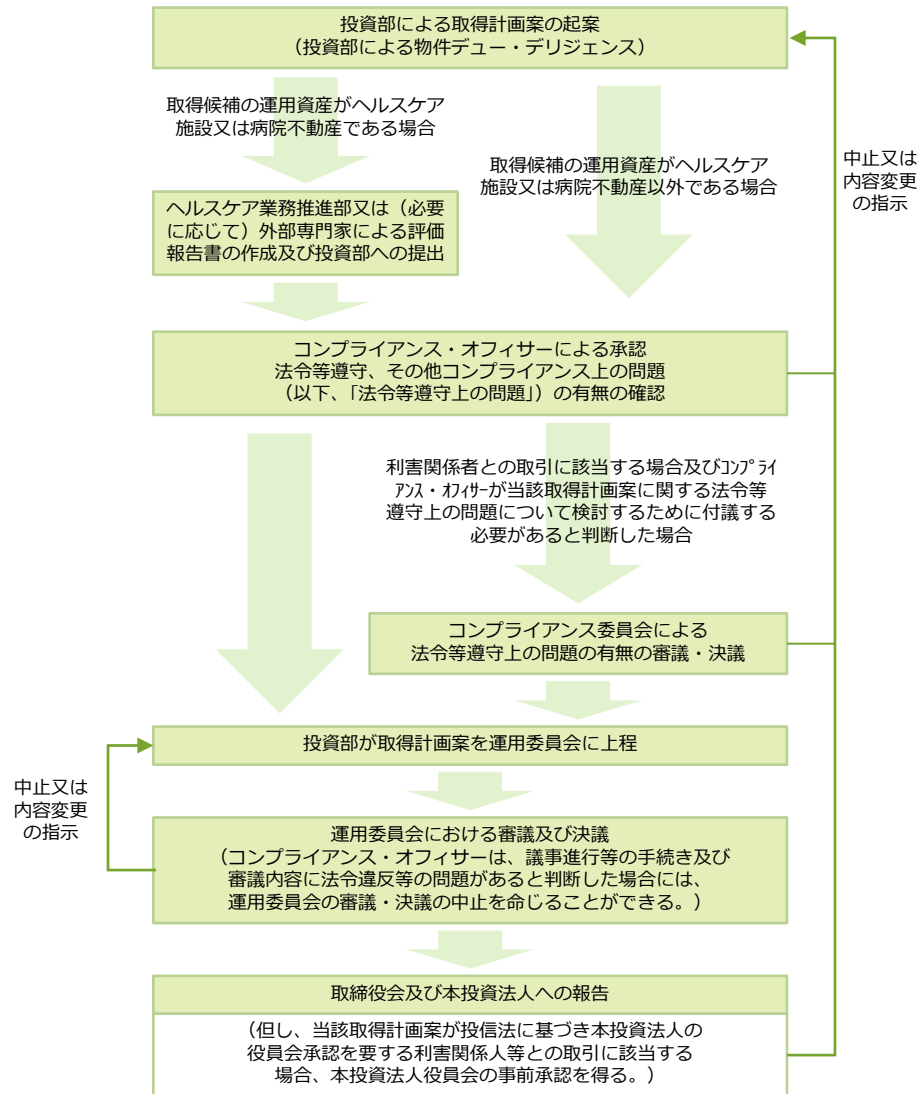
- 利害関係者からの物件取得又は利害関係者への物件譲渡に係る報酬は、取得代金又は譲渡代金×**0.5%** (通常は1.0%) を上限

## 本投資法人と本資産運用会社の適切なけん制

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



## 運用資産の取得に関する意思決定フロー



# Appendix

# IV

# ポートフォリオマップ

三大都市圏に  
戦略的に投資

三大都市圏比率  
**82.8%**

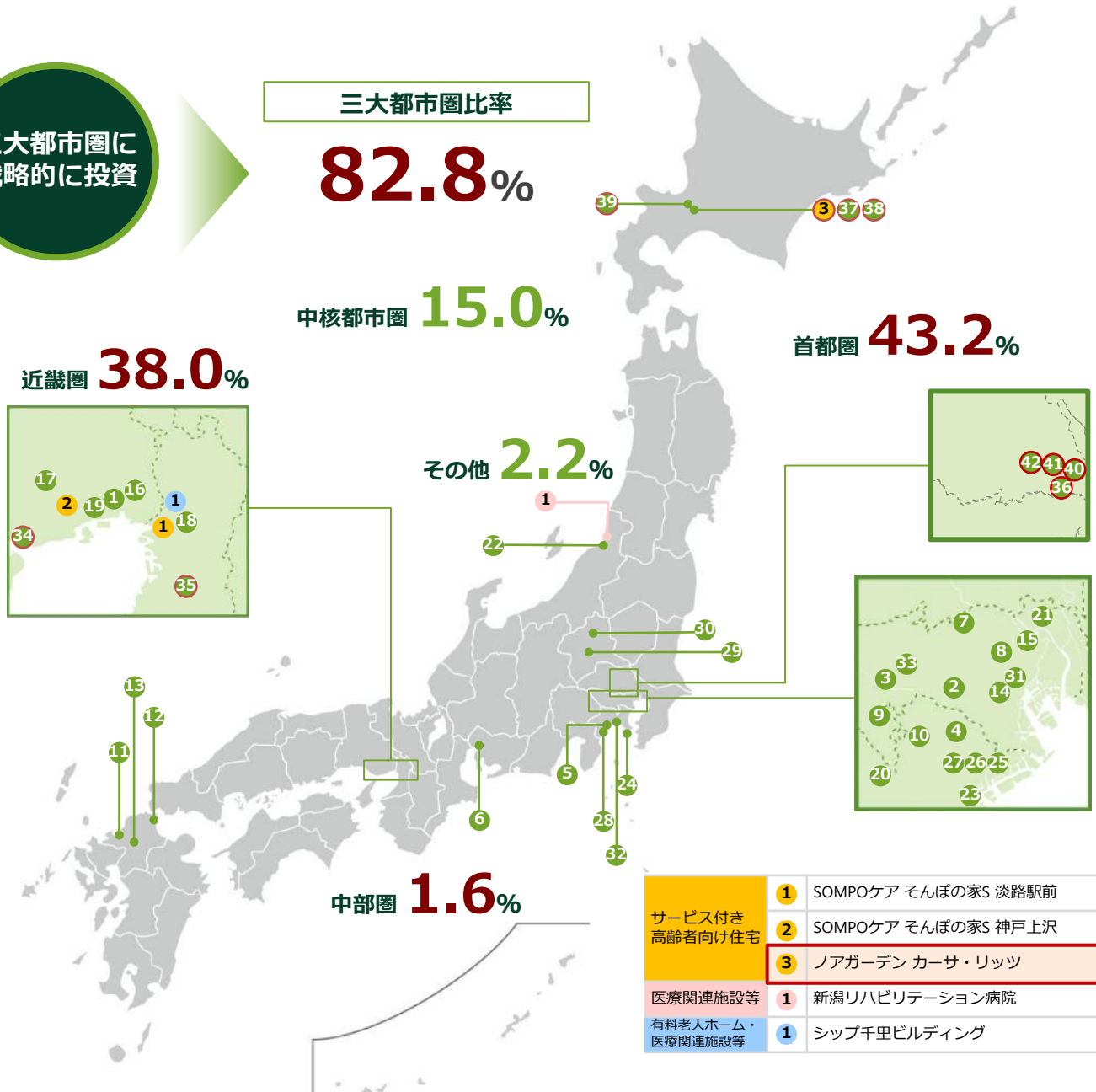
中核都市圏 **15.0%**

首都圏 **43.2%**

近畿圏 **38.0%**

その他 **2.2%**

中部圏 **1.6%**



サービス付き 高齢者向け住宅	①	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前
	②	SOMPOケア そんぼの家 神戸上沢
	③	ノアガーデン カーサ・リッツ
医療関連施設等	①	新潟リハビリテーション病院
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	①	シップ千里ビルディング

有料老人ホーム

①	アクアマリン西宮浜
②	ボンセジュール千歳船橋
③	ボンセジュール日野
④	ボンセジュール武蔵新城
⑤	メディカル・リハビリホームボンセジュール 秦野洪沢
⑥	メディカル・リハビリホームボンセジュール 小牧
⑦	アズハイム光が丘
⑧	アズハイム文京白山
⑨	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路
⑩	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野
⑪	さわやか立花館
⑫	さわやか和布刈館
⑬	さわやか田川館
⑭	グッドタイムホーム 不動前
⑮	ボンセジュール 四つ木
⑯	メディカルホームボンセジュール 伊丹
⑰	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)
⑱	グリーンライフ 守口
⑲	はびね神戸魚崎番館
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 香番館ビル (愛広苑 香番館)
㉓	はなことば 南
㉔	はなことば 三浦
㉕	SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎
㉖	はなことば 新横浜
㉗	はなことば 新横浜 2 号館
㉘	はなことば 小田原
㉙	ベルジ 箕輪
㉚	ベルジ 武尊
㉛	サニーライフ 北品川
㉜	サニーライフ 鎌倉
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
㊲	ノアガーデン レジェンド
㊳	ノアガーデン エル・グレイス
㊴	ノアガーデン シーズンベル
㊵	ハートランド 川口明生苑
㊶	グランダ 南浦和
㊷	まどか 南浦和

事業者名	運営施設数	属性		備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%)
		高齢者向け施設・住宅	病院			
グリーンライフ株式会社	 GREEN LIFE	28	-	東証一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	24.1
グリーンライフ東日本株式会社	 GREEN LIFE	38	-			
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	452	-	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」のブランドで三大都市圏を中心に展開。	17.0
株式会社ベネッセスタイルケア	 ベネッセスタイルケア	339	-	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラランダ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	10.6
医療法人協和会	 医療法人 協和会 Kyowakai Medical Corporation	4	7	-	7病院（2,276床）、4介護老人保健施設（495床）、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	9.7
プラウドライフ株式会社	 プラウドライフ	29	-	東証一部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年にソニーグループの傘下入り。	6.4
株式会社ノアコンツェル	 株式会社 ノアコンツェル	22	-	非上場会社	札幌市内で住宅型有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅の運営に加え、服薬支援システムの開発、福祉用具のレンタル等を手掛ける福祉総合サービス会社。	5.7

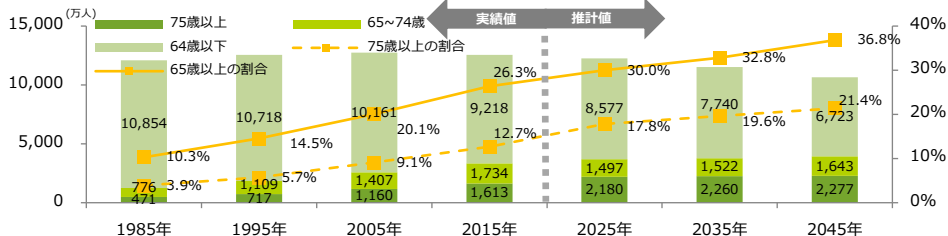


事業者名	運営施設数	属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%)		
						高齢者向け施設・住宅	病院
株式会社 さわやか倶楽部		90	-	東証一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.2
株式会社 川島コーポレーション		136	-	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、首都圏を中心に全国展開する大手介護事業者。全施設入居金無料。	サニーライフ北品川 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	3.8
医療法人愛広会		12	2	売上高1,000億円を超えるNSGグループに属する医療法人	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑吉番館ビル（愛広苑吉番館） 新潟リハビリテーション病院	3.6
株式会社 アズパートナーズ		22	-	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	3.6
株式会社明昭		31	-	非上場会社	東京都足立区を中心にグループで13病院(1,541床)を運営する医療法人社団苑田会が母体。医療機関との強い連携を背景に、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を31施設運営。	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	-	東証一部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ゼンショーホールディングス傘下の介護事業者。グループのノウハウを活かし、「人生の第四楽章を迎えた方々が、楽しく安心して生活していただけるよう、おいしく安全な食と快適な住環境」を提供。	ロイヤル川口	1.6
株式会社 ニチイケアパレス		81	-	非上場会社 株式会社ニチイ学館の連結子会社	主に首都圏にて介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」とサービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」を運営。介護、医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループの介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社。	ニチイホーム西国分寺	0.9

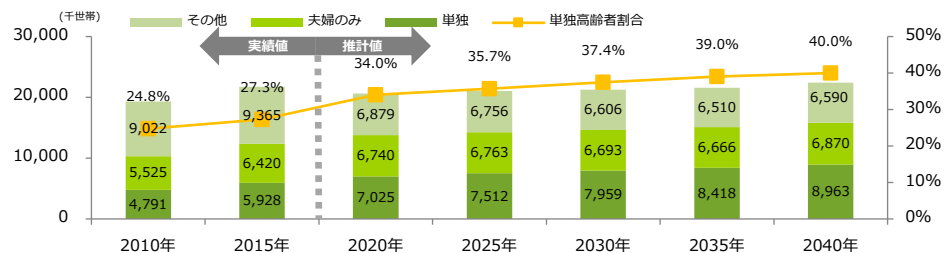
# ヘルスケア施設を取り巻く環境（1）

## 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し<sup>1</sup>



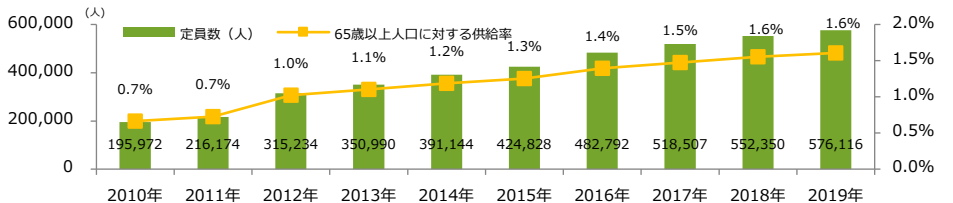
高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合<sup>2,3,4</sup>



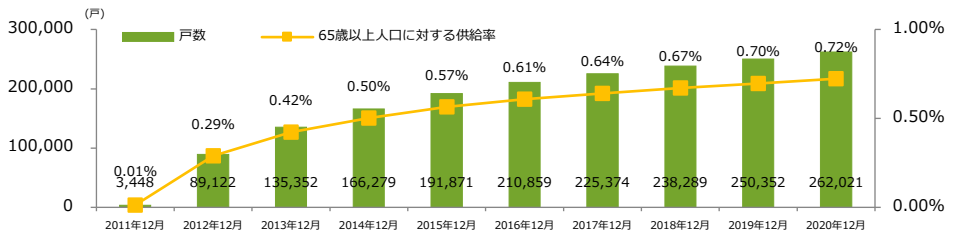
## 供給促進が求められるヘルスケア施設

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2019年において1.6%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<sup>5,6,7</sup>



サービス付き高齢者向け住宅の供給状況<sup>8,9</sup>



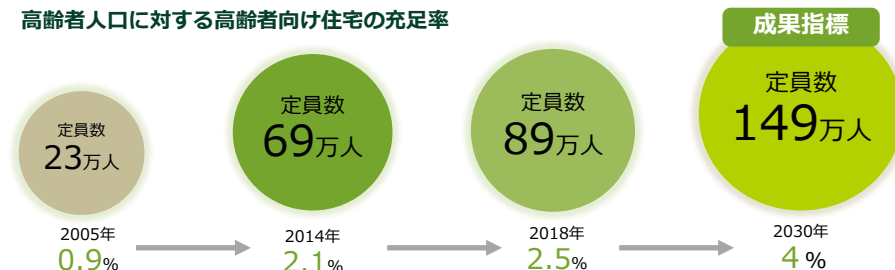
## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

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。

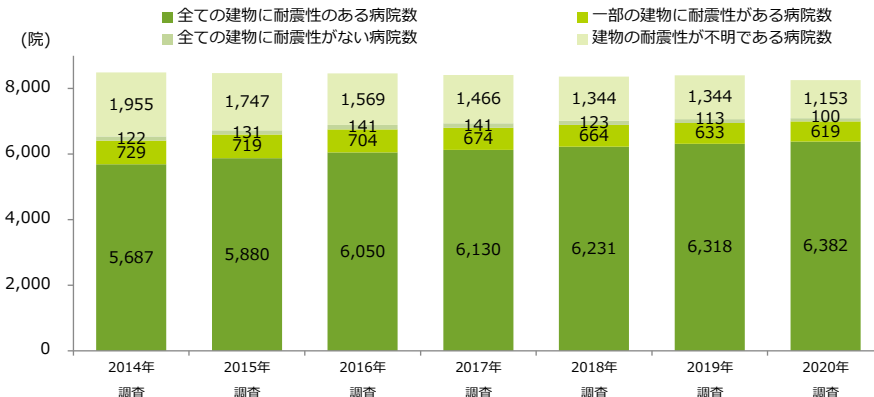
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



## 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77.3%に留まる

病院の耐震化状況<sup>10</sup>



## 2021年度介護報酬改定の概要

改定率 : +0.70% (うち0.05%は新型コロナウイルス感染症に対応するための特例的な評価(2021年9月末までの間))

今回改定の主な視点	
1.感染症や災害への対応力強化	3.自立支援・重度化防止の取組の推進
2.地域包括ケアシステムの推進	4.介護人材の確保・介護現場の革新
	5.制度の安定性・持続可能性の確保

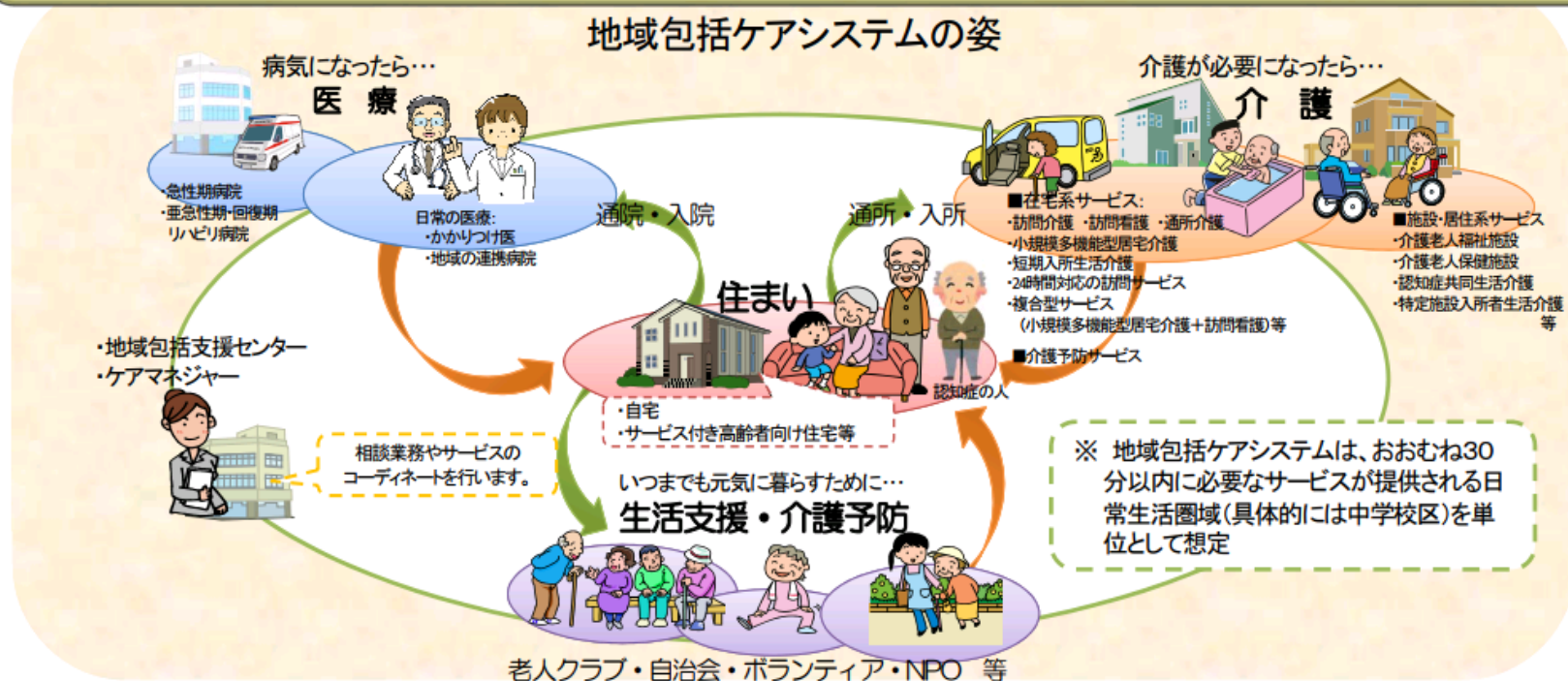
## 最近の改定推移

改定時期	改定にあたっての主な視点	改定率
2009年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護事業者の人材確保・処遇改善</li> <li>医療との連携や認知症ケアの充実</li> <li>効率的なサービスの提供や新たなサービスの保証</li> </ul>	3.00%
2012年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>在宅サービスの充実と施設の重点化</li> <li>自立支援型サービスの強化と重点化</li> <li>医療と介護の連携・機能分担</li> <li>介護人材の確保とサービスの質の評価</li> </ul>	1.20%
2014年度(臨時)	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費税引き上げ(8%)への対応</li> </ul>	0.63%
2015年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化</li> <li>介護人材確保対策の推進</li> <li>サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築</li> </ul>	△2.27%
2017年度(臨時)	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護人材の処遇改善</li> </ul>	1.14%
2018年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括ケアシステムの推進</li> <li>自立支援・重度防止化に資する質の高い介護サービスの実現</li> <li>多様な人材の確保と生産性の向上</li> <li>介護サービスの適正化・重点化を通じた制度の安定性・持続可能性の確保</li> </ul>	0.54%
2021年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>感染症や災害への対応力強化</li> <li>地域包括ケアシステムの推進</li> <li>自立支援・重度化防止の取組の推進</li> <li>介護人材の確保・介護現場の革新</li> <li>制度の安定性・持続可能性の確保</li> </ul>	0.70%

## 地域包括ケアシステム<sup>1</sup>

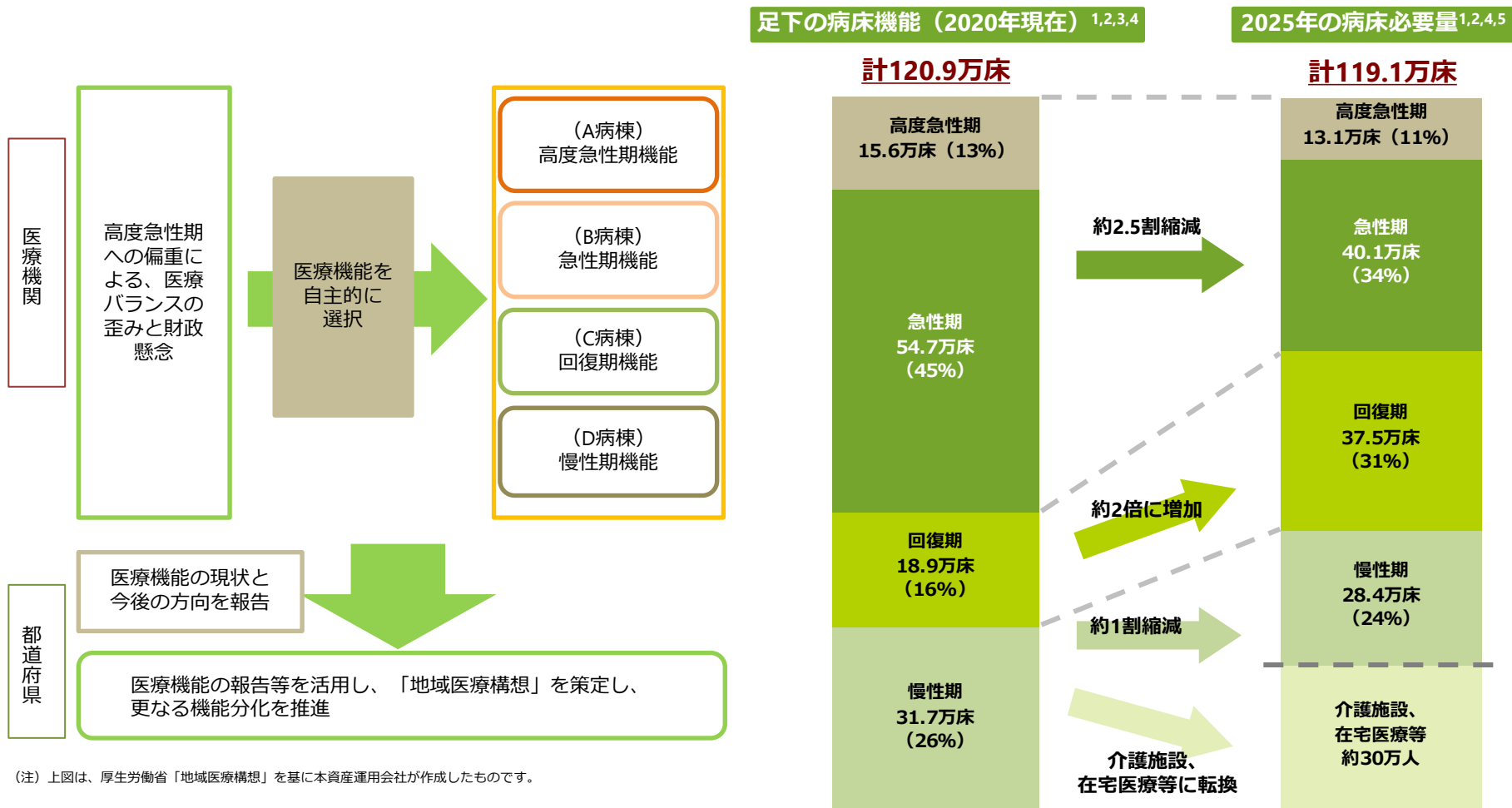
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

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。



## 地域医療構想について

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





「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<sup>1</sup>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497,156百万円(2021年3月期)

### NECキャピタルソリューション株式会社

本社所在地	東京都港区港南2-15-3
代表者	代表取締役社長 今関智雄
設立年月日	1978年11月
資本金	3,776百万円
売上高	209,914百万円(2021年3月期)

### 株式会社三井住友銀行

本店所在地	東京都千代田区丸の内1-1-2
代表者	頭取 高島誠
資本金	1,770,996百万円

## P.3

- (注1) 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本資料の日付現在、スポンサーは合計9社であり、シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）、NECキャピタルソリューション株式会社（以下「NECキャピタル」といいます。）、株式会社三井住友銀行（以下「三井住友銀行」といいます。）、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「三井住友ファイナンス&リース」といいます。）、SMBC日興証券株式会社、株式会社陽栄（以下「陽栄」といいます。）、銀泉株式会社（以下「銀泉」といいます。）、神戸土地建物株式会社（以下「神戸土地建物」といいます。）及び室町建物株式会社（以下「室町建物」といいます。）です。以下同じです。
- (注2) 「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいい、病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含みます。）を含みます。以下同じです。
- (注3) 「賃料固定・長期の賃貸借契約」とは、原則として、本投資法人による取得時点での賃貸借期間の残存期間が10年以上であり、収益その他に賃料額が連動する規定を含まない賃貸借契約を指します。以下同じです。なお、本投資法人が取得予定資産の取得後において保有する各資産（以下「本募集後保有資産」といいます。以下同じです。）については、「賃料固定・長期の賃貸借契約」が締結されない物件が含まれています。
- (注4) 「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）をいいます。以下同じです。
- (注5) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外に所在する政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市（人口20万人以上の市）をいいます。以下同じです。

## P.4

- (注1) 「1口当たりNAV」とは、本投資口の1口当たり純資産（Net Asset Value）をいい、以下の算式により算出しています。  
$$\frac{\text{各期末時点の貸借対照表上の純資産額} - \text{各期の分配金総額} + \text{各期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{各期末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格の合計}}{\text{各期末時点の発行済投資口数}}$$

## P.5

- (注1) 「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症の拡大による社会への悪影響を指しています。以下同じです。
- (注2) 「ウェアハウジング」とは、スポンサー又はサポート会社が、本投資法人が購入するまで、ヘルスケア施設を一時的に保有すること又はSPC（特別目的会社）を組成して、当該SPCで保有することをいいます。以下同じです。「サポート会社」とは、株式会社SMBC信託銀行（以下「SMBC信託銀行」といいます。）、株式会社リサ・パートナーズ、株式会社マックスリアルティ（以下「マックスリアルティ」といいます。）及びSMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLみらいパートナーズ」といいます。）をいいます。以下同じです。
- (注3) 「パイプライン」とは、スポンサー、サポート会社又はスポンサー等が組成したSPC（特別目的会社）が保有し、本投資法人が優先交渉権を有する物件をいいます。但し、今後の取得先との交渉により優先交渉権の内容が変更となる可能性があります。また、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できるとの保証はありません。以下同じです。

## P.7

- (注1) 2019年1月31日の終値を基準として百分率で表記しています。
- (注2) 「平均入居率（2021年7月期（第13期））」は、2021年7月期（第13期）の有価証券報告書において、2021年7月期（第13期）における本投資法人保有の高齢者向け施設・住宅（注3）全体の入居率の平均として記載した数値を用いています。
- (注3) 「高齢者向け施設・住宅」とは、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」といいます。）、「サ高住」といいます。）、認知症高齢者グループホーム（以下「グループホーム」といいます。）及びその他高齢者向け施設・住宅をいいます。以下同じです。

## P.8

- (注1) 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法に規定された高齢者向けの生活施設であり、高齢者を入居させ、入居者に対して、オペレーターが、直接に又は第三者に委託して、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設（老人福祉施設、認知症高齢者グループホーム等を除きます。）です。主として、株式会社や医療法人等がオペレーターとなり、運営しています。
- (注2) 「介護付有料老人ホーム」とは、介護保険法の「特定施設入居者生活介護」（注3）又は「介護予防特定施設入居者生活介護」（注4）の事業者指定を自治体から受けた有料老人ホームをいいます。この指定は、自治体が策定する高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画に基づきなされるため、現状新たに指定する枠を持たない自治体も多くなっています。

- (注3) 「特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法に定められている特定施設（有料老人ホームその他厚生労働省令で定める施設であって、同法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設でないもの）に入居している要介護者について当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話であって厚生労働省令で定めるもの、機能訓練（リハビリ）及び療養上の世話をいいます。
- (注4) 「介護予防特定施設入居者生活介護」とは、介護保険法に定められている特定施設（介護専用型特定施設を除きます。）に入居している要支援者について、その介護予防を目的として、当該特定施設が提供するサービスの内容、これを担当する者その他厚生労働省令で定める事項を定めた計画に基づき行われる入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援であって、厚生労働省令で定めるもの、機能訓練（リハビリ）及び療養上の世話をいいます。
- (注5) 「平均入居率」は、各期における有価証券報告書において、各期における本投資法人保有の高齢者向け施設・住宅全体の入居率の平均として記載した数値を用いています。
- (注6) 「稼働率」は、各期末時点又は取得予定資産取得後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。取得予定資産取得後の稼働率99.9%は、保有資産については2021年7月期（第13期）末時点の稼働率、取得予定資産については2021年11月30日時点（ノアガーデンカーサ・リッツについては、2021年11月30日時点で賃貸借契約が未締結であるため、2022年1月17日付の賃貸借契約時点）の稼働率を基に算出していますが、保有物件において2022年1月末日を解約日として退去予定のテナントがあるため、この退去を考慮した場合の稼働率を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「賃貸借契約平均残存年数」は、本資料の日付現在において締結されている各信託不動産に係る建物の賃貸借契約（取得予定資産については取得予定資産の取得予定日である2022年2月1日、2022年3月30日又は2022年4月1日時点で締結されている賃貸借契約）について、2022年1月31日（取得予定資産については各取得予定日）時点の残存日数を365で除して、取得（予定）価格との加重平均により算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。以下同じです。また、「賃貸借契約平均残存年数」の円グラフ上の百分率は、2022年1月31日（取得予定資産については各取得予定日）を基準日として、各信託不動産に係る建物の賃貸借契約期間残存日数を365で除して算出した年数を、10年以下／10年超～20年以下／20年超に分類し、それぞれの分類に属する割合を、取得（予定）価格ベースで算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「固定賃料比率」とは、固定賃料物件のポートフォリオ全体に占める割合を意味し、取得（予定）価格により算定しています。「固定賃料物件」とは、本投資法人が賃借人との間で収益その他に賃料額が変動する規定を含まない賃料額が固定された賃貸借契約（以下「賃料固定型賃貸借契約」といいます。）を締結している物件をいい、マスターリース会社との間でエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約を締結している場合には、当該マスターリース会社とエンドテナントと間で賃料固定型賃貸借契約が締結されている物件を含みます。

P.11

- (注1) 「住宅型有料老人ホーム」とは、生活支援等のサービスが付された高齢者向けの居住施設です。介護付有料老人ホームの場合とは異なり、住宅型有料老人ホームでは、入居者が身体介護等の介護サービスの提供を必要とする場合には、入居者自身が外部の介護サービス事業者と個別に契約して、入居している施設内で在宅介護サービスを受けることとなります。
- (注2) 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者住まい法に基づき、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供するために新たに創設された住宅です。
- (注3) 「取得予定価格」とは、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。
- (注4) 「鑑定評価額」は、2021年7月31日（取得予定資産については2021年11月30日）を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいた数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。「ノアガーデンレジェンド」、「ノアガーデンエル・グレイス」及び「ノアガーデンカーサ・リッツ」の鑑定評価額は、鑑定評価書の付記意見として記載された各物件の内訳価格を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「鑑定NOI利回り」は、各本募集後保有資産に係る鑑定NOIを各取得（予定）価格で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「鑑定NOI」とは、各本募集後保有資産に係る不動産鑑定評価書に記載された2021年7月31日（取得予定資産については2021年11月30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）をいいます。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。以下同じです。
- (注6) 「築年数」とは、2021年12月9日現在における登記事項証明書に表示された建築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2022年1月31日（取得予定資産については各取得予定日）までの築年数（増築部分を有する物件については、2021年12月9日現在における登記事項証明書に表示された増築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2022年1月31日（取得予定資産については各取得予定日）までの築年数と既存部分の築年数をそれぞれ床面積で加重平均した数値）を記載しています。「築年数」の平均は、各取得予定資産の築年数を、各取得予定資産の取得予定価格で加重平均した数値を記載しています。

P.12

- (注1) 「取得予定資産取得前」には、2021年7月期（第13期）末時点の保有資産に係る同時点の数値を記載しています。また、取得予定資産に係る「オペレーター数」、及び「稼働率」は、取得予定資産に係る2021年11月30日時点（ノアガーデンカーサ・リッツについては、2021年11月30日時点で賃貸借契約が未締結であるため、2022年1月17日付の賃貸借契約時点）、「賃貸借契約平均残存年数」は取得予定資産に係る各取得日時点の数値を記載しています。また、「取得予定資産取得後」の「稼働率」は、保有資産については2021年7月期（第13期）末時点の稼働率、取得予定資産については2021年11月30日時点（ノアガーデンカーサ・リッツについては、2021年11月30日時点で賃貸借契約が未締結であるため、2022年1月17日付の賃貸借契約時点）の稼働率を基に算出していますが、保有物件において2022年1月末日を解約日として退去予定のテナントがあるため、この退去を考慮した場合の稼働率を記載しています。



- (注2) 「取得予定資産取得後」とは、一般募集、本第三者割当、取得予定資産の取得、本借入れ（注3）の実行が完了する予定の2022年4月1日を指し、同時点を「本取組み後」ということがあります。以下同じです。
- (注3) 「本借入れ」とは、本募集と並行して実施予定の借入れをいい、本借入れによる借入金の総額は55億円です。但し、本借入れの金額及び条件は、一般募集及び本第三者割当による手取金等を勘案した上、借入れ実行の時点までに変更されることがあります。（注4）「取得（予定）価格合計」とは、信託受益権譲渡契約に記載の取得（予定）の対価の合計額を指し、取得（予定）に係る消費税及び地方消費税、取得（予定）年月日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。
- (注5) 「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2021年7月31日（取得予定資産については2021年11月30日）を価格時点とする価格を記載しています。
- (注6) 取得予定資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」は、各本募集後保有資産に係る鑑定NOIの総額を取得（予定）価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「三大都市圏比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各本募集後保有資産のうち三大都市圏に所在する資産の取得（予定）価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

## P.15

- (注1) 「グランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は同敷地内に所在しているため、換地処分前の仮換地面積の合計を記載しています。

## P.17、18

- (注1) 「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」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。

## P.19

- (注1) 「札幌医療圏」とは、札幌市中央区、札幌市北区、札幌市東区、札幌市白石区、札幌市豊平区、札幌市南区、札幌市西区、札幌市厚別区、札幌市手稲区、札幌市清田区、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市、当別町及び新篠津村を併せたエリアをいいます。
- (注2) 「医療介護需要予測指数」とは、各年の需要量を以下で計算し、2015年の国勢調査に基づく需要量 = 100として指数化したものをいいます。  
 ・各年の医療需要量 =  $\sim 14$ 歳 $\times 0.6 + 15 \sim 39$ 歳 $\times 0.4 + 40 \sim 64$ 歳 $\times 1.0 + 65 \sim 74$ 歳 $\times 2.3 + 75$ 歳 $\sim \times 3.9$   
 ・各年の介護需要量 =  $40 \sim 64$ 歳 $\times 1.0 + 65 \sim 74$ 歳 $\times 9.7 + 75$ 歳 $\sim \times 87.3$
- (注3) 出所：日本医師会地域医療情報サイト
- (注4) 「高齢者住宅」は、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院及び認知症対応型共同生活介護（グループホーム）を指し、介護サービス情報公表システムの数値を基に集計されています。75歳以上の人口及び要介護認定者数は、厚生労働省作成の「介護保険事業状況報告（暫定）」の2021年6月分に基づき作成されています。「医療関連施設等」とは、広く、病院・診療所及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。
- (注5) 有料老人ホームの定員数は各自治体が公表しているデータを元に作成されています。各自治体により公表日は異なります。
- (注6) サ高住（サービス付き高齢者向け住宅）の定員数は2021年9月30日時点の「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」の登録情報データに基づき作成されています。
- (注7) 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅のいずれにも登録されている施設が含まれているため、定員数はそれらの重複を含んだ数値を記載しています。
- (注8) 介護入所施設とは、介護老人福祉施設（地域密着型含む）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、認知症対応型共同生活介護を指し、定員数は2021年12月15日時点の「介護サービス情報公表システム」のデータに基づき、「地域医療情報システム」が集計したデータを引用しています。
- (注9) 75歳以上人口は2021年6月30日時点の「介護保険事業報告」を引用しています。
- (注10) 日本医師会地域医療情報サイトが公表する将来推計人口は、国立社会保障・人口問題研究所の2018年3月推計に基づきます。
- (注11) 出所：日本医師会地域医療情報サイト
- (注12) 出所：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（2021年9月末データより）
- (注13) ノアガーデンA館、B館、別邸、モエレの社、サングレース発寒は、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに2021年9月末時点でデータが掲載されていないため、表からは除外されています。

## P.21

- (注1) 「医療関連施設等」とは、広く、病院・診療所及び複数の診療科目の診療所や薬局等が集積された「医療モール」等をいいます。
- (注2) 「取得予定資産取得後も総額200億円超のパイプライン」のグラフの「パイプライン」は、各時点におけるスポンサー、サポート会社又はスポンサー等が組成したSPCによる取得の合計額から各時点で行われたHCMへの組入れの合計額を減じたものです。同グラフの期間において、HCMへの組入れの以外に、パイプラインから外れた物件はありません。スポンサー、サポート会社又はスポンサー等が組成したSPCによる取得及びHCMへの組入れの金額については、いずれも本投資法人がスポンサー、サポート会社又はスポンサー等が組成したSPCに対して差し入れる購入意向表明書に記載された購入希望価格に基づき数値を算出しています。

## P.22

- (注1) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index」とは、欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）とFTSE社の協力により開発された不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。以下同じです。なお、上記主要インデックスへの組入れは、本投資法人による現時点での期待であり、かかる組入れが実施されるとの保証はありません。
- (注2) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index組入れ銘柄」は、2022年1月17日時点において、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへ組み入れられている我が国の上場投資法人を示しています。

## P.24

- (注1) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債（借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。）の比率をいい、以下の算式により算出しています。以下同じです。
- 各期末時点の総資産LTV：  

$$\text{各期末時点の有利子負債総額} \div \text{各期末時点における総資産額} \times 100$$
- 本取組み後の総資産LTV：  

$$\text{本取組み後の有利子負債総額 (A)} \div (\text{2021年7月期 (第13期) 末時点における総資産額} + \text{本借入れによる新規借入金額} - \text{本リファイナンスにより返済する既存借入金額} + \text{本リファイナンスによる新規借入金額} + \text{本募集による手取金の見込額} + \text{本募集による手取金の見込額}) \times 100$$
- (A) 本取組み後の有利子負債総額 = 2021年7月期 (第13期) 末時点における有利子負債総額 (331.5億円) + 本借入れによる借入金額 (55億円) - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額 (70億円) + 本リファイナンスによる新規借入金額 (70億円)
- \* 本借入れの借入金額は55億円を予定しています。但し、本募集による手取金の見込額を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。以下同じです。
  - \*\* 本リファイナンスにより返済する既存借入金額は、2022年1月31日に返済期限を迎える借入金70億円をいいます。
  - \*\*\* 本リファイナンスによる新規借入れの借入金額は70億円を予定しています。
  - \*\*\*\* 本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ6,500,000,000円及び330,000,000円（2021年12月17日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 「固定金利比率」の算出については、以下の計算式により算出しています。
- ・2021年7月期 (第13期) 末時点の「固定金利比率」：  

$$\text{2021年7月期 (第13期) 末時点の固定金利借入金総額} \div \text{2021年7月期 (第13期) 末時点の借入金総額}$$
  - ・本取組み後の「固定金利比率」：  

$$\text{本取組み後の固定金利借入金総額 (A)} \div \text{本取組み後の借入金総額 (B)}$$
- (A) 本取組み後の固定金利借入金総額 = 2021年7月期 (第13期) 末時点における固定金利借入金総額 + 本借入れ及び本リファイナンスによる新規借入金のうち、固定金利の各借入れ（金利スワップ契約を締結し、金利を固定化する予定の各借入れを含みます。）の合計額
- (B) 本取組み後の借入金総額 = 2021年7月期 (第13期) 末時点における借入金総額 (331.5億円) + 本借入れによる新規借入金額 (55億円) - 本リファイナンスにより返済する既存借入金額 (70億円) + 本リファイナンスによる新規借入金額 (70億円)
- (注3) 「平均借入残存年数」は、2022年1月31日時点における借入契約等（本借入れによる新規借入金を含み、新規借入金は各借入実行時点です。）に表示された満期弁済日までの期間を、本借入れをした後の各借入金額に基づき加重平均することにより算出しています。以下同じです。
- (注4) 「信用格付（JCR）」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注5) 各借入金融機関の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## P.25

- (注1) 「SDGs」（持続可能な開発目標）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。以下同じです。
- (注2) 「グリーンリース」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することをいいます。以下同じです。

- (注3) 「ソーシャルファイナンス」とは、国際資本市場協会の「ソーシャルボンド原則」によれば、「ポジティブな社会的成果を生み出す新規又は既存のプロジェクトに必要な資金を調達するためのファイナンス（債券・借入れ）」のことを指しています。具体的には、①調達資金の用途が社会的貢献度の高いプロジェクトに限定され、②調達資金が確実に追跡管理され、③資金調達後のレポーティングを通じ透明性が確保された資金調達手法です。
- (注4) 「ICT」とは、Information and Communication Technologyの略で情報通信技術のことをいいます。以下同じです。

## P.27

- (注1) 「超高齢社会」とは、全人口において、65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%以上の社会を指します。以下同じです。
- (注2) 「高齢者世帯」とは、世帯主が65歳以上の世帯をいい、「単独高齢者世帯」とは、世帯人員が一人で、65歳以上の世帯をいいます。以下同じです。

## P.33

- (注1) 出所：総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
- (注2) 出所：総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018（平成30）年推計）」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
- (注3) 各類型の世帯数は単位未満を、世帯主65歳以上における単独高齢者世帯割合は小数第2位を、それぞれ四捨五入して表示しています。
- (注4) 世帯数については、一般世帯の数値を記載しています。「一般世帯」とは、①住居と生計を共にしている人々の集まり若しくは一戸を構えて住んでいる単身者（但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者若しくは下宿屋等に下宿している単身者、又は③会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舎、独身寮等に居住している単身者、のいずれかに該当する世帯をいいます。なお、家族類型不詳の一般世帯数はいずれの分類にも含まれていません。
- (注5) 出所：グラフ中、有料老人ホームの定員数のうち、2011年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成23年社会福祉施設等調査の概況」、2012年ないし2015年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成27年社会福祉施設等調査の概況」、2016年及び2017年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「平成29年社会福祉施設等調査の概況」、2018年及び2019年における有料老人ホームの定員数につき厚生労働省「令和元年社会福祉施設等調査の概況」にそれぞれ基づき、また、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社が作成しています。
- (注6) 出所：上図中の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率のうち、2011年3月15日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」、2014年については、2016年3月18日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」、2018年及び2030年については、2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」。上図中の定員数については、上記「住生活基本計画（全国計画）」及び各年の65歳以上人口を基に、本資産運用会社が算定しています。
- (注7) 65歳以上人口に対する供給率は、各年における有料老人ホームの定員数を、各年における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第2位を、四捨五入して表示しています。
- (注8) 出所：グラフ中、サービス付き高齢者向け住宅の戸数につき国土交通省ホームページ経由「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」掲載「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令和3年10月末時点）」、65歳以上人口につき総務省統計局「人口推計」にそれぞれ基づき、本資産運用会社が作成しています。
- (注9) 65歳以上人口に対する供給率は、各年月におけるサービス付き高齢者向け住宅の戸数を、各年月1日における65歳以上人口で除した数値をそれぞれ百分率化した上で、小数第3位を、四捨五入して表示しています。
- (注10) 出所：厚生労働省「病院の耐震改修状況調査（令和2年調査）」

## P.35

- (注1) 出所：厚生労働省ホームページ

## P.36

- (注1) 出所：「足下の病床機能（2020年現在）」は、2020年度病床機能報告に基づき厚生労働省が作成した「2020年度病床機能報告について」と題する資料を、「2025年の病床必要数」は厚生労働省「医療・介護改革の取組」（2017年6月22日）を基に、本資産運用会社が作成しています。
- (注2) 各機能の区分は、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号。その後の改正を含みます。）第30条の33の第2第1号から第4号までに規定する病床の機能区分に対応しています。以下同じです。
- (注3) 「足下の病床機能（2020年現在）」の機能別病床数については、病床機能報告の報告対象となる医療機関13,137施設のうち、報告があった医療機関12,635施設（96.2%）のデータを集計したものです。
- (注4) 病床機能報告は、地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律（平成26年法律第83号。その後の改正を含みます。）により改正された医療法第30条の13に基づいて実施されている報告制度です。対象となる医療機関は、2018年7月1日時点で一般病床・療養病床を有する病院及び有床診療所（診療所・歯科診療所）であり、対象となる医療機関は、病棟ごとに、機能区分を回答し、6年が経過した日（2023年7月1日時点）の病床の機能の予定に向けて、6年以内に変更予定がある場合は、その変更予定年月、変更後の機能についても回答しています。

(注5) 「2025年の病床必要量」の機能別病床数は、地域医療構想策定ガイドライン等に基づき、一定の仮定を置いて、地域ごとに推計した値を全国ベースで積み上げた推計結果です。具体的には、当該報告においては、まず、機能分化等をしないまま高齢化を織り込んだ場合の我が国の病床数を152万床程度とした上で、2025年の必要病床数（目指すべき姿）を114.8～119.1万床程度と提示しています。なお、新型コロナウイルス感染症の影響は考慮しない前提での想定です。

・高度急性期、急性期及び回復期については、NDB（レセプト情報・特定健診等情報データベースをいいます。以下同じです。）のレセプトデータ等を活用し、医療資源投入量（患者に対して行われた診療行為を1日当たりの診療報酬の出来高点数（入院基本料相当分及びリハビリテーション料の一部を除きます。）で換算した値。）に基づき、機能区分別に分類し、推計しています。

・療養病床については、報酬が包括算定であり、一般病床のように医療行為を出来高換算した医療資源投入量に基づく分析を行うことは難しく、また、地域によって、介護施設や高齢者住宅等の整備状況やそうした場合も含めた在宅医療等の充実状況等も異なっている中で、療養病床数には大きな地域差がある状況であることから、当該報告の推計において慢性期については、療養病床の入院受療率（「地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律」の一部の施行について」（2015年3月31日付け医政発0331第9号）に定める慢性期総入院受療率をいいます。）の地域差に着目し、その差を縮小しつつ、地域が一定の幅の中で目標を設定し、どの程度、慢性期の病床で対応するかについて、平成25年度（2013年度）のNDBのレセプトデータ等を活用した分析・検討が行われています。

その上で、人口構造の変化（2025年の性・年齢階級別人口については、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年（2013年）3月推計）」を使用しています。）等を勘案して、地域医療構想策定ガイドライン等に基づき、一定の仮定を置いて、2025年における医療機能ごとの医療ニーズ（1日当たりの入院患者数）を算出し、病床稼働率（当該報告では、高度急性期:75%、急性期:78%、回復期:90%、慢性期:92%と設定されています。）で割り戻して、医療機能別の病床数の必要量について地域ごとに推計した値を積み上げて算出しています。なお、「2025年の病床必要量」は、2016年度末時点で推計されたものですが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて開催された、厚生労働省の医療計画の見直し等に関する検討会が作成した「新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた今後の医療提供体制の構築に向けた考え方」（2020年12月作成）においても、「短期的な医療需要には、各都道府県の「医療計画」に基づき機動的に対応することを前提に」「地域医療構想については、その基本的な枠組み（病床の必要量の推計・考え方など）を維持しつつ、引き続き、着実に取組を進めていく」とされています。本投資法人は、本資料の日付現在、2025年の病床必要量は引き続き維持されているものと考えていますが、将来においても、当該必要量が維持される保証はありません

P.37

(注1) 「NECグループ」とは、日本電気株式会社並びにその子会社及び関連会社により構成される企業集団を意味し、「NECキャピタルグループ」とは、日本電気株式会社の子会社であるNECキャピタル並びにその子会社及び関連会社により構成される企業集団を意味します。