



ヘルスケア&メディカル投資法人

# 決算説明資料

2025年1月期（第20期）

2025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

**エグゼクティブサマリー**

- 1. 第20期（2025年1月期）ハイライト P2
- 2. 第20期（2025年1月期）取得資産 P3

**I 決算概要**

- 1. 第20期の主な指標 P5
- 2. 第20期実績 P6
- 3. 第20期分配金の増減要因 P7
- 4. 第21期及び第22期の業績予想 P8
- 5. 第21期及び第22期予想分配金の増減要因 P9
- 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移 P10

**II ポートフォリオの運用状況**

- 1. ポートフォリオハイライト P12
- 2. 継続鑑定評価 P13
- 3. 含み益の推移 P14
- 4. 長期安定的なキャッシュフロー P15

**III 財務状況**

- 1. 財務状況 P18

**IV 外部成長の取組み**

- 1. 本投資法人の外部成長の実績 P21
- 2. 外部成長戦略 P22
- 3. 病院案件の取組み P25

**V ESGの取組み**

- 1. マテリアリティ P27
- 2. トピックス P28

**VI ヘルスケア業界を取り巻く環境**

- 1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度） P30
- 2. ヘルスケア施設の需要と供給 P31
- 3. 地域包括ケアシステム P32
- 4. 地域医療構想 P33
- 5. 高齢者向け施設・住宅の種類 P34

**VII Appendix**

# 1. 第20期（2025年1月期）ハイライト

## 業績

- 営業収益 : 2,522百万円 (予想比+6百万円、前期比+8百万円)
- 当期純利益 : 1,024百万円 (予想比+2百万円、前期比△30百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,183円 (予想比+8円 (+0.3%)、前期比△78円 (△2.4%))
- 1口当たりNAV : 138,086円 (前期末比+380円 (+0.3%))

## 運用状況

- 新規物件（11.5億円）の取得により資産規模は54物件／827億円に拡大
- 既存物件の鑑定評価額合計は横ばい
- 期末時点の含み益は121億円、含み益率は15.0%
- 稼働率は前期同様に、当期中も100%を維持

## 財務状況

- 物件取得資金として新たに11.7億円の短期借入、既存の借入金55.5億円を長期固定にてリファイナンス
- 期末時点の有利子負債は総額428.2億円、全額ソーシャルファイナンスによる調達
- LTVは総資産ベースで50.6% (同+0.7pt)、時価ベースで44.2% (同+0.6pt)
- 長期発行体格付 (JCR) はA+ (安定的) で変更なし

## 2. 第20期（2025年1月期）取得資産

### ツクイ・サンシャイン横浜戸塚

### 有料老人ホーム



- 2010年3月開設の介護付有料老人ホーム。全室個室。幹線道路に面し、車でのアクセスは良好。屋上からは富士山や江の島が望める立地。
- 生活リハビリに注力し、機能訓練指導員を中心に全職員が入居者支援を実施。レクリエーションや談話室での交流活性化を通じ、入居者の生活の質の向上を図っている。

取得日	2024年12月20日
取得価格	1,150百万円
鑑定評価額 (注)	1,190百万円
鑑定NOI利回り (注)	4.6%
所在地	神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15番地 1
賃貸可能面積/敷地面積	2,768.33㎡/1,633.84㎡
構造/階数	RC造/6階
居室数/定員	66室/66人
竣工年月	2010年1月
入居率 (注)	98.5%
オペレーター	株式会社ツクイ

(注) 「鑑定評価額」、「鑑定NOI利回り」及び「入居率」は2025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。

### 株式会社ツクイ（新規オペレーター）

本社所在地	神奈川県横浜市港南区 上大岡西1丁目6番1号
創業	1969年6月
設立	2020年5月
資本金	500万円
代表者	高島 毅
従業員数	21,300人
運営施設数 (注1)	102施設（介護付有料老人ホーム29、住宅型有料老人ホーム3、サービス付き高齢者向け住宅16、グループホーム51、ホスピス3）
備考	● 1983年に介護事業を開始した業界の老舗。全国47都道府県で事業展開し、デイサービスでは国内最大手。2021年よりMBKパートナーズグループの傘下



(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（2025年3月1日時点）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。

### ● 取得のポイント

#### 優れたオペレーター

全国で550ヶ所を超えるデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開する大手事業者。

本投資法人としては、同社が運営する施設の初めての組入れ。

#### 独自のソーシング

本資産運用会社独自のネットワークを通じて、個人オーナーの売却ニーズを捕捉。

スポンサー以外のウェアハウジング機能を活用して、タイムリーに本物件を取得。

# 決算概要



# 1. 第20期の主な指標

()内は前期末比増減

## Asset (資産の部)

保有物件数	54件 (+1物件)
取得価格合計	827億円 (+11億円)
鑑定評価額合計	932億円 (+10億円)
含み益	121億円 (+1億円)
平均鑑定NOI利回り	5.5% (±0pt)
稼働率	100.0% (±0pt)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)
三大都市圏投資比率	81.6% (+0.2pt)
賃貸借契約平均残存年数	11.0年 (△0.5年)

## Debt (負債の部)

有利子負債総額	428.2億円 (+11.7億円)
平均残存年数	3.1年 (+0.1年)
平均金利	0.96% (+0.11pt)
長期比率	82.3% (△4.4pt)
固定金利比率	97.3% (△2.7pt)
LTV (総資産ベース/ 時価ベース)	50.6%/44.2% (+0.7pt/+0.6pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

## Equity (純資産の部)

時価総額合計	381億円 (△66億円)
1口当たり分配金	3,183円 (△78円)
利益超過分配金 <sup>(注)</sup> (出資の払戻しに相当)	333円 (+6円)
1口当たりNAV	138,086円 (+380円)

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

## 2. 第20期実績

新規物件取得により営業収益が増加。1口当たり分配金は予想比8円増加を実現

(単位：百万円)

	第19期 (2024年7月期)	第20期 (2025年1月期)				
	実績	予想 <sup>(注2)</sup>	実績	第19期比		予想比
				(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	
	(A)	(B)	(C)			
営業収益	2,514	2,515	<b>2,522</b>	+8	+0.3%	+6
営業費用	1,215	1,243	<b>1,249</b>	+33	+2.7%	+5
賃貸事業費用	859	870	<b>877</b>	+17	+2.1%	+6
(減価償却費)	588	598	<b>599</b>	+10	+1.8%	+1
一般管理費	356	372	<b>371</b>	+15	+4.4%	△1
営業利益	1,298	1,272	<b>1,273</b>	△24	△1.9%	+1
営業外収益	0	-	<b>2</b>	+1	+396.9%	+2
営業外費用	243	249	<b>250</b>	+7	+2.9%	+1
経常利益	1,055	1,023	<b>1,025</b>	△30	△2.9%	+2
当期純利益	1,054	1,022	<b>1,024</b>	△30	△2.9%	+2
1口当たり分配金(円)	3,261	3,175	<b>3,183</b>	△78	△2.4%	+8
利益分配金	2,934	2,843	<b>2,850</b>	△84	△2.9%	+7
利益超過分配金 (出資の払戻し) <sup>(注1)</sup>	327	332	<b>333</b>	+6	+1.8%	+1

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

(注2) 第20期予想(B)は2024年9月13日付「2024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20期実績(対第19期実績比)

(単位：百万円)

#### 営業収益の差異(+8)

- 物件取得による賃料収入の増加(+6)
- 匿名組合投資利益(+1)

#### 営業費用の差異(+33)

- 賃貸事業費用の増加(+17)
  - 減価償却費(+10)
  - 損害保険料(+2)
- 一般管理費の増加(+15)
  - 資産運用報酬(+7)
  - 投資主総会関連費用(+6)

#### 営業外費用の差異(+7)

- 支払利息の増加(+5)

### 第20期実績(対予想比)

(単位：百万円)

#### 営業収益の差異(+6)

- 物件取得による賃料収入の増加(+6)

#### 営業費用の差異(+5)

- 賃貸事業費用の増加(+6)
  - 損害保険料(+2)

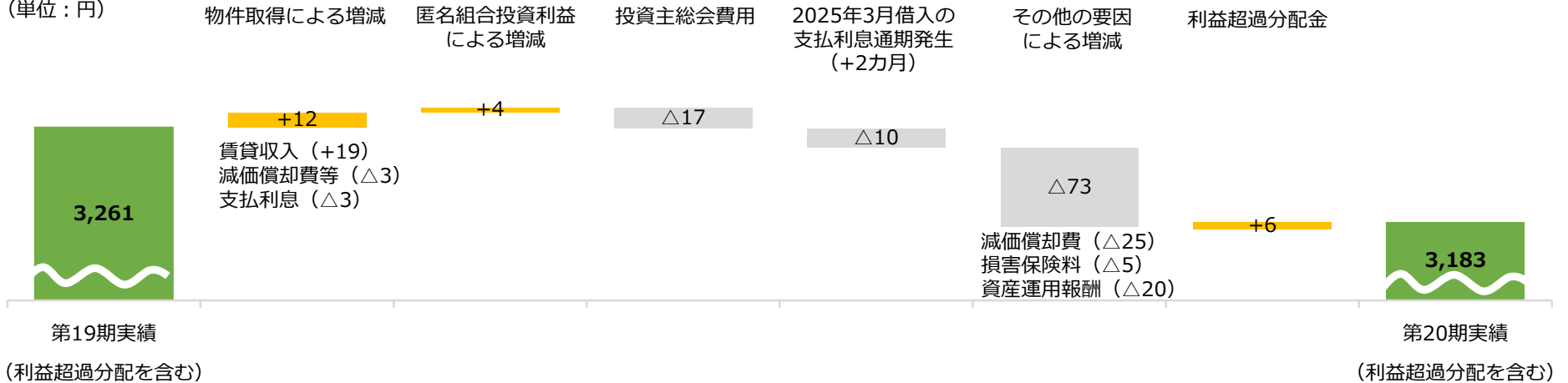
#### 営業外費用の差異(+1)

- 支払利息の増加(+1)

## 3. 第20期分配金の増減要因

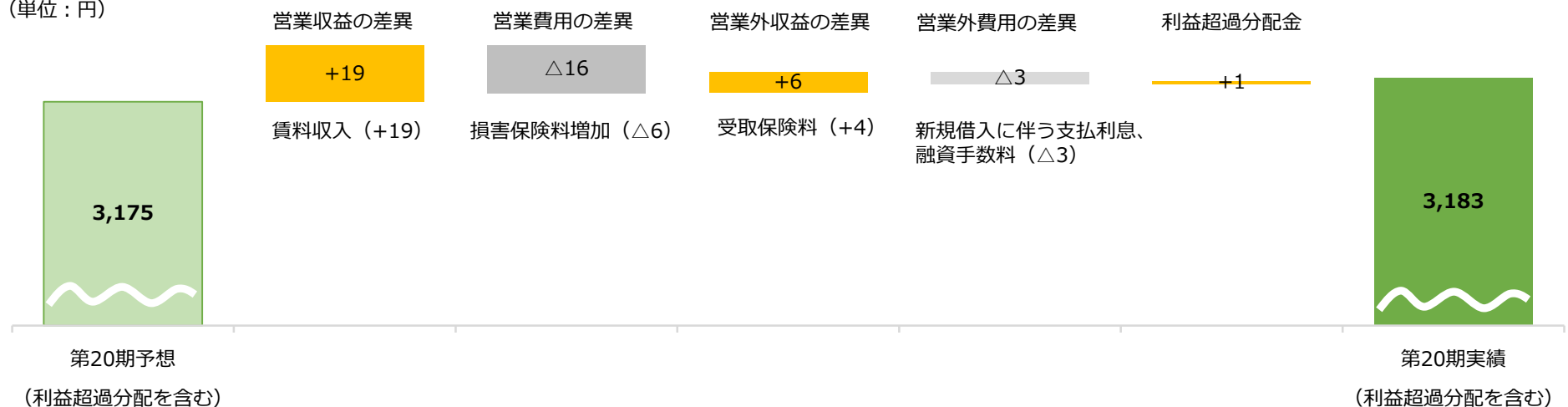
## 第20期分配金の増減要因（対第19期実績比）

(単位：円)



## 第20期分配金の増減要因（対予想比）

(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。



## 4. 第21期及び第22期の業績予想

第21期は、前期取得物件の賃料収入が通期で寄与する一方、賃貸事業費用や支払利息が増加し、  
 前回予想どおりの着地を見込む

(単位：百万円)

	第20期 (2025年1月期)	第21期 (2025年7月期)		第22期 (2026年1月期)		
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第20期比	予想(注3)	第21期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,522	2,516	<b>2,547</b>	+24	<b>2,543</b>	△4
営業費用	1,249	1,242	<b>1,267</b>	+18	<b>1,258</b>	△8
賃貸事業費用	877	877	<b>895</b>	+18	<b>891</b>	△4
(減価償却費)	599	600	<b>604</b>	+4	<b>604</b>	+0
一般管理費	371	365	<b>371</b>	△0	<b>367</b>	△4
営業利益	1,273	1,274	<b>1,280</b>	+6	<b>1,284</b>	+4
営業外収益	2	-	0	△1	1	+0
営業外費用	250	263	<b>271</b>	+21	<b>276</b>	+4
経常利益	1,025	1,010	<b>1,009</b>	△16	<b>1,009</b>	△0
当期純利益	1,024	1,009	<b>1,008</b>	△16	<b>1,008</b>	△0
1口当たり分配金(円)	3,183	3,140	<b>3,140</b>	△43	<b>3,140</b>	±0
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)	2,850	2,807	<b>2,804</b>	△46	<b>2,804</b>	±0
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	333	333	<b>336</b>	+3	<b>336</b>	±0

(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21期前回予想(B)は2024年9月13日付「2024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21期予想(C)及び第22期予想(D)は2025年3月18日付「2025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21期予想(対第20期実績比)

営業収益の差異(+24) (単位：百万円)

- 第20期取得資産の賃料収入の通期寄与(+23)
- 匿名組合投資利益(+1)

## 営業費用の差異(+18)

- 賃貸事業費用の増加(+18)
  - 公租公課(固都税)(+7)
  - 修繕費(+8)
  - 減価償却費(+4)

## 営業外費用の差異(+21)

- 支払利息の増加(+28)
- 第15期POに関わる投資口交付費償却終了(△5)

## 第22期予想(対第21期予想比)

営業収益の差異(△4) (単位：百万円)

- システム投資(EGAolink)に関わる賃料上乗せ分の剥落(△3)

## 営業費用の差異(△8)

- 賃貸事業費用の減少(△4)
  - 修繕費(△5)
- 一般管理費の減少(△4)
  - 調査費(△3)

## 営業外費用の差異(+4)

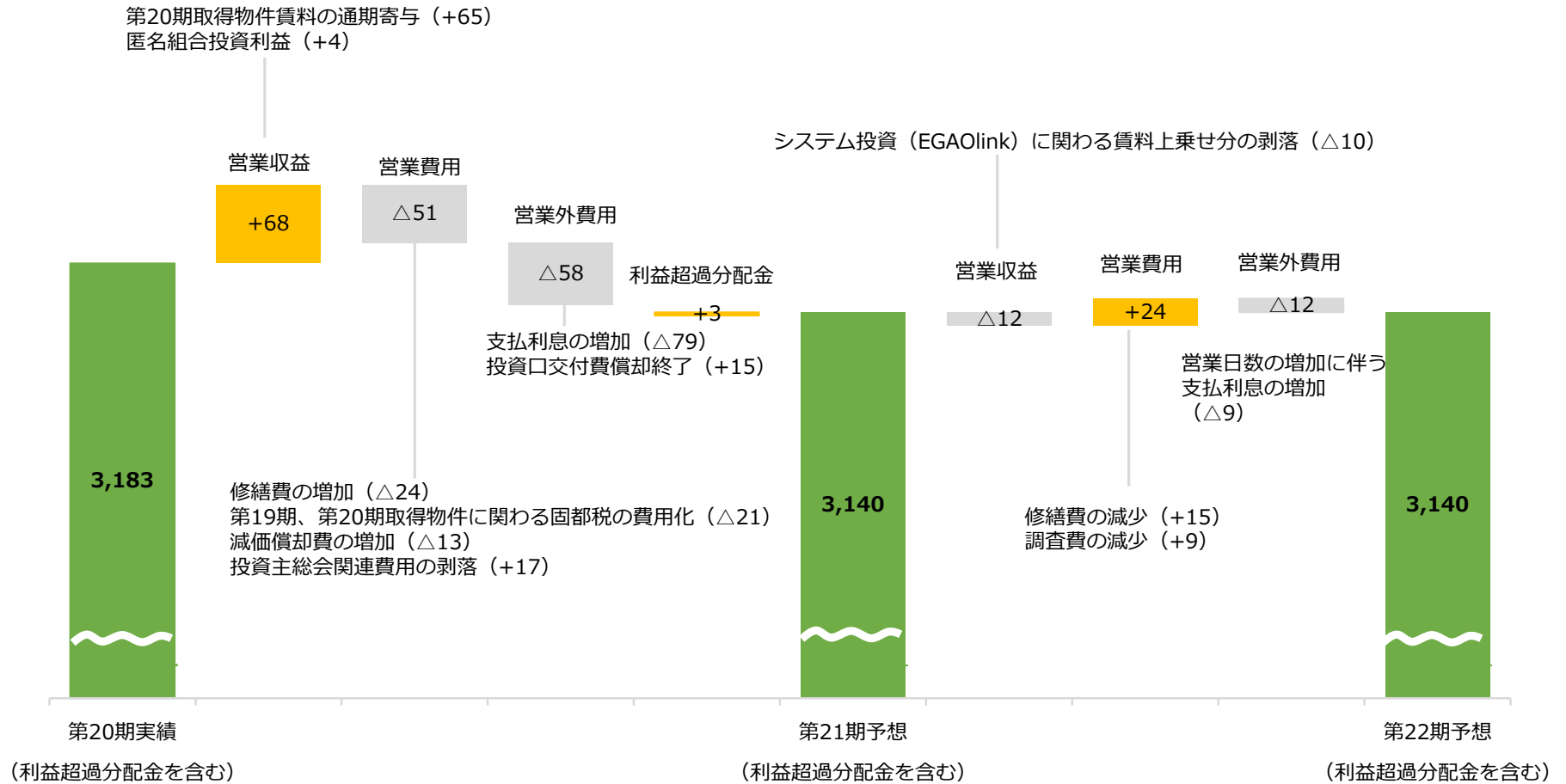
- 支払利息の増加(+4)

# 5. 第21期及び第22期予想分配金の増減要因

## 第21期予想分配金の増減要因 (対第20期実績比)

## 第22期予想分配金の増減要因 (対第21期予想比)

(単位: 円)

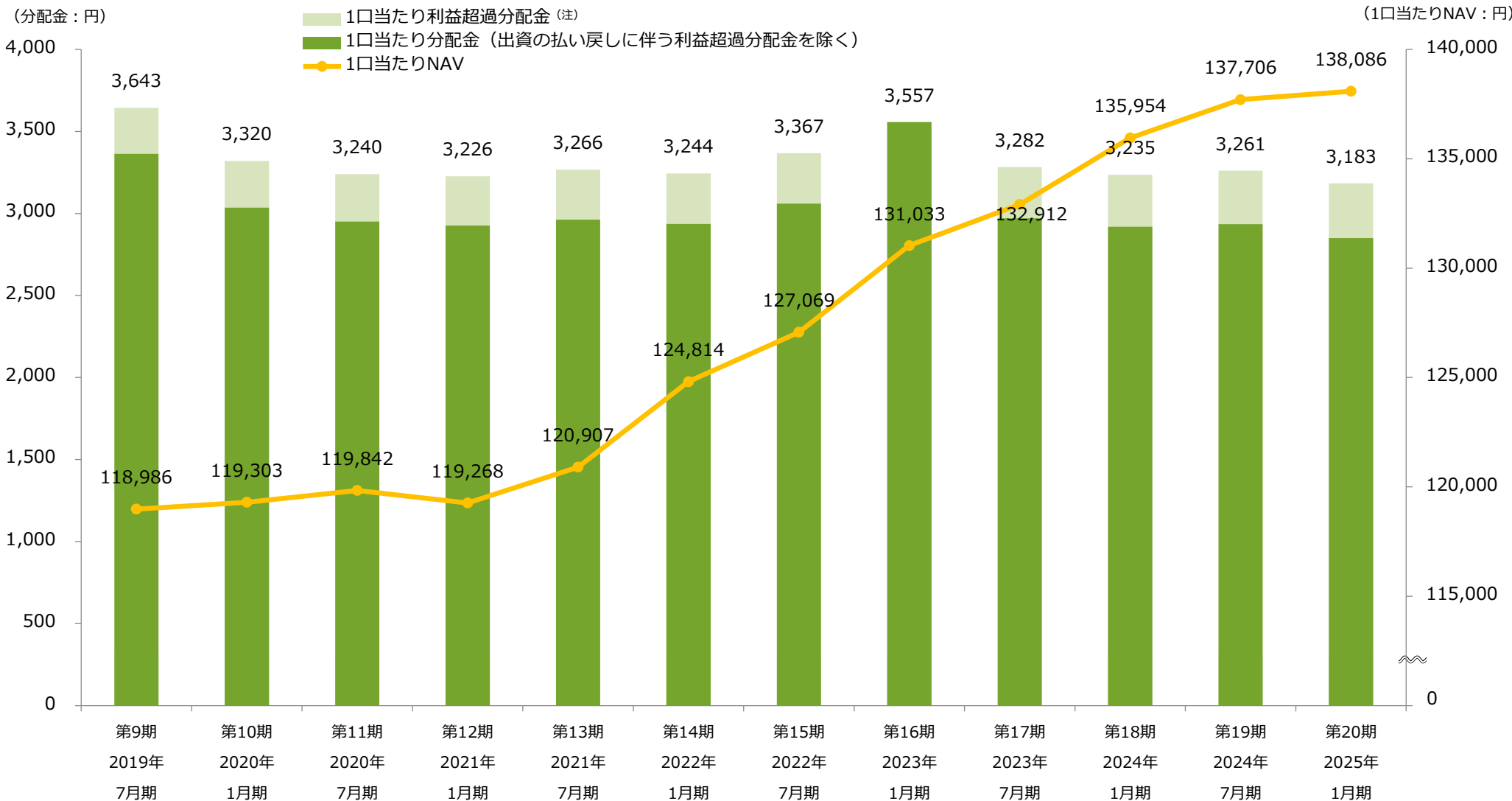


(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

## 6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

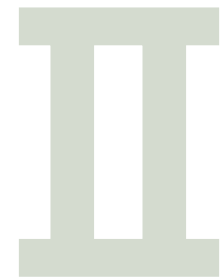
## 1口当たりNAVは8期連続増加

中長期的に安定的な分配金、並びにNAVの増大を通じて、投資主価値の向上を目指す



(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。

# ポートフォリオの運用状況

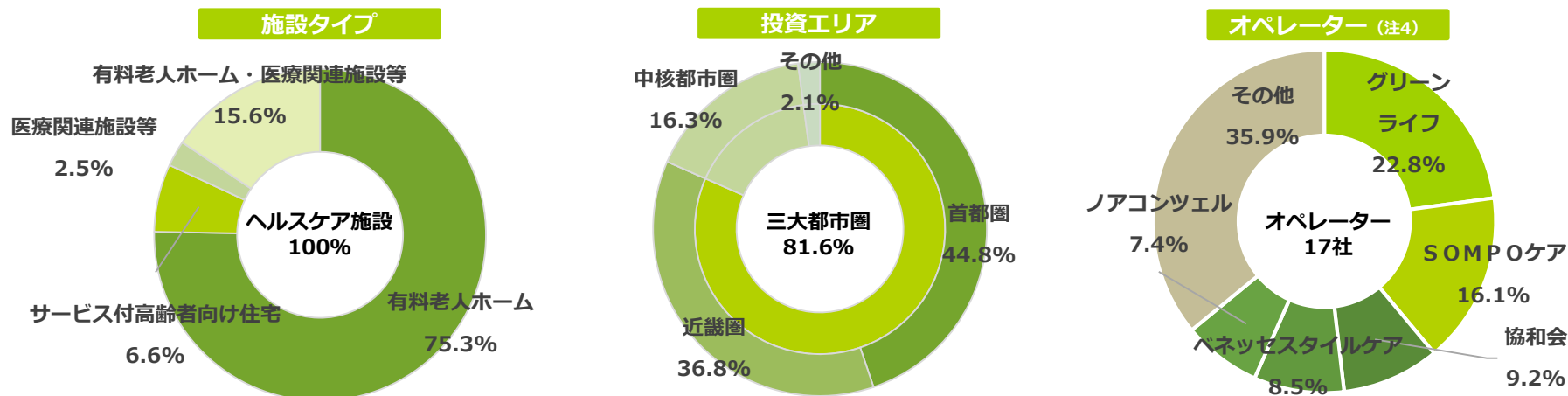


# 1. ポートフォリオハイライト

## 主要データ

<b>保有物件数</b> 54物件 (+1物件)	<b>取得価格合計</b> 827億円 (+11億円)	<b>鑑定評価額合計</b> <small>(注1)</small> 932億円 (+10億円)	<b>平均鑑定NOI 利回り</b> 5.5% (±0pt)
<b>平均築年数</b> <small>(注1)</small> 18.9年 (+0.5年)	<b>賃貸借契約平均 残存年数</b> <small>(注1)</small> 11.0年 (△0.5年)	<b>固定賃料比率</b> 100.0% (±0pt)	<b>稼働率</b> 100.0% (±0pt)

## 分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2025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。

「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2025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。

(注2) ( ) は第19期末比です。

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

(注4) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。

## 2. 継続鑑定評価

### 継続鑑定評価概要

	第19期末	第20期末	前期比
物件数	53物件	54物件	+1物件
鑑定評価額	92,291百万円	93,265百万円 (92,075百万円)	+974百万円 (△216百万円)
含み益	12,027百万円	12,184百万円	+156百万円

(注) ( ) は第20期取得資産を除いて記載しています。

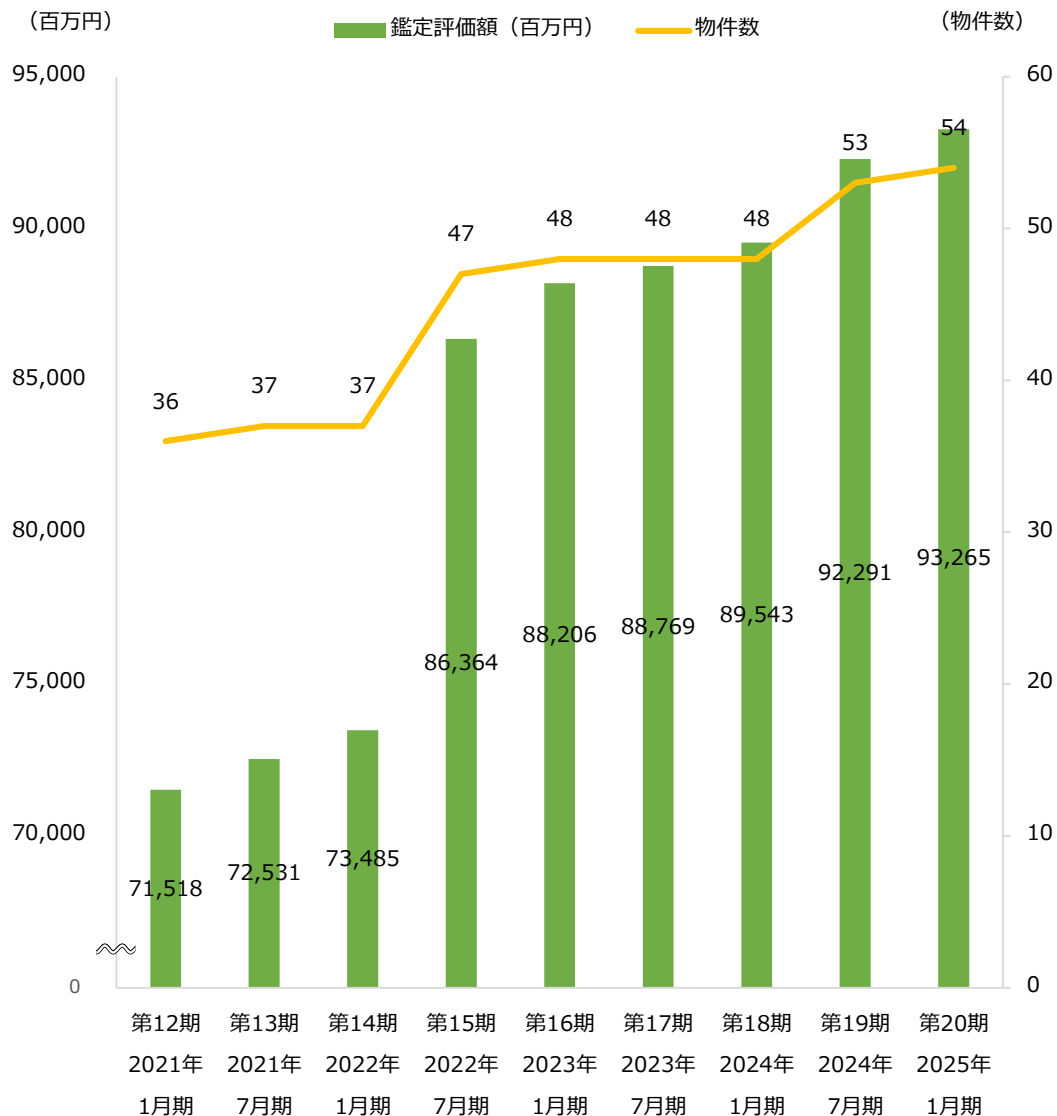
### 物件ごとの変動 (注1)

#### 鑑定評価額

	第19期末	第20期末
上昇	8	8
維持	38	37
下落	7	8

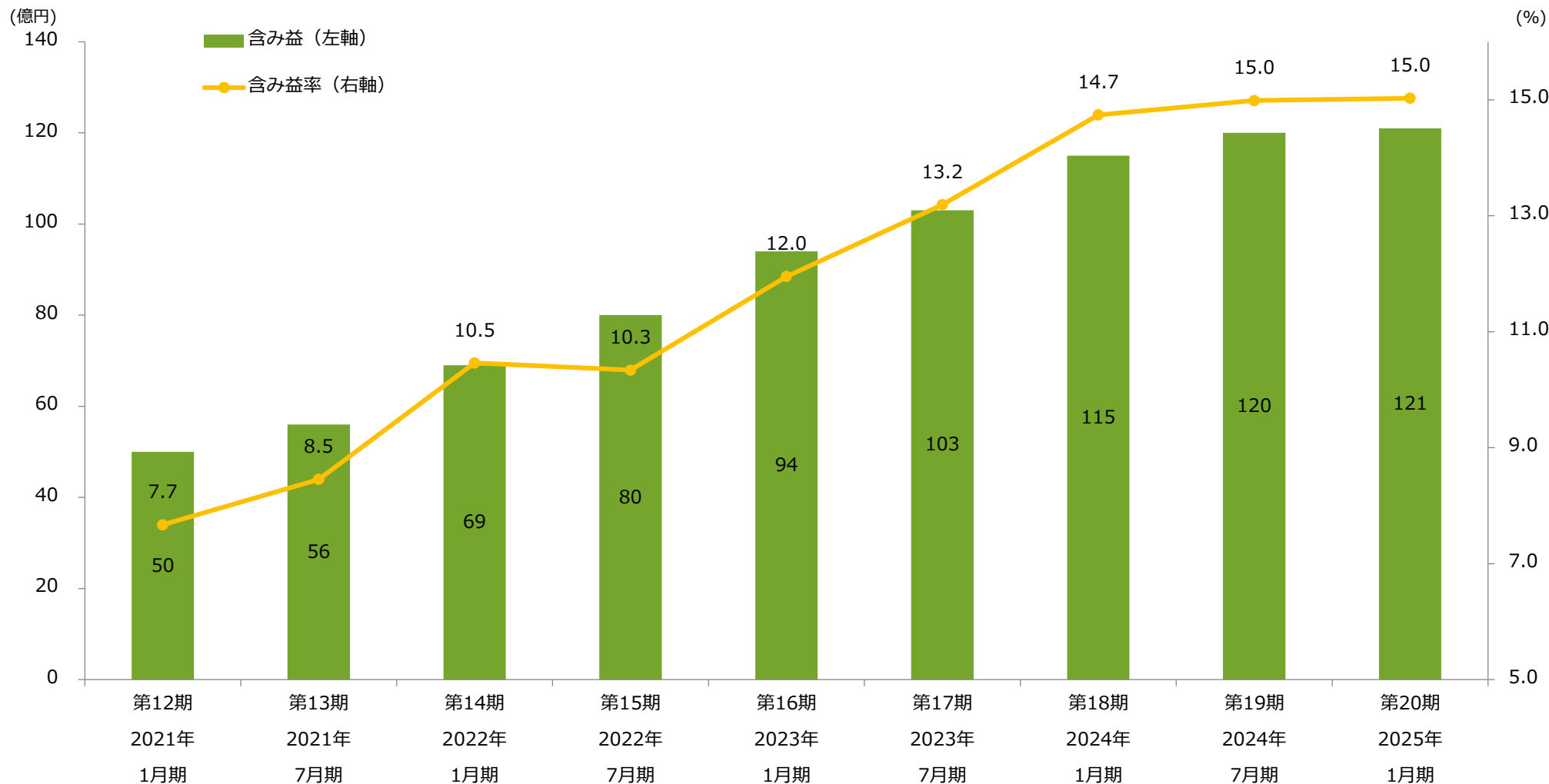
#### キャップレート (注2)

	第19期末	第20期末
低下	3	1
維持	50	52
上昇	0	0



(注1) 第20期取得資産を除いて記載しています。  
 (注2) 直接還元法の還元利回りを基準としています。

# 3. 含み益の推移



# 4. 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

オペレーター

事業運営能力 経営の安定性

### 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

本資産運用会社にヘルスケア業務推進部(注)を設置

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価や、  
ヘルスケア業界の調査・分析業務を所管

(注) 同部長は国土交通省がガイドラインで定める「ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している専門家」に該当しています。

## 厳選した優良オペレーター

- 業界大手のSOMPOケアやベネッセスタイルケア、シップヘルスケア傘下のグリーンライフをはじめ、豊富な実績と高い信用力を有するオペレーター17社
- 医療法人協和会は、6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)等を運営する大手医療法人

### オペレーター上位(取得価格ベース) (注1)

オペレーター	総定員数(注2)	比率(%)
グリーンライフ株式会社	4,753名 (全国25位) (注3)	22.8
SOMPOケア株式会社	 29,777名 (全国1位)	16.1
医療法人協和会	—	9.2
株式会社ベネッセスタイルケア	 20,642名 (全国3位)	8.5

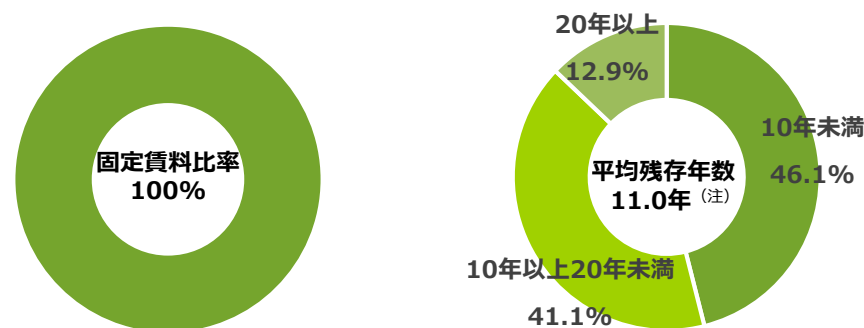
(注1) シップ千里ビルディングは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして取得価格を面積按分しています。

(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2024年8月21・28日号(第769号)

(注3) シップヘルスケアホールディングス全体の数字です。

## 長期安定的な賃料収入

- 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



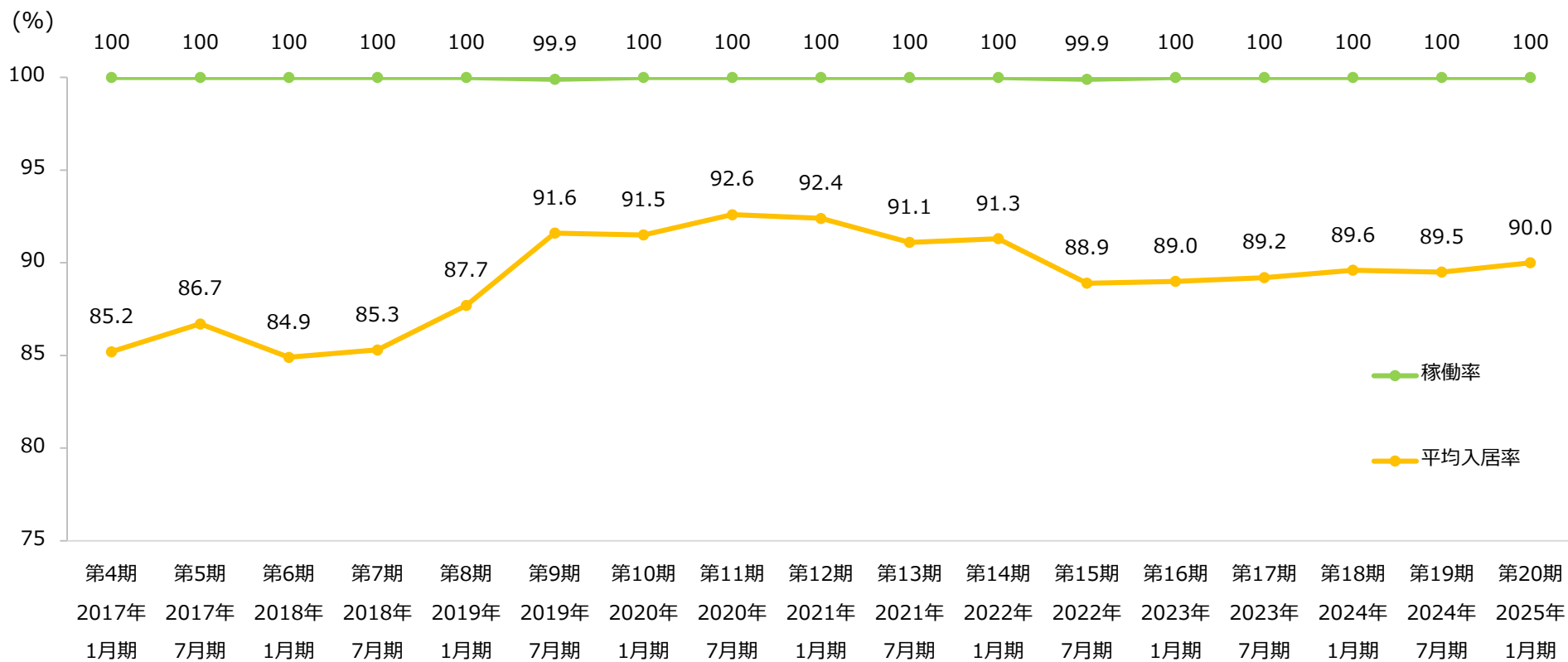
(注) 2025年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。



# 4. 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%、平均入居率も足元90%前後で推移

## 稼働率と平均入居率の推移



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

# 財務状況



# 1. 財務状況①

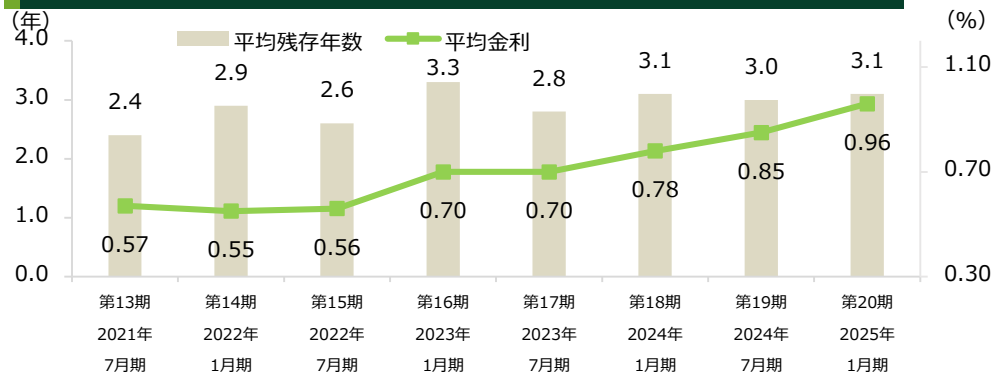
## 取組み方針

- **財務の健全性と分配金への影響を踏まえた運営を継続**
  - 当局の金融政策変更に伴う金利の変動に注視した財務マネジメント
  - 原則として期間は長期、金利は固定化環境に応じて、短期または変動金利での調達も検討
- **レバレッジの活用**
  - 従来、LTV（総資産ベース）にて50%を目途としていたが、今後はLTV（時価ベース）も考慮し、レバレッジ水準をコントロール

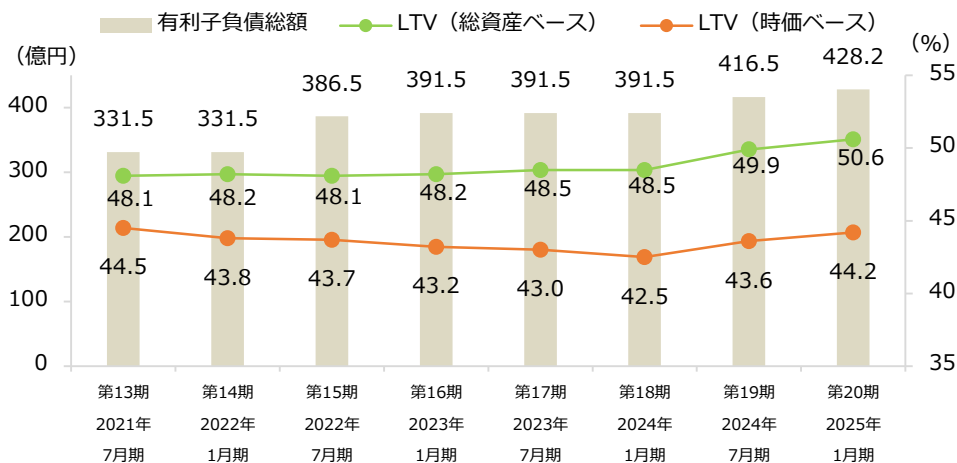
## 有利子負債の状況

		第19期末 (2024年7月期)	第20期末 (2025年1月期)	増減
<b>有利子負債総額</b>	<b>(億円)</b>	416.5	428.2	+11.7
(うち、ソーシャルローン)	(億円)	396.5	408.2	+11.7
(うち、ソーシャル債券)	(億円)	20.0	20.0	±0
<b>平均残存年数</b>	<b>(年)</b>	3.0	3.1	+0.1
<b>固定金利比率</b>	<b>(%)</b>	100.0	97.3	△2.7
<b>LTV（総資産ベース）</b>	<b>(%)</b>	49.9	50.6	+0.7
<b>LTV（時価ベース）</b>	<b>(%)</b>	43.6	44.2	+0.6
<b>平均金利</b>	<b>(%)</b>	0.85	0.96	+0.11

## 平均残存年数及び平均金利の推移



## LTVと有利子負債総額の推移



## 格付・フレームワーク評価の状況

JCR長期発行体格付	JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 (注)
<b>A+ (安定的)</b>	<b>Social 1(F) (最上位)</b>

(注) 「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、国際資本市場協会（ICMA）が作成したソーシャル債券原則を受けた発行体又は借入人のソーシャル債券発行又はソーシャルローン借入方針（ソーシャルファイナンス方針）に対するJCRによる第三者評価をいいます。

# 1. 財務状況②

## リファイナンス概要

### リファイナンス対象借入

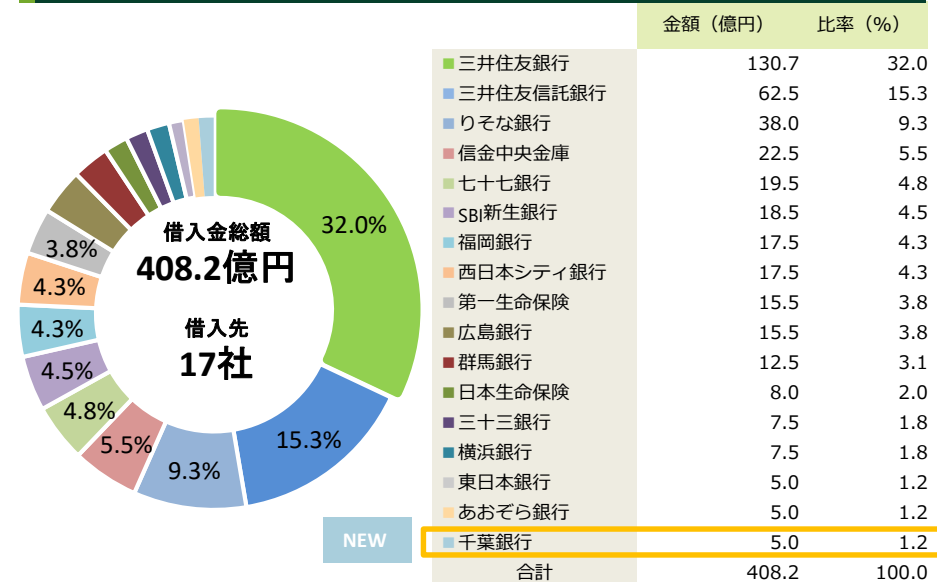
区分	金額 (億円)	金利 (注)	借入日	借入期間
長期	44.5	0.54%	2020年1月31日	5.0年
	11.0	0.38%	2022年1月31日	3.0年
合計/平均	55.5	0.51%	-	4.6年

### リファイナンス実施後

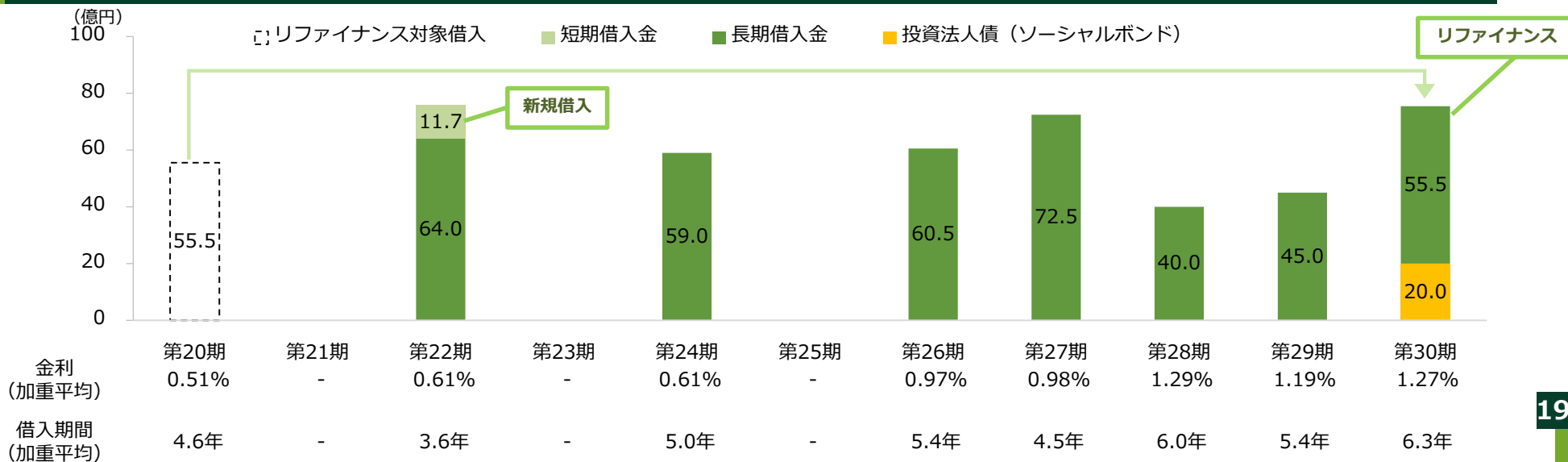
区分	金額 (億円)	金利 (注)	借入日	借入期間
長期	55.5	1.44%	2025年1月31日	5.0年

(注) 金利は、小数点第二位未満を切り捨てて表記しています。

## 借入先の分散状況



## 返済期限の分散状況

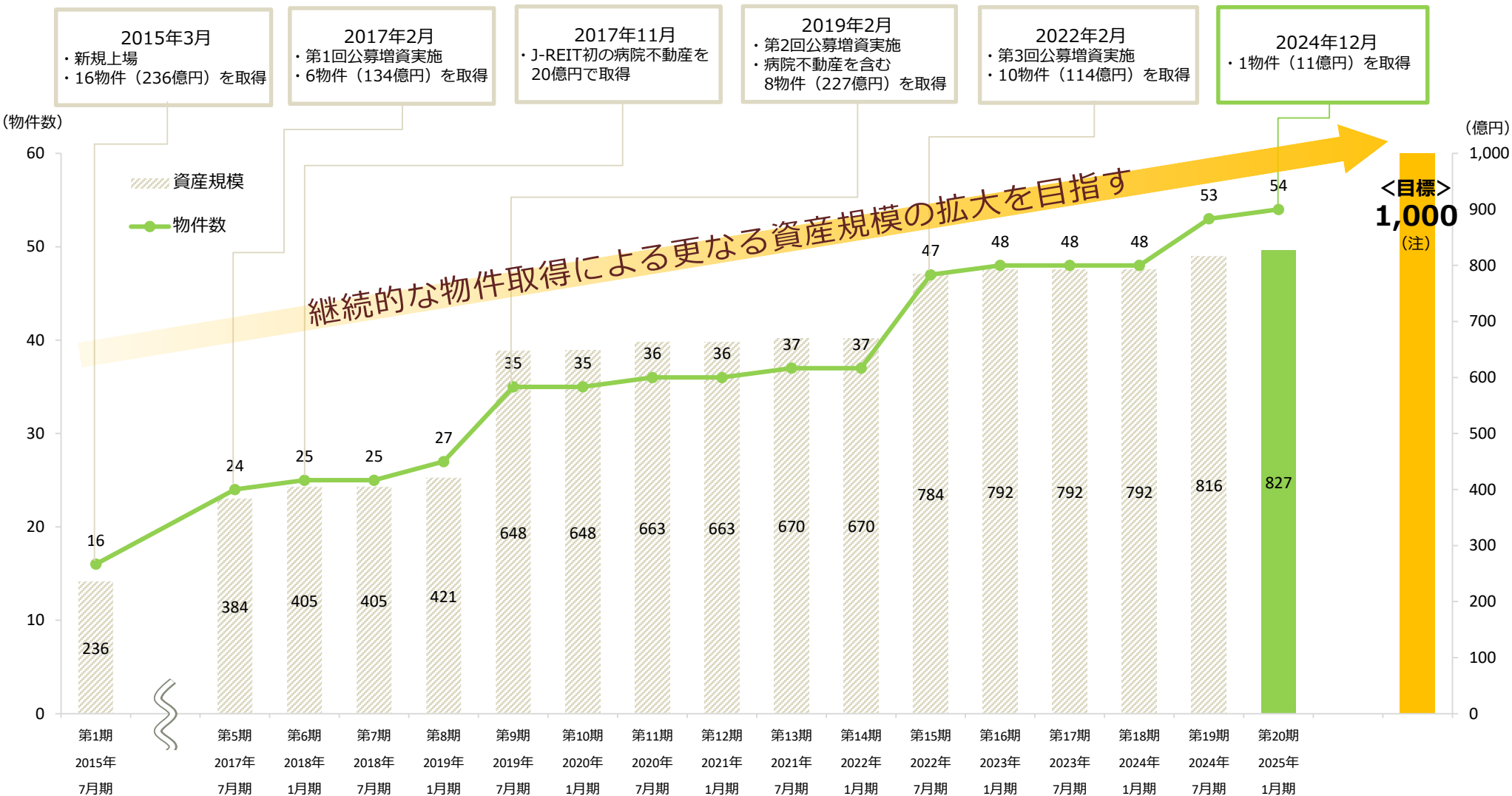


# 外部成長の取組み

# IV

# 1. 本投資法人の外部成長の実績

## 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. 外部成長戦略①

### 取組み方針

#### 環境認識

- ヘルスケア不動産の価格は高止まり
- 建築コスト上昇等により新規開発案件は減少  
オペレーターのM&Aに伴う不動産の流動化や  
個人オーナーによる売却ニーズは増加傾向
- Jリートの投資口価格は総じて軟調に推移  
公募増資を通じた外部成長は困難

#### 取組み方針

- 多様なスポンサーサポートや広範なネットワークを  
活用した良質なパイプラインの拡充
  - ウェアハウジング機能の強化
  - ブリッジファンドへの匿名組合出資を通じた  
優先交渉権の獲得と収益機会の創出
- レバレッジを活用した物件の取得
- 戦略的な資産の入れ替えによる  
ポートフォリオの強化と含み益の実現

### パイプラインの積み上げ状況

#### 良質な案件・情報が集まる仕組み

高齢者向け  
施設・住宅  
(開設済)

高齢者向け  
施設・住宅  
(開発)

医療関連  
施設等

総額約350億円のパイプライン (注)

(注) 本投資法人は、上記物件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。

### 主な取組み実績

- **第16期 (2023年1月期)**
  - 本投資法人として初めての資産入替を実施
  - 「メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧」を譲渡、「ニチイメゾン稲毛」と「はなことば追浜」を取得
- **第19期 (2024年7月期)**
  - 「ノアガーデンブルームビュー」他4物件を借入金にて取得
  - 「チャームスイート夙川」を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- **第20期 (2025年1月期)**
  - 「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」を借入金にて取得
- **第21期 (2025年7月期)**
  - 「練馬谷原ケアパークそよ風」他5物件を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得予定

## 2. 外部成長戦略②

## 第21期（2025年7月期）匿名組合出資持分取得

## 概要

- HCMとして2回目のブリッジファンドへの匿名組合出資
- 出資金額100百万円、出資割合3.5%

## ポイント

- 一部パイプライン物件について想定保有期間が終了  
新たにファンドを組成し優先交渉権を確保
- ブリッジ期間中の収益機会の創出

## 匿名組合の概要

H C T U R F 合同会社	
不動産信託受益権：7,257百万円	シニア・ローン：5,000百万円
流動資産等：627百万円	匿名組合出資：2,884百万円 (持分3.5%を取得)

## 裏付資産

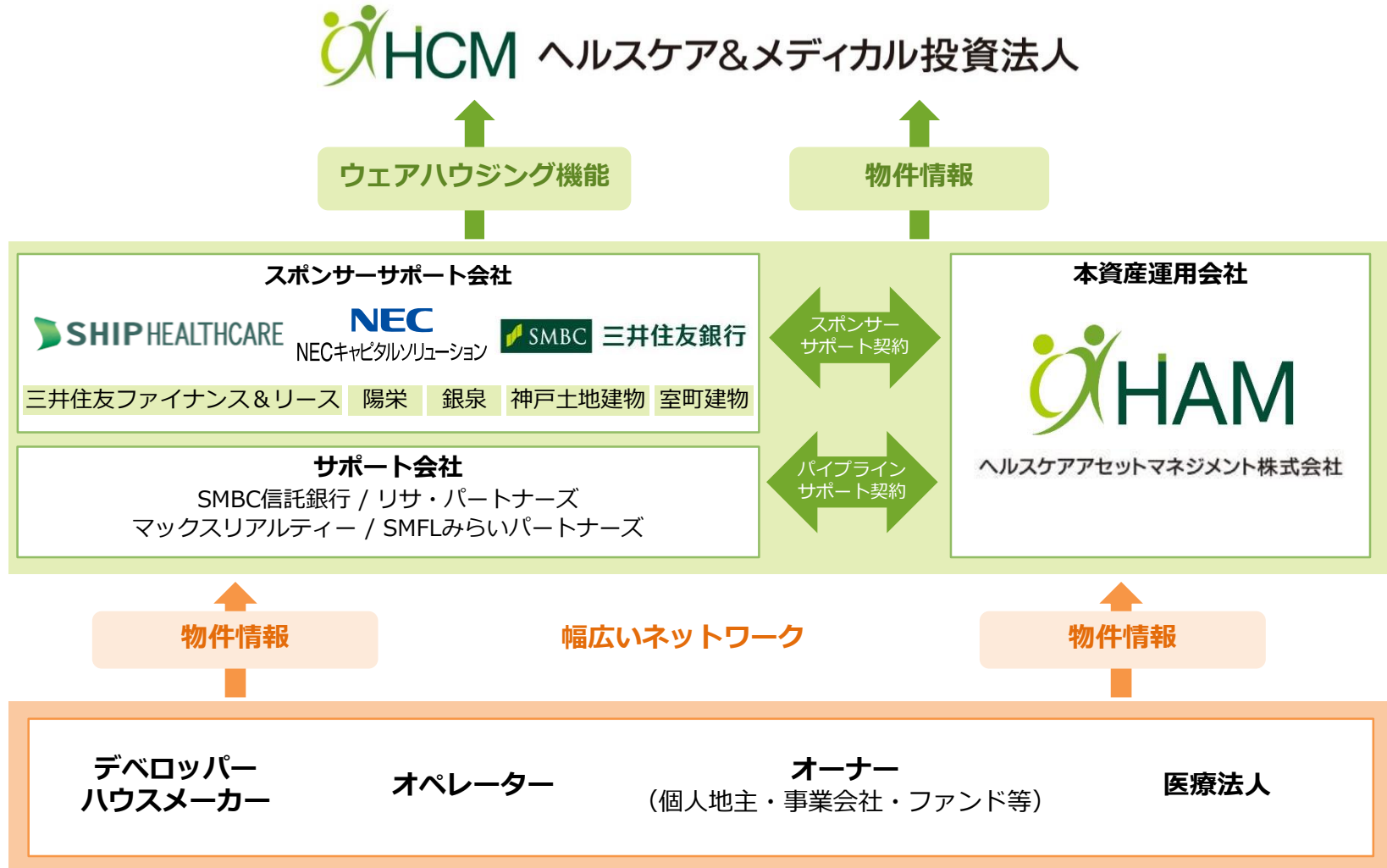
物件名	所在地	竣工年月	オペレーター
サニーライフ新琴似	 北海道 札幌市	2023年2月	川島 コーポレーション
練馬谷原ケアパーク そよ風	 東京都 練馬区	2023年2月	SOYOKAZE
メディカル・ リハビリホーム グランダ豊田元町	 愛知県 豊田市	2016年9月	ベネッセ スタイルケア
さわやか ひがしおおさか館	 大阪府 東大阪市	2018年1月	さわやか倶楽部
さわやかひめじ館	 兵庫県 姫路市	2018年4月	さわやか倶楽部
さわやか シーサイドくきのうみ	 福岡県 北九州市	2017年4月	さわやか倶楽部



## 2. 外部成長戦略③

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

良質な案件・情報が集まる仕組み



## 3. 病院案件の取組み

### 運用方針

1

#### 主な投資対象

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

2

#### 「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

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

3

#### 投資比率

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

4

#### 市場拡大に向けての普及活動

- 医療関連団体(日本病院会等)の学会において、ヘルスケアリートの活用につき講演
- 金融庁・国土交通省等主催の医療・介護施設関連事業者向けセミナーに参加

### リート投資(活用)の機会

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

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

### 取組み事例



名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院)
所在地	大阪府豊中市
オペレーター	医療法人協和会
病床数	400床
取得価格	12,920百万円
備考	病院と老人ホームを合築した複合施設



名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市
オペレーター	医療法人愛広会
病床数	168床
取得価格	2,060百万円

# ESGの取組み



## ESGに資する資産運用を通じた、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値向上への取組み

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
<b>環境</b> <b>(Environment)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水資源の消費量の抑制</li> <li>・省エネルギーとCO2排出削減</li> <li>・気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス）</li> <li>・廃棄物の管理と削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンリース（神戸学園都市ビル）</li> <li>・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）</li> <li>・環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口）</li> <li>・急傾斜対策工事（はなことば追浜）</li> </ul>	    
<b>社会</b> <b>(Social)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消</li> <li>・介護施設の供給促進を通じた介護離職防止</li> <li>・介護職員の業務効率化・業務負担の軽減</li> <li>・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</li> <li>・病院の老朽化対応・耐震化推進</li> <li>・ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・オペレーターによる障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング）</li> <li>・テナント（オペレーター）満足度調査の実施</li> <li>・本資産運用会社における従業員満足度調査、プレミアム・フライデーの継続実施、企業型確定拠出年金制度の導入、病気休暇の新設</li> </ul>	      
<b>ガバナンス</b> <b>(Governance)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・公正な取引（利益相反の適切な管理）</li> <li>・各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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の運用状況を外部の第三者が定期的に検証する態勢を構築</li> <li>・本資産運用会社における「お客さま本位委員会」での各部取組事例の共有と意見交換の継続</li> <li>・本資産運用会社にて毎月コンプライアンス勉強会を実施</li> </ul>	   

## 環境 (Environment)

### ● 外部評価／環境認証

- GRESB  
2022年度よりGRESBへ参加  
2024年度はリアルエステイト評価において「1スター」及び「グリーンスター」、開示評価においては最上位の「Aレベル」評価を取得



- TCFD提言  
2023年3月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明し、国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入  
2024年1月にTCFD提言に基づく開示を実施



- BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）  
BELS評価を取得  
（ノアガーデン エル・グレイス、ノアガーデン シーズンベル）
- CASBEE認証（建築環境総合性能評価システム）  
CASBEE認証取得済の物件を第19期に組入れ  
（P Dハウス東大阪）

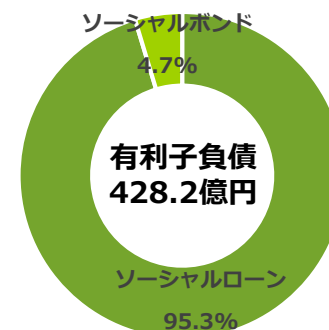
## 社会 (Social)

### ● ソーシャルファイナンス

- HCMの有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達（2025年1月末時点）

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

ポジティブな社会的成果を生み出すインパクト投資の資金調達に対して、ソーシャル性と管理・運営・透明性の両面から判定して付与されるフレームワーク評価



## ガバナンス (Governance)

- **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様本位委員会を設置し、毎月定例開催
- **自律的なコンプライアンス体制の強化 (Compliance Comes First)**
  - 役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施
- **外部評価**
  - 不動産証券化協会が主催する「ARES ESGアワード2024」において、ESG研修体制の充実が評価され「グッドアクション賞 ガバナンス部門」を受賞



# ヘルスケア業界を取り巻く環境

VI

# 1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）

今回の同時改定では、医療・介護の連携推進、従事者の処遇改善、DXを含めた生産性の向上が焦点にこれらの方向性に対応するよう、各オペレーターの今後の取組みに期待

## 診療報酬改定の主なポイント

1. 賃上げ・基本料等の引き上げ（ベースアップ評価料の新設等）
2. 医療DXの推進（マイナ保険証の利用と活用を評価）
3. ポストコロナにおける感染症対策の推進（感染症対策の評価）
4. 同時報酬改定における対応（協力医療機関に関する体制整備）
5. 外来医療の機能分化・強化等（生活習慣病対策、処方等の評価）
6. 医療機能に応じた入院医療の評価（地域包括医療病棟の新設等）
7. 質の高い訪問診療・訪問看護の確保（ICTによる医療介護連携）
8. 重点的な分野における対応（救急患者の“下り搬送”の評価等）
9. 個別改定項目/医療資源の少ない地域への対応

## 介護報酬改定の主なポイント

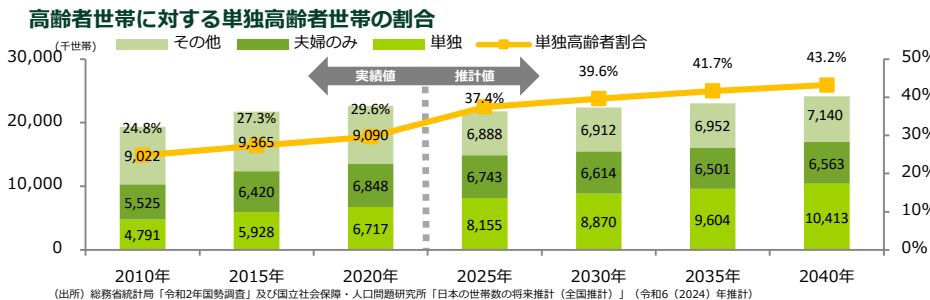
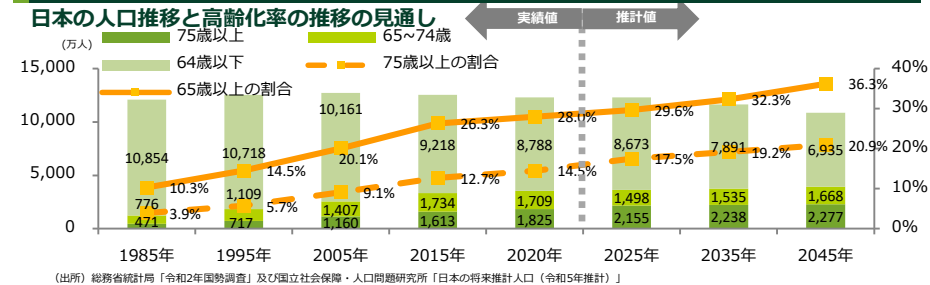
1. 地域包括ケアシステムの深化・推進（協力医療機関との連携体制の構築、業務継続計画未実施減算、高齢者虐待防止の推進）
2. 自立支援・重度化防止に向けた対応（リハビリテーション・機能訓練、口腔、栄養の一体的取組、LIFE関連加算の見直し）
3. 良質な介護サービスの効率的な提供に向けた働きやすい職場づくり（処遇改善、介護ロボットやICT等のテクノロジー活用促進）
4. 制度の安定性・持続可能性の確保（同一建物減算の見直し等）
5. その他（「書面掲示」規制の見直し、地域区分の見直し）

## 診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移

年度	本体部分	診療報酬	介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
	2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%	
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019					
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%			
2023					
2024	<b>+0.88%</b>	-0.12%	<b>+1.59%</b>	第8次	第9期
2025					
2026	次回改定				
2027			次回改定		第10期

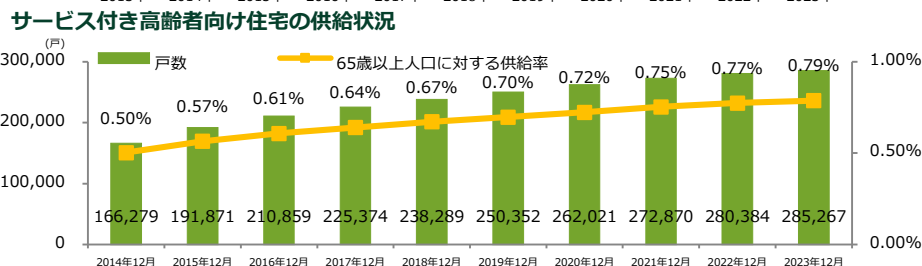
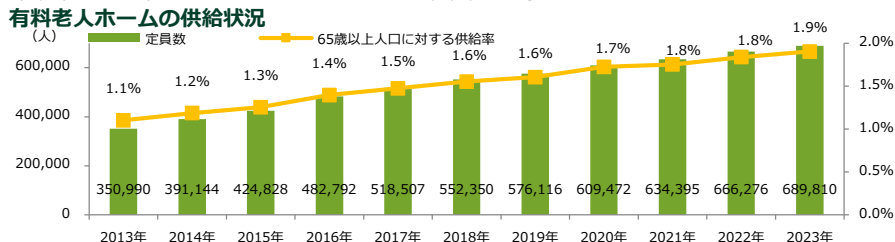
# 2. ヘルスケア施設の需要と供給

## 高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加



## 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2023年において1.9%にすぎず、更なる供給促進が求められています。



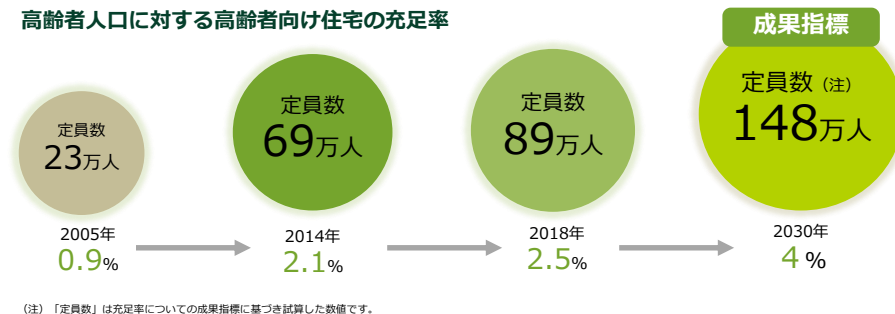
## 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月

住生活基本計画  
(全国計画)

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

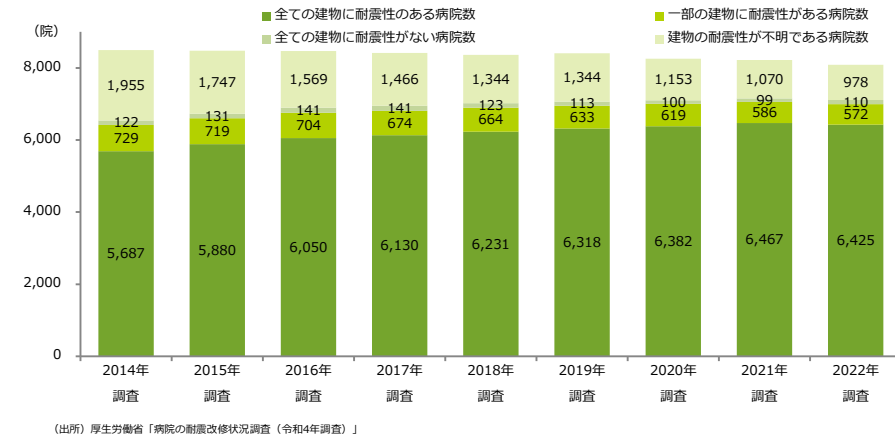
## 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



## 病院の建替え等についての現状

- 1960~70年代に建設された耐震基準未達の病院も存在
  - ▶ 耐震化率は有料老人ホームが95%以上に対し、病院は79.5%に留まる

## 病院の耐震化状況

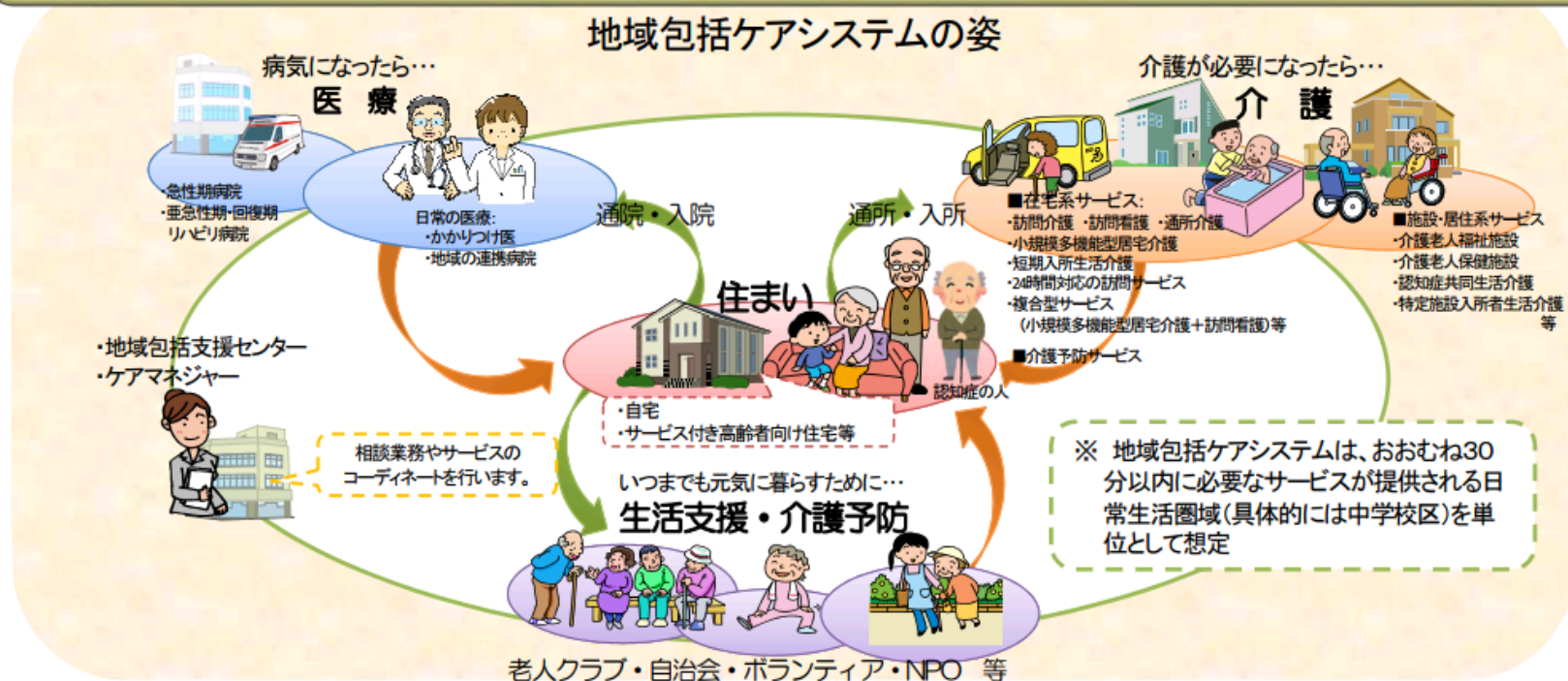




## 地域包括ケアシステム

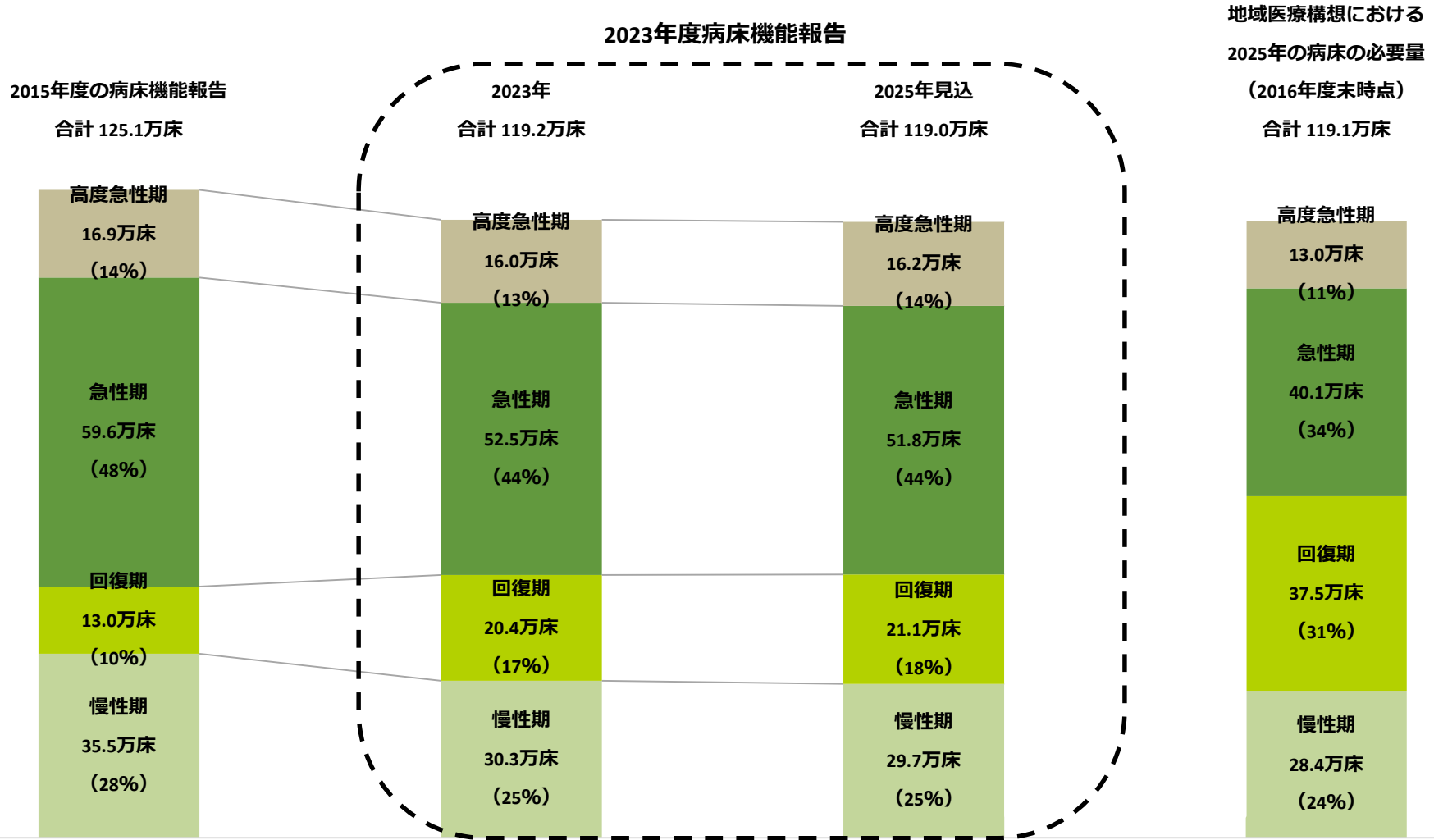
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**必要があります。



# 4. 地域医療構想

現行の地域医療構想は、2025年に向けて、病床の機能分化・連携を通じて、質の高い効率的な医療提供体制の確保を目的とするものです。2040年頃を見据え、新たな地域医療構想を策定するとの方針が示されました。



(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。

## 5. 高齢者向け施設・住宅の種類

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Appendix

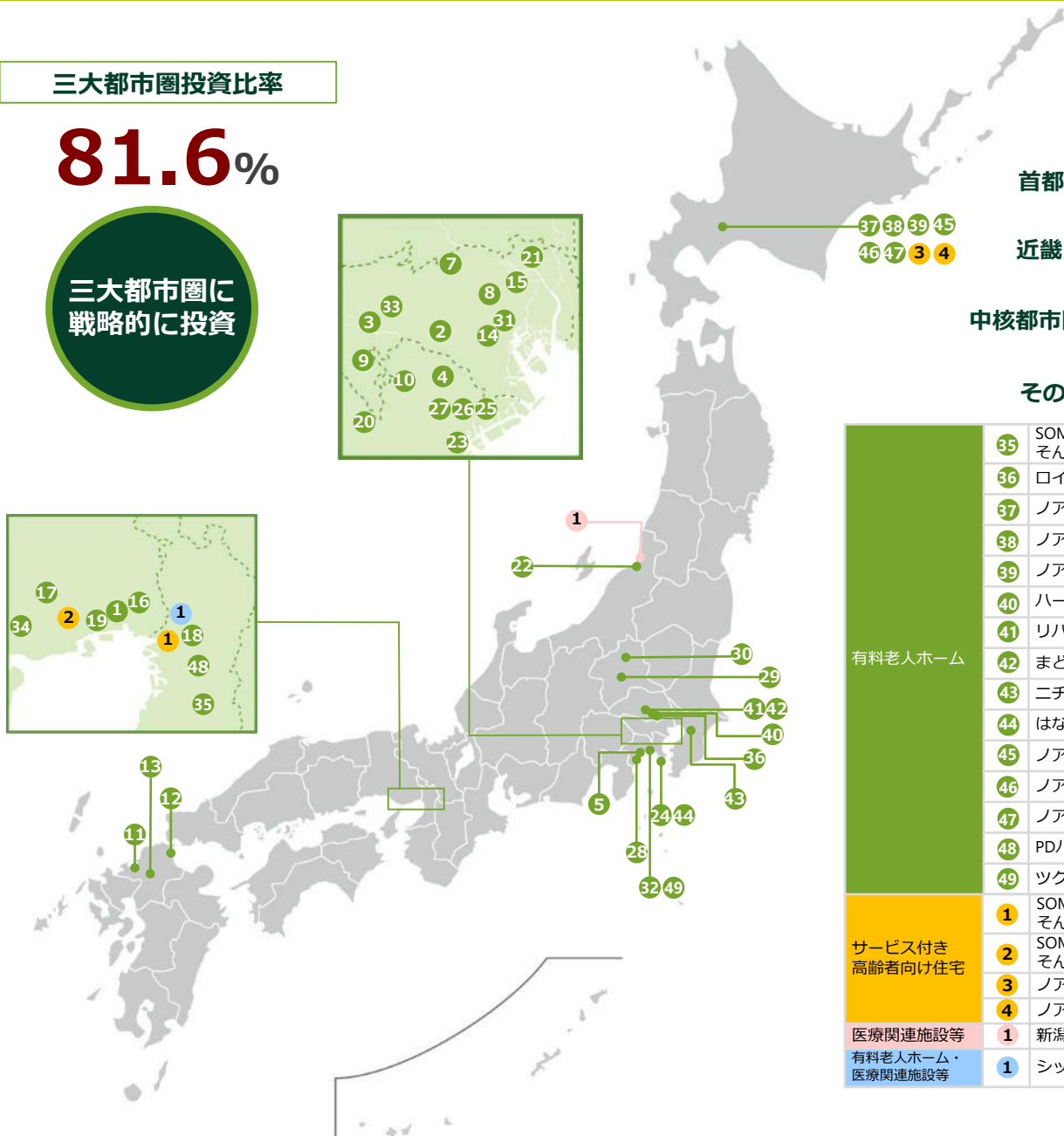
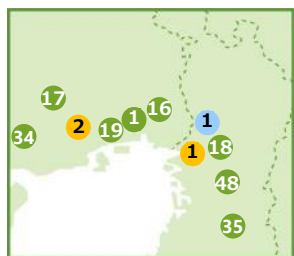
# VII

# ポートフォリオマップ

三大都市圏投資比率

**81.6%**

三大都市圏に  
戦略的に投資



首都圏 **44.8%**

近畿圏 **36.8%**

中核都市圏 **16.3%**

その他 **2.1%**

有料老人ホーム	35	SOMPOケア そんぼの家 狭山
	36	ロイヤル川口
	37	ノアガーデン レジェンド
	38	ノアガーデン エル・グレイス
	39	ノアガーデン シーズンベル
	40	ハートランド川口明生苑
	41	リハビリホームグランダ南浦和
	42	まどか南浦和
	43	ニチイメゾン 稲毛
	44	はなことば追浜
サービス付き 高齢者向け住宅	45	ノアガーデン A館
	46	ノアガーデン B館
	47	ノアガーデン 別邸
	48	PDハウス東大阪
	49	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚
医療関連施設等	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
	3	ノアガーデン カーサ・リッツ
	4	ノアガーデン ブルームビュー
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	新潟リハビリテーション病院
サービス付き 高齢者向け住宅	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
- 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 さわかか立花館
- 12 さわかか和布刈館
- 13 さわかか田川館
- 14 グッドタイムホーム不動産  
リハビリホーム  
ボンセジュール四つ木
- 15
- 16 ボンセジュール伊丹
- 17 神戸学園都市ビル
- 18 グリーンライフ守口
- 19 はびね神戸魚崎貳番館
- 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 愛広苑荻番館ビル
- 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 ヘルジ箕輪
- 30 ヘルジ武尊
- 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
- 34 SOMPOケア  
ラヴィーレ神戸伊川谷

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 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.9%	6.0%	6.8%	6.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	2,140百万円	997百万円	834百万円	643百万円	851百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.4%)	824百万円(1.0%)	724百万円(0.9%)	582百万円(0.7%)	728百万円(0.9%)
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注3)</sup>	100.0%	89.4%	100.0%	98.0%	87.1%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	12.3年	1.3年	1.3年	1.8年	2.3年





	7	8	9	10	11	
	アズハイム光が丘	アズハイム文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	さわやか立花館	
所在地	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	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173-15	
最寄駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅	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	JR鹿児島本線 笹原駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10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 <sup>(注1)</sup>	76百万円	74百万円	193百万円	154百万円	92百万円	
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.2%	5.4%	5.0%	6.0%	
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,580百万円	1,810百万円	4,280百万円	3,430百万円	1,580百万円	
取得価格(比率)	1,385百万円(1.7%)	1,430百万円(1.7%)	3,580百万円(4.3%)	3,050百万円(3.7%)	1,520百万円(1.8%)	
敷地面積	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡	3,359.66㎡	
総賃貸可能面積	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡	5,652.94㎡	
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階	
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人	
入居率 <sup>(注3)</sup>	86.5%	96.2%	83.4%	96.6%	93.3%	
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア	さわやか倶楽部	
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	9.1年	2.1年	2.7年	2.4年	2.9年	



	12	13	14	15	16
	さわやか和布刈館	さわやか田川館	グッドタイムホーム不動前	リハビリホーム 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
所在地	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	兵庫県伊丹市中央 1-2-25
最寄駅	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	阪急伊丹線 阪急伊丹駅
竣工年月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989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	2016年7月期	2016年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	85百万円	24百万円	90百万円	47百万円	38百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.2%	6.2%	5.2%	5.7%	7.5%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,470百万円	354百万円	1,990百万円	905百万円	557百万円
取得価格(比率)	1,380百万円(1.7%)	390百万円(0.5%)	1,740百万円(2.1%)	824百万円(1.0%)	514百万円(0.6%)
敷地面積	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡
総賃貸可能面積	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	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	SRC造/地上11階(専有部分)
居室数/定員	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人	62室/64人
入居率 <sup>(注3)</sup>	91.6%	96.7%	91.0%	96.9%	89.1%
オペレーター	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	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	2.9年	2.9年	1.8年	0.9年	2.3年



所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10
最寄駅	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	つくばエクスプレス線 六町駅
竣工年月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
取得時期	2017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 <sup>(注1)</sup>	226百万円	220百万円	48百万円	52百万円	118百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	4,800百万円	4,850百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,610百万円
取得価格(比率)	4,320百万円(5.2%)	4,150百万円(5.0%)	930百万円(1.1%)	1,000百万円(1.2%)	2,253百万円(2.7%)
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	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	RC造/地上4階
居室数/定員	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	100.0%	95.7%	84.4%	87.8%
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	16.1年	14.7年	16.1年	1.1年	12.0年

## 有料老人ホーム

22

23

24

25

26

愛広苑壱番館ビル

はなことば南

はなことば三浦

SOMPOケア  
ラヴィーレ浜川崎

はなことば新横浜



所在地	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	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5
最寄駅	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	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅
竣工年月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月	2004年3月
取得時期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	42百万円	55百万円	34百万円	88百万円	110百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.5%	5.1%	5.6%	5.1%	5.3%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	823百万円	1,210百万円	669百万円	1,830百万円	2,600百万円
取得価格(比率)	770百万円(0.9%)	1,071百万円(1.3%)	615百万円(0.7%)	1,710百万円(2.1%)	2,071百万円(2.5%)
敷地面積	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡	894.00㎡
総賃貸可能面積	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡	5,230.23㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	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)	RC造/地上9階
居室数/定員	90室/90人	50室/50人	53室/54人	58室/58人	136室/136人
入居率 <sup>(注3)</sup>	85.6%	96.0%	94.4%	89.7%	91.2%
オペレーター	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア	プラウドライフ
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	11.5年	7.8年	7.8年	2.9年	7.8年

有料老人ホーム					
	27	28	29	30	31
	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	サニーライフ北品川
					
所在地	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	東京都品川区北品川 3-8-6
最寄駅	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	京急電鉄本線 新馬場駅
竣工年月	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)	2018年9月
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 <sup>(注1)</sup>	22百万円	49百万円	106百万円	90百万円	89百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.0%	5.6%	6.5%	6.8%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	437百万円	952百万円	1,770百万円	1,600百万円	2,090百万円
取得価格(比率)	375百万円(0.5%)	880百万円(1.1%)	1,620百万円(2.0%)	1,328百万円(1.6%)	1,825百万円(2.2%)
敷地面積	375.00㎡	1,202.12㎡	8,014.02㎡	4,375.31㎡	1,105.12㎡
総賃貸可能面積	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡	2,135.54㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	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)	S造/地上3階
居室数/定員	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人	66室/66人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	90.8%	96.1%	95.4%	89.4%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ	川島コーポレーション
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	7.8年	7.8年	2.3年	2.3年	18.7年

有料老人ホーム					
	32	33	34	35	36
	サニーライフ鎌倉	ニチイホーム西国分寺	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	SOMPOケア そんぽの家 狭山	ロイヤル川口
					
所在地	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 字尾崎1745-1	大阪府堺市東区南野田548-1	埼玉県川口市青木2-5-24
最寄駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 伊川谷駅	南海高野線 狭山駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅
竣工年月	2014年9月	1990年9月	2009年4月(新築) 2015年12月(増築)	2005年8月	2008年10月
取得時期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	76百万円	36百万円	63百万円	32百万円	62百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%	4.9%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,650百万円	793百万円	1,300百万円	647百万円	1,360百万円
取得価格(比率)	1,418百万円(1.7%)	720百万円(0.9%)	1,288百万円(1.6%)	600百万円(0.7%)	1,260百万円(1.5%)
敷地面積	2,055.67㎡	1,948.41㎡	3,606.00㎡	2,264.75㎡	2,294.91㎡
総賃貸可能面積	3,817.91㎡	1,559.99㎡	3,824.54㎡	1,997.87㎡	3,484.02㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上5階	S造/地上3階	RC・S造/地上4階	S造/地上3階	RC造/地上3階
居室数/定員	128室/128人	46室/46人	80室/80人	50室/50人	56室/56人
入居率 <sup>(注3)</sup>	98.4%	100.0%	86.3%	84.0%	76.8%
オペレーター	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア	シニアライフサポート
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	14.7年	3.1年	11.1年	0.6年	24.6年

## 有料老人ホーム

37

38

39

40

41

ノアガーデン レジェンド

ノアガーデン エル・グレイス

ノアガーデン シーズンベル

ハートランド川口明生苑

リハビリホームグランダ南浦和



所在地	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-3	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-1	北海道札幌市豊平区福住1条 5-3-1	埼玉県川口市上青木3-10-17	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻63-2
最寄駅	JR千歳線 上野幌駅	JR千歳線 上野幌駅	札幌市営地下鉄東豊線 福住駅	埼玉高速鉄道 鳩ヶ谷駅	JR京浜東北線 南浦和駅
竣工年月	2015年10月	2017年10月	2019年12月	2006年1月	2011年7月
取得時期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	48百万円	35百万円	78百万円	100百万円	49百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.6%	5.8%	5.0%	4.8%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	930百万円	670百万円	1,550百万円	2,280百万円	1,110百万円
取得価格(比率)	859百万円(1.0%)	622百万円(0.8%)	1,350百万円(1.6%)	2,000百万円(2.4%)	1,022百万円(1.2%)
敷地面積	9,012.28㎡	9,012.28㎡	3,636.38㎡	1,996.66㎡	2,620.05㎡
総賃貸可能面積	2,736.89㎡	2,075.25㎡	4,602.26㎡	3,885.90㎡	2,373.25㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上6階	S造/地上3階
居室数/定員	70室/70人	51室/51人	136室/136人	97室/100人	58室/60人
入居率 <sup>(注3)</sup>	77.1%	78.4%	67.6%	64.0%	96.7%
オペレーター	ノアコンツェル	ノアコンツェル	ノアコンツェル	明昭	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	25.1年	25.1年	27.1年	6.6年	16.4年

## 有料老人ホーム

④2

まどか南浦和



④3

ニチイメゾン稲毛



④4

はなことば追浜



④5

ノアガーデン A館



④6

ノアガーデン B館



所在地	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻58	千葉県千葉市稲毛区宮野木町 2153-2	神奈川県横須賀市 追浜町1-1-11	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番20号	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番15号
最寄駅	JR京浜東北線 南浦和駅	JR総武線 稲毛駅	京急電鉄本線 京急田浦駅	JR札沼線 八軒駅	JR札沼線 八軒駅
竣工年月	2005年4月	2008年2月	2011年7月	1995年11月	1999年9月
取得時期	2022年7月期	2023年1月期	2023年1月期	2024年7月期	2024年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	39百万円	83百万円	25百万円	24百万円	15百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	4.8%	5.5%	5.1%	6.3%	5.6%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	882百万円	1,670百万円	513百万円	401百万円	292百万円
取得価格(比率)	822百万円(1.0%)	1,508百万円(1.8%)	500百万円(0.6%)	384百万円(0.5%)	280百万円(0.3%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,444.12㎡	1,499.82㎡	5,136.99㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1,918.98㎡	4,700.07㎡	1,899.46㎡	1,578.76㎡	1,049.05㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	S造/地上3階	RC造/地上4階	S造/地上5階	RC造/地上4階	RC造/地上3階
居室数/定員	54室/54人	85室/95人	59室/59人	42室/42人	37室/40人
入居率 <sup>(注3)</sup>	100.0%	61.1%	98.3%	81.0%	85.0%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ニチイケアパレス	ブラウドライフ	ノアコンツェル	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	0.2年	8.1年	27.7年	25.9年	25.9年



	有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅	
	47	48	49	1	2
	ノアガーデン別邸	PDハウス東大阪	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢
					
所在地	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番30号	大阪府東大阪市 西堤本通西1丁目3番42号	神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15番地 1	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5
最寄駅	JR札幌線 八軒駅	近鉄奈良線 河内小阪駅	J R 東海道本線・小田急江ノ島 線・江ノ島電鉄線 藤沢駅	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	2011年4月	2022年6月	2010年1月	2009年6月	2009年6月
取得時期	2024年7月期	2024年7月期	2025年1月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	16百万円	37百万円	53百万円	116百万円	72百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.4%	4.6%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	313百万円	743百万円	1,190百万円	2,390百万円	1,450百万円
取得価格(比率)	300百万円(0.4%)	693百万円(0.8%)	1,150百万円(1.4%)	1,930百万円(2.3%)	1,200百万円(1.4%)
敷地面積	5,136.99㎡	1,094.03㎡	1,633.84㎡	1,251.26㎡	743.22㎡
総賃貸可能面積	1,073.34㎡	1,792.59㎡	2768.33㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上3階	RC造/地上3階	RC造/地上6階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	28室/28人	48室/48人	66室/66人	137室/137人	85室/85人
入居率 <sup>(注3)</sup>	78.6%	100.0%	98.5%	87.6%	98.8%
オペレーター	ノアコンツェル	サンウェルズ	ツクイ	SOMPOケア	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 <sup>(注4)</sup>	25.9年	27.3年	10.0年	9.5年	9.5年

# ポートフォリオ詳細⑪



所在地	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5	北海道札幌市西区 八軒9条西4丁目5番14号	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千歳線 上野幌駅	JR札沼線 八軒駅	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	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)	2013年12月1日	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2022年7月期	2024年7月期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI <sup>(注1)</sup>	91百万円	38百万円	152百万円	669百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.6%	5.1%	7.4%	5.1%
鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>	1,750百万円	769百万円	2,280百万円	14,600百万円
取得価格 (比率)	1,619百万円 (2.0%)	736百万円 (0.9%)	2,060百万円 (2.5%)	12,920百万円 (15.6%)
敷地面積	9,012.28㎡	5,136.99㎡	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	4,986.98㎡	2,079.81㎡	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 <sup>(注2)</sup>	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)	RC造/地上4階	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	115室/115人	54室/54人	168床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 <sup>(注3)</sup>	70.4%	77.8%	-	100.0%
オペレーター	ノアコンツェル	ノアコンツェル	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 <sup>(注4)</sup>	25.1年	25.9年	22.1年	13.7年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2025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、2025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。

物件名称	鑑定評価機関	第20期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第19期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
アクアマリン西宮浜	立地評価研究所	2,140	2,150	5.1%	2,130	4.8%	5.3%	117	2,140	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3%	987	4.4%	4.5%	48	997	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	834	849	4.7%	827	4.8%	4.9%	43	834	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	851	864	5.0%	845	5.1%	5.2%	47	850	+1
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,580	1,590	4.5%	1,570	4.3%	4.6%	76	1,590	△10
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,810	1,820	4.1%	1,790	3.9%	4.2%	74	1,790	+20
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,280	4,310	4.4%	4,250	4.2%	4.5%	193	4,230	+50
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,430	3,450	4.2%	3,400	4.0%	4.3%	154	3,560	△130
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.2%	1,560	5.0%	5.4%	92	1,630	△50
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,470	1,480	5.4%	1,450	5.2%	5.6%	85	1,480	△10
さわやか田川館	日本不動産研究所	354	357	5.4%	351	5.2%	5.6%	24	405	△51
グッドタイムホーム不動産前	日本不動産研究所	1,990	2,000	4.1%	1,970	3.9%	4.2%	90	2,100	△110
リハビリホームボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	905	922	4.6%	897	4.7%	4.8%	47	905	0
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1%	553	5.2%	5.3%	38	557	0
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,800	4,870	4.3%	4,770	4.1%	4.5%	226	4,800	0
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,850	4,930	4.2%	4,820	4.0%	4.4%	220	4,850	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,050	1,060	4.3%	1,040	4.1%	4.5%	48	1,050	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7%	1,010	4.8%	4.9%	52	1,020	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,610	2,650	4.2%	2,590	4.3%	4.4%	118	2,550	+60
愛広苑荻番館ビル	谷澤総合鑑定所	823	824	5.0%	822	5.1%	5.2%	42	822	+1
はなことば南	日本不動産研究所	1,210	1,220	4.3%	1,200	4.1%	4.4%	55	1,210	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	669	678	4.6%	665	4.7%	4.8%	34	668	+1
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,830	1,860	4.4%	1,790	4.2%	4.6%	88	1,830	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,600	2,620	4.0%	2,580	3.8%	4.1%	110	2,600	0
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	437	440	5.0%	433	4.8%	5.2%	22	437	0
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	952	967	4.8%	946	4.9%	5.0%	49	954	△2
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,770	1,780	4.8%	1,760	4.6%	5.0%	106	1,770	0
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,600	1,610	5.2%	1,590	5.0%	5.4%	90	1,600	0

物件名称	鑑定評価機関	第20期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第19期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利 回り (%)			
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,090	2,120	4.1%	2,070	3.9%	4.3%	89	2,090	0
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,650	1,680	4.3%	1,640	4.4%	4.5%	76	1,650	0
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	793	808	4.1%	787	3.9%	4.3%	36	793	0
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	立地評価研究所	1,300	1,320	4.3%	1,290	4.1%	4.5%	63	1,300	0
SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	657	4.7%	643	4.5%	4.9%	32	647	0
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,360	1,380	4.1%	1,350	3.9%	4.3%	62	1,360	0
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	930	940	5.0%	920	5.1%	5.2%	48	930	0
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	670	680	5.0%	670	5.1%	5.2%	35	670	0
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,550	1,560	4.9%	1,540	5.0%	5.1%	78	1,550	0
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,280	2,300	4.1%	2,260	3.9%	4.2%	100	2,280	0
リハビリホームグランダ南浦和	立地評価研究所	1,110	1,120	4.1%	1,100	3.9%	4.2%	49	1,110	0
まどか南浦和	立地評価研究所	882	892	4.1%	878	3.9%	4.2%	39	882	0
ニチイメゾン稲毛	立地評価研究所	1,670	1,700	4.6%	1,660	4.4%	4.8%	83	1,670	0
はなことば追浜	谷澤総合鑑定所	513	516	4.4%	512	4.5%	4.6%	25	513	0
ノアガーデン A館	大和不動産鑑定	401	405	4.8%	399	4.6%	5.0%	24	401	0
ノアガーデン B館	大和不動産鑑定	292	295	4.8%	291	4.6%	5.0%	15	292	0
ノアガーデン 別邸	大和不動産鑑定	313	317	4.8%	312	4.6%	5.0%	16	314	△1
PDハウス東大阪	立地評価研究所	743	757	4.8%	737	4.6%	5.0%	37	738	+5
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	大和不動産鑑定	1,190	1,210	4.0%	1,180	3.8%	4.2%	53	-	+1,190
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,390	2,420	4.7%	2,360	4.5%	4.9%	116	2,390	0
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,450	1,460	4.8%	1,430	4.6%	5.0%	72	1,440	+10
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,750	1,780	5.0%	1,740	5.1%	5.2%	91	1,750	0
ノアガーデン ブルームビュー	大和不動産鑑定	769	778	4.8%	765	4.6%	5.0%	38	769	0
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5%	2,270	6.3%	6.7%	152	2,280	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,600	14,900	4.3%	14,500	4.4%	4.5%	669	14,600	0
合計		93,265	94,445	—	92,538	—	—	4,552	92,291	+974
差額 (第20期取得物件を除く)										△216

(注1) 2025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。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2025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①

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第20期 NOI <sup>(注2)</sup>	第19期 NOI <sup>(注2)</sup>
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他		
アクアマリン西宮浜			24,981	4,208	2,100	554	278	17,389	450	59,707	59,975
ボンセジュール千歳船橋			5,717	1,850	225	-	141	3,048	451	21,311	21,409
ボンセジュール日野			5,167	1,264	214	-	108	3,130	450	19,398	19,478
ボンセジュール武蔵新城			4,211	1,050	167	-	95	2,447	450	16,078	16,141
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,486	1,813	213	-	191	5,817	450	21,025	21,118
アズハイム光が丘			16,561	3,851	381	345	248	11,284	450	40,472	40,660
アズハイム文京白山			12,504	2,596	381	-	155	8,921	450	38,909	38,979
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			57,937	6,001	780	8,506	460	41,739	450	88,802	94,551
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			32,173	4,731	780	1,691	337	23,902	729	76,929	77,807
さわやか立花館			24,008	2,671	1,200	-	419	19,266	450	47,115	47,212
さわやか和布刈館			23,144	2,976	1,200	-	222	18,296	450	43,386	43,382
さわやか田川館			8,544	1,106	1,200	-	226	5,087	924	12,227	12,856
グッドタイムホーム不動前			15,959	3,079	600	382	214	10,507	1,176	45,547	44,579
リハビリホームボンセジュール四つ木	非開示 <sup>(注1)</sup>		4,978	923	223	-	94	3,286	450	20,688	20,766
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,634	1,418	371	-	134	4,260	450	13,881	13,988
神戸学園都市ビル			53,801	9,613	900	261	738	41,837	450	114,435	114,456
グリーンライフ守口			41,722	7,170	1,363	4,263	493	27,982	450	106,259	104,524
はびね神戸魚崎式番館			10,185	1,390	1,200	412	117	6,615	450	23,929	24,409
グランダ鶴間・大和			7,671	1,950	618	197	195	4,260	450	26,745	27,124
スマイリングホームメディス足立			18,126	3,337	540	1,963	249	11,587	450	58,668	60,260
愛広苑壱番館ビル			9,546	2,548	840	801	165	4,741	450	20,789	21,671
はなことば南			9,166	1,588	600	-	112	6,415	450	27,849	27,180
はなことば三浦			10,619	1,555	600	1,049	123	6,841	450	16,621	15,389
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,734	3,515	2,770	574	253	12,169	450	44,786	45,282
はなことば新横浜			15,629	4,466	900	910	328	8,574	450	54,857	55,896
はなことば新横浜2号館			6,341	2,549	600	240	119	2,382	450	10,853	10,500
はなことば小田原			11,165	1,402	600	1,170	131	7,410	450	23,845	23,840
ベルジ箕輪			28,990	5,153	1,020	-	625	21,741	450	56,658	59,975

## 保有物件の収支状況②

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用							第20期 NOI <sup>(注2)</sup>	第19期 NOI <sup>(注2)</sup>
	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			
ベルジ武尊				28,344	2,192	1,020	-	311	24,370	450	46,132	46,230
サニーライフ北品川				10,814	2,815	600	570	157	6,270	400	44,956	45,564
サニーライフ鎌倉				14,170	2,733	720	1,417	214	8,684	400	37,436	38,375
ニチイホーム西国分寺				6,032	1,230	660	1,043	101	2,597	400	17,557	17,931
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷				15,623	2,956	750	2,049	224	9,192	450	30,769	31,593
SOMPOケア そんぼの家 狭山				5,577	1,442	750	169	115	2,700	400	16,022	15,748
ロイヤル川口				13,728	2,872	1,647	1,550	213	7,041	403	30,512	31,410
ノアガーデン レジェンド				10,225	1,988	300	-	154	7,615	167	24,390	24,414
ノアガーデン エル・グレイス				7,791	1,748	300	-	118	5,458	166	17,688	17,704
ノアガーデン シーズンベル				14,747	2,328	720	-	251	11,047	401	40,921	40,955
ハートランド川口明生苑				16,463	2,865	720	-	266	12,211	400	51,127	50,416
リハビリホームグランダ南浦和				8,409	1,793	480	-	147	5,763	225	25,421	23,735
まどか南浦和		非開示 <sup>(注1)</sup>		6,817	1,103	480	1,708	118	3,182	225	18,715	18,778
ニチイメゾン稲毛				14,470	3,128	900	555	256	9,179	450	40,904	38,750
はなことば追浜				7,988	2,056	600	980	114	3,836	400	11,954	11,953
ノアガーデン A館				4,213	31	225	-	105	3,750	101	13,739	13,784
ノアガーデン B館				2,889	22	225	-	70	2,471	100	8,876	8,907
ノアガーデン 別邸				2,455	22	225	-	93	2,014	100	8,931	8,933
PDハウス東大阪				6,554	-	1,038	-	104	5,011	400	20,056	20,361
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚				1,342	-	138	-	24	1,085	94	6,776	-
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前				27,841	4,892	510	328	346	21,314	450	57,935	57,287
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢				18,044	2,916	510	968	212	12,987	450	35,237	34,843
ノアガーデン カーサ・リッツ				18,618	3,827	300	-	279	14,044	166	46,204	46,246
ノアガーデン ブルームビュー				5,274	40	225	-	108	4,800	100	20,957	21,045
新潟リハビリテーション病院				28,593	9,378	1,030	-	523	17,111	550	78,398	78,538
シップ千里ビルディング				86,529	28,575	1,500	-	1,475	54,528	450	339,800	340,144
合計	2,521,264	2,510,614	10,650	877,278	168,750	39,166	34,660	13,091	599,223	22,387	2,243,209	2,243,915

(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」

# オペレーター一覧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		76	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	22.8
SOMPOケア株式会社		471	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、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」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。	16.1
医療法人協和会		4 (注3)	6	-	6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)、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。	9.2
株式会社ベネッセスタイルケア		354	-	非上場会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラнда」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。	8.5
株式会社ノアコンツェル		26	-	東証グロース市場上場の株式会社シーユースーの連結子会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設の設計施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	7.4

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				
プラウドライフ 株式会社		33	-	東証プライム市場上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	ソニーフィナンシャルグループにおいて介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の子会社として、介護付有料老人ホーム等の開発・企画・運営。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。	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 はなことば追浜	6.7
株式会社 さわやか倶楽部		98	-	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	介護付有料老人ホームを中心に、住宅型有料老人ホーム、ショートステイ、グループホーム、デイサービス、障がい児通所支援事業などの各施設を全国に展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	4.0
株式会社 川島コーポレーション		160	-	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	3.9
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ベルジ・ほたか会・たくみグループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	3.6
株式会社 アズパートナーズ		27	-	東証スタンダード市場上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	3.4
医療法人愛広会		13	3	売上高1,100億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注4)	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 新潟リハビリテーション病院	3.4
株式会社 ニチイケアパレス		101	-	非上場会社 (株式会社ニチイホールディングスの100%子会社)	「ニチイホーム」、「ニチイメゾン」、「アイリスガーデン」の3ブランドの高齢者住宅を三大都市圏に展開。	ニチイホーム西国分寺 ニチイメゾン稲毛	2.7



事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
	高齢者向け 施設・住宅	病院					
株式会社明昭		33	-	非上場会社	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	2.4
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	2.1
シニアライフサポート株式会社		3	-	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの関連会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	ロイヤル川口	1.5
株式会社ツクイ		102	-	非上場会社	1983年に介護事業を開始し、全国で550か所を超えるデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開。	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	1.4
株式会社サンウェルズ		38	-	東証プライム市場上場会社	パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。	PDハウス東大阪	0.8

(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（グリーンライフ株式会社及び医療法人愛広会の病院数は2025年2月末時点、株式会社ツクイは2025年3月1日時点、その他の事業者は2024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案分しています。

(注3) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注4) NSGグループのホームページより2024年9月の実績値を記載しています。

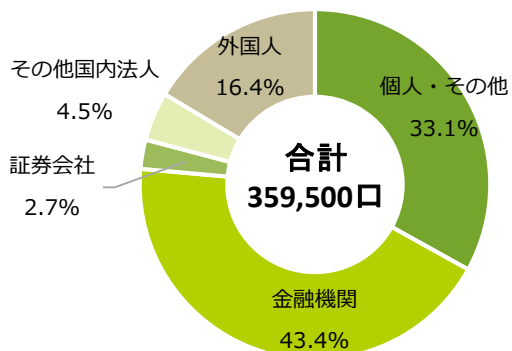
# Ⅶ Appendix 貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表	(単位：千円)	第19期 (2024年7月期)	第20期 (2025年1月期)
<b>資産の部</b>			
流動資産		2,517,847	2,642,313
現金及び預金		2,054,260	2,108,753
信託現金及び信託預金		275,885	309,833
営業未収入金		48,590	46,922
前払費用		131,355	149,522
未収消費税等		1,074	-
デリバティブ債権		6,122	26,723
その他		558	558
固定資産		80,921,860	81,953,629
有形固定資産		80,263,214	81,080,948
無形固定資産		1,793	1,467
投資その他の資産		656,852	871,212
繰延資産		17,191	10,407
投資口交付費		5,742	-
投資法人債発行費		11,448	10,407
<b>資産合計</b>		<b>83,456,898</b>	<b>84,606,349</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債		6,453,629	8,454,680
営業未払金		32,458	61,810
1年内返済予定の長期借入金		5,550,000	6,400,000
短期借入金		-	1,170,000
未払金		177,562	100,218
未払費用		272,589	281,497
未払法人税等		911	865
未払消費税等		5,649	22,071
前受金		414,295	417,555
預り金		162	660
固定負債		38,353,297	37,549,268
投資法人債		2,000,000	2,000,000
長期借入金		34,100,000	33,250,000
預り敷金及び保証金		1,958,082	1,958,082
信託預り敷金及び保証金		194,616	194,616
繰延税金負債		100,598	146,569
<b>負債合計</b>		<b>44,806,927</b>	<b>46,003,949</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本		38,430,802	38,283,078
出資総額 (純額)		37,373,944	37,258,289
剰余金		1,056,858	1,024,789
評価・換算差額等		219,168	319,321
繰延ヘッジ損益		219,168	319,321
<b>純資産合計</b>		<b>38,649,971</b>	<b>38,602,400</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>83,456,898</b>	<b>84,606,349</b>

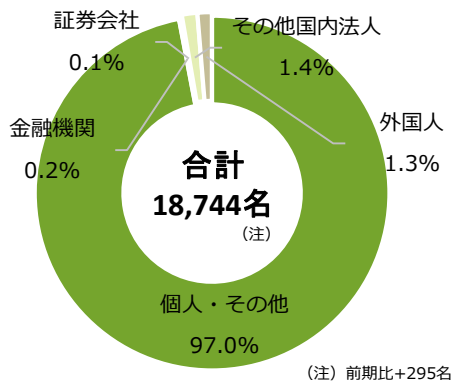
損益計算書	(単位：千円)	第19期 (2024年7月期)	第20期 (2025年1月期)
<b>営業収益</b>			
営業収益		2,514,494	2,522,797
貸貸事業収入		2,503,802	2,510,614
その他貸貸事業収入		10,692	10,650
匿名組合投資利益		-	1,532
<b>営業費用</b>		<b>1,215,878</b>	<b>1,249,158</b>
貸貸事業費用		859,626	877,278
資産運用報酬		233,603	241,148
資産保管手数料		2,891	2,918
一般事務委託手数料		17,915	19,478
役員報酬		5,400	5,400
公租公課		34,487	36,164
その他営業費用		61,953	66,769
<b>営業利益</b>		<b>1,298,616</b>	<b>1,273,638</b>
<b>営業外収益</b>			
営業外収益		478	2,377
受取利息		21	264
受取保険金		-	1,766
還付加算金		-	1
未払分配金戻入		456	307
その他営業外収益		-	36
<b>営業外費用</b>		<b>243,343</b>	<b>250,514</b>
支払利息		165,128	170,939
投資法人債利息		7,800	7,800
投資口交付費償却		5,742	5,742
投資法人債発行費償却		1,040	1,040
融資関連費用		63,632	64,990
<b>経常利益</b>		<b>1,055,751</b>	<b>1,025,501</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>1,055,751</b>	<b>1,025,501</b>
法人税、住民税及び事業税		912	895
法人税等調整額		△0	0
法人税等合計		912	895
<b>当期純利益</b>		<b>1,054,839</b>	<b>1,024,605</b>
<b>前期繰越利益</b>		<b>2,019</b>	<b>183</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>1,056,858</b>	<b>1,024,789</b>

投資主の状況

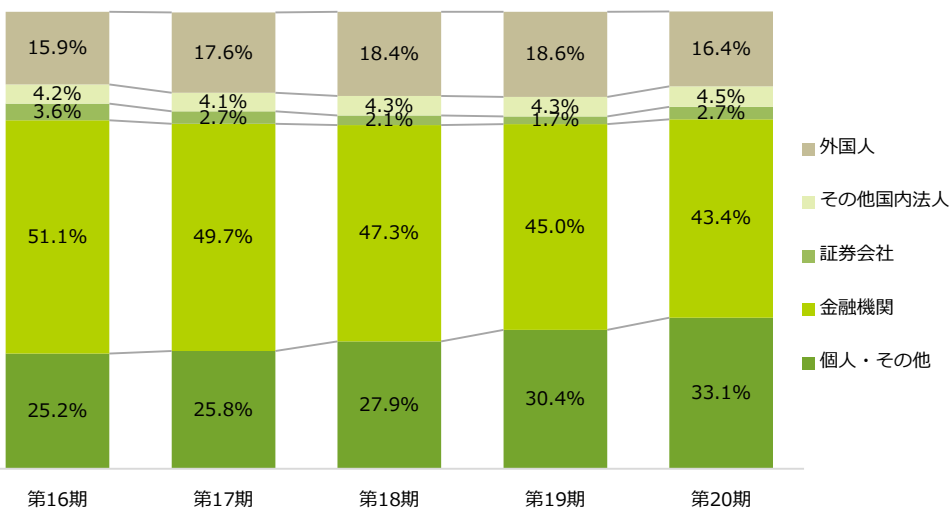
所有者別投資口数の割合



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)	79,727	22.2
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	37,779	10.5
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,195	4.5
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	11,887	3.3
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,610	1.6
6	モルガン・スタンレー M U F G 証券株式会社	5,027	1.4
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,432	1.2
8	N E C キャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
8	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
8	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
	<b>合計</b>	<b>172,657</b>	<b>48.0</b>

## 投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる  
ヘルスケア施設に特化した  
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての  
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して  
生き生きと生活できる社会の実現

## 3つの特長

1

**成長が見込まれるヘルスケア市場**

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

2

**スポンサーによる強力なサポート**

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

3

**長期安定的なキャッシュフロー**

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

## オペレーターの協力のもと、投資主の皆様に投資主優待を実施

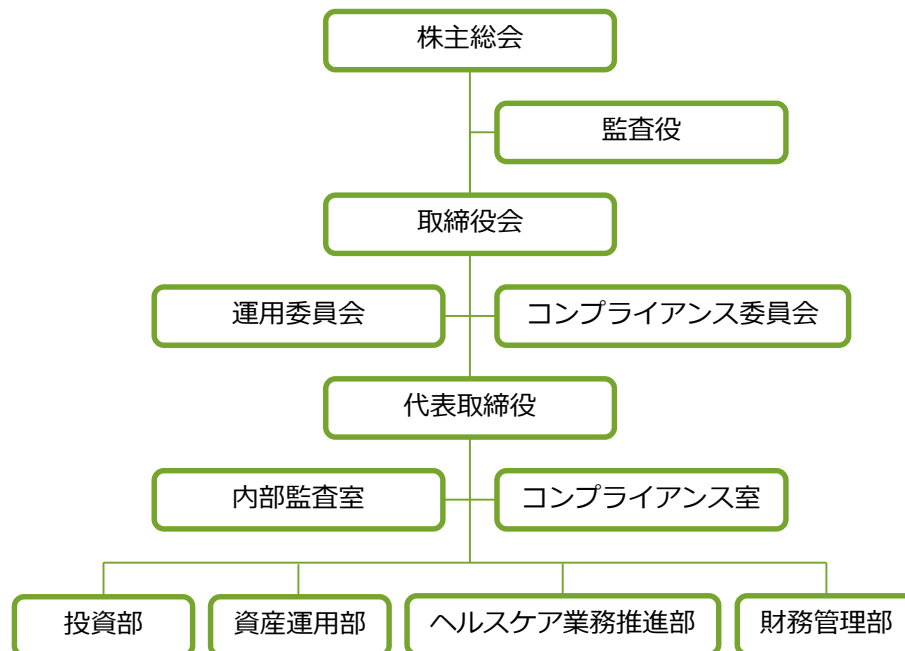
会社名		優待内容
グリーンライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 無料昼食付見学</li> </ul>
株式会社JAPANライフデザイン		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 無料体験入居（1泊2日食事付）</li> <li>● 入居一時金割引</li> </ul>
株式会社アズパートナーズ		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居一時金割引</li> <li>● 月額利用料割引</li>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

(注) 優待内容は2025年1月期末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

## 会社概要

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	
設立年月日	2013年11月28日	
資本金	150百万円	
代表取締役社長	石原久稔	
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(3)第96339号		
取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号		

## 組織図





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



## NECキャピタルソリューション

SBI新生銀行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630,988百万円(2024年3月期)

### NECキャピタルソリューション株式会社

本社所在地	東京都港区港南2-15-3
代表者	代表取締役社長 菅沼正明
設立年月日	1978年11月
資本金	3,783百万円
売上高	255,857百万円(2024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 福留朗裕
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（2025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。