

αHCM ヘルスケア&メディカル投資法人

資産運用会社

αHAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社



決算説明資料

平成29年1月期【第4期】

平成29年3月14日



証券コード：3455

I 決算概要

1. トピックス
2. 第4期実績
3. 第5期及び第6期業績予想
4. 公募増資の概要

II 運用状況

1. 新規取得物件の概要
2. ポートフォリオハイライト（新規物件取得後）
3. ポートフォリオマップ（新規物件取得後）
4. ポートフォリオ一覧（新規物件取得後）
5. 有利子負債の状況
6. 1口当たり分配金の推移

III 成長戦略

1. 外部成長のロードマップ
2. 取組戦略
3. 長期安定的なキャッシュフロー

IV Appendix

決算概要



1. トピックス

運用実績

1口当たり分配金	2,440円 (前回予想比 ^(注1) +80円 +3.39% ^(注2))
----------	--

1口当たりNAV ^(注3)	120,027円 (前期比 +4,953円)
--------------------------	------------------------

LTV	50.2% (前期比 ±0%)
-----	-----------------

平均借入金利	0.35% (前期比 ±0%)
--------	-----------------

業績予想

第5期 1口当たり分配金予想	2,665円 (前回予想比+355円 +15.37% ^(注2))
----------------	---

第6期 1口当たり分配金予想	2,483円
----------------	--------

公募増資

上場後初の公募増資を実施

調達総額	7,087百万円
------	----------

新投資口発行数	72,607口 (うち第三者割当3,457口)
---------	-------------------------

新規取得物件数及び取得価格合計	6物件 / 134億円 (取得後合計 : 24物件 384億円)
-----------------	----------------------------------

(注1) 「前回予想」は、平成28年9月14日付決算短信にて公表したものです。以下、同様です。

(注2) 小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 1口当たりNAV = (第4期末時点鑑定評価額総額 - 第4期末時点帳簿価額総額 + 分配金控除後純資産額) ÷ 第4期末時点発行済投資口の総口数

■ 営業費用が前期水準に留まり、予想比+80円、前期比+100円の増配を実現

(単位：百万円)

	第3期 (平成28年7月期)		第4期 (平成29年1月期)		
	実績	予想(注)	実績	対予想比	対第3期比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)
営業収益	771	784	784	0	+12
営業費用	429	439	430	△9	+0
賃貸事業費用	283	288	284	△4	+0
(減価償却費)	202	204	204	0	+2
営業利益	342	344	354	+9	+11
経常利益	282	285	294	+9	+11
当期純利益	281	284	293	+9	+11
1口当たり 分配金(円)	2,340	2,360	2,440	+80	+100
1口当たり NAV(円)	115,074	—	120,027	—	+4,953

■ 主な差異要因 (対予想比)

営業費用の差異 (△9)

- 賃貸事業費用の減少 (△4)
・ 修繕費 (△3)
- その他営業費用 (△5)
・ 広告宣伝費等の減少

■ 主な差異要因 (対第3期比)

営業収益の差異 (+12)

- 第3期取得物件の賃料収入の通期寄与 (+12)

営業費用の差異 (+0)

- 賃貸事業費用の増加(+0)
・ 修繕費 (△1)
・ 減価償却費 (+2)
- 資産運用報酬の増加 (+3)
- その他営業費用の減少 (△4)

(注) 第4期予想(B)は平成28年9月14日に第3期決算短信にて公表した予想値を記載しています。

3. 第5期及び第6期業績予想

■ 第5期は新規物件取得に伴う賃料収入増加により、大幅な増配を見込む

(単位：百万円)

	第4期 (平成29年1月期)	第5期 (平成29年7月期)			第6期 (平成30年1月期)		
	実績	予想	対第4期比		予想	対第5期予想比	
	(A)	(B)	(B)-(A)	$\frac{(B)-(A)}{(A)}$ (%)	(C)	(C)-(B)	$\frac{(C)-(B)}{(B)}$ (%)
営業収益	784	1,163	+379	+48.3	1,179	+16	+1.4
営業費用	430	542	+111	+26.0	588	+45	+8.5
賃貸事業費用	284	383	+99	+34.9	391	+8	+2.2
(減価償却費)	204	285	+81	+39.9	288	+3	+1.1
営業利益	354	621	+267	+75.5	591	△29	△4.8
経常利益	294	515	+220	+75.0	480	△35	△6.8
当期純利益	293	514	+220	+75.1	479	△35	△6.8
1口当たり 分配金(円)	2,440	2,665	+225	+9.2	2,483	△182	△6.8

■ 第5期予想 (対第4期比)

営業収益の差異 (+379)

- 新規取得物件による賃料収入の増加 (+379)

営業費用の差異 (+111)

- 賃貸事業費用の増加 (+99)
 - ・ 管理業務費 (+5)
 - ・ 公租公課(固都税) (+2)
 - ・ 修繕費 (+6)
 - ・ 減価償却費 (+81)
- 資産運用報酬の増加 (+5)
- 一般事務委託報酬等の増加 (+7)

経常利益の差異 (+220)

- 営業外費用の増加
 - ・ 支払金利 (+27)
 - ・ 融資関連手数料 (+13)
 - ・ 投資口交付費 (+4)

■ 第6期予想 (対第5期予想比)

営業収益の差異 (+16)

- 第5期取得物件の賃料収入の通期寄与 (+16)

営業費用の差異 (+45)

- 賃貸事業費用の増加(+8)
 - ・ 修繕費 (+4)
 - ・ 減価償却費 (+3)
- 資産運用報酬の増加 (+35)
- 公租公課(消費税)の増加 (+2)

4. 公募増資の概要

ポイント

1. 上場後初の公募増資を通じて、資産規模は384億円に拡大
2. 第5期1口当たり予想分配金は前回予想比15.3%増加見込

オファリング概要

発行決議日	平成29年1月12日		
条件決定日	平成29年1月23日		
払込期日	平成29年2月1日（一般募集） 平成29年3月1日（第三者割当）		
新規発行投資口数	72,607口	69,150口（一般募集） 3,457口（第三者割当）	
発行済投資口総数 （公募増資後）	193,107口		
発行価格（1口当たり） 発行価額（1口当たり）	101,244円 97,609円		
発行価額総額	7,087,096,663円		

新規取得物件概要

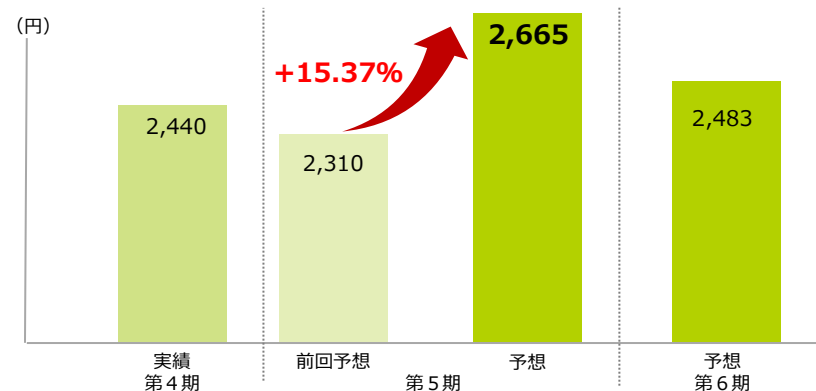
	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)(注1)	鑑定NOI 利回り(%)
神戸学園都市ビル	平成29年 2月1日	4,320	4,530	5.2
守口佐太有料老人ホームラガール		4,150	4,410	5.3
はびね神戸魚崎式番館		930	996	5.2
グランダ鶴間・大和		1,000	1,060	5.3
スマイリングホームメディス足立	平成29年 3月3日	2,253	2,380	5.3
愛広苑寺番館ビル		770	843	5.8
合計/平均		13,423	14,219	5.3

オファリング前後の運用状況

	第4期末	+	第5期新規取得	→	取得後
物件数	18		6		24
取得価格合計 (百万円)	25,021		13,423		38,444
鑑定評価額合計 (百万円)	27,572		14,219		41,791
鑑定NOI利回り (%)	5.8		5.3		5.6

分配金の状況

	第5期 前回予想 (A)(注2)	第5期 今回予想 (B)	前回予想との対比		第6期 予想
			(B)-(A)	(B)-(A) (A)(注3)	
1口当たり分配金 (円)	2,310	2,665	+355	+15.37%	2,483



- (注1) 平成28年10月31日時点の鑑定評価額を記載しています。
(注2) 平成28年9月14日に第3期決算短信にて公表した数値です。
(注3) 小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

運用状況



1. 新規取得物件の概要

神戸学園都市ビル (主要テナント：はびね神戸学園都市)

介護付有料老人ホーム



オペレーター	グリーンライフ
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	4,320百万円
鑑定評価額	4,530百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
室数/定員数	128室/138名
竣工年月	平成21年1月
取得先	合同会社HCベガ



物件特性

- ・神戸市営地下鉄西神・山手線「学園都市」駅から徒歩1分の好立地
- ・1階は商業店舗、3階は医療モールを形成
- ・主要テナントの介護付有料老人ホーム「はびね神戸学園都市」は24時間看護と充実したリハビリプログラムに定評

守口佐太有料老人ホームラガール

介護付有料老人ホーム



オペレーター	グリーンライフ
所在地	大阪府守口市
取得価格	4,150百万円
鑑定評価額	4,410百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
室数/定員数	155室/189名
竣工年月	平成18年9月
取得先	合同会社HCアルタイトル



物件特性

- ・大阪市中心部からのアクセスもよく、河内地域でも有数の商業エリアに所在
- ・大型施設のメリットを活かし、充実した共用スペース
- ・協力医療機関の守口生野記念病院とは渡り廊下で連結

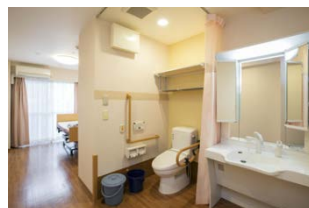
1. 新規取得物件の概要

はぴね神戸魚崎式番館

介護付有料老人ホーム



オペレーター	グリーンライフ
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	930百万円
鑑定評価額	996百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
室数/定員数	47室/47名
竣工年月	平成22年3月
取得先	合同会社HCアルタイル



物件特性

- ・阪神電気鉄道「魚崎」駅より徒歩5分の利便性の高い立地
- ・入居者が我が家のようにくつろげるアットホームな空間が好評
- ・介護職員体制は、利用者2.5人に対して直接処遇職員1人以上と、基準より手厚い人員配置

グランダ鶴間・大和

介護付有料老人ホーム



オペレーター	ベネッセスタイルケア
所在地	神奈川県大和市
取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,060百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
室数/定員数	73室/90名
竣工年月	平成10年3月
取得先	合同会社HCアルタイル



物件特性

- ・小田急江ノ島線「鶴間」駅から徒歩12分、大型ショッピングモールや役所に近く、利便性の高い環境
- ・全室南向きの個室であり、冬でも暖かな日差しが差し込む
- ・一人ひとりの思いを尊重した介護サービス体制、豊富なアクティビティと生活に彩りを与える花と緑が特徴

1. 新規取得物件の概要

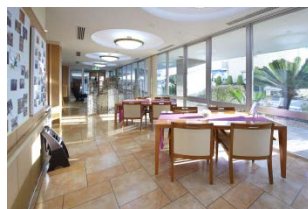
スマイリングホームメディス足立

新規ウェアハウジング

介護付有料老人ホーム



オペレーター	グリーンライフ東日本
所在地	東京都足立区
取得価格	2,253百万円
鑑定評価額	2.380百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
室数/定員数	82室/82名
竣工年月	平成17年11月
取得先	株式会社陽栄



物件特性

- つくばエクスプレス「六町」駅から徒歩15分の住宅地に立地
- 24時間看護師常駐に加え、併設のクリニックは夜間も対応
- 理学療法士が在勤し、充実したリハビリテーションも魅力

(注) 「新規ウェアハウジング」とは、上場後にスポンサーにて新規にウェアハウジングを行ったものをいいます。

愛広苑耆番館ビル(主要テナント：愛広苑耆番館)

新規ウェアハウジング

介護付有料老人ホーム



オペレーター	医療法人愛広会
所在地	新潟県新潟市
取得価格	770百万円
鑑定評価額	843百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
室数/定員数	90室/90名
竣工年月	平成22年2月
取得先	株式会社陽栄



物件特性

- 新潟県内では初となる医療法人が運営する介護付有料老人ホーム
- JR信越本線「新潟」駅から車で約10分、近隣にスーパー、郵便局等、生活インフラが整ったエリアに所在
- 診療所及び調剤薬局を併設し、また、看護師が24時間常駐

2. ポートフォリオハイライト (新規物件取得後)

保有物件数

24物件

(前期比+6物件)

取得価格合計

384億円

(前期比+134億円)

鑑定評価合計

417億円

平均鑑定NOI利回り

5.6%

平均築年数

13.3年

(前期比△4.1年)

賃貸借契約平均残存年数

14.3年

(前期比+1.5年)

オペレーター数

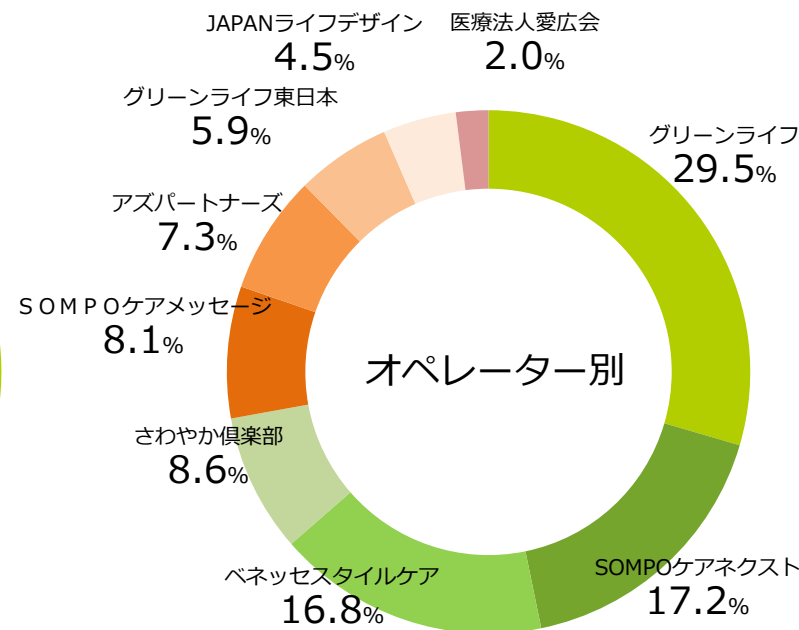
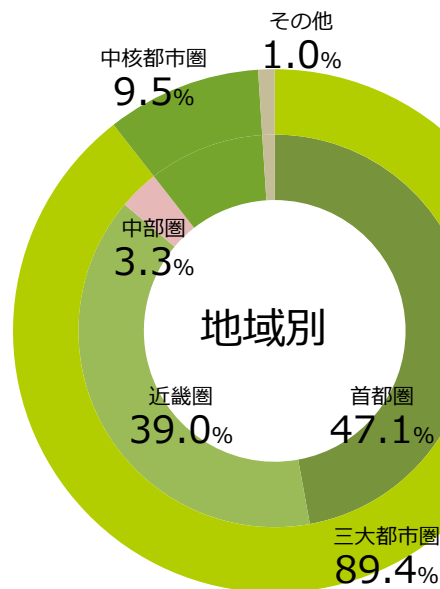
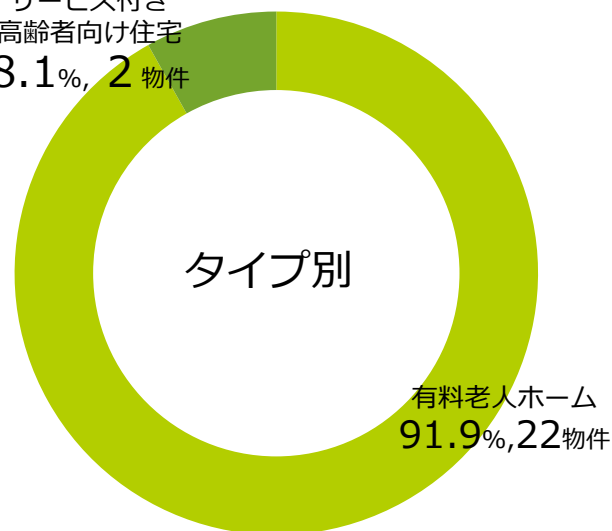
9社

稼働率

100%

ポートフォリオ分散状況

サービス付き
高齢者向け住宅
8.1%, 2物件



(注1) 「平均築年数」、「賃貸借契約平均残存年数」は本書の日付現在(平成29年3月14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位未満を切捨てています。

(注2) 「タイプ別」、「地域別」、「オペレーター別」のグラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオマップ（新規物件取得後）

三大都市圏に
戦略的に投資

三大都市圏投資比率

89.4%

中核都市圏 9.5%

首都圏 47.1%

近畿圏 39.0%



さわやか立花館



さわやか和布刈館



愛広苑耆番館ビル

その他 1.0%



さわやか田川館

中部圏 3.3%



メディカル・リハビリホーム
ボンセジュール小牧



アクアマリーン西宮浜



そんぼの家S
淡路駅前



そんぼの家S
神戸上沢



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



守口佐太有料老人ホーム
ラガール



はびね神戸魚崎式番館



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



SOMPOケア
ラヴィーレ町田小野路



SOMPOケア
ラヴィーレあざみ野



アズハイム光が丘



アズハイム文京白山



グッドタイムホーム不動産前



ボンセジュール四つ木



グランダ鶴間・大和



スマイルিংホーム
メディス足立

新規取得物件

4. ポートフォリオ一覧（新規物件取得後）

オペレーター	物件名称	タイプ	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%)	室数 (室)	定員数 (人)	入居率 (%)	時点	備考
グリーンライフ	アクアマリン西宮浜	介護付	兵庫県西宮市	1,950	2,190	6.2	90	100	97.0	平成28年6月	重要事項説明書
	神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）	介護付	兵庫県神戸市	4,320	4,530	5.2	128	138	80.0	平成28年7月	重要事項説明書
	守口佐太有料老人ホームラガール	介護付	大阪府守口市	4,150	4,410	5.3	155	189	78.3	平成28年7月	重要事項説明書
	はびね神戸魚崎式番館	介護付	兵庫県神戸市	930	996	5.2	47	47	95.7	平成28年11月	重要事項説明書
ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	介護付	東京都世田谷区	824	974	5.9	42	47	95.2	平成28年7月	(注3)
	ボンセジュール日野	介護付	東京都日野市	724	818	6.0	56	58	96.4	平成28年7月	(注3)
	ボンセジュール武蔵新城	介護付	神奈川県川崎市	582	643	6.2	46	49	95.6	平成28年7月	(注3)
	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	介護付	神奈川県秦野市	728	850	6.4	100	101	85.0	平成28年7月	(注3)
	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	住宅型	愛知県小牧市	1,270	1,450	7.3	123	166	91.8	平成28年7月	(注3)
	ボンセジュール四つ木	介護付	東京都葛飾区	824	886	5.8	61	65	96.7	平成28年7月	(注3)
	メディカルホームボンセジュール伊丹	住宅型	兵庫県伊丹市	514	557	7.1	62	64	93.5	平成28年7月	(注3)
	グランダ鶴間・大和	介護付	神奈川県大和市	1,000	1,060	5.3	73	90	80.0	平成28年7月	重要事項説明書
アズパートナーズ	アズハイム光が丘	介護付	東京都練馬区	1,385	1,570	5.5	83	89	95.5	平成28年7月	重要事項説明書
	アズハイム文京白山	介護付	東京都文京区	1,430	1,620	5.0	50	52	88.5	平成28年8月	重要事項説明書
SOMPOケアネクスト	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付	東京都町田市	3,580	3,810	5.3	163	169	65.1	平成28年7月	重要事項説明書
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付	神奈川県横浜市	3,050	3,270	5.1	145	145	65.5	平成28年10月	重要事項説明書
さわやか倶楽部	さわやか立花館	介護付	福岡県福岡市	1,520	1,600	6.2	104	104	97.1	平成28年7月	重要事項説明書
	さわやか和布刈館	介護付	福岡県北九州市	1,380	1,470	6.3	95	95	97.9	平成28年7月	重要事項説明書
	さわやか田川館	介護付	福岡県田川市	390	414	6.6	60	60	96.7	平成28年7月	重要事項説明書
JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	介護付	東京都品川区	1,740	1,940	5.3	61	67	88.1	平成28年7月	重要事項説明書
グリーンライフ東日本	スマイリングホームメディス足立	介護付	東京都足立区	2,253	2,380	5.3	82	82	78.0	平成28年10月	重要事項説明書
医療法人愛広会	愛広苑老番館ビル（愛広苑老番館）	介護付	新潟県新潟市	770	843	5.8	90	90	92.2	平成28年8月	重要事項説明書
SOMPOケアメッセージ	そんぼの家S 淡路駅前（注4）	サ高住	大阪府大阪市	1,930	2,170	6.0	137	137	93.4	(注5)	—
	そんぼの家S 神戸上沢	サ高住	兵庫県神戸市	1,200	1,340	6.0	85	85	84.7	(注5)	—
合計/平均				38,444	41,791	5.6	2,138	2,289	—	—	

(注1) 取得価格には取得諸経費及び消費税等を含みません。

(注2) 平成29年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載していますが、「神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)」、「守口佐太有料老人ホームラガール」、「はびね神戸魚崎式番館」、「グランダ鶴間・大和」、「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑老番館ビル(愛広苑老番館)」については平成28年10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。本書において、以下同様です。

(注3) 入居率については、株式会社タムラプランニング&オペレーティング（以下「タムラプランニング」といいます。）の調査に基づく入居率を記載しています。タムラプランニングによる入居率の計算は居室数ベースで、重要事項説明書による入居率の計算は定員数ベースでそれぞれ算出されているため、重要事項説明書と実際の数値が異なる場合があります。

(注4) サービス付き高齢者向け住宅としての居室数は136室です。本書において、以下同様です。

(注5) 入居率については、資産運用会社が各物件のホームページに開示されている平成29年1月末時点の空室数より推計した入居率を記載しています。そのため、実際の入居率と異なる可能性があります。

5. 有利子負債の状況

財務ハイライト (第4期末時点)

借入金総額

140億円

LTV

50.2%

固定金利比率

50.0%

長期借入金比率

50.0%

平均借入残存年数

0.6年

第4期末時点借入金概要

区分	借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限
短期	三井住友銀行	平成28年 3月30日	1,000	基準金利(注1) + 0.25%	平成29年 3月21日
1年内返済予定の 長期借入金	三井住友銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 東日本銀行 福岡銀行 三重銀行	平成27年 3月20日	6,000	基準金利(注1) + 0.20%	平成29年 3月21日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	平成27年 3月20日	7,000	0.466% (注2)	平成30年 3月20日
合計			14,000		

新規借入金の概要

区分	借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限
長期借入金	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 福岡銀行 三重銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	平成29年 2月1日	3,700	0.54565% (固定金利)	平成32年 1月31日
		平成29年 3月3日	2,000	0.77853% (固定金利)	平成34年 1月31日
	三井住友銀行	平成29年 3月3日	1,000	0.89375% (注3)	平成36年 1月31日
合計			6,700		

リファイナンス概要 (平成29年3月21日)

区分	借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限
短期	三井住友銀行	平成29年 3月21日	1,000	基準金利(注1) + 0.25%	平成30年 3月20日
長期借入金	三井住友銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行	平成29年 3月21日	3,000	基準金利(注4) + 0.30%	平成32年 1月31日
	東日本銀行 福岡銀行 三重銀行		3,000	基準金利(注4) + 0.50%	平成34年 1月31日
合計			7,000		

- (注1) 基準金利は、全銀協日本円TIBORのうち、1ヶ月物の指標を用いています。
 (注2) 将来の金利変動リスクをヘッジする目的で、平成27年3月20日付で三井住友信託銀行との間で金利スワップ契約を締結していることから、変動金利に代えて当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。
 (注3) 将来の金利変動リスクをヘッジする目的で、平成29年3月3日付で野村證券との間で金利スワップ契約を締結していることから、変動金利に代えて当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。
 (注4) 基準金利は借入日の2営業日前に金利スワップレートに基づき算出される利率を基準金利として利率が決定されます。

5. 有利子負債の状況（リファイナンス後）（注1）

財務ハイライト（リファイナンス後）

借入金総額

207億円

（前期比+67億円）

LTV （注2）

49.6%

（前期比△0.6%）

固定金利比率

95.2%

（前期比+45.2%）

長期借入金比率

61.4%

（前期比+11.4%）

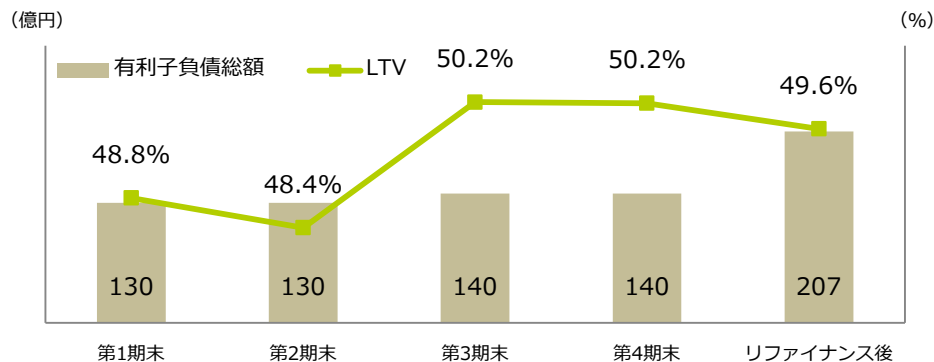
平均借入残存年数
（注3）

2.8年

（前期比+2.2年）

LTVと借入金総額の推移

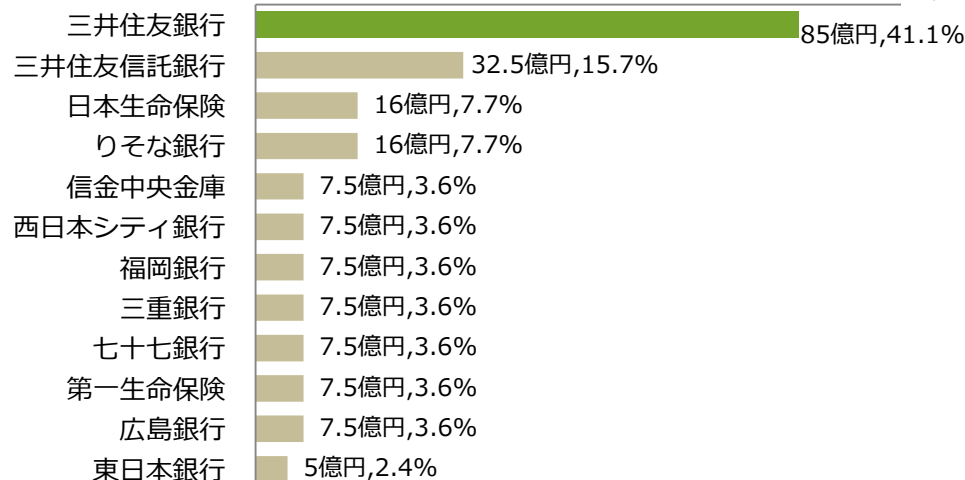
LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目標



借入先の分散状況

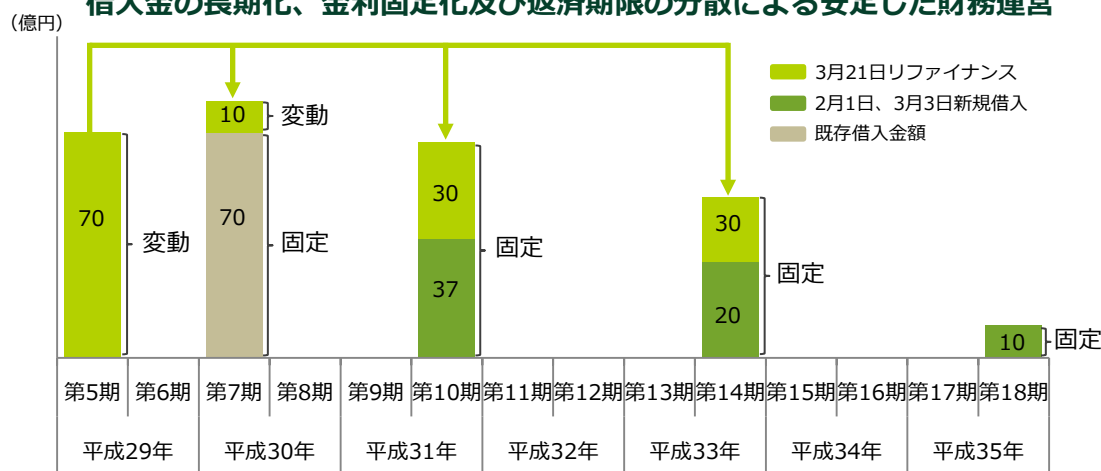
主要スポンサーのSMBCを中心とするバンクフォーメーション

（金額,%）



返済期限の分散状況

借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散による安定した財務運営

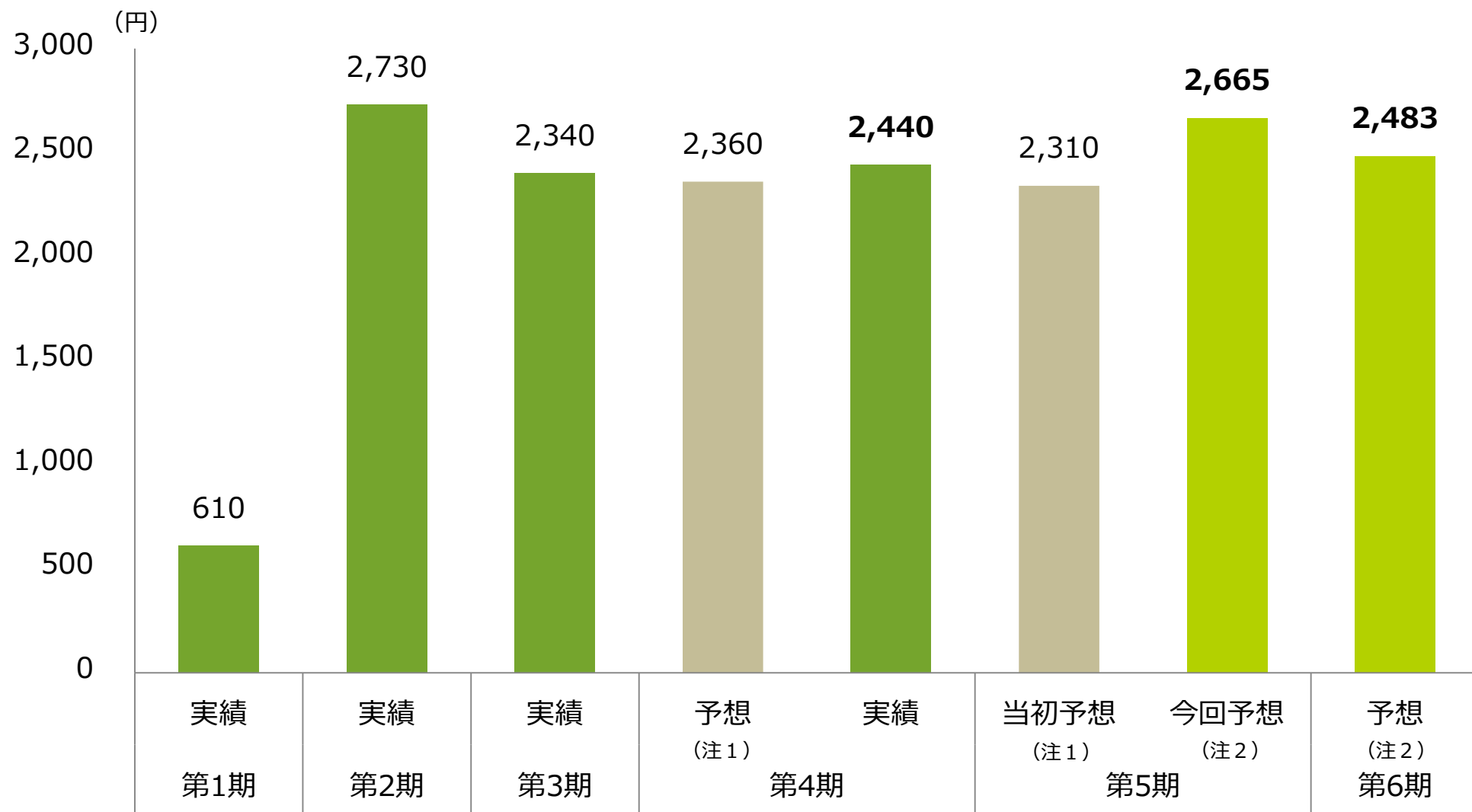


（注1）「リファイナンス後」とは、平成29年3月21日に満期を迎える借入金70億円を借換した時点のことをいいます。

（注2）LTV=新規借入及びリファイナンス後の借入金総額÷（平成29年1月期末時点における総資産額+第三者割当を含む公募増資による払込金額総額+新規借入金額-リファイナンスにより返済済の既存借入金額+リファイナンスによる新規借入金額）

（注3）「平均借入残存年数」は、平成29年3月21日のリファイナンス時点を基準に算出しています。

6. 1口当たり分配金の推移



(注1) 平成28年9月14日付決算短信にて公表した予想値です。

(注2) 平成29年3月13日付決算短信にて公表した予想値です。

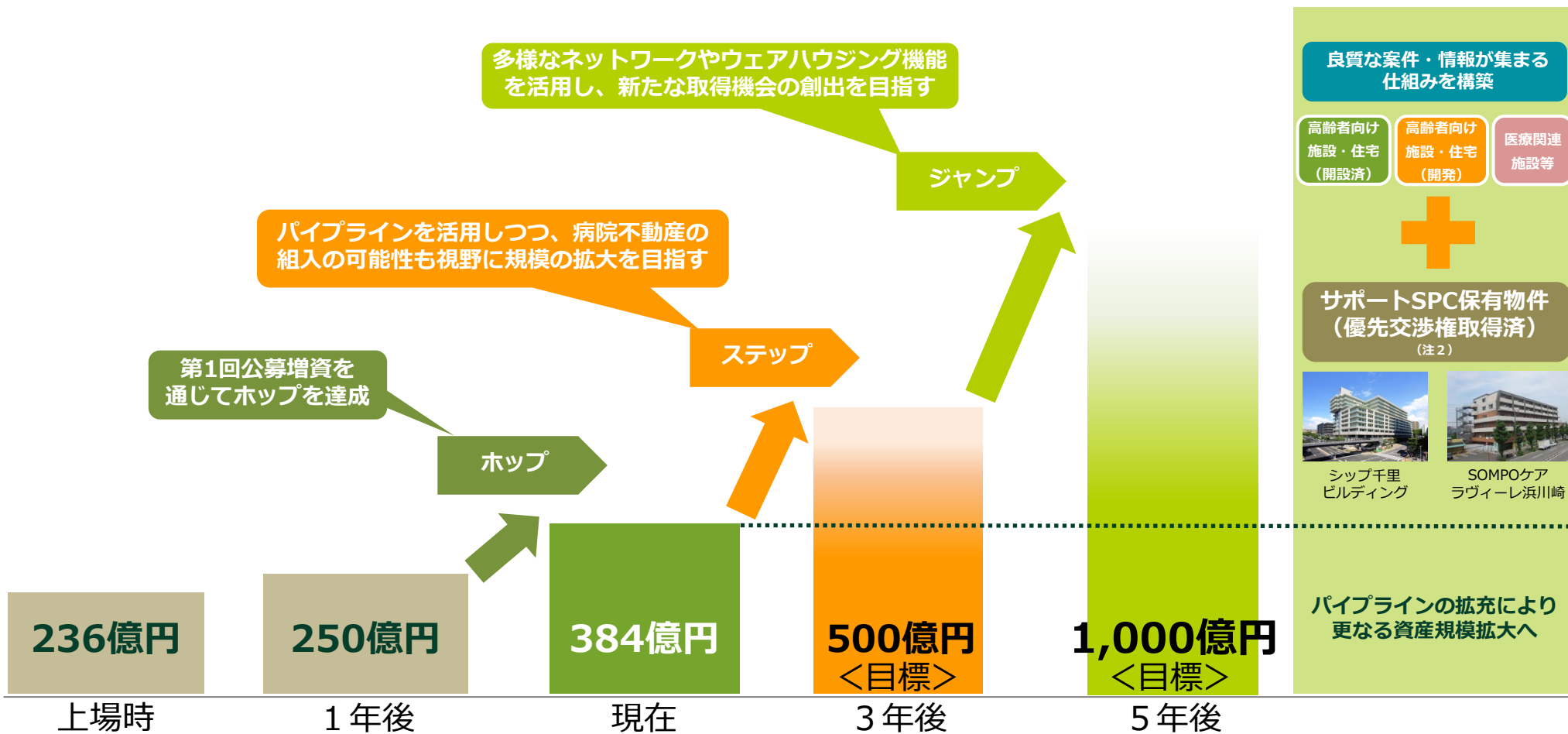
成長戦略



1. 外部成長のロードマップ

資産規模目標

- 上場3年後500億円、5年後1,000億円の資産規模へ (注1)
- 総額200億円を超えるパイプラインを有し、更なる拡充に注力



(注1) 平成29年3月14日付決算説明会で公表した目標であり、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があります。

(注2) スポンサーが組成したブリッジSPC (HCベガ、HCアルタイル) で取得済の物件であり、本投資法人が取得を決定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

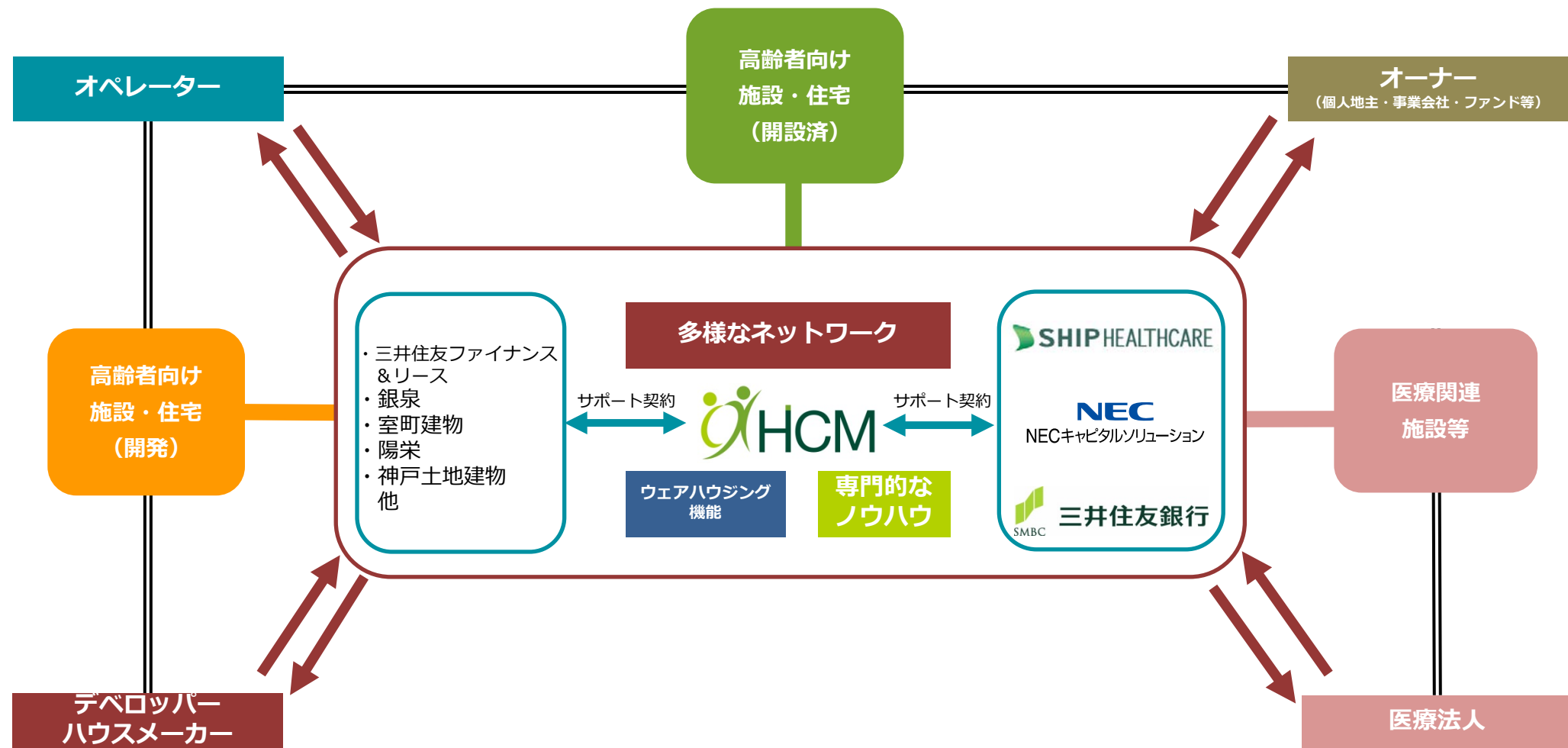
2. 取組戦略

多様なネットワークとウェアハウジング機能を活用した新たな取得機会の創出



2. 取組戦略

良質な案件・情報が集まる仕組みの構築



多様なネットワーク



専門的なノウハウ



ウェアハウジング機能



良質な案件を
相対取引で
タイムリーに捕捉

2. 取組戦略

パイプラインの拡充に向けた取組事例



ラビアンローズ高槻
(大阪府高槻市)
居室数：45室 定員：45名

事例1：オーナーチェンジ（有料老人ホーム）

資産運用会社独自のルートを通じて、売主の売却ニーズを捕捉。入札ではなく相対での交渉をすすめ、スポンサーが組成したブリッジSPCにて取得。

事例2：新規開発（有料老人ホーム）

スポンサーである三井住友ファイナンス&リースのウェアハウジング機能を活用した開発案件。用地取得の段階からオペレーターやハウスメーカーと連携し、開発リスク・取引コストを軽減。平成28年11月に開業。



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)
居室数：75室 定員数：85名

スポンサーパイプライン

本投資法人は、サポートSPC又はスポンサー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。以下の物件は、サポートSPC又はスポンサーが保有するヘルスケア施設の一例です。

介護付有料老人ホーム



病院
シップ千里ビルディング
(大阪府大阪市)

住宅型有料老人ホーム



医療モール
シップ仙台ビルディング
(宮城県仙台市)

介護付有料老人ホーム



SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷
(兵庫県神戸市)

介護付有料老人ホーム



はなことば新横浜
(神奈川県横浜市)

介護付有料老人ホーム



ベルジ箕輪
(群馬県高崎市)

介護付有料老人ホーム



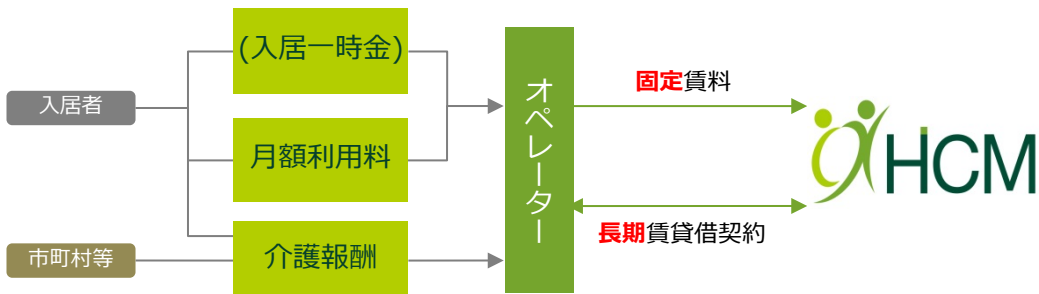
ロングライフ神戸青谷
(兵庫県神戸市)

3. 長期安定的なキャッシュフロー

- 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
- 事業デュー・デリジェンスに基づき優良なオペレーターを厳選

長期安定的なキャッシュフロー

<介護付有料老人ホームの場合>



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結びます。したがって、本投資法人が受け取る賃料は、オペレーターが運営する施設の入居率や収支の影響を直接受けないため、安定した賃料収入が期待できます。

厳選したオペレーター

安定的な賃料収入を享受するためには、借借人であるオペレーターの目利きが重要

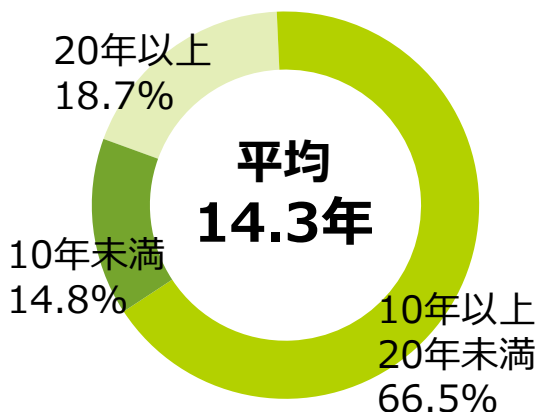
事業デュー・デリジェンス



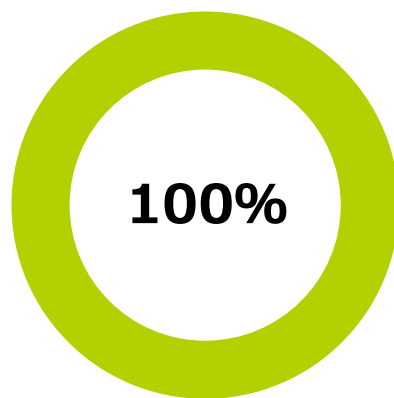
保有資産のオペレーター

事業者名	設立年月	運営施設数(注2)	属性
グリーンライフ株式会社	平成6年5月	24	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
グリーンライフ東日本株式会社	平成15年7月	37	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
SOMPOケアメッセージ株式会社	平成9年5月	337	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
SOMPOケアネクスト株式会社	平成4年11月	117	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
株式会社ベネッセスタイルケア	平成7年9月	297	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
株式会社さわやか倶楽部	平成16年12月	67	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
株式会社アズパートナーズ	平成16年11月	14	非上場
株式会社JAPANライフデザイン	平成16年4月	3	非上場 野村不動産ホールディングス株式会社と資本提携
医療法人 愛広会	平成5年11月	10	売上高600億円を超えるNSGグループに属する医療法人

賃貸借契約残存年数(注1)



固定賃料比率



(注1) 「賃貸借契約残存年数」は、本書の日付現在において取得価格ベースで算出し小数第1位未満を切捨てています。

(注2) 「運営施設数」は、各社より入手した情報及び各社のホームページ(平成28年9月末時点記載)の情報を基に、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。

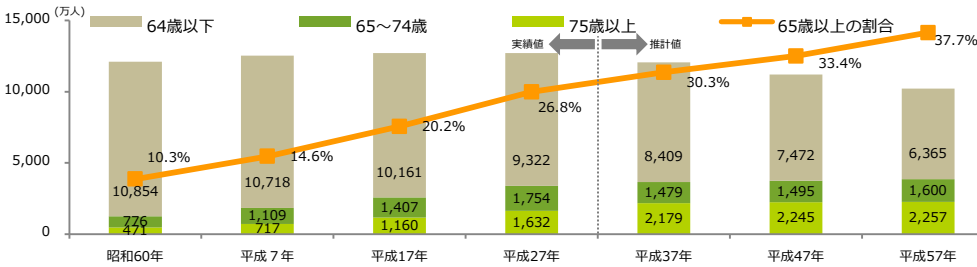
Appendix

IV

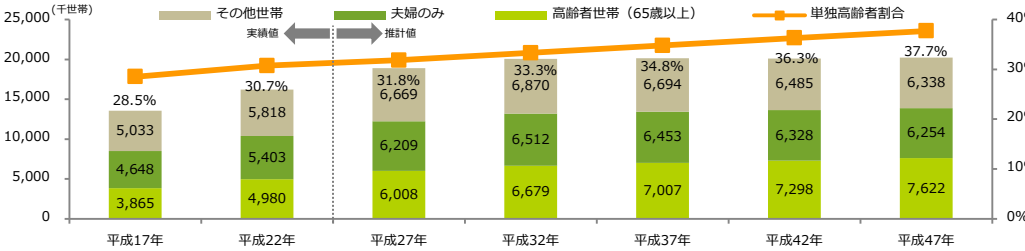
ヘルスケア施設を取り巻く環境

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



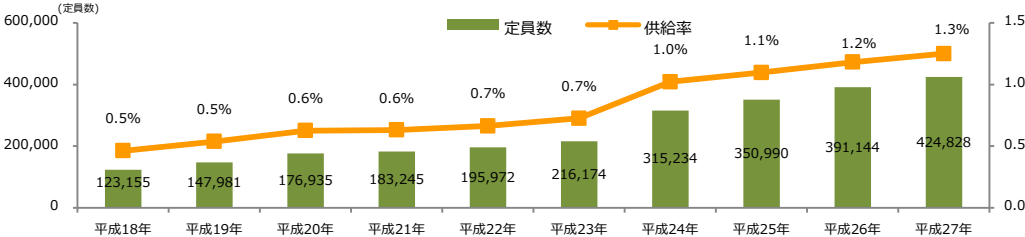
高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



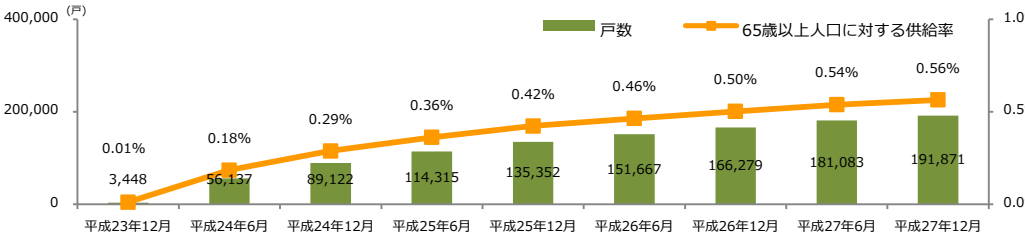
拡大するヘルスケア施設への需要

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平成27年において1.3%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

平成26年6月
高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン

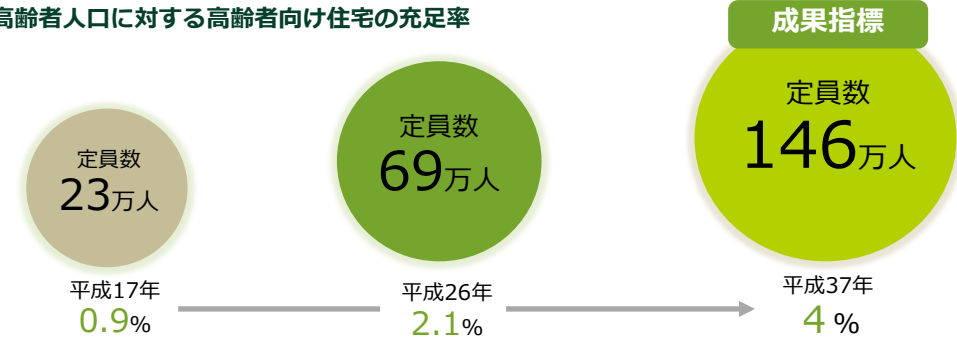
平成27年6月
病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン

平成28年3月
住生活基本計画 (全国計画)

平成26年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に続いて、平成27年6月に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表されました。

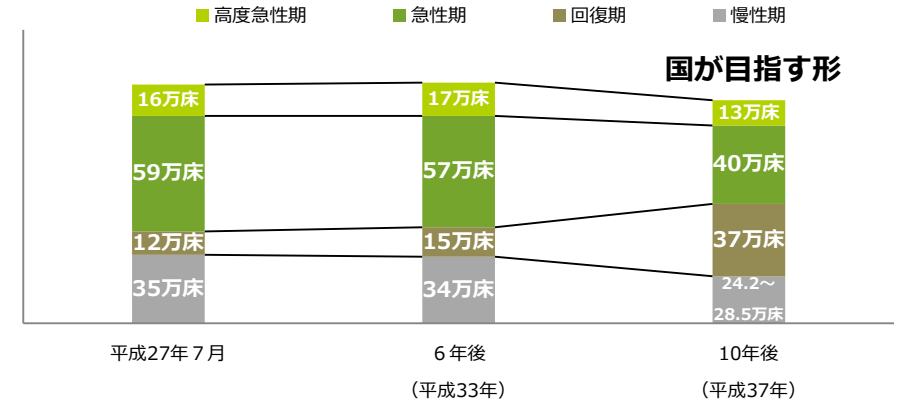
「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成26年の2.1%から平成37年に4%まで引き上げる成果目標が掲げられました。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



医療関連施設等の現状と見通し

国は、限られた医療資源を有効に活用するため、医療機関の病床を患者の状態に応じて機能分化し、どの地域の患者も適切な医療を適切な場所で受けられることを目指しています。病院には、機能分化に対応した病棟の新設や必要病床への転換、建物の耐震化や建替え等の設備投資ニーズがあり、今後、病院を取り巻く資金需要が高まっていくことが見込まれています。



 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

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

1 成長が見込まれるヘルスケア施設への投資

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

2 スポンサーによる強力なサポート

- シップヘルスケア、NECキャピタル、SMBC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

オペレーターの概要

新規オペレーター



医療法人 愛広会	
本店所在地	新潟県新潟市北区木崎761
代表者	理事長 池田弘
設立年月	平成5年11月
資産の総額	1,376百万円
上場/非上場	非上場

教育分野及び医療・福祉分野で広範に事業を展開するNSGグループに属する医療法人で新潟県内で病院、診療所、介護老人保健施設等を幅広く運営しています。NSGグループが構築した「医療・介護・福祉」のネットワークにより、高齢者のニーズや状態に合わせ、必要なサービスを切れ目なく提供しています。

NSGグループ



新規オペレーター

グリーンライフ
東日本株式会社



グリーンライフ東日本株式会社は主要スポンサーの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です。当社の有料老人ホームは「安心・安全・快適」な生活をお過ごしいただける住まいとして、「1年365日同じ質と量のサービス」を提供しています。

グリーンライフ東日本株式会社

本店所在地	東京都中央区八重洲1-4-16
代表者	代表取締役社長 荒井恵二
設立年月	平成15年7月
資本金	90百万円
上場/非上場	非上場
親会社	シップヘルスケアホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード：3360)

オペレーターの概要



ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な住まいと考え、グリーンライフ東日本株式会社等と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として全国に施設を展開しています。

株式会社ベネッセスタイルケア

入居者様が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「ボンセジュール」、「グラニー&グランダ」をはじめ、中高価格帯を中心に7つのブランドを三大都市圏を始め、全国に展開しています。

暮らしを、共に。



「豊かな暮らしを最期まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏に有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開しています。



都内に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しており、親会社の株式会社創生事業団、同社子会社を合わせて31施設(定員2,305名)を運営しています。

グリーンライフ株式会社

本店所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役社長 荒井恵二
設立年月	平成6年5月
資本金	50百万円
上場/非上場	非上場
親会社	シップヘルスケアホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード：3360)

株式会社ベネッセスタイルケア

本店所在地	東京都新宿区西新宿2-3-1 新宿モノリスビル5階
代表者	代表取締役社長 滝山真也
設立年月	平成7年9月
資本金	100百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ベネッセホールディングス (東証一部、証券コード：9783)

株式会社アズパートナーズ

本店所在地	東京都千代田区有楽町1-5-2 東宝ツインタワービル6階
代表者	代表取締役社長 植村健志
設立年月	平成16年11月
資本金	40百万円
上場/非上場	非上場

株式会社JAPANライフデザイン

本店所在地	東京都港区赤坂1-7-1 赤坂榎坂森ビル6階
代表者	代表取締役社長 伊東鐘賛
設立年月	平成16年4月
資本金	100百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社創生事業団 野村不動産ホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード：3231)

オペレーターの概要



「ホームはご入居者さまの幸せのためだけにある」という考えのもと、主に介護付有料老人ホーム「SOMPOケア ラヴィール」ブランド等で首都圏を中心に展開しています。



日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを福岡県を中心に全国展開しています。



介護が必要になっても高齢者が住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、中低価格帯の「そんぽの家」「そんぽの家S」ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

SOMPOケアネクスト株式会社

本店所在地	東京都品川区東品川 4-12-8 品川シーサイドイーストタワー12階
代表者	代表取締役社長 遠藤健
設立年月	平成4年11月
資本金	50億95百万円
上場/非上場	非上場
親会社	SOMPOホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード：8630)

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 2-10-10
代表者	代表取締役社長 内山文治
設立年月	平成16年12月
資本金	2億80万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス (東証一部、証券コード：6059)

SOMPOケアメッセージ株式会社

本店所在地	岡山県岡山市南区西市522-1
代表者	代表取締役社長 菊井徹也
設立年月日	平成9年5月
資本金	39億2,516万円
上場/非上場	非上場
親会社	SOMPOホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード：8630)

物件名称	鑑定 評価機関	鑑定評価額 (百万円) (注1) (A)	鑑定評価書の概要						鑑定NOI (百万円) (注2)	平成28年7月末 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 (%)	最終還元利回り (%)				
アクアマリーン西宮浜	立地評価研究所	2,190	2,220	5.3	2,180	5.0	5.5	121	2,160	+30	
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49	958	+16	
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	806	+12	
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	36	633	+10	
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	838	+12	
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	1,430	+20	
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,570	1,580	4.8	1,550	4.6	5.0	76	1,540	+30	
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,620	1,640	4.4	1,600	4.2	4.6	72	1,590	+30	
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	3,810	3,850	4.9	3,770	4.7	5.1	192	3,750	+60	
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,270	3,310	4.6	3,230	4.4	4.8	156	3,210	+60	
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,600	1,610	5.5	1,580	5.3	5.7	96	1,580	+20	
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,470	1,480	5.6	1,460	5.4	5.8	88	1,460	+10	
さわやか田川館	日本不動産研究所	414	417	5.7	411	5.5	5.9	26	410	+4	
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	1,940	1,970	4.4	1,910	4.2	4.6	92	1,910	+30	
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	48	872	+14	
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	36	550	+7	
そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	116	2,130	+40	
そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2	1,330	5.0	5.4	72	1,320	+20	
小計		27,572	27,887	—	27,303	—	—	1,467	27,147	+425	
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,530	4,590	4.6	4,500	4.4	4.8	226			
守口佐太有料老人ホームラガール	大和不動産鑑定	4,410	4,470	4.6	4,380	4.4	4.8	221			
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	996	1,010	4.6	990	4.4	4.8	48			
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			
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,380	2,420	4.8	2,360	4.9	5.0	119			
愛広苑耆番館ビル	谷澤総合鑑定所	843	847	5.3	841	5.4	5.5	45			
小計		14,219	14,407	—	14,121	—	—	715			
合計		41,791	42,294	—	41,424	—	—	2,182			

(注1) 平成29年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載していますが、「神戸学園都市ビル」、「守口佐太有料老人ホームラガール」、「はびね神戸魚崎式番館」、「グランダ鶴間・大和」、「スマイリングホームメディス足立」及び「愛広苑耆番館ビル」については平成28年10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) 「鑑定NOI」は不動産鑑定評価書に記載された平成29年1月31日又は平成28年10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。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。

保有物件の収支状況（第4期末時点）

(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							
		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託	損害保険料	修繕費	減価償却	その他	NOI（注2）
アクアマリーン西宮浜				22,721	4,643	2,100	125	951	14,501	400	60,711
ボンセジュール千歳船橋				5,514	1,774	224	62	—	3,048	403	21,389
ボンセジュール日野				5,000	1,208	213	48	—	3,130	400	19,481
ボンセジュール武蔵新城				4,029	971	167	42	—	2,447	400	16,137
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢				8,359	1,841	213	86	—	5,817	400	21,097
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧				14,005	4,578	201	198	—	8,627	400	39,647
アズハイム光が丘				11,757	3,732	388	91	—	7,144	400	39,187
アズハイム文京白山				10,240	2,522	388	68	—	6,860	400	36,453
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路				44,941	5,916	780	203	2,348	35,293	400	95,184
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野				34,786	4,688	780	149	5,488	23,280	400	73,693
さわやか立花館				26,016	2,682	1,140	172	—	21,621	400	47,342
さわやか和布刈館				25,481	3,032	1,140	110	—	20,798	400	43,600
さわやか田川館				8,284	1,182	1,140	52	—	5,509	400	12,919
グッドタイムホーム不動前				10,521	2,884	600	96	1,396	5,144	400	45,622
ボンセジュール四つ木				3,983	—	224	72	—	3,286	400	21,741
メディカルホームボンセジュール伊丹				5,079	—	371	47	—	4,260	400	15,396
そんぼの家S 淡路駅前				26,965	4,990	510	154	—	20,911	400	58,403
そんぼの家S 神戸上沢				16,545	2,930	510	97	—	12,608	400	36,352
合計	784,304	779,420	4,883	284,233	49,578	11,093	1,879	10,184	204,293	7,204	704,363

非開示（注1）

(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

	アクアマリン 西宮浜	ボンセジュール 千歳船橋	ボンセジュール 日野	ボンセジュール 武蔵新城	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧
						
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	愛知県小牧市城山 3-1
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	名鉄小牧線「味噌」駅
竣工年月	平成19年5月	昭和63年3月	平成2年5月	昭和60年2月	平成3年7月	平成3年3月
敷地面積	2,587.93 m ²	1,020.92m ²	2,211.28 m ²	1,233.49 m ²	2,588.04 m ²	8,229.85 m ²
総賃貸可能面積	5,157.26 m ²	2,342.17 m ²	1,984.17 m ²	1,710.43 m ²	3,435.79 m ²	8,858.49 m ²
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	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	SRC・RC・S造/地上10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	123室/166人
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	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約 残存年数(注2)	20.2年	9.2年	9.2年	9.7年	10.2年	10.2年
鑑定NOI(注3)	121百万円	49百万円	43百万円	36百万円	47百万円	92百万円
鑑定NOI利回り (注3)	6.2%	5.9%	6.0%	6.2%	6.4%	7.3%
鑑定評価額 (注3)	2,190百万円	974百万円	818百万円	643百万円	850百万円	1,450百万円
取得価格	1,950百万円	824百万円	724百万円	582百万円	728百万円	1,270百万円

(注1) 構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。

(注2) 賃貸借契約残存年数は本書の日付現在の数値を記載しています。

(注3) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年1月31日時点のものです。

	アズハイム 光が丘	アズハイム 文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	さわやか 立花館	さわやか 和布刈館
所在地	東京都練馬区光が丘 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区 大字立花寺173-15	福岡県北九州市門司区 大久保1-9-15
最寄駅	西武池袋線 「石神井公園」駅	都営地下鉄三田線 「白山」駅	京王相模原線 「京王小山」駅 小田急多摩線 「小田急永山」駅	横浜市営地下鉄 ブルーライン「中川」駅	JR鹿児島本線 「笹原」駅	JR鹿児島本線 「門司港」駅
竣工年月	平成18年3月	平成19年2月	平成19年10月	平成16年3月	平成17年10月	平成17年11月
敷地面積	2,868.46 m ²	540.29 m ²	7,404.13 m ²	2,748.64 m ²	3,359.66 m ²	3,758.26 m ²
総賃貸可能面積	3,628.60 m ²	2,494.78 m ²	7,720.17 m ²	5,789.25 m ²	5,652.94 m ²	4,720.46 m ²
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上4階
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人	95室/95人
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケアネクスト	SOMPOケアネクスト	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部
賃貸借契約 残存年数(注2)	17.0年	10.0年	10.6年	10.3年	10.8年	10.8年
鑑定NOI(注3)	76百万円	72百万円	192百万円	156百万円	96百万円	88百万円
鑑定NOI利回り (注3)	5.5%	5.0%	5.3%	5.1%	6.2%	6.3%
鑑定評価額 (注3)	1,570百万円	1,620百万円	3,810百万円	3,270百万円	1,600百万円	1,470百万円
取得価格	1,385百万円	1,430百万円	3,580百万円	3,050百万円	1,520百万円	1,380百万円

(注1) 構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。

(注2) 賃貸借契約残存年数は本書の日付現在の数値を記載しています。

(注3) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年1月31日時点のものです。

	さわやか 田川館	グッドタイムホーム 不動前	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	そんぽの家S 淡路駅前	そんぽの家S 神戸上沢
						
所在地	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	東京都葛飾区東四つ木 3-1-11	兵庫県伊丹市中央 1-2-25	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5
最寄駅	JR日田彦山線 「田川伊田」駅	東急目黒線 「不動前」駅	京成押上線 「四ツ木」駅	阪急伊丹線 「伊丹」駅	阪急電鉄京都市線同千里線 「淡路」駅	神戸市営地下鉄 西神・山手線「上沢」駅
竣工年月	平成18年1月	平成4年3月	平成元年3月	平成元年3月	平成21年6月	平成21年6月
敷地面積	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡	1,251.26㎡	743.22㎡
総賃貸可能面積	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡	5,658.53㎡	3,626.25㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	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	サービス付き高齢者向け住宅
構造/階数 (注1)	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	60室/60人	61室/67人	61室/65人	62室/64人	136室/136人	85室/85人
オペレーター	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	SOMPOケアメッセージ	SOMPOケアメッセージ
賃貸借契約 残存年数(注2)	10.8年	9.7年	8.8年	10.2年	17.4年	17.4年
鑑定NOI(注3)	26百万円	92百万円	48百万円	36百万円	116百万円	72百万円
鑑定NOI利回り (注3)	6.6%	5.3%	5.8%	7.1%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 (注3)	414百万円	1,940百万円	886百万円	557百万円	2,170百万円	1,340百万円
取得価格	390百万円	1,740百万円	824百万円	514百万円	1,930百万円	1,200百万円

(注1) 構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。

(注2) 賃貸借契約残存年数は本書の日付現在の数値を記載しています。

(注3) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年1月31日時点のものです。

ポートフォリオ詳細（新規取得物件）

	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	守口佐太有料老人ホーム ラガール	はびね神戸魚崎式番館	グランダ鶴間・大和	スマイリングホーム メディス足立	愛広苑言番館ビル (愛広苑言番館)
						
所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市内下鶴間 2-3-41	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
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 「学園都市」駅	大阪市営地下鉄谷町線・ 大阪モノレール「大日」駅	阪神電気鉄道「魚崎」駅	小田急江ノ島線「鶴間」駅	つくばエクスプレス 「六町」駅	JR信越本線「新潟」駅
竣工年月	平成21年1月	平成18年9月	平成22年3月	平成10年3月	平成17年11月	平成22年2月
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	933.33㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡	2,597.52㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡	4,311.20㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	RC造/地下1階地上9階	SRC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上4階	S造/地上5階
居室数/定員	128室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人	90室/90人
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会
賃貸借契約 残存年数(注2)	24.0年	12.6年	24.0年	5.0年	19.9年	19.4年
鑑定NOI(注3)	226百万円	221百万円	48百万円	53百万円	119百万円	45百万円
鑑定NOI利回り (注3)	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.8%
鑑定評価額 (注3)	4,530百万円	4,410百万円	996百万円	1,060百万円	2,380百万円	843百万円
取得価格	4,320百万円	4,150百万円	930百万円	1,000百万円	2,253百万円	770百万円

(注1) 構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。

(注2) 賃貸借契約残存年数は本書の日付現在の数値を記載しています。

(注3) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成28年10月31日時点のものです。

第4期貸借対照表

	第3期 (平成28年7月期) (千円) (A)	第4期 (平成29年1月期) (千円) (B)	前期比増減 (千円) (B)-(A)
資産の部			
流動資産	1,848,873	2,050,259	+201,386
現金及び預金	1,759,763	1,977,537	+217,773
信託現金及び信託預金	36,839	38,170	+1,330
前払費用	52,256	34,539	△17,716
繰延税金資産	14	12	△2
固定資産	26,030,355	25,842,891	△187,463
有形固定資産	25,994,217	25,822,300	△171,916
信託建物	14,053,048	13,874,146	△178,901
信託構築物	48,322	47,770	△552
信託機械及び装置	—	7,155	+7,155
信託工具、器具及び備品	1,725	2,106	+381
信託土地	11,891,121	11,891,121	0
無形固定資産	6,622	5,712	△909
投資その他の資産	29,515	14,878	△14,636
繰延資産	17,501	11,974	△5,526
資産合計	27,896,730	27,905,126	+8,395
負債の部			
流動負債	7,269,826	7,266,229	△3,597
営業未払金	27,658	26,635	△1,023
短期借入金	1,000,000	1,000,000	0
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	0
未払金	28,339	17,913	△10,425
未払費用	89,536	93,785	4,249
未払法人税等	879	855	△24
未払消費税等	1,308	1,408	+100
前受金	122,031	120,536	△1,494
預り金	72	5,094	+5,021
固定負債	7,631,259	7,631,259	0
長期借入金	7,000,000	7,000,000	0
預り敷金及び保証金	631,259	631,259	0
負債合計	14,901,086	14,897,489	△3,597
純資産の部			
投資主資本	12,995,644	13,007,637	+11,992
出資総額	12,713,600	12,713,600	0
剰余金	282,044	294,037	+11,992
純資産合計	12,995,644	13,007,637	+11,992
負債・純資産合計	27,896,730	27,905,126	+8,395

第4期損益計算書

	第3期 (平成28年7月期) (千円) (A)	第4期 (平成29年1月期) (千円) (B)	前期比増減(B)-(A)	
			増減 (千円)	増減率 (%)
営業収益	771,885	784,304	+12,418	+1.6
賃貸事業収入	767,051	779,420	+12,368	+1.6
その他賃貸事業収入	4,834	4,883	+49	+1.0
営業費用	429,633	430,223	+589	+0.1
賃貸事業費用	283,346	284,233	+887	+0.3
資産運用報酬	73,732	77,585	+3,852	+5.2
資産保管手数料	1,375	1,392	+16	+1.2
一般事務委託手数料	11,159	11,387	+228	+2.0
役員報酬	3,000	3,000	0	0
公租公課	12,752	12,504	△247	△1.9
その他営業費用	44,267	40,119	△4,147	△9.4
営業利益	342,252	354,080	+11,828	+3.5
営業外収益	191	8	△183	△95.6
受取利息	171	8	△163	△95.1
その他	20	—	△20	△100.0
営業外費用	59,544	59,267	△277	△0.5
支払利息	25,140	24,840	△300	△1.2
投資口交付費償却	5,526	5,526	0	0
融資関連費用	28,877	28,900	+23	+0.1
経常利益	282,899	294,821	+11,922	+4.2
税引前当期純利益	282,899	294,821	+11,922	+4.2
法人税等合計	905	858	△46	△5.1
法人税、住民税及び事業税	905	856	△49	△5.4
法人税等調整額	△0	2	+2	—
当期純利益	281,994	293,962	+11,968	+4.2
前期繰越利益	50	74	+24	+48.3
当期末処分利益(又は損失)	282,044	294,037	+11,992	+4.3

投資主の属性(注1)

所有者別 投資口数	第2期 (平成28年1月期)		第3期 (平成28年7月期)		第4期 (平成29年1月期)	
	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	60,122	49.8	58,441	48.4	57,065	47.3
金融機関	41,406	34.3	41,952	34.8	42,786	35.5
都市銀行等	4,000	3.3	4,000	3.3	4,000	3.3
地方銀行	5,581	4.6	4,208	3.4	3,179	2.6
信託銀行	24,268	20.1	24,932	20.6	27,502	22.8
生命保険会社	1,663	1.3	1,322	1.0	1,322	1.0
信用金庫	4,774	3.9	5,999	4.9	5,986	4.9
その他	1,120	0.9	1,491	1.2	797	0.6
証券会社	2,571	2.1	1,588	1.3	1,590	1.3
その他法人	15,248	12.6	14,684	12.1	14,493	12.0
外国人等	1,153	0.9	3,835	3.1	4,566	3.7
合計	120,500	100.0	120,500	100.0	120,500	100.0

所有者別 投資主数	第2期 (平成28年1月期)		第3期 (平成28年7月期)		第4期 (平成29年1月期)	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	9,869	96.8	9,877	96.7	9,800	96.8
金融機関	52	0.5	49	0.4	47	0.4
都市銀行等	1	0.0	1	0.0	1	0.0
地方銀行	10	0.0	10	0.0	9	0.0
信託銀行	5	0.0	6	0.0	9	0.0
生命保険会社	2	0.0	1	0.0	1	0.0
信用金庫	23	0.2	21	0.2	19	0.1
その他	11	0.1	10	0.1	8	0.0
証券会社	23	0.2	24	0.2	23	0.2
その他法人	209	2.0	203	1.9	183	1.8
外国人等	39	0.3	53	0.5	65	0.6
合計	10,192	100.0	10,206	100.0	10,118	100.0

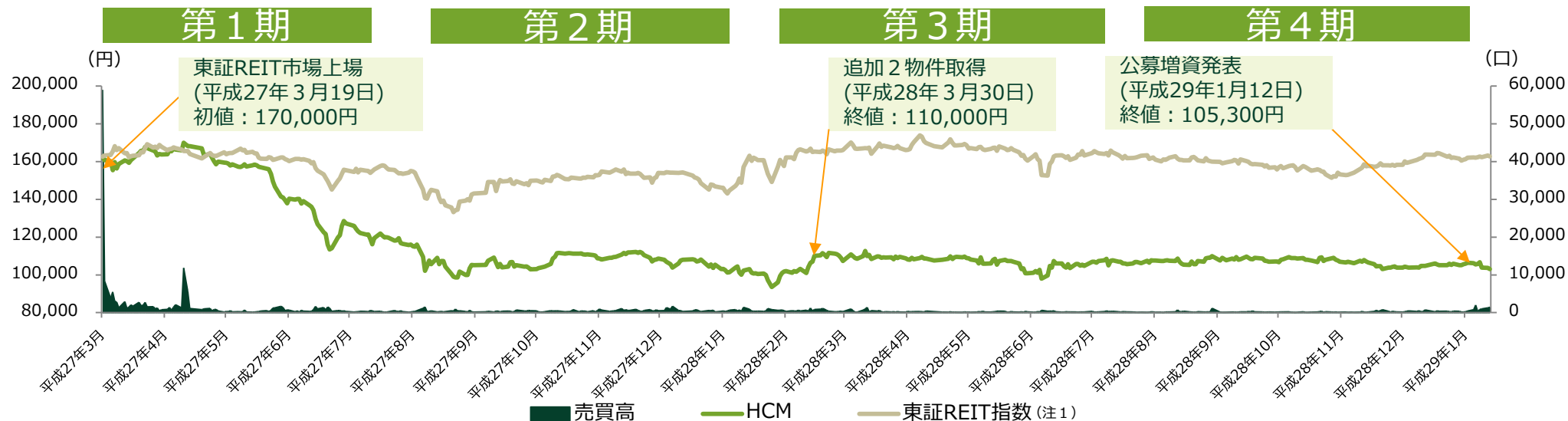
上位投資主一覧(注2)

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	10,527	8.73
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,562	7.10
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,119	3.41
4	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	3.31
	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	3.31
7	株式会社三井住友銀行	4,000	3.31
	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,362	2.79
8	DEUTSCHE BANK AG, SINGAPORE A/C CLIENTS (TREATY)	1,452	1.20
9	明治安田生命保険相互会社	1,322	1.09
10	米沢信用金庫	1,145	0.95
	合計	42,489	35.26

(注1) 表中の比率及び保有比率は小数第1位未満を切捨て記載しています。

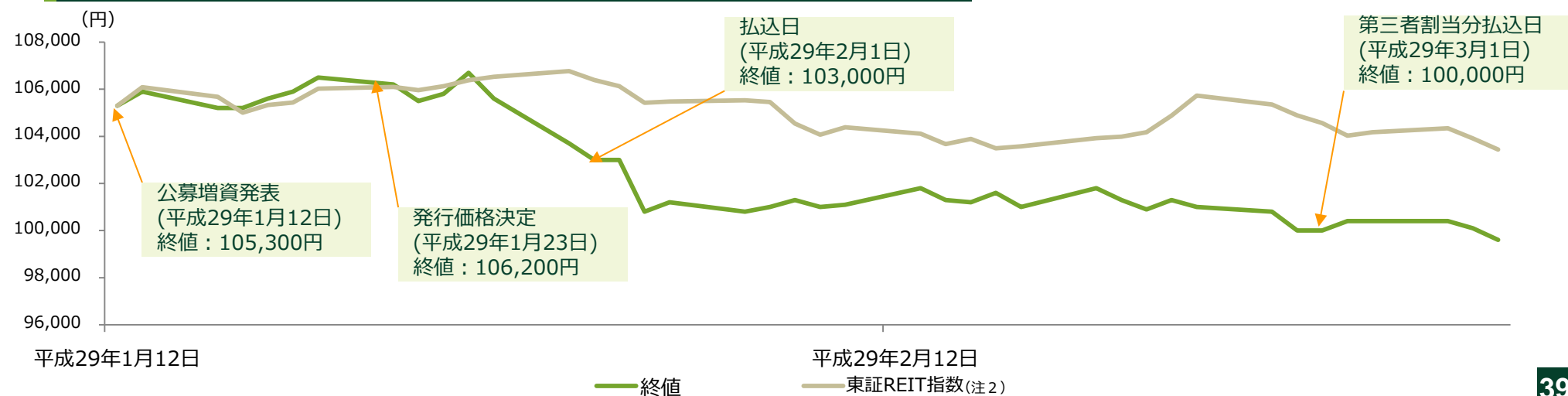
(注2) 表中の比率及び保有比率は小数第2位未満を切捨て記載しています。

上場来の投資口価格の推移



(注1) 東証REIT指数は、本投資法人の上場日である平成27年3月19日を基準に相対値を記載しています。

公募増資発表(平成29年1月12日)後の投資口価格の推移



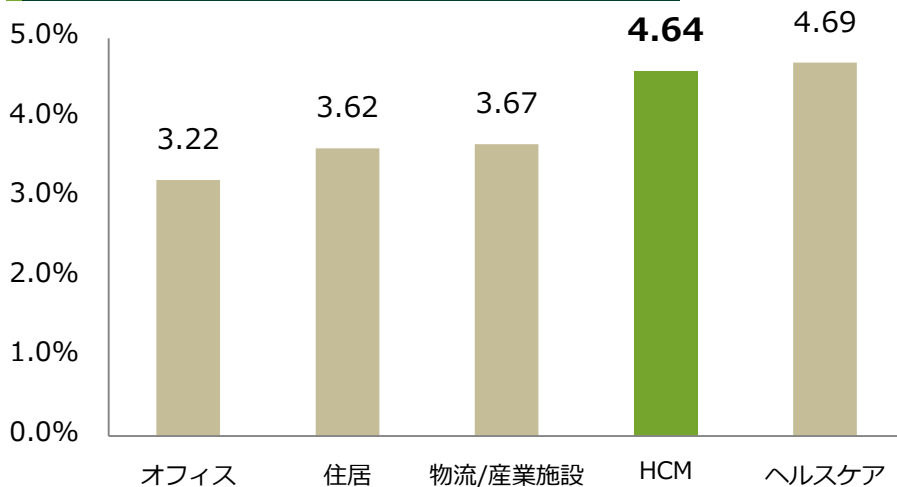
(注2) 東証REIT指数は、公募増資発表日である平成29年1月12日の終値を基準に相対値を記載しています。

分配金関連情報

第3期（平成28年7月期）（実績）	2,340円
第4期（平成29年1月期）（実績）	2,440円
分配金利回り（注1）	4.64%
第5期（平成29年7月期）（予想）	2,665円
分配金利回り（注2）	4.95%
第6期（平成30年1月期）（予想）	2,483円
分配金利回り（注3）	4.99%

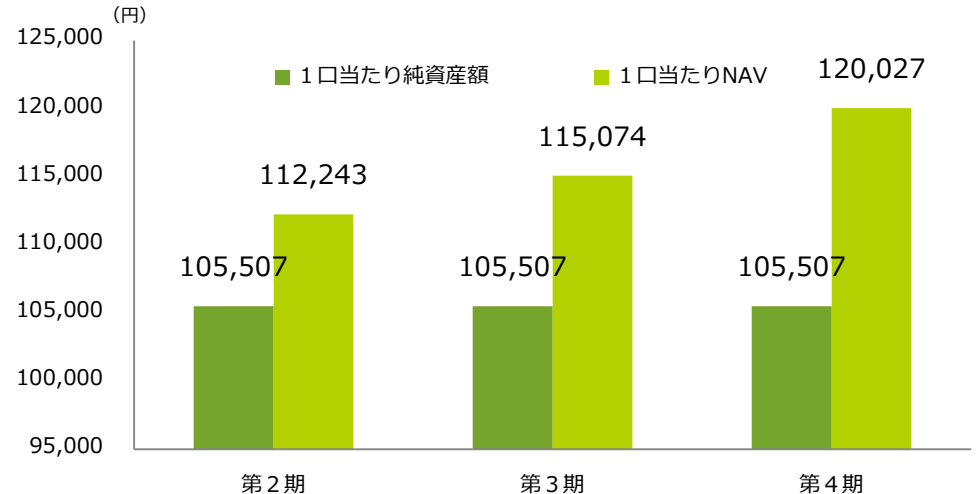
（注1）分配金利回り=（第3期実績+第4期実績）÷平成29年1月31日投資口価格終値（103,000円）
 （注2）分配金利回り=（第4期実績+第5期予想）÷平成29年1月31日投資口価格終値（103,000円）
 （注3）分配金利回り=（第5期予想+第6期予想）÷平成29年1月31日投資口価格終値（103,000円）
 （注4）パーセンテージは小数第2位未満を切捨てています。

セクター別分配金利回り（注）



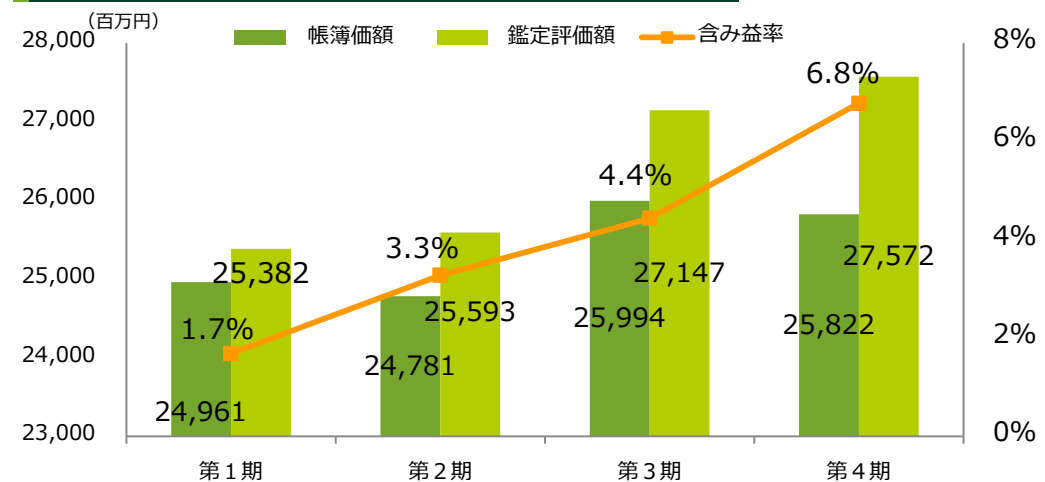
（注）セクター別分配金利回りは、本資産運用会社にて平成29年1月31日時点において公表されている当期予想分配金を2倍して、平成29年1月31日時点の投資口価格の終値で除して算出しており、HCMについては上記（注1）の計算方法により算出しています。

1口当たりNAVと1口当たり純資産額の推移



（注1）1口当たりNAV=(各期末時点鑑定評価額総額-各期末時点帳簿価額総額+分配金控除後純資産額)÷各期末時点発行済投資口の総口数
 （注2）1口当たり純資産額=各期末時点分配金控除後純資産÷各期末時点発行済投資口数の総口数

鑑定評価額と帳簿価額の推移





グリーンライフ
株式会社

優待内容

- ・無料体験入居(1泊2日食事付)
- ・無料昼食付見学



SOMPOケアネクスト
株式会社

優待内容

- ・前払金割引または月額利用料割引
- ・無料昼食付見学



株式会社
JAPANライフデザイン

優待内容

- ・無料体験入居(1泊2日食事付)
- ・入居一時金割引

暮らしを、共に。



株式会社
アズパートナーズ

優待内容

- ・入居一時金割引
- ・月額利用料割引(管理費割引)
- ・無料体験入居(3泊4日)
- ・無料昼食付見学



株式会社
さわやか倶楽部

優待内容

- ・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
ベネッセシニアサポート

優待内容

- ・介護に関する無料相談

説明会等実施状況

日付	内容	開催会場
平成28年10月27日	運用状況報告会	東京
平成28年10月30日	個人投資家向け説明会	東京
平成28年11月18日	個人投資主向け説明会	広島
平成28年11月30日	海外投資家1on1ミーティング	東京
平成29年2月24日	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー (金融庁・国交省・東証・不動産証券化協会主催)	名古屋

第2回投資主総会の概要

- 開催日時 平成28年10月27日（木） 午前10時
- 開催場所 住友不動産千代田ファーストビル南館
ベルサール神保町3階

投資主総会の概要

第1号議案 規約の一部変更の件

- 会計監査人の報酬支払時期を実務を踏まえた内容に変更
- 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正により、不動産等資産に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権などが追加されたことに伴い、本投資法人の主たる投資対象を明確化するために変更
- 租税特別措置法施行規則の改正により不動産投資法人の特例適用が削除されたことに伴い、規約条文を削除
- 第1期営業期間の終了に伴い、規約の簡素化のため不要となった規定を削除

- その他、表現の明確化のための変更

第2号議案 執行役員1名選任の件

吉岡靖二が執行役員に選任されました。

第3号議案 補欠執行役員1名選任の件

藤瀬裕司が補欠執行役員に選任されました。

第4号議案 監督役員2名選任の件

志田康雄及び藤本幸彦が監督役員に選任されました。

海外投資家に向けた情報発信

海外投資家に向けた情報開示の充実を図ってまいります。

決算短信

This translation of the original Japanese financial report (source text) is provided solely for information purposes. Should there be any discrepancy between this translation and the original report, the original report shall prevail.

08171 Financial Report for Fiscal Period Ended July 2016 September 18, 2016

NET Income Year: 2,298 million yen
 Operating Income: 3,129 million yen
 Net Assets: 22,895 million yen
 Total Assets: 23,284 million yen

Fiscal period	Operating Income	Operating Income	Operating Income	Operating Income	Operating Income
Ended Jul. 2016	3,129	3,129	3,129	3,129	3,129
Ended Jul. 2015	3,129	3,129	3,129	3,129	3,129

② Distribution of Dividends

Fiscal period	Total amount of dividends	Total amount of dividends	Total amount of dividends	Total amount of dividends	Total amount of dividends
Ended Jul. 2016	2,298	2,298	2,298	2,298	2,298
Ended Jul. 2015	2,298	2,298	2,298	2,298	2,298

③ Status of Cash Flow

Fiscal period	Net cash provided by (used in) operating activities	Net cash provided by (used in) operating activities	Net cash provided by (used in) operating activities	Net cash provided by (used in) operating activities	Net cash provided by (used in) operating activities
Ended Jul. 2016	312	312	312	312	312
Ended Jul. 2015	312	312	312	312	312

説明会資料



スポンサー

 NEC
 NECキャピタルソリューション
 三井住友ファイナンス&リース
 SMBCフレンド証券
 銀泉

 SHIP HEALTHCARE

 三井住友銀行
 室町建物
 陽栄
 神戸土地建物

資産保管会社
 一般事務委託者
 投資主名簿管理人
三井住友信託銀行

会計監査人
**PwCあらた有限責任
 監査法人**


 HCM
 ヘルスケア&メディカル投資法人

サポート会社
 SMBC信託銀行
 リサ・パートナーズ
 オライオン等

資産運用
 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

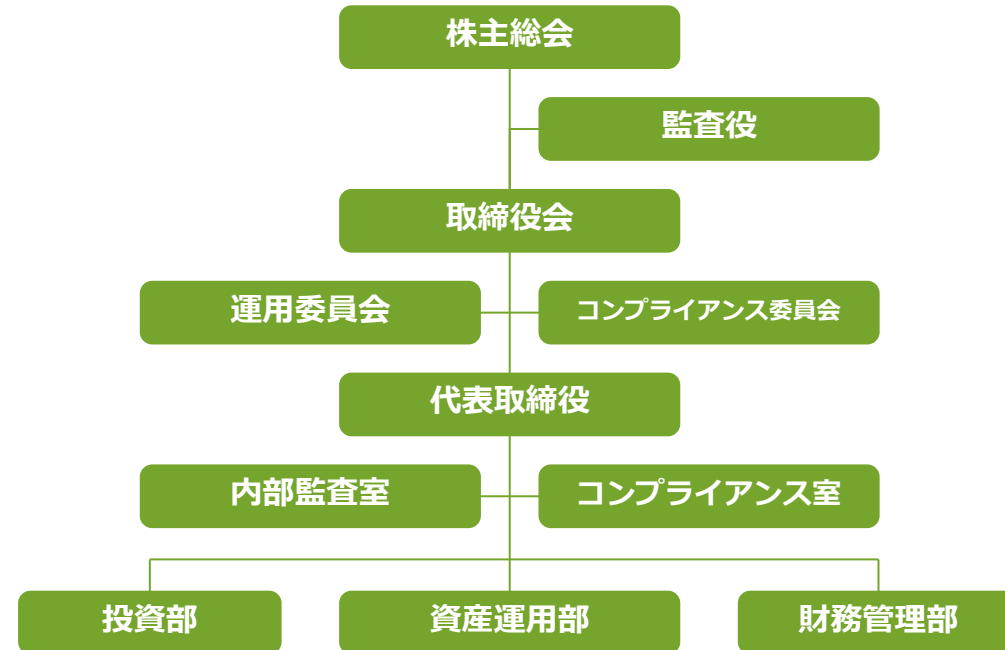
パイプライン
サポート契約

- ・ 専門的ノウハウの提供
- ・ 人材の提供
- ・ 物件等の情報提供

資産運用会社概要

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	平成25年11月28日
資本金	150百万円
代表取締役社長	吉岡靖二
大株主	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フレンド証券(4.8%)
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(1)第96339号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号

資産運用会社組織図



主要スポンサーの概要



「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、有料老人ホーム等を運営する「ライフケア事業」、医療機関の新設・移転・増改築のニーズに一括して最適なソリューションサービスを提供する「トータルパックプロデュース事業」、医療用消耗品等を販売する「メディカルサプライ事業」及び「調剤薬局事業」の4事業を柱に、グループ全体で幅広く介護・医療関連ビジネスを展開。



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として、主力のリース事業やICT関連のサービス事業の他、ファンド事業等で実績を有する子会社のリサ・パートナーズを通じて、「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手がける。



三井住友銀行

三井住友フィナンシャルグループの中核会社であり、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。

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 小川宏隆
設立年月日	平成4年8月
資本金	155億5,301万円
売上高	連結3,068億円(平成28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 安中正弘
設立年月日	昭和53年11月
資本金	37億7,688万円
売上高	連結2,026億円(平成28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 國部毅
資本金	1兆7,709億円

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おります。

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。