



ヘルスケア&メディカル投資法人

決算説明資料

2022年1月期（第14期）

2022年3月18日

資産運用会社



ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード:3455

I トピックス

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. 第14期（2022年1月期）のハイライト | P3 |
| 2. 公募増資概要 | P4 |

II 決算概要

- | | |
|--|-----|
| 1. 第14期（2022年1月期）の主な指標 | P8 |
| 2. 第14期（2022年1月期）実績 | P9 |
| 3. 第15期（2022年7月期）及び第16期（2023年1月期）の業績予想 | P10 |
| 4. 財務状況 | P11 |
| 5. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移 | P12 |
| 6. 含み益の推移 | P13 |
| 7. 投資口価格の推移（2019年1月31日～） | P14 |
| 8. グローバルインデックスについて | P15 |

III ポートフォリオの運用状況

- | | |
|-------------------|-----|
| 1. ポートフォリオハイライト | P17 |
| 2. 長期安定的なキャッシュフロー | P18 |

IV 投資主価値向上への取組み

- | | |
|----------------|-----|
| 1. 外部成長のロードマップ | P21 |
| 2. パイプラインの拡充 | P22 |
| 3. 病院案件への取組み | P24 |
| 4. ESGへの取組み | P25 |

V Appendix①**VI Appendix②**

トピックス



1. 第14期（2022年1月期）のハイライト

1 業績

- 営業収益 : 2,080百万円 (前期比+7百万円、予想比+0百万円)
- 当期純利益 : 913百万円 (前期比△8百万円、予想比+2百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,244円 (前期比△22円、予想比+8円)
- 1口当たりNAV : 124,814円 (前期比+3,907円)

2 財務状況

- 有利子負債は総額331.5億円（前期末比±0億円）、LTVは48.2%（前期末比+0.1pt）
- ソーシャルローンによるリファイナンス（70億円）実施、平均残存年数は2.9年（前期比+0.5年）
- 長期発行体格付（JCR）：A（ポジティブ）

3 運用状況

- 資産規模は37物件／670億円、含み益は69億円に拡大
- 新型コロナウイルスの影響は限定的。稼働率は100%、賃料の減免・支払い猶予なし

2. 公募増資概要①

2019年2月以来となる公募増資を実施し、外部成長を通じた投資主価値の向上を実現

本公募増資の概要

発行決議日	2022年1月17日
条件決定日	2022年1月25日
払込日	2022年2月1日
発行新投資口数 ^(注1)	48,499口
発行済投資口総数	359,500口
発行価格	124,764円
発行価額	120,477円
払込金額 ^(注1)	5,843,014,023円

インベストメント・ハイライト

- ヘルスケア専門リートとしての知見と実績に裏打ちされた安定的なポートフォリオ
- 幅広いネットワークとスポンサーサポートを活用した外部成長
- 盤石な財務体制及びESGへの取組み

(注1) 「発行新投資口数」及び「払込金額」は、2022年3月1日(払込日)の第三者割当増資を含んだものを記載しています。
 (注2) 「鑑定評価額合計」は2021年11月30日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。
 (注3) 「賃貸借契約期間残存年数」は新規取得資産に係る各取得日時時点の数値を取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。
 (注4) 2021年9月14日付「2021年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表した予想値を記載しています。
 (注5) 公募増資後の「1口当たりNAV」及び「LTV」は、第14期末実績に2022年2月1日以降の本公募増資(第三者割当増資)及び物件取得、借入を加味して試算したものです。

本公募増資による取得(予定)資産の概要

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計 ^(注2)
10物件	114億円	121億円
平均鑑定NOI利回り	賃貸借契約平均残存年数 ^(注3)	稼働率
5.2%	19.6年	100%

本公募増資に伴う指標の変化

・資産規模	670億円 (2022年1月期)	+114億円	784億円 (2022年3月末見込)
・1口当たり分配金(2022年7月期)	3,238円 (当初予想 ^(注4))	+109円	3,347円 (今回予想)
・1口当たりNAV ^(注5)	124,814円 (2022年1月期)	+1,438円	126,252円 (2022年3月末見込)
・LTV ^(注5)	48.2% (2022年1月期)	±0pt	48.2% (2022年3月末見込)

2. 公募増資概要② ～取得(予定)資産～

多様なソーシングルートとウェアハウジング機能を活用し、
首都圏、近畿圏並びに北海道（札幌）のヘルスケア施設10物件を組入れ

	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	SOMPOケア そんぼの家 狭山	グランダ 南浦和	まどか 南浦和	ロイヤル 川口	ハートランド 川口明生苑	ノアガーデン レジェンド	ノアガーデン エル・グレイス	ノアガーデン カーサ・リッツ	ノアガーデン シーズンベル	
取得先	神戸土地建物 株式会社	堺土建 株式会社	NECキャピタルソリューション 株式会社	銀泉 株式会社	合同会社 MYGK4号	合同会社 ノアガーデン美しが丘	株式会社 ノアコンツェル				
施設分類	介護付有料老人ホーム					住宅型有料老人ホーム	サービス付き 高齢者向け住宅	住宅型有料 老人ホーム			
オペレーター	SOMPOケア株式会社		株式会社 ベネッセスタイルケア	シニアライフ サポート 株式会社	株式会社 明昭	株式会社ノアコンツェル					合計 / 平均
所在地	兵庫県神戸市	大阪府堺市	埼玉県川口市			北海道札幌市					
取得予定価格 (百万円)	1,288	600	1,022	822	1,260	2,000	859	622	1,619	1,350	11,442
鑑定評価額 (百万円)	1,300	646	1,100	883	1,310	2,110	910	660	1,730	1,520	12,169
鑑定NOI 利回り	4.9%	5.4%	4.8%	4.8%	4.9%	5.0%	5.6%	5.6%	5.6%	5.8%	5.2%
稼働率	100.0%										100.0%
入居率	83.8%	92.0%	90.0%	98.1%	89.3%	98.0%	81.9%	92.2%	85.2%	66.2%	85.5%
築年数(注)	10.4年	16.4年	10.7年	16.9年	13.3年	16.1年	6.3年	4.2年	6.0年	2.3年	10.3年
取得(予定)日	2022/2/1		2022/3/30		2022/2/1	2022/3/30	2022/2/1			2022/3/30	-

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

(注) 「築年数」は2022年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。

2. 公募増資概要③ ～新規オペレーターを紹介～

株式会社ノアコンツェル

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

定期巡回・随時対応型訪問介護看護とは

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



(出所) 厚生労働省ホームページより

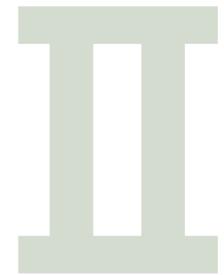
シニアライフサポート株式会社

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

株式会社明昭

住所	東京都足立区保木間4丁目3-5	
設立	1998年8月	
資本金	10百万円	
代表者	藤田千代士	
運営施設数	31施設（2021年11月末現在）	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を31施設運営。医療機関との強い連携を背景に、「医療系介護のプロフェッショナル集団」として、高い地域プレゼンスを發揮。 苑田会グループは東京都足立区を中心に13病院(1,541床)を運営し、急性期からリハビリ専門まで、地域に密着した幅広い医療を提供する大手医療グループ。 	

決算概要



1. 第14期（2022年1月期）の主な指標

()内は前期末比増減

Asset（資産の部）

保有物件数	37物件 (±0物件)
取得価格合計	670億円 (±0億円)
鑑定評価額合計	734億円 (+9億円)
含み益	69億円 (+13億円)
平均鑑定NOI利回り	5.6% (±0pt)
稼働率	100% (±0pt)
固定賃料比率	100% (±0pt)
三大都市圏投資比率	86.5% (±0pt)
賃貸借契約平均残存年数	12.2年 (△0.5年)

Debt（負債の部）

有利子負債総額	331.5億円 (±0億円)
平均残存年数	2.9年 (+0.5年)
平均金利	0.55% (△0.02pt)
長期比率	72.1% (△6.8pt)
固定金利比率	100% (±0pt)
LTV	48.2% (+0.1pt)
長期発行体格付（JCR）	A（ポジティブ）

Equity（純資産の部）

時価総額合計	407億円 (△6.7億円)
1口当たり分配金	3,244円 (△22円)
利益超過分配金 ^(注) (出資の払戻しに相当)	308円 (+4円)
1口当たりNAV	124,814円 (+3,907円)

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

2. 第14期（2022年1月期）実績

前期比増収減益ながら、1口当たり分配金は予想比+8円の増配を実現

(単位：百万円)

	第13期 (2021年7月期)	第14期 (2022年1月期)				
	実績	予想(注2)	実績	予想比	第13期比	
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$ (%)
営業収益	2,073	2,080	2,080	+0	+7	+0.4
営業費用	994	1,009	1,007	△2	+13	+1.3
賃貸事業費用	690	705	701	△4	+10	+1.5
(減価償却費)	473	481	479	△1	+5	+1.2
一般管理費	303	304	306	+1	+3	+1.0
営業利益	1,078	1,070	1,072	+2	△6	△0.6
営業外収益	1	-	0	+0	△0	△65.4
営業外費用	157	159	159	△0	+1	+0.8
経常利益	922	911	913	+2	△8	△0.9
当期純利益	921	910	913	+2	△8	△0.9
1口当たり分配金(円)	3,266	3,236	3,244	+8	△22	△0.7
利益分配金	2,962		2,936			
一時差異等調整引当額 からの分配金	-	2,927	-	+9	△26	△0.9
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	304	309	308	△1	+4	+1.3

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第14期予想(B)は2021年9月14日付「2021年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第14期実績(対予想比)

営業費用の差異(△2)

- 賃貸事業費用の減少(△4)
 - 修繕費(△2)
 - 減価償却費(△1)

第14期実績(対第13期比)

営業収益の差異(+7)

- 第13期取得物件の賃料収入の通期寄与

営業費用の差異(+13)

- 賃貸事業費用の増加(+10)
 - 減価償却費(+5)
 - 修繕費(+4)
- 一般管理費の増加(+3)
 - 資産運用報酬(+2)
 - 調査費(継続ER)(+1)

3. 第15期（2022年7月期）及び第16期（2023年1月期）の業績予想

第15期は公募増資による物件取得により約3億円の増収、
1口当たり分配金は3,347円(前期比+103円、当初予想比+109円)を計画

(単位：百万円)

	第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年7月期)				第16期 (2023年1月期)	
	実績	当初予想 (注2)	予想(注3)	当初予想比	第14期比	予想(注3)	第15期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,080	2,080	2,371	+290	+290	2,419	+48
営業費用	1,007	1,019	1,111	+92	+103	1,176	+65
貸貸事業費用	701	710	790	+79	+88	802	+12
(減価償却費)	479	484	551	+66	+71	563	+11
一般管理費	306	309	321	+12	+14	373	+52
営業利益	1,072	1,061	1,259	+198	+187	1,242	△16
営業外収益	0	-	-	±0	△0	-	±0
営業外費用	159	149	165	+16	+6	172	+7
経常利益	913	911	1,093	+182	+180	1,070	△23
当期純利益	913	910	1,092	+182	+179	1,069	△23
1口当たり分配金(円)	3,244	3,238	3,347	+109	+103	3,286	△61
1口当たり分配金 (利益超過分配金(出資の払戻し) (注1)を含まない)	2,936	2,928	3,040	+112	+104	2,973	△67
利益超過分配金 (出資の払戻し)(注1)	308	310	307	△3	△1	313	+6

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第15期当初予想(B)は2021年9月14日付「2021年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

(注3) 第15期予想(C)及び第16期予想(D)は2022年3月18日付「2022年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第15期予想(対第14期実績比)

営業収益の差異(+290)

- 第15期取得物件の賃料収入(+290)

営業費用の差異(+103)

- 賃貸事業費用の増加(+88)
 - 減価償却費(+71)
 - 管理業務費(+5)
 - 修繕費(+5)
- 一般管理費の増加(+14)
 - 専門家報酬(監査報酬等)(+3)
 - 資産運用報酬(+2)
 - 一般事務委託手数料等(+2)

営業外費用の差異(+6)

- 支払利息の増加(+5)

第16期予想(対第15期予想比)

営業収益の差異(+48)

- 第15期取得物件の賃料収入の通期寄与(+48)

営業費用の差異(+65)

- 賃貸事業費用の増加(+12)
 - 減価償却費(+11)
- 一般管理費の増加(+52)
 - 資産運用報酬(+30)
 - 投資主総会関連費用(+8)
 - 公租公課(+5)
 - 調査費(継続鑑定)(+3)

営業外費用の差異(+7)

- 支払利息の増加(+6)

4. 財務状況

三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションのもと、安定的な財務基盤を構築
 第14期末に70億円のリファイナンスを実施、また第15期中(3月)に55億円の新規借入予定

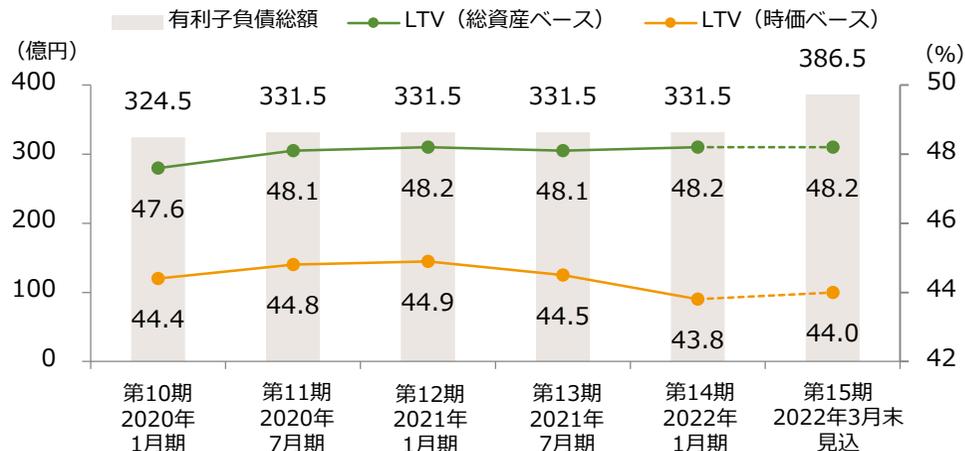
有利子負債の状況

		第13期 (2021年7月期)	第14期 (2022年1月期)	第15期 (2022年3月末見込)
有利子負債総額	(億円)	331.5	331.5	386.5
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20	20	20
平均残存年数	(年)	2.4	2.9	2.9
固定金利比率	(%)	100	100	94.8 (注1)
LTV	(%)	48.1	48.2	48.2 (注2)
平均金利	(%)	0.57	0.55	-

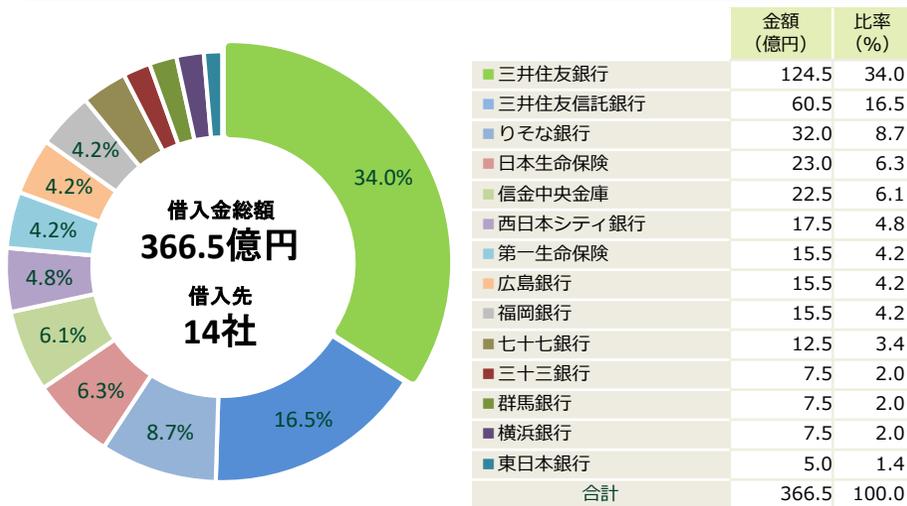
(注1) 2022年3月30日に予定している総額55億円(全額変動金利)の借入のうち、35億円は金利スワップ取引による金利固定化を予定しており、固定金利として算出しています。

(注2) 第14期末実績に2022年2月1日以降の本公募増資(第三者割当増資を含む)及び物件取得、借入を加味して算出しています。

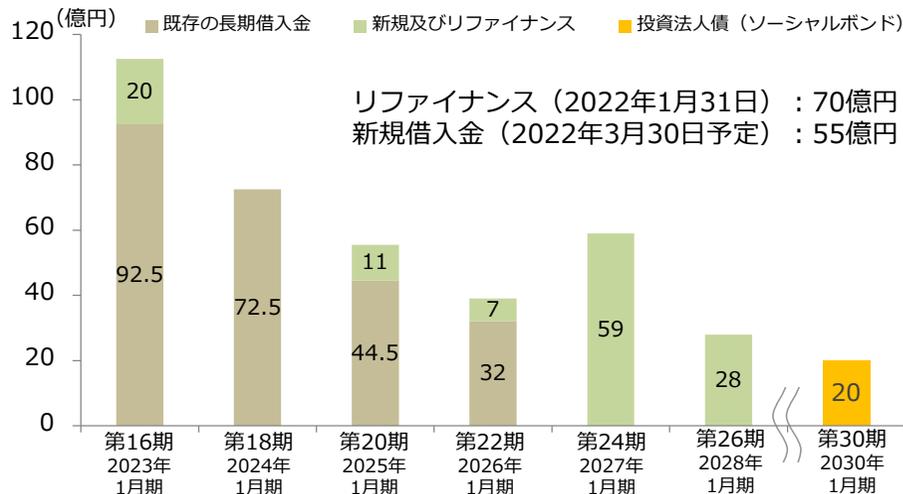
LTVと有利子負債総額の推移



借入先の分散状況 (2022年3月末見込)



返済期限の分散状況 (2022年3月末見込)

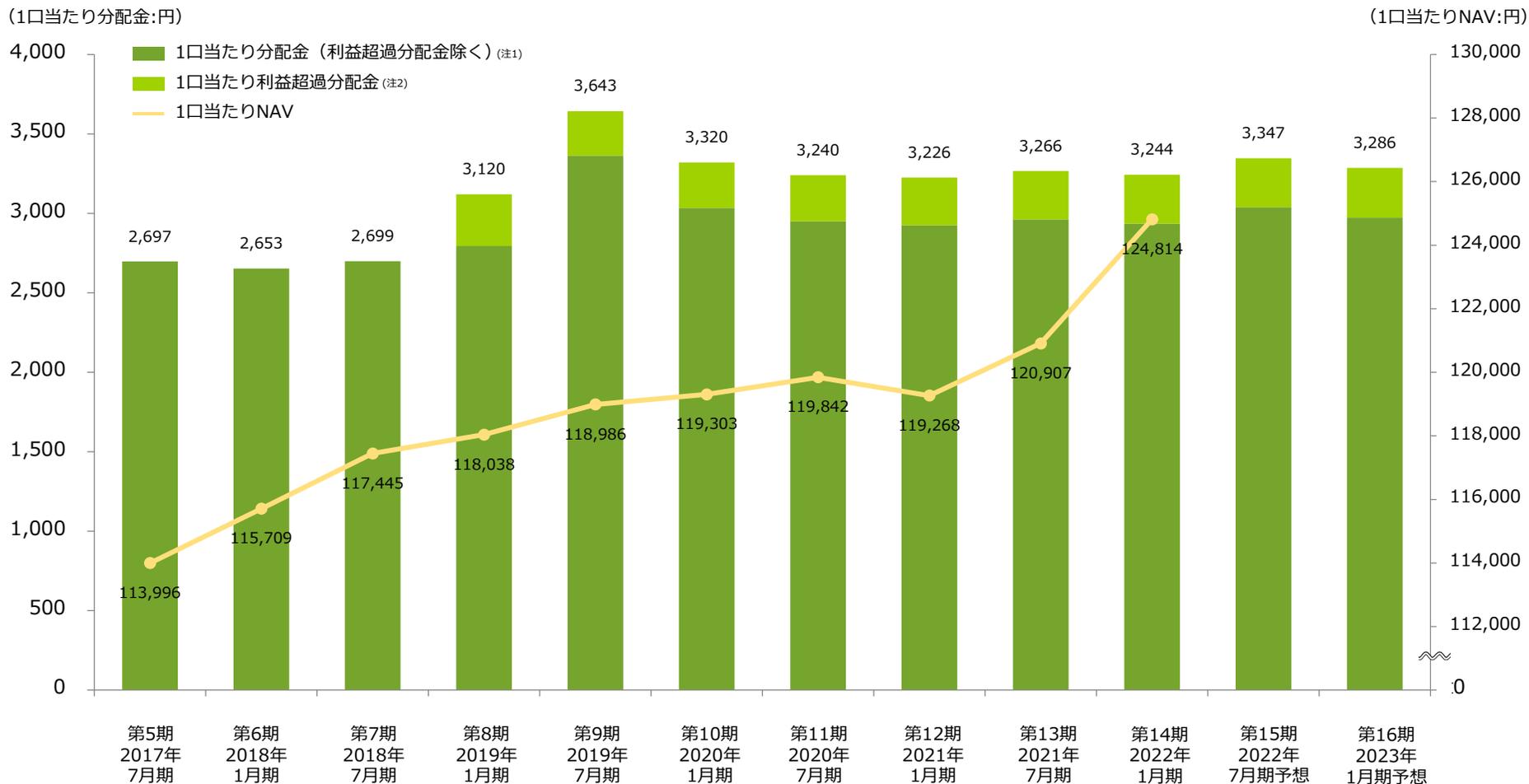


リファイナンス (2022年1月31日) : 70億円
 新規借入金 (2022年3月30日予定) : 55億円

5. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

コロナ禍においても分配金は安定的に推移し、1口当たりNAVも伸長

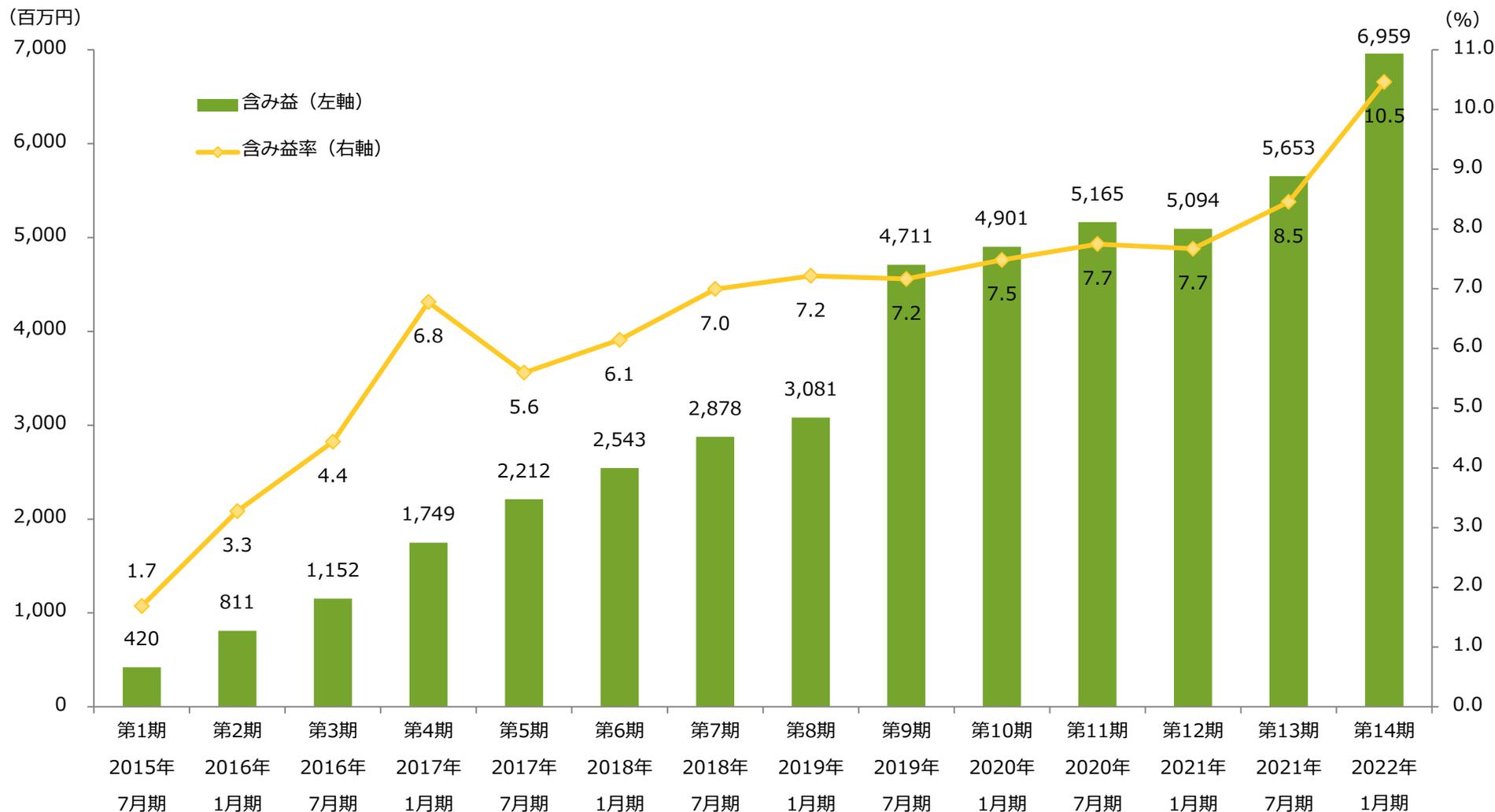
1口当たり分配金 / 1口当たりNAV



(注1) 1口当たり分配金から利益超過分配金を引いた金額を記載しています。
 (注2) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金（出資の払戻し）をいいます。

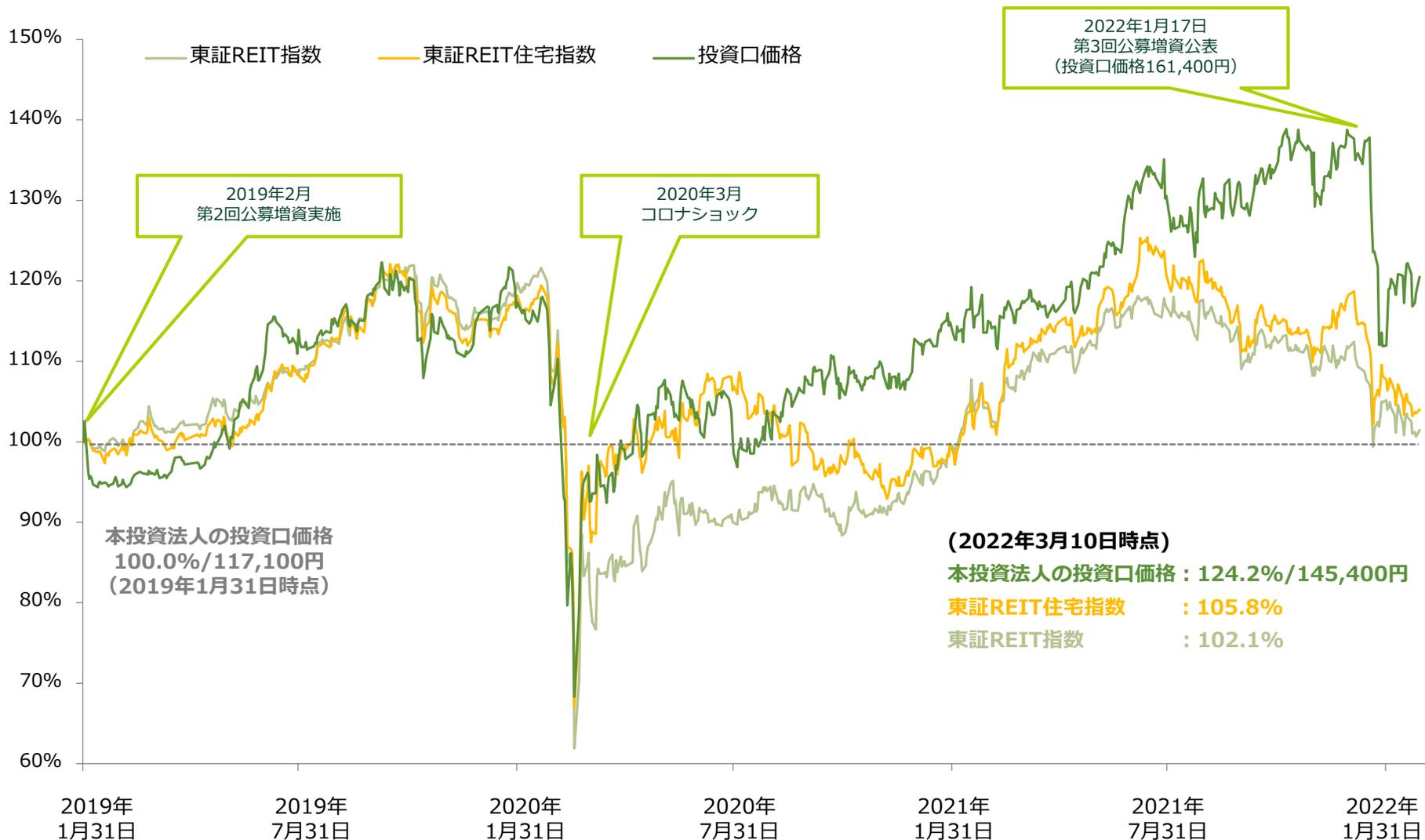
6. 含み益の推移

ポートフォリオの含み益は上場来順調に拡大



7. 投資口価格の推移 (2019年1月31日~)

コロナ禍において、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を概ねアウトパフォーム



(注) 2019年1月31日の終値を基準として百分率で表記しています。

8. グローバルインデックスについて

公募増資により時価総額が増大、第15期以降の FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Indexへの組入れを企図

J-REITの浮動株調整後時価総額一覧（2022年3月10日時点）

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

	基準	本投資法人	判定
時価総額	投資可能な時価総額がFTSE EPRA Nareit Developed Asia の時価総額の0.1%以上	0.11% (3/10時点)	○
流動性	1ヶ月あたりの一日取引量の中央値が発行済み株式数の0.05%以上の売買	0.41%	○
開示書類	英語での年次報告書の提供	2022年9月定期見直しに向けて準備中	-
EBITDA	年間総額の75%以上が不動産収益	100%	○
資産	総資産の50%以上を不動産に投資	50%以上	○



ポートフォリオの運用状況

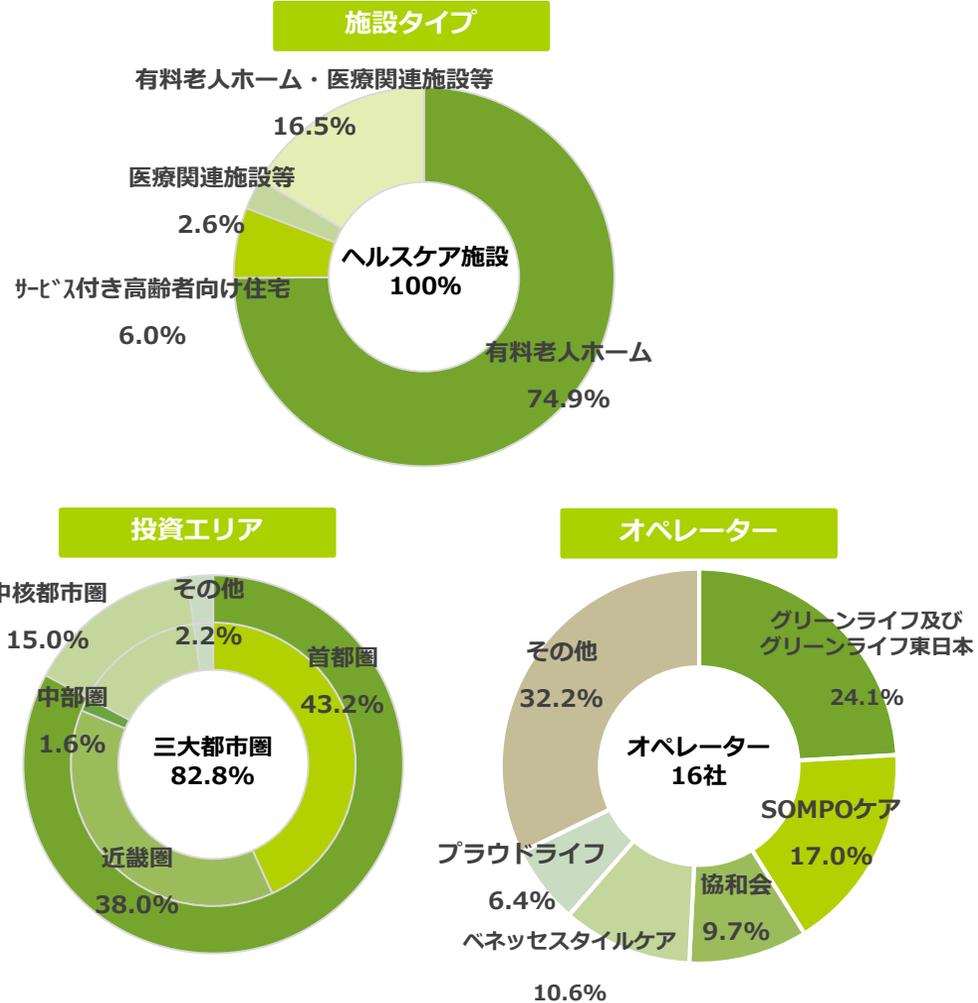


1. ポートフォリオハイライト

主な運用指標

	第14期 (2022年1月期) <small>(注2)</small>	第15期 (2022年3月末見込)
保有物件数	37物件 (±0物件)	47物件
取得価格合計	670億円 (±0億円)	784億円
鑑定評価額合計 <small>(注1)</small>	734億円 (+9億円)	856億円
平均鑑定NOI利回り	5.6% (±0pt)	5.5%
平均築年数 <small>(注1)</small>	17.5年 (+0.5年)	16.6年
賃貸借契約 平均残存年数 <small>(注1)</small>	12.2年 (△0.5年)	13.1年
三大都市圏比率	86.5% (±0pt)	82.8%
稼働率	100% (±0pt)	99.9%
オペレーター数	13社 (±0社)	16社

分散状況 (2022年3月末見込) (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2022年1月31日(2022年2月1日以降の取得(予定)資産については2021年11月30日)を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」の基準日は第14期を2022年1月31日、第15期(2022年3月末見込)を2022年3月31日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。

(注2) () は第13期末比です。

(注3) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 長期安定的なキャッシュフロー①

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

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価

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



事業デュー・デリジェンス / モニタリング

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

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

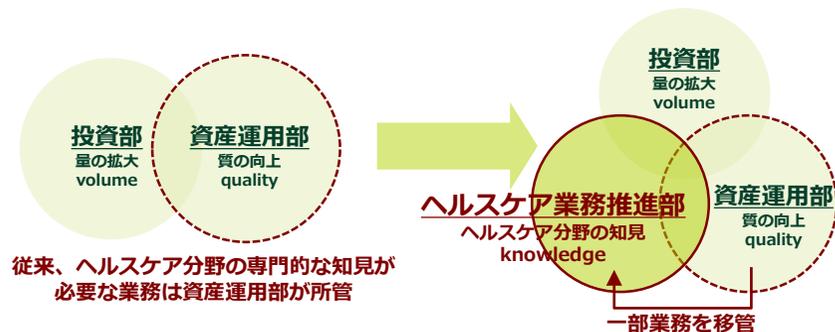
事業モデル

コンプライアンス
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

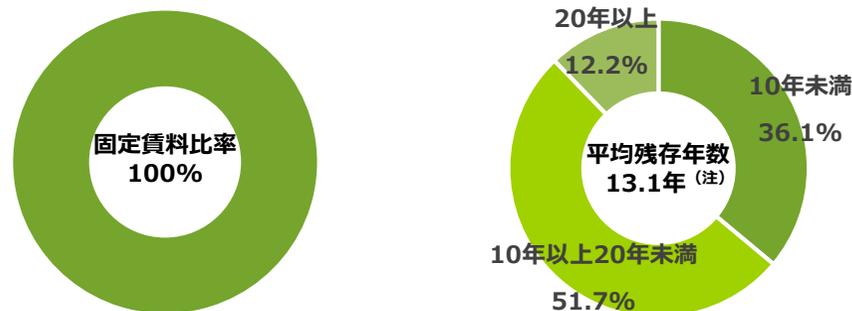
ヘルスケア分野の知見の集約・強化

- ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価、ヘルスケア業界の調査・分析等を行う専門部署として、ヘルスケア業務推進部を新設(2021年10月)
- ヘルスケア分野に係る専門性と資産運用力の向上を企図



長期安定的な賃料収入

- 厳選したオペレーターとの間で原則賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

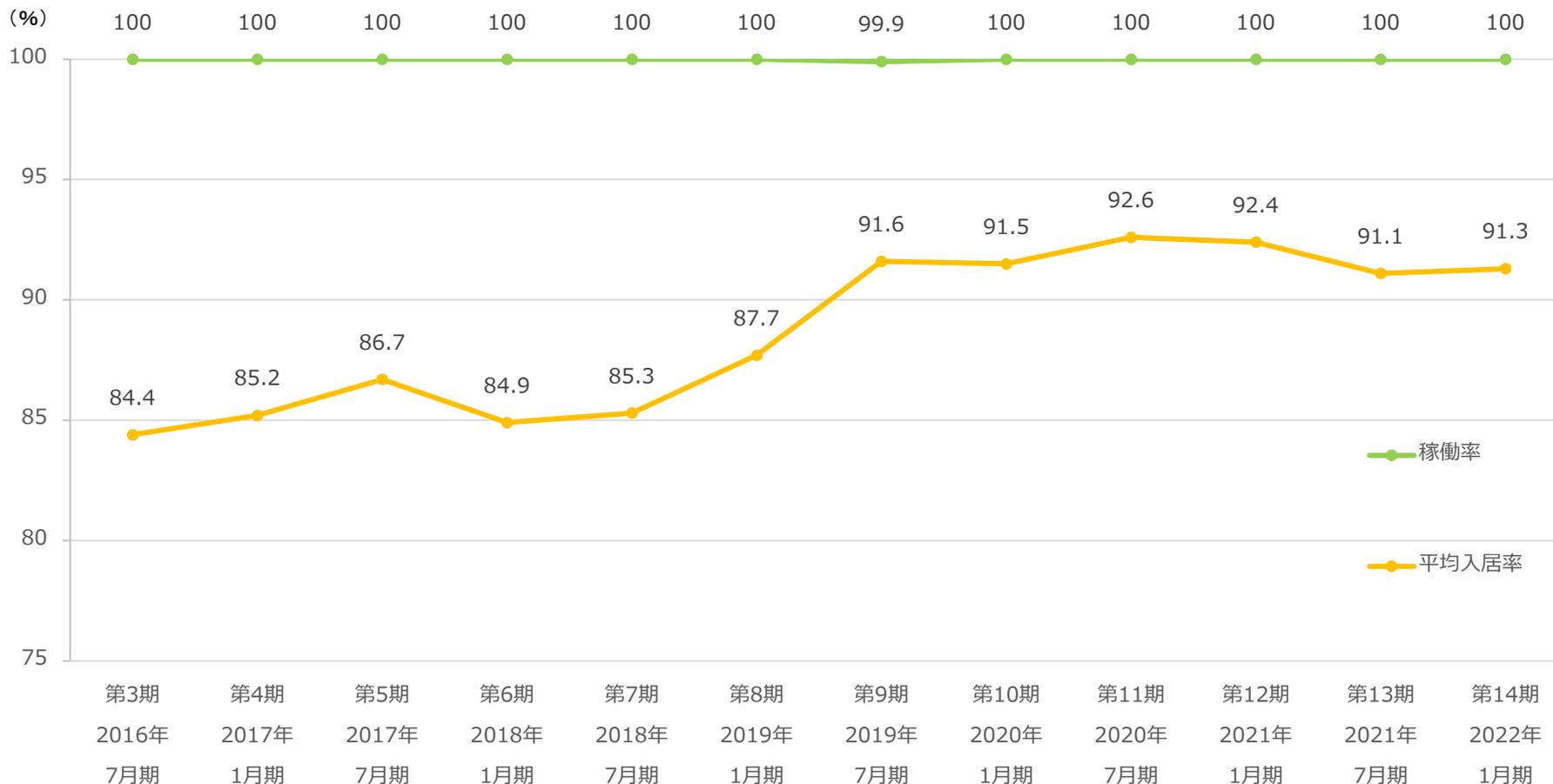


(注) 2022年3月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

2. 長期安定的なキャッシュフロー②

本投資法人の稼働率は上場来ほぼ100%、各施設の平均入居率も足元90%以上で推移

稼働率と平均入居率の推移



(注) 稼働率は、各決算期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。平均入居率は、高齢者施設・住宅について、オペレーターから提供を受けた重要事項説明書に表示された入居者数の合計を定員の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

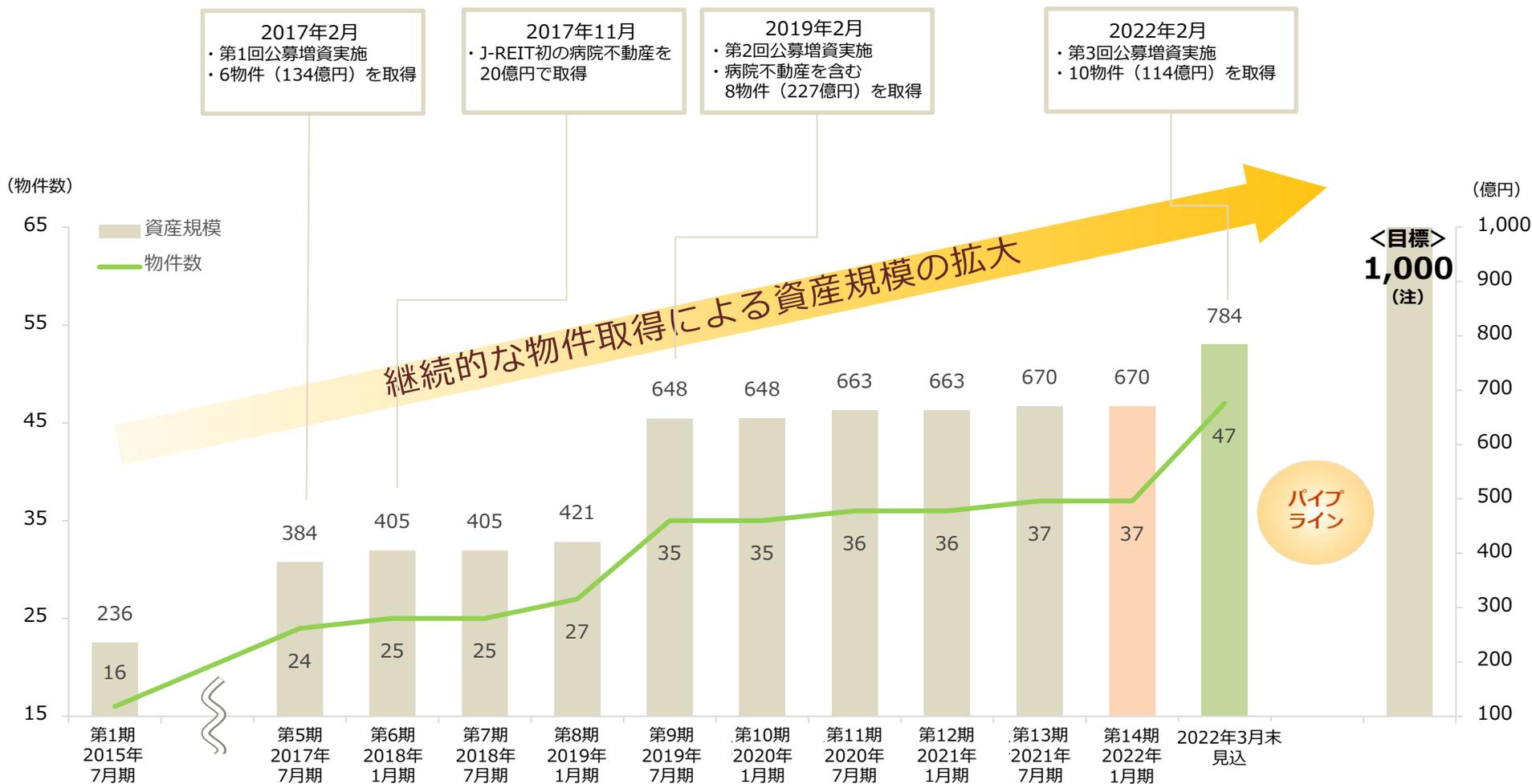
投資主価値向上への取組み

IV

1. 外部成長のロードマップ

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

資産規模と物件数の推移

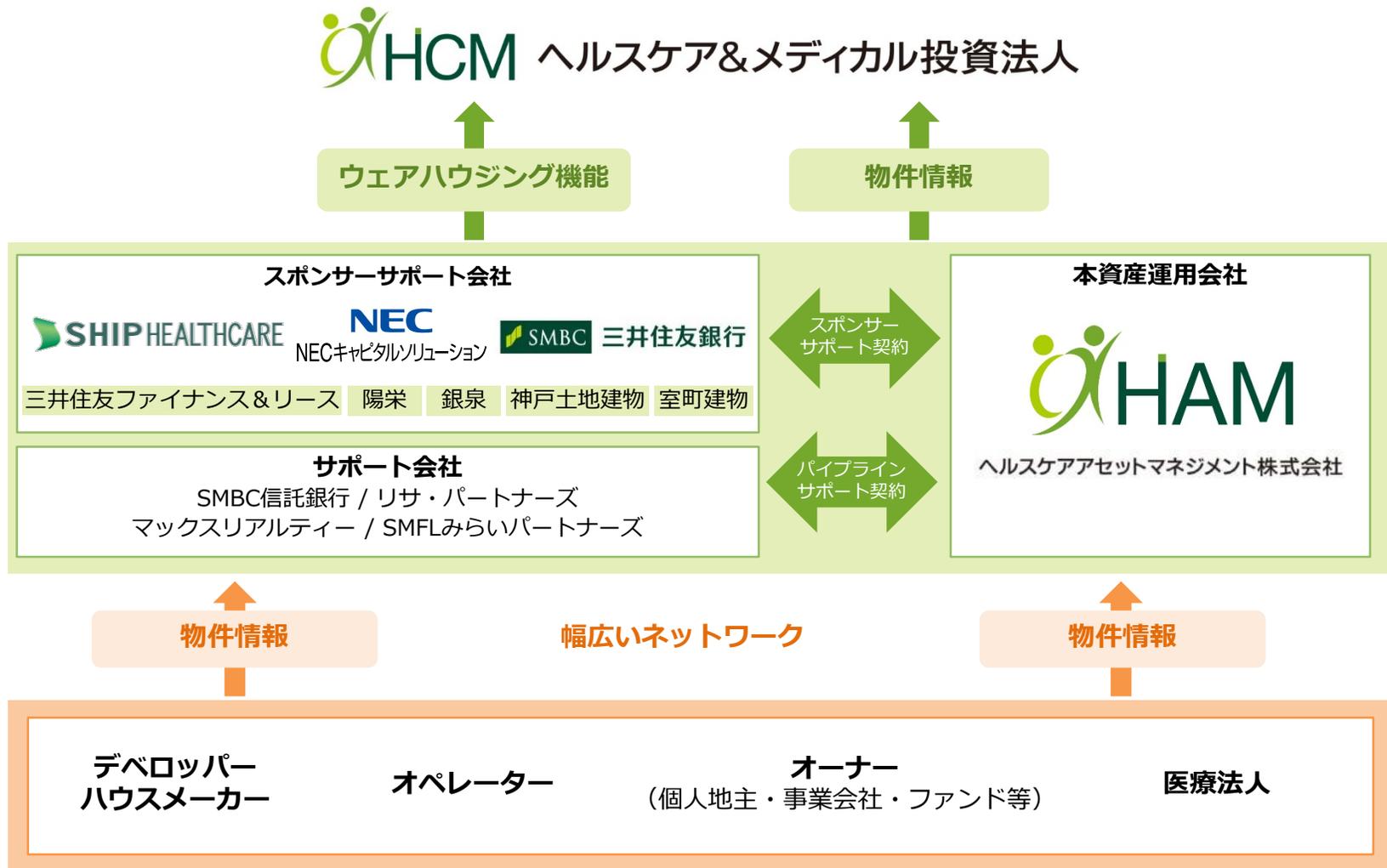


(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

2. パイプラインの拡充①

オペレーターやデベロッパー等との幅広いネットワークと多様なスポンサーサポートを活用した「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの拡充に注力

良質な案件・情報が集まる仕組み



2. パイプラインの拡充②

公募増資後においても、総額200億円を超えるパイプラインの積み上げ

パイプラインの積み上げ状況

良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け施設・住宅
(開設済)

高齢者向け
施設・住宅
(開発)

医療関連
施設等

総額200億円を超えるパイプライン



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

パイプライン事例

高齢者向け施設・住宅 (開設済)

有料老人ホーム



ニチイホーム稲毛
(千葉県千葉市 85室)

有料老人ホームのオーナーチェンジ。大手企業の資産売却ニーズをタイムリーに捉え、現在はスポンサーのNECキャピタルが保有。

有料老人ホーム



さわやかひがしおおさか館
(大阪府東大阪市 94室)

有料老人ホーム



SOMPOケア そんぼの家
八王子元本郷
(東京都八王子市 85室)

高齢者向け施設・住宅 (開発)

有料老人ホーム (開発)



サニーライフ東久留米
(東京都東久留米市 119室)

大手デベロッパーによる開発案件の出口として、サポート会社のリサ・パートナーズが組成したブリッジファンドが取得。

有料老人ホーム(開発)



チャーム花小金井
(東京都小平市 66室)

有料老人ホーム(開発)



メディカル・リハビリホーム
グランド豊田元町
(愛知県豊田市 75室)

3. 病院案件への取組み

本投資法人の運用方針

1

主な投資対象

- 経営の安定した病院の不動産
(地域医療構想の中で確たる役割が見込まれる病院)
⇔ 事業再生ファンドと異なる
- 医療モールや健診センター等も組入れ可能

2

「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

- 病院事業に精通した専門家を資産運用会社内に配置
- 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

3

投資比率

- 高齢者向け施設・住宅と合わせてポートフォリオの80%以上
- 病院不動産のみの上限は設定しない

4

市場拡大に向けての普及活動

- 医療・介護施設関連事業者向けセミナーへの参加
- 業界団体（日本病院学会等）での講演

リート投資（活用）の機会

- **病院不動産の市場規模**
 - 市場規模は約23兆円^(注)で、ヘルスケア施設全体の過半（約51%）
 - 大半が医療法人等による自己保有
- **病院の主なニーズ**
 - 医療機能の強化を企図した建替え、増築、移転先の確保
 - 規模拡大のための増床やM & Aに際しての資金調達
 - 財務体質強化、資金調達手法多様化、キャッシュフローマネジメント
 - 経営資源の本業への集中、不動産に関する業務のアウトソーシング
 - 運営施設のブランド向上

(注) KPMGヘルスケアジャパン株式会社による2016年6月時点の試算値を基に資産運用会社にて計算した値です。

取組み事例

	名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院)
	所在地	大阪府豊中市
	オペレーター	医療法人協和会
	病床数	400床

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

4. ESGへの取組み

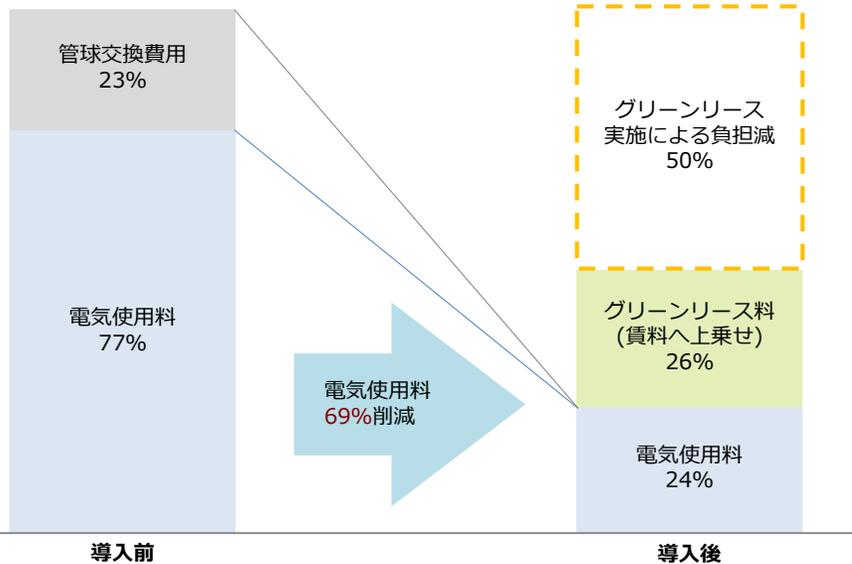
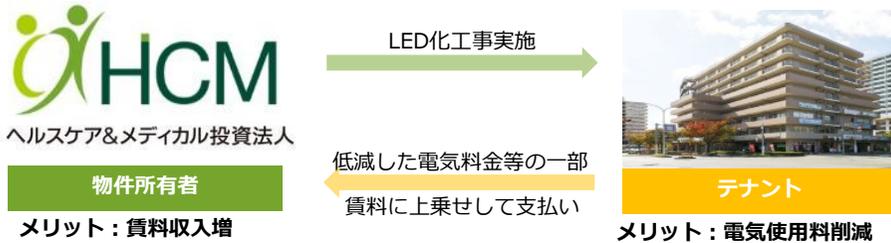
ESGに資する資産運用を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の向上に取組み

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーとCO2排出削減 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース（神戸学園都市ビル） 補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル） 	  
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止と女性の社会進出促進 介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢 病院の老朽化対応・耐震化推進と病院機能転換の促進 ワークライフバランス、職員等の健康 	<ul style="list-style-type: none"> ソーシャルファイナンス（ソーシャルローン、ソーシャルボンド）での資金調達 社会課題の解決に向けた取組み等をまとめたインパクトレポートの発行（毎年12月） ICTシステムの導入によるオペレーターの介護業務効率化支援 - 介護業務効率化システム「EGAO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山） 障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング） テレワーク体制の整備（本資産運用会社） 新型コロナウイルスの感染拡大防止への対応 	    
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引（利益相反の適切な管理） 各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離（2020年10月の投資主総会にて決議） 利益相反を適切に管理するためにウェアハウジングルールを整備 本資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置 	  

4. ESGへの取組み ～環境 (Environment) ～

グリーンリース

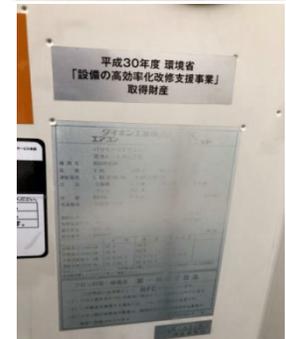
- 「神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）」を一括賃借しているテナントとの間でグリーンリースを導入（2021年）



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

省エネ改修工事

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



4. ESGへの取組み ～社会 (Social) ～

ヘルスケア施設への投資

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

社会的課題

超高齢社会

単独高齢者
世帯の増加ヘルスケア施設
の供給不足病院施設の
耐震基準未達

社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現

ソーシャルファイナンス

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

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

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

ソーシャル
ローン

ソーシャルローン残高：261.5億円（借入残高の約84%）
（2022年1月31日時点）
※2019年2月以降の借入金は全てソーシャルローンです。

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

ICTを活用したシステム投資 (EGAO link)

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

<アズハイム文京白山におけるEGAO link導入効果>

ケアスタッフの人員削減

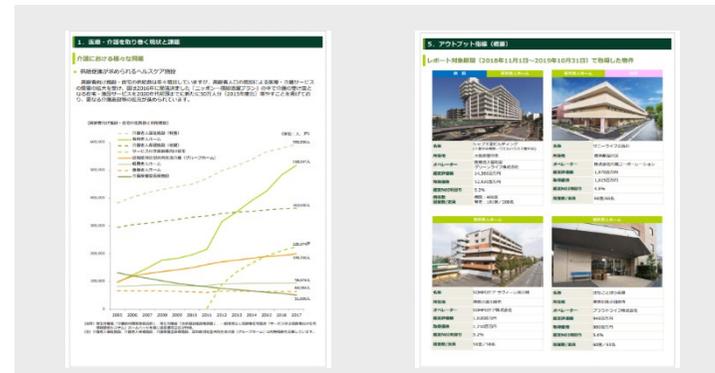
	2019.7.31	2021.9.30	差異
人工合計	26.9名	23.0名	▲3.9名
総労働時間	4,734時間	4,048時間	▲686時間

介護サービスの質の向上

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

ESGへの取組み等に関する情報開示

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



4. ESGへの取組み～ガバナンス（Governance）～

コンプライアンスの基本方針

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

適切な利益相反管理

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

投信法の利害関係人等

利害関係者

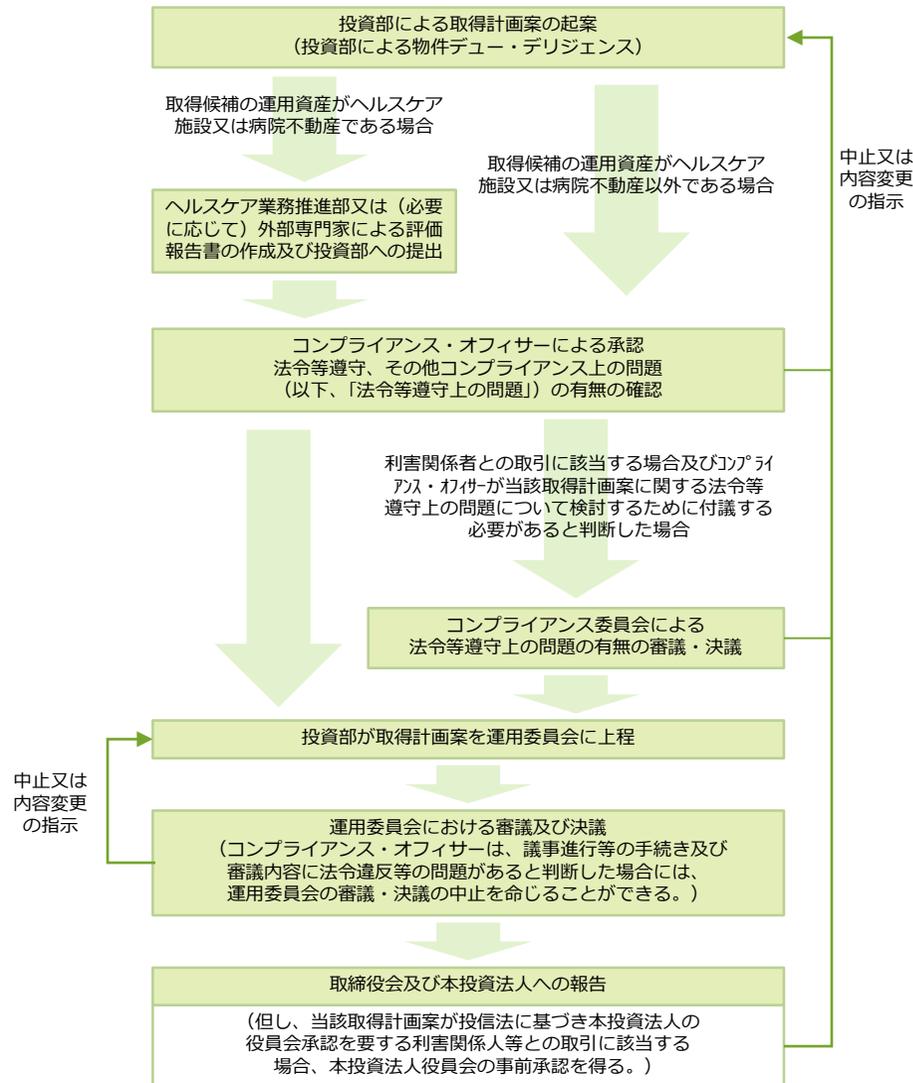
- 利害関係者からの物件取得又は利害関係者への物件譲渡に係る報酬は、取得代金又は譲渡代金×**0.5%**（通常は1.0%）

本投資法人と本資産運用会社の適切なけん制

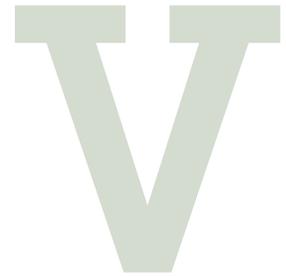
- 2020年11月1日から、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務する体制を解消



運用資産の取得に関する意思決定フロー



Appendix①



SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷

有料老人ホーム



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

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

SOMPOケア そんぽの家 狭山

有料老人ホーム



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

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

グランダ南浦和

有料老人ホーム



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

取得予定日	2022年3月30日
取得予定価格	1,022百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻63-2
賃貸可能面積/敷地面積	2,373.25m ² /2,620.05m ²
構造/階数	S造/3階
居室数/定員	58室/60人
竣工年月	2011年7月
入居率	90.0%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

まどか南浦和

有料老人ホーム



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

取得予定日	2022年3月30日
取得予定価格	822百万円
鑑定評価額	883百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58
賃貸可能面積/敷地面積	1,918.98m ² /2,620.05m ²
構造/階数	S造/3階
居室数/定員	54室/54人
竣工年月	2005年4月
入居率	98.1%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

ロイヤル川口

有料老人ホーム



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

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

ハートランド川口明生苑

有料老人ホーム



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

取得予定日	2022年3月30日
取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,110百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	埼玉県川口市上青木3-10-17
賃貸可能面積/敷地面積	3,885.90m ² /1,996.66m ²
構造/階数	RC造/6階
居室数/定員	97室/100人
竣工年月	2006年1月
入居率	98.0%
オペレーター	株式会社明昭

ノアガーデン レジェンド

有料老人ホーム



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

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

ノアガーデン エル・グレイス

有料老人ホーム



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

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

ノアガーデン カーサ・リッツ

サービス付き高齢者向け住宅



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

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

ノアガーデン シーズンベル

有料老人ホーム

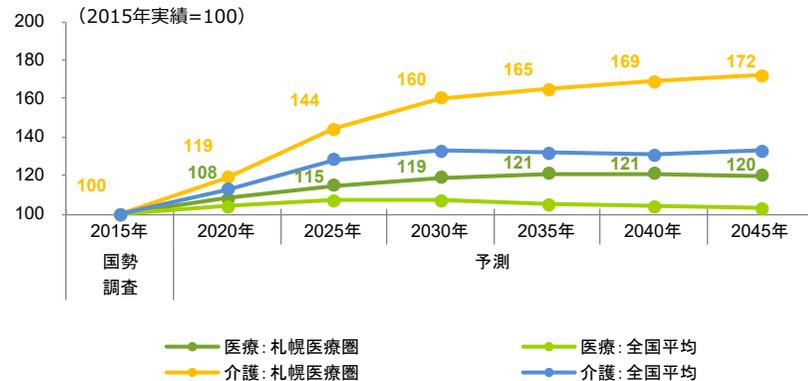


- 2020年1月開設の住宅型有料老人ホームで、定期巡回・随時対応型訪問看護介護事業所及びデイサービス事業所を併設。札幌市営地下鉄「福住」駅から徒歩約15分の幹線道路沿いに立地し、駅周辺はスーパーやクリニックなどの生活利便施設が充実。
- リーズナブルな料金設定ながら、建物は築浅で全室個室、共用部にカラオケルームや天然温泉付き大浴場を備えるなど設備面も充実。

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

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

札幌医療圏の医療介護需要予測指数



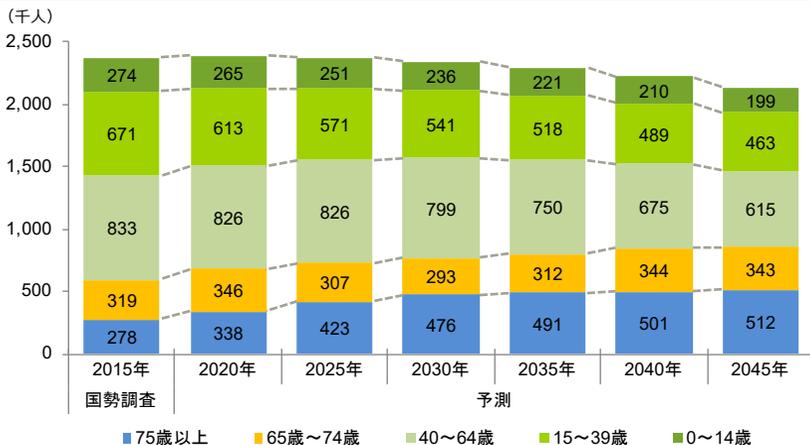
(出所) 日本医師会地域医療情報サイト

高齢者住宅等の充足状況

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

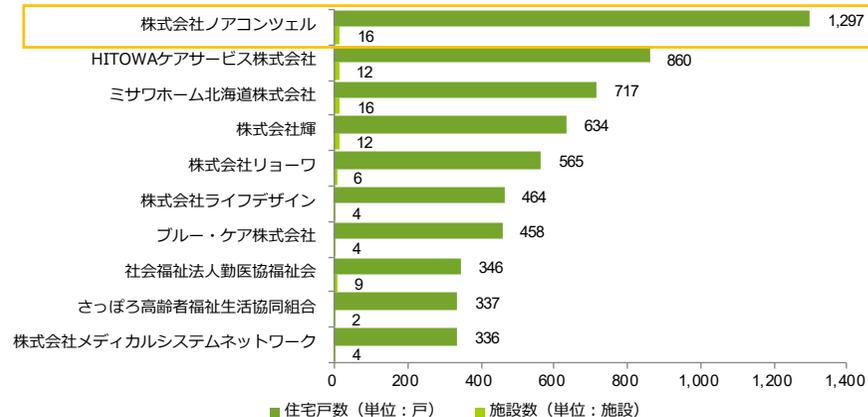
(注) 有料老人ホームの定員数は各自体が公表しているデータを基づき作成しています。サービス付き高齢者向け住宅の定員数は2021年9月30日時点の「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」の登録データに基づき作成しています。

札幌医療圏の将来推計人口



(出所) 日本医師会地域医療情報サイト

北海道内のサービス付き高齢者向け住宅のシェア(上位10社)



(出所) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (2021年9月末データ)

Appendix②

VI

ポートフォリオマップ（第14期末時点）

三大都市圏に
戦略的に投資

三大都市圏投資比率

86.5%

近畿圏 41.6%



中核都市圏 11.0%

首都圏 43.0%



中部圏 1.9%

その他 2.6%

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

有料老人ホーム

①	アクアマリン西宮浜
②	ボンセジュール千歳船橋
③	ボンセジュール日野
④	ボンセジュール武蔵新城
⑤	メディカル・リハビリホームボンセジュール 秦野渋沢
⑥	メディカル・リハビリホームボンセジュール 小牧
⑦	アズハイム光が丘
⑧	アズハイム文京白山
⑨	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路
⑩	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
⑪	さわやか立花館
⑫	さわやか和布刈館
⑬	さわやか田川館
⑭	グッドタイムホーム不動前
⑮	ボンセジュール四つ木
⑯	メディカルホームボンセジュール伊丹
⑰	神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）
⑱	グリーンライフ守口
⑲	はびね神戸魚崎式番館
⑳	グランダ鶴間・大和
㉑	スマイリングホームメディス足立
㉒	愛広苑壱番館ビル（愛広苑壱番館）
㉓	はなことば南
㉔	はなことば三浦
㉕	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
㉖	はなことば新横浜
㉗	はなことば新横浜2号館
㉘	はなことば小田原
㉙	ベルジ箕輪
㉚	ベルジ武尊
㉛	サニーライフ北品川
㉜	サニーライフ鎌倉
㉝	ニチイホーム西国分寺

有料老人ホーム				
①	②	③	④	⑤
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
				

所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	117百万円	48百万円	43百万円	39百万円	47百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.0%	5.9%	6.0%	6.8%	6.4%
鑑定評価額 ^(注1)	2,100百万円	974百万円	818百万円	643百万円	850百万円
取得価格（比率）	1,950百万円（2.9%）	824百万円（1.2%）	724百万円（1.1%）	582百万円（0.9%）	728百万円（1.1%）
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階
居室数/定員	90室/100人	42室/47人	56室/58人	46室/49人	100室/101人
入居率 ^(注3)	100.0%	87.2%	93.1%	89.8%	96.0%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	15.3年	4.3年	4.3年	4.8年	5.3年

有料老人ホーム				
⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	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
				

所在地	愛知県小牧市城山 3-1	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24
最寄駅	名鉄小牧線 味岡駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅 小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅
竣工年月	1991年3月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	92百万円	76百万円	74百万円	193百万円	156百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.3%	5.5%	5.1%	5.3%	5.1%
鑑定評価額 ^(注1)	1,450百万円	1,520百万円	1,680百万円	3,940百万円	3,300百万円
取得価格（比率）	1,270百万円（1.9%）	1,385百万円（2.1%）	1,430百万円（2.1%）	3,580百万円（5.3%）	3,050百万円（4.5%）
敷地面積	8,229.85㎡	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡
総賃貸可能面積	8,858.49㎡	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC・RC・S造/地上10階	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階
居室数/定員	124室/165人	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人
入居率 ^(注3)	79.4%	92.1%	82.7%	67.5%	99.3%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	5.3年	12.1年	5.1年	5.7年	5.4年

有料老人ホーム

⑪

さわやか立花館



⑫

さわやか和布刈館



⑬

さわやか田川館



⑭

グッドタイムホーム不動前



⑮

ボンセジュール四つ木



所在地	福岡県福岡市博多区大字立花寺173-15	福岡県北九州市門司区大久保1-9-15	福岡県田川市大字伊田393-1	東京都品川区西五反田5-25-13	東京都葛飾区東四つ木3-1-11
最寄駅	JR鹿児島本線 笹原駅	JR鹿児島本線 門司港駅	平成筑豊鉄道田川線 匂金駅	東急目黒線 不動前駅	京成押上線 四ツ木駅
竣工年月	2005年10月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2016年7月期
鑑定NOI ^(注1)	93百万円	85百万円	25百万円	91百万円	48百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%	6.2%	6.4%	5.2%	5.8%
鑑定評価額 ^(注1)	1,550百万円	1,430百万円	383百万円	1,990百万円	886百万円
取得価格（比率）	1,520百万円（2.3%）	1,380百万円（2.1%）	390百万円（0.6%）	1,740百万円（2.6%）	824百万円（1.2%）
敷地面積	3,359.66㎡	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡
総賃貸可能面積	5,652.94㎡	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上4階	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階
居室数/定員	104室/104人	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人
入居率 ^(注3)	100.0%	84.2%	100.0%	86.6%	86.2%
オペレーター	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	6.0年	6.0年	6.0年	4.8年	3.9年

有料老人ホーム					
	16	17	18	19	20
	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	グリーンライフ守口	はびね神戸魚崎式番館	グランダ鶴間・大和
					
所在地	兵庫県伊丹市中央 1-2-25	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41
最寄駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅
竣工年月	1989年3月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月
取得時期	2016年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI ^(注1)	36百万円	227百万円	220百万円	48百万円	53百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.1%	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%
鑑定評価額 ^(注1)	557百万円	4,540百万円	4,500百万円	995百万円	1,060百万円
取得価格（比率）	514百万円（0.8%）	4,320百万円（6.4%）	4,150百万円（6.2%）	930百万円（1.4%）	1,000百万円（1.5%）
敷地面積	1,976.11㎡	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡
総賃貸可能面積	2,129.87㎡	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡
構造/階数 ^(注2)	SRC造/地上11階（専有部分）	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階
居室数/定員	62室/64人	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人
入居率 ^(注3)	82.8%	97.8%	100.0%	100.0%	74.4%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	5.3年	19.1年	17.7年	19.1年	2.1年

有料老人ホーム				
21	22	23	24	25
スマイリングホーム メディス足立	愛広苑吉番館ビル (愛広苑吉番館)	はなことば南	はなことば三浦	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎
				

所在地	東京都足立区南花畑 3-35-10	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1	神奈川県横浜市南区新川町 2-4-38	神奈川県三浦市諏訪町 3-5	神奈川県川崎市川崎区田島町 23-1
最寄駅	つくばエクスプレス線 六町駅	JR信越本線 新潟駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅	京急電鉄久里浜線 三崎口駅	JR南武線 小田栄駅
竣工年月	2005年11月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	120百万円	45百万円	56百万円	35百万円	89百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.8%	5.2%	5.6%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,500百万円	860百万円	1,240百万円	668百万円	1,810百万円
取得価格(比率)	2,253百万円(3.4%)	770百万円(1.1%)	1,071百万円(1.6%)	615百万円(0.9%)	1,710百万円(2.6%)
敷地面積	2,069.41㎡	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡
総賃貸可能面積	3,870.98㎡	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上4階	S造/地上5階	RC造/地上7階	RC造/地上4階	RC造/地上4階(専有部分)
居室数/定員	82室/82人	90室/90人	51室/51人	53室/54人	58室/58人
入居率 ^(注3)	91.5%	91.1%	90.2%	96.3%	89.7%
オペレーター	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会	ブラウドライフ	ブラウドライフ	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	15.0年	14.5年	10.8年	10.8年	5.9年

有料老人ホーム				
②6	②7	②8	②9	③0
はなことば新横浜	はなことば新横浜 2号館	はなことば小田原	ベルジ箕輪	ベルジ武尊
				

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	群馬県高崎市箕郷町上芝 字町屋坊839-4	群馬県利根郡川場村大字生品 字前原1221
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅
竣工年月	2004年3月	2007年4月	2009年9月	2003年11月（建物①） 1974年 2月（建物②）	1982年9月（建物①） 1989年7月（建物②）
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	109百万円	21百万円	49百万円	109百万円	91百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.8%	5.6%	6.7%	6.9%
鑑定評価額 ^(注1)	2,330百万円	383百万円	947百万円	1,700百万円	1,430百万円
取得価格（比率）	2,071百万円（3.1%）	375百万円（0.6%）	880百万円（1.3%）	1,620百万円（2.4%）	1,328百万円（2.0%）
敷地面積	894.00㎡	375.00㎡	1,202.12㎡	7,920.29㎡	4,375.31㎡
総賃貸可能面積	5,230.23㎡	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上9階	RC造/地下1階地上7階	RC造/地上4階	S造/地上5階（建物①） S・RC造/地上8階（建物②）	S・SRC造/地上5階（建物①） S造/地上2階（建物②）
居室数/定員	136室/136人	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人
入居率 ^(注3)	86.8%	96.7%	96.9%	93.7%	100.0%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	10.8年	10.8年	10.8年	5.3年	5.3年

有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅	
③1	③2	③3	①	②
サニーライフ北品川	サニーライフ鎌倉	ニチイホーム西国分寺	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢
				

所在地	東京都品川区北品川 3-8-6	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	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	京急電鉄本線 新馬場駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	阪急電鉄京都線・千里線 淡路駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 上沢駅
竣工年月	2018年9月	2014年9月	1990年9月	2009年6月	2009年6月
取得時期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	90百万円	76百万円	36百万円	116百万円	72百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9%	5.3%	5.0%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 ^(注1)	2,040百万円	1,580百万円	761百万円	2,210百万円	1,360百万円
取得価格（比率）	1,825百万円（2.7%）	1,418百万円（2.1%）	720百万円（1.1%）	1,930百万円（2.9%）	1,200百万円（1.8%）
敷地面積	1,105.12㎡	2,055.67㎡	1,948.41㎡	1,251.26㎡	743.22㎡
総賃貸可能面積	2,135.54㎡	3,817.91㎡	1,559.99㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	S造/地上5階	S造/地上3階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	66室/66人	128室/128人	46室/46人	137室/137人	85室/85人
入居率 ^(注3)	89.4%	96.1%	97.8%	86.9%	80.0%
オペレーター	川島コーポレーション	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	21.7年	17.7年	1.1年	12.5年	12.5年

ポートフォリオ詳細（第14期末時点）⑧

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



所在地	新潟県新潟市北区木崎 761	大阪府豊中市新千里東町 1-4-3
最寄駅	JR白新線 早通駅	北大阪急行南北線・大阪モノレール 千里中央駅
竣工年月	1990年4月（建物①） 2001年2月（建物②）	2008年9月
取得時期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	153百万円	679百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.4%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,300百万円	14,200百万円
取得価格（比率）	2,060百万円（3.1%）	12,920百万円（19.3%）
敷地面積	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階（建物①） S造/地上5階（建物②）	RC造/地下1階地上11階
居室数/定員	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 ^(注3)	—	有老：100.0%
オペレーター	医療法人愛広会	医療法人協和会 グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	25.1年	16.7年

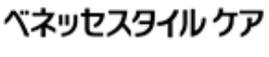
(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2022年1月31日時点のものです。鑑定NOIは百万円未満を、鑑定NOI利回りは小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 構造の略称は、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を示しています。

(注3) 本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃貸借契約残存年数は、2022年1月31日時点の数値につき、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

オペレーター一覧（第14期末時点）①

事業者名	運営施設数 (注1)	属性		備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
		高齢者向け 施設・住宅	病院				
グリーンライフ 株式会社		28	-	東証一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	アクアマリン西宮浜 神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市） グリーンライフ守口 はびね神戸魚崎寺番館 スマイリングホームメディス足立 シップ千里ビルディング	28.2 (注3)
グリーンライフ東日本 株式会社		38	-				
SOMPOケア 株式会社		452	-	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」のブランドで三大都市圏を中心に展開。	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 SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前 SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢 SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	17.1
医療法人協和会		4 (注4)	6	-	6病院（2,026床）、4介護老人保健施設（495床）、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング（千里中央病院）	11.4
株式会社 ベネッセスタイルケア		339	-	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラングラ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧 ボンセジュール四つ木 メディカルホームボンセジュール伊丹 グラングラ鶴間・大和	9.6
プラウドライフ 株式会社		29	-	東証一部上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に「はなことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017年にソニーフィナンシャルホールディングス株式会社の傘下入り。	はなことば南 はなことば三浦 はなことば小田原 はなことば新横浜 はなことば新横浜 2 号館	7.5
株式会社 さわやか倶楽部		90	-	東証一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.9

オペレーター一覧（第14期末時点）②

事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
	高齢者向け 施設・住宅	病院					
株式会社 川島コーポレーション		136	-	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、首都圏を中心に全国展開する大手介護事業者。全施設入居金無料。	サニーライフ北品川 サニーライフ鎌倉	4.8
ベルジ株式会社		6	-	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるほたか会グループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	4.4
医療法人愛広会		12	2	売上高1,000億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注5)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑吉番館ビル(愛広苑吉番館) 新潟リハビリテーション病院	4.2
株式会社 アズパートナーズ		22	-	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービス「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	4.2
株式会社 JAPANライフデザイン		3	-	非上場会社 (野村不動産ホールディングス株式会社が資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを運営。親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を通じ、首都圏の他に九州や北海道で事業展開。	グッドタイムホーム不動前	2.6
株式会社 ニチイケアパレス		81	-	非上場会社 株式会社ニチイ学館の連結子会社	主に首都圏にて介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」とサービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」を運営。介護、医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループの介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社。	ニチイホーム西国分寺	1.1

(注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報(公表資料を含む)及び各社のホームページ記載の情報(2021年3月末時点)を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積算分しています。

(注3) グリーンライフ東日本株式会社のシェアは3.4%です。

(注4) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注5) NSGグループのホームページより2021年9月の実績値を記載しています。

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)						2021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			鑑定NOI (百万円) (注3)		
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
アクアマリン西宮浜	立地評価研究所	2,100	2,110	5.2	2,090	4.9	5.4	117	2,060	+40
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	974	994	4.4	966	4.5	4.6	48	974	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43	818	0
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	39	643	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	850	0
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92	1,450	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,520	1,530	4.7	1,500	4.5	4.9	76	1,490	+30
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,680	1,700	4.3	1,660	4.1	4.5	74	1,650	+30
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	3,940	3,990	4.7	3,890	4.5	4.9	193	3,780	+160
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,300	3,350	4.5	3,250	4.3	4.7	156	3,230	+70
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,550	1,560	5.5	1,530	5.3	5.7	93	1,520	+30
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,430	1,440	5.6	1,410	5.4	5.8	85	1,400	+30
さわやか田川館	日本不動産研究所	383	386	5.7	380	5.5	5.9	25	377	+6
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	1,990	2,020	4.3	1,960	4.1	4.5	91	1,950	+40
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	886	0
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36	557	0
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	大和不動産鑑定	4,540	4,600	4.6	4,520	4.4	4.8	227	4,450	+90
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,500	4,560	4.5	4,470	4.3	4.7	220	4,400	+100
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	995	1,010	4.6	988	4.4	4.8	48	974	+21
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53	1,060	0

物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	2021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 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,500	2,530	4.6	2,480	4.7	4.8	120	2,500	0
愛広苑香番館ビル	谷澤総合鑑定所	860	864	5.2	858	5.3	5.4	45	860	0
はなことば南	日本不動産研究所	1,240	1,250	4.4	1,220	4.2	4.6	56	1,180	+60
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	668	676	4.8	664	4.9	5.0	35	668	0
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,810	1,840	4.6	1,780	4.4	4.8	89	1,810	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,330	2,360	4.3	2,300	4.1	4.5	109	2,230	+100
はなことば新横浜 2号館	日本不動産研究所	383	385	5.0	380	4.8	5.2	21	376	+7
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	947	961	4.9	941	4.8~5.0	5.1	49	946	+1
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,700	1,710	5.0	1,690	4.8	5.2	109	1,700	0
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,430	1,440	5.4	1,420	5.2	5.6	91	1,430	0
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,040	2,070	4.3	2,020	4.1	4.5	90	2,000	+40
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,580	1,600	4.5	1,570	4.6	4.7	76	1,580	0
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	761	772	4.3	756	4.1	4.5	36	762	△1
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,210	2,230	5.1	2,180	4.9	5.3	116	2,170	+40
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,360	1,370	5.1	1,340	4.9	5.3	72	1,340	+20
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,300	2,310	6.5	2,290	6.3	6.7	153	2,260	+40
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,200	14,400	4.5	14,100	4.5~4.6	4.7	679	14,200	0
合計		73,485	74,365	—	72,819	—	—	3,773	72,531	+954

(注1) 2022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。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。なお、「はなことば小田原」については、初年度4.8%、2年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、1~2年度4.5%、3年度以降4.6%です。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2022年1月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

保有物件の収支状況（第14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							NOI (注2)
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他		
アクアマリン西宮浜			25,567	4,271	2,100	1,875	236	16,684	400	58,459
ボンセジュール千歳船橋			5,582	1,794	225	-	112	3,048	401	21,400
ボンセジュール日野			5,070	1,240	214	-	85	3,130	400	19,480
ボンセジュール武蔵新城			4,102	1,011	167	-	75	2,447	400	16,161
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,402	1,816	213	-	154	5,817	400	21,106
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,138	4,554	201	-	355	8,627	400	39,571
アズハイム光が丘			16,122	3,824	381	42	212	11,260	400	40,888
アズハイム文京白山			12,168	2,575	381	-	129	8,680	400	38,700
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			46,925	5,950	780	783	392	38,618	400	96,693
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野		非開示 (注1)	37,856	4,703	780	5,033	285	26,654	400	73,997
さわやか立花館			26,582	2,665	1,200	-	370	21,945	400	47,220
さわやか和布刈館			26,329	2,958	1,200	-	273	21,498	400	43,402
さわやか田川館			8,485	1,106	1,200	-	119	5,659	400	12,858
グッドタイムホーム不動前			15,369	3,051	600	519	182	10,616	400	46,247
ボンセジュール四つ木			4,924	940	223	-	73	3,286	400	20,755
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,519	1,376	371	-	111	4,260	400	13,962
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)			52,912	9,564	900	919	579	40,549	400	114,037
グリーンライフ守口			38,816	6,919	1,363	4,169	379	25,583	400	106,767
はびね神戸魚崎式番館			9,595	1,395	1,200	39	90	6,470	400	24,375
グランダ鶴間・大和			7,262	1,934	618	-	152	4,158	400	27,052

保有物件の収支状況（第14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							NOI (注2)	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
スマイリングホームメディス足立			17,556	3,279	540	1,746	177	11,413	400	59,064	
愛広苑寺番館ビル			8,477	2,554	780	-	112	4,630	400	22,814	
はなことば南			9,959	1,535	600	2,230	79	5,114	400	25,754	
はなことば三浦			9,853	1,548	600	1,086	88	6,129	400	16,676	
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			18,845	3,433	2,770	350	206	11,684	400	45,190	
はなことば新横浜			18,005	4,383	900	3,529	249	8,543	400	52,450	
はなことば新横浜2号館			5,939	2,499	600	286	92	2,061	400	10,934	
はなことば小田原			9,157	1,364	600	984	99	5,709	400	24,151	
ベルジ箕輪		非開示 (注1)	25,991	5,190	1,020	-	508	18,871	400	56,788	
ベルジ武尊			26,692	2,174	1,020	2,270	249	20,578	400	43,992	
サニーライフ北品川			10,180	2,793	600	-	119	6,265	401	45,585	
サニーライフ鎌倉			12,825	2,796	720	80	179	8,650	400	38,746	
ニチイホーム西国分寺			2,782	-	660	90	92	1,540	400	19,897	
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			27,244	4,909	510	128	298	20,998	400	58,215	
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			17,209	2,900	510	499	183	12,715	400	35,800	
新潟リハビリテーション病院			27,563	9,668	1,030	-	387	15,977	500	78,294	
シップ千里ビルディング			80,259	27,500	1,500	-	1,183	49,675	400	341,218	
合計	2,080,436	2,069,514	10,921	701,277	142,184	29,283	26,664	8,683	479,559	14,903	1,858,718

(注1) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき、当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

(注2) 「NOI」= 「不動産賃貸事業収益」 - 「不動産賃貸事業費用」 + 「減価償却費」

第14期貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表

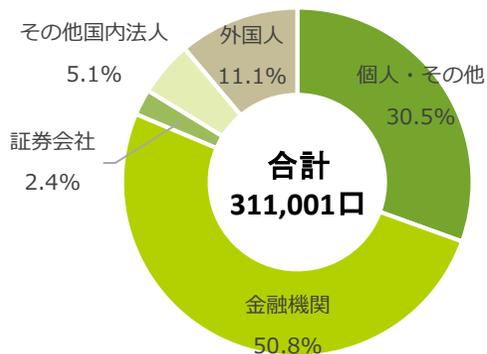
	第13期 2021年7月期	第14期 2022年1月期
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産	1,806,355	2,001,918
現金及び預金	1,482,160	1,689,721
信託現金及び信託預金	207,158	181,881
営業未収入金	3,042	2,081
前払費用	113,994	125,455
デリバティブ債権	-	2,778
固定資産	67,053,357	66,759,887
有形固定資産	66,877,828	66,525,573
無形固定資産	397	198
投資その他の資産	175,131	234,115
繰延資産	24,117	16,652
投資口交付費	6,424	-
投資法人債発行費	17,693	16,652
資産合計	68,883,830	68,778,458
負債の部		
流動負債	7,797,089	10,016,661
営業未払金	79,827	62,190
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	9,250,000
未払金	121,248	104,024
未払費用	238,140	240,609
未払法人税等	887	866
未払消費税等	15,496	17,631
前受金	341,362	338,838
預り金	126	795
デリバティブ債務	-	1,705
固定負債	28,121,947	25,894,748
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	24,150,000	21,900,000
預り敷金及び保証金	1,865,509	1,865,509
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
繰延税金負債	1,217	10,473
デリバティブ債務	18,453	31,997
負債合計	35,919,037	35,911,409
純資産の部		
投資主資本	32,980,592	32,877,933
出資総額（純額）	31,997,489	31,948,891
剰余金	983,103	929,041
評価・換算差額等	△15,799	△10,884
繰延ヘッジ損益	△15,799	△10,884
純資産合計	32,964,792	32,867,048
負債純資産合計	68,883,830	68,778,458

損益計算書

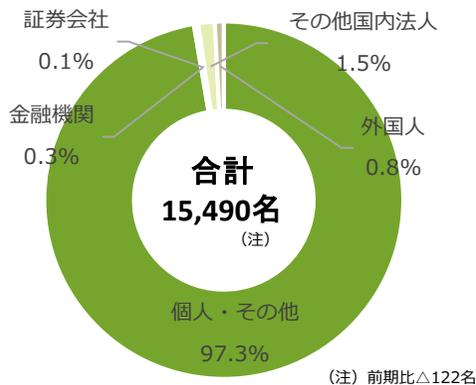
	第13期 2021年7月期	第14期 2022年1月期
(単位：千円)		
営業収益	2,073,038	2,080,436
賃貸事業収入	2,062,148	2,069,514
その他賃貸事業収入	10,889	10,921
営業費用	994,481	1,007,899
賃貸事業費用	690,998	701,277
資産運用報酬	197,621	200,330
資産保管手数料	3,432	3,430
一般事務委託手数料	21,461	21,551
役員報酬	4,800	4,800
公租公課	27,787	28,457
その他営業費用	48,380	48,051
営業利益	1,078,556	1,072,537
営業外収益	1,356	469
受取利息	8	6
受取保険金	762	-
未払分配金戻入	584	463
営業外費用	157,821	159,068
支払利息	86,600	88,014
投資法人債利息	7,800	7,800
投資口交付費償却	6,424	6,424
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	55,955	55,789
経常利益	922,091	913,938
税引前当期純利益	922,091	913,938
法人税、住民税及び事業税	888	867
法人税等調整額	0	1
法人税等合計	889	868
当期純利益	921,201	913,069
前期繰越利益	61,901	15,971
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	983,103	929,041

投資主の状況

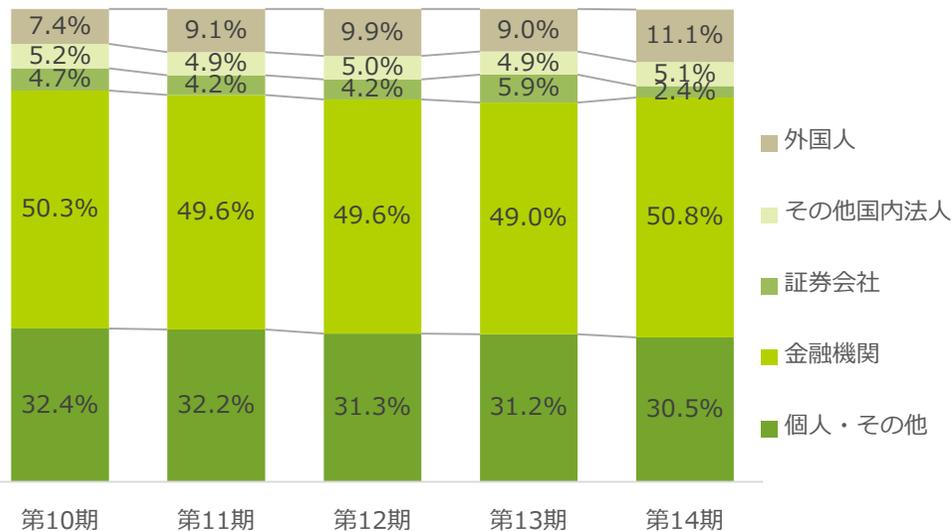
所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



所有者別投資口割合の推移(直近5期)



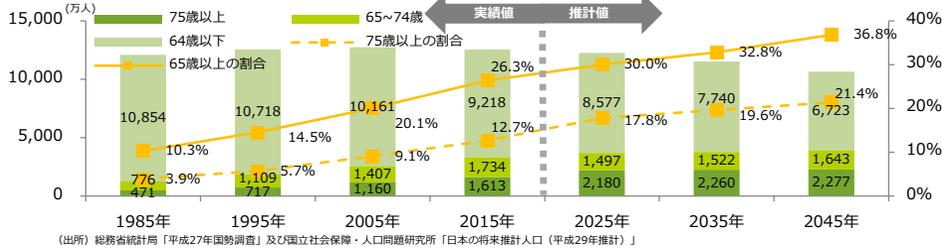
(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

上位投資主一覧

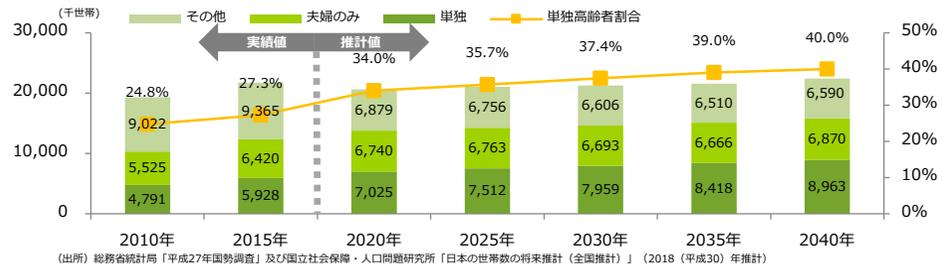
順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	83,724	26.9
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36,993	11.9
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,016	3.2
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	7,913	2.5
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	7,627	2.5
6	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.3
6	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.3
6	株式会社三井住友銀行	4,000	1.3
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,560	1.1
10	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,436	1.1
	合計	165,269	53.1

高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



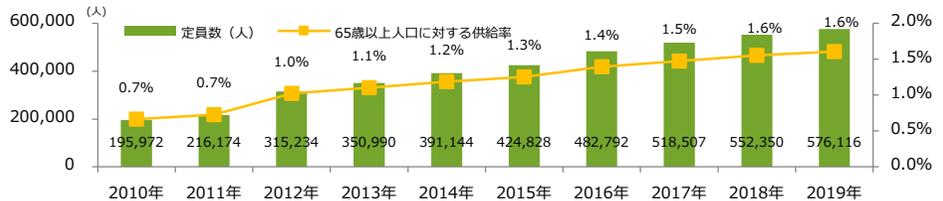
高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



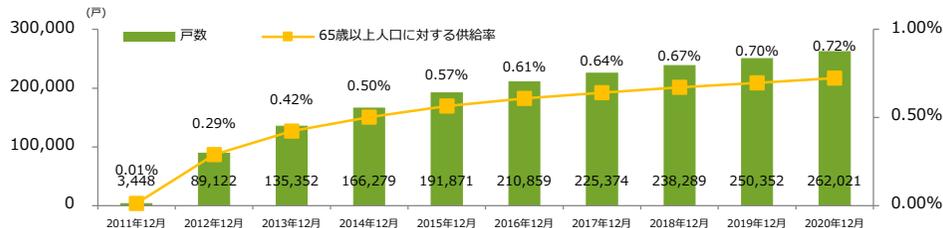
供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2019年において1.6%にすぎず、更なる供給促進が求められています。

有料老人ホームの供給状況



サービス付き高齢者向け住宅の供給状況



政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

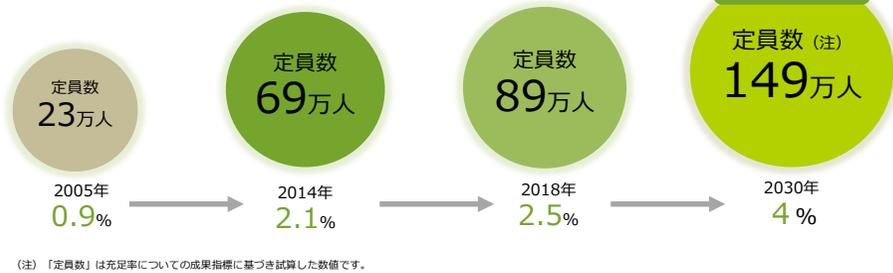
2021年3月

住生活基本計画
(全国計画)

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

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率

成果指標



病院の建替え等についての現状

- 1960~70年代に建設された耐震基準未達の病院も存在
 - ▶ 耐震化率は有料老人ホームが95%以上に対し、病院は77.3%に留まる

病院の耐震化状況



2021年度介護報酬改定の概要

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

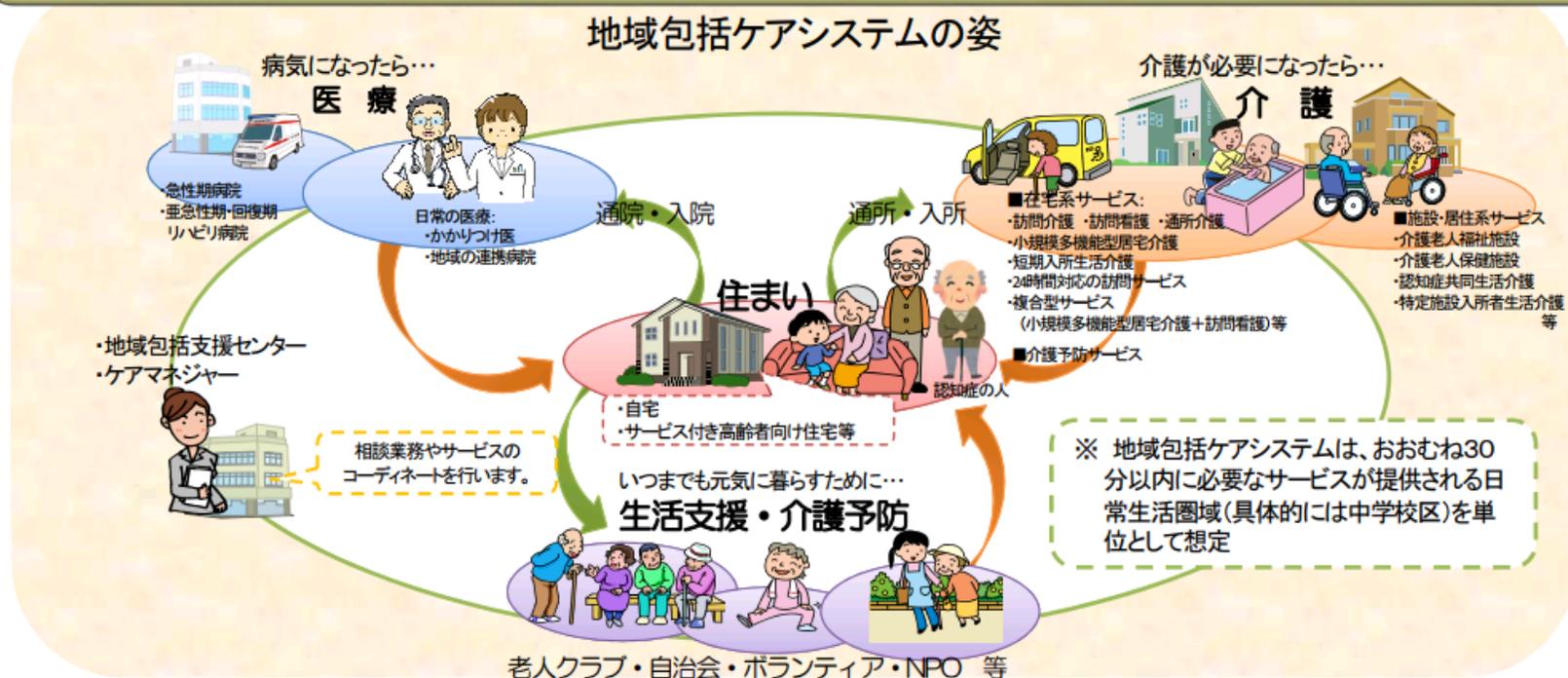
今回改定の主な視点	
1.感染症や災害への対応力強化	3.自立支援・重度化防止の取組の推進
2.地域包括ケアシステムの推進	4.介護人材の確保・介護現場の革新
	5.制度の安定性・持続可能性の確保

最近の改定推移

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

地域包括ケアシステム

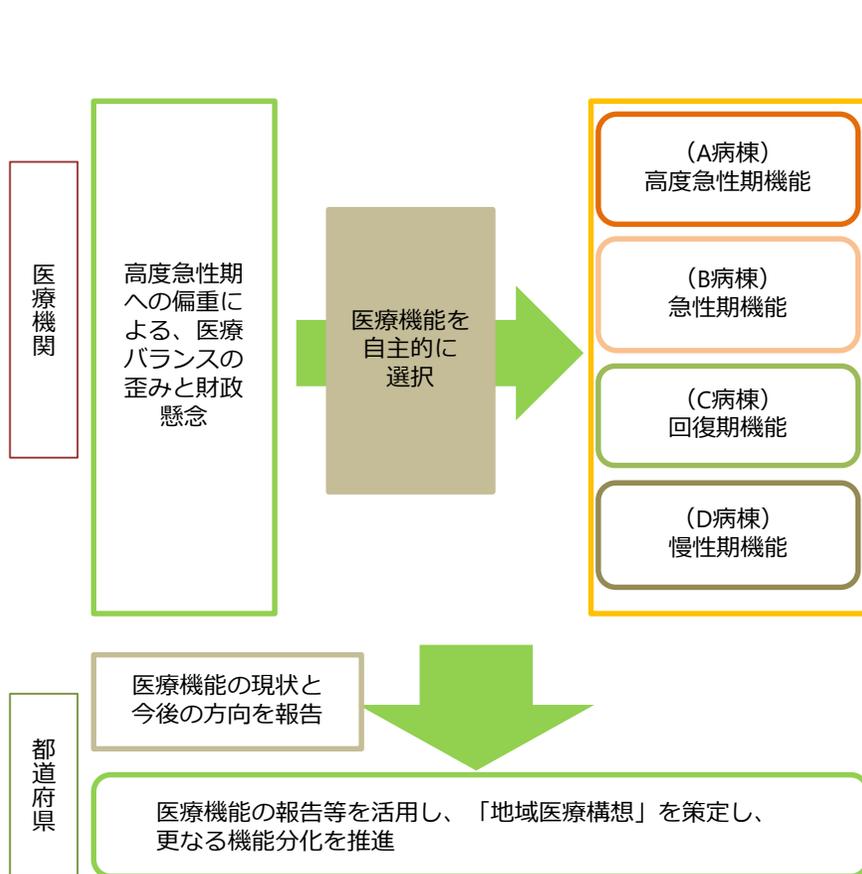
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。
地域包括ケアシステムは、**保険者である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



地域医療構想について

「地域医療構想」は、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに2025年の医療需要（患者数）と病床の必要量を構想区域（二次医療圏）単位で推計し、策定するものです。

その後、策定された構想の実現に向け、都道府県と医療関係者が一体となって対応していきます。



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

足下の病床機能（2020年現在）

計120.9万床



2025年の病床必要量

計119.1万床



約2.5割縮減

約2倍に増加

約1割縮減

介護施設、在宅医療等に転換

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

高齢者向け施設・住宅の種類

種類	特徴	主な開設者
介護付有料老人ホーム	各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム。入居者が介護を必要とする場合、介護サービスは施設のスタッフが提供。また、介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額(定額制)が定められている。開設は指定制(制限あり)。	営利法人
住宅型有料老人ホーム	介護付と異なり、入居者が介護を必要とする場合に入居者自身が外部の介護事業者と別途契約して介護サービスを利用する有料老人ホーム。介護報酬は、入居者の介護サービスの利用量に応じて決まる(変動制)。開設は届け出制。	営利法人
サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)	住宅として規模・設備等の登録基準を満たした高齢者向け賃貸住宅。少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスの提供が義務付けられている。開設は登録制。	営利法人
認知症対応型共同生活介護(グループホーム)	介護保険法に定める地域密着型介護サービス事業の一種。利用者は認知症の状態にある要介護者で、1ユニット9人までの少人数で、介助を受けながら共同生活を行い、機能訓練も行うことで認知症の進行を遅らせることを目的としている。	営利法人
介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象とした老人福祉施設。2015年4月以降、入居要件が厳格化され、原則要介護度3以上の高齢者が対象。	社会福祉法人
介護老人保健施設(老健)	要介護者に対して、自立と自宅での生活復帰を目指し、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療サービスの提供や日常生活上の世話をを行う施設。	医療法人
介護医療院	2018年4月創設、長期療養が必要な高齢者に対する日常的な医学的管理、一定程度の介護に加え、住まいの機能を兼ね備えた施設。ターミナルケアの実施や看取りも対応可能。	医療法人

投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化した
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して
生き生きと生活できる社会の実現

3つの特長

1

成長が見込まれるヘルスケア市場

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

2

スポンサーによる強力なサポート

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

3

長期安定的なキャッシュフロー

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

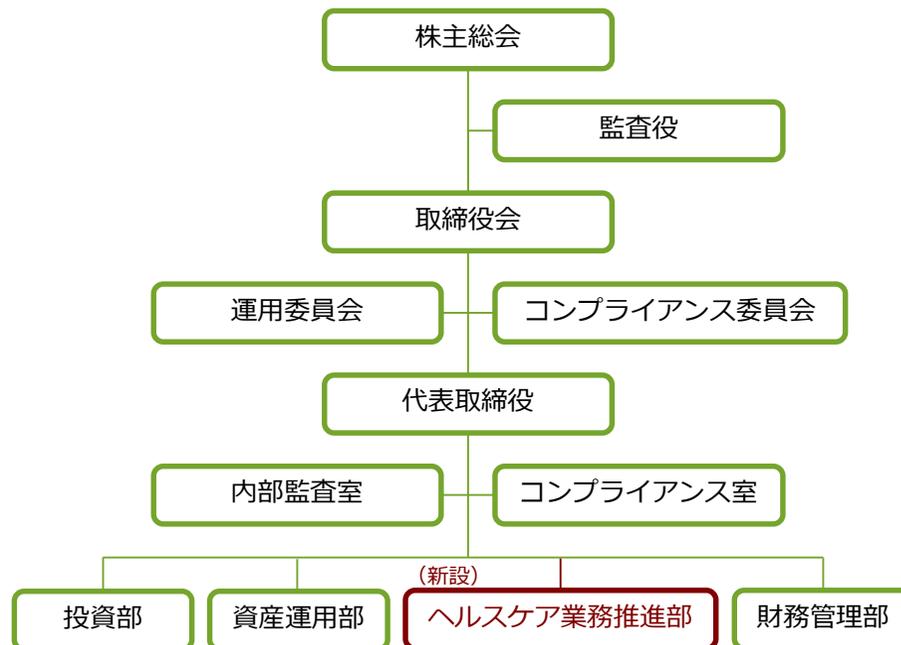
オペレーターの協力のもと、投資主優待を実施しています。

会社名		優待内容
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または月額利用料割引
株式会社JAPANライフデザイン	 Japan Life Design 癒ける暮らしの人生のために	<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 入居一時金割引
グリーンライフ株式会社 グリーンライフ東日本株式会社	 GREEN LIFE	<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社さわやか倶楽部	 さわやか倶楽部	<ul style="list-style-type: none"> ● 初月利用料割引 ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ	 as partners && 暮らしを、共に。	<ul style="list-style-type: none"> ● 入居一時金割引 ● 月額利用料割引 ● 無料体験入居（3泊4日） ● 無料昼食付見学
プラウドライフ株式会社	 プラウドライフ	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社	 ライフケアデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引
株式会社ニチイケアパレス	 ニチイ	<ul style="list-style-type: none"> ● 初回入居時費用割引

会社概要

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

組織図



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



NECキャピタルソリューション

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



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

シップヘルスケアホールディングス株式会社

本社所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役会長 古川國久 代表取締役社長 大橋太
設立年月日	1992年8月
資本金	15,553百万円
売上高	連結497,156百万円(2021年3月期)

NECキャピタルソリューション株式会社

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

株式会社三井住友銀行

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

本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点（2022年3月18日）において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料に記載された見解、見通し及び予測等は、本資料作成時点での情報に基づく本投資法人及びその資産運用会社の見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれています。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。