

2019年6月20日現在

ニッポンに、  
心強い  
未来を。

# 日本ヘルスケア投資法人

2019年4月期(第10期)決算説明資料  
銘柄コード：3308



日本ヘルスケア投資法人  
Nippon Healthcare Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント  
Daiwa Real Estate Asset Management



# 目次

## はじめに

2019年4月期(第10期)の決算説明会トピックス ..... 3

## Section 1

### 2019年4月期決算の状況

2019年4月期決算 ..... 5  
2019年10月期及び2020年4月期業績・分配金予想 ..... 6  
分配金の推移 ..... 7

## Section 2

### ポートフォリオ分析

ポートフォリオ一覧 ..... 10  
保有施設の状況:ポートフォリオ全体の入居率の推移 ..... 11  
ポートフォリオの入居率改善ケース ..... 12  
保有施設の状況(2019年4月末時点) ..... 13  
保有施設の入居者属性(2019年4月末時点) ..... 14  
保有施設の状況:各施設の料金体系 ..... 15  
各物件の残存賃貸借契約期間 ..... 16  
2019年4月期のリニューアル物件 ..... 17

## Section 3

### 外部成長

2019年4月期(第10期)取得物件 ..... 19  
資産規模の推移 ..... 20  
オペレーター一覧 ..... 21  
ポートフォリオマップ ..... 22  
パイプラインの拡充 ..... 23  
(ご参考)大和証券グループによるオリックス・リビング買収について ..... 24

## Section 4

### 財務の状況

有利子負債の状況(2019年4月期末) ..... 26  
投資主優待制度の概要 ..... 27

## Section 5

### ESGへの取組み

ESGの取組み 持続可能な開発目標(SDGs) ..... 30  
ESGへの取組み 環境(Environment) ..... 31  
ESGへの取組み 社会(Social)/ガバナンス(Governance) ..... 32

## Appendix



# はじめに

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。日本ヘルスケア投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれておりますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安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また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。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。



# 2019年4月期(第10期)の決算説明会トピックス

## < 運用状況 >

- 2019年4月期末のポートフォリオ全体の平均入居率は93.2%(前期比: 2.6pt上昇)と過去最高水準
- オペレーターの賃料負担力は1.6と前期比横ばい  
内訳: 「1.5倍超」が前期末59.5%から71.1%に増加
- 入居促進・安定維持を目的とした一部施設の外装改修・設備更新を実施(「SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央」:14百万円、「チャームスイート緑地公園」:3百万円 等)

## < 外部成長 >

- ポートフォリオにおいて、初の東京都所在の物件を取得(2018年12月20日付)  
「イリーゼ狛江・別邸(取得価格:約3.9億円、準共有持分30%)」

## < 財務関連 >

- LTV46.6%、固定比率100.0%、平均借入残存期間2.0年



# Section 1

2019年4月期決算の状況



# 2019年4月期決算

## 2019年4月期 実績

(単位:百万円)

	2018年10月期 (第9期) 実績	2019年4月期 (第10期) 実績	差
期末保有物件数(件)	22	23	+ 1
営業収益	697	705	+ 7
営業費用	425	424	▲ 1
内)賃貸事業費用(減価償却費除く)	90	96	+ 5
内)減価償却費	199	202	+ 2
営業利益	271	281	+ 9
営業外収益	0	4	+ 4
営業外費用	28	28	+ 0
内)支払利息	21	21	▲ 0
経常利益	244	257	+ 13
当期純利益	243	256	+ 13
期末発行済投資口数(口)	74,632	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,130	4,307	+ 177
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,260	3,437	+ 177
1口当たり利益超過分配金	870	870	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,674	2,714
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.5%	32.0%

要因	項目	
増加	■ 期中取得物件(1件)賃料収入	+ 7百万円
増加	■ 修繕費	+ 7百万円
	■ 減価償却費	+ 2百万円
減少	■ 資産保管及び一般事務報酬	▲ 6百万円
	■ 資産運用報酬	▲ 4百万円

## 2019年4月期 予想・実績比較

(単位:百万円)

	2019年4月期 (第10期) 予想 (2018年12月19日開示)	2019年4月期 (第10期) 実績	差
期末保有物件数(件)	23	23	-
営業収益	705	705	▲ 0
営業費用	424	424	▲ 0
当期純利益	250	256	+ 5
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,230	4,307	+ 77
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,360	3,437	+ 77
1口当たり利益超過分配金	870	870	-

要因	項目	
増加	■ 営業外収益:その他営業外収益	+ 4百万円



# 2019年10月期及び2020年4月期業績・分配金予想

## 2019年10月期見通し

(単位:百万円)

	2019年10月期 (第11期) 予想	2019年4月期 (第10期) との差
期末保有物件数(件)	23	-
営業収益	707	+2
営業費用	427	+3
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	95	▲0
内) 減価償却費	203	+1
営業利益	280	▲0
営業外収益	-	▲4
営業外費用	29	+0
内) 支払利息	22	+0
経常利益	251	▲6
当期純利益	250	▲6

## 2020年4月期見通し

(単位:百万円)

	2020年4月期 (第12期) 予想	2019年10月期 (第11期) との差
期末保有物件数(件)	23	-
営業収益	707	+0
営業費用	428	+0
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	97	+2
内) 減価償却費	203	▲0
営業利益	279	▲0
営業外収益	-	-
営業外費用	28	▲0
内) 支払利息	21	▲0
経常利益	251	+0
当期純利益	250	+0

要因	項目	
増加	■ 前期取得物件(1物件) 通期寄与	+ 2百万円
増加	■ 公租公課(一般管理費)	+ 2百万円
	■ 管理業務費	+ 1百万円
減少	■ 修繕費	▲ 2百万円

	2019年10月期 (第11期) 予想	2019年4月期 (第10期) との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,230	▲77
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,350	▲87
1口当たり利益超過分配金	880	+10

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,731
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.2%

要因	項目	
増加	■ 修繕費	+ 2百万円
減少	■ その他支払手数料	▲ 1百万円

	2020年4月期 (第12期) 予想	2019年10月期 (第11期) との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,230	-
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,350	-
1口当たり利益超過分配金	880	-

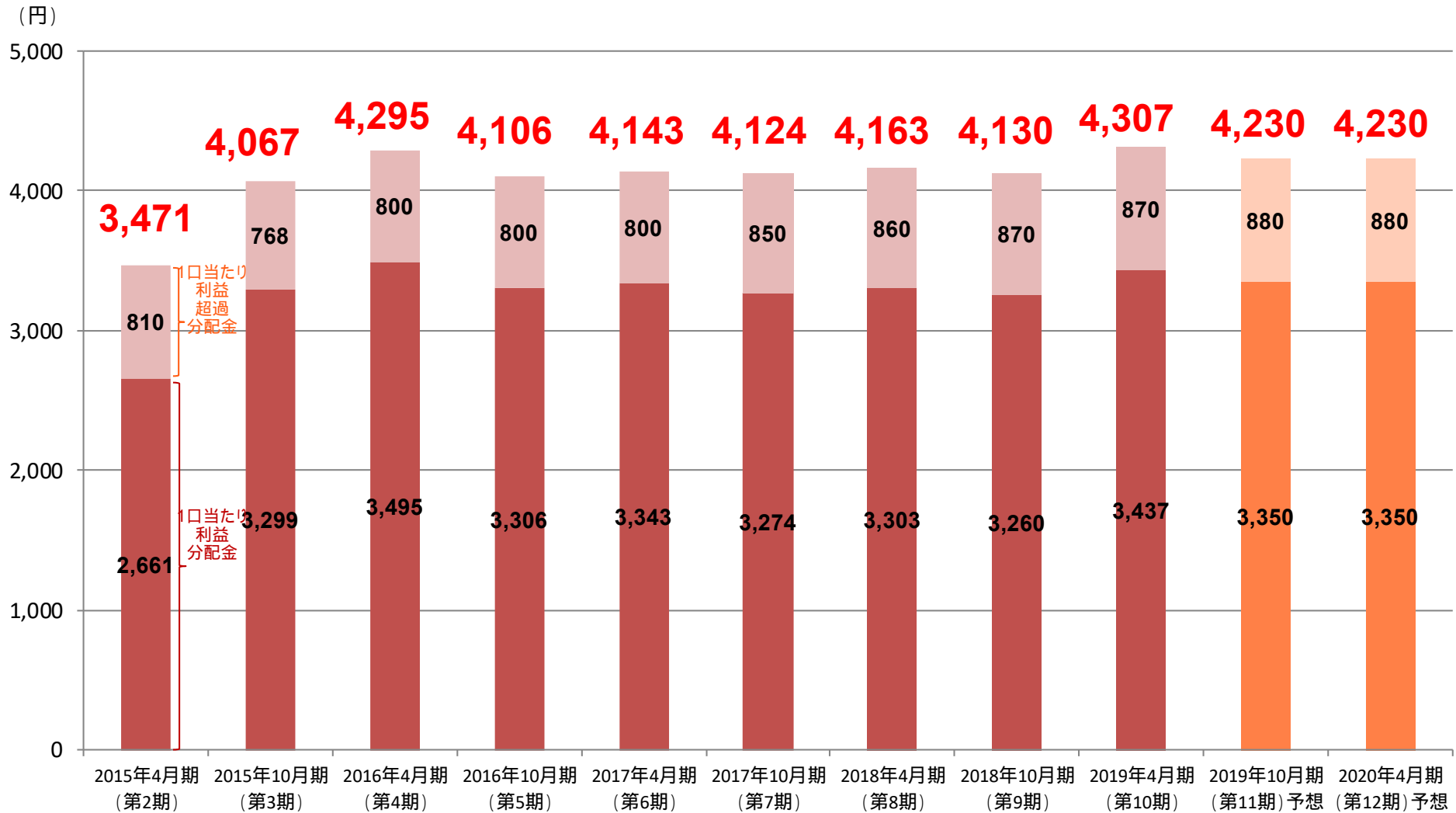
(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,730
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.2%



# 分配金の推移

## 分配金の推移



(注) 分配金の実績は上場日以降の実績を記載しております。





# メモランダム



# Section 2

## ポートフォリオ分析

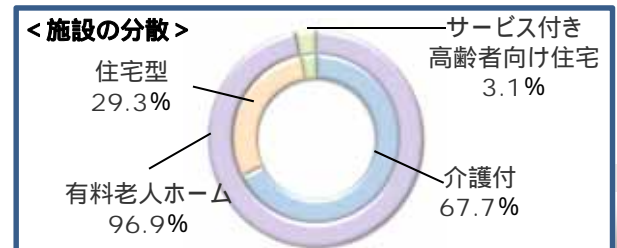


# ポートフォリオ一覧

番号 (注1)	取得時期	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格(注2)		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	居室数 (室) (注4)	入居率(%)		
						価格 (百万円)	比率(%)			第9期 (注5)	第10期 (注6)	差
1	第1期	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	9.9	3,030	128	98.4	98.4	0.0
2	第2期	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	8.0	1,750	155	92.9	92.9	0.0
3	第1期	SOMPOケアラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	960	4.9	1,220	80	93.7	93.7	0.0
4	第1期	SOMPOケアラヴィーレ相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,170	5.9	1,790	80	78.7	96.2	17.5
5	第2期	SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.3	2,090	104	89.4	86.5	▲2.9
6	第5期	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム		大阪府大阪市	710	3.6	739	42	97.6	100.0	2.4
7	第1期	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	630	3.2	898	65	95.3	100.0	4.7
8	第1期	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	590	3.0	812	87	100.0	96.5	▲3.5
9	第1期	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム		京都府京都市	750	3.8	1,130	84	94.0	98.8	4.8
10	第2期	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム		新潟県新潟市	773	3.9	921	50	96.0	96.0	0.0
11	第2期	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム		新潟県新潟市	266	1.3	323	33	94.8	92.3	▲2.5
12	第2期	さわやか大昌参香館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	355	50	94.0	94.0	0.0
13	第1期	ニチイケアセンター福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.3	339	52	100.0	100.0	0.0
14	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋市	1,279	6.5	1,460	100	98.0	96.0	▲2.0
15	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	950	4.8	1,560	104	76.6	78.5	1.9
16	第3期	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	介護付有料老人ホーム	ウイズネット	埼玉県さいたま市	740	3.8	776	33	84.8	84.8	0.0
17	第3期	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム		埼玉県さいたま市	838	4.3	861	51	80.3	94.1	13.8
18	第3期	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,200	6.1	1,340	109	92.7	91.8	▲0.9
19	第4期	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	730	3.7	788	53	76.3	78.1	1.8
20	第4期	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム		岡山県岡山市	610	3.1	659	45	89.5	93.7	4.2
21	第4期	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム		香川県高松市	605	3.1	641	43	81.8	86.3	4.5
22	第4期	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅		香川県高松市	605	3.1	627	50	83.3	85.1	1.8
23	第10期	イリーゼ狛江・別邸	介護付有料老人ホーム		HITOWAケアサービス	東京都狛江市	394	2.0	399	59	98.3	98.3
<b>11オペレーター 23物件 合計</b>						<b>19,712</b>	<b>100.0</b>	<b>24,508</b>	<b>1,657</b>	-	-	

(注1) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称、施設の類型の背景は施設の類型により、介護付き有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。  
(注2) 取得価格には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。「比率」は、取得価格総額に対する各取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。  
(注3) 鑑定評価額は2019年4月30日時点のものです。「イリーゼ狛江・別邸」は準共有持分30%相当として算出しています。  
(注4) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。  
(注5) 「入居率」は、運用会社が2018年11月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。  
(注6) 「入居率」は、運用会社が2019年5月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

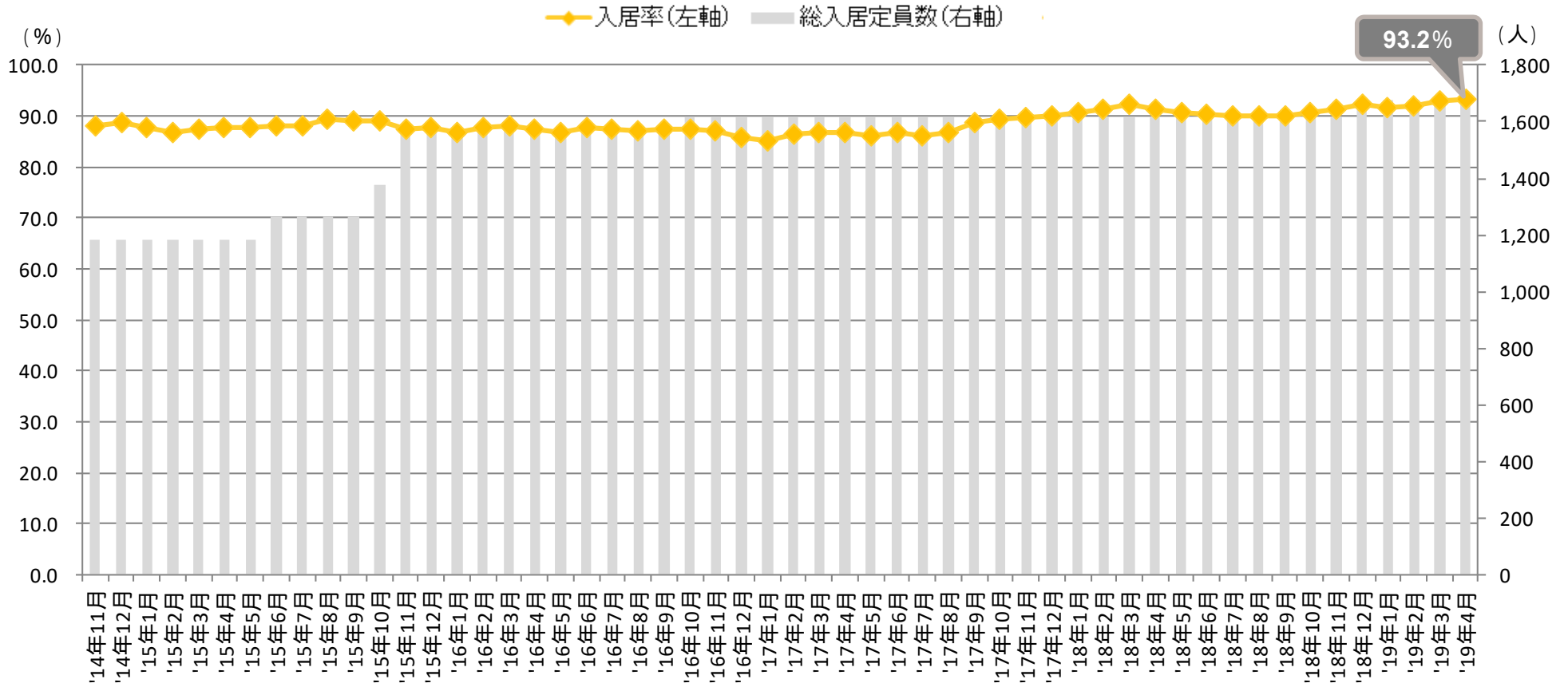
(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率





# 保有施設の状況：ポートフォリオ全体の入居率の推移

## 入居率の推移(全体)



### 入居率は安定推移

- 全体の入居率は、2018年10月末の90.6%から2019年4月末の93.2%へと2.6pt上昇。
- 期中平均は2018年10月期の90.2%から2019年4月期の92.2%へと2.0pt上昇。
- 入居率が低めであった一部施設の入居率が大幅改善したことにより、期末及び期中平均共に上場来の高水準で推移。

(注)「入居率」は、月末時点において、全施設にヒアリング済みの入居者数を入居定員数で除した数値を記載しております。



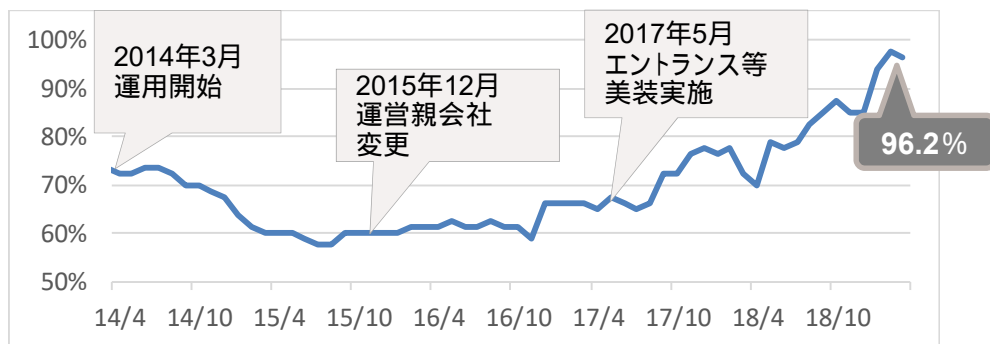
# ポートフォリオの入居率改善ケース

## SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央 (取得価格:1,170百万円)



オペレーター	SOMPOケア株式会社
所在地	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号
最寄り駅	JR横浜線「相模原」駅
居室戸数	80室
開設日	2008年8月1日

### SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央 入居率の推移



### 入居率改善経緯

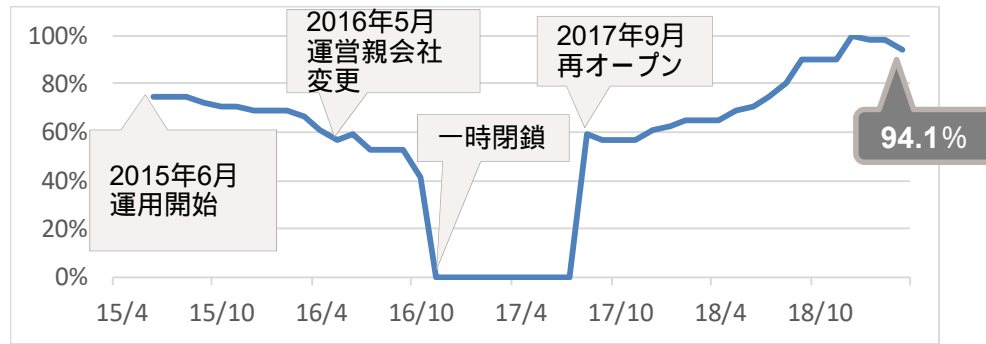
- 2014年3月取得後、競合施設の新規出店により入居率が低下。
- 2015年12月に運営会社の親会社が「ワタミ」から「損保ジャパン日本興亜ホールディングス(現・SOMPOホールディングス)」に交代。2016年4月に施設名を「SOMPOケアラヴィーレ」ブランドに変更。同年7月に運営体制変更及び入居一時金を廃止する新料金プランを設定すると共に、病院への営業エリアを拡大。また運用会社より提案の上、エントランス、共用廊下、駐車場等施設内美装工事を実施。
- 2016年9月以降徐々に入居率が回復し、2019年3月時点で96.2%に到達。

## みんなの家・中央区円阿弥 (取得価格:838百万円)



オペレーター	株式会社ウイズネット
所在地	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号
最寄り駅	JR埼京線「北与野」駅
居室戸数	51室
開設日	2014年4月1日

### みんなの家・中央区円阿弥 入居率の推移



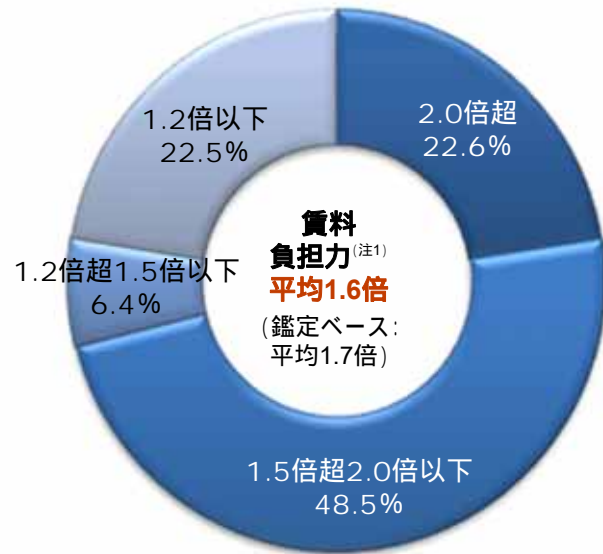
### 入居率改善経緯

- 2016年5月に「総合警備保障」が運営会社の「ウイズネット」を子会社化。2016年12月、エリア内全体で入居率が伸び悩むと共に、介護職員の採用難のため一時的に閉鎖。
- 2017年9月、3フロア中2フロアで再オープン。オペレーターの運営している施設より従業員及び入居者を集約すると共に営業体制を強化。運用会社としてモニタリングを継続。
- 従業員による紹介制度活用などにより、介護職員の定着を図りつつ、2018年6月全フロアの営業を開始。以降、入居率は回復し、2019年3月時点で94.1%に到達。

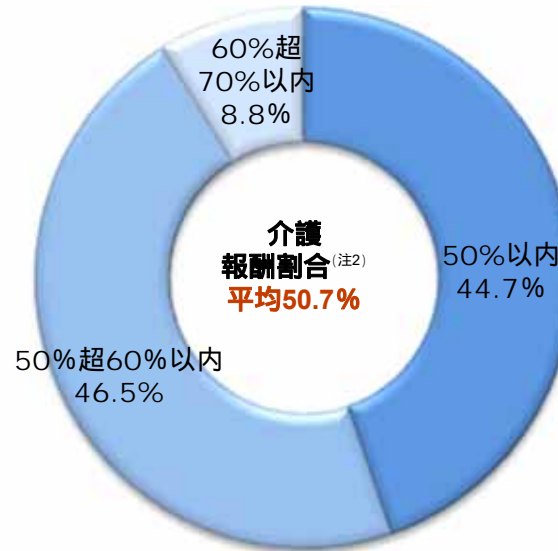


# 保有施設の状況(2019年4月末時点)

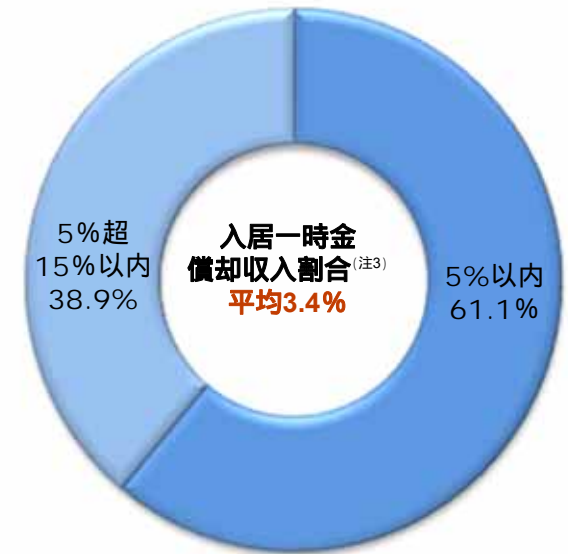
賃料負担力



介護報酬割合



入居一時金償却収入割合



(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しております。  
 \*EBITDAR = 営業利益+減価償却費+賃料

(注2) 「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しております。

(注3) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しております。

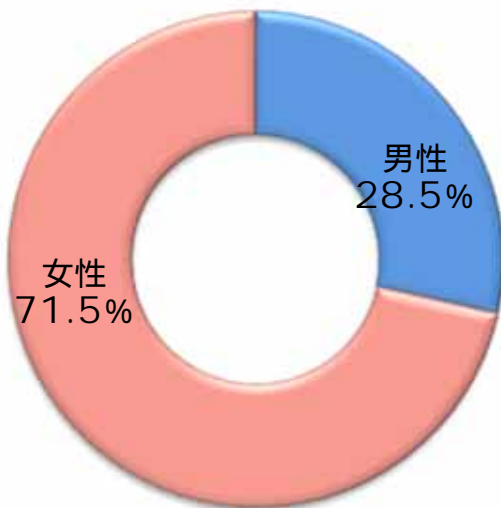
( )各データは、各オペレーターから開示された2018年4月から2019年3月における事業収支の情報に基づいております。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2018年1月から2018年12月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2018年3月から2019年2月における事業収支の情報に基づいております。



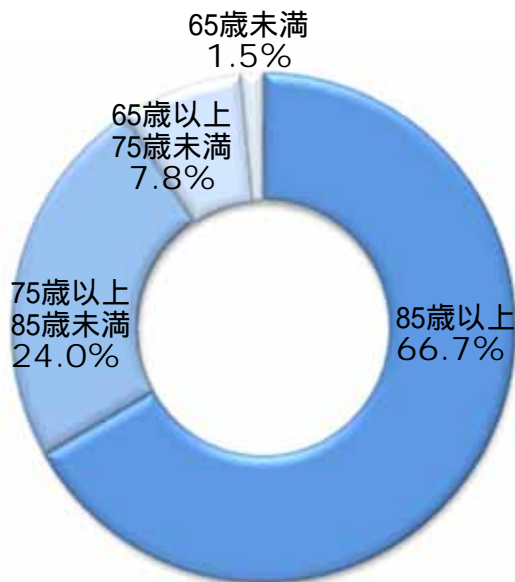


# 保有施設の入居者属性(2019年4月末時点)

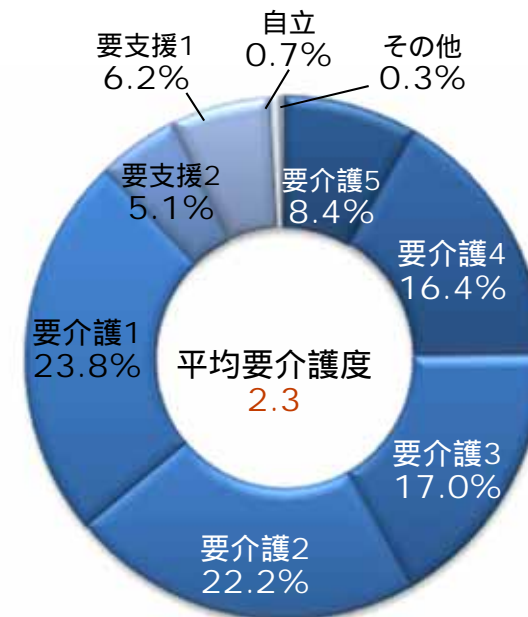
性別



年齢帯



要介護・支援度



(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しております。

(注2) 全入居者(「SOMPOケアラヴィール相模原中央」及び「SOMPOケアラヴィール衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しております。

(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しております。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、記載しております。

( ) データは運用会社が2019年5月時点で入手した重要事項説明書に表示された数値に基づいております。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しております。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しております。



# 保有施設の状況：各施設の料金体系

施設名	入居一時金(千円) <sup>(注1、2)</sup>	月額利用料(円) <sup>(注1、2)</sup>	重要事項説明書記載日
チャームスイート緑地公園	2,400 ~ 4,800	165,879 ~ 211,879	2019年5月1日
		245,879 ~ 251,879	
スーパー・コートJR奈良駅前 <sup>(注2)</sup>		155,080	2019年4月1日
SOMPOケアラヴィール広島光が丘	4,500 ~ 6,800	186,690	2019年4月1日
		261,690 ~ 300,020	
SOMPOケアラヴィール相模原中央		234,800 ~ 254,800	2019年4月1日
SOMPOケアラヴィール衣笠山公園	3,800 ~ 7,800	199,071	2019年4月1日
		262,401 ~ 329,071	
さわやか海響館		142,600 ~ 145,600	2019年4月1日
さわやか鳴水館 <sup>(注2)</sup>		106,440 ~ 141,440	2019年4月1日
さわやかはーとらいふ西京極		161,600 ~ 181,600	2019年4月1日
さわやか日の出館		196,820	2019年4月1日
さわやかリバーサイド栗の木		157,742	2019年4月1日
さわやか大畠参番館		122,300	2019年4月1日
ニチイケアセンター福島大森		162,743	2019年4月1日
ラ・ナシカあらこがわ	1,260 ~ 2,100	152,340 ~ 154,340	2019年4月1日
		189,340	
ヴェルジェ枚方		135,000	2019年4月17日
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		166,837	2019年4月1日
みんなの家・中央区円阿弥		162,400	2019年4月1日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2,000 ~ 4,000	165,780 ~ 173,340	2019年4月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	137,000 ~ 159,000	2019年4月1日
アルファリビング岡山後楽園	1,620 ~ 2,850	148,000 ~ 189,000	2019年4月1日
アルファリビング高松駅前	1,200	157,000 ~ 180,000	2019年4月1日
アルファリビング高松百間町	1,200	160,000 ~ 205,000	2019年4月1日
そんぼの家 西田辺駅前		195,500	2019年4月1日
イリーゼ狛江・別邸		227,000 ~ 248,000	2019年2月1日

(注1)「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しております。「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しております。「入居一時金」がある施設については、入居一時金方式を記載、「入居一時金」と「月額利用料」をそれぞれ記載、「入居一時金」がない施設については月払い方式を記載しております。

(注2)さわやか鳴水館(改定前月額利用料:103,440円~138,440円)、スーパー・コートJR奈良駅前(改定前月額利用料:150,080円)は2019年4月にそれぞれ料金改定を行っております。





# 各物件の残存賃貸借契約期間

オペレーター	物件名称	契約満了日	残存賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>
HITOWAケアサービス	イリーゼ狛江・別邸	2047年1月31日	27.8年
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	2044年3月31日	24.9年
	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	2037年2月28日	17.8年
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	2039年7月14日	20.2年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	2038年8月28日	19.3年
シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2035年11月30日	16.6年
あなぶきメディカルケア	アルファリビング岡山西川緑道公園	2035年6月30日	16.2年
	アルファリビング岡山後楽園		
	アルファリビング高松駅前		
	アルファリビング高松百間町		
SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2034年9月11日	15.4年
	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	14.9年
	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		
	そんぼの家 西田辺駅前	2027年3月31日	7.9年
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	15.6年
	さわやかリバーサイド栗の木		
	さわやか大島参番館		
	さわやか海響館	2034年3月27日	14.9年
	さわやか鳴水館		
	さわやかはーとらいふ西京極		
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	2034年3月31日	14.9年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	14.9年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	8.9年
平均残存期間			16.3年

(注1) 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しております。

(注2) 契約形態は、全て普通賃貸借契約です。

(注3) 「残存賃貸借契約期間」は2019年4月30日時点での残存期間を示します。「平均残存期間」は取得価格にて加重平均した上、小数第2位四捨五入して算出しております。



# 2019年4月期のリニューアル物件

## SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央 (取得価格:1,170百万円)



- 立地特性  
JR横浜線「相模原」駅  
約1.2km
- 物件特性  
本物件は、要介護者向け  
居室の標準的な広さとな  
る18㎡以上の居室を提供  
しており、居室設備として  
洗面台、トイレ、ベッドを備  
えています。

### 外壁改修を実施 < 工事金額:14百万円 >



< 施工前 >



< 施工後 >

- 「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」は築後10年経過し、周辺の競合物件との競争力を下げないため、美観維持の修繕工事を行いました。
- 必要な修繕工事をプロアクティブに実施することで、入居者及びそのご家族に加え、施設従業員の満足度向上にもつながり、オペレーターとのリレーション強化にもつながっています。

## チャームスイート緑地公園 (取得価格:1,950百万円)



- 立地特性  
北大阪急行南北線「緑地公園」駅  
約1.4km
- 物件特性  
本物件では大規模施設の強みを  
生かし、共用部分は余裕のある  
構造となっています。各階の食堂  
スペースのほか、施設最上階(5  
階)にはホールを設置して、アク  
ティビティ等に利用されています。

### 居室エアコンを交換 < 工事金額:3百万円 >



< 交換前 >



< 交換後 >

- 「チャームスイート緑地公園」では、築後10年経過し、計50台の居室内エアコン交換を実施しました。
- 集中購買によりコスト削減を図ると共に、劣化したエアコンを積極的に交換することで省エネ化を実現します。夏前に交換することで、入居者様に居室内で快適に過ごして頂けます。



# Section 3

## 外部成長



# 2019年4月期(第10期)取得物件

## イリーゼ狛江・別邸(一部取得)

**取得価格:** 394.5百万円 (取得日: 2018年12月20日、準共有持分30%)  
**オペレーター:** HITOWAケアサービス株式会社  
**施設の類型:** 介護付有料老人ホーム



人口が集中する東京立地における初の物件取得

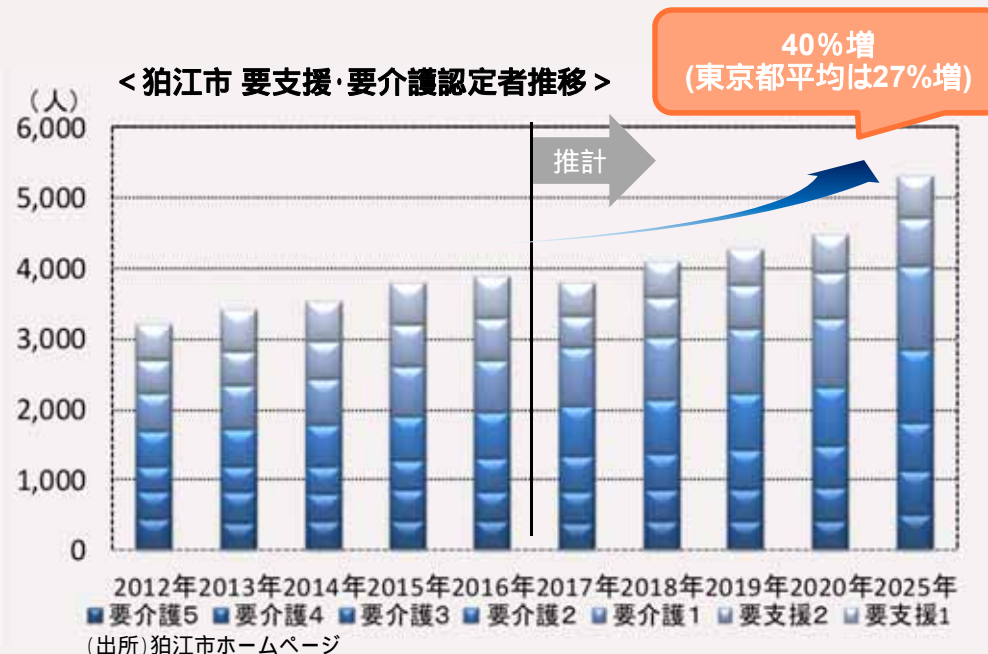
所在地	東京都狛江市東野川一丁目32番5号	鑑定価格	399百万円(注1)
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	鑑定NOI 利回り	4.6%
準共有者	合同会社DAヘルスケア2	地積	2,475.48m <sup>2</sup> (注2)
居室数	59室	延床面積	2,016.73m <sup>2</sup> (注2)
入居率	98.3%(2018年7月1時点重要事項説明書)	建築時期	2017年1月

(注1)2018年12月1日時点。準共有持分30%相当として算出。(注2)1棟全体の数値

- 立地特性**  
施設内は、様々な草花が効果的に植栽され、周辺の野川緑道沿いは桜並木通りとなっており、物件東側のきたみふれあい広場と共に趣ある地域環境が形成されている。
- 地域特性**  
本物件の3Km圏内は狛江市全域と調布市の一部並びに世田谷区の一部が含まれ、75歳以上高齢者数は122千人、2市1区の総人口に占める割合は32.6%となる。なお狛江市の75歳以上高齢者数は、2018年の10.6千人から2025年に12.4千人になると見込まれている。
- 物件特性**  
本物件は2017年竣工と築浅であり、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えている。

## 狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率

2017年の狛江市の要支援・要介護認定者数は3,778人、2020年には4,470人(2017年比+18%)へと推移し、2025年には5,296人(2017年比+40%)になると推計。  
 東京都全体では、要支援・要介護認定者数は2017年に591,631人、2025年に748,703人(+27%)と推計されており、狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率の方が大きい。



## (参考) < 狛江市 人口推計 >

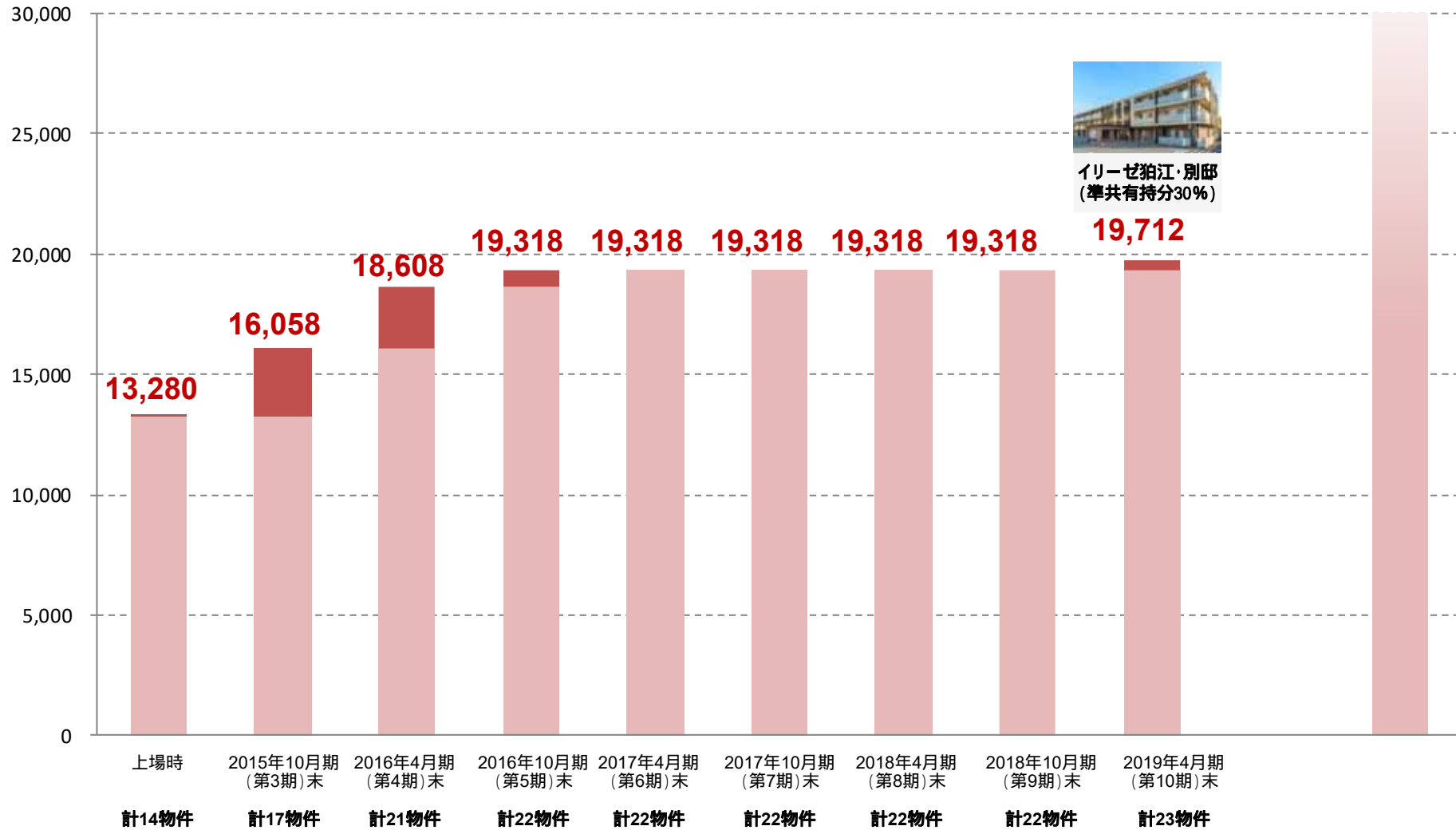
	2017年	2020年 (推計)	2025年 (推計)
総人口(人)	81,633	81,813	81,566
高齢者人口(人)	19,670	20,064	20,495
高齢化率	24.1%	24.5%	25.1%
要支援・要介護認定者数(人)	3,778	4,470	5,296
総人口に対する比率	4.6%	5.5%	6.5%



# 資産規模の推移

## 厳選した物件取得による外部成長

(百万円)





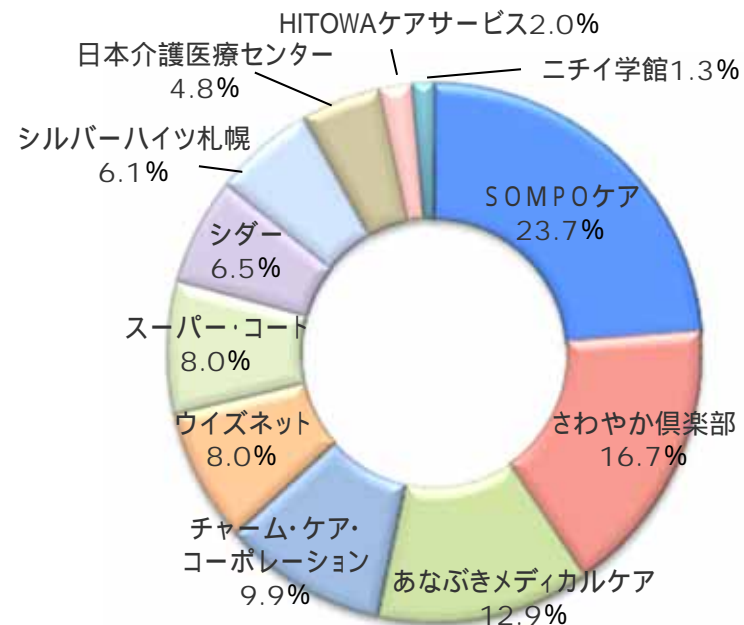


# オペレーター一覧

## 高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	運営施設総数 (注1、2) (件)	運営居室総数 (注1) (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	428	13,910	1973年8月	東証一部上場会社
SOMPOケア	424	25,942	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
ウイズネット	124	3,493	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
HITOWAケアサービス	114	6,911	2006年11月	-
さわやか倶楽部	85	4,943	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	51	3,596	1984年8月	東証一部上場会社
スーパー・コート	48	3,209	1995年5月	-
シダー	42	2,254	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
あなぶきメディカルケア	30	1,338	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
日本介護医療センター	21	905	1997年10月	-
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年12月	-

オペレーターの分散状況



一つのオペレーターと賃貸借契約を締結する資産規模  
**40%以下**

(注) 取得価格総額に対するオペレーター毎の取得価格の合計比率を、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注1) 「運営施設総数」及び「運営居室総数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2019年4月末時点)から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅について施設数及び居室数を取得しております。

(注2) オペレーターの運営施設数順に記載しております。



# ポートフォリオマップ

保有物件は14都道府県に分散

**三大都市圏**

**1**  
  
チャームスイート  
緑地公園  
大阪府晋中市

**2**  
  
スーパーコート  
JR奈良駅前  
奈良県奈良市

**3**  
  
SOMPOケアラヴィーレ  
相模原中央  
神奈川県相模原市

**4**  
  
SOMPOケアラヴィーレ  
衣笠山公園  
神奈川県横浜市長谷区

**5**  
  
みんなの家  
西田駅前  
大阪府大阪市

**6**  
  
さわやかはーとらいふ  
西京橋  
京都府京都市

**中核都市部**

**7**  
  
SOMPOケアラヴィーレ  
五島光が丘  
兵庫県淡路市

**8**  
  
さわやか海音館  
福岡県北九州市

**9**  
  
さわやか清水館  
福岡県北九州市

**10**  
  
さわやかの出館  
新潟県新潟市

**11**  
  
さわやかリバーサイド  
葉の木  
新潟県新潟市

**12**  
  
さわやか大船夢音館  
福岡県北九州市

北海道地方  
1物件

中部地方  
3物件

中国地方  
3物件

東北地方  
1物件

関東地方  
5物件

近畿地方  
5物件

四国地方  
2物件

九州地方  
3物件

(注) 赤丸は三大都市圏、青丸は中核都市部を示します。  
施設名の背景はオレンジが介護付有料老人ホーム、ブルーが住宅型有料老人ホーム、黄緑がサービス付き高齢者向け住宅を示します。

## 投資方針

地域区分	定義	組入比率の目安	組入比率(*)
三大都市圏	東京圏: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏: 愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上	61.8%
中核都市部	人口20万人以上の都市(三大都市圏を除く)	50%以下	38.2%
その他	人口20万人未満の都市(三大都市圏及び中核都市部を除く)	10%以下	0.0%

(\*) 組入比率は取得価格を基準とします。



# パイプラインの拡充

大和証券グループ(スポンサー)が組成したブリッジファンド及び大和ACAヘルスケアをパイプラインとした物件取得の拡大

## スポンサーのブリッジファンド

< 総額約240億円のパイプライン(一部) >



ニチイホーム勝どき



あいらの杜東大船



プレザングラン南雪谷



イリーゼ泊江・別邸  
(準共有持分70%)



アルファリビング  
高松紺屋町



(仮称) 鎌倉山プロジェクト

## 大和ACAヘルスケア

< スポンサーが66%出資する大和ACAヘルスケアとパイプラインサポート契約締結 >

- 今後、大和ACAヘルスケアが組成するファンドからの物件取得を目指す

スポンサー

大和証券グループ本社

出資  
(66%)



大和ACAヘルスケア株式会社

【事業内容】 国内の介護施設・病院への投資

- 将来性のある介護関連不動産及び病院不動産への投資
- ヘルスケア不動産を自己所有している運営事業者への投資  
(医療法人、介護事業者等の事業承継)

既存施設及び  
開発・ハリーアップ物件



将来的な  
パイプライン

投資法人

日本ヘルスケア投資法人  
Nippon Healthcare Investment Corporation





# (ご参考) 大和証券グループによるオリックス・リビング買収について

大和証券グループ(スポンサー)がオリックス・リビング株式会社の子会社化を発表(2019年3月)

2019年5月21日公表 大和証券グループ2019年度経営戦略説明会資料より抜粋

## オリックス・リビング買収による高齢者のお客様へのソリューション提供

### オリックス・リビング株式会社の発行済全株式を取得し、子会社化を決定 事業ポートフォリオの多角化、既存事業とのシナジー、SDGsの観点から踏まえた投資を実施

オリックス・リビングの買収 (2019 年度上期中のクロージングを想定)

大和証券グループ本社 **100%取得** オリックス・リビング株式会社

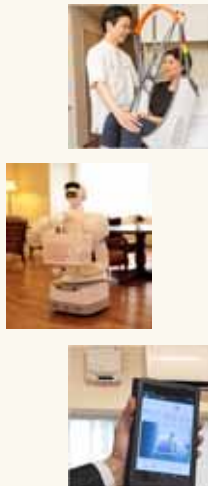
買収の狙い

事業ポートフォリオ多角化、既存事業とのシナジー、SDGsの観点も踏まえた投資の実施

名称	オリックス・リビング株式会社
事業内容	有料老人ホーム・高齢者向け賃貸住宅の運営
運営施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「グッドタイム リビング」「プラテシア」の施設名称で32施設（居室数2,726室）を展開</li> <li>✓ 運営居室数は住宅型有料老人ホーム第5位</li> <li>✓ 介護サービスへのロボット・ICT機器活用のパイオニア</li> </ul>

関東地区運営施設(17件)

関西地区運営施設(15件)



リテールビジネスのソリューション力向上

事業ポートフォリオの更なる多角化・拡大

高齢のお客様に対するソリューション強化

入居者・ご家族とのリレーション向上  
大和証券のお客様への施設紹介

SDGsへの貢献

日本の優先課題である「健康・長寿の達成」に寄与

既存事業ポートフォリオ

不動産AMビジネスの強化

運用資産規模の更なる拡大

不動産AMビジネスのポートフォリオ拡大・多様化



Section 4

財務の状況



# 有利子負債の状況(2019年4月期末)

## 有利子負債の状況(2019年4月期末時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 <sup>(注1)</sup>	借入日	返済期限
1年内返済 予定の 長期借入金	りそな銀行 <sup>(注2)</sup>	1,200	固定	0.532%	2014年11月5日	2019年10月31日
	みずほ銀行 <sup>(注2)</sup>	1,000		0.532%		
	みずほ信託銀行 <sup>(注2)</sup>	700		0.532%	2016年4月28日	2020年4月30日
	三井住友信託銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.138%		
長期 借入金	みずほ銀行 <sup>(注2)</sup>	500	固定	0.524%	2015年6月1日	2020年5月29日
	みずほ信託銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.524%		
	武蔵野銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.524%	2015年10月15日	2020年10月30日
	りそな銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.474%		
	みずほ銀行 <sup>(注2)</sup>	800		0.402%	2017年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 <sup>(注2)</sup>	500		0.265%		2020年10月30日
	武蔵野銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.365%	2018年9月28日	2022年4月28日
	新生銀行 <sup>(注2)</sup>	500		0.467%		2023年9月29日
	三井住友信託銀行 <sup>(注2)</sup>	1,200		0.390%	2018年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 <sup>(注2)</sup>	400		0.390%		2023年9月29日
	新生銀行 <sup>(注2)</sup>	300		0.467%		
	第一生命保険	200		0.480%		
	合計 8行			9,800	-	-

LTV<sup>(注)</sup>  
46.6%

平均残存年限<sup>(注)</sup>  
2.0年

(注) LTV及び平均残存年限は2019年4月期末時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しております。なお、LTVは総資産ベースにて算出しております。

### 長短比率

1年内返済予定の長期借入金

34.7%



長期借入金  
65.3%

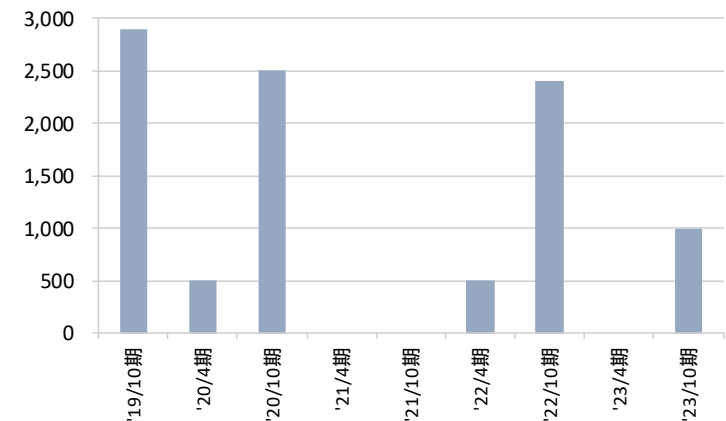
### 固定金利と変動金利の比率



固定金利  
100.0%

### 借入金返済スケジュール

(百万円)



(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しております。

(注2) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しております。



# 投資主優待制度の概要

テナントである  
オペレーターの協力のもと、  
2019年4月期末時点の投資主の  
方々に投資主優待を実施



- 入居一時金割引  
(入居一時金から20万円割引、  
入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃  
の1ヶ月分を割引)
- 体験入居無料(1泊2日)



- 前払金プランの契約の場合：  
前払金の3%を割引
- 月払いプランの契約の場合：  
月額利用料金のうち家賃相当  
額の3%を割引(契約終了ま  
で)。



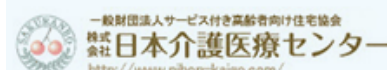
- 初月利用料の10%割引
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- ニューヨーク大学プロフェッショナル学  
部 アメリカン・ランゲージ・インスティ  
テュート東京校：  
入学金無料・受講料割引
- ニチイライフ：  
家事・育児・自費介護サービスの割引



- 体験入居無料(1泊2日)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



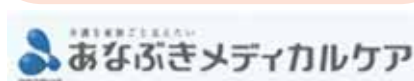
- 体験入居無料(1泊2日食事付)



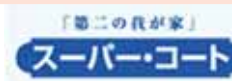
- 入居費用割引  
(入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)



- 入居一時金割引(5%引き)
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 本投資法人保有のオペレーター運用  
物件への新規入居者に家具を贈呈  
(あなぶきメディカルケア株式会社指定家具カタログ  
より選択)
- 5万円相当(税抜き)
- 5万円を超える場合は、差額を実費  
精算
- 5万円以内であれば、2つ以上選択  
することも可能



- 体験入居無料(1泊2日食事付)  
1回に限り
- 日帰り(昼食付)施設見学無料  
1回に限り
- 入居契約者には月額利用料に  
対して5万円のキャッシュバック



- 日帰り(昼食付)施設見学無料
- 入居月額利用料無料(家賃相当  
額2ヶ月分)



# メモランダム



# Section 5

## ESGへの取組み





# ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

- 本投資法人の資産運用会社は、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs 2018 ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標 (SDGs)」の達成に取り組んでおります。

## 持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)

SDGsは、2015年9月の国連サミットで全会一致で採択された国際目標。持続可能で、多様性と包摂性のある社会を実現するため、2030年を年限とする「17のゴール・169のターゲット・232の指標」から構成され、「誰一人として取り残さない」ことが誓われている。

特徴は以下の5つ。

普遍性	先進国を含め、全ての国が行動
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し「誰一人取り残さない」
参画型	全てのステークホルダーが役割を
統合性	社会・経済・環境に統合的に取り組む
透明性	定期的にフォローアップ

出所：外務省HP



### Passion for SDGs 2018～大和証券グループSDGs宣言～

大和証券グループは、2015年に国連にて採択された「SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))」を、世界を牽引する重要な目標と捉え、当社グループビジネスを通じ、企業の経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組んでまいります。

#### ● 共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

#### ● ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

#### ● 多様な人材の育成と働き方の実現

ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

#### ● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。



# ESGへの取組み 環境 (Environment)

- 本投資法人は、SDGs推進本部策定のSDGs実施指針で日本の優先課題とされている「健康・長寿の達成」の中の「すべての人に健康と福祉を」に寄与しています。
- 本資産運用会社では、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組みを重要な経営課題と位置付けております。



## ESGに関する方針 (2019年3月に制定)

- 本投資法人は、資産運用に当たり、ESG（「環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance)」）を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し以下の項目に注力してまいります。

### 1. 環境保護への取組み (Environment)

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取組みを積極的に推進します。

### 2. 社会とのつながり (Social)

すべてのステーク・ホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

### 3. 企業統治 (Governance)

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。

## 環境 (Environment)



### 省エネルギーへの取組み

#### 太陽光パネルの設置



【みんなの家・中央区円阿弥】

年間発電量カバー率  
**30.3%**

2018年1月～12月実績値

#### 照明のLED化



【ヴェルジェ枚方】

年間照明設備消費電力圧縮率  
**68.0%**

LED化によるメーカー想定

#### エアコン交換



【チャームスイート緑地公園】

消費電力圧縮率  
**15.3%**

エアコン交換によるメーカー想定





# ESGへの取組み 社会 (Social)/ ガバナンス (Governance)

## 社会 (Social)



### オペレーター意見交換会 / 地域社会との交流

2019年1月 オペレーター意見交換会開催

運用会社が主催のオペレーター2社間意見交換会を開催。さわやかおおみや館、みんなの家・大宮つつじヶ丘公園を内覧。施設運営や各社取り組みについて意見交換。今後も継続的に実施予定。

参加オペレーター：株式会社さわやか倶楽部、株式会社ウイズネット



2019年3月 デイサービス内覧会参加

2018年10月開設。運用会社、PM会社で内覧会参加。実践的なりハビリテーション訓練や脳トレプログラムを実際に体験。ケアマネージャー、地域住民、従業員、入居者と交流。



## ガバナンス (Governance)

### コーポレートガバナンス

- 本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

### コンプライアンス体制

- 業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ、誠実かつ公正な企業活動に注力しております。



# Appendix

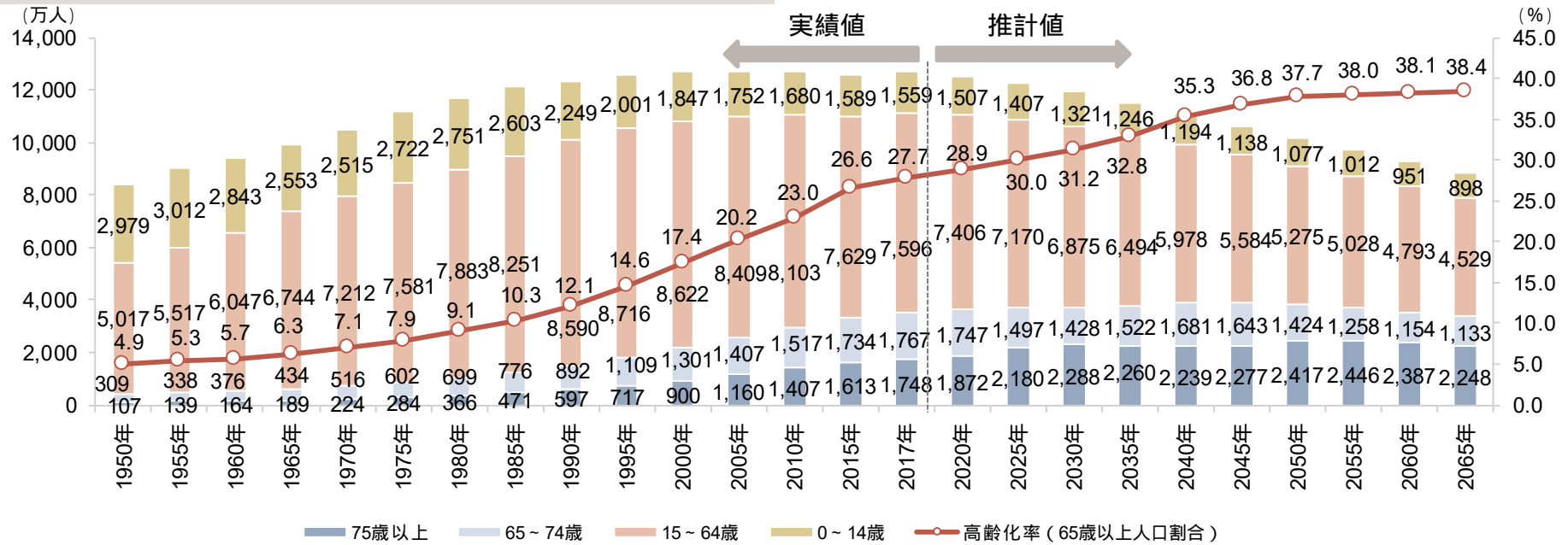


# メモランダム

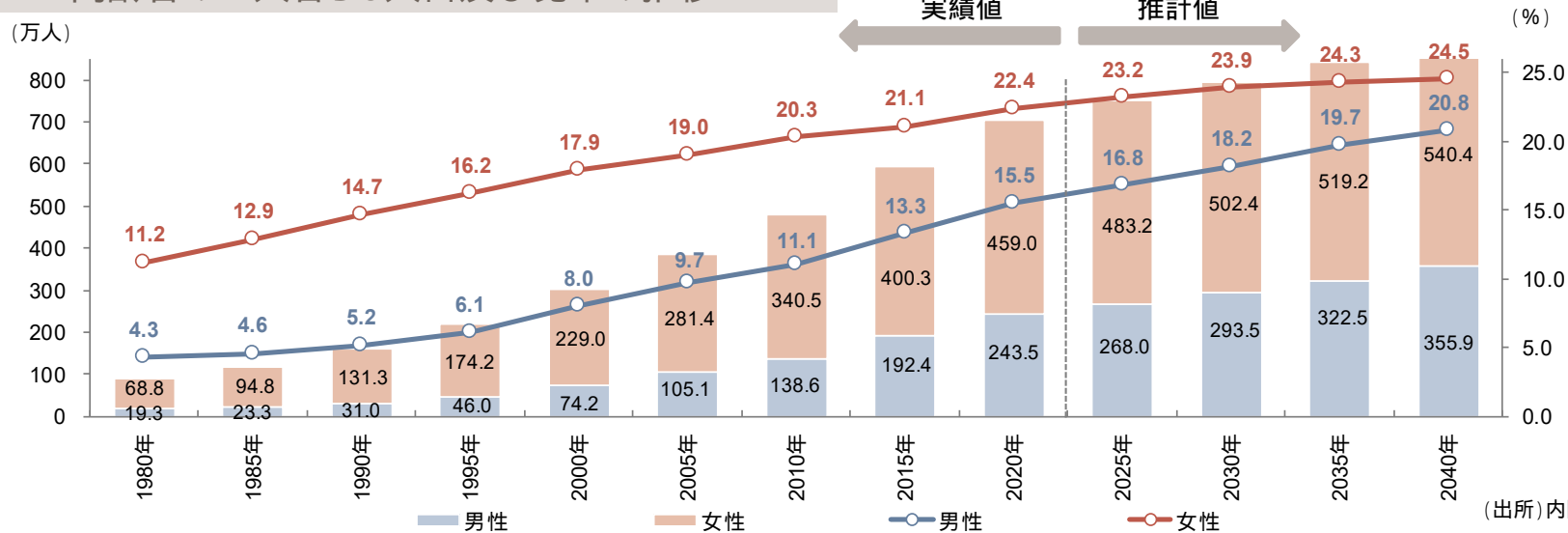


# (ご参考)ヘルスケア施設を取り巻く状況：高齢化社会の進展

## 年齢別国内人口動態



## 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



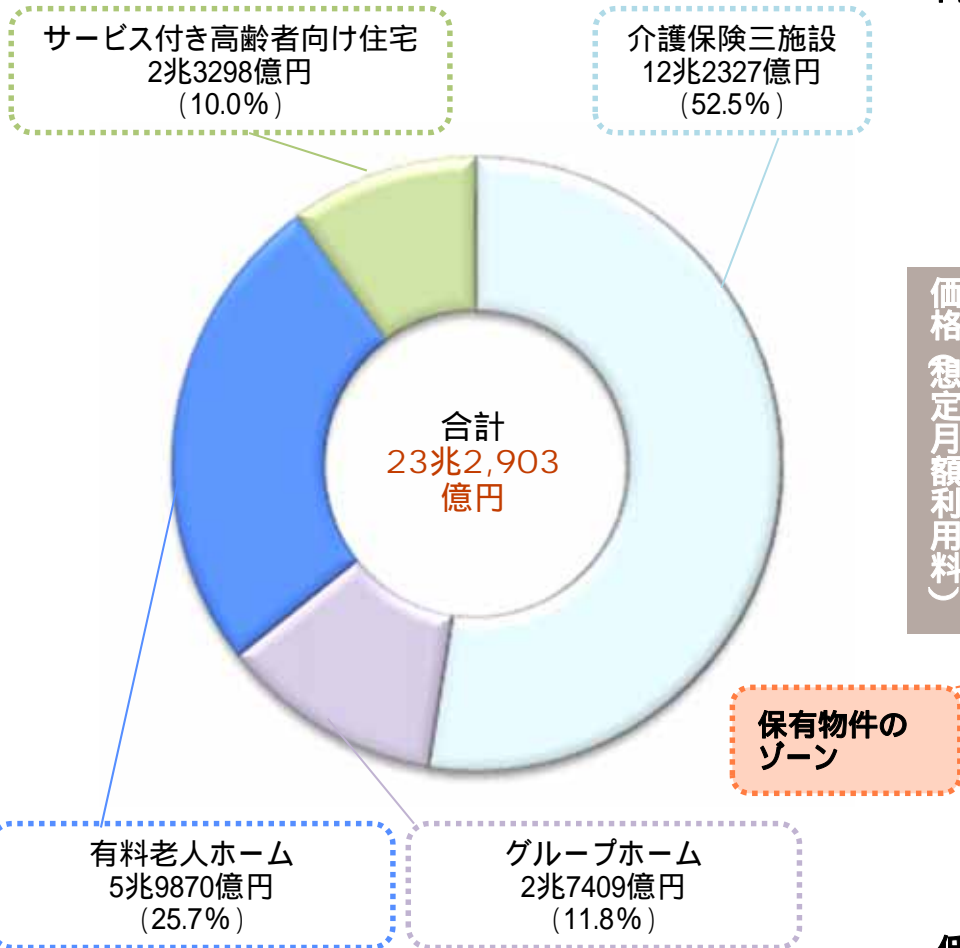
(出所)内閣府「平成30年版高齢社会白書」



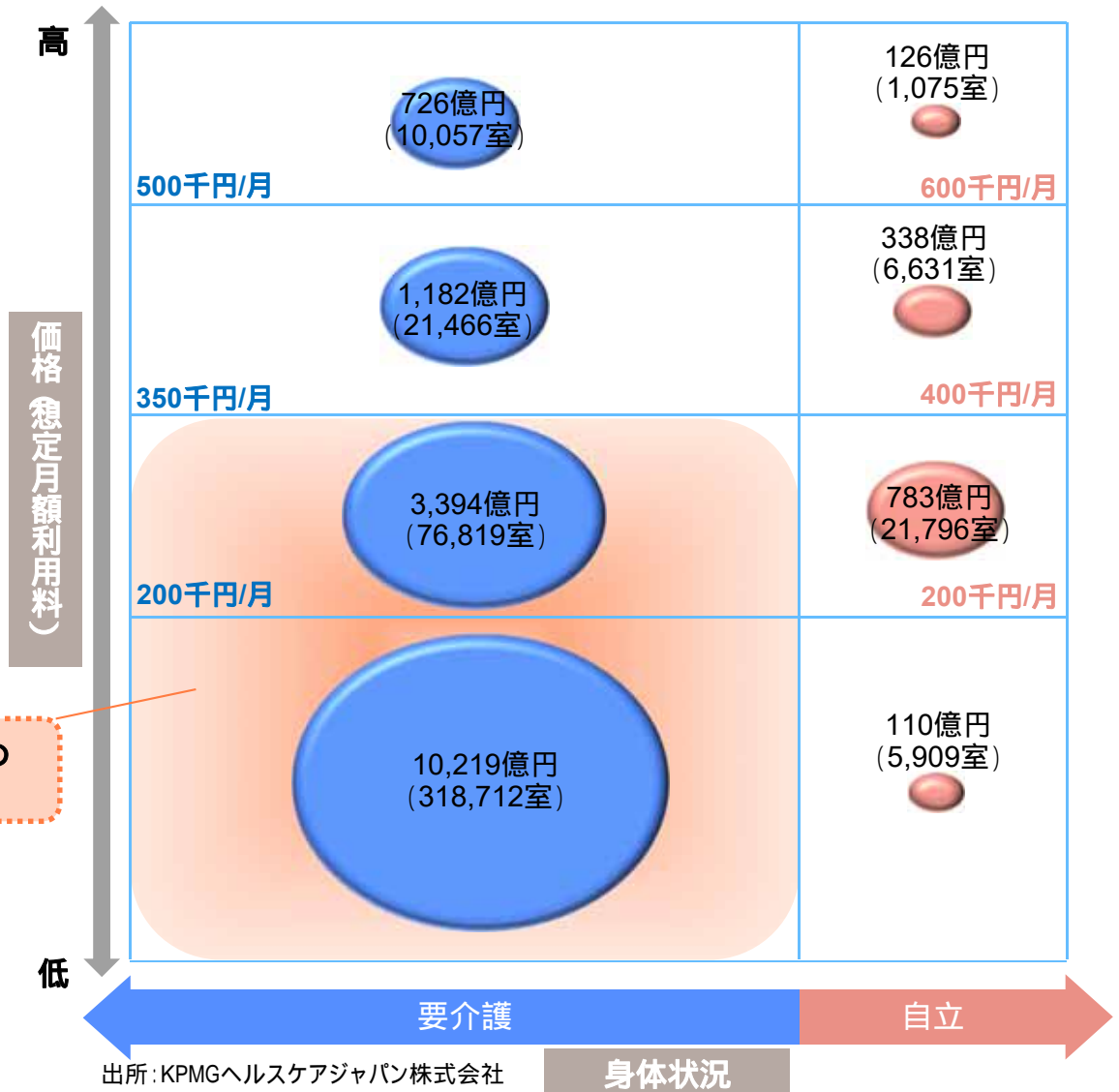
# ヘルスケア施設の不動産市場規模と有料老人ホーム価格別売上高

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の不動産市場規模は8兆円。本投資法人の拡大余地は大きい

### ヘルスケア施設の不動産市場規模(2017/10時点)



### 価格別売上高(有料老人ホーム介護・自立) (2017/6時点)



出所: KPMGヘルスケアジャパン株式会社

身体状況



# オペレーターの継続評価とモニタリング体制

## オペレーターの厳選な選定、投資後のモニタリング

### 物件取得時のオペレーター評価項目

- 毎オペレーターが提供するサービスの質及び種類
- オペレーターの信用力及び運営力

#### 定量面

- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
  - ・オペレーターのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
  - ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

#### 定性面

- ・オペレーターの情報開示姿勢
  - ・オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等
  - ・ヘルスケア施設における強み・人員確保体制
  - ・施設従業員の労働環境や雇用環境
  - ・オペレーター及び各施設におけるコンプライアンス体制
- (各項目はオペレーターからの資料提供、ヒアリング及び外部専門家による調査等を活用)

### 継続的な施設管理・モニタリング体制

- 運用会社はPM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める
- 施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施

◆ モニタリング(年2回以上)...毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施。

◆ ヒアリング(年1回以上)...オペレーターの施設長及び介護従事者に下記の項目を確認。  
入居者対応  
従業員の研修体制  
ガバナンス状況  
(虐待防止項目等を含む)

#### <施設モニタリング>

・ニチイケアセンター  
福島大森(2019/4)



・さわやかハートライフ  
西京極(2019/4)



・スーパー・コート  
JR奈良駅前(2019/4)



・イリーゼ泊江・別邸  
(2019/4)



**優良オペレーターが運営する優良なヘルスケア施設の提供**





# 介護報酬改定の推移

改定期期	主な変更点	改定率
2005年度改定 (2005年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■在宅と施設サービスの公平性確保等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢居住費・食費に関連する介護報酬の見直し</li> </ul> </li> </ul>	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■自立支援と在宅介護の促進等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢介護予防、リハビリテーションの推進                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等</li> </ul> </li> <li>➢中重度者への支援強化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・訪問介護や訪問看護における重度者向けの対応への加算等</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	0.5%      [ 2.4%] [在宅: 0.1%] [ 1.0%] [施設: ±0.0%] [ 4.0%] [ ] : 2005年度改定を含めた率
2009年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護従事者の処遇改善等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢介護従事者の人材確保・処遇改善                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	+ 3.0% [在宅: + 1.7%] [施設: + 1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護従事者の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢処遇改善加算の創設</li> <li>➢24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設</li> </ul> </li> </ul>	+ 1.2% [在宅: + 1.0%] [施設: + 0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■消費税率引上げに伴う負担増への対応</li> </ul>	+ 0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組               <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>➢介護従事者確保対策の促進</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> </li> </ul>	2.27% [在宅: 1.42%] [施設: 0.85%]
2017年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■介護従事者の処遇改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢介護従事者の経験若しくは資格等に応じて昇給する仕組みを新たに構築し、月額平均1万円相当の処遇改善を実施</li> </ul> </li> </ul>	+ 1.14% [在宅: + 0.72%] [施設: + 0.42%]
2018年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■質が高く効率的な介護の提供体制の整備を推進               <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・重度化防止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> </li> </ul>	+0.54%



# オペレーターのご紹介



会社名	株式会社ニチイ学館
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地
代表者	代表取締役社長 森 信介
設立年月日	1973年8月
資本金	11,933百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証1部、証券コード：9792）
事業概要	医療関連事業、介護事業、保育事業、ヘルスケア事業、教育事業、セラピー事業、グローバル事業



ニチイケアセンター福島大森



会社名	SOMPOケア株式会社
本店所在地	東京都品川区東品川四丁目12番8号
代表者	代表取締役社長執行役員 遠藤 健
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
属性（上場市場）	SOMPOホールディングス株式会社（東証1部、証券コード：8630）の子会社
事業概要	有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業
親会社	SOMPOホールディングス株式会社



SOMPOケア ラヴィール 衣笠山公園



SOMPOケア ラヴィール 広島光が丘



SOMPOケア ラヴィール 相模原中央



そんぼの家 西田辺駅前



会社名	株式会社さわやか倶楽部
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区熊本二丁目10番10号
代表者	代表取締役 内山 文治
設立年月日	2004年12月
資本金	200百万円
属性（上場市場）	株式会社ウチヤマホールディングス（東証1部、証券コード：6059）の子会社
事業概要	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護、小規模多機能型居宅介護、通所介護、訪問介護、居宅介護支援等
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス



さわやか日の出館



さわやか大島参番館



さわやか鳴水館



さわやか海響館



会社名	株式会社シダー
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目7番19号
代表者	代表取締役社長 座小田 孝安
設立年月日	1981年4月
資本金	432百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、証券コード：2435）
事業概要	通所介護、特定施設入居者生活介護、訪問看護、訪問介護、居宅介護支援、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護



ラ・ナシカあらこがわ





# オペレーターのご紹介



会社名	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
本店所在地	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号
代表者	代表取締役社長 下村 隆彦
設立年月日	1984年8月
資本金	684百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証1部、証券コード:6062）
事業概要	介護付有料老人ホーム運営、住宅型有料老人ホーム運営



チャームスイート緑地公園



会社名	株式会社スーパー・コート
本店所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目7番7号
代表者	代表取締役 山本 健策
設立年月日	1995年5月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホーム/高齢者住宅の運営・管理、ビル・マンションの運営・管理、賃貸マンションの企画・設計・施工
親会社	株式会社スーパーホールディングス



スーパー・コート  
JR奈良駅前



会社名	株式会社日本介護医療センター
本店所在地	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号
代表者	代表取締役 谷口 優亮
設立年月日	1997年10月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	居宅介護支援事業、訪問介護、高齢者マンションの運営、福祉用具の販売・レンタル、高齢者マンションの企画、設計、施工、アドバイザー、マンション管理・運営、仲介売買賃貸



ヴェルジェ枚方



会社名	株式会社ウイズネット
本店所在地	埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目795番地
代表者	代表取締役社長 宮澤 裕一
設立年月日	1998年1月
資本金	390百万円
属性（上場市場）	総合警備保障株式会社（東証1部、証券コード:2331）の子会社
事業概要	認知症グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホーム、通所介護、短期入所生活介護、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問介護、訪問看護、地域包括支援センターおよび認可保育園の運営・管理
親会社	総合警備保障株式会社



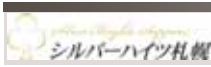
みんなの家・  
大宮つじヶ丘公園



みんなの家・  
中央区円阿弥




# オペレーターのご紹介

	
会社名	株式会社シルバー・ハイツ札幌
本店所在地	北海道札幌市豊平区福住三条三丁目41番地
代表者	代表取締役 金子 洋文
設立年月日	1961年12月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホームの経営、介護保険法に基づく居宅サービス事業、介護保険法に基づく居宅介護支援事業、不動産売買、斡旋、賃貸及び管理等




シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

	
会社名	HITOWAケアサービス株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号
代表者	代表取締役社長 袴田 義輝
設立年月日	2006年11月
資本金	100百万円
属性（上場市場）	HITOWAホールディングス株式会社（未上場）の子会社
事業概要	有料老人ホームの運営・サービス付き高齢者向け住宅の運営・居宅介護支援事業・居宅サービス事業・訪問介護
親会社	HITOWAホールディングス株式会社



イリーゼ狛江・別邸

	
会社名	あなぶきメディカルケア株式会社
本店所在地	香川県高松市磨屋町2番地8
代表者	代表取締役社長 大谷 佳久
設立年月日	2009年6月
資本金	80百万円
属性（上場市場）	穴吹興産株式会社（東証1部、証券コード：8928）の子会社
事業概要	介護関連事業（介護事業、有料老人ホーム等の運営）、不動産管理業、広告事業他
親会社	穴吹興産株式会社



アルファリビング  
阿山西川緑道公園



アルファリビング  
岡山後楽園



アルファリビング  
高松駅前



アルファリビング  
高松百間町



# オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	介護付き有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	S O M P O ケア	275	17,271	3	91	132	7,649	431	25,487
2位	A社	251	13,338	60	3,564	2	109	316	17,061
3位	ニチイ学館	140	8,529	2	100	6	238	427	13,867
4位	B社	128	8,089	43	2,705	1	51	172	10,845
5位	C社	79	6,461	33	3,047	0	0	113	9,520
6位	D社	18	1,180	11	269	16	430	181	7,955
7位	HITOWAケアサービス	47	2,775	52	3,276	8	554	112	6,686
8位	E社	21	1,864	16	1,230	2	163	85	6,100
9位	F社	9	630	1	26	0	0	288	5,982
10位	G社	78	4,787	7	490	5	253	102	5,909
11位	H社	8	227	7	179	98	5,341	116	5,792
12位	I社	29	1,452	3	106	107	3,617	139	5,175
13位	J社	13	3,747	4	1,164	0	0	17	4,911
14位	ウチヤマホールディングス(注3)	53	3,703	15	921	0	0	81	4,838
15位	K社	50	3,525	8	467	5	273	68	4,373
16位	ALSOKグループ(注4)	46	2,165	4	148	6	215	139	4,183
17位	L社	38	1,759	6	122	8	293	159	4,132
18位	M社	0	0	0	0	128	3,998	128	3,998
19位	N社	27	2,118	0	0	16	1,141	81	3,970
20位	O社	3	290	0	0	1	20	21	3,510
21位	P社	36	2,082	0	0	0	0	106	3,414
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	42	2,894	4	320	0	0	46	3,214
23位	Q社	8	369	16	366	3	118	87	3,148
24位	スーパー・コート	17	1,097	27	1,958	1	59	45	3,114
25位	R社	22	1,717	12	650	5	296	44	2,735
26位	S社	3	111	4	102	5	192	59	2,733
27位	T社	5	379	24	2,025	0	0	32	2,726
28位	シダー	41	2,370	0	0	0	0	44	2,415
29位	U社	21	1,792	0	0	6	494	28	2,313
30位	V社	40	2,060	1	20	4	186	45	2,266

(注1) 合計の居室数の降順に記載しております。

(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

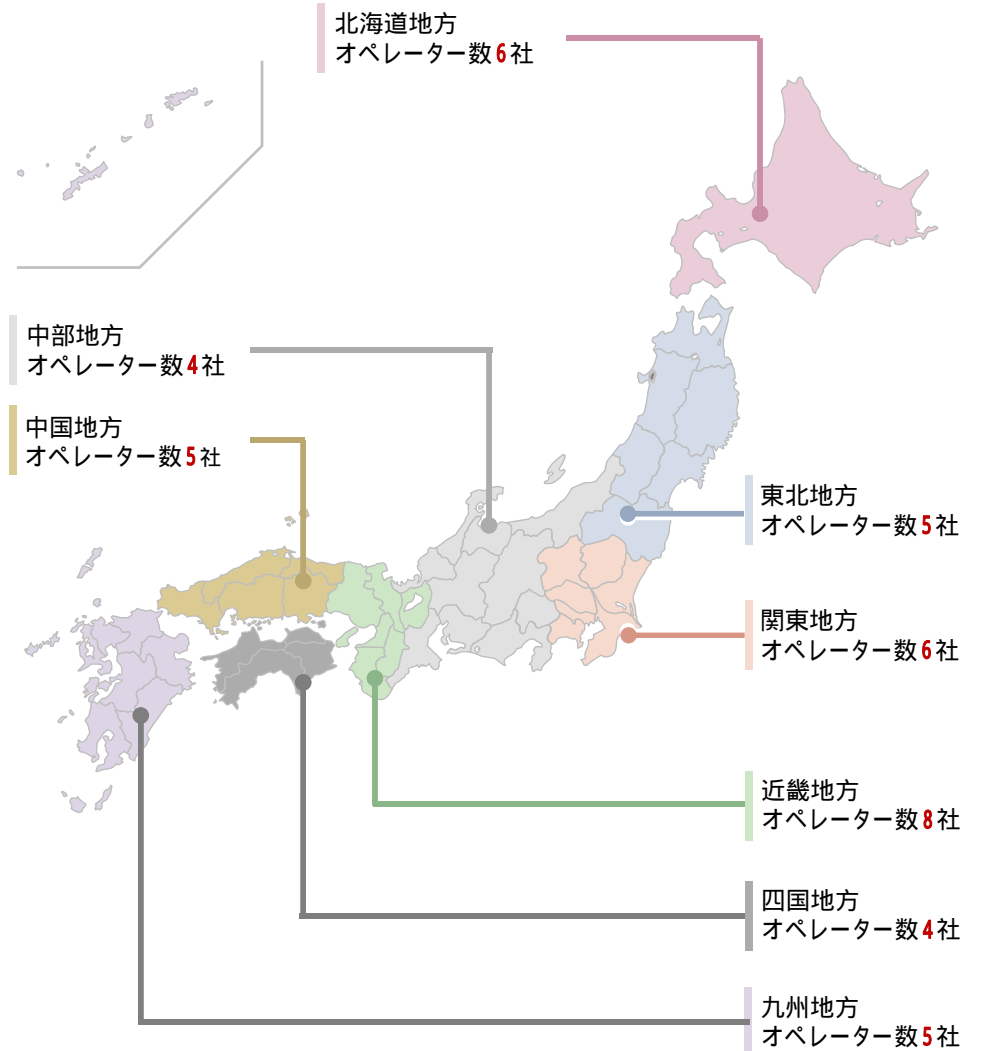
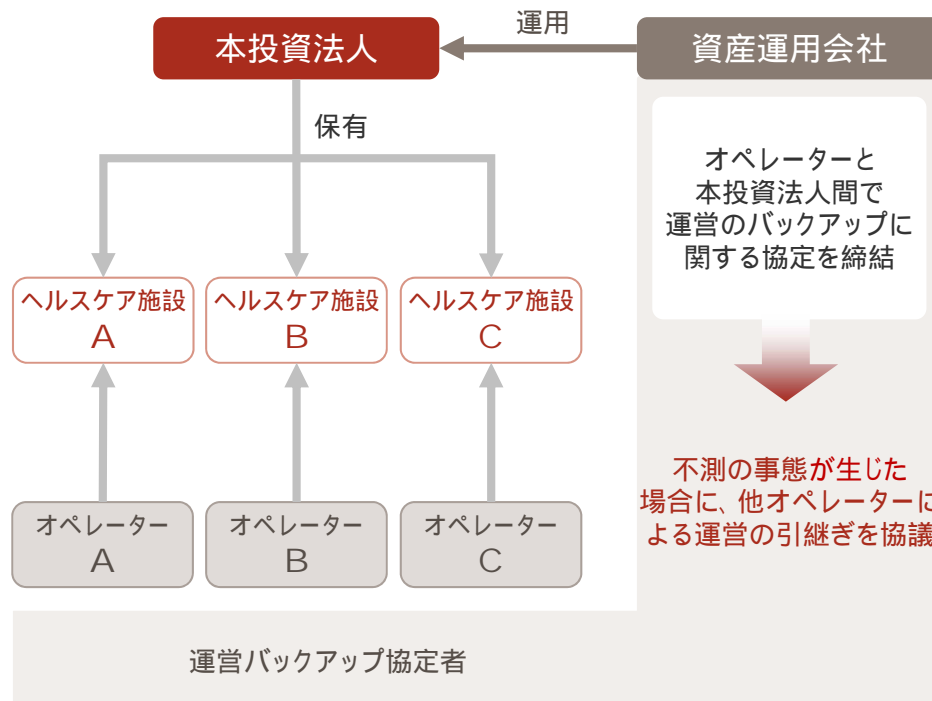
(出所) 週刊高齢者住宅新聞

(注3) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(注4) ALSOKグループはウイズネットの親会社です。



# 運営のバックアップに関する協定





# 期末鑑定評価額(2019年4月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	'19/4期末							'18/10期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 <sup>(注1)</sup> ('19/4期末 - '18/10期末) (百万円)
		鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定NOI (百万円)		
			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 (%)	最終還元利 回り(%)						
ニチイケアセンター福島大森	日本不動産研究所	339	342	5.7	336	5.5	5.9	22	341	▲2
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	日本不動産研究所	1,220	1,230	5.2	1,200	5.0	5.4	70	1,230	▲10
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	大和不動産鑑定	1,790	1,810	4.7	1,780	4.5	4.9	88	1,780	+10
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,030	3,070	4.6	3,010	4.4	4.8	143	3,060	▲30
さわやか海響館	日本不動産研究所	898	907	5.3	889	5.1	5.5	50	898	-
さわやか鳴水館	日本不動産研究所	812	819	5.3	805	5.1	5.5	47	813	▲1
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,130	1,140	5.2	1,120	5.0	5.4	60	1,140	▲10
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,560	1,570	5.2	1,550	5.0	5.4	84	1,590	▲30
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	2,090	2,120	4.7	2,080	4.8	4.9	100	2,060	+30
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,460	1,470	5.0	1,450	5.1	5.2	74	1,430	+30
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	921	932	5.0	916	4.8	5.2	47	920	+1
さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定	323	329	5.0	321	4.8	5.2	17	323	-
さわやか大島参番館	大和不動産鑑定	355	360	5.1	353	4.9	5.3	18	355	-
スーパー・コートJR奈良駅前	谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	5.0	1,740	5.1	5.2	91	1,750	-
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	谷澤総合鑑定所	776	786	4.9	772	5.0	5.1	39	776	-
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	861	870	4.9	851	4.7	5.1	44	860	+1
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,340	1,350	4.9	1,330	4.7	5.1	70	1,340	-
アルファリビング岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定	788	802	4.5	782	4.3	4.7	37	787	+1
アルファリビング岡山後楽園	大和不動産鑑定	659	671	4.7	654	4.5	4.9	32	658	+1
アルファリビング高松駅前	大和不動産鑑定	641	652	4.6	636	4.4	4.8	30	641	-
アルファリビング高松百間町	大和不動産鑑定	627	634	4.7	624	4.5	4.9	31	626	+1
そんぼの家 西田辺駅前	谷澤総合鑑定所	739	748	4.7	735	4.8	4.9	36	739	-
イリーゼ狛江・別邸 <sup>(注2)</sup>	日本不動産研究所	399	405	4.4	393	4.2	4.6	17	-	-
<b>合計</b>		<b>24,508</b>	<b>24,787</b>	<b>-</b>	<b>24,327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,260</b>	<b>24,117</b>	<b>▲8</b>

(注1)差額は、2019年4月期に取得した物件の影響を除きます。

(注2)イリーゼ狛江・別邸における2019年4月期の鑑定評価額は、準共有持分に相当する100分の30にて算出しています。





# ポートフォリオ一覧

物件名	ニチイケアセンター 福島大森	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央	チャームスイート 緑地公園	さわやか海響館
					
所在地	福島県福島市大森字伯父母内21番地の3	広島県広島市東区光が丘2番40号	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	大阪府豊中市西泉丘三丁目2番21号	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号
交通アクセス	JR東北本線「福島」駅 約2.2km	JR山陽本線「広島」駅 約1.1km	JR横浜線「相模原」駅 約1.2km	北大阪急行南北線「緑地公園」駅 約1.4km	JR筑豊本線「若松」駅 約1.1km
取得価格(百万円)	265	960	1,170	1,950	630
不動産鑑定評価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	339	1,220	1,790	3,030	898
鑑定NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	8.5	7.3	7.6	7.4	8.0
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	5	11	10	17	7
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
建築時期	2007年3月	2005年12月	2008年3月	2006年9月	2003年10月
居室数(室)	52	80	80	128	65
入居率(%) <sup>(注5)</sup>	100.0	93.7	96.2	98.4	100.0
オペレーター	株式会社 ニチイ学館	SOMPOケア 株式会社	SOMPOケア 株式会社	株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション	株式会社さわやか倶楽部
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	14.9	14.9	14.9	19.3	14.9

(注1) 鑑定評価額は、2019年4月30日時点のものです。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。(注6) 残存契約期間は2019年4月30日時点のものです。

(注3) 減価償却費は2019年4月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。





# ポートフォリオ一覧

物件名	さわやか鳴水館	さわやか はーとらいふ西京極	ヴェルジェ枚方	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園	ラ・ナシカ あらこがわ	さわやか日の出館
						
所在地	福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目7番6号	京都府京都市右京区西京極堤下町8番地	大阪府枚方市高野道二丁目20番4号	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号	愛知県名古屋市港区高木町四丁目34番1号	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号
交通アクセス	JR鹿児島本線「黒崎」駅 約2km	阪急京都線「西京極」駅 約1.2km	京阪本線「樟葉」駅 約3.5km	JR横須賀線「衣笠」駅 約1.2km	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「荒子川公園」駅 約1.4km	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.7km
取得価格(百万円)	590	750	950	1,839	1,279	773
不動産鑑定評価額(百万円) <sup>(注1)</sup>	812	1,130	1,560	2,090	1,460	921
鑑定NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	8.1	8.1	8.9	5.5	5.8	6.2
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	7	6	10	16	17	8
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F	S/3F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40	2,674.37
建築時期	2005年3月	2007年8月	2007年2月	2011年3月	2008年4月	2007年7月
居室数(室)	87	84	104	104	100	50
入居率(%) <sup>(注5)</sup>	96.5	98.8	78.5	86.5	96.0	96.0
オペレーター	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 日本介護医療センター	SOMPOケア 株式会社	株式会社シダー	株式会社 さわやか倶楽部
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	14.9	14.9	14.9	15.4	8.9	15.6

(注1) 鑑定評価額は、2019年4月30日時点のものです。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。(注6) 残存契約期間は2019年4月30日時点のものです。

(注3) 減価償却費は2019年4月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。



# ポートフォリオ一覧

物件名	さわやか リバーサイド栗の木	さわやか 大島参番館	スーパー・コート JR奈良駅前	みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	みんなの家・ 中央区円阿弥	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館
所在地	新潟県新潟市中央区 日の出二丁目2番43号	福岡県北九州市小倉 北区大島一丁目6番37 号	奈良県奈良市大宮町 一丁目5番35号	埼玉県さいたま市北区 吉野町二丁目214番地 3	埼玉県さいたま市中央 区円阿弥五丁目5番 17号	北海道札幌市豊平区 月寒東四条十五丁目4 番38号
交通アクセス	JR上越新幹線・ 信越本線「新潟」駅 約1.65km	JR鹿児島本線 「小倉」駅 約2.5km	JR関西本線「奈良」駅 約280m	JR高崎線「宮原」駅 約2.5km	JR埼京線「北与野」駅 約2.4km	札幌市営地下鉄東西 線「南郷18丁目」駅 約1.2km
取得価格(百万円)	266	289	1,569	740	838	1,200
不動産鑑定評価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	323	355	1,750	776	861	1,340
鑑定NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	6.4	6.5	5.8	5.3	5.3	5.9
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	3	4	17	7	9	8
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	S/4F	S/3F	RC/7F	RC/4F	RC/3F	RC/3F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03	7,267.56
建築時期	2009年10月	2011年9月	2009年6月	2012年4月	2014年2月	2003年4月
居室数(室)	33	50	155	33	51	109
入居率(%) <sup>(注5)</sup>	92.3	94.0	92.9	84.8	94.1	91.8
オペレーター	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 さわやか倶楽部	株式会社 スーパー・コート	株式会社ウイズネット	株式会社ウイズネット	株式会社 シルバーハイツ札幌
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	15.6	15.6	20.2	17.8	24.9	16.6

(注1) 鑑定評価額は、2019年4月30日時点のものです。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2019年4月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注6) 残存契約期間は2019年4月30日時点のものです。



# ポートフォリオ一覧

物件名	アルファリビング 岡山西川緑道公園	アルファリビング 岡山後楽園	アルファリビング 高松駅前	アルファリビング 高松百間町	そんぽの家 西田辺駅前	イリーゼ狛江・別邸
所在地	岡山県岡山市北区中央町6番2号	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	香川県高松市西内町1番6号	香川県高松市百間町8番地11	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号	東京都狛江市東野川一丁目32番5号
交通アクセス	JR山陽本線「岡山」駅 約1.5km	JR山陽本線「岡山」駅 約1.9km	JR予讃線「高松」駅 徒歩約5分	JR予讃線「高松」駅 約1.1km	大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩約2分	小田急小田原線「喜多見」駅 徒歩約12分
取得価格(百万円)	730	610	605	605	710	394.5
不動産鑑定評価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	788	659	641	627	739	399
鑑定NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	5.1	5.3	5.1	5.2	5.1	4.6
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	7	4	6	6	5	1
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F	RC/9F	RC/3F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) <sup>(注5)</sup>	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	605.01
全賃貸面積(m <sup>2</sup> ) <sup>(注5)</sup>	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79	605.01
建築時期	2014年8月	1988年5月	2014年6月	2010年6月	2007年2月	2017年1月
居室数(室) <sup>(注6)</sup>	53	45	43	50	42	59
入居率(%) <sup>(注7)</sup>	78.1	93.7	86.3	85.1	100.0	98.3
オペレーター	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	あなぶきメディカルケア 株式会社	SOMPOケア 株式会社	HITOWAケアサービス 株式会社
残存契約期間(年) <sup>(注8)</sup>	16.2	16.2	16.2	16.2	7.9	27.8

(注1) 鑑定評価額は、2019年4月30日時点のものです。イリーゼ狛江・別邸における鑑定評価額は、準共有持分に相当する100分の30にて算出しています。

(注2) 鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注3) 減価償却費は2019年4月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しております。

(注5) イリーゼ狛江・別邸における賃貸可能面積及び全賃貸面積は、建物一棟全体の100分の30に相当する面積を記載しています。

(注6) イリーゼ狛江・別邸における居室数は、一棟全体に係る数値を記載しています。

(注7) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しております。

(注8) 残存契約期間は2019年4月30日時点のものです。



# 2019年4月期の物件個別収支一覧

(単位:百万円)

物件名称	当期(2018年11月1日～2019年4月30日)								
	不動産賃貸 事業収益 (注1)	不動産賃貸事業費用						NOI (注2)	
		外注委託費	租税公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他		
ニチケアセンター福島大森		8	0	1	0	0	5	1	11
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘		15	0	2	0	-	11	-	36
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		28	0	2	0	15	10	-	29
チャームスイート緑地公園		23	1	4	0	0	17	-	72
さわやか海響館		9	0	1	0	-	7	-	25
さわやか鳴水館		11	0	2	0	0	7	-	24
さわやかはーとらいふ西京極		9	0	1	0	-	6	-	30
ヴェルジェ枚方		18	0	1	0	5	10	-	37
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園		21	0	3	0	0	16	-	50
ラ・ナシカあらこがわ		20	0	2	0	-	17	-	37
さわやか日の出館		10	0	1	0	-	8	-	24
さわやかリバーサイド栗の木	非開示	4	0	0	0	-	3	-	8
さわやか大畠参番館		6	0	0	0	1	4	-	8
スーパー・コートJR奈良駅前		27	1	2	0	4	17	-	41
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園		10	0	1	0	0	7	-	19
みんなの家・中央区円阿弥		13	0	2	0	-	9	-	22
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館		15	0	6	0	-	8	-	35
アルファリビング岡山西川緑道公園		9	0	1	0	-	7	-	18
アルファリビング岡山後楽園		8	0	1	0	2	4	-	14
アルファリビング高松駅前		7	0	1	0	-	6	-	15
アルファリビング高松百間町		8	0	1	0	-	6	-	15
そんぼの家 西田辺駅前		7	0	1	0	0	5	-	18
イリーゼ粕江・別邸		1	0	-	0	-	1	0	7
<b>合計</b>	<b>705</b>	<b>298</b>	<b>13</b>	<b>49</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>202</b>	<b>1</b>	<b>608</b>

(注1)各物件の「不動産賃貸事業収益」については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(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



# 2019年4月期の貸借対照表

	2018年10月期		2019年4月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動資産</b>	1,876	8.9%	1,601	7.6%
現金及び預金	1,404		1,130	
信託現金及び信託預金	447		453	
その他	24		17	
<b>固定資産</b>	19,192	91.1%	19,418	92.4%
<b>有形固定資産</b>	19,118	90.7%	19,349	92.1%
建物等(信託財産含む)	11,168		11,115	
土地(信託財産含む)	7,949		8,233	
その他	1		1	
<b>無形固定資産</b>	41	0.2%	41	0.2%
信託借地権	40		40	
その他	0		0	
<b>投資その他の資産</b>	32	0.2%	27	0.1%
敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	22		17	
その他	0		0	
<b>資産合計</b>	21,068	100.0%	21,019	100.0%

	2018年10月期		2019年4月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動負債</b>	3,093	14.7%	3,575	17.0%
営業未払金	31		21	
1年内返済予定の長期借入金	2,900		3,400	
未払金	69		60	
前受金	85		86	
その他	6		6	
<b>固定負債</b>	7,630	36.2%	7,150	34.0%
長期借入金	6,900		6,400	
預り敷金及び保証金	730		750	
<b>負債合計</b>	10,723	50.9%	10,725	51.0%
<b>出資総額(純額)</b>	10,101	47.9%	10,036	47.8%
出資総額	10,504		10,504	
出資総額控除額	▲ 402		▲ 467	
<b>剰余金</b>	243	1.2%	256	1.2%
<b>純資産合計</b>	10,344	49.1%	10,293	49.0%
<b>負債純資産合計</b>	21,068	100.0%	21,019	100.0%





# 2019年4月末における投資主の状況について

## 業態別の投資口保有割合

所有者区分	'18/10期末 投資口数	'19/4期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/4期末 割合 <sup>(注)</sup>
個人・その他	34,447	34,735	288	46.54%
金融機関	18,632	17,721	▲ 911	23.74%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	493	620	127	0.83%
信託銀行	15,204	13,997	▲ 1,207	18.75%
生命保険会社	286	286	-	0.38%
損害保険会社	-	-	-	0.00%
その他金融	2,649	2,818	169	3.78%
その他国内法人	12,228	12,265	37	16.43%
外国人	8,281	8,695	414	11.65%
証券会社	1,044	1,216	172	1.63%
<b>合計</b>	<b>74,632</b>	<b>74,632</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>

(注) 小数第3位を四捨五入

## 大口投資主(上位10社)

No.	投資主名	'18/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'19/4期末 投資口数	'19/4期末 割合 <sup>(注)</sup>
1	株式会社大和証券グループ本社	7,600	-	7,600	10.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	6,928	▲ 419	6,509	8.72%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	4,631	▲ 240	4,391	5.88%
4	SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	1,702	1,299	3,001	4.02%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,291	▲ 108	2,183	2.93%
6	NOTHERN TRST CO.(AVFC) SUB A/C USLNON-TRESTY	0	1,800	1,800	2.41%
7	大和リアル・エステート・アセット・ マネジメント株式会社	1,000	-	1,000	1.34%
8	福井県医師信用組合	945	-	945	1.27%
9	ウエノヤビル株式会社	903	37	940	1.26%
10	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	1,033	▲ 134	899	1.20%
<b>合計</b>		<b>27,033</b>	<b>2,235</b>	<b>29,268</b>	<b>39.22%</b>

(注) 小数第3位を四捨五入





# IR活動報告 / インデックス組入れ情報

## 継続的なIR活動を各地で実施

開催月	イベント名	開催場所
2018年6月	第8期機関投資家向け決算説明会	東京
2018年7月	第8期個人投資家向け運用報告会	東京
2018年7月	証券会社主催 個人投資家向けセミナー	東京
2018年9月	ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2018	東京
2018年10月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	札幌
2019年12月	第9期機関投資家向け決算説明会	東京
2019年1月	第9期個人投資家向け運用報告会	東京
2018年2月	証券会社主催 個人投資家向けセミナー	名古屋
2019年2月	東証IRフェスタ2019	東京
2019年3月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	岡山

ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2018



## インデックス組入れ情報

年月	インデックス名
2015年9月	Thomson Reuters GPR / APREA Composite Index



# IRスケジュール

IRスケジュール

・決算期 4月 / 10月

・証券コード 3308

	11月	12月	1月	2月	3月	4月
決算発表			10月期決算発表			決算期
分配金支払				10月期分配金支払い開始		
資産運用報告書				10月期資産運用報告書発送		

	5月	6月	7月	8月	9月	10月
決算発表			4月期決算発表			決算期
分配金支払				4月期分配金支払い開始		
資産運用報告書				4月期資産運用報告書発送		



# ホームページのご案内 (http://www.nippon-healthcare.co.jp/)

運用不動産の詳細やIRメール配信サービス等をご提供しております。

The screenshot shows the homepage of Nippon Healthcare Investment Corporation. At the top, there is a navigation bar with links for '日本ヘルスケア投資法人' and 'ヘルスケアリートのご案内'. The main content area features a large banner with the text '高齡化社会における社会インフラである「ヘルスケア施設」への投資' and a sub-header 'ニッポンに、心強い未来を。'. Below the banner are several navigation buttons: 'ヘルスケア施設とは?', 'ヘルスケアリートとは?', '保有施設のご案内', '投資主優待', and '運営事業者紹介'. The lower section contains three columns of data: '分配金情報' (Dividend Information) with a table of quarterly payments, 'ファンド最新データ' (Fund Latest Data) with a table of portfolio statistics, and 'お知らせ' (News) with a list of recent announcements. A 'IRメール配信サービス' button is circled in red at the bottom right of the page.

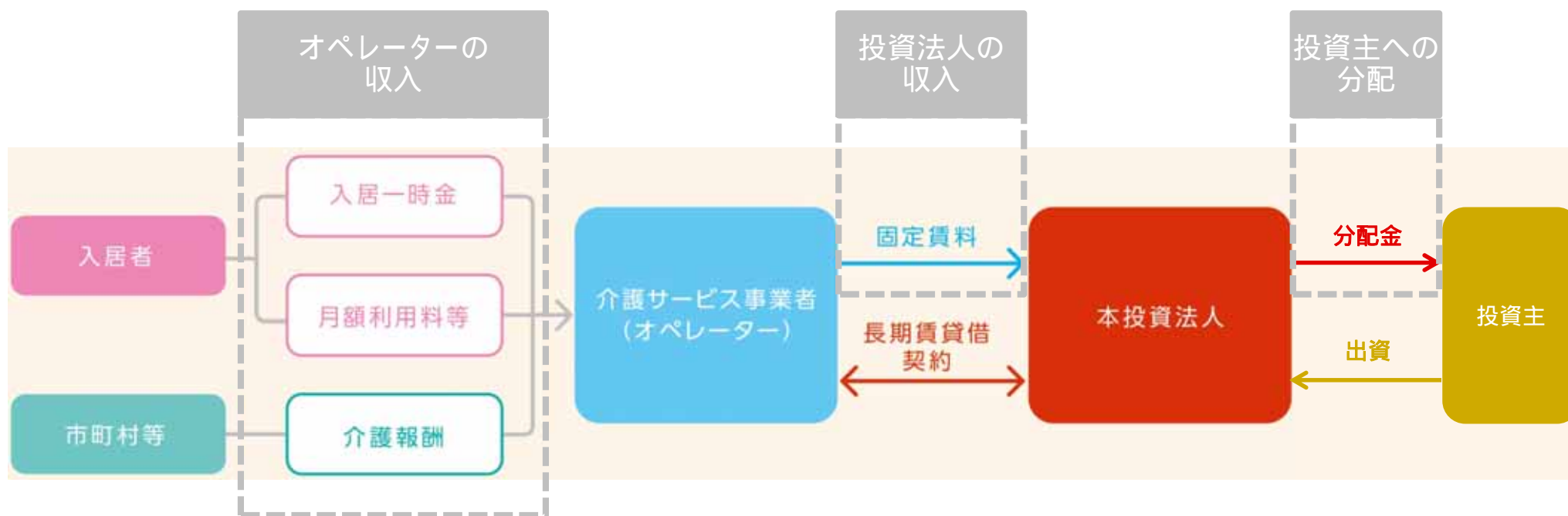
証券コード 3308

- ・ヘルスケア施設とは？
- ・ヘルスケアリートとは？
- ・保有施設のご案内
- ・投資主優待
- ・運営事業者紹介

■IRメール配信申込フォーム  
最新リリースや稼働率等の配信サービス



# 安定したキャッシュフローの構造





# サポート体制と高い独立性

<大和証券グループ本社による  
日本ヘルスケア投資法人(NHI)  
へのセიმポート出資>  
NHIの発行済み投資口数の  
10.2%を保有

<パイプライン・サポート契約>  
物件等の情報提供



<スポンサー・サポート契約>  
人材確保への協力  
物件等の情報提供



投資法人



オペレーター

- チャーム・ケア・コーポレーション
- スーパー・コート
- SOMPOケア
- さわやか倶楽部
- ニチイ学館
- シダー
- 日本介護医療センター
- ウイズネット
- シルバーハイツ札幌
- あなづきメディカルケア
- HITOWAケアサービス

運用

資産運用会社



<アドバイザリー契約>

ヘルスケア施設の管理・運営に関する情報提供  
オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等の  
アドバイザリー業務の提供  
投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言



<大和証券グループ本社100%出資>

## サポート



# 資産運用会社の概要

## 会社概要

2019年6月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	109名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

## 役員

2019年6月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	花岡 幸子
監査役(非常勤)	木曾 慎二

## 資産運用を受託しているリート

2019年6月1日現在

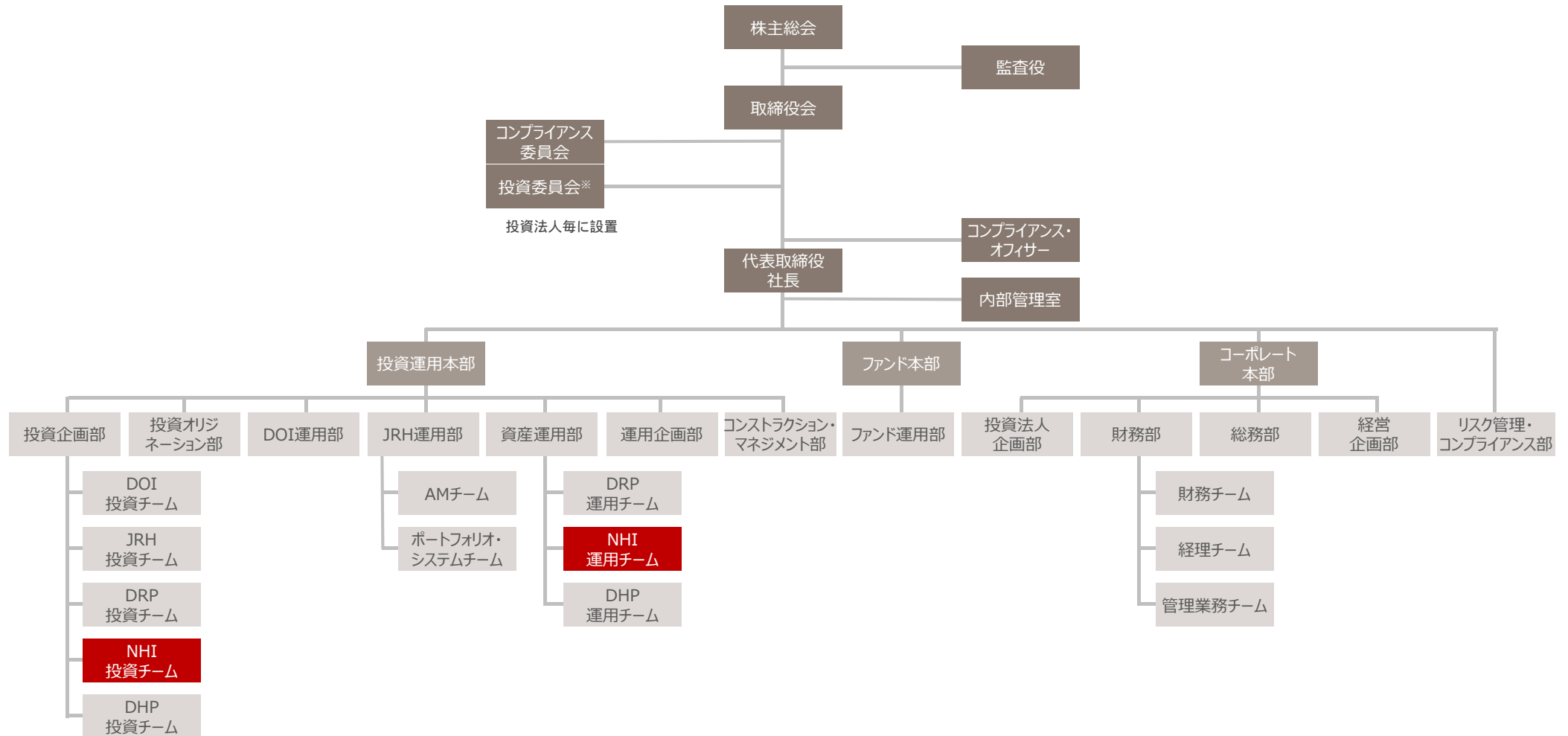
大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,600億円(59物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模:約2,208億円(188物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模:約1,210億円(80物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模:約197億円(23物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模:約298億円(7物件)





# 資産運用会社の概要

## 組織図



2019年6月1日現在



ニッポンに  
心強い  
未来を。