



ヘルスケア&メディカル投資法人


決算説明資料

2022年7月期(第15期)

2022年9月14日



資産運用会社

 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード:3455

エグゼクティブサマリー

I 決算概要

- | | |
|--|-----|
| 1. 第15期（2022年7月期）の主な指標 | P4 |
| 2. 第15期（2022年7月期）実績 | P5 |
| 3. 第16期（2023年1月期）及び
第17期（2023年7月期）の業績予想 | P6 |
| 4. 財務状況 | P7 |
| 5. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移 | P8 |
| 6. 含み益の推移 | P9 |
| 7. 投資口価格の推移（2020年1月～） | P10 |

II ポートフォリオの運用状況

- | | |
|-------------------|-----|
| 1. ポートフォリオハイライト | P12 |
| 2. 長期安定的なキャッシュフロー | P13 |

III 投資主価値向上への取組み

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. 外部成長のロードマップ | P16 |
| 2. 公募増資を通じた外部成長（2022年2月） | P17 |
| 3. パイプラインの拡充 | P18 |
| 4. 病院案件への取組み | P20 |
| 5. ESGの取組み | P21 |

IV ヘルスケア業界を取り巻く環境

- | | |
|--------------------|-----|
| 1. 診療報酬の改定（2022年度） | P26 |
| 2. ヘルスケア施設の需要と供給 | P27 |
| 3. 地域包括ケアシステム | P28 |
| 4. 地域医療構想 | P29 |
| 5. 高齢者向け施設・住宅の種類 | P30 |

V Appendix

1

外部成長

- 上場来3回目となる公募増資を実施し、10物件／114億円を新規取得
- 資産規模は47物件／784億円に拡大、1,000億円到達が視野

2

業績

- 1口当たり分配金 : 3,367円 (前期比+123円、予想比+20円)
- 1口当たりNAV : 127,069円 (前期末比+2,255円)
- 新型コロナウイルス感染症による影響は限定的。稼働率は99.9%、賃料の減免・支払い猶予なし

3

財務状況

- ソーシャルローンにて55億円調達し、期末時点の有利子負債は386.5億円、LTV（総資産ベース）は48.1%（前期末比△0.1pt）
- 長期発行体格付(JCR)が A+ に格上げ

4

直近のトピックス

- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index (注) に新規採用

(注) 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

決算概要



1. 第15期（2022年7月期）の主な指標

()内は前期末比増減

Asset（資産の部）

保有物件数	47物件 (+10物件)
取得価格合計	784億円 (+114億円)
鑑定評価額合計	863億円 (+128億円)
含み益	80億円 (+11億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (△0.1pt)
稼働率	99.9% (△0.1pt)
固定賃料比率	100% (±0pt)
三大都市圏投資比率	82.8% (△3.7pt)
賃貸借契約平均残存年数	12.8年 (+0.6年)

Debt（負債の部）

有利子負債総額	386.5億円 (+55.0億円)
平均残存年数	2.6年 (△0.3年)
平均金利	0.56% (+0.01pt)
長期比率	70.9% (△1.2pt)
固定金利比率	94.8% (△5.2pt)
LTV（総資産ベース）	48.1% (△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	623億円 (+215億円)
1口当たり分配金	3,367円 (+123円)
利益超過分配金 ^(注) (出資の払戻しに相当)	307円 (△1円)
1口当たりNAV	127,069円 (+2,255円)

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

2. 第15期（2022年7月期）実績

公募増資を通じた物件取得により前期比増収・増益。1口当たり分配金は+123円の増配を実現

(単位：百万円)

	第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)				
	実績	予想 ^(注2)	実績	予想比	第14期比	
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$ (%)
営業収益	2,080	2,371	2,371	△0	+290	14.0%
営業費用	1,007	1,111	1,105	△5	+97	9.7%
賃貸事業費用	701	790	784	△5	+82	11.8%
(減価償却費)	479	551	551	+0	+72	15.1%
一般管理費	306	321	321	+0	+14	4.9%
営業利益	1,072	1,259	1,265	+5	+193	18.0%
営業外収益	0	-	2	+2	+1	336.2%
営業外費用	159	165	166	+0	+7	4.7%
経常利益	913	1,093	1,101	+7	+187	20.5%
当期純利益	913	1,092	1,100	+7	+187	20.5%
1口当たり分配金(円)	3,244	3,347	3,367	+20	+123	3.8%
利益分配金	2,936		3,059			
一時差異等調整引当額 からの分配金	-	3,040	1	+20	+124	4.2%
利益超過分配金 (出資の払戻し) ^(注1)	308	307	307	-	△1	△0.3%

(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15期予想(B)は2022年3月18日付「2022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。

第15期実績(対予想比)

営業費用の差異(△5)

- 賃貸事業費用の減少(△5)
 - 修繕費(△6)

営業外収益の差異(+2)

- 受取保険金(+1)

第15期実績(対第14期比)

営業収益の差異(+290)

- 第15期取得物件の賃料収入増加

営業費用の差異(+97)

- 賃貸事業費用の増加(+82)
 - 減価償却費(+72)
 - 管理業務費(+5)
 - 信託報酬(+2)
- 一般管理費の増加(+14)
 - 専門家報酬(+4)
 - 資産運用報酬(+3)
 - 公租公課(消費税)(+2)
 - 調査費(+1)

営業外費用の差異(+7)

- 支払利息(+5)
- 融資手数料(+2)

3. 第16期（2023年1月期）及び第17期（2023年7月期）の業績予想

第16期は、前期取得物件の賃料収入が通期で寄与する一方、資産規模の拡大に伴い賃貸事業費用や資産運用報酬が増加し、減益となる見込み

(単位：百万円)

	第15期 (2022年7月期)	第16期 (2023年1月期)			第17期 (2023年7月期)		
	実績	当初予想 (注2)	予想(注3)	当初予想比	第15期比	予想(注3)	第16期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,371	2,419	2,419	+0	+48	2,419	△0
営業費用	1,105	1,176	1,178	+1	+73	1,168	△9
賃貸事業費用	784	802	809	+6	+25	819	+9
(減価償却費)	551	563	561	△1	+10	559	△2
一般管理費	321	373	369	△4	+47	349	△19
営業利益	1,265	1,242	1,241	△1	△24	1,251	+9
営業外収益	2	-	-	±0	△2	-	±0
営業外費用	166	172	175	+2	+8	186	+11
経常利益	1,101	1,070	1,065	△4	△35	1,064	△1
当期純利益	1,100	1,069	1,064	△4	△35	1,063	△1
1口当たり分配金(円)	3,367	3,286	3,275	△11	△92	3,269	△6
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)	3,060	2,973	2,962	△11	△98	2,957	△5
利益超過分配金 (出資の払戻し)(注1)	307	313	313	±0	+6	312	△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16期当初予想(B)は2022年3月18日付「2022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16期予想(C)及び第17期予想(D)は2022年9月14日付「2022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16期予想(対第15期実績比)

営業収益の差異(+48)

- 第15期取得物件の賃料収入の通期寄与

営業費用の差異(+73)

- 賃貸事業費用の増加(+25)
 - 修繕費(+13)
 - 減価償却費(+10)
- 一般管理費の増加(+47)
 - 資産運用報酬(+30)
 - 投資主総会費用(+7)
 - 調査費(+4)

営業外費用の差異(+8)

- 支払利息の増加(+6)

第17期予想(対第16期予想比)

営業費用の差異(△9)

- 賃貸事業費用の増加(+9)
 - 公租公課(固都税)(+22)
 - 修繕費(△9)
 - 減価償却費(△2)
- 一般管理費の減少(△19)
 - 一般事務委託手数料等(△7)
 - 投資主総会費用の剥落(△7)
 - 資産運用報酬(△3)

営業外費用の差異(+11)

- 支払利息(+14)
- 融資手数料(△2)

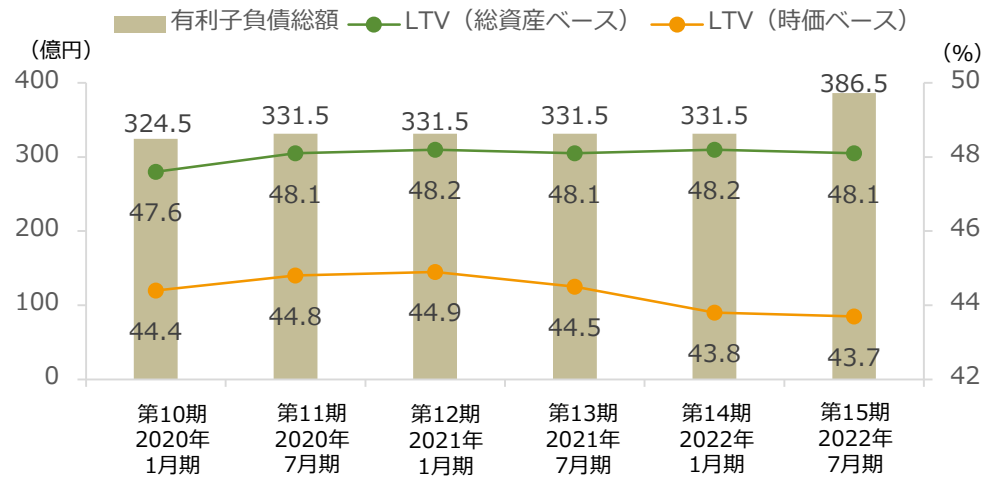
4. 財務状況

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

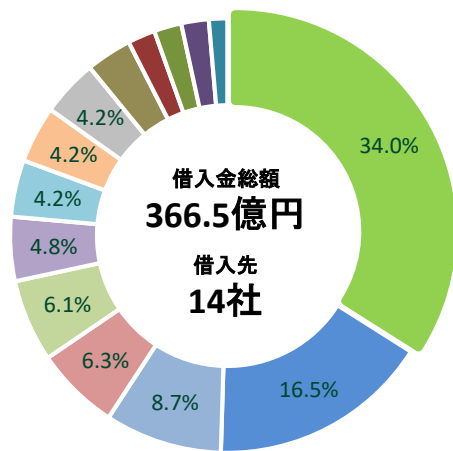
有利子負債の状況

		第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)	増減
有利子負債総額	(億円)	331.5	386.5	+55.0
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20	20	±0
平均残存年数	(年)	2.9	2.6	△0.3
固定金利比率	(%)	100	94.8	△5.2
LTV (総資産ベース)	(%)	48.2	48.1	△0.1
平均金利	(%)	0.55	0.56	+0.01

LTVと有利子負債総額の推移

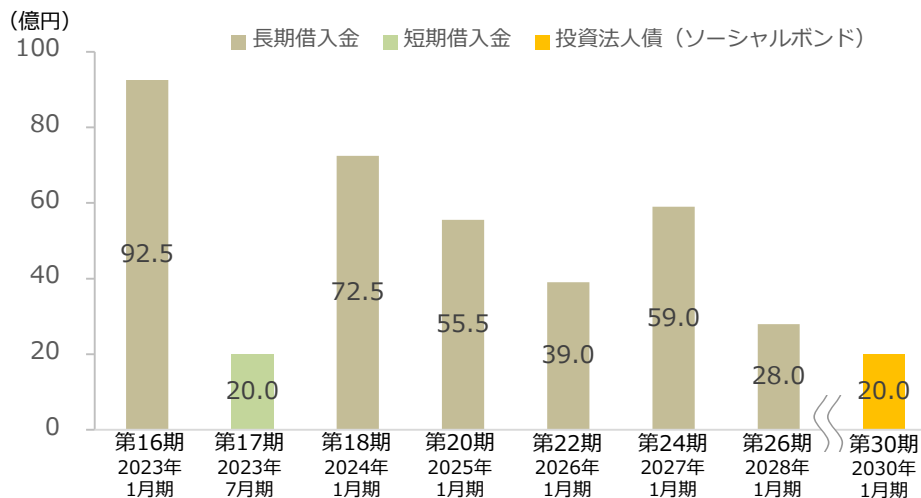


借入先の分散状況



借入先	金額 (億円)	比率 (%)
三井住友銀行	124.5	34.0
三井住友信託銀行	60.5	16.5
りそな銀行	32.0	8.7
日本生命保険	23.0	6.3
信金中央金庫	22.5	6.1
西日本シティ銀行	17.5	4.8
第一生命保険	15.5	4.2
広島銀行	15.5	4.2
福岡銀行	15.5	4.2
七十七銀行	12.5	3.4
三十三銀行	7.5	2.0
群馬銀行	7.5	2.0
横浜銀行	7.5	2.0
東日本銀行	5.0	1.4
合計	366.5	100.0

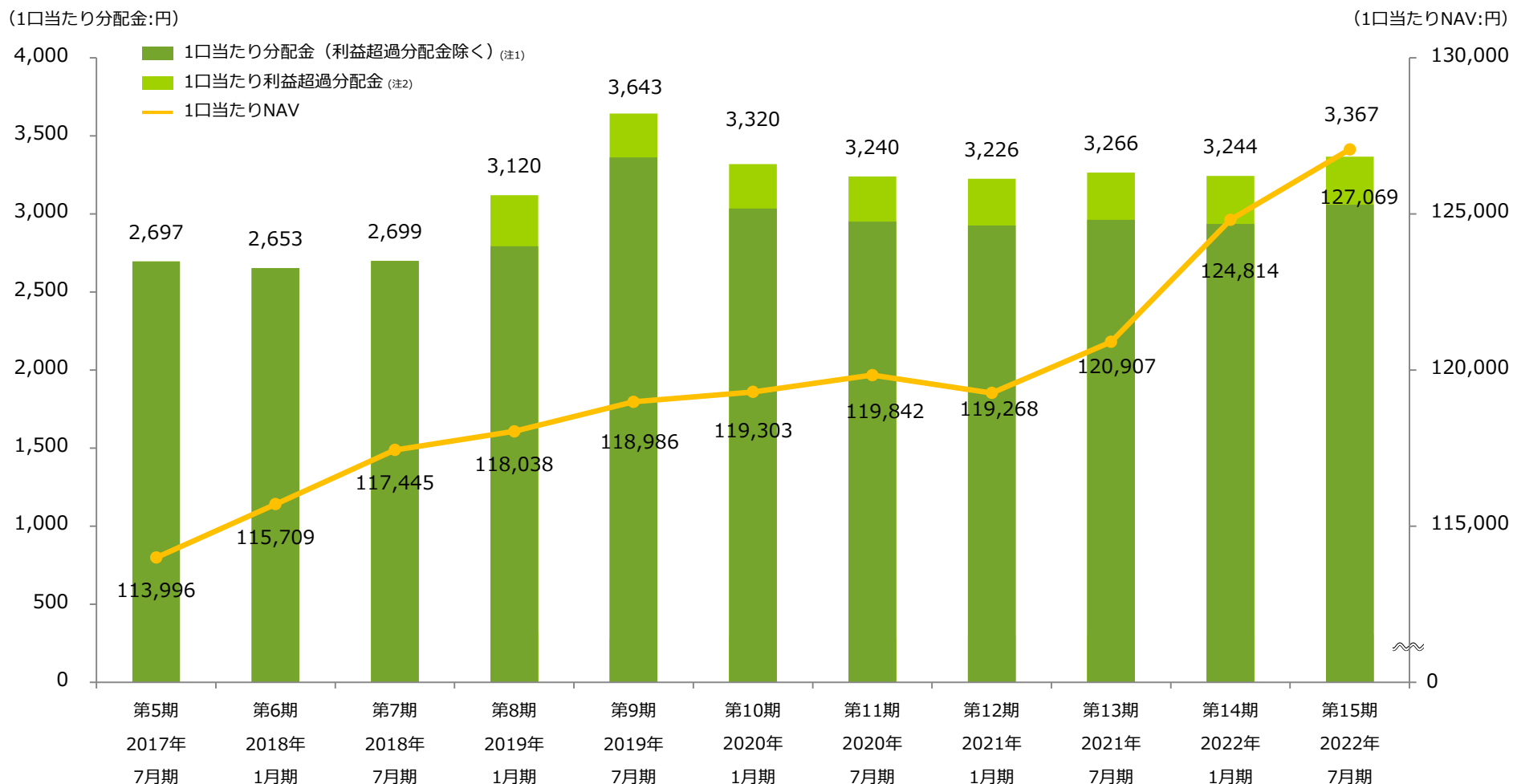
返済期限の分散状況



5. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

コロナ禍においても1口当たり分配金は安定的に推移し、1口当たりNAVも伸長

1口当たり分配金 / 1口当たりNAV

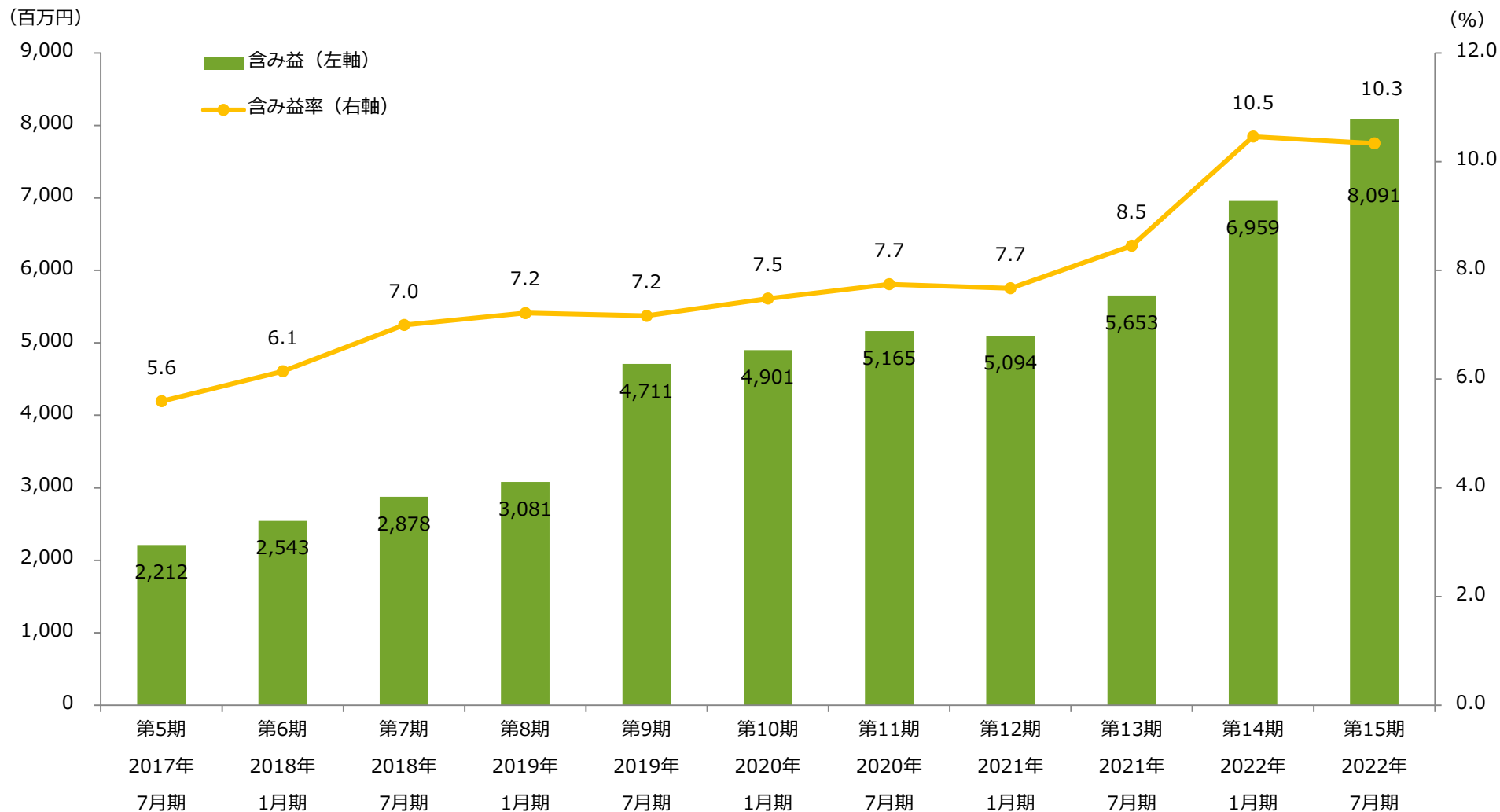


(注1) 1口当たり分配金から利益超過分配金を引いた金額を記載しています。

(注2) 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。

6. 含み益の推移

ポートフォリオの含み益は着実に拡大



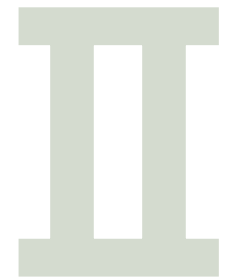
7. 投資口価格の推移(2020年1月～)

新型コロナウイルス感染症拡大以降、投資口価格は各指数を概ねアウトパフォーム
足元では上場来高値を更新



(注) 2020年1月6日の終値を基準として百分率で表記しています。

ポートフォリオの運用状況

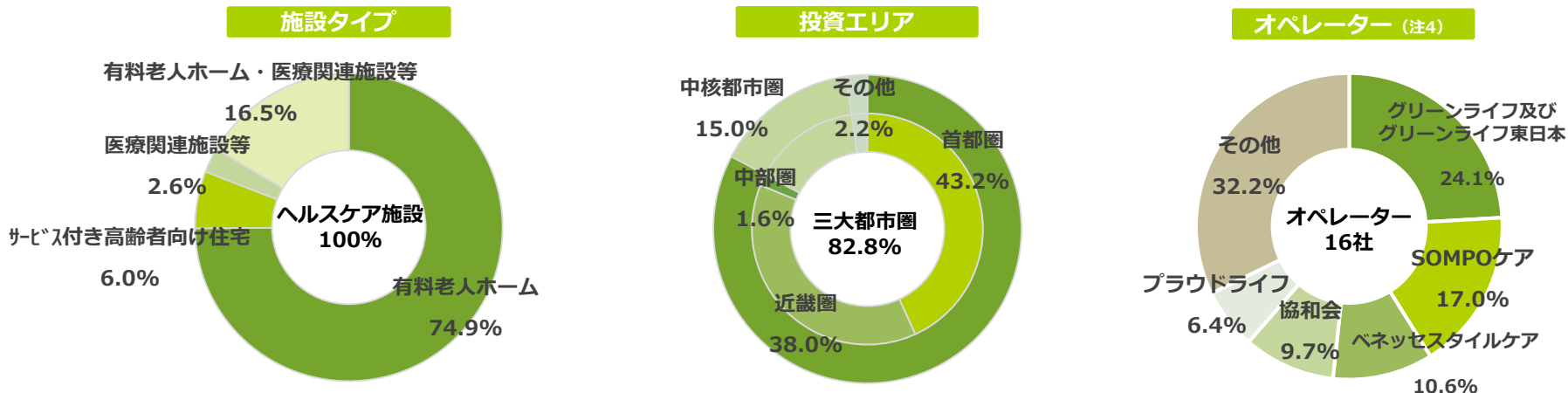


1. ポートフォリオハイライト

主要データ

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計 <small>(注1)</small>	平均鑑定NOI 利回り
47物件 (+10物件)	784億円 (+114億円)	863億円 (+128億円)	5.5% (△0.1pt)
平均築年数 <small>(注1)</small>	賃貸借契約平均 残存年数 <small>(注1)</small>	固定賃料比率	稼働率
16.9年 (△0.6年)	12.8年 (+0.6年)	100% (±0pt)	99.9% (△0.1pt)

分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2022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2022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14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. 長期安定的なキャッシュフロー①

ヘルスケア分野の知見を活かし、厳選したオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価

事業デュー・デリジェンスとモニタリングを通じて、
安定的なポートフォリオを構築



事業デュー・デリジェンス / モニタリング

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

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

事業モデル

コンプライアンス
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

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16社
- 医療法人協和会は、7病院（2,276床）、4介護老人保健施設（495床）等を運営する大手医療法人

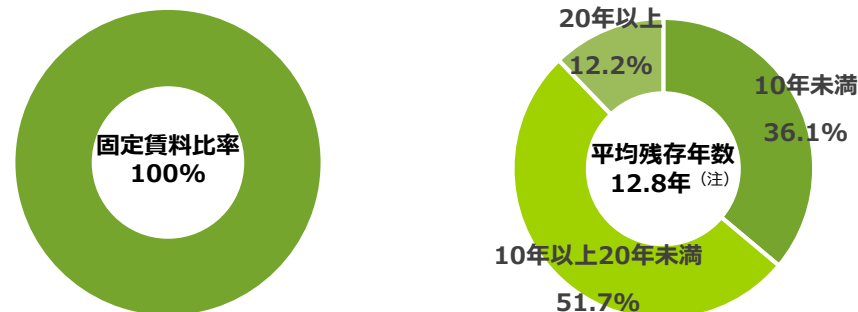
オペレーター上位（取得価格ベース）（注1）

オペレーター	総定員数（注2）	比率（%）
グリーンライフ株式会社	4,431名 (全国25位) (注3)	24.1
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	29,443名 (全国1位)	17.0
株式会社ベネッセスタイルケア	19,798名 (全国2位)	10.6
医療法人協和会	-	9.7

(注1) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。
(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2022年8月3・10日号（第681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。

長期安定的な賃料収入

- 厳選した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

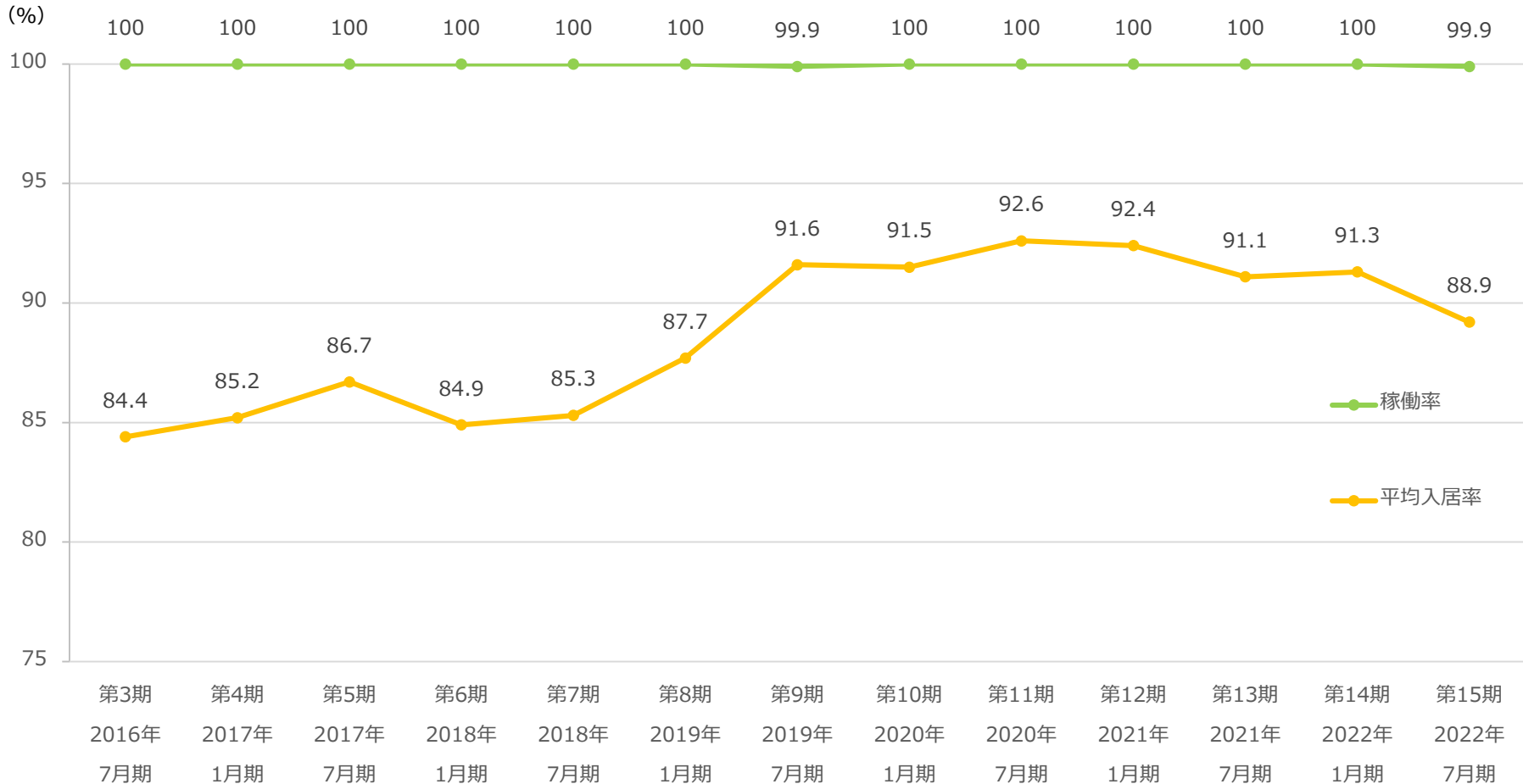


(注) 2022年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

2. 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%、各施設の平均入居率はコロナ禍でも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。

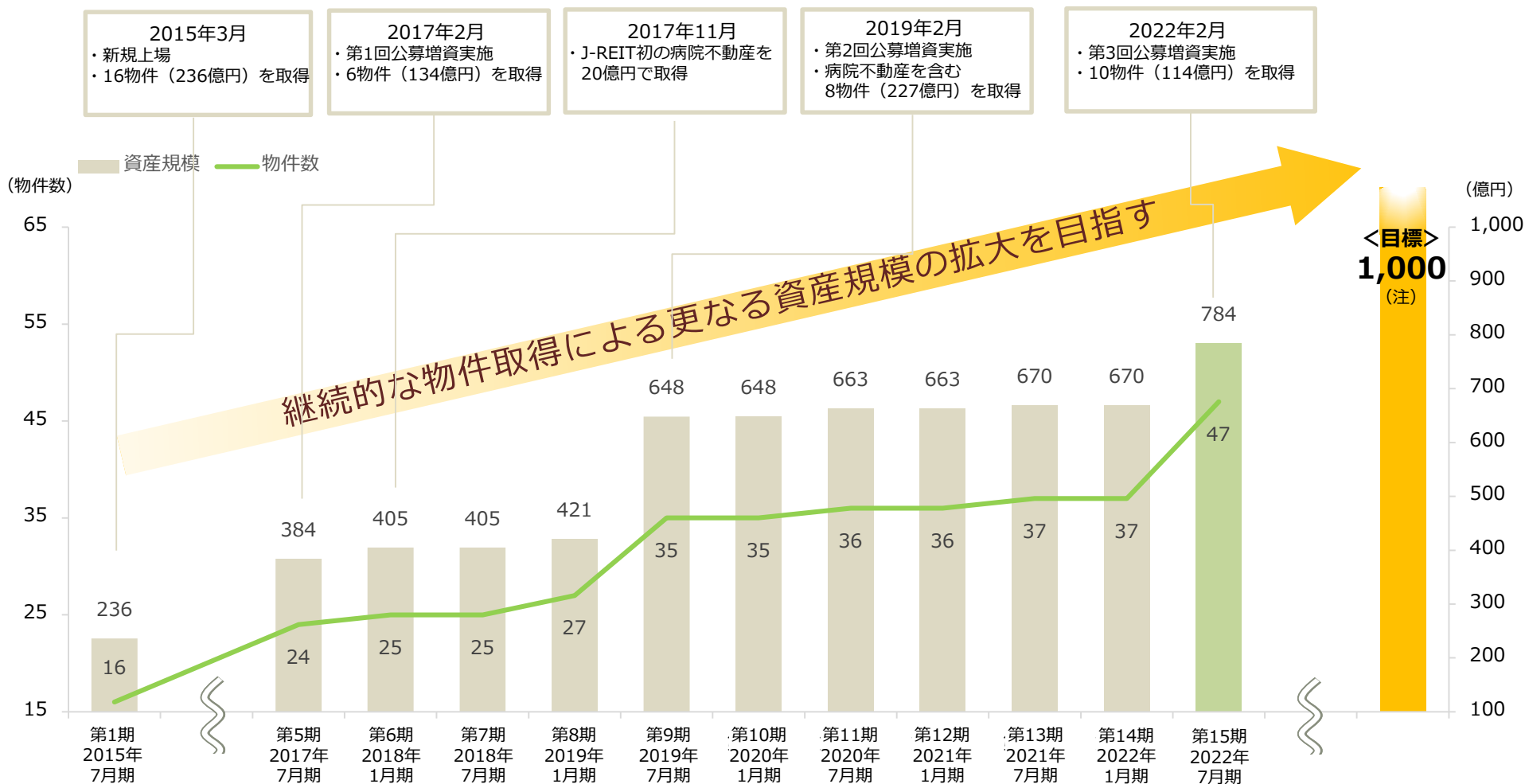
投資主価値向上への取組み



1. 外部成長のロードマップ

継続的な物件取得を通じて資産規模は784億円に拡大、中期目標の1,000億円達成が視野

資産規模と物件数の推移



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

2. 公募増資を通じた外部成長（2022年2月）

2019年2月以来の公募増資を実施、資産規模の拡大を通じた投資主価値の向上を実現

本公募増資の概要

払込日	2022年2月1日
発行新投資口数 ^(注)	48,499口
発行価格／発行価額	124,764円／120,477円
払込金額 ^(注)	58.4億円

(注) 「発行新投資口数」及び「払込金額」は、2022年3月1日（払込日）の第三者割当増資を含んだものを記載しています。

インベストメント・ハイライト

- 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
- 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
- 盤石な財務体制及びESGへの取組み

新規取得物件概要

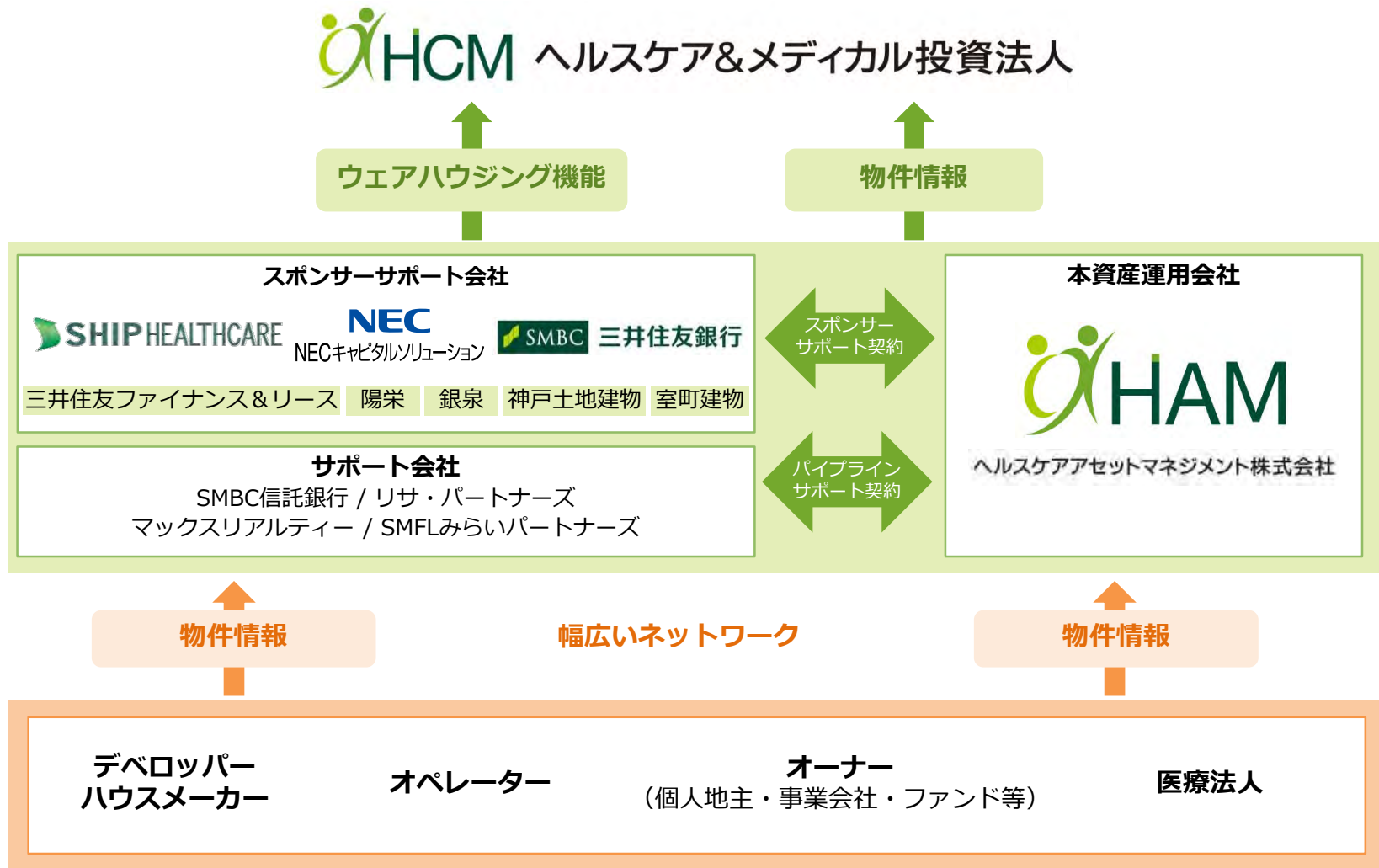
	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	SOMPOケア そんぽの家 狭山	グランダ 南浦和	まどか 南浦和	ロイヤル 川口	ハートランド 川口明生苑	ノアガーデン レジェンド	ノアガーデン エル・グレイス	ノアガーデン シーズンベル	ノアガーデン カーサ・リッツ	
施設分類	介護付有料老人ホーム					住宅型有料老人ホーム				サービス付き 高齢者向け住宅	
オペレーター	SOMPOケア		ベネッセスタイルケア		シニアライフ サポート	明昭	ノアコンツェル				合計／平均
所在地	兵庫県神戸市	大阪府堺市	埼玉県川口市			北海道札幌市					
取得先	神戸土地建物 株式会社	堺土建 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	合同会社 ノアガーデン美しが丘	
取得価格 (百万円)	1,288	600	1,022	822	1,260	2,000	859	622	1,350	1,619	11,442
鑑定評価額 (百万円)	1,300	647	1,100	883	1,310	2,180	910	660	1,520	1,730	12,240
鑑定NOI 利回り	4.9%	5.4%	4.8%	4.8%	4.9%	5.0%	5.6%	5.6%	5.8%	5.6%	5.2%

(注) 鑑定評価額、鑑定NOI利回りは2022年7月31日時点のものです。

3. 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、パイプラインの拡充に注力

良質な案件・情報が集まる仕組み



3. パイプラインの拡充②

総額約270億円のパイプラインの積み上げ

パイプラインの積み上げ状況

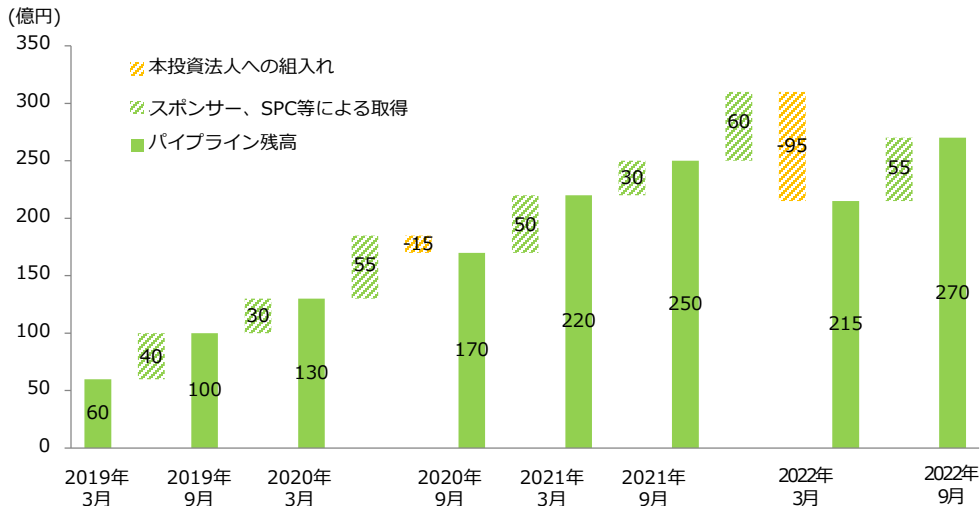
良質な案件・情報が集まる仕組み

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

総額約270億円のパイプライン



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)

住宅型有料老人ホームのオーナーチェンジ。大手不動産会社の資産の入替えの希少な機会を捉え、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功。

有料老人ホーム



ノアガーデン プルームビュー
(北海道札幌市 54室)

有料老人ホーム



さわやかシーサイドくきのうみ
(福岡県北九州市 80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)

本投資法人への譲渡を前提に、スポンサーが土地を先行取得。施工者と連携し、建物完成までのプロジェクト全般を主導した開発事例。2021年3月開設済。

有料老人ホーム(開発)



メディカル・リハビリホーム
グランド山鼻
(北海道札幌市 52室)

有料老人ホーム(開発)



PDハウス西東京
(東京都西東京市 60室)

(注) 本投資法人は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPC(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もありません。上記の物件は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設の一例です。

4. 病院案件への取組み

本投資法人の運用方針

1

主な投資対象

- 経営の安定した病院の不動産
(地域医療構想の中で確たる役割が見込まれる病院)
⇔ 事業再生ファンドと異なる
- 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

- 病院と有料老人ホームを合築した、大規模な複合型ヘルスケア施設
- シップヘルスケアグループが開発し、建物全体を一括してマスターリース
- 主要テナントの千里中央病院は、主として回復期・慢性期医療を担う病院として、本物件の竣工(2008年)に合わせて開業
- 本投資法人がスポンサーのウェアハウジング機能を活用して2019年2月に取得済

5. ESGの取組み

ESGに資する資産運用を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の向上に取組み

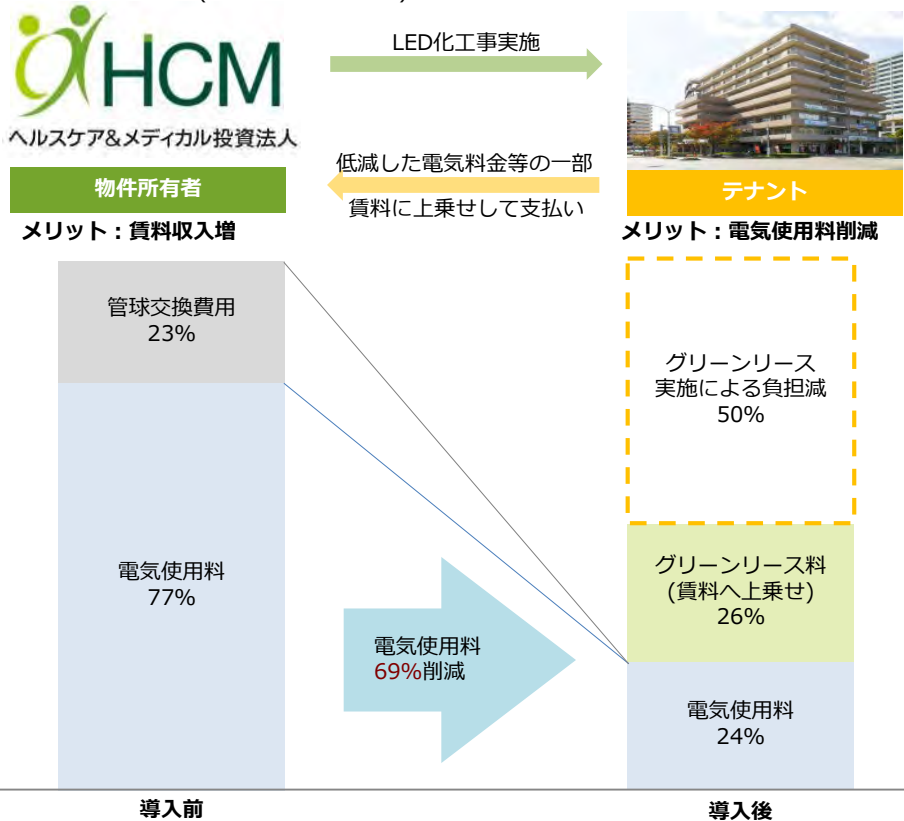
	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーとCO2排出削減 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース（神戸学園都市ビル） 補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル） 	  
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止と女性の社会進出促進 介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢 病院の老朽化対応・耐震化推進と病院機能転換の促進 ワークライフバランス、職員等の健康 	<ul style="list-style-type: none"> ソーシャルファイナンス（ソーシャルローン、ソーシャルボンド）での資金調達 社会課題の解決に向けた取組み等をまとめたインパクトレポートの発行（毎年12月） ICTシステムの導入によるオペレーターの介護業務効率化支援 <ul style="list-style-type: none"> 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） 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） テナント（オペレーター）満足度調査の実施 テレワーク体制の整備（本資産運用会社） 新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応 	    
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引（利益相反の適切な管理） 各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 本資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置 	  

5. ESG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）
- 第15期取得資産のうち、6物件にグリーンリース条項を導入（2022年）

<神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)の事例>



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）



5. ESG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

単独高齢者世帯の増加

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：316.5億円（借入残高の約86%）
※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。

ICTを活用したシステム投資（EGAO link）

- スマートフォンで、入居者の状態把握・記録入力・コール対応が可能なシステムを導入し、介護業務の効率化を支援（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山）

レジリエンスへの取組み

- 台風・大雨時の建物への浸水対策を実施（さわやか和布刈館、サニーライフ鎌倉）

障がい者就労支援

- 施設内の空き区画を活用して、野菜の水耕栽培を通じた障がい者支援事業を実施（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング）

ステークホルダー・エンゲージメント

- 資産運用報告（任意ページ）でオペレーターのインタビュー記事を掲載。オペレーターの特長や取組みなどを発信
- テナント（オペレーター）満足度調査を実施（原則1年に1回）。満足度向上に向け、調査結果をPM会社と共有

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）
- ホームページにESGへの取組みに関する専用ページを作成

5. ESGの取組み ～ガバナンス (Governance) ～

コンプライアンスの基本方針

- 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

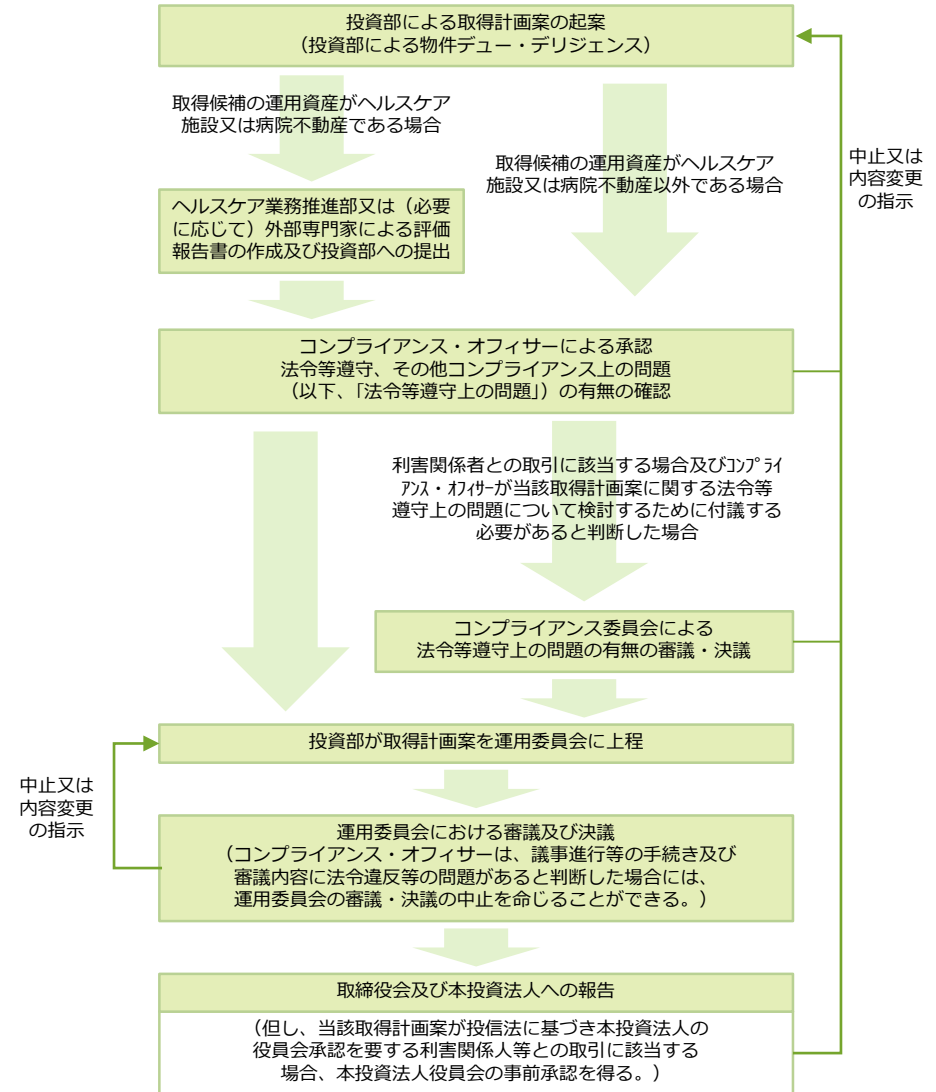
- 利害関係者からの物件取得又は利害関係者への物件譲渡に係る報酬は、取得代金又は譲渡代金×**0.5%** (通常は1.0%)

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



ヘルスケア業界を取り巻く環境

IV

1. 診療報酬の改定（2022年度）

2022年度 診療報酬改定（医科）の主なポイント

病床機能の一層の明確化

- 急性期：急性期充実体制加算新設、重症度 医療・看護必要度の見直し
- 回復期：重症者割合見直し、心疾患追加、二次性骨折予防管理料新設
- 地域包括ケア：自院一般病棟からの転棟割合適正化

医師等の働き方改革やICT利活用による業務効率化

- 看護職員処遇改善、タスク・シェアリング/タスク・シフティング
- 医師事務作業補助体制加算の充実、データ提出加算の範囲拡大
- オンライン診療の初診料新設、マイナンバーカードの保険証利用

感染症対策、その他外来機能の強化等

- 外来感染対策向上加算の新設、地域の医療機関等の連携や助言の評価
- 紹介状なし受診の定額負担見直し、リフィル処方箋の導入と活用促進
- 専門性高い看護師による訪問看護における専門的な管理の評価の新設

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

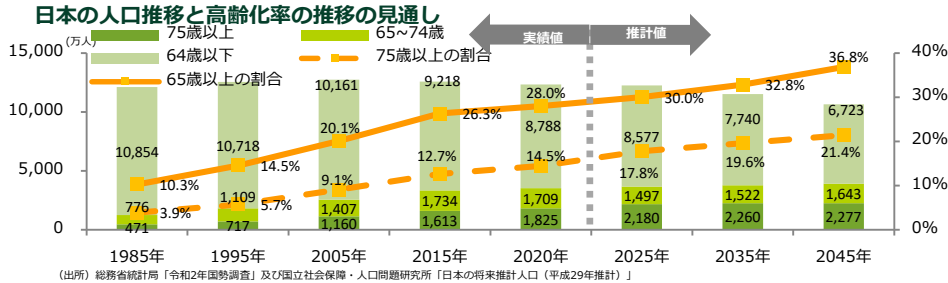
年度	本体部分	診療報酬	介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%		第5期
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019					
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%			
2023					
2024	次回は→	同時改定		第8次	第9期

（参考）2021年度 介護報酬改定を受けた介護事業者の主な取り組み

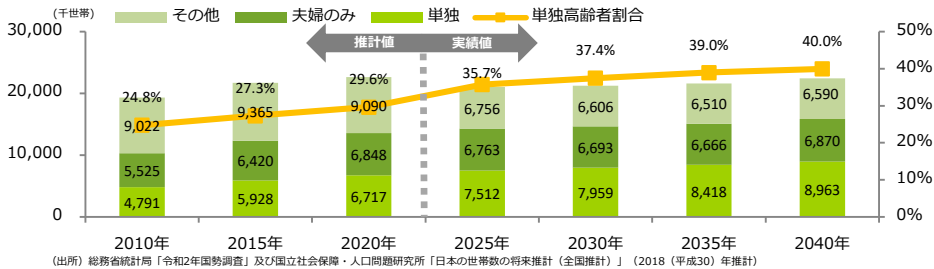
感染症対策、BCP策定、虐待防止	計画策定、委員会開催、指針整備、研修、訓練（義務化）
科学的介護推進（LIFE加算）	介護記録ソフト導入、Wi-Fi環境整備、タブレット整備
介護職員の処遇や職場環境の改善	見守り機器などICTによる効率化、ハラスメント対策強化

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



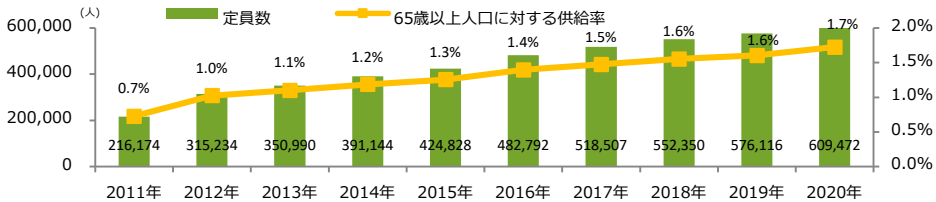
高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



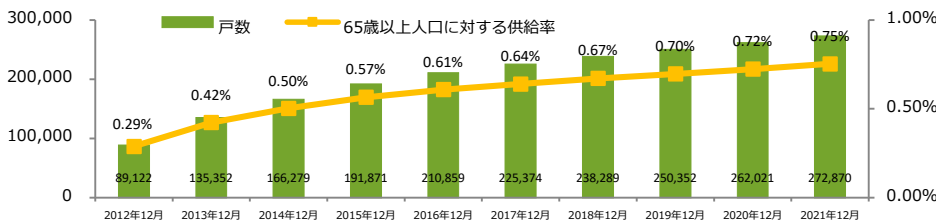
供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2020年において1.7%にすぎず、更なる供給促進が求められています。

有料老人ホームの供給状況



サービス付き高齢者向け住宅の供給状況



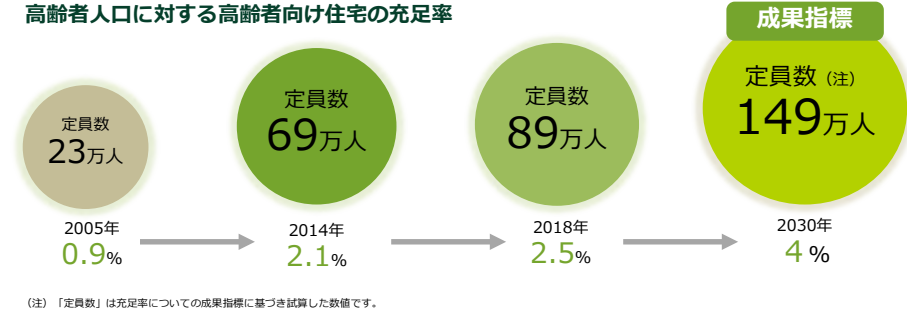
政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月

住生活基本計画
(全国計画)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果方針が掲げられました。

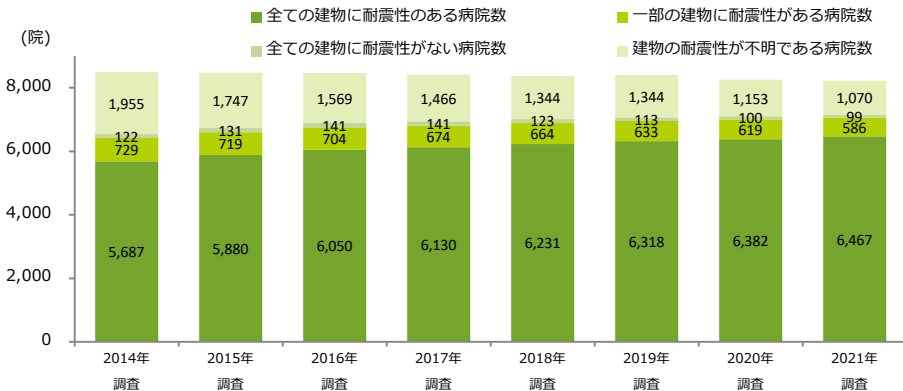
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



病院の建替え等についての現状

- 1960~70年代に建設された耐震基準未達の病院も存在
- ▶ 耐震化率は有料老人ホームが95%以上に対し、病院は78.7%に留まる

病院の耐震化状況

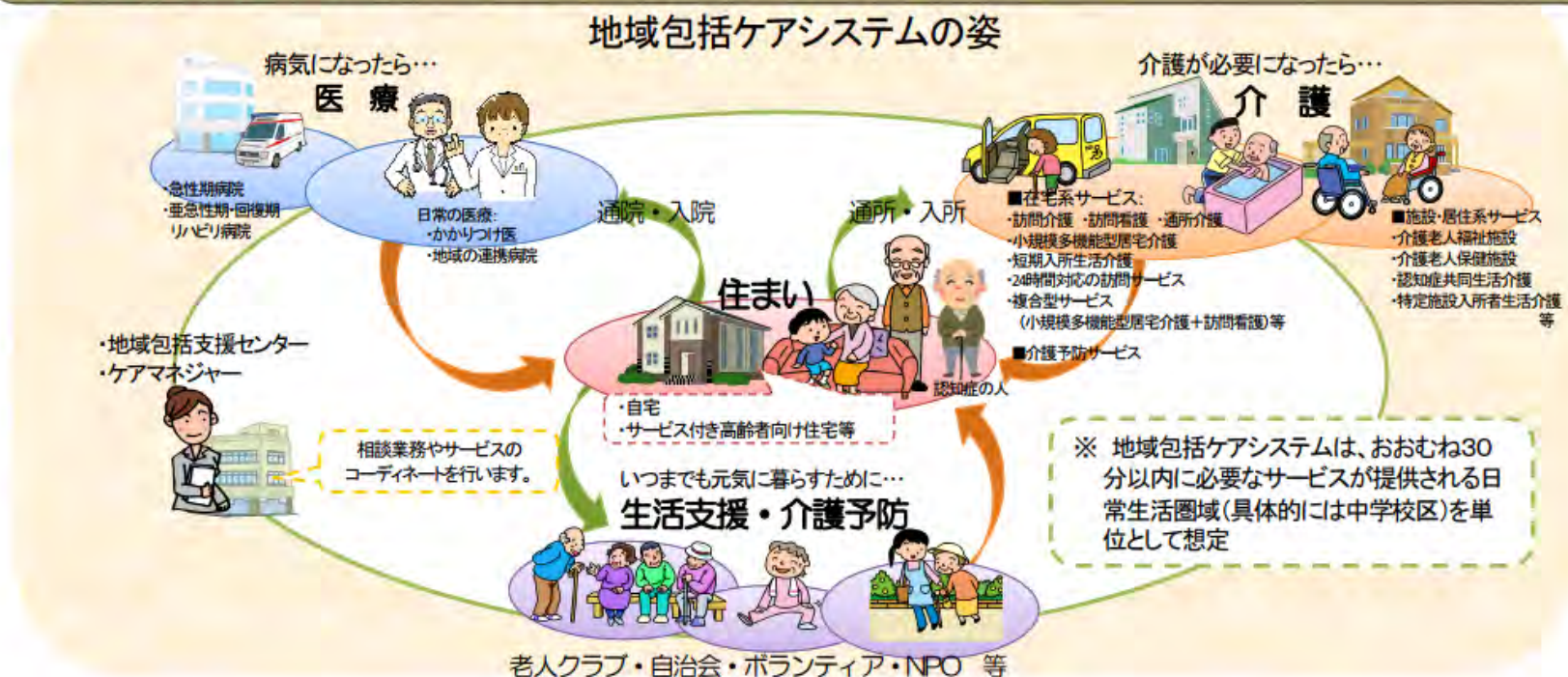


(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(令和3年調査)」

地域包括ケアシステム

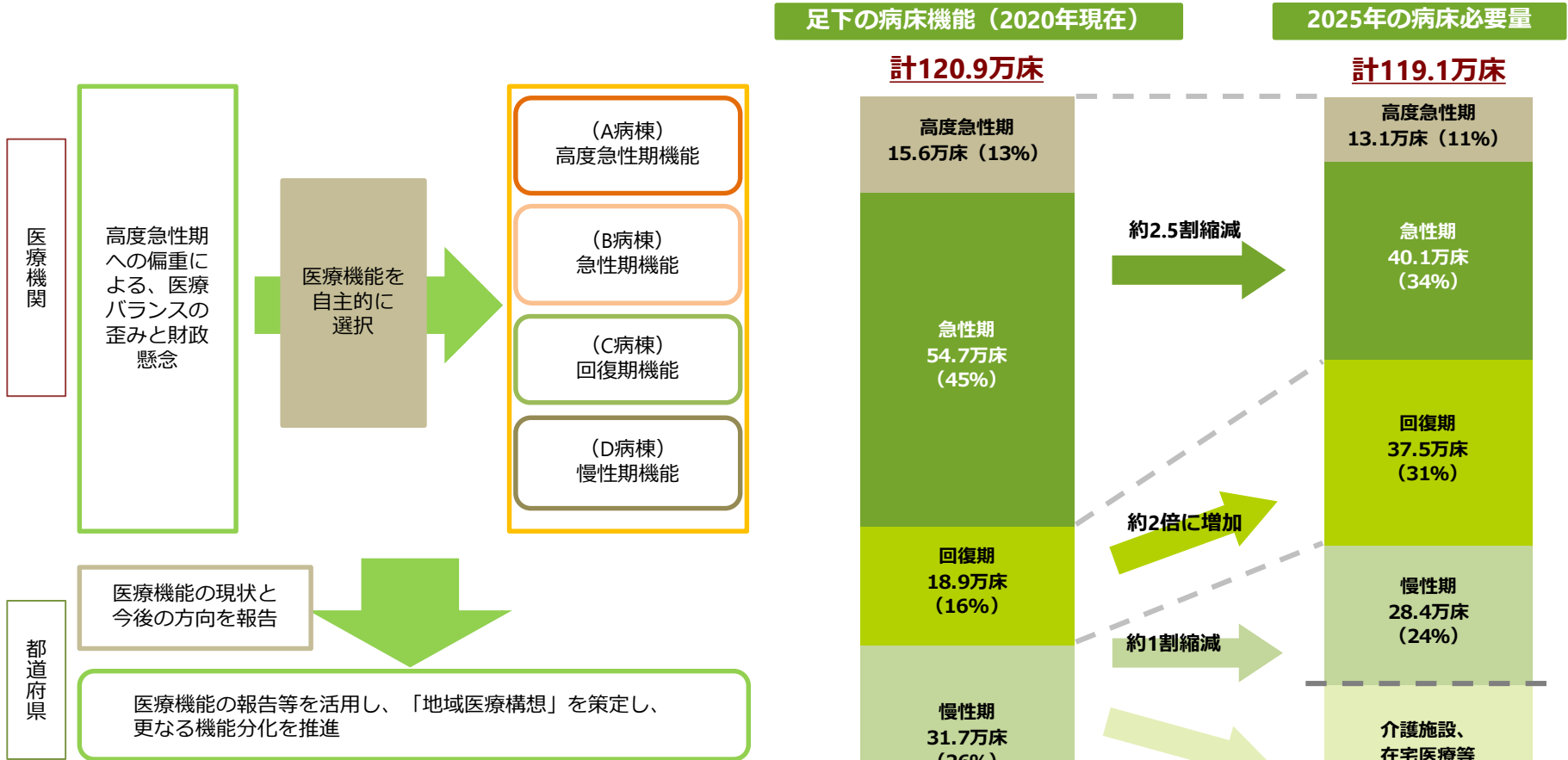
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

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

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



(注) 上図は、厚生労働省「地域医療構想」を基に本資産運用会社が作成したものです。

(出所) 厚生労働省「医療・介護改革の取組」（2017年6月22日）を基に資産運用会社が作成したものの。
 (注) 内閣官房推計（2015年6月）の合計です。114.8~119.1万床の範囲内です。

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

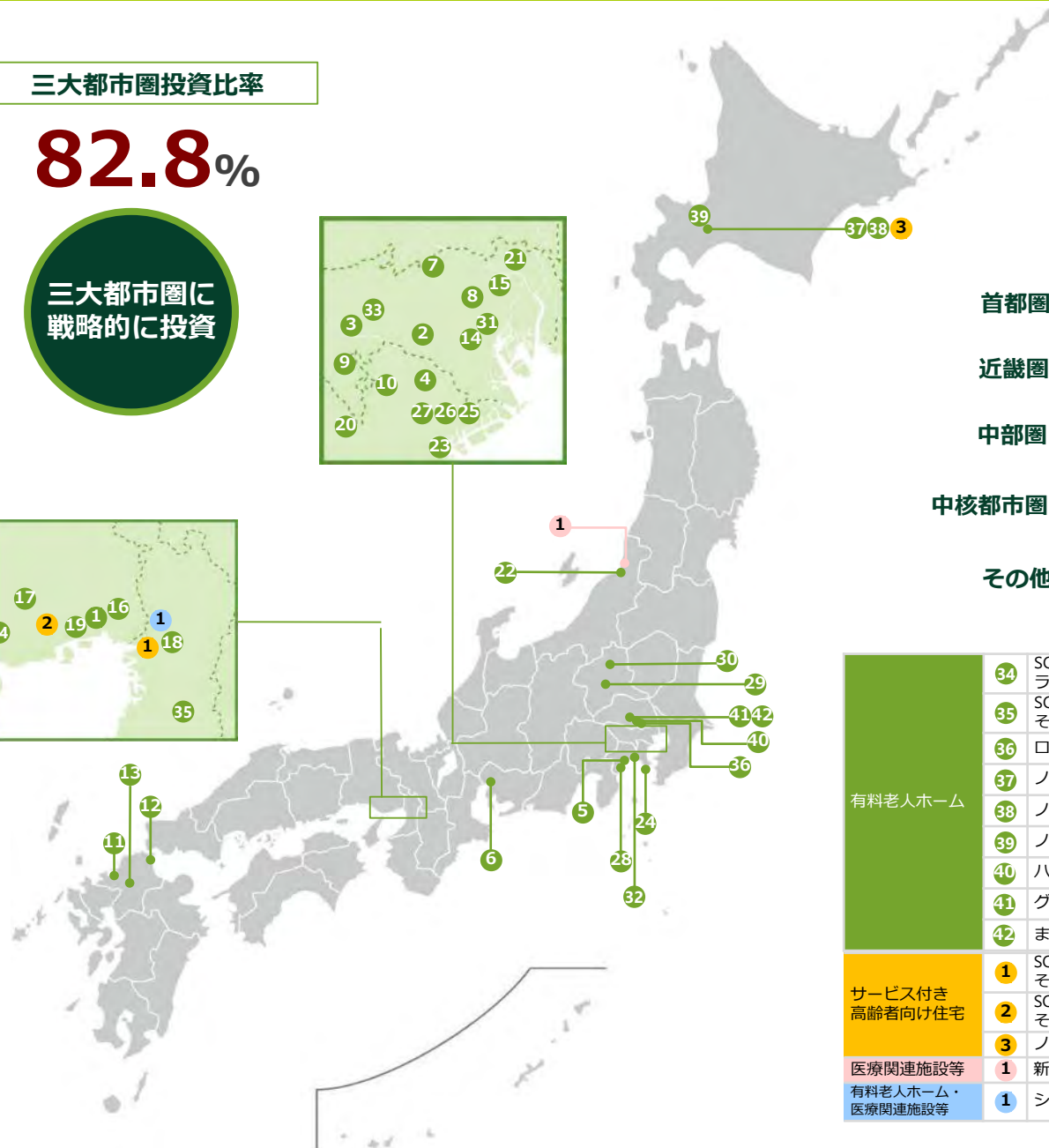
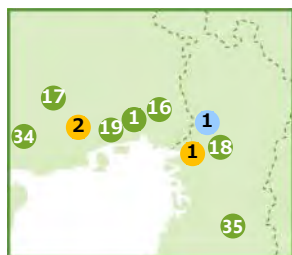
Appendix



三大都市圏投資比率

82.8%

三大都市圏に
 戦略的に投資



首都圏 **43.2%**

近畿圏 **38.0%**

中部圏 **1.6%**

中核都市圏 **15.0%**

その他 **2.2%**

有料老人ホーム	34	SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷
	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
	サービス付き 高齢者向け住宅	1
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
医療関連施設等	1	新潟リハビリテーション病院
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	シップ千里ビルディング

有料老人ホーム

1	アクアマリン西宮浜
2	ボンセジュール千歳船橋
3	ボンセジュール日野
4	ボンセジュール武蔵新城
5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧
7	アズハイム光が丘
8	アズハイム文京白山
9	SOMPOケア ラヴィール町田小野路
10	SOMPOケア ラヴィールあざみ野
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	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 神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)
17	グリーンライフ守口
18	はびね神戸魚崎番館
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 ラヴィール浜川崎
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

有料老人ホーム



所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	117百万円	48百万円	43百万円	39百万円	47百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.0%	5.9%	6.0%	6.8%	6.5%
鑑定評価額 ^(注1)	2,100百万円	997百万円	818百万円	643百万円	850百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.5%)	824百万円(1.0%)	724百万円(0.9%)	582百万円(0.7%)	728百万円(0.9%)
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階
居室数/定員	90室/100人	42室/47人	56室/58人	46室/49人	100室/101人
入居率 ^(注3)	99.0%	78.7%	86.2%	91.8%	87.1%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	14.8年	3.8年	3.8年	4.3年	4.8年

有料老人ホーム



所在地	愛知県小牧市城山 3-1	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24
最寄駅	名鉄小牧線 味岡駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅 小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅
竣工年月	1991年3月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	92百万円	76百万円	74百万円	193百万円	156百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.3%	5.5%	5.2%	5.3%	5.1%
鑑定評価額 ^(注1)	1,450百万円	1,560百万円	1,750百万円	4,050百万円	3,400百万円
取得価格(比率)	1,270百万円(1.6%)	1,385百万円(1.8%)	1,430百万円(1.8%)	3,580百万円(4.6%)	3,050百万円(3.9%)
敷地面積	8,229.85㎡	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡
総賃貸可能面積	8,858.49㎡	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC・RC・S造/地上10階	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階
居室数/定員	124室/165人	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人
入居率 ^(注3)	78.8%	91.0%	82.7%	67.5%	99.3%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	4.8年	11.6年	4.6年	5.2年	4.9年

有料老人ホーム

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



所在地	福岡県福岡市博多区大字立花寺173-15	福岡県北九州市門司区大久保1-9-15	福岡県田川市大字伊田393-1	東京都品川区西五反田5-25-13	東京都葛飾区東四つ木3-1-11
最寄駅	JR鹿児島本線 笹原駅	JR鹿児島本線 門司港駅	平成筑豊鉄道田川線 匂金駅	東急目黒線 不動前駅	京成押上線 四ツ木駅
竣工年月	2005年10月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2016年7月期
鑑定NOI ^(注1)	93百万円	85百万円	25百万円	91百万円	47百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%	6.2%	6.4%	5.2%	5.7%
鑑定評価額 ^(注1)	1,580百万円	1,450百万円	391百万円	2,050百万円	886百万円
取得価格(比率)	1,520百万円(1.9%)	1,380百万円(1.8%)	390百万円(0.5%)	1,740百万円(2.2%)	824百万円(1.0%)
敷地面積	3,359.66㎡	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡
総賃貸可能面積	5,652.94㎡	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上4階	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階
居室数/定員	104室/104人	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人
入居率 ^(注3)	95.2%	81.1%	96.7%	86.6%	81.5%
オペレーター	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	5.5年	5.5年	5.5年	4.3年	3.4年

有料老人ホーム					
	16	17	18	19	20
	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	グリーンライフ守口	はびね神戸魚崎式番館	グランダ鶴間・大和
					
所在地	兵庫県伊丹市中央 1-2-25	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41
最寄駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅
竣工年月	1989年3月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月
取得時期	2016年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI ^(注1)	38百万円	227百万円	220百万円	48百万円	53百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.5%	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%
鑑定評価額 ^(注1)	557百万円	4,540百万円	4,500百万円	995百万円	1,060百万円
取得価格(比率)	514百万円(0.7%)	4,320百万円(5.5%)	4,150百万円(5.3%)	930百万円(1.2%)	1,000百万円(1.3%)
敷地面積	1,976.11㎡	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡
総賃貸可能面積	2,129.87㎡	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC造/地上11階(専有部分)	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階
居室数/定員	62室/64人	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人
入居率 ^(注3)	82.8%	92.8%	100.0%	95.7%	76.7%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	4.8年	18.6年	17.2年	18.6年	1.6年

有料老人ホーム

21

スマイリングホーム
メディス足立

22

愛広苑吉番館ビル
(愛広苑吉番館)

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

所在地	東京都足立区南花畑 3-35-10	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1	神奈川県横浜市南区新川町 2-4-38	神奈川県三浦市諏訪町 3-5	神奈川県川崎市川崎区田島町 23-1
最寄駅	つくばエクスプレス線 六町駅	JR信越本線 新潟駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅	京急電鉄久里浜線 三崎口駅	JR南武線 小田栄駅
竣工年月	2005年11月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	120百万円	45百万円	56百万円	35百万円	89百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.8%	5.2%	5.6%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,500百万円	860百万円	1,240百万円	668百万円	1,810百万円
取得価格(比率)	2,253百万円(2.9%)	770百万円(1.0%)	1,071百万円(1.4%)	615百万円(0.8%)	1,710百万円(2.2%)
敷地面積	2,069.41㎡	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡
総賃貸可能面積	3,870.98㎡	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上4階	S造/地上5階	RC造/地上7階	RC造/地上4階	RC造/地上4階(専有部分)
居室数/定員	82室/82人	90室/90人	51室/51人	53室/54人	58室/58人
入居率 ^(注3)	93.9%	91.1%	90.2%	85.2%	89.7%
オペレーター	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	14.5年	14.0年	10.3年	10.3年	5.4年

有料老人ホーム

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



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	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
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅
竣工年月	2004年3月	2007年4月	2009年9月	2003年11月(建物①) 1974年 2月(建物②)	1982年9月(建物①) 1989年7月(建物②)
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	109百万円	21百万円	49百万円	109百万円	91百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.8%	5.6%	6.7%	6.9%
鑑定評価額 ^(注1)	2,400百万円	383百万円	946百万円	1,700百万円	1,430百万円
取得価格(比率)	2,071百万円(2.6%)	375百万円(0.5%)	880百万円(1.1%)	1,620百万円(2.1%)	1,328百万円(1.7%)
敷地面積	894.00㎡	375.00㎡	1,202.12㎡	7,920.29㎡	4,375.31㎡
総賃貸可能面積	5,230.23㎡	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上9階	RC造/地下1階地上7階	RC造/地上4階	S造/地上5階(建物①) S・RC造/地上8階(建物②)	S・SRC造/地上5階(建物①) S造/地上2階(建物②)
居室数/定員	136室/136人	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人
入居率 ^(注3)	86.8%	96.7%	96.9%	93.7%	98.9%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	10.3年	10.3年	10.3年	4.8年	4.8年

有料老人ホーム

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



所在地	東京都品川区北品川 3-8-6	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	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
最寄駅	京急電鉄本線 新馬場駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	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
竣工年月	2018年9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
取得時期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI ^(注1)	90百万円	76百万円	36百万円	63百万円	32百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%
鑑定評価額 ^(注1)	2,040百万円	1,620百万円	760百万円	1,300百万円	647百万円
取得価格(比率)	1,825百万円(2.3%)	1,418百万円(1.8%)	720百万円(0.9%)	1,288百万円(1.6%)	600百万円(0.8%)
敷地面積	1,105.12㎡	2,055.67㎡	1,948.41㎡	3,606.00㎡	2,264.75㎡
総賃貸可能面積	2,135.54㎡	3,817.91㎡	1,559.99㎡	3,824.54㎡	1,997.87㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	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
居室数/定員	66室/66人	128室/128人	46室/46人	80室/80人	50室/50人
入居率 ^(注3)	89.4%	89.1%	93.5%	83.8%	92.0%
オペレーター	川島コーポレーション	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	21.2年	17.2年	0.6年(注5)	13.6年	3.1年

有料老人ホーム

	③⑥	③⑦	③⑧	③⑨	④⑩
	ロイヤル川口	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
					
所在地	埼玉県川口市青木2-5-24	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
最寄駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅	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
竣工年月	2008年10月	2015年10月	2017年10月	2019年12月	2006年1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 ^(注1)	62百万円	48百万円	35百万円	78百万円	100百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	5.6%	5.6%	5.8%	5.0%
鑑定評価額 ^(注1)	1,310百万円	910百万円	660百万円	1,520百万円	2,180百万円
取得価格(比率)	1,260百万円(1.6%)	859百万円(1.1%)	622百万円(0.8%)	1,350百万円(1.7%)	2,000百万円(2.5%)
敷地面積	2,294.91㎡	9,012.28㎡	9,012.28㎡	3,636.38㎡	1,996.66㎡
総賃貸可能面積	3,484.02㎡	2,736.89㎡	2,075.25㎡	4,602.26㎡	3,885.90㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上6階
居室数/定員	56室/56人	72室/72人	51室/51人	136室/136人	97室/100人
入居率 ^(注3)	87.5%	81.9%	92.2%	66.2%	100.0%
オペレーター	シニアライフサポート	ノアコンツェル	ノアコンツェル	ノアコンツェル	明昭
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	27.1年	27.6年	27.6年	29.6年	9.1年

	有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅		
	④1	④2	①	②	③
	グランダ南浦和	まどか南浦和	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	ノアガーデン カーサ・リッツ
					
所在地	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻63-2	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻58	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5
最寄駅	JR京浜東北線 南浦和駅	JR京浜東北線 南浦和駅	阪急電鉄京都線・千里線 淡路駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 上沢駅	JR千歳線 上野幌駅
竣工年月	2011年7月	2005年4月	2009年6月	2009年6月	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)
取得時期	2022年7月期	2022年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2022年7月期
鑑定NOI ^(注1)	49百万円	39百万円	116百万円	72百万円	91百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.8%	4.8%	6.0%	6.0%	5.6%
鑑定評価額 ^(注1)	1,100百万円	883百万円	2,250百万円	1,390百万円	1,730百万円
取得価格(比率)	1,022百万円(1.3%)	822百万円(1.0%)	1,930百万円(2.5%)	1,200百万円(1.5%)	1,619百万円(2.1%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,620.05㎡	1,251.26㎡	743.22㎡	9,012.28㎡
総賃貸可能面積	2,373.25㎡	1,918.98㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡	4,986.98㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	S造/地上3階	RC造/地上12階	S造/地上9階	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)
居室数/定員	58室/60人	54室/54人	137室/137人	85室/85人	115室/115人
入居率 ^(注3)	90.0%	87.0%	84.7%	87.1%	85.2%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	SOMPOケア	SOMPOケア	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	18.9年	2.7年	12.0年	12.0年	28.1年

医療関連施設等	有料老人ホーム ・医療関連施設等
①	①
新潟リハビリテーション病院	シップ千里ビルディング



所在地	新潟県新潟市北区木崎 761	大阪府豊中市新千里東町 1-4-3
最寄駅	JR白新線 早通駅	北大阪急行南北線・大阪モノレール 千里中央駅
竣工年月	1990年4月（建物①） 2001年2月（建物②）	2008年9月
取得時期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	153百万円	679百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.4%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,300百万円	14,200百万円
取得価格（比率）	2,060百万円（2.6%）	12,920百万円（16.5%）
敷地面積	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階（建物①） S造/地上5階（建物②）	RC造/地下1階地上11階
居室数/定員	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 ^(注3)	—	有老：100.0%
オペレーター	医療法人愛広会	医療法人協和会 グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	24.6年	16.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2022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、2022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) 本書日現在、賃貸借期間を2028年3月11日まで延長しています。

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		28	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	アクアマリン西宮浜 神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市） グリーンライフ守口 はびね神戸魚崎式番館 スマイリングホームメディクス足立 シップ千里ビルディング	24.1 (注3)
グリーンライフ東日本 株式会社		38	-				
SOMPOケア 株式会社		452	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィール」、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 ラヴィール町田小野路 SOMPOケア ラヴィールあざみ野 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 ラヴィール浜川崎 SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷 SOMPOケア そんぼの家 狭山	17.0
株式会社 ベネッセスタイルケア		343	-	東証プライム市場上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グランタ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧 ボンセジュール四つ木 メディカルホームボンセジュール伊丹 グランダ鶴間・大和 グランダ南浦和 まどか南浦和	10.6
医療法人協和会		4 (注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、安心して利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング（千里中央病院）	9.7
プラウドライフ 株式会社		31	-	東証プライム市場上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に「はなことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017年にソニーフィナンシャルグループ株式会社の傘下入り。	はなことば南 はなことば三浦 はなことば小田原 はなことば新横浜 はなことば新横浜2号館	6.4
株式会社 ノアコンツェル		23	-	非上場会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設の設計施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	ノアガーデン レジェンド ノアガーデン エル・グレイス ノアガーデン シーズンベル ノアガーデン カーサ・リッツ	5.7

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 さわやか倶楽部		94	-	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.2
株式会社 川島コーポレーション		145	-	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		13	2	売上高1,000億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注5)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑香番館ビル(愛広苑香番館) 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地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	2.5
株式会社 JAPANライフデザイン		3	-	非上場会社 (野村不動産ホールディングス株式会社が資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを運営。親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を通じ、首都圏の他に九州や北海道で事業展開。	グッドタイムホーム不動前	2.2
シニアライフサポート 株式会社		2	-	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの関連会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	ロイヤル川口	1.6
株式会社 ニチイケアパレス		81	-	非上場会社 (株式会社ニチイホールディングスの100%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

(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(2022年3月末時点)を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シブキ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積算分しています。

(注3) グリーンライフ東日本株式会社のシェアは2.9%です。(注4) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。(注5) NSGグループのホームページより2021年9月の実績値を記載しています。

物件名称	鑑定評価機関	第15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14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	2,100	2,110	5.2	2,090	4.9	5.4	117	2,100	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	48	974	+23
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43	818	0
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	39	643	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	850	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92	1,450	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,560	1,560	4.6	1,550	4.4	4.7	76	1,520	+40
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,750	1,760	4.2	1,740	4.0	4.3	74	1,680	+70
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,050	4,070	4.6	4,020	4.4	4.7	193	3,940	+110
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,400	3,420	4.4	3,370	4.2	4.5	156	3,300	+100
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.4	1,560	5.2	5.6	93	1,550	+30
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,450	1,460	5.5	1,430	5.3	5.7	85	1,430	+20
さわやか田川館	日本不動産研究所	391	394	5.6	387	5.4	5.8	25	383	+8
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	2,050	2,070	4.2	2,030	4.0	4.3	91	1,990	+60
ボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	47	886	0
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	38	557	0
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	大和不動産鑑定	4,540	4,600	4.6	4,520	4.4	4.8	227	4,540	0
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,500	4,560	4.5	4,470	4.3	4.7	220	4,500	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	995	1,010	4.6	988	4.4	4.8	48	995	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53	1,060	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,500	2,540	4.6	2,480	4.7	4.8	120	2,500	0
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	860	864	5.2	858	5.3	5.4	45	860	0
はなことば南	日本不動産研究所	1,240	1,250	4.4	1,230	4.2	4.5	56	1,240	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	668	676	4.8	664	4.9	5.0	35	668	0
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,810	1,840	4.6	1,780	4.4	4.8	89	1,810	0

物件名称	鑑定評価機関	第15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14期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,400	2,420	4.2	2,380	4.0	4.3	109	2,330	+70
はなことば新横浜 2号館	日本不動産研究所	383	385	5.0	380	4.8	5.2	21	383	0
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	946	959	4.9	940	4.8~5.0	5.1	49	947	△1
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,700	1,710	5.0	1,690	4.8	5.2	109	1,700	0
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,430	1,440	5.4	1,420	5.2	5.6	91	1,430	0
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,040	2,070	4.3	2,020	4.1	4.5	90	2,040	0
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,620	1,640	4.4	1,610	4.5	4.6	76	1,580	+40
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	760	772	4.3	755	4.1	4.5	36	761	△1
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
SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	656	4.7	643	4.5	4.9	32	—	+647
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,310	1,320	4.3	1,300	4.1	4.5	62	—	+1,310
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	910	920	5.1	910	5.2	5.3	48	—	+910
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	660	660	5.1	660	5.2	5.3	35	—	+660
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,520	1,530	5	1,520	5.1	5.2	78	—	+1,520
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,180	2,190	4.3	2,160	4.1	4.4	100	—	+2,180
グランダ南浦和	立地評価研究所	1,100	1,110	4.1	1,090	3.9	4.2	49	—	+1,100
まどか南浦和	立地評価研究所	883	893	4.1	879	3.9	4.2	39	—	+883
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,250	2,270	5	2,230	4.8	5.2	116	2,210	+40
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,390	1,400	5	1,370	4.8	5.2	72	1,360	+30
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,730	1,740	5.1	1,720	5.2	5.3	91	—	+1,730
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,300	2,310	6.5	2,290	6.3	6.7	153	2,300	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,200	14,400	4.5	14,100	4.5~4.6	4.7	679	14,200	0
合計		86,364	87,256	—	85,727	—	—	4,378	73,485	+12,879
差額 (第15期取得物件を除く)										+639

(注1) 2022年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。なお、「はなことば小田原」については、初年度4.8%、2年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、初年度4.5%、2年度以降4.6%です。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2022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15期 NOI ^(注2)	第14期 NOI ^(注2)
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他		
アクアマリン西宮浜			24,765	4,249	2,100	468	236	17,310	400	59,888	58,459
ボンセジュール千歳船橋			5,607	1,813	225	-	119	3,048	401	21,366	21,400
ボンセジュール日野			5,078	1,247	214	-	85	3,130	400	19,496	19,480
ボンセジュール武蔵新城			4,126	1,031	167	-	80	2,447	400	16,138	16,161
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,399	1,813	213	-	154	5,817	400	21,097	21,106
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,137	4,553	201	-	355	8,627	400	39,542	39,571
アズハイム光が丘			16,645	3,868	381	522	212	11,260	400	40,364	40,888
アズハイム文京白山			12,530	2,572	381	250	129	8,795	400	38,453	38,700
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			48,621	5,945	780	1,959	392	39,144	400	95,522	96,693
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			34,224	4,705	780	3,512	285	24,540	400	75,520	73,997
さわやか立花館			26,620	2,669	1,200	-	370	21,980	400	47,213	47,220
さわやか和布刈館			26,486	2,984	1,200	-	273	21,628	400	43,375	43,402
さわやか田川館		非開示 ^(注1)	8,487	1,108	1,200	-	119	5,659	400	12,856	12,858
グッドタイムホーム不動前			15,164	3,061	600	190	182	10,730	400	46,566	46,247
ボンセジュール四つ木			4,934	950	223	-	73	3,286	400	20,660	20,755
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,533	1,390	371	-	111	4,260	400	13,949	13,962
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)			52,509	9,568	900	303	579	40,758	400	114,648	114,037
グリーンライフ守口			39,791	6,999	1,363	3,220	379	27,428	400	107,636	106,767
はびね神戸魚崎式番館			9,684	1,393	1,200	122	90	6,478	400	24,294	24,375
グランダ鶴間・大和			7,262	1,934	618	-	152	4,158	400	27,144	27,052
スマイリングホームメディス足立			20,140	3,327	540	4,191	177	11,503	400	56,571	59,064
愛広苑壱番館ビル			8,477	2,552	780	-	112	4,632	400	20,564	22,814
はなことば南			9,495	1,543	600	1,711	79	5,161	400	26,265	25,754
はなことば三浦			9,902	1,555	600	998	88	6,260	400	16,766	16,676
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			18,846	3,463	2,770	113	206	11,891	400	45,396	45,190

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15期 NOI ^(注2)	第14期 NOI ^(注2)	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
はなことば新横浜			17,431	4,413	900	2,926	249	8,543	400	53,024	52,450	
はなことば新横浜2号館			5,674	2,521	600	-	92	2,061	400	11,198	10,934	
はなことば小田原			9,260	1,393	600	787	99	5,981	400	24,320	24,151	
ベルジ箕輪			26,964	5,242	1,020	260	508	19,533	400	56,477	56,788	
ベルジ武尊			26,616	2,211	1,020	1,625	249	21,110	400	44,600	43,992	
サニーライフ北品川			10,185	2,798	600	-	119	6,265	401	45,580	45,585	
サニーライフ鎌倉			12,719	2,769	720	-	179	8,650	400	38,830	38,746	
ニチイホーム西国分寺			4,029	1,220	660	25	92	1,631	400	18,743	19,897	
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			10,240	-	750	681	191	8,218	400	35,184	-	
SOMPOケア そんぼの家 狭山			3,951	-	750	-	104	2,700	396	17,658	-	
ロイヤル川口		非開示 ^(注1)	8,413	-	1,647	1,097	182	5,087	399	33,874	-	
ノアガーデン レジェンド			8,211	-	300	-	130	7,615	165	26,403	-	
ノアガーデン エル・グレイス			6,025	-	300	-	102	5,458	165	19,454	-	
ノアガーデン シーズンベル			10,107	-	487	-	141	9,206	271	29,325	-	
ハートランド川口明生苑			10,086	-	487	-	148	9,177	271	36,607	-	
グランダ南浦和			4,577	-	325	-	89	4,026	135	18,462	-	
まどか南浦和			3,175	-	325	60	71	2,582	135	14,546	-	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			28,052	4,903	510	710	298	21,230	400	57,635	58,215	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			16,897	2,912	510	-	183	12,892	400	36,284	35,800	
ノアガーデン カーサ・リッツ			14,748	-	300	-	238	14,044	165	50,074	-	
新潟リハビリテーション病院			27,754	9,656	1,030	112	387	16,068	500	78,193	78,294	
シップ千里ビルディング			80,488	27,640	1,500	-	1,183	49,764	400	341,078	341,218	
合計	2,371,156	2,360,228	10,928	784,089	143,989	34,956	25,845	10,093	551,793	17,410	2,138,860	1,858,718

(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」

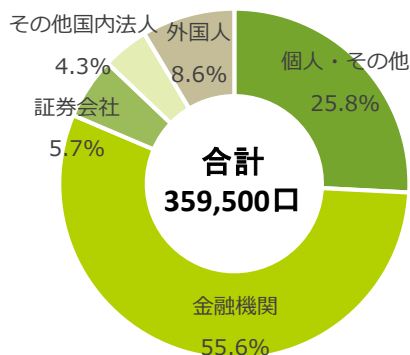
V Appendix 貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表	(単位：千円)	第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)
資産の部			
流動資産		2,001,918	1,797,490
現金及び預金		1,689,721	1,311,232
信託現金及び信託預金		181,881	297,360
営業未収入金		2,081	23,745
未取還付消費税等		-	41,022
前払費用		125,455	121,812
デリバティブ債権		2,778	910
その他		-	1,406
固定資産		66,759,887	78,516,016
有形固定資産		66,525,573	78,272,804
無形固定資産		198	3,097
投資その他の資産		234,115	240,114
繰延資産		16,652	44,324
投資口交付費		-	28,713
投資法人債発行費		16,652	15,611
資産合計		68,778,458	80,357,832
負債の部			
流動負債		10,016,661	12,020,870
営業未払金		62,190	82,367
1年内返済予定の長期借入金		9,250,000	9,250,000
短期借入金		-	2,000,000
未払金		104,024	34,971
未払費用		240,609	247,646
未払法人税等		866	913
未払消費税等		17,631	5,456
前受金		338,838	398,493
預り金		795	126
デリバティブ債務		1,705	895
固定負債		25,894,748	29,536,057
投資法人債		2,000,000	2,000,000
長期借入金		21,900,000	25,400,000
預り敷金及び保証金		1,865,509	1,921,309
信託預り敷金及び保証金		86,766	167,616
繰延税金負債		10,473	11,393
デリバティブ債務		31,997	35,216
その他		-	521
負債合計		35,911,409	41,556,928
純資産の部			
投資主資本		32,877,933	38,812,194
出資総額 (純額)		31,948,891	37,701,032
剰余金		929,041	1,111,161
評価・換算差額等		△10,884	△11,290
繰延ヘッジ損益		△10,884	△11,290
純資産合計		32,867,048	38,800,904
負債純資産合計		68,778,458	80,357,832

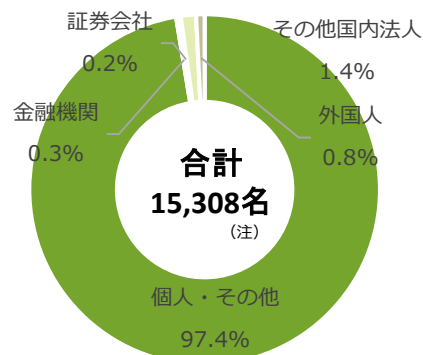
損益計算書	(単位：千円)	第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)
営業収益			
営業収益		2,080,436	2,371,156
貸貸事業収入		2,069,514	2,360,228
その他貸貸事業収入		10,921	10,928
営業費用			
営業費用		1,007,899	1,105,602
貸貸事業費用		701,277	784,089
資産運用報酬		200,330	203,435
資産保管手数料		3,430	3,864
一般事務委託手数料		21,551	23,404
役員報酬		4,800	4,800
公租公課		28,457	30,628
その他営業費用		48,051	55,379
営業利益		1,072,537	1,265,553
営業外収益			
営業外収益		469	2,048
受取利息		6	7
受取保険金		-	1,566
未払分配金戻入		463	474
営業外費用			
営業外費用		159,068	166,555
支払利息		88,014	93,992
投資法人債利息		7,800	7,800
投資口交付費償却		6,424	5,742
投資法人債発行費償却		1,040	1,040
融資関連費用		55,789	57,979
経常利益		913,938	1,101,046
税引前当期純利益		913,938	1,101,046
法人税、住民税及び事業税		867	914
法人税等調整額		1	△2
法人税等合計		868	911
当期純利益		913,069	1,100,134
前期繰越利益		15,971	11,027
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		929,041	1,111,161

投資主の状況

所有者別投資口数の割合

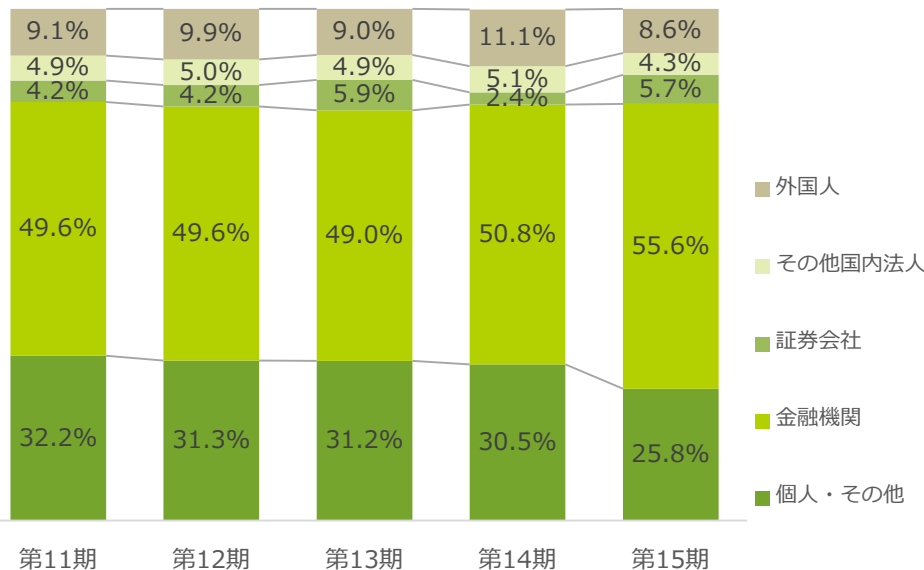


所有者別投資主数の割合



(注) 前期比△182名

所有者別投資口割合の推移(直近5期)

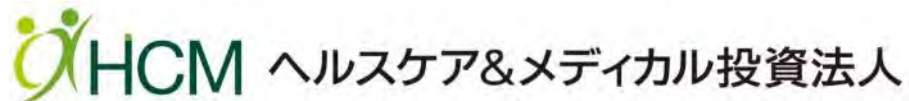


(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

上位投資主一覧

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	100,115	27.8
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	64,742	18.0
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,867	4.1
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	8,587	2.4
5	モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	7,137	2.0
6	J P モルガン証券株式会社	4,493	1.2
7	NEC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
10	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
	BNYM SA/NV FOR BNVM FOR BNVM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	3,314	0.9
合計		215,255	59.9

投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化した
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して
生き生きと生活できる社会の実現

3つの特長

1

成長が見込まれるヘルスケア市場

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

2

スポンサーによる強力なサポート

- シップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関わる高度な専門性の活用
- 多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

3

長期安定的なキャッシュフロー

- 優良なオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約
- オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

オペレーターの協力のもと、投資主の皆様には投資主優待を実施しています。

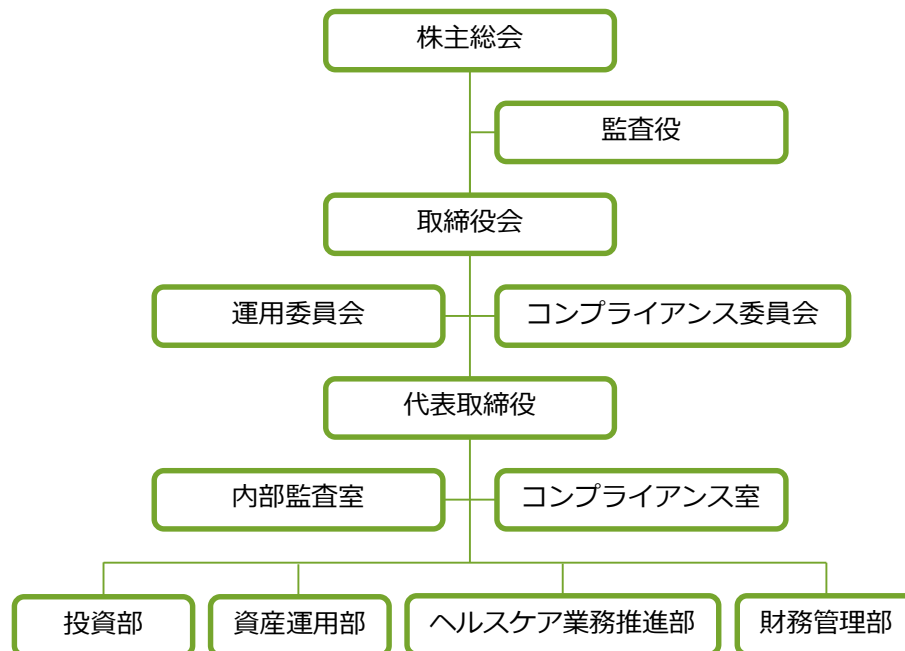
会社名		優待内容
SOMPOケア株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または月額利用料割引
株式会社JAPANライフデザイン		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 入居一時金割引
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社さわやか倶楽部		<ul style="list-style-type: none"> ● 初月利用料割引 ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ		<ul style="list-style-type: none"> ● 入居一時金割引 ● 月額利用料割引 ● 無料体験入居（3泊4日） ● 無料昼食付見学
プラウドライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引
株式会社ニチイケアパレス		<ul style="list-style-type: none"> ● 初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料昼食付見学 ● 敷金割引

(注) 優待内容は2022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。

会社概要

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	
設立年月日	2013年11月28日	
資本金	150百万円	
代表取締役社長	吉岡靖二	
株主	シップヘルスケアホールディングス	33.3%
	NECキャピタルソリューション	33.3%
	三井住友銀行	5.0%
	三井住友ファイナンス&リース	4.8%
	SMBC日興証券	4.8%
	陽栄	4.7%
	銀泉	4.7%
	神戸土地建物	4.7%
	室町建物	4.7%
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号	
	宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第96339号	
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号	

組織図





「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、「医療」、「保健」、「福祉」、「介護」、「サービス」の5分野に特化。医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホームや調剤薬局に至るまで、グループ全体で医療・介護関連ビジネスを幅広く展開。

NECキャピタルソリューション

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



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

シップヘルスケアホールディングス株式会社

本社所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役会長 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514,353百万円(2022年3月期)

NECキャピタルソリューション株式会社

本社所在地	東京都港区港南2-15-3
代表者	代表取締役社長 菅沼正明
設立年月日	1978年11月
資本金	3,776百万円
売上高	230,196百万円(2022年3月期)

株式会社三井住友銀行

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

本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点（2022年9月14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。