

2016年12月22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

2016年10月期(第5期)決算説明資料



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

日本ヘルスケア投資法人の特徴 3

Section 1

2016年10月期決算の状況

2016年10月期決算 5
2017年4月期及び2017年10月期業績・分配金予想 6

Section 2

外部成長

資産規模の推移 8
2016年10月期(第5期)取得物件 9
多様なソーシングルート 10
ポートフォリオマップ(2016年10月末時点) 11
オペレーターのご紹介 12
オペレーターの継続評価とモニタリング体制 13
資産運用部の活動報告 14

Section 3

ポートフォリオ分析

保有施設の状況:入居率の推移 16
保有施設の状況:各施設の料金体系 17
ポートフォリオ一覧(2016年10月末時点) 18
保有施設の状況(2016年10月末時点) 19
保有施設の入居者属性(2016年10月末時点) 20

Section 4

財務の状況

有利子負債の状況(2016年10月期末) 22
利益超過分配方針/インデックス組入れ情報 23
投資主優待制度の概要 24

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いますが、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。



日本ヘルスケア投資法人の特徴

1 社会インフラへの社会貢献投資

- 社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

2 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

- 高齢化のさらなる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

3 安定したキャッシュフロー

- 各ヘルスケア施設の運営事業者(オペレーター)と長期かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、厳選したオペレーターとの協業やオペレーター相互の運営バックアップの拡充を検討します。

4 アセットの特徴を活用した投資主還元方針

- 減価償却費の比率が高いアセットの特徴を活かし、利益超過分配(出資の払戻し)による継続的な投資主還元を図ります。
- ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を提供します。

5 充実したサポート体制と高い独立性

- 金融のプロフェッショナルである大和証券グループ本社(スポンサー)とヘルスケアのプロフェッショナルであるAIPヘルスケアジャパン(アドバイザー)の総力を結集したサポート体制を構築します。
- 本投資法人の資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。



Section 1

2016年10月期決算の状況



2016年10月期決算

2016年10月期 実績

(単位: 百万円)

	2016年4月期 (第4期) 実績	2016年10月期 (第5期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	21	22	+ 1
営業収益	667	679	+ 12
営業費用	377	404	+ 27
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	70	83	+ 12
内) 減価償却費	187	188	+ 1
営業利益	289	274	▲ 14
営業外収益	0	0	▲ 0
営業外費用	27	27	▲ 0
内) 支払利息	21	20	▲ 0
経常利益	261	247	▲ 14
当期純利益	260	246	▲ 14

増加要因 前期取得物件(4件)賃共収入通期寄与 (+ 9百万円)
期中取得物件(1件)賃共収入 (+ 2百万円)

増加要因 公租公課(賃貸事業費用) (+10百万円)
資産保管及び一般事務報酬 (+ 8百万円)
資産運用報酬 (+ 3百万円)
修繕費 (+ 2百万円)

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)	4,295	4,106	▲ 189
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,495	3,306	▲ 189
1口当たり利益超過分配金	800	800	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,506	2,524
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	31.9%	31.7%

2016年10月期 予想・実績比較

(単位: 百万円)

	2016年10月期 (第5期) 予想 (2016年6月21日開示)	2016年10月期 (第5期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	21	22	+ 1
営業収益	676	679	+ 2
営業費用	404	404	▲ 0
当期純利益	243	246	+ 3
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,060	4,106	+ 46
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,260	3,306	+ 46
1口当たり利益超過分配金	800	800	-

増加要因 期中取得物件(1件)賃共収入 (+ 2百万円)

増加要因 修繕費 (+ 3百万円)

減少要因 その他支払手数料 (▲ 2百万円)



2017年4月期及び2017年10月期業績・分配金予想

2017年4月期見通し

(単位:百万円)

	2017年4月期 (第6期) 予想	2016年10月期 (第5期) との差
期末保有物件数(件)	22	-
営業収益	697	+ 18
営業費用	422	+ 17
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	99	+ 15
内) 減価償却費	194	+ 5
営業利益	274	+ 0
営業外収益	-	▲ 0
営業外費用	27	+ 0
内) 支払利息	21	+ 0
経常利益	247	▲ 0
当期純利益	246	▲ 0

増加要因 前期取得物件(1件)賃共収入通期寄与 (+17百万円)

増加要因 修繕費 (+13百万円)
減価償却費 (+ 5百万円)

減少要因 資産保管及び一般事務報酬 (▲6百万円)

	2017年4月期 予想	2016年10月期 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)	4,100	▲ 6
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,300	▲ 6
1口当たり利益超過分配金	800	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,600
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	30.8%

2017年10月期見通し

(単位:百万円)

	2017年10月期 (第7期) 予想	2017年4月期 (第6期) との差
期末保有物件数(件)	22	-
営業収益	697	▲ 0
営業費用	421	▲ 0
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	96	▲ 2
内) 減価償却費	194	+ 0
営業利益	275	+ 0
営業外収益	-	-
営業外費用	28	+ 0
内) 支払利息	21	+ 0
経常利益	247	+ 0
当期純利益	246	+ 0

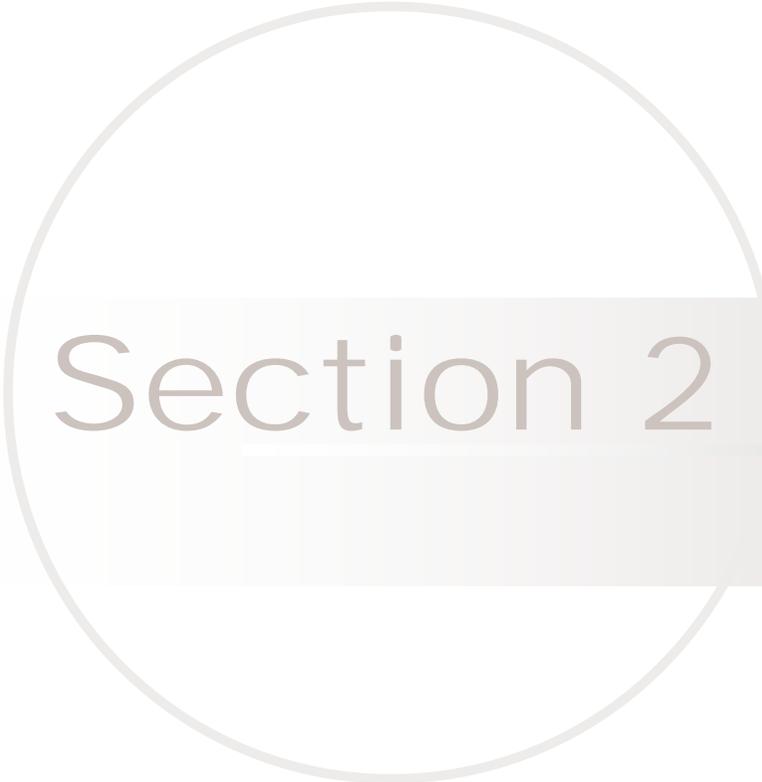
増加要因 公租公課(賃貸事業費用) (+ 2百万円)

減少要因 修繕費 (▲4百万円)

	2017年10月期 予想	2017年4月期 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)	4,100	-
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,300	-
1口当たり利益超過分配金	800	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,612
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	30.6%



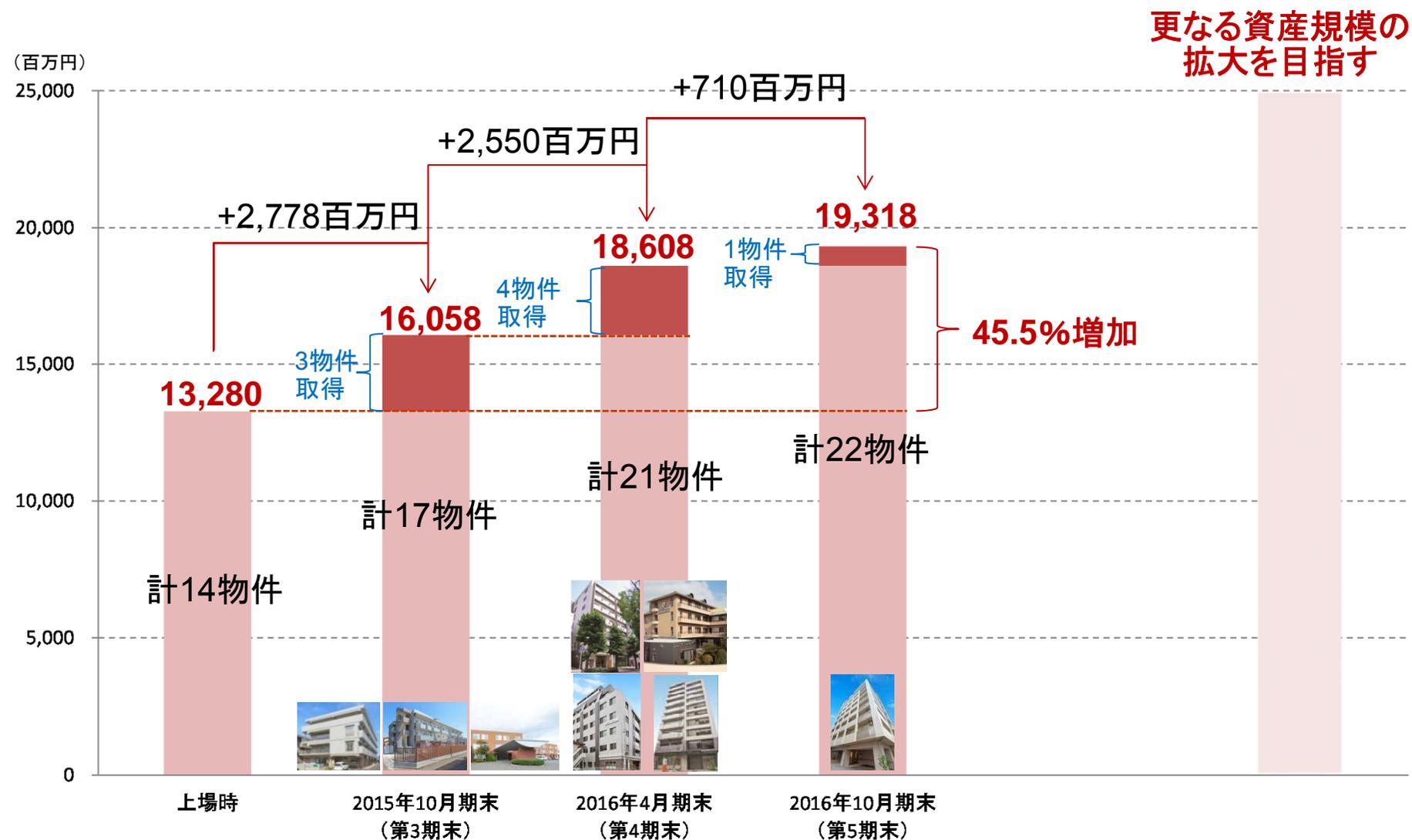
Section 2

外部成長



資産規模の推移

厳選した物件取得による継続的な外部成長





2016年10月期(第5期)取得物件

そんぽの家 西田辺駅前

取得価格:710百万円 (取得日:2016年10月6日)
 オペレーター: SOMPOケアメッセージ
 施設の類型: 介護付有料老人ホーム



所在地	大阪府大阪市阿倍野区 西田辺町一丁目1番21号	鑑定価格	742百万円(注)
地積	535.74㎡	延床面積	2,095.79㎡
構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	建築時期	2007年2月

(注)2016年8月31日時点

- 立地特性**
本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅 徒歩2分の立地に所在しています。
- 地域特性**
対象施設が所在する阿倍野区における75歳以上の高齢者数は、13.8千人で、総人口に占める割合(12.8%)は、全国平均(12.2%)をやや上回る水準にあり、対象施設を含めた3km圏内地域合計における75歳以上の高齢者数は85.2千人で、総人口に占める割合(13.6%)は阿倍野区よりやや高まります。一方で、阿倍野区の対象支援・要介護者施設供給率は19.9%と全国平均の28.5%と比較し低い状況であり、3km圏内の供給率も24.3%と全国と比較し低めです。対象支援・要介護度者に対する施設供給は充足に至っていないと考えられます。
- 物件特性**
最多の居室面積は25㎡と比較的広く、全居室内に浴室、ミニキッチンが設置されています。

SOMPOケアメッセージ(新規オペレーター)



会社名	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番地1
代表者	代表取締役社長 菊井 徹也
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
属性 (上場市場)	上場会社(東証JASDAQスタンダード) ^(注)
事業内容	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
その他	SOMPOホールディングス株式会社(東証一部)子会社

(注)SOMPOケアメッセージ株式会社は2017年1月16日に上場廃止となる予定です。

運営施設	運営施設数	運営施設定員数
介護付有料老人ホーム	182	9,777
サービス付高齢者向け住宅	125	7,279
グループホーム 他	26	588
合計	333	17,644

(出所)オペレーターのホームページ、決算説明会資料等、2016年3月実績



多様なソーシングルート

	上場時 14物件 13,280百万円	第3期取得済資産 3物件／2,778百万円	第4期取得済資産 4物件／2,550百万円	第5期取得済資産 1物件／710百万円	第6期～
資産運用 会社独自の ネットワーク 5物件 3,750百万円		M & Aに伴うオフバランス化 シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 取得価格：1,200百万円 ・事業承継M&Aを背景 ・手元流動性確保ニーズ	セール&リースバック  アルファリビング 岡山西川緑道公園 取得価格：730百万円  アルファリビング 岡山後楽園 取得価格：610百万円  アルファリビング 高松駅前 取得価格：605百万円  アルファリビング 高松百間町 取得価格：605百万円 ・オペレーターを傘下に持つ デベロッパーGの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ		<ul style="list-style-type: none"> 各ソーシングルートから入手した既存施設の案件情報に加え、開発案件も積極的に検討中。 スポンサーサポートの一環として、スポンサーが出資するブリッジファンド経由の案件もリストアップ。優先交渉権を取得し、検討を行っている。
スポンサー グループ 2物件 1,578百万円		オーナーチェンジ みんなの家・ 大宮吉野町 取得価格：740百万円 みんなの家・ 中央区円阿弥 取得価格：838百万円 ・スポンサーGの紹介 ・オーナーの資産運用ニーズ			
アドバイザー 15物件 13,990百万円	14物件 13,280 百万円			オーナーチェンジ  そんなの家 西田辺駅前 取得価格：710百万円 ・オーナーの 資産運用ニーズ	

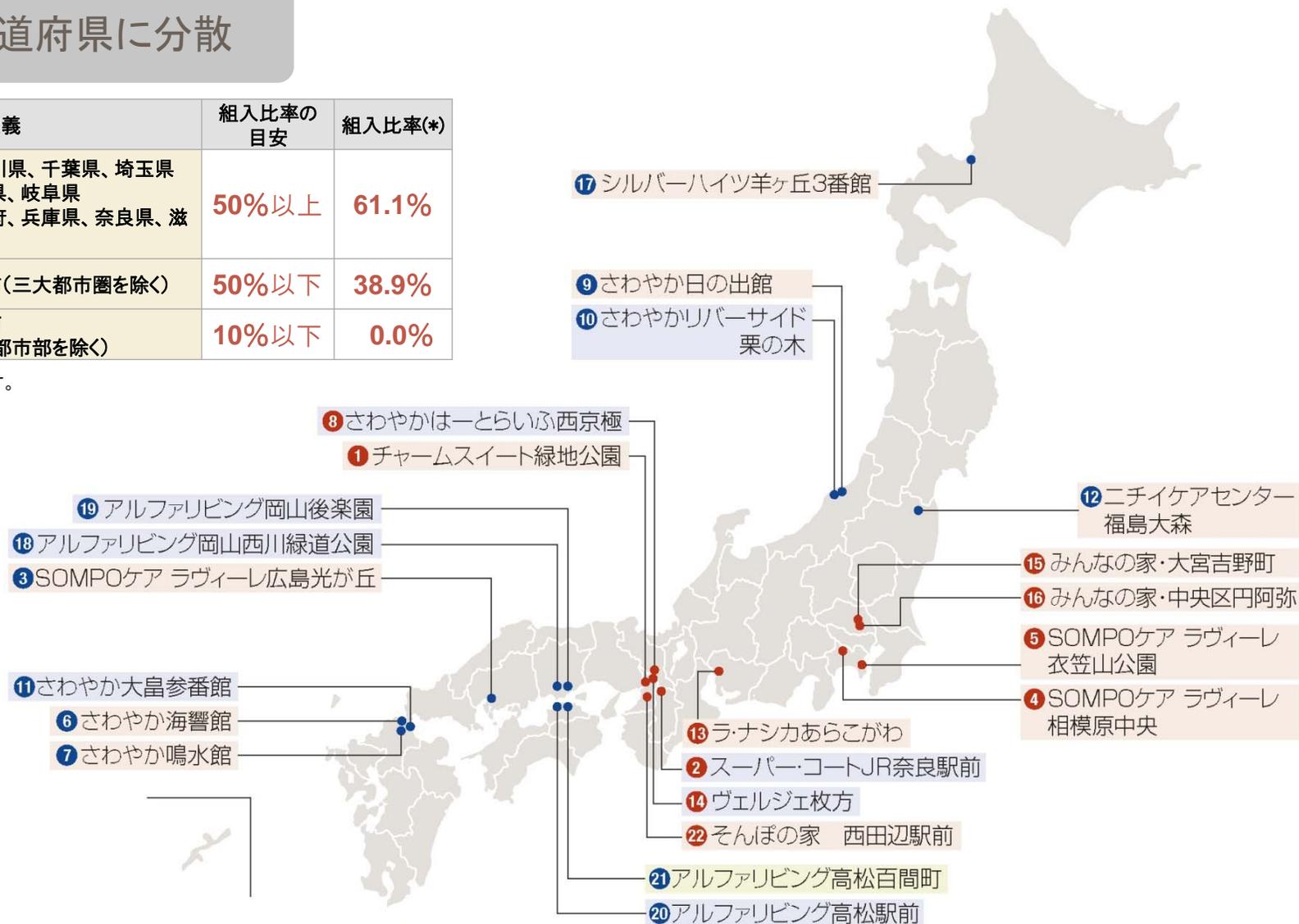


ポートフォリオマップ(2016年10月末時点)

保有物件は13道府県に分散

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	61.1%
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	38.9%
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。



(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。

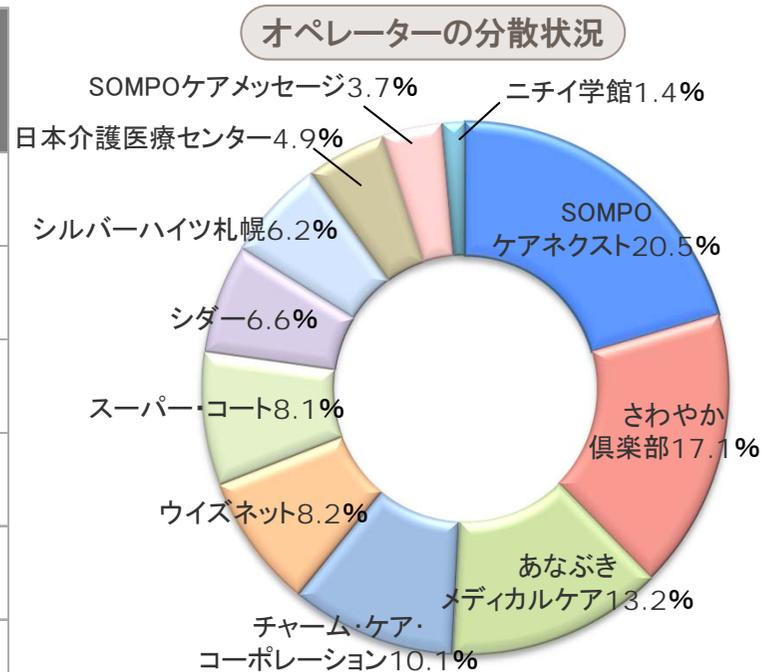


オペレーターのご紹介

高い信頼性を有するオペレーター

(*)オペレータの運営施設数順

オペレーター	運営施設数 (注1) (件)	運営居室数 (注1) (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	421	13,560	1973年8月	東証一部上場会社
SOMPOケアメッセージ(注2)	318	17,336	1997年5月	東証JASDAQスタンダード上場会社 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	126	3,576	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
SOMPOケアネクスト	117	8,799	1992年11月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
さわやか倶楽部	69	4,128	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
スーパー・コート	45	3,019	1995年5月	—
シダー	41	2,169	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	33	2,340	1984年8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	27	1,196	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	22	941	1997年10月	—
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年12月	—



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います。

(注1)「運営施設数」及び「運営居室数」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(2016年10月31日時点)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います。
(注2) SOMPOケアメッセージ株式会社は2017年1月16日に上場廃止となる予定です。



オペレーターの継続評価とモニタリング体制

運營業務サイクル

新規取得時及び継続評価時の共通の評価項目

- 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

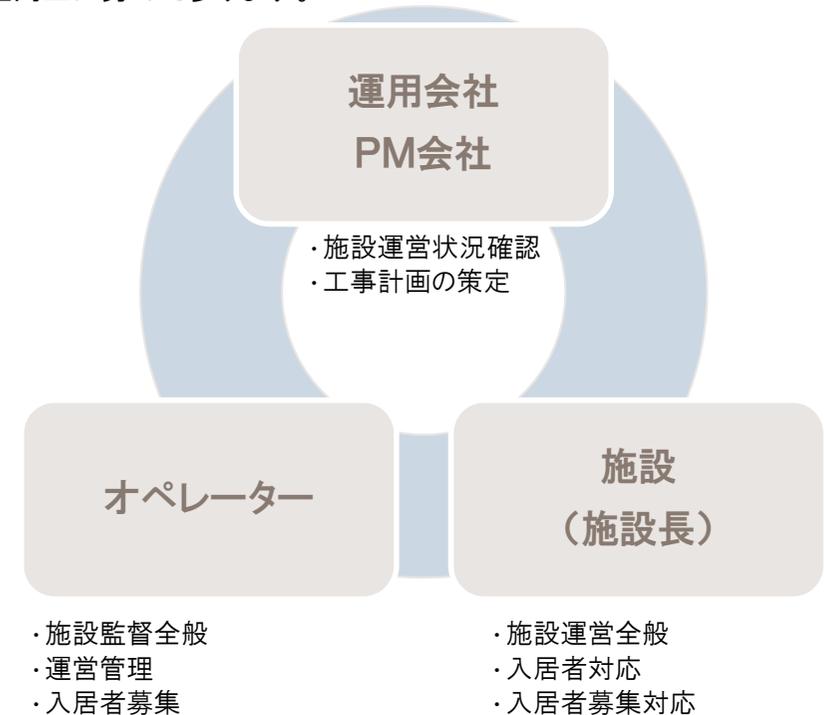
- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
 - ・オペレーターのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
 - ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

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)

施設管理・モニタリング体制

- 投資法人の運用会社は、PM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設(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て参ります。



取得後も取得時と同様の継続評価を実施

- ヘルスケア運用チームは**6名在籍**(兼務者含む)。
- 物件取得時と同様の評価を定期的に実施。
- 加えて、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。
 - ①入居者対応
 - ②従業員の研修体制
 - ③ガバナンス状況(虐待防止項目等を含む)



資産運用部の活動報告

資産運用部員と各施設とのリレーション実績

■ SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園



■ てんぷらキャラバン(2016年7月): SOMPOケアネクスト本社の施設入居者満足度向上施策の一環として、揚げたての天ぷらを入居者にふるまう様子



■ ラ・ナシカあらこがわ

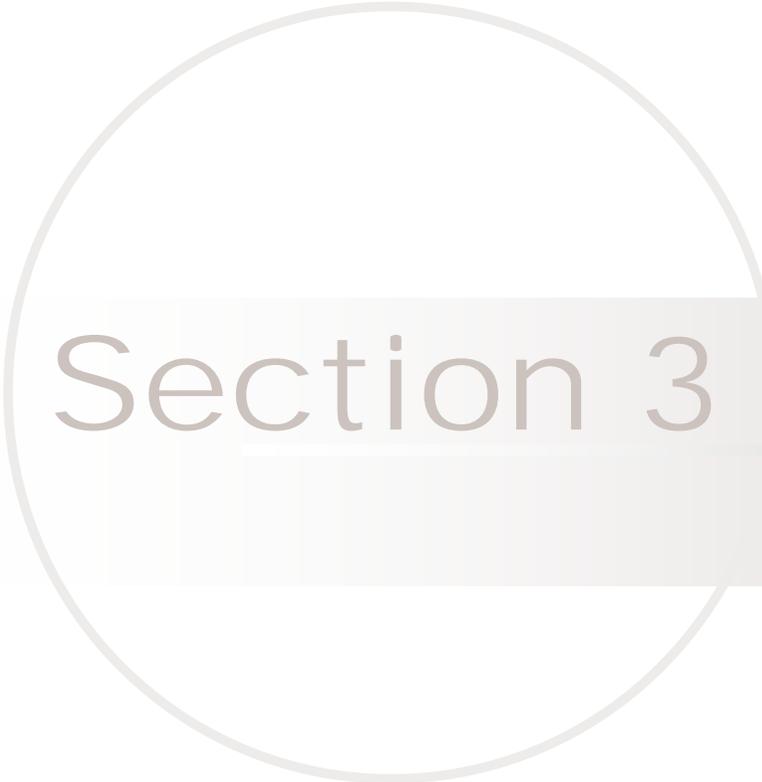
■ 敬老会(2016年9月)



■ アルファリビング 高松百間町

■ 施設の日常作業手伝い(2016年10月)





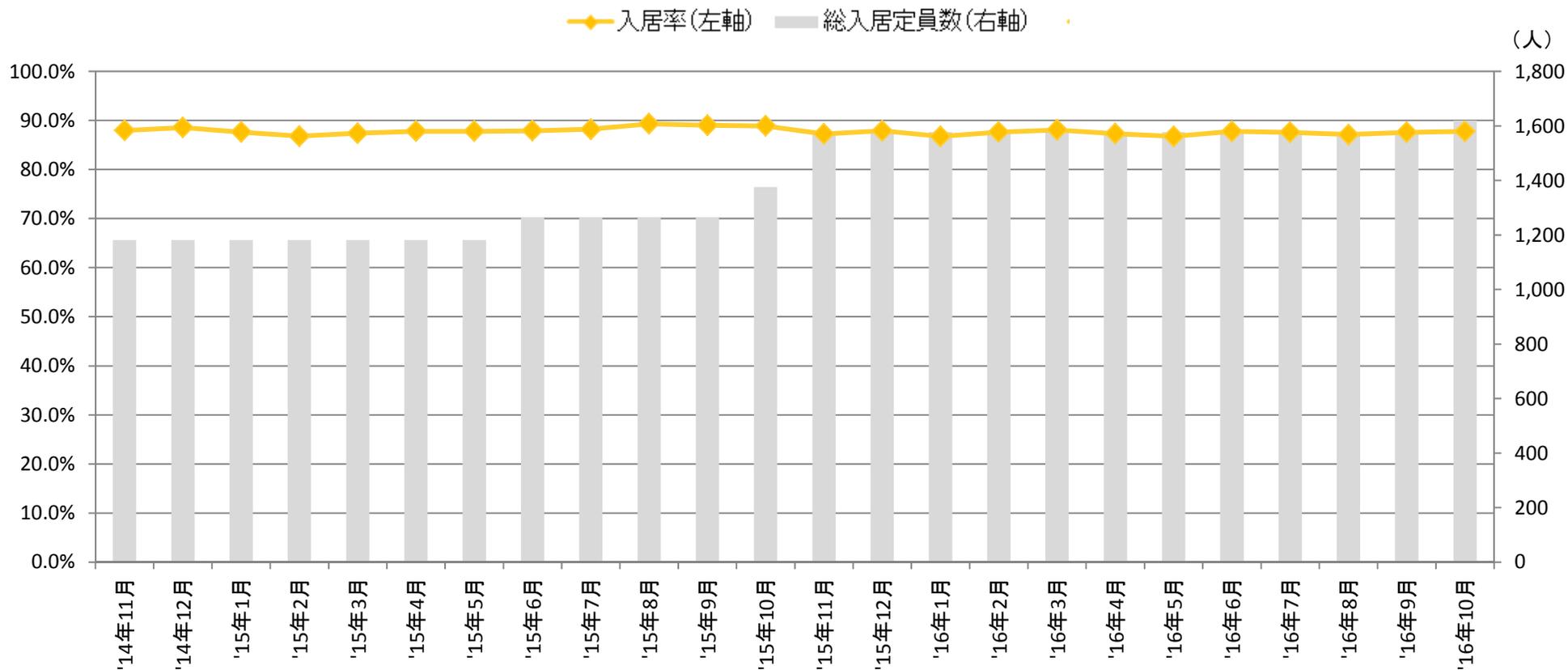
Section 3

ポートフォリオ分析



保有施設の状況：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、2016年4月末の87.3%から2016年10月末の87.7%へと0.4%上昇。
- 2016年10月の期中平均は87.4%と2016年4月の期中平均の87.4%と変わらず。

(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います。



保有施設の状況：各施設の料金体系

施設名	入居率(%)	入居一時金(千円)	月額利用料(円)	重要事項説明書取得日
チャームスイート緑地公園	96.0	2,400～4,800	157,800～203,800	2016年8月1日
スーパー・コートJR奈良駅前	88.3		150,080	2016年10月1日
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	83.7	4,500～6,800	186,690	2016年7月1日
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央 ^(注2)	61.2		234,800～254,800	2016年10月1日
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	93.2	3,800～7,800	199,071	2016年10月1日
さわやか海響館	100.0		142,600～145,600	2016年10月1日
さわやか鳴水館	100.0		103,440～138,440	2016年10月1日
さわやかはーとらいふ西京極	94.0		161,600～181,600	2016年7月1日
さわやか日の出館	86.0		196,820	2016年7月1日
さわやかリバーサイド栗の木	92.3		157,762	2016年10月1日
さわやか大島参番館	92.0		122,300	2016年10月1日
ニチイケアセンター福島大森	100.0		162,743	2016年10月1日
ラ・ナシカあらこがわ	95.0	1,260～2,100	152,340～154,340	2016年10月1日
ヴェルジェ枚方	73.8		135,000	2016年10月4日
みんなの家・大宮吉野町	100.0		163,207	2016年10月1日
みんなの家・中央区円阿弥	52.9		168,800	2016年10月20日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	92.7	2,000～4,000	162,540	2016年10月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園 ^(注2)	61.8	1,380～2,760	137,000～159,000	2016年10月1日
アルファリビング岡山後楽園 ^(注2)	62.5	1,620～3,000	148,000～189,000	2016年10月1日
アルファリビング高松駅前 ^(注2)	90.9	1,200～2,400	149,000～185,000	2016年10月1日
アルファリビング高松百間町 ^(注2)	96.2	960～1,920	152,000～212,000	2016年10月1日
そんぼの家 西田辺駅前	85.7		175,000	2016年9月1日

(注1)「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された入居一時金、またはオペレーターから取得した価格表に表示された金額を記載しています。「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された一般向けの一人部屋の月額料金、またはオペレーターから取得した価格表に表示された月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。「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います。「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います。

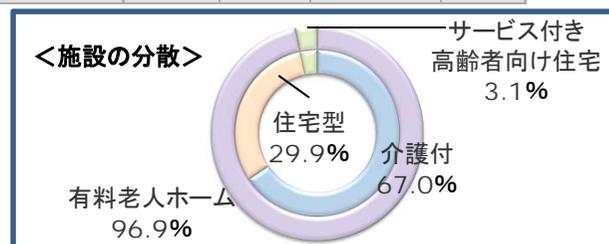
(注2) SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央は2016年6月、アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前、アルファリビング高松百間町は2016年7月に料金改定を行っています。



ポートフォリオ一覧 (2016年10月末時点)

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)
						価格 (百万円)	比率(%)		
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	10.1	3,060	128
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	8.1	1,750	155
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ケアネクスト	広島県広島市	960	5.0	1,230	80
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	6.1	1,750	80
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	9.5	2,060	104
6	第1期	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	630	3.3	897	65
7	第1期	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	590	3.1	812	87
8	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	3.9	1,210	84
9	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	4.0	938	50
10	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	1.4	323	33
11	第2期	さわやか大島参善館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	355	50
12	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	1.4	353	52
13	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	1,279	6.6	1,430	100
14	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	4.9	1,590	104
15	第3期	みんなの家・大宮吉野町	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	799	33
16	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	890	51
17	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	6.2	1,330	109
18	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	3.8	790	53
19	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	3.2	672	45
20	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
21	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
22	第5期	そんぼの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム	SOMPOケアメッセージ	大阪府大阪市	710	3.7	744	42
11オペレーター 22物件 合計						19,318	100.0	24,251	1,598

- (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、2016年10月31日時点のものです。
- (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。

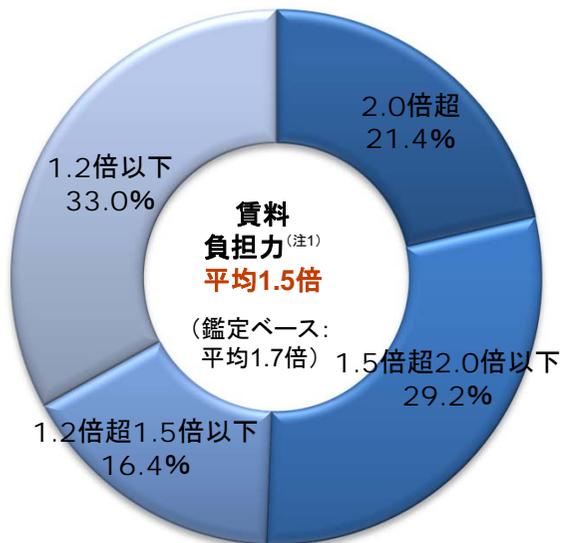


(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率

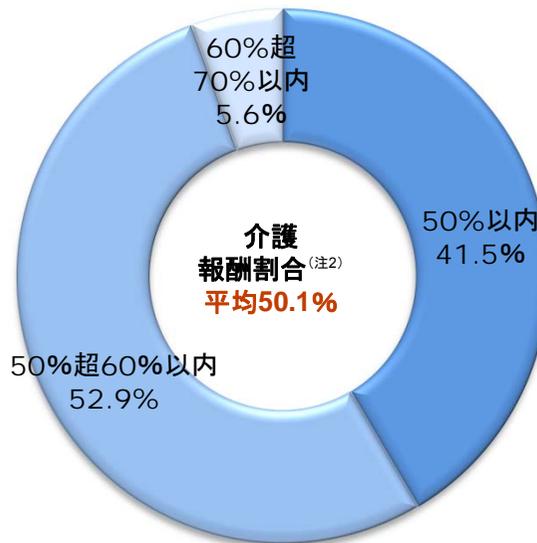


保有施設の状況(2016年10月末時点)

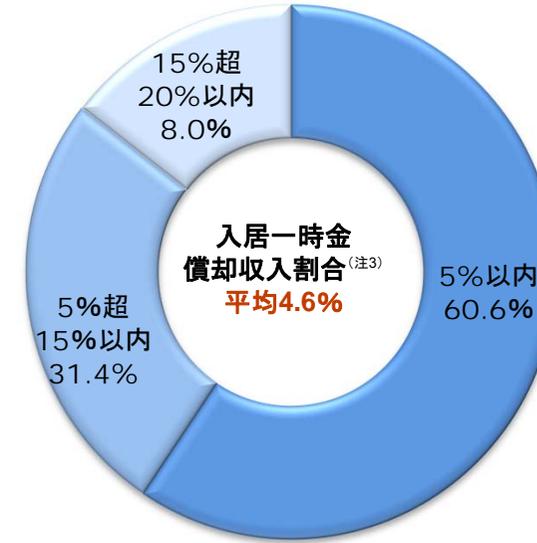
賃料負担力



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います。
*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)の割合を記載しています。

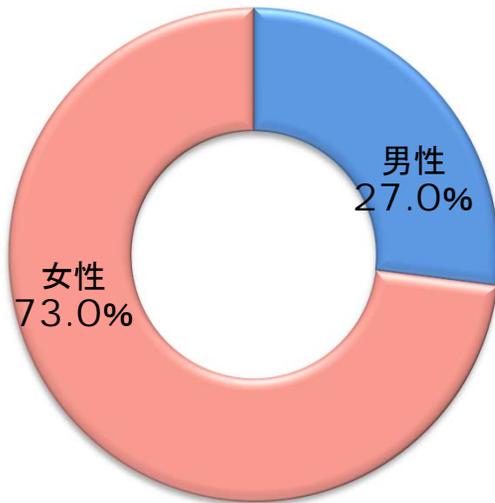
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しています。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2015年10月から2016年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチケアセンター福島大森は、2015年7月から2016年6月、ラ・ナシカあらこがわは2015年4月から2016年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2015年9月から2016年8月、そんぽの家 西田辺駅前、2015年7月から2016年6月における事業収支の情報に基づいています。

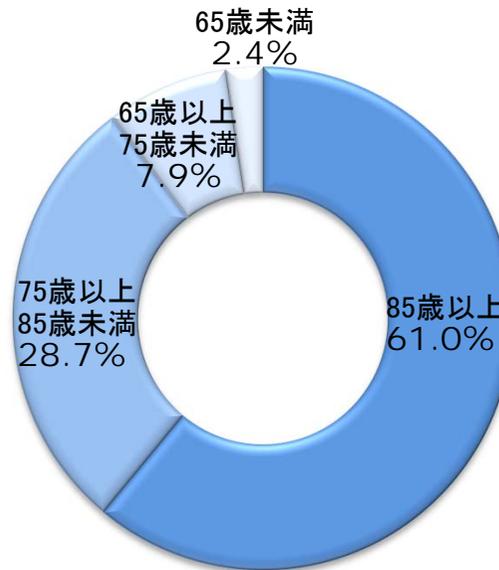


保有施設の入居者属性(2016年10月末時点)

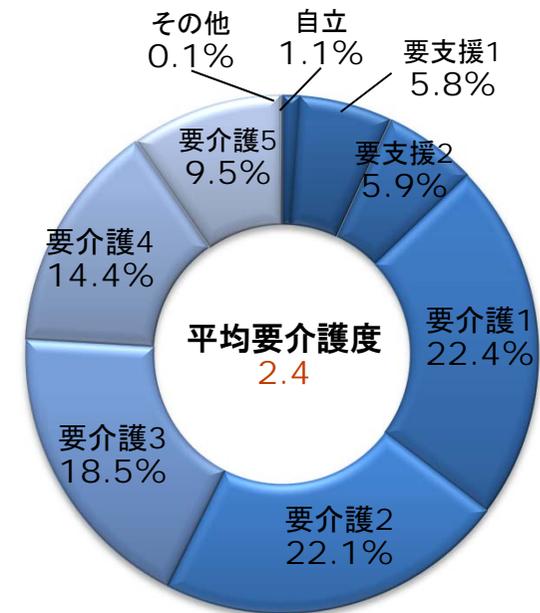
性別(注1)



年齢帯(注2)



要介護・支援度(注3)

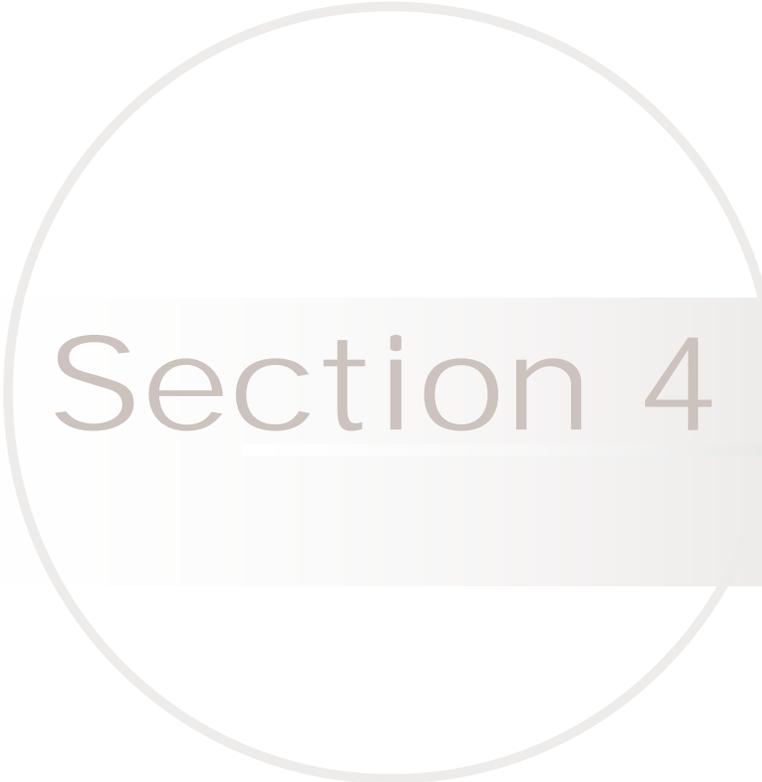


(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しています。

(注2) 全入居者(「SOMPOケアラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園」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います。

(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います。「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、記載しています。

(※) データは各オペレーターの重要事項説明書(2016年7月～10月)に表示された数値に基づいています。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。



Section 4

財務の状況



有利子負債の状況(2016年10月期末)

有利子負債の状況(2016年10月31日時点)

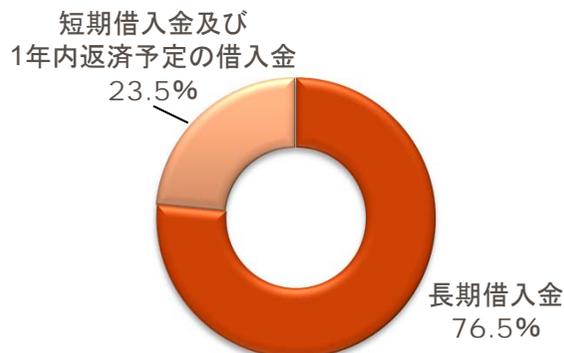
期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 ^(*)	借入日	返済期限
短期借入金	みずほ銀行	500	変動	T+0.300%	2016年10月6日	2017年9月29日
1年内返済 予定の借入金	みずほ銀行 ^(**)	800	固定	0.344%	2014年11月5日	2017年10月31日
	武蔵野銀行 ^{(**),(***)}	500		0.329%		2017年10月31日
	信金中央金庫	500		0.355%		2017年10月31日
	みずほ銀行 ^(**)	1,000		0.532%		2019年10月31日
長期 借入金	りそな銀行 ^(**)	1,200	固定	0.532%	2014年11月5日	2019年10月31日
	三井住友信託銀行 ^(**)	1,200		0.431%		2018年10月31日
	みずほ信託銀行 ^(**)	700		0.532%		2019年10月31日
	第一生命保険	500		0.431%		2018年10月31日
	みずほ銀行 ^(**)	500		0.524%		2020年5月29日
	みずほ信託銀行 ^(**)	500		0.524%		2020年5月29日
	武蔵野銀行 ^(**)	500		0.524%		2020年5月29日
	りそな銀行 ^(**)	500		0.474%		2020年10月30日
	信金中央金庫 ^(**)	400		0.293%		2018年10月31日
	三井住友信託銀行 ^(**)	500		0.138%		2020年4月30日
	合計			9,800		-

LTV^(注)
46.0%

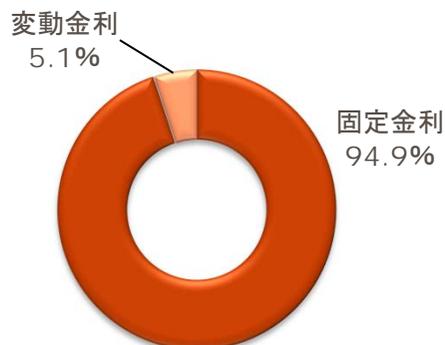
平均残存年限^(注)
2.5年

(注) LTV及び平均残存年限は2016年10月31日時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、LTVは総資産ベースにて算出しています。

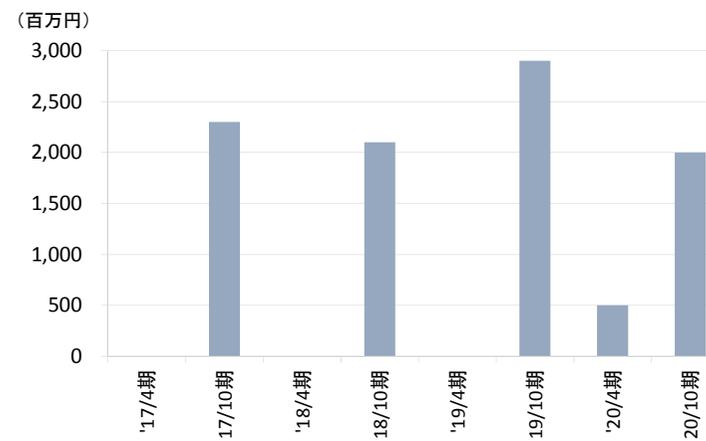
長短比率



固定金利と変動金利の比率



借入金返済スケジュール



- (*) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。
- (**) 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います。
- (***) 利率は1年365日ベースに換算して記載しています。

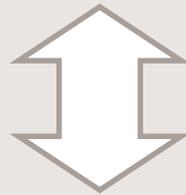


利益超過分配方針／インデックス組入れ情報

ヘルスケア資産の特徴を活かした利益超過分配

高い減価償却費率

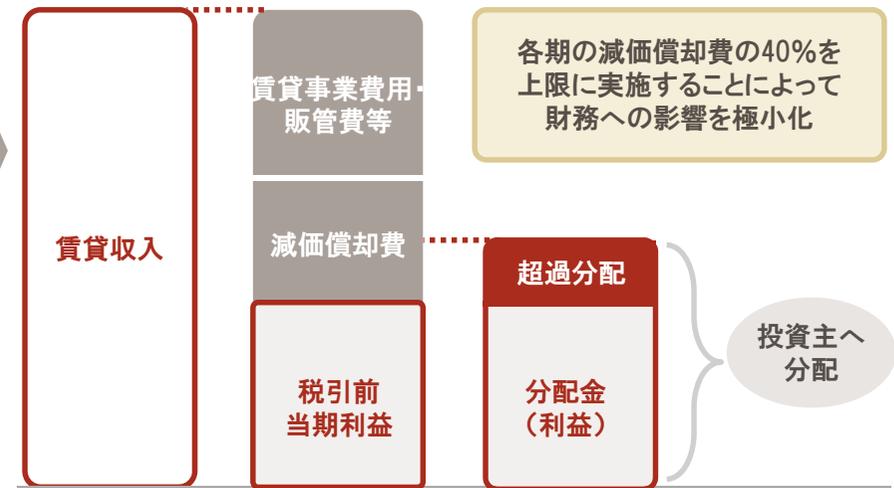
- 保有施設の建物の割合は、7割弱と高い
- 現金支払いがない減価償却費の割合が高い



低い工事負担

- 投資法人が負担する修繕は、躯体及び主要構造部分等に限定される
- 設備更新に要する費用は低額となる傾向がある

毎計算期間における
減価償却費の40%を上限に、
利益超過分配を実施



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



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、2016年10月期末時点の投資主の方々に投資主優待を実施



株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

入居一時金割引券

体験入居(食事付)無料券



SOMPOケアネクスト株式会社

入居一時金割引券

居室料割引券

日帰り(昼食付)施設見学無料券



株式会社さわやか倶楽部

居室料割引券

体験入居(食事付)無料券

日帰り(昼食付)施設見学無料券



株式会社ニチイ学館

COCO塾等の
入学金・受講料割引券

家事・育児・自費介護サービスの割引券



株式会社シダー

体験入居(食事付)無料券

日帰り(昼食付)施設見学無料券



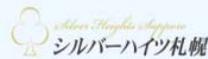
株式会社日本介護医療センター

体験入居(食事付)無料券



株式会社ウイズネット

入居費用割引



株式会社
シルバーハイツ札幌

入居一時金割引券

体験入居(食事付)無料券

日帰り(昼食付)施設見学無料券



あなぶきメディカルケア株式会社

本投資法人保有のあなぶきメディカルケアの施設への新規入居者に家具贈呈



株式会社スーパーコート

体験入居(食事付)無料券

日帰り(昼食付)施設見学無料券

契約者に月額利用料キャッシュバック



メモランダム



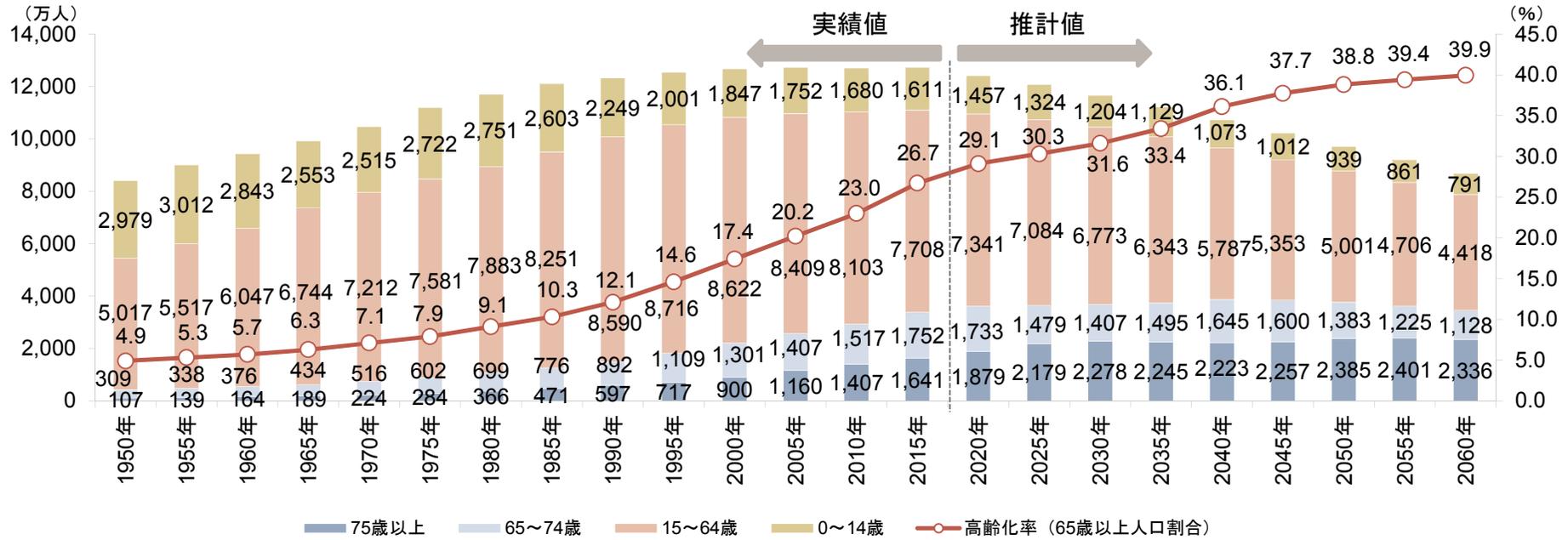
Appendix



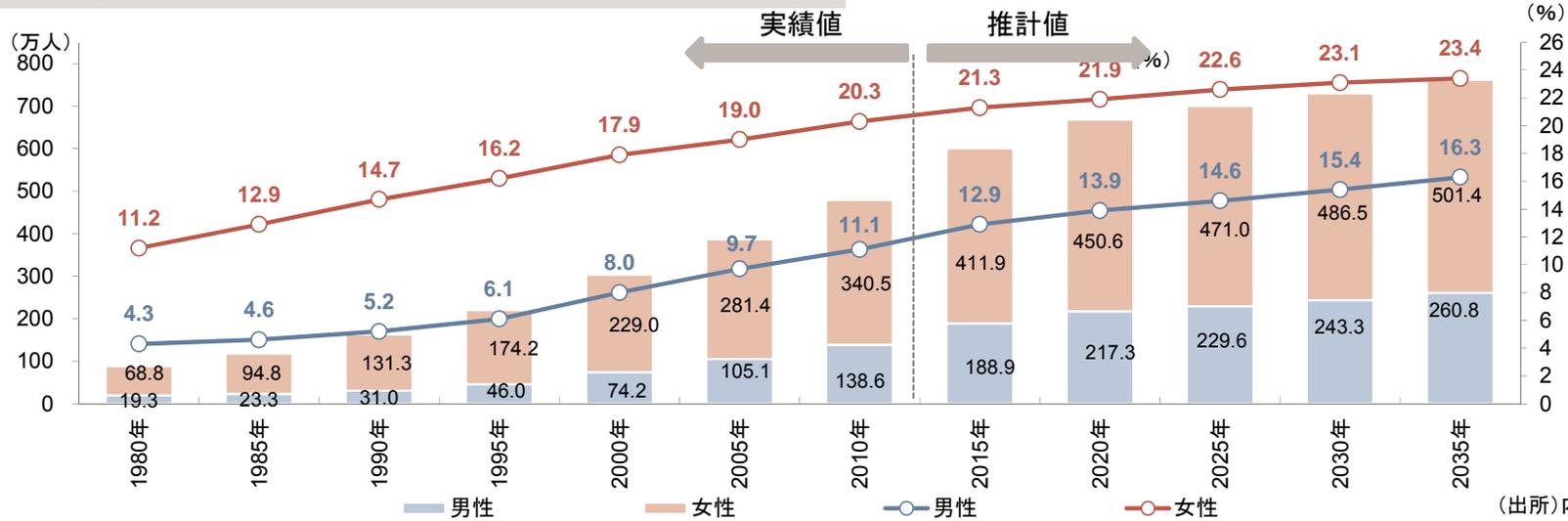


ヘルスケア施設を取り巻く状況①: 高齢化社会の進展

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28年版高齢社会白書」



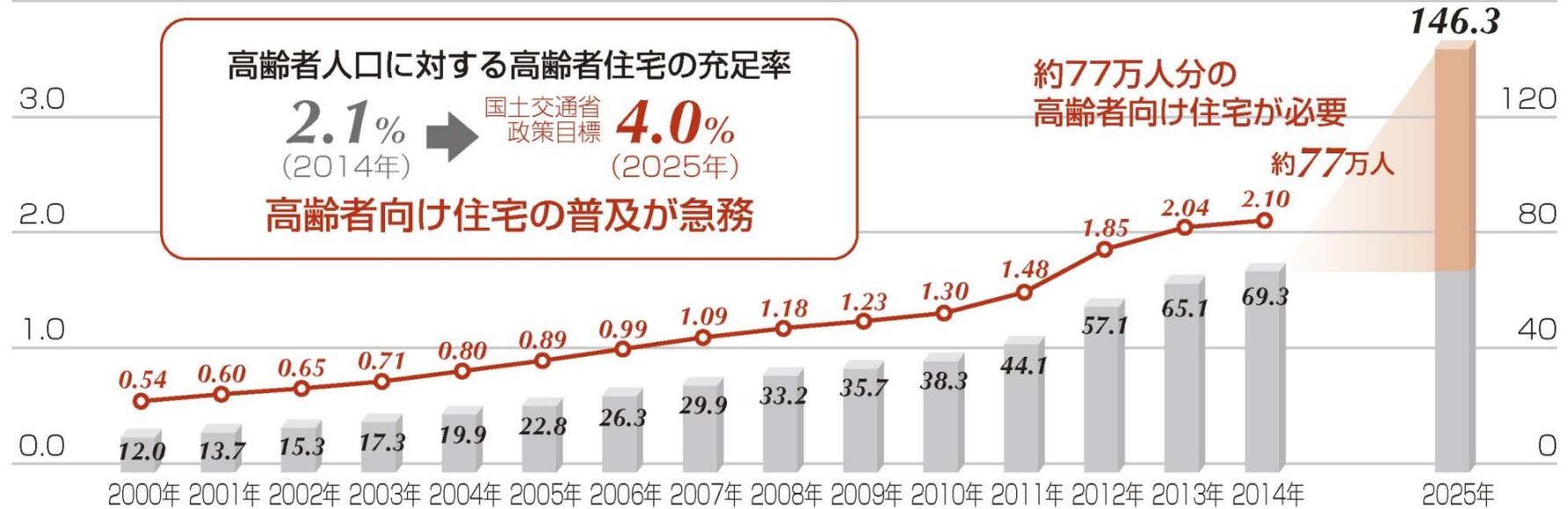
ヘルスケア施設を取り巻く状況②: 高齢者向け住宅供給の必要性

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と2025年の到達目標

2016年3月18日閣議決定「住生活基本計画(全国計画)」に示された政策目標による。

高齢者人口に対する
高齢者住宅の充足率
(%) 4.0

高齢者住宅の定員
160(万人)



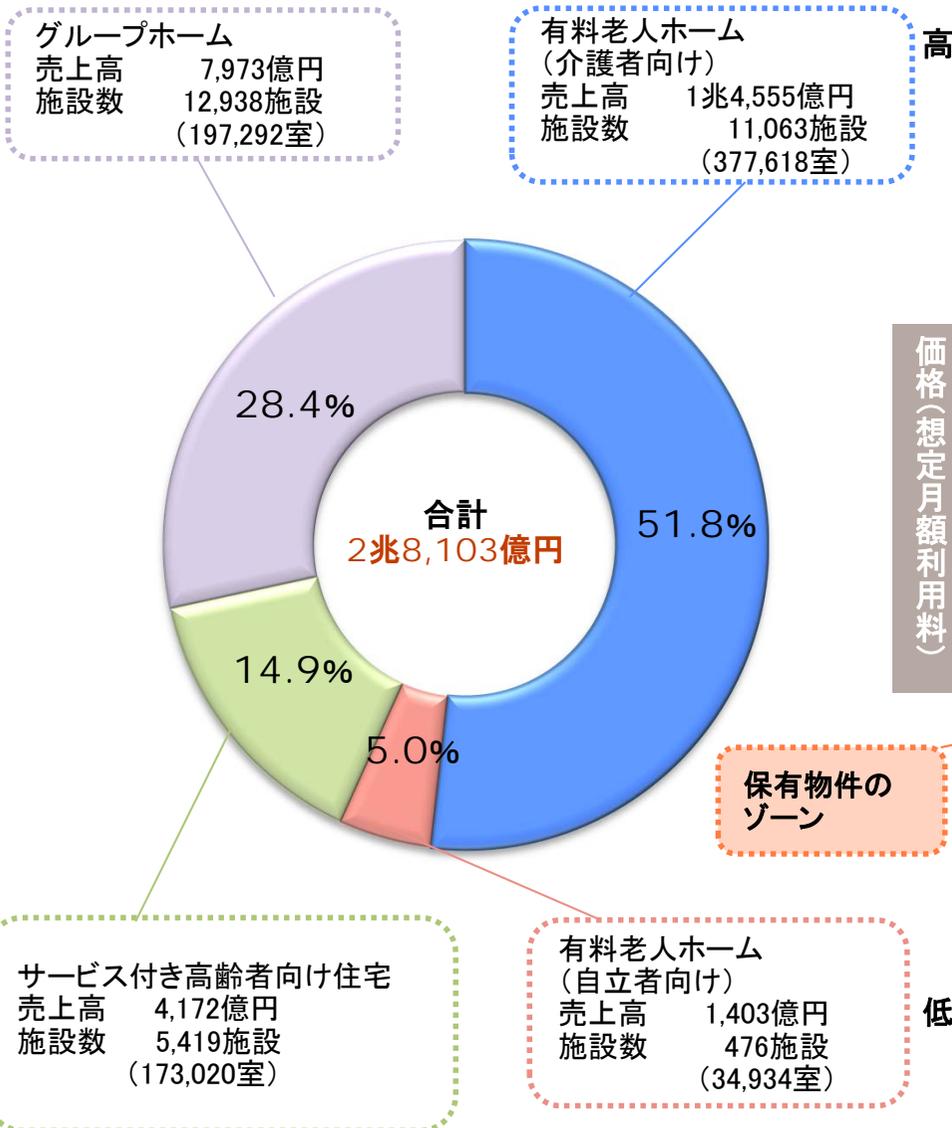
(出所)内閣府、厚生労働省、総務省、国立社会保障・人口問題研究所等



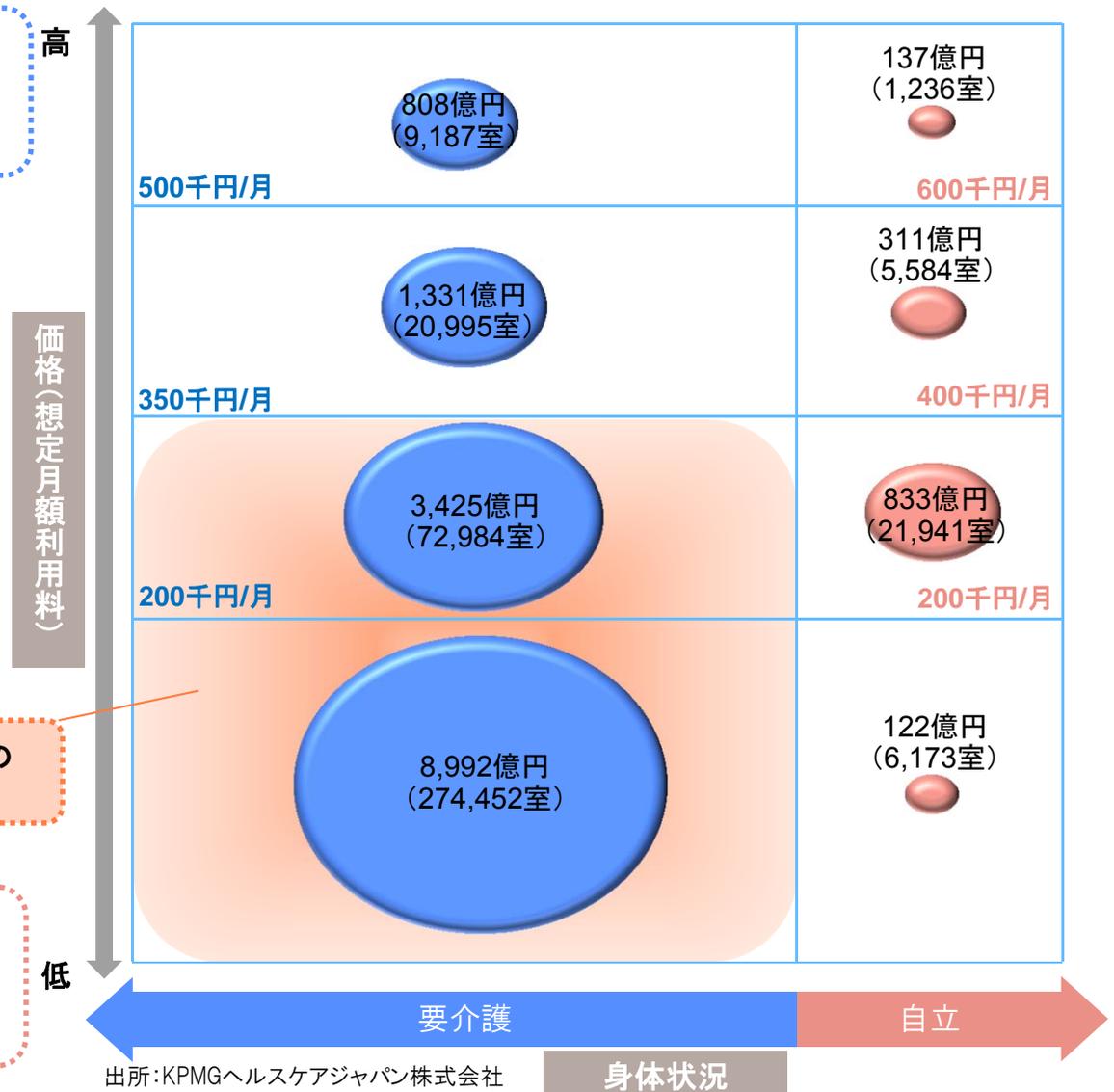
セグメント別売上高

要介護者向け有料老人ホームの市場規模は大きく、本投資法人の拡大余地は大きい

施設のタイプ別売上高

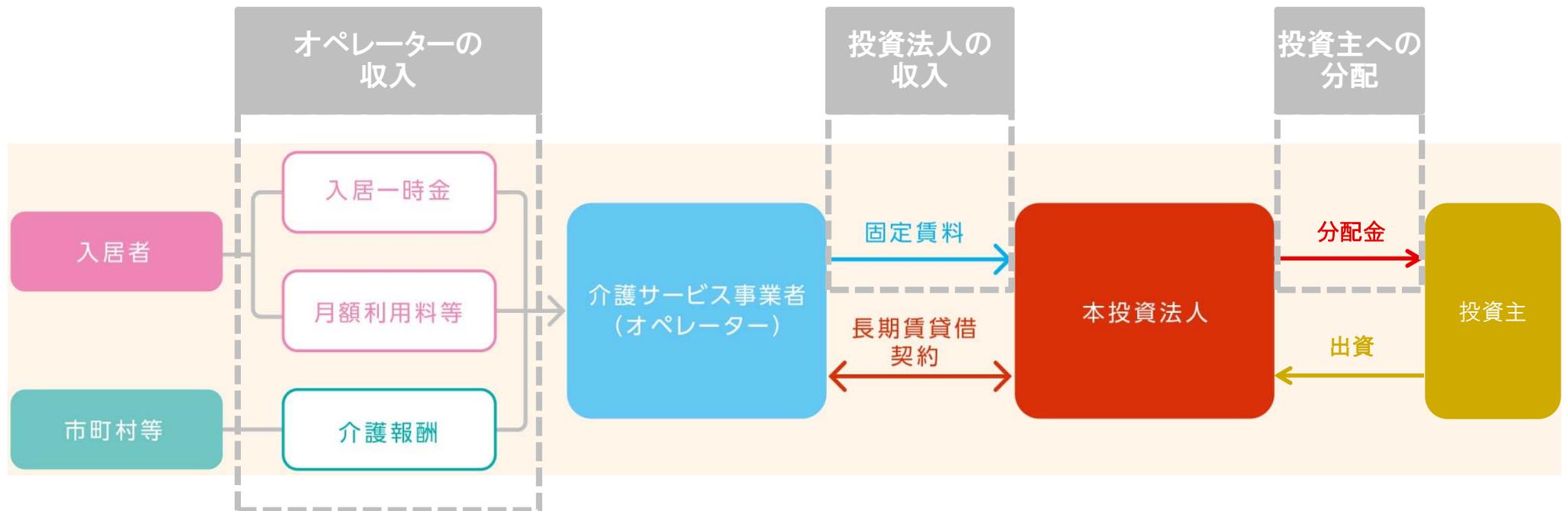


価格別売上高(有料老人ホーム介護・自立)





安定したキャッシュフローの構造





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
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	2044年3月31日	27.4年
	みんなの家・大宮吉野町	2037年2月28日	20.3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	22.7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	21.8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	19.1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	18.7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ケアネクスト	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2034年9月11日	17.9年
	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	17.4年
	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	18.1年
	さわやかリバーサイド栗の木		
	さわやか大畠参番館		
	さわやか海響館	2034年3月27日	17.4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	17.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	17.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	11.4年
SOMPOケアメッセージ	そんぽの家 西田辺駅前	2027年3月31日	10.4年
平均残存期間			18.5年

(注)残存賃貸借契約期間は2016年10月31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位を四捨五入して算出しています。



(ご参考) 介護報酬改定の推移

改定時期	主な変更点	改定率
2003年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設サービスの適正化等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 施設サービスの質の向上と適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・施設の収支差を勘案し、施設サービス費を適正化 ➢ 自立支援を指向する在宅サービスの評価 <ul style="list-style-type: none"> ・訪問介護における生活援助の適正化、及び個別に実施するリハビリへの加算等 	▲2.3% [在宅: +0.1%] [施設: ▲4.0%]
2005年度改定 (2005年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 在宅と施設サービスの公平性確保等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し 	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自立支援と在宅介護の促進等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護予防、リハビリテーションの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等 ➢ 中重度者への支援強化 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	▲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"> ■ 介護従事者の処遇改善等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護従事者の人材確保・処遇改善 <ul style="list-style-type: none"> ・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算 	+3.0% [在宅: +1.7%] [施設: +1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 介護職員の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 処遇改善加算の創設 ➢ 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設 	+1.2% [在宅: +1.0%] [施設: +0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 消費税率引上げに伴う負担増への対応 	+0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「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"> ➢ 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 ➢ 介護人材確保対策の促進 ➢ 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 	▲2.27% [在宅: ▲1.42%] [施設: ▲0.85%]



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	代表取締役会長兼社長 寺田 明彦
設立年月日	1973年8月2日
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・ヘルスケア事業、教育事業、保育事業



ニチイケアセンター福島大森



会社名	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四丁目12番8号
代表者	代表取締役社長 遠藤 健
設立年月日	1992年11月11日
資本金	5,095百万円
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	介護付有料老人ホーム事業、住宅型有料老人ホーム事業、通所介護（デイサービス）事業、訪問介護（ホームヘルプサービス）事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業
親会社	SOMPOホールディングス株式会社



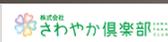
SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園



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



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1日
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、グループホーム、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンター、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護施設の運営
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25日
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、小規模多機能型居宅介護



ラ・ナシカあらこがわ



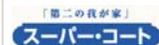
オペレーターのご紹介



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22日
資本金	192百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、証券コード：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	大阪市西区西本町一丁目7番7号
代表者	代表取締役 山本 晃嘉
設立年月日	1995年5月19日
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、介護員養成研修事業
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7日
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、介護教育事業、不動産業



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、ヘルパーステーション、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問看護ステーションの運営・管理



みんなの家
大宮吉野町



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	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）	あなぶき興産株式会社（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



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



シルバーハイツ羊ヶ丘3番館のバックアップ・オペレーター

リビングプラットフォームは、シルバーハイツ札幌との間で、2015年9月7日付で、経営的・財務的に相互に補完しあうことを合意し、グループ企業として一体として経営体制を構築することを確認する業務提携契約を締結しています。

会社名	株式会社リビングプラットフォーム
本店所在地	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地
代表者	代表取締役 金子 洋文
設立年月日	2011年6月
資本金	79百万円
属性（上場市場）	未上場会社
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



会社名	SOMPOケアメッセージ株式会社
本店所在地	岡山市南区西市522番地1
代表者	代表取締役社長 菊井 徹也
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、証券コード：2400）
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



そんぼの家
西田辺駅前

（注）SOMPOケアメッセージ株式会社は2017年1月16日に上場廃止となる予定です。



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	SOMPOホールディングス(注3)	294	18,310	5	112	134	7,687	454	26,585
2位	A社	248	13,183	44	2,540	3	159	297	15,900
3位	ニチイ学館	134	8,095	2	100	6	238	417	13,361
4位	B社	120	7,629	43	2,708	-	-	163	10,337
5位	C社	57	4,556	32	3,039	-	-	90	7,607
6位	D社	13	952	10	184	12	247	150	6,718
7位	E社	9	630	1	26	4	70	257	5,378
8位	F社	35	2,028	49	3,076	2	140	90	5,307
9位	G社	70	4,178	5	350	6	206	90	4,905
10位	H社	18	1,668	13	966	2	163	48	4,685
11位	I社	31	1,556	3	106	92	3,012	126	4,674
12位	J社	8	228	8	197	75	4,163	94	4,633
13位	K社	11	3,613	4	824	-	-	15	4,437
14位	L社	38	2,091	4	100	7	293	153	4,405
15位	さわやか倶楽部	48	3,233	15	818	1	103	75	4,332
16位	M社	47	3,143	9	564	1	60	62	4,074
17位	ALSOKグループ(注4)	44	2,031	3	92	6	175	133	3,899
18位	N社	3	290	-	-	17	3,200	20	3,490
19位	O社	26	2,025	-	-	10	724	67	3,325
20位	P社	-	-	-	-	101	3,230	101	3,230
21位	スーパー・コート	17	1,086	25	1,835	2	76	44	2,997
22位	Q社	3	111	4	102	5	192	59	2,732
23位	R社	20	1,596	9	479	5	297	39	2,444
24位	S社	24	1,343	-	-	-	-	80	2,378
25位	T社	4	314	21	1,884	2	166	27	2,364
26位	U社	21	1,792	-	-	6	494	28	2,313
27位	シダー	39	2,220	-	-	-	-	42	2,265
28位	V社	5	246	4	78	7	195	68	2,247
29位	チャーム・ケア・コーポレーション	30	2,053	1	103	1	84	32	2,240
30位	W社	7	2,183	-	-	-	-	7	2,183

(注1) 合計の居室数の降順に記載しています。

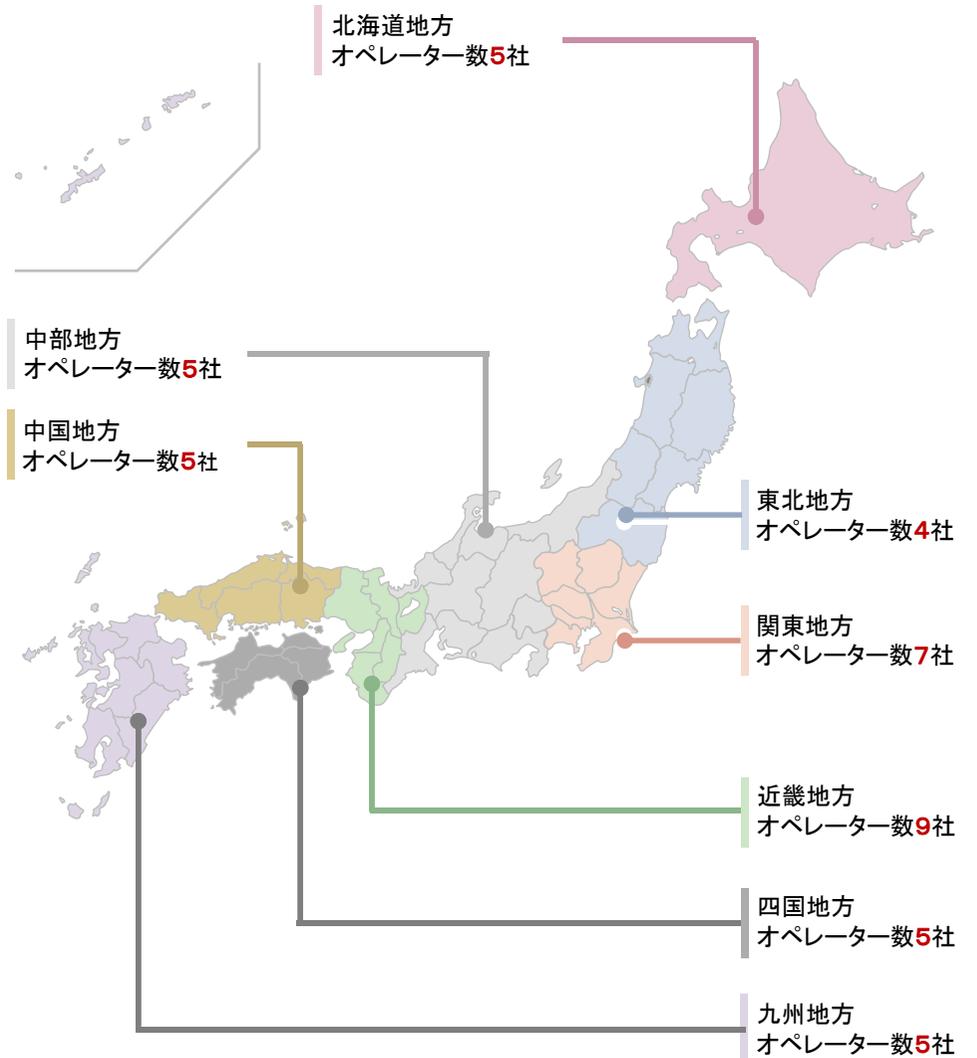
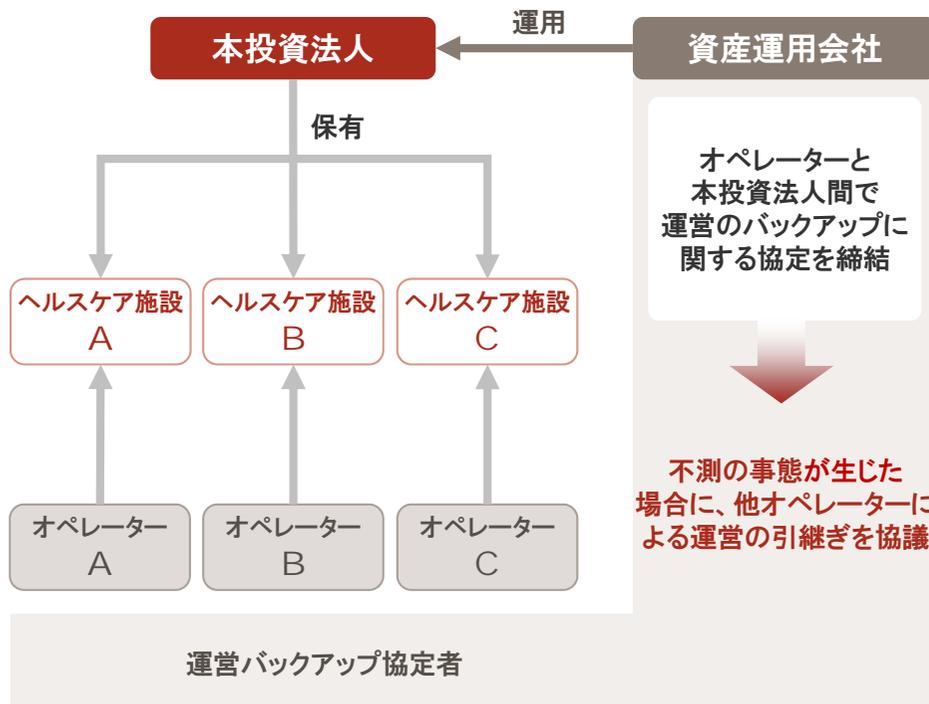
(注3) 各数値はSOMPOケアメッセージ、SOMPOケアネクストの合算です。

(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。(注4) 各数値はウイズネットの数値です。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞



運営のバックアップに関する協定





期末鑑定評価額(2016年10月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	'16/10期末							'16/4期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 ('16/10期末 - '16/4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	353	357	5.7	349	5.5	5.9	22	349	4
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	日本不動産研究所	1,230	1,240	5.2	1,210	5.0	5.4	69	1,220	10
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	大和不動産鑑定	1,750	1,770	4.9	1,740	4.7	5.1	88	1,720	30
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,060	3,100	4.6	3,040	4.4	4.8	144	3,030	30
さわやか海響館	日本不動産研究所	897	906	5.3	888	5.1	5.5	50	886	11
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	802	10
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,210	1,220	4.9	1,200	4.7	5.1	60	1,210	0
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,590	1,610	5.2	1,580	5.0	5.4	85	1,570	20
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	2,060	2,080	4.8	2,050	4.9	5.0	100	2,030	30
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,430	1,440	5.1	1,420	5.2	5.3	74	1,410	20
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	938	950	4.9	933	4.7	5.1	47	924	14
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	319	4
さわやか大畠参番館	大和不動産鑑定	355	360	5.1	353	4.9	5.3	18	350	5
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	1,720	30
みんなの家・大宮吉野町	谷澤総合鑑定所	799	807	4.9	795	5.0	5.1	40	785	14
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	890	900	4.9	880	4.7	5.1	44	885	5
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,330	1,340	4.9	1,330	4.7	5.1	70	1,320	10
アルファリビング岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定	790	804	4.5	784	4.3	4.7	37	776	14
アルファリビング岡山後楽園	大和不動産鑑定	672	683	4.6	667	4.4	4.8	32	661	11
アルファリビング高松駅前	大和不動産鑑定	641	653	4.6	636	4.4	4.8	30	631	10
アルファリビング高松百間町	大和不動産鑑定	627	635	4.7	624	4.5	4.9	31	617	10
そんぼの家 西田辺駅前	谷澤総合鑑定所	744	748	4.7	742	4.7	4.9	36	-	-
合計		24,251	24,521	-	24,087	-	-	1,243	23,215	292

(注)鑑定評価額の差額には第5期取得物件は含まれておりません。



ポートフォリオの運営改善ケース(2016年10月期)

ラ・ナシカ あらこがわ(取得価格:1,279百万円)



オペレーター	株式会社シダー
介護保険種類	名古屋市指定特定施設入居者生活介護
介護体制	介護職員+看護職員:利用者=1:3
看護体制	24時間看護師常駐施設
協力医療機関	名古屋掖済会病院/医療法人敬生会 千種さんクリニック/医療法人純正会 東洋病院他
入居時要件	要介護
所在地	愛知県名古屋市港区高木町

敷地面積	1,829.55㎡
延床面積	3,596.40㎡
建物構造	鉄骨造/地上4階建
権利形態	利用権方式
居室戸数	100室
居室(全室個室)	居室面積:18.00~19.65㎡
開設日	平成20年6月1日



モデルルーム



機能訓練室



食堂



カラオケルーム



シアタールーム

ラ・ナシカ あらこがわ 入居率の推移



モニタリングによる運営・営業方法の提案・協議の結果、運営を改善

- **取得当時の状況**
 - ・介護職員不足と採用難の状態が新規入居者の受け入れに影響
- **介護職員の定着、職員不足の解消に向けた取り組みで雇用安定へ**
 - ・新たに入居相談員2名を配置し、施設長と共に全職員と個別面談を実施
 - ・日常業務の改善課題の吸い上げと、各職員とのコミュニケーションの強化を実施
 - ・**研修・資格・給与・報酬制度の見直しを実施し全社で人材確保対策を推進した結果雇用が安定**
- **入居率の改善に向けてた取り組みを継続強化した結果、入居率が安定**
 - ・施設長及び入居相談員自らが、病院、医療施設、居宅介護支援事業所、老健等へ向けて積極的な営業活動を展開し、営業活動の幅の拡大と営業強化を実施
 - ・**2016年4月末に入居率が100%まで上昇し、その後も高水準で推移している**



ポートフォリオ一覧①

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(住居表示)	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) ^(注1)	353	1,230	1,750	3,060	897
NOI利回り(%) ^(注2)	8.6	7.2	7.6	7.4	8.0
減価償却費(百万円) ^(注3)	4	9	9	15	7
構造/階数 ^(注4)	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
居室数(室)	52	80	80	128	65
入居率(%) ^(注5)	100.0	83.7	61.2	96.0	100.0
オペレーター	株式会社 ニチイ学館	SOMPOケアネクスト 株式会社	SOMPOケアネクスト 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) ^(注6)	17.4	17.4	17.4	21.8	17.4

(注1) 鑑定評価額は、2016年10月31日時点のものです。

(注2) 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います。

(注3) 減価償却費は2016年10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います。

(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います。

(注6) 残存契約期間は2016年10月31日時点のものです。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



ポートフォリオ一覧②

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
					
所在地(住居表示)	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
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
取得価格(百万円)	590	750	950	1,839	1,279
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	812	1,210	1,590	2,060	1,430
NOI利回り(%) ^(注2)	8.1	8.1	9.0	5.5	5.8
減価償却費(百万円) ^(注3)	7	6	9	16	17
構造/階数 ^(注4)	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F
賃貸可能面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40
全賃貸面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40
居室数(室)	87	84	104	104	100
入居率(%) ^(注5)	100.0	94.0	73.8	93.2	95.0
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ケアネクスト 株式会社	株式会社シダー
残存契約期間(年) ^(注6)	17.4	17.4	17.4	17.9	11.4

(注1) 鑑定評価額は、2016年10月31日時点のものです。

(注2) 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います。

(注3) 減価償却費は2016年10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います。

(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います。

(注6) 残存契約期間は2016年10月31日時点のものです。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。



ポートフォリオ一覧③

物件名	さわやか日の出館	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・ 大宮吉野町	みんなの家・ 中央区円阿弥
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区 日の出二丁目2番33号	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
交通アクセス	JR上越新幹線・ 信越本線「新潟」駅 約1.7km	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
取得価格(百万円)	773	266	289	1,569	740	838
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	938	323	355	1,750	799	890
NOI利回り(%) ^(注2)	6.2	6.4	6.5	5.8	5.4	5.3
減価償却費(百万円) ^(注3)	8	3	4	17	6	8
構造/階数 ^(注4)	S/3F	S/4F	S/3F	RC/7F	RC/4F	RC/3F
賃貸可能面積(m ²)	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03
全賃貸面積(m ²)	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03
居室数(室)	50	33	50	155	33	51
入居率(%) ^(注5)	86.0	92.3	92.0	88.3	100.0	52.9
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 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
残存契約期間(年) ^(注6)	18.1	18.1	18.1	22.7	20.3	27.4

(注1) 鑑定評価額は、2016年10月31日時点のものです。

(注2) 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います。

(注3) 減価償却費は2016年10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います。

(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います。

(注6) 残存契約期間は2016年10月31日時点のものです。



ポートフォリオ一覧④

物件名	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	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
						
所在地(住居表示)	北海道札幌市豊平区 月寒東四条十五丁目 4番38号	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
交通アクセス	札幌市営地下鉄東西 線「南郷18丁目」駅 約1.2km	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
取得価格(百万円)	1,200	730	610	605	605	710
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	1,330	790	672	641	627	744
NOI利回り(%) ^(注2)	5.9	5.1	5.3	5.1	5.2	5.1
減価償却費(百万円) ^(注3)	8	7	4	6	6	0
構造/階数 ^(注4)	RC/3F	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F	RC/9F
賃貸可能面積(m ²)	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79
全賃貸面積(m ²)	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79
居室数(室)	109	53	45	43	50	42
入居率(%) ^(注5)	92.7	61.8	62.5	90.9	96.2	85.7
オペレーター	株式会社 シルバーハイツ札幌	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ケアメッセージ 株式会社
残存契約期間(年) ^(注6)	19.1	18.7	18.7	18.7	18.7	10.4

(注1) 鑑定評価額は、2016年10月31日時点のものです。

(注2) 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います。

(注3) 減価償却費は2016年10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います。

(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います。

(注6) 残存契約期間は2016年10月31日時点のものです。



2016年10月期の貸借対照表

	2016年4月期 実績		2016年10月期 実績	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動資産	1,619	7.8%	1,487	7.0%
現金及び預金	1,193		1,029	
信託現金及び信託預金	407		436	
その他の流動資産	17		21	
固定資産	19,228	92.2%	19,827	93.0%
有形固定資産	19,151	91.9%	19,757	92.7%
建物等(信託財産含む)	11,622		11,808	
土地(信託財産含む)	7,528		7,949	
無形固定資産	43	0.2%	43	0.2%
信託借地権	40		40	
その他の無形固定資産	2		2	
投資その他の資産	33	0.2%	27	0.1%
敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	23		17	
資産合計	20,847	100.0%	21,315	100.0%

	2016年4月期 実績		2016年10月期 実績	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動負債	158	0.8%	2,489	11.7%
営業未払金	23		24	
短期借入金	-		500	
1年内返済予定の長期借入金	-		1,800	
未払金	57		75	
前受金	74		85	
その他の流動負債	2		4	
固定負債	10,019	48.1%	8,230	38.6%
長期借入金	9,300		7,500	
預り敷金及び保証金	719		730	
負債合計	10,178	48.8%	10,720	50.3%
出資総額(純額)	10,408	49.9%	10,348	48.5%
出資総額	10,504		10,504	
出資総額控除額	▲ 95		▲ 155	
剰余金	260	1.2%	246	1.2%
純資産合計	10,669	51.2%	10,595	49.7%
負債純資産合計	20,847	100.0%	21,315	100.0%



2016年10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	'16/4期末 投資口数	'16/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'16/10期末 割合*
個人・その他	38,066	35,829	▲ 2,237	48.01%
金融機関	19,837	23,187	3,350	31.07%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	1,595	1,792	197	2.40%
信託銀行	14,975	17,728	2,753	23.75%
生命保険会社	286	286	0	0.38%
損害保険会社	0	0	0	0.00%
その他金融	2,981	3,381	400	4.53%
その他国内法人	12,015	12,146	131	16.27%
外国人	3,710	2,439	▲ 1,271	3.27%
証券会社	1,004	1,031	27	1.38%
合計	74,632	74,632	0	100.00%

* 小数第3位を四捨五入

大口投資主(上位10社)

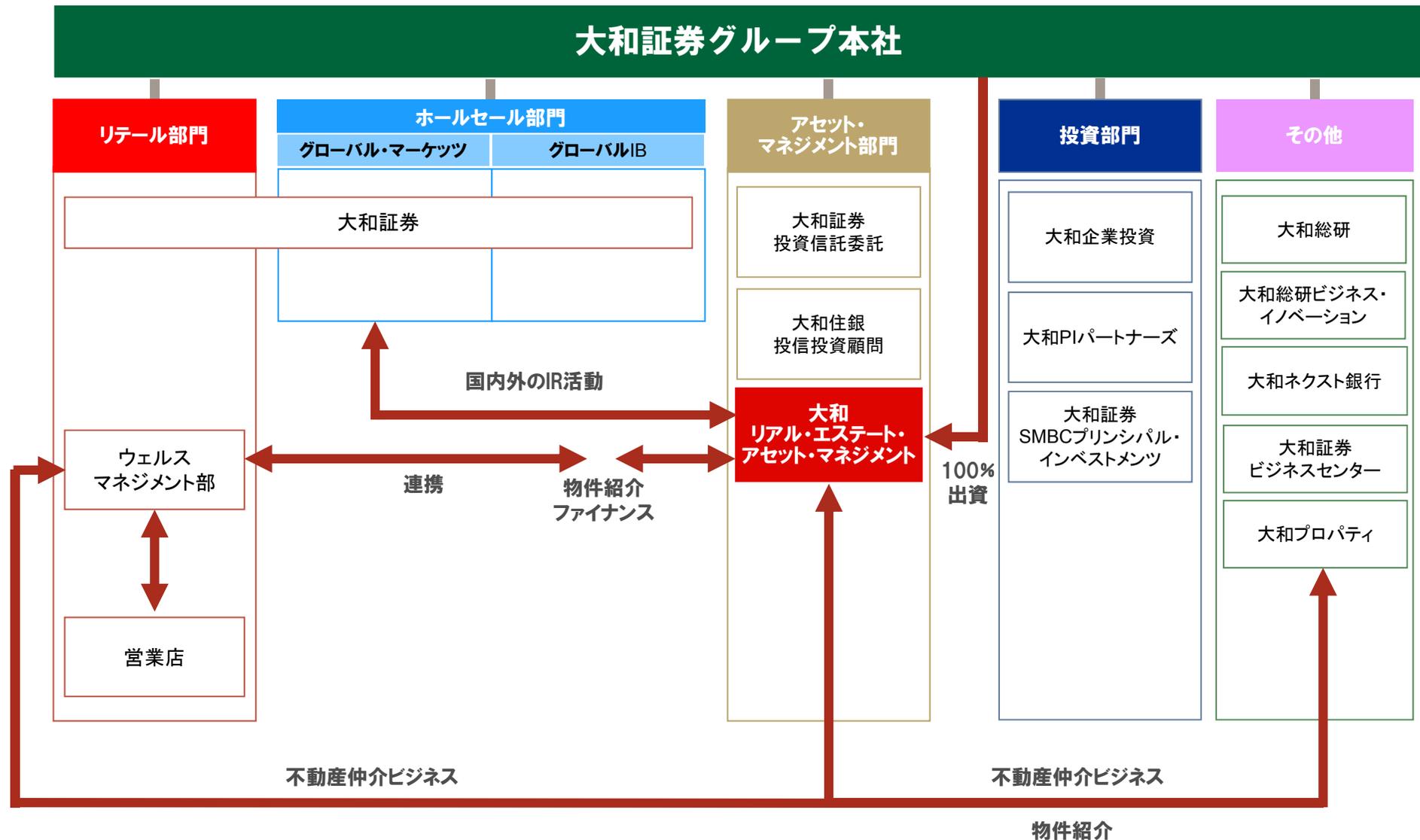
No.	投資主名	'16/4期末 投資口数	投資口数 の増減	'16/10期末 投資口数	'16/10期末 割合*
1	株式会社大和証券グループ本社	7,600	0	7,600	10.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	5,291	385	5,676	7.61%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	4,829	773	5,602	7.51%
4	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	2,969	914	3,883	5.20%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,416	457	1,873	2.51%
6	大和リアル・エステート・アセット・ マネジメント株式会社	1,000	0	1,000	1.34%
7	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	0	850	850	1.14%
8	福井県医師信用組合	365	380	745	1.00%
8	米沢信用金庫	700	0	700	0.94%
10	大阪信用金庫	607	83	690	0.92%
合計		24,777	3,842	28,619	38.35%

* 小数第3位を四捨五入



資産運用会社のご紹介

大和証券グループにおける資産運用会社の位置付け





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)
へのセムポート出資＞
NHIの発行済み投資口数の
10.2%を保有

＜スポンサー・サポート契約を締結＞

- 人材確保への協力
- 物件等の情報提供

投資法人

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

オペレーター

- さわやか倶楽部
- スーパー・コート
- ニチイ学館
- SOMPOケアネクスト
- シダー
- チャーム・ケア・コーポレーション
- 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
- あなぶきメディカルケア
- SOMPOケアメッセージ

運用

資産運用会社

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

＜アドバイザー契約を締結＞

- 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＞

スポンサー

大和証券グループ本社

Daiwa Securities Group Inc.

サポート

アドバイザー



AIP Healthcare Japan



資産運用会社の概要①

会社概要

2016年11月30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	山内 章
役員	9名 常勤取締役4名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	69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

2016年11月30日現在

代表取締役社長	山内 章
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	尾和 直之
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	荻野 明彦
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

資産運用を受託しているリート

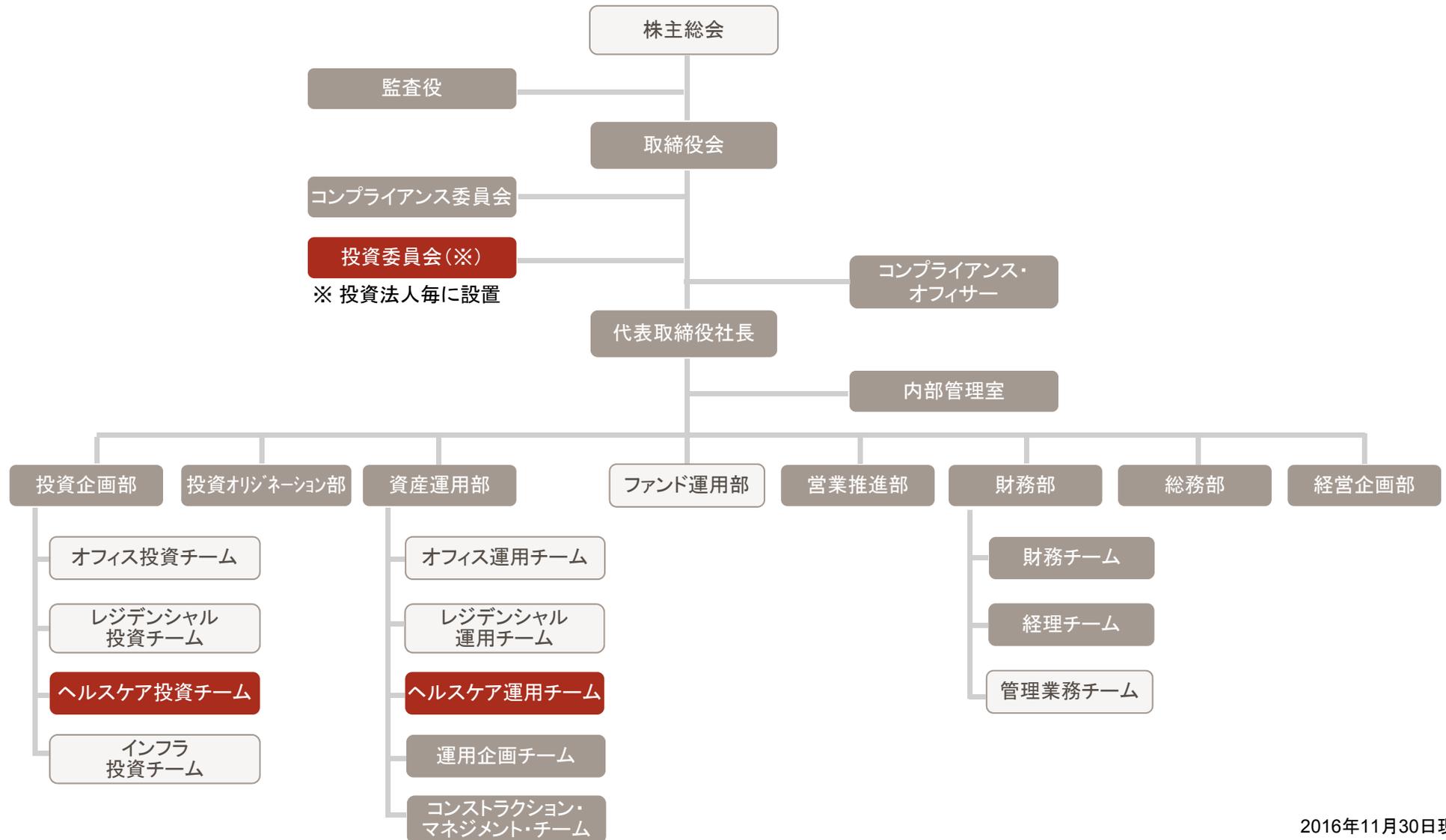
2016年11月30日現在

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4,677億円(53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907億円(57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193億円(22物件)



資産運用会社の概要②

組織図



2016年11月30日現在



メモランダム

