



Ｊリート
オンラインＩＲセミナー
会社説明資料

 HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

資産運用会社

 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード：3455

2021年7月

I ヘルスケア&メディカル投資法人（HCM）の概要

1. 投資法人の概要	3
2. 投資理念	4
3. 投資対象	5
4. 3つの特長	6
5. ポートフォリオハイライト	12
6. 新型コロナウイルスの影響	17
7. 投資口価格の推移	18
8. 1口当たり分配金の推移	19
9. 分配金支払スケジュール	20
10. 投資主優待制度	21

II 投資主価値の向上に向けて

1. 主な取組み	23
2. ポートフォリオの拡大・強化	24
3. 安定的な財務運営	31
4. ESGへの取組み	32

III Appendix

ヘルスケア&メディカル投資法人 (HCM) の概要



1. 投資法人の概要

名称	ヘルスケア&メディカル投資法人（HCM）
上場日	2015年3月19日
投資対象	ヘルスケア施設 (病院不動産を組み入れている唯一のJリート)
資産規模 (注1)	37物件／670億円
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（HAM）
主要スポンサー	シップヘルスケアホールディングス株式会社 NECキャピタルソリューション株式会社 株式会社三井住友銀行
投資口価格	152,200円 (2021年6月30日終値)
1口当たり分配金 (利益超過分配金含む) (注2)	2021年1月期(実績)3,226円 2021年7月期(予想)3,236円 2022年1月期(予想)3,236円
分配金利回り (注3)	4.3%

(注1) 資産規模は2021年6月30日時点の物件取得価格（取得諸経費、諸税を含みません）を基に記載しています。また、1億円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 2021年1月期分配金（実績）＝利益分配金2,880円＋一時差異等調整引当額による分配金46円＋その他の利益超過分配金（出資の払戻し）300円

2021年7月期分配金（予想）＝利益分配金2,932円＋利益超過分配金304円

2022年1月期分配金（予想）＝利益分配金2,927円＋利益超過分配金309円

(注3) 2021年7月期及び2022年1月期の利益超過分配を含む1口当たり予想分配金の合計を2021年6月25日時点の投資口価格で除して、小数第2位を四捨五入して記載しています。



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. 投資対象

物件タイプ	概 要	組入比率
高齢者向け 施設・住宅	有料老人ホーム	80%以上
	サービス付き高齢者向け住宅	
	認知症高齢者グループホーム	
	その他高齢者向け施設・住宅（老健等）	
医療関連施設等	病院・医療モール、健診センター等	20%以下
その他	フィットネスクラブ、ヘルスケア関連の研究施設等	

地 域	定 義	組入比率
三大都市圏	首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)	80%以上
	近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)	
	中部圏(愛知県)	
中核都市圏	政令指定都市、県庁所在地及び人口20万人以上の中核市	20%以下
その他	上記以外の地域	

4. 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

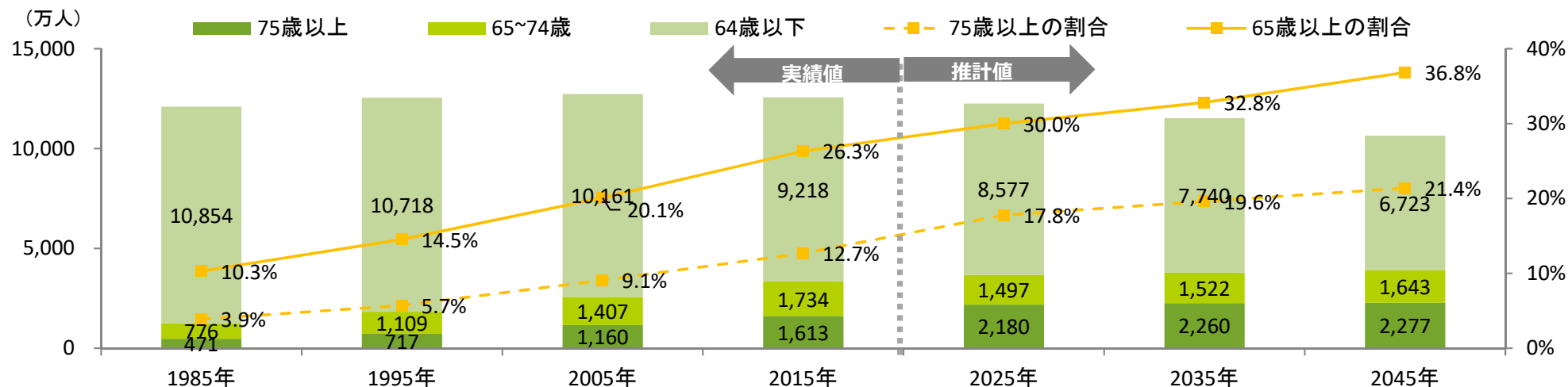
3 長期安定的なキャッシュフロー

- 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

4-1. 成長が見込まれるヘルスケア市場（1）

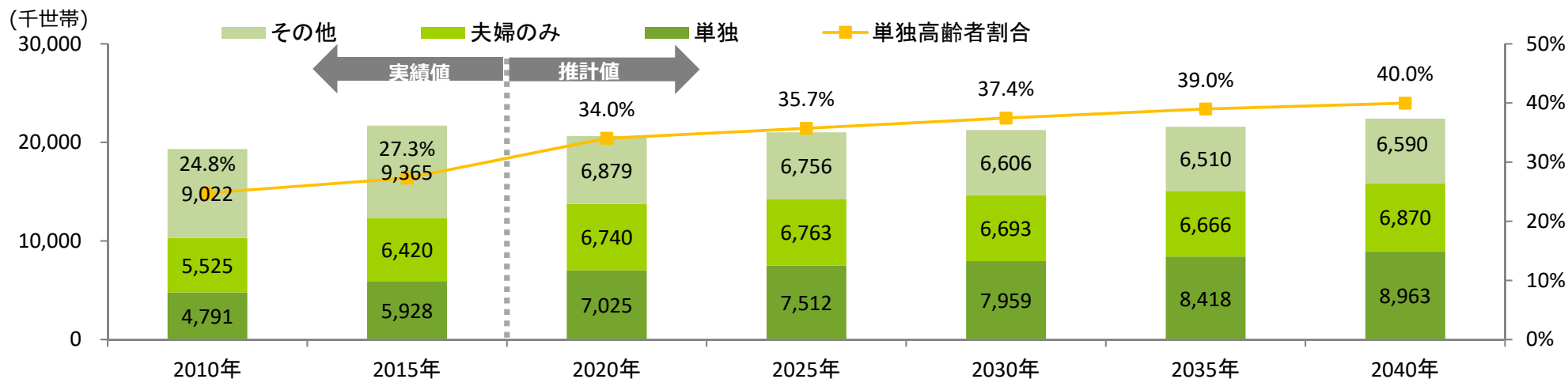
高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

■日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し：2025年には国民の30%が65歳以上の高齢者



(出所)総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

■高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合：2025年には35%を突破



(出所)総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2018(平成30)年推計)

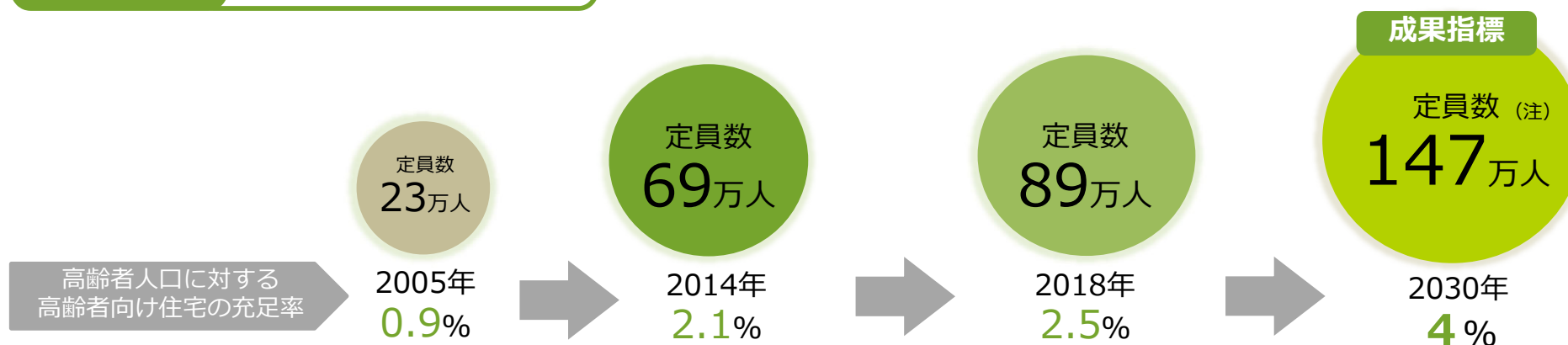
4-1. 成長が見込まれるヘルスケア市場（2）

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。



（注）「定員数」は充足率についての成果指標に基づき試算した数値です。

ヘルスケアリーの普及促進に向けた取組み

■ヘルスケアリーの活用に係るガイドラインの制定（国交省）

リーの資産運用会社が高齢者向け施設及び病院不動産の取得・運用に際し留意すべき事項、及び整備すべき組織体制等を規定

■ヘルスケアリーの活用に係るセミナー開催

金融庁・国交省等の共催により、ヘルスケア施設関連事業者（オペレーター等）を対象にした特別セミナーを継続的に実施

4-2. スポンサーによる強力なサポート

介護・医療



- ・「医療」「保健」「福祉」「介護」「サービス」の5分野に特化
- ・介護・医療に関する専門的なノウハウの提供
- ・ヘルスケア施設に関わる事業分析・アドバイス

ファンド運営



- ・NECグループの金融サービス会社。子会社を通じてファンド事業を展開
- ・投資資産の詳細な調査・評価に関するアドバイス
- ・ウェアハウジング機能の提供

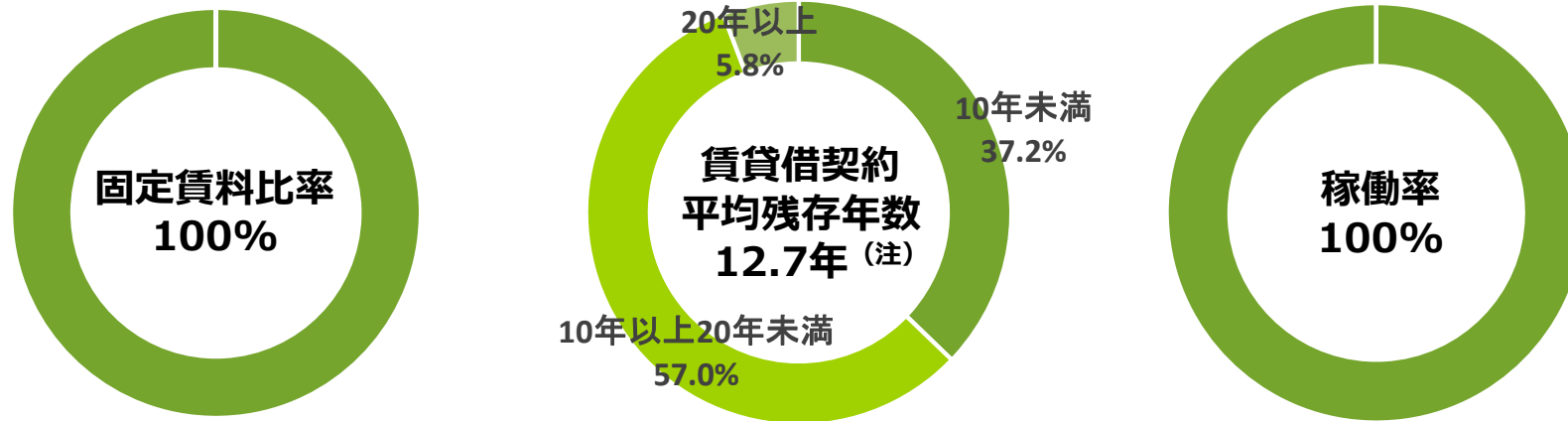
金融



- ・国内メガバンクの一角を占める金融機関
- ・ファイナンス面のサポート
- ・ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

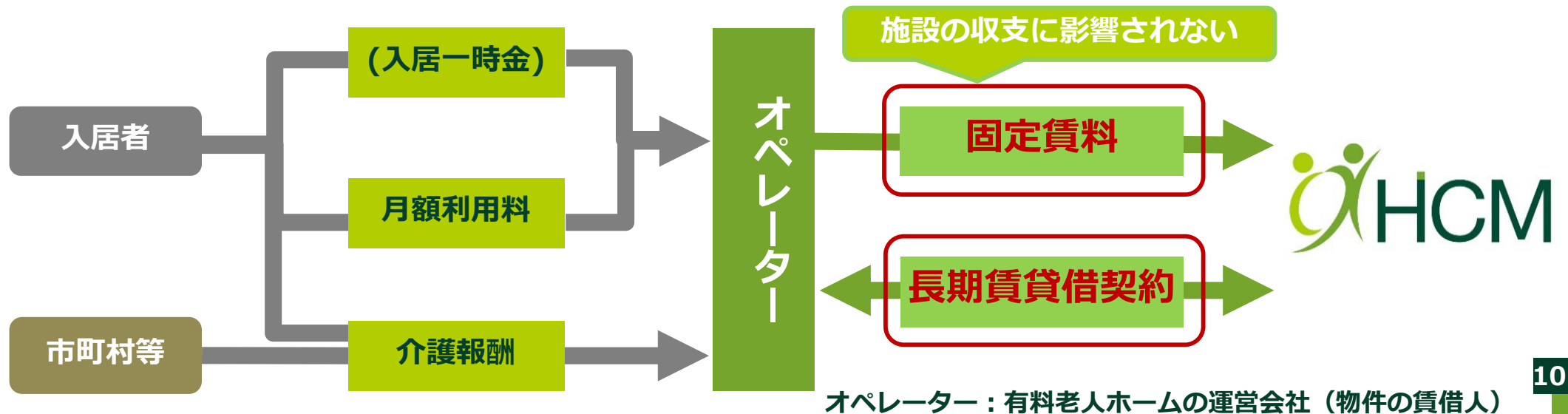
4-3. 長期安定的なキャッシュフロー（1）

原則としてオペレーターと賃料固定・長期の賃貸借契約を締結



（注）2021年6月30日を基準日とし、賃貸借契約残存日数を365で除し、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。

一般的なお金の流れ(介護付有料老人ホーム)



4-3. 長期安定的なキャッシュフロー（2）

オペレーターに対する目利きとモニタリング

安定的な賃料収入を享受するためには オペレーターに対する目利きが重要

事業運営能力

経営の安定性

事業デューデリジェンス

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

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

施設の運営状況

コンプライアンス
(虐待防止への取組等)雇用環境
(職員の確保・定着)

※デューデリジェンス：
投資を行うにあたって、投資対象となる企業や不動産の価値やリスク
などを詳しく調査すること

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13社
- 医療法人協和会は、6病院（2,026床）、4介護老人保健施設（495床）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	4,373名 (全国22位) (注3)	28.2
グリーンライフ東日本株式会社		
SOMPOケア株式会社	25,740名 (全国1位)	17.1
医療法人協和会	—	11.4
株式会社ベネッセスタイルケア	18,886名 (全国2位)	9.6

（注1）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。

（注2）（出所）週刊高齢者住宅新聞 2020年8月5・12日号（第594号）

（注3）シップヘルスケアホールディングス株式会社全体の数字です。

5. ポートフォリオハイライト（1）

主要データ

保有物件数

37物件

資産規模（注1）

670億円

鑑定評価額（注1）

722億円

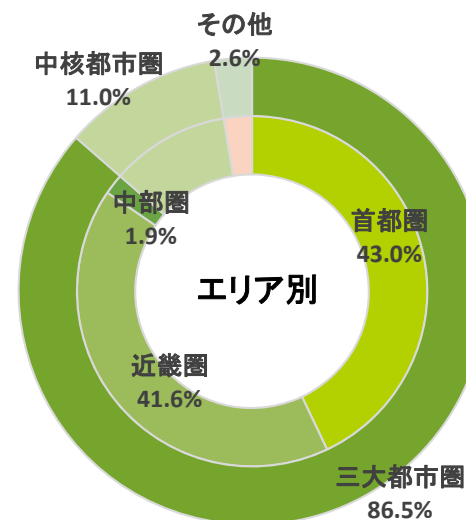
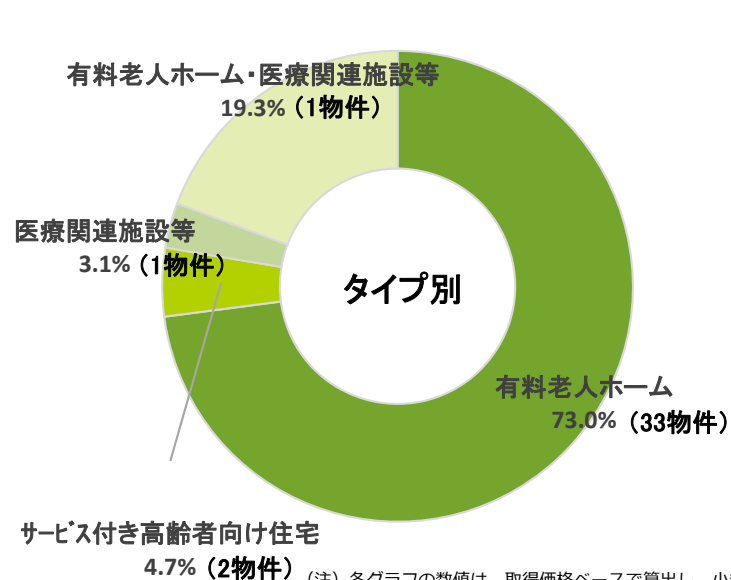
物件利回り（注2）

5.6%

（注1）資産規模は、2021年6月30日時点の物件取得価格（取得諸経費、諸税を含まない）を基に記載しています。鑑定評価額は、2021年1月31日（ニチイホーム西国分寺は2020年12月1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）物件利回りとは、平均鑑定NOI利回りを示します。保有資産の鑑定評価に基づく鑑定NOI÷保有資産の取得価格にて算出しており、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

分散状況（注）



（注）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。

5. ポートフォリオハイライト（2）

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 そんぽの家S 淡路駅前
	②	SOMPOケア そんぽの家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	グランド鶴間・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

5. ポートフォリオハイライト（3）

＜保有物件例＞

病院



有料老人ホーム



名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院・ウエルハウス千里中央)
所在地	大阪府豊中市
オペレーター	医療法人協和会 グリーンライフ株式会社
鑑定評価額 (注)	14,100百万円
取得価格	12,920百万円
鑑定NOI利回り (注)	5.2%
病床数 居室数/定員	病院：400床 有料老人ホーム：181室／200人

名称	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野
所在地	神奈川県横浜市
オペレーター	SOMPOケア株式会社
鑑定評価額 (注)	3,230百万円
取得価格	3,050百万円
鑑定NOI利回り (注)	5.1%
居室数/定員	145室/145人

(注) 鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2021年1月31日時点のものです。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。

5. ポートフォリオハイライト（4）

<保有物件例>

有料老人ホーム



名称	ボンセジュール四つ木
所在地	東京都葛飾区
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア
鑑定評価額（注）	886百万円
取得価格	824百万円
鑑定NOI利回り（注）	5.8%
居室数/定員	61室/65人

有料老人ホーム



名称	スマイリングホームメディス足立
所在地	東京都足立区
オペレーター	グリーンライフ東日本株式会社
鑑定評価額（注）	2,460百万円
取得価格	2,253百万円
鑑定NOI利回り（注）	5.3%
居室数/定員	82室/82人

（注）鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2021年1月31日時点のものです。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。

5. ポートフォリオハイライト（5）

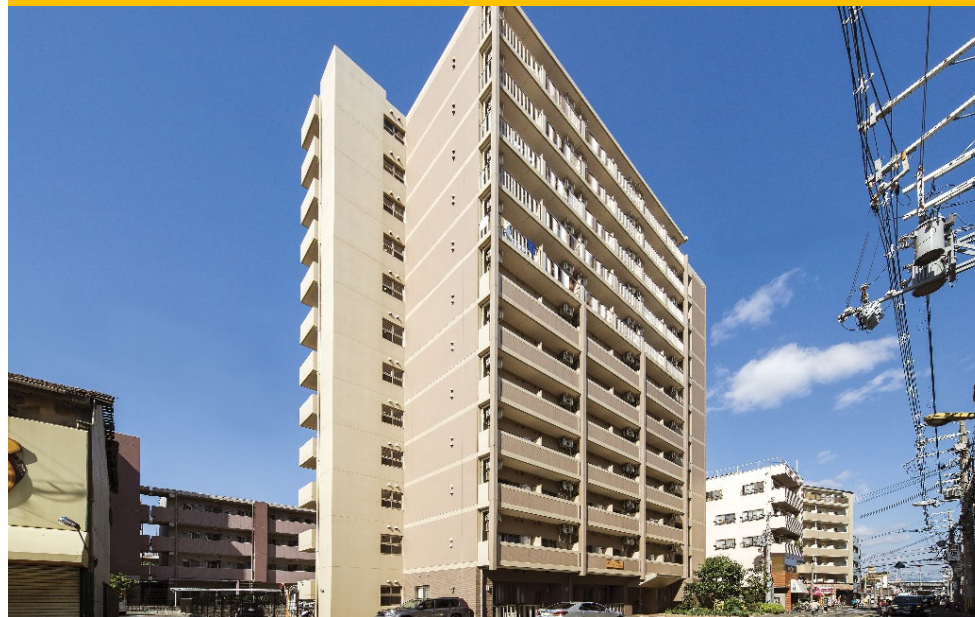
<保有物件例>

有料老人ホーム



名称	はなことば南
所在地	神奈川県横浜市
オペレーター	プラウドライフ株式会社
鑑定評価額（注）	1,180百万円
取得価格	1,071百万円
鑑定NOI利回り（注）	5.2%
居室数/定員	51室/51人

サービス付き高齢者向け住宅



名称	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前
所在地	大阪府大阪市
オペレーター	SOMPOケア株式会社
鑑定評価額（注）	2,170百万円
取得価格	1,930百万円
鑑定NOI利回り（注）	6.0%
居室数/定員	137室/137人

（注）鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、2021年1月31日時点のものです。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。

新型コロナウイルス感染拡大による、 本投資法人の運用状況への影響は殆どありません

●安定した賃料収入を確保

- 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結
- サブテナントを含め、賃料減免・支払い猶予、中途解約なし

●保有物件の運営状況は引き続き安定

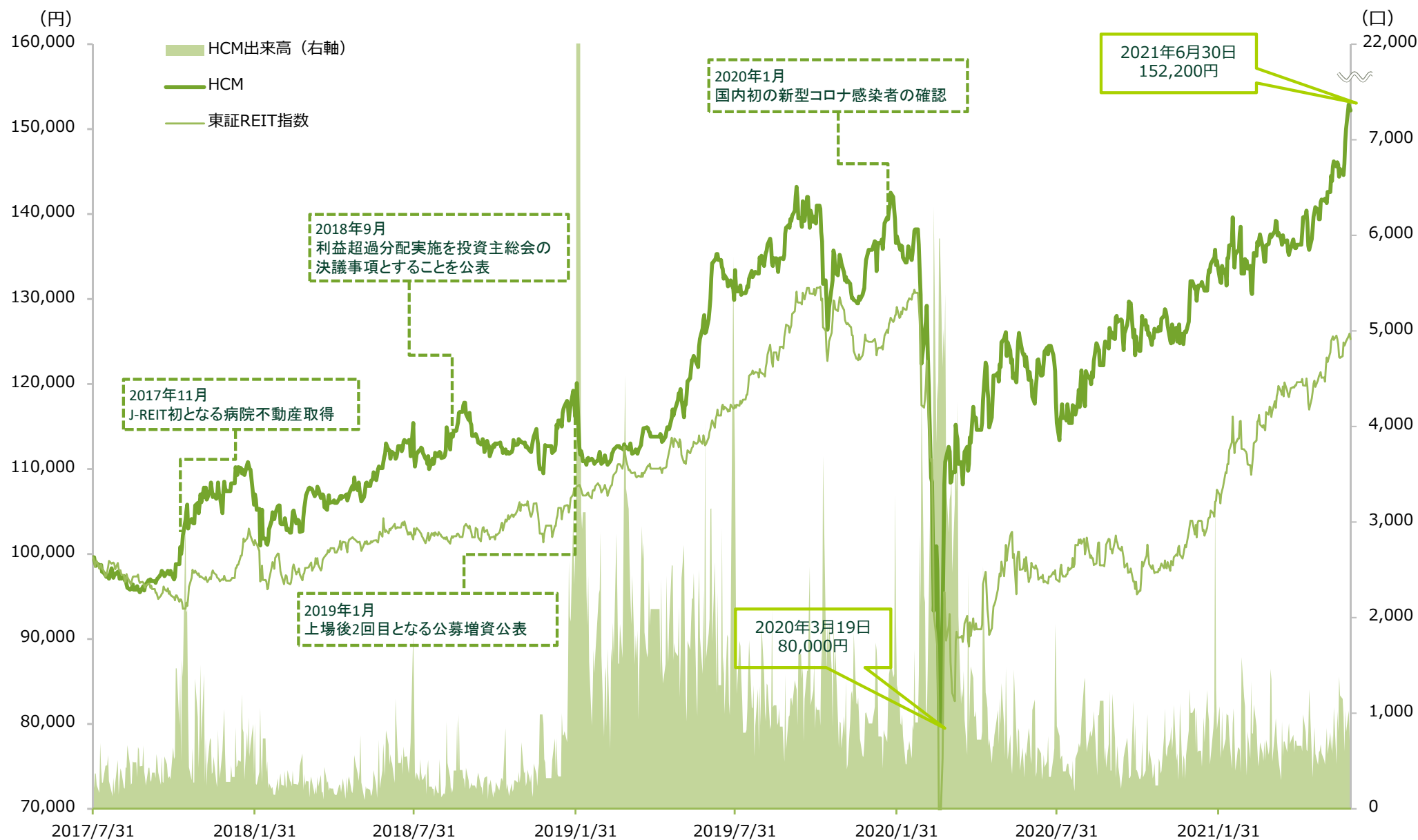
- 感染症対策の強化・徹底
- 平均入居率は92.4%と高い水準を確保^(注)

(注) 2021年3月16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の合計を定員数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。

●投資口価格は堅調に推移

- 投資口価格は感染拡大前の水準を回復
- ヘルスケア施設の底堅い需要と長期安定的な収益に対する再評価

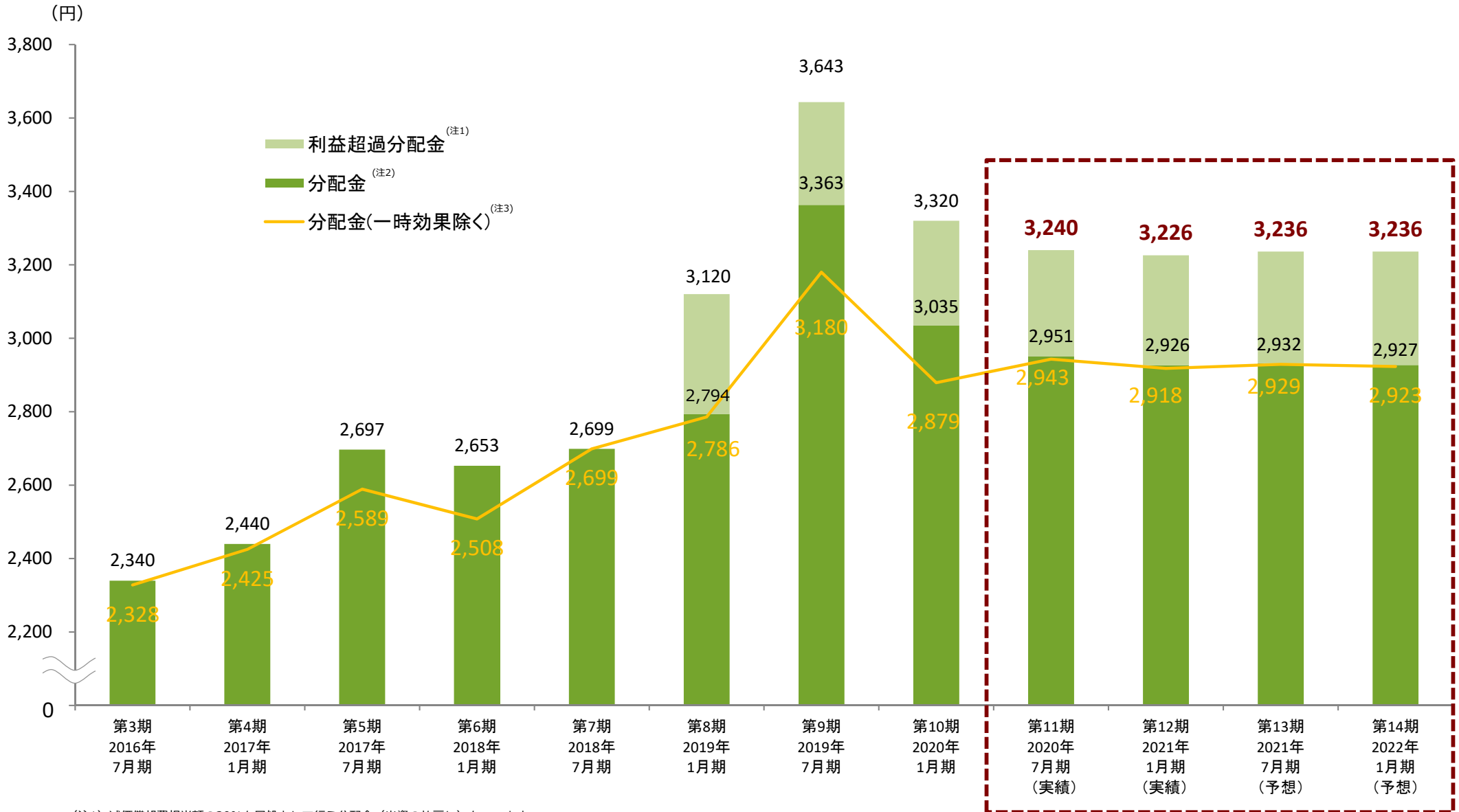
7. 投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2017年7月31日終値で相対化したものです。

8. 1口当たり分配金の推移

本投資法人はコロナ禍においても安定した分配金を見込んでいます。



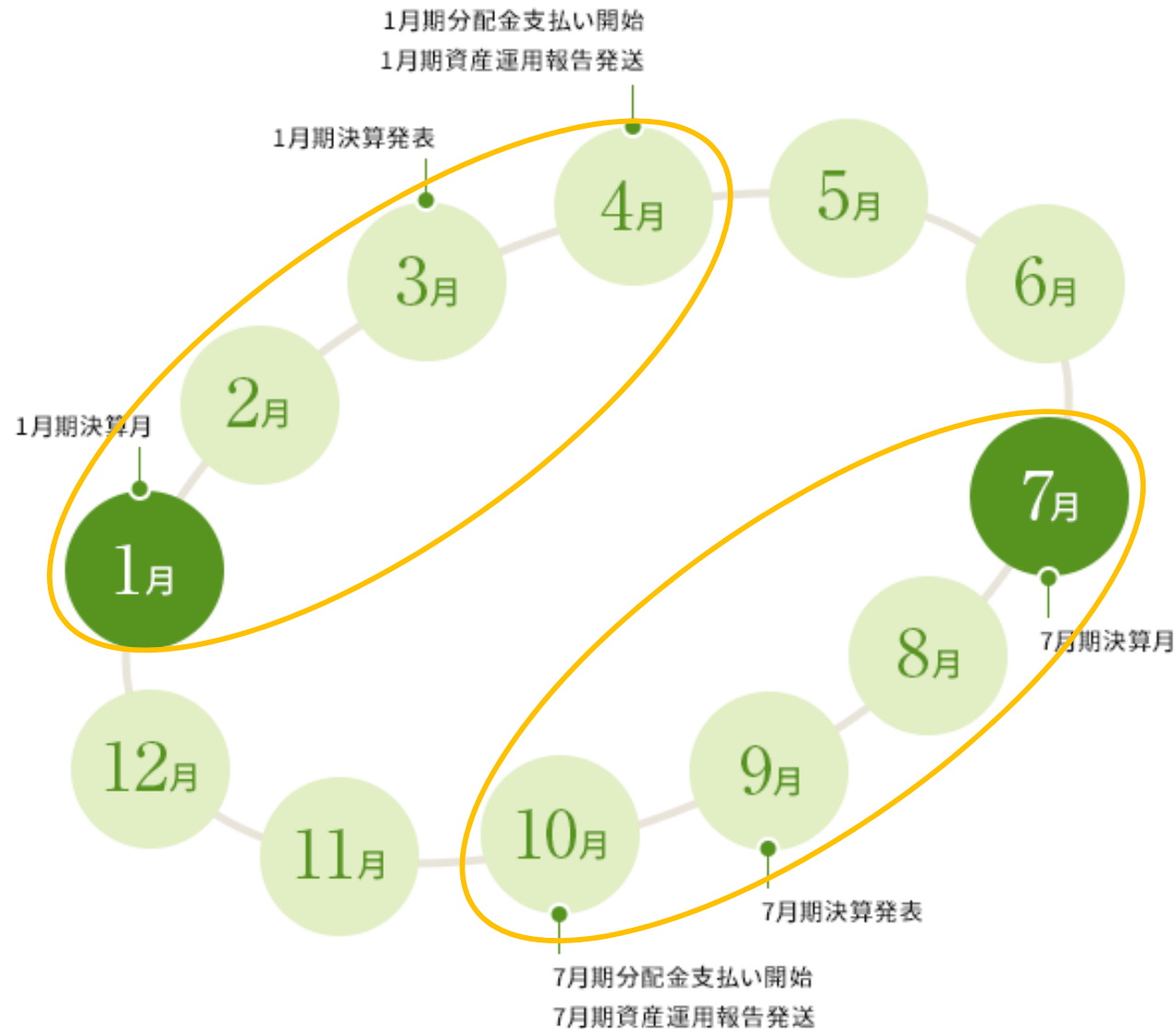
(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金（出資の払戻し）をいいます。

(注2) 1口あ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3) 一時的に発生する収益(保険金収入等)、物件取得に伴い費用化されていない固定資産税及び都市計画税を一時効果としています。

9. 分配金支払スケジュール

- 毎年1月末と7月末、年2回決算を行い、**年2回、4月と10月に分配金を支払い**
- 第13期（2021年7月期）は、2021年10月に分配金の支払いを予定



10. 投資主優待制度

オペレーターの協力のもと、投資主の皆様には投資主優待を実施しています。

会社名		優待内容
株式会社ベネッセシニアサポート	株式会社ベネッセシニアサポート (ベネッセの介護相談室)	介護に関する無料相談
SOMPOケア株式会社	 SOMPO ケア	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 —— 輝ける最良の人生の為に ——	- 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	- 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 JAWA YAKA CLUB	- 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	暮らしを、共に。 as partners 	- 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	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	前払金割引
株式会社ニチイケアパレス	 ニチイ	初回入居時費用割引

（注）優待内容は2021年7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。

投資主価値の向上に向けて



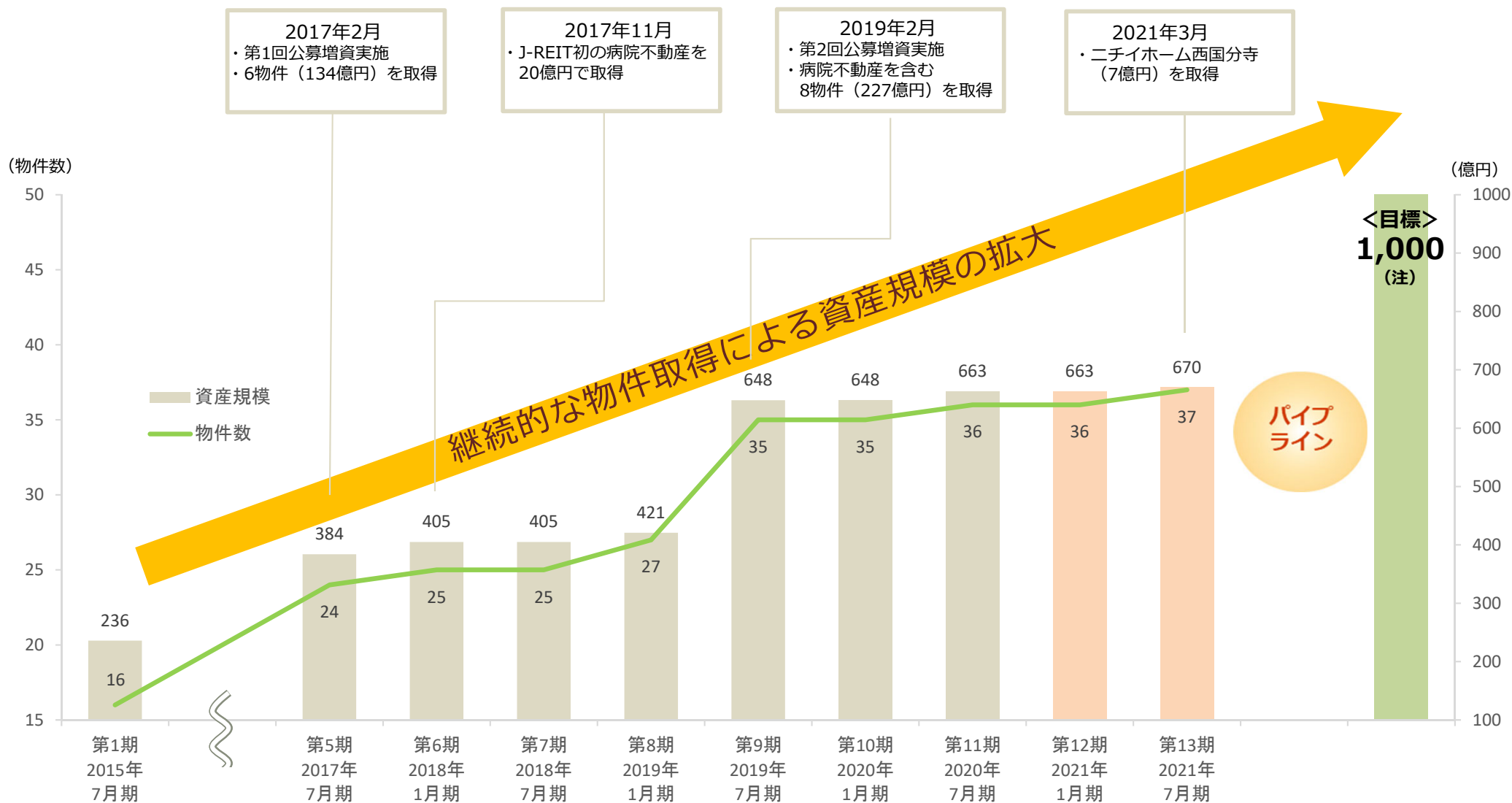
| **ポートフォリオの拡大・強化**

| **安定的な財務運営**

| **ESGへの取組み**

2. ポートフォリオの拡大・強化（1）

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。

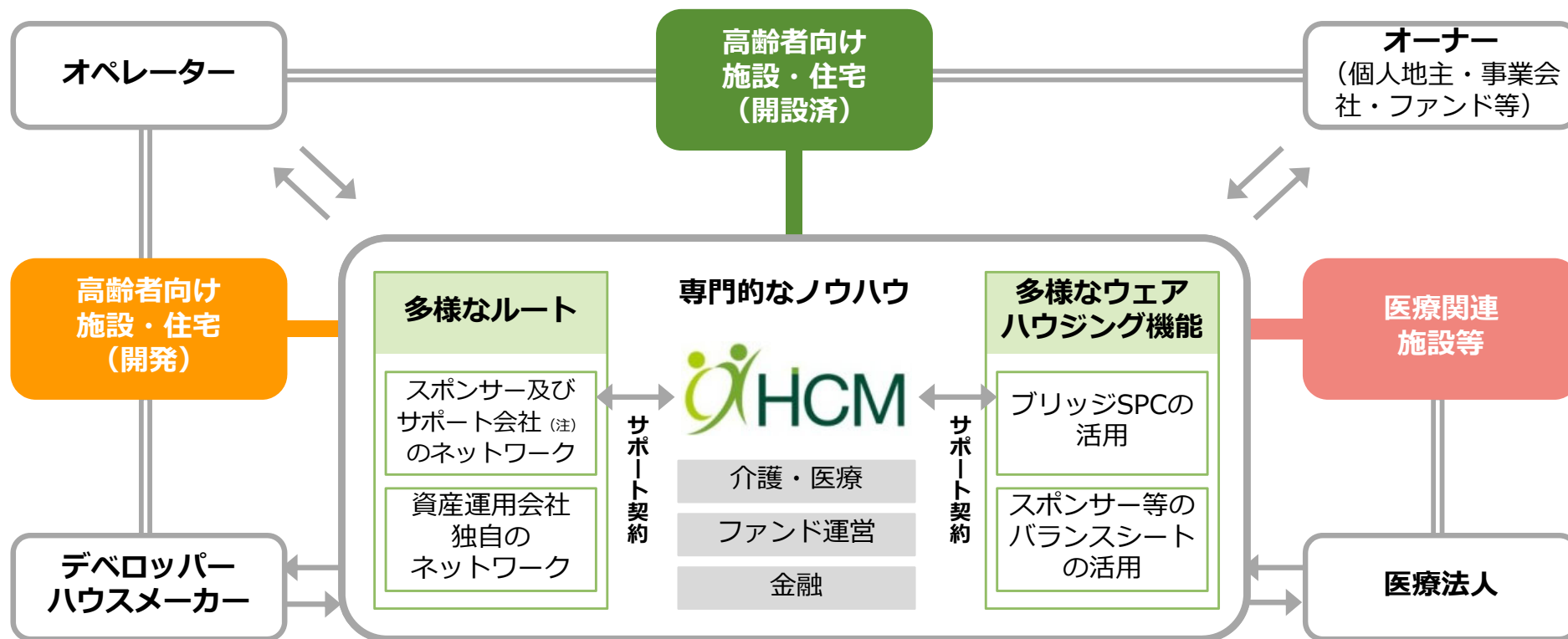
（予想）

※パイプライン：HCMが取得に関して優先的に交渉できる権利を有する物件

2. ポートフォリオの拡大・強化（2）

「良質な案件・情報が集まる仕組み」を構築

スポンサーの他、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や多様な機能を活用した「集まる仕組み」を通じて、パイプラインの拡充・強化を図っています。



多様な
ネットワーク



専門的なノウハウ



ウェアハウジング
機能



良質な案件を相対取引で
タイムリーに捕捉

(注) 「サポート会社」とは、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結している会社をいいます。

2. ポートフォリオの拡大・強化（3）

良質な案件・情報が集まる仕組みを構築

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240億円のパイプライン

有料老人ホーム



ロイヤル川口
（埼玉県川口市 56室）

有料老人ホーム



SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷
（兵庫県神戸市 80室）

有料老人ホーム（開発）



サニーライフ板橋志村
（東京都板橋区 83室）

有料老人ホーム



グランド南浦和
（埼玉県川口市 58室）

有料老人ホーム



さわやかさの館
（栃木県佐野市 50室）

有料老人ホーム（開発）



メディカル・リハビリホーム
グランド山鼻
（北海道札幌市 52室）

（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。

2. ポートフォリオの拡大・強化（4）

高齢者向け施設・住宅（開設済）への取り組み

セール&リースバック （物件所有者 = オペレーター）

- 財務体質の強化
- 肌理細かな物件の維持管理
- M&Aに伴う資金調達

オーナーチェンジ （物件所有者 = オペレーター以外）

- 有活（投資）案件の出口
- 事業方針の変更

長期保有を前提とした
ヘルスケアリートへの不動産売却

<取組事例>

有料老人ホーム



ニチイホーム西国分寺

（東京都国分寺市）

オペレーター：株式会社ニチイケアパレス

居室数/定員：46室/46人

ポイント

- ・ 2021年3月に本投資法人が取得済。
オペレーターは介護業界最大手の一角
- ・ 売主（電鉄系不動産会社）及びオペレーターとの良好な関係を通じて、オーナーチェンジの機会をタイムリーに捕捉

2. ポートフォリオの拡大・強化（5）

高齢者向け施設・住宅（開発）への取り組み

オペレーターのニーズ

- 地主の有活案件に依らない機動的な新規開設
- 物件規模の大型化

デベロッパー等のニーズ

- 開発・竣工後の売却先の確保

ヘルスケアリートを活用した新規開発

⇒ オペレーターの出店意向を前提とし、
リーシングリスクは限定的

＜取組事例＞

有料老人ホーム



チャーム花小金井

（東京都小平市）

オペレーター：株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
居室数/定員：66室/66人

ポイント

- ・ 本投資法人のスポンサーが開発用地を先行取得。ハウスメーカーと連携のうえ、開発プロセスを主導
- ・ 2021年3月開設済。現在、本投資法人への譲渡を前提に当該スポンサーが保有

2. ポートフォリオの拡大・強化（6）

病院不動産への取組み①

本投資法人の運用方針

■ 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を果たしていける病院）
⇔事業再生ファンドとの違い
- ・ 医療モールや健診センター等も組み入れ可能

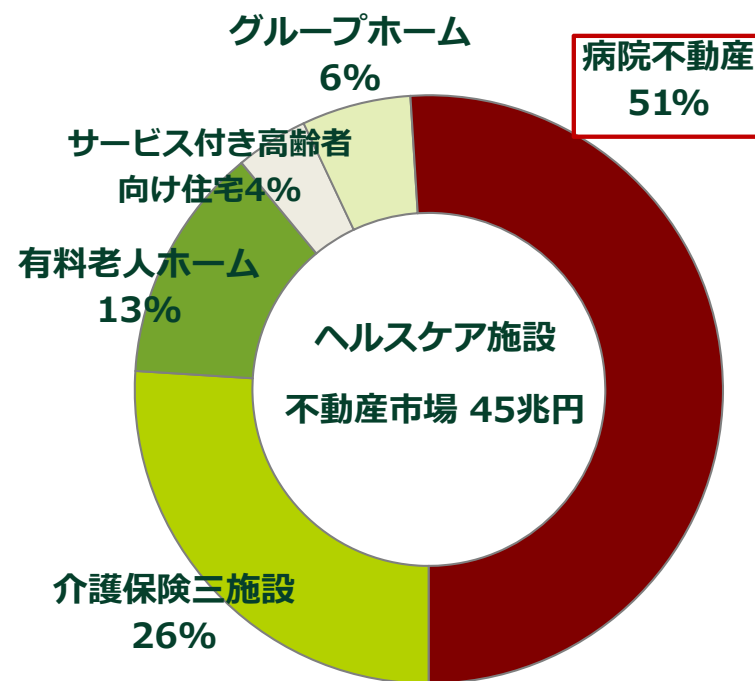
■ 「病院ガイドライン」（注）に準拠した運用体制

- ・ 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

病院事業への目利きと病院関係者との
信頼関係に基づく安定的な運用

（注）「病院ガイドライン」とは、国土交通省が2015年6月26日に公表した「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」をいいます。

病院不動産の市場規模



KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算（2016年6月時点）

- ・ 市場規模は約23兆円
- ・ 大半が医療法人等による自己保有
→ **潜在的な投資機会は大きい**

病院不動産への取組み②

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

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

経営資源の本業への集中

運営施設のブランド向上

<取組事例>

医療関連施設等



新潟リハビリテーション病院

（新潟県新潟市）

オペレーター：医療法人愛広会

病床数：168 床（一般病床：108床 療養病床：60床）

ポイント

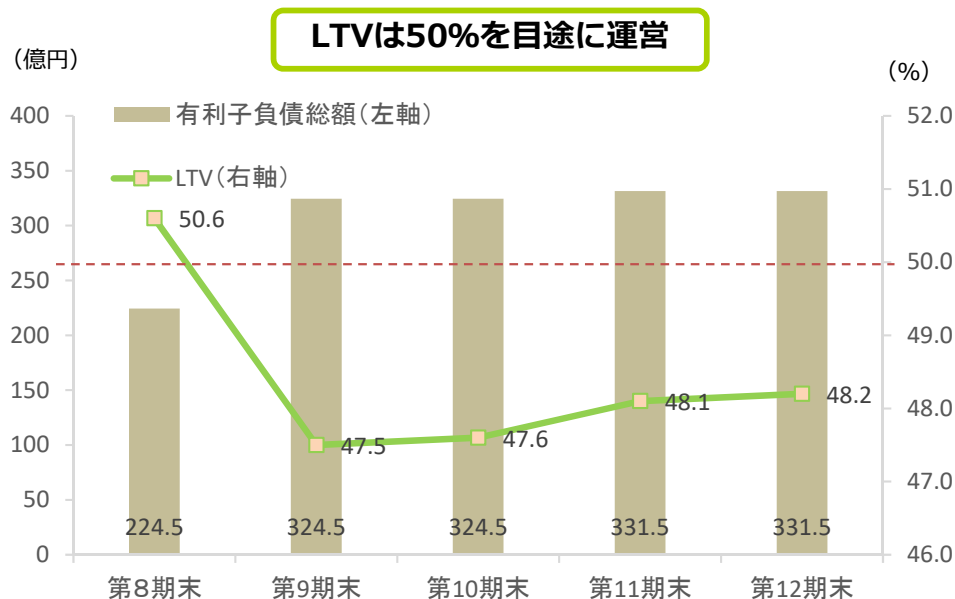
- ・Jリートとして初めて病院不動産を取得
- ・病院を運営する医療法人との間で賃料固定、期間30年の賃貸借契約を締結

3. 安定的な財務運営

財務方針

- 三井住友銀行を中心とした強固な銀行取引体制
- 有利子負債の長期化、金利固定化及び返済期限の分散
- LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途

LTVと有利子負債総額の推移



※LTV「Loan to Value」の略称。総資産有利子負債比率をいい、総資産額に対する有利子負債額の比率を指します。

有利子負債の状況 (注1)

有利子負債総額

331.5億円

平均金利

0.57%

LTV

48.2% (注2)

固定金利比率

100%

(注1) 2021年6月30日時点で計算しています。

(注2) 2021年1月期(第12期)末の総資産額に新規取得物件による資産の増加分を加算し、新規物件取得に充てた手元資金を減少して試算した値です。

格付

格付機関	対象・格付	見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : A	ポジティブ

4. ESGへの取組み（1）

本投資法人と資産運用会社は、ESG(環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance))に配慮した資産運用を実践し、投資理念の実現と中長期的な投資主価値の向上を目指します。

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	・省エネルギーとCO2排出削減	・補助金を活用した空調等の高効率化改修工事 ・グリーンリース導入	  
社会 (Social)	・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 ・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 ・ワークライフバランス、職員等の健康	・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 ・テレワーク体制の整備（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)	・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）	・投資法人の執行役員と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 ・資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置	  

- 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



- EGAO link導入効果
介護スタッフの業務効率化、業務負担の軽減を通じて、介護サービスの質の向上に貢献。

見守りセンサーで
夜間の定時巡視業務を削減

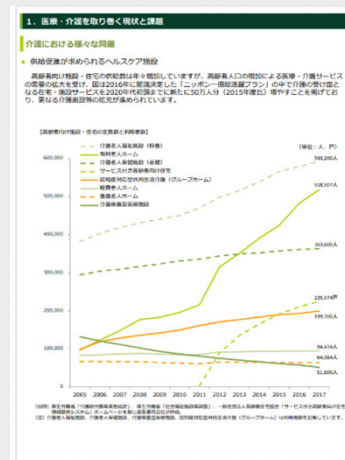
スマートフォン入力による 介護記録作成時間の大幅削減

スマートフォンによるモニタリングで ナースコール数を削減

ESGに関する情報開示

- インパクトレポートを通じた情報発信
(毎年12月発行、HPで開示)

→本投資法人が調達した資金の運用状況の他、医療・介護業界が抱える社会的課題解決に向けた、本投資法人、本資産運用会社、並びにオペレーターの取組事例等の非財務情報を記載



Appendix



ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（1）

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	49百万円	43百万円	36百万円	47百万円
鑑定NOI利回り^(注1)	6.0%	5.9%	6.0%	6.2%	6.4%
鑑定評価額^(注1)	2,060百万円	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%	85.1%	91.4%	93.9%	98.0%
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)	15.9年	4.9年	4.9年	5.4年	5.8年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（2）

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
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	1,490百万円	1,650百万円	3,780百万円	3,230百万円
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)	76.4%	88.8%	84.6%	66.9%	84.1%
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)	5.8年	12.7年	5.7年	6.3年	5.9年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（3）

有料老人ホーム					
	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
	さわやか立花館	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	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)	1,530百万円	1,400百万円	379百万円	1,950百万円	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)	97.1%	97.9%	98.3%	86.6%	95.4%
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)	6.5年	6.5年	6.5年	5.4年	4.5年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（4）

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	225百万円	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	4,410百万円	4,400百万円	974百万円	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)	95.3%	99.3%	100.0%	100.0%	77.8%
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)	5.8年	19.7年	18.3年	19.7年	0.7年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（5）

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	90百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.9%	5.2%	5.7%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,460百万円	861百万円	1,180百万円	663百万円	1,820百万円
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)	92.7%	100.0%	98.0%	100.0%	87.9%
オペレーター	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	15.6年	15.1年	11.4年	11.4年	6.5年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（6）

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	22百万円	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)	2,230百万円	377百万円	946百万円	1,690百万円	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)	94.9%	93.3%	98.5%	92.7%	98.9%
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)	11.4年	11.4年	11.4年	5.9年	5.9年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（7）

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)	89百万円	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)	1,950百万円	1,550百万円	760百万円	2,170百万円	1,340百万円
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)	98.5%	97.7%	97.8%	94.2%	82.4%
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)	22.3年	18.3年	1.6年	13.0年	13.0年

ポートフォリオ詳細（2021年6月末時点）（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)	152百万円	680百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.4%	5.2%
鑑定評価額 ^(注1)	2,260百万円	14,100百万円
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)	25.7年	17.3年

（注1） 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2021年1月31日時点（ニチイホーム西国分寺は2020年12月1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、2021年6月30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 (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 はびね神戸魚崎式番館 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		434	—	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 そんぽの家」 及び「SOMPOケア そんぽの家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 そんぽの家S 淡路駅前 SOMPOケア そんぽの家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		330	—	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 ンダ」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 グランダ鶴間・大和	9.6
ブラウドライフ 株式会社		27	—	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		86	—	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 (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		126	－	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		5	－	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		11	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。	愛広苑壺番館ビル（愛広苑壺番館） 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		20	－	非上場会社	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	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（2020年3月末時点。但し、株式会社ニチイケアパレスについては2021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。

(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シブキ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) 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2018年度の実績値を記載しています。

2021年1月期（第12期）決算ハイライト

	2021年1月期 （第12期）	2021年7月期 （第13期） （予想）	2022年1月期 （第14期） （予想）
1口当たり分配金 ^{（注）} （利益超過分配金を含む）	3,226円	3,236円	3,236円
営業収益	2,058百万円	2,072百万円	2,079百万円
営業利益	1,067百万円	1,070百万円	1,070百万円
当期純利益	910百万円	911百万円	910百万円

（注）2021年1月期（第12期）1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金2,880円＋一時差異等調整引当額による利益超過分配金46円＋利益超過分配金（出資の払戻し）300円

2021年7月期（第13期）1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金2,932円＋その他の利益超過分配金（出資の払戻し）304円

2022年1月期（第14期）1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金2,927円＋その他の利益超過分配金（出資の払戻し）309円

2021年1月期貸借対照表及び損益計算書

貸借対照表

(単位：千円)

	第11期 2020年7月期	第12期 2021年1月期
資産の部		
流動資産	1,889,055	2,101,451
現金及び預金	1,624,242	1,792,280
信託現金及び信託預金	145,223	180,725
前払費用	119,589	128,445
固定資産	66,926,310	66,640,351
有形固定資産	66,696,041	66,423,062
無形固定資産	795	596
投資その他の資産	229,473	216,691
繰延資産	39,047	31,582
投資口交付費	19,272	12,848
投資法人債発行費	19,774	18,733
資産合計	68,854,413	68,773,384
負債の部		
流動負債	4,351,659	7,668,378
営業未払金	13,055	50,377
短期借入金	700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	7,000,000
未払金	44,458	31,796
未払費用	236,790	241,316
未払法人税等	966	907
未払消費税等	18,359	7,970
前受金	337,618	335,882
預り金	410	126
固定負債	31,389,820	28,104,072
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	27,450,000	24,150,000
預り敷金及び保証金	1,805,509	1,805,509
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
デリバティブ債務	47,336	61,746
その他	207	50
負債合計	35,741,479	35,772,451
純資産の部		
投資主資本	33,160,269	33,062,679
出資総額（純額）	32,202,128	32,105,095
剰余金	958,141	957,584
評価・換算差額等	△47,336	△ 61,746
繰延ヘッジ損益	△47,336	△ 61,746
純資産合計	33,112,933	33,000,933
負債純資産合計	68,854,413	68,773,384

損益計算書

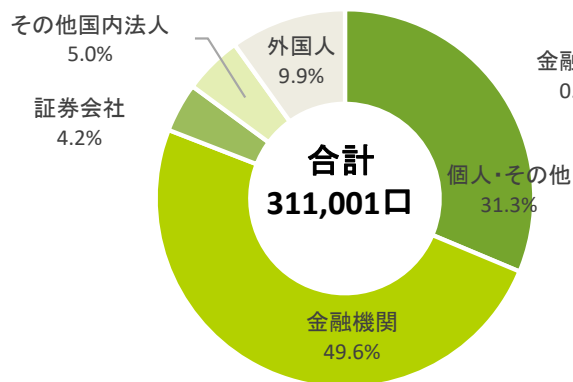
(単位：千円)

	第11期 2020年7月期	第12期 2021年1月期
営業収益	2,023,819	2,058,370
貸貸事業収入	2,015,035	2,047,415
その他貸貸事業収入	8,783	10,954
営業費用	951,651	990,458
貸貸事業費用	652,411	678,866
資産運用報酬	196,932	200,051
資産保管手数料	3,408	3,435
一般事務委託手数料	21,480	22,156
役員報酬	3,000	3,900
公租公課	26,307	28,115
その他営業費用	48,111	53,934
営業利益	1,072,167	1,067,911
営業外収益	2,398	1,106
受取利息	10	9
受取保険金	1,891	—
未払分配金戻入	367	1,096
その他	128	—
営業外費用	155,669	158,052
支払利息	86,089	87,947
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	54,314	54,839
経常利益	918,896	910,964
税引前当期純利益	918,896	910,964
法人税、住民税及び事業税	968	908
法人税等調整額	△7	2
法人税等合計	960	911
当期純利益	917,935	910,053
前期繰越利益	40,206	47,530
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	958,141	957,584

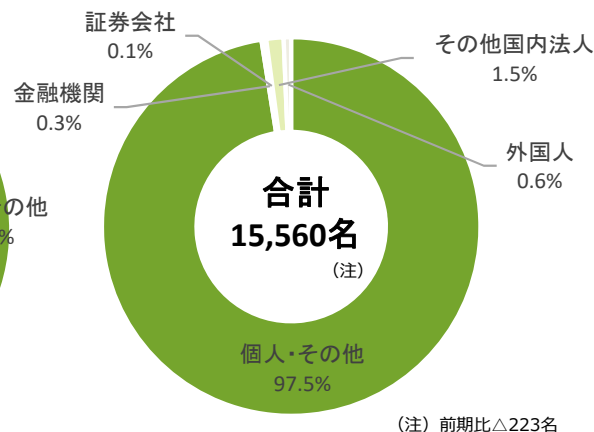
投資口関連情報（2021年1月期末時点）

投資主の状況

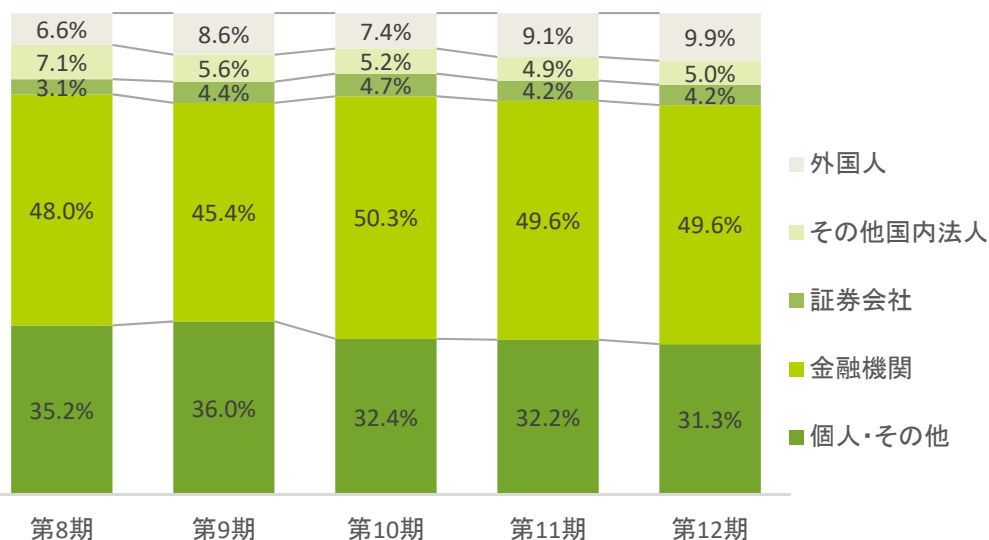
所有者別投資口数の割合



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。

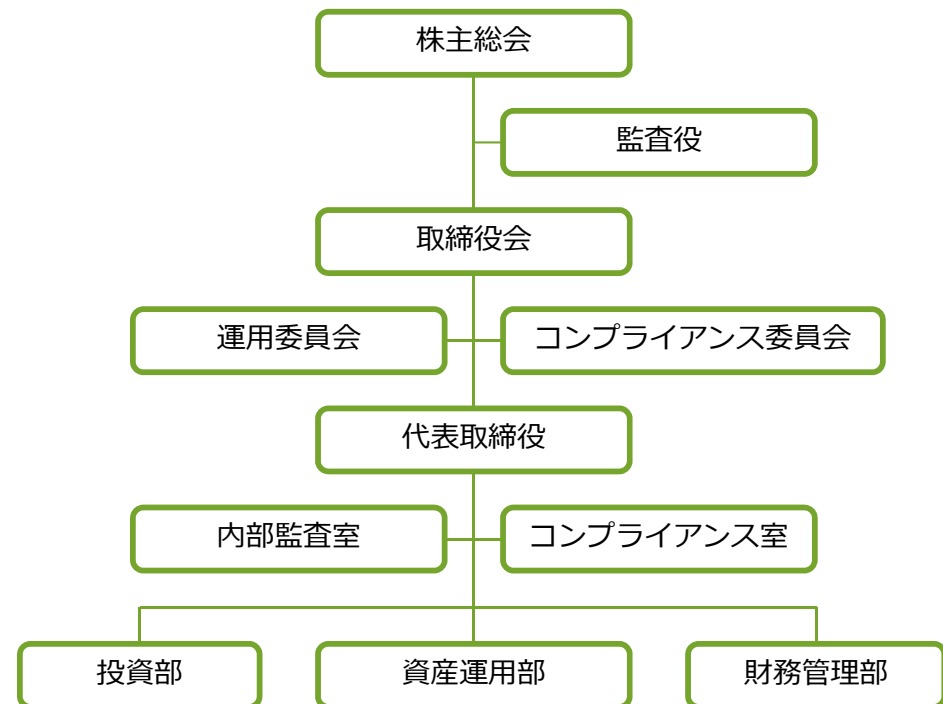
上位投資主一覧

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）	80,490	25.9
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	31,578	10.2
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	12,862	4.1
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	12,107	3.9
5	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	8,305	2.7
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	5,727	1.8
7	CREDIT SUISSE AG	5,093	1.6
8	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.3
	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.3
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.3
合計		168,162	54.1

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	4.7%
	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484,395百万円(2020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	197,438百万円(2020年 3月期)

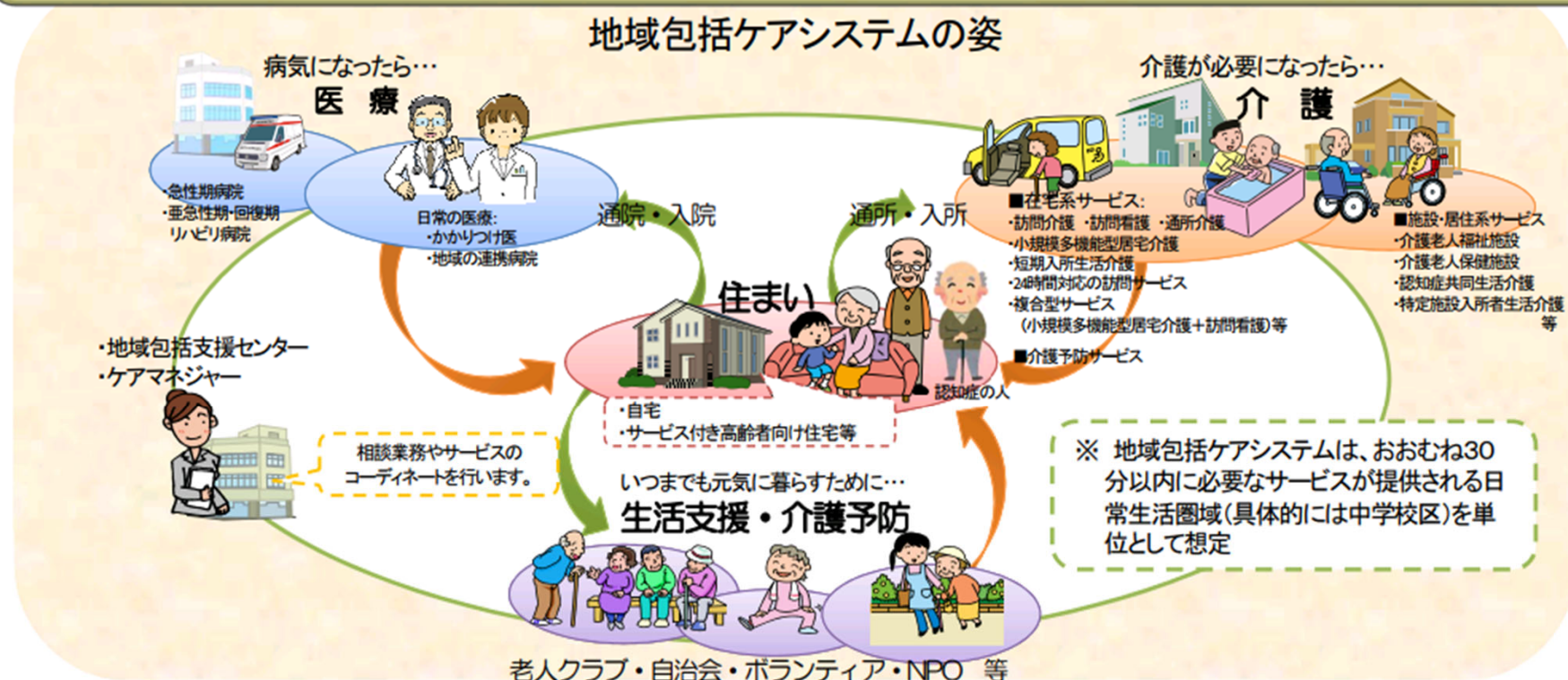
株式会社三井住友銀行

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

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。

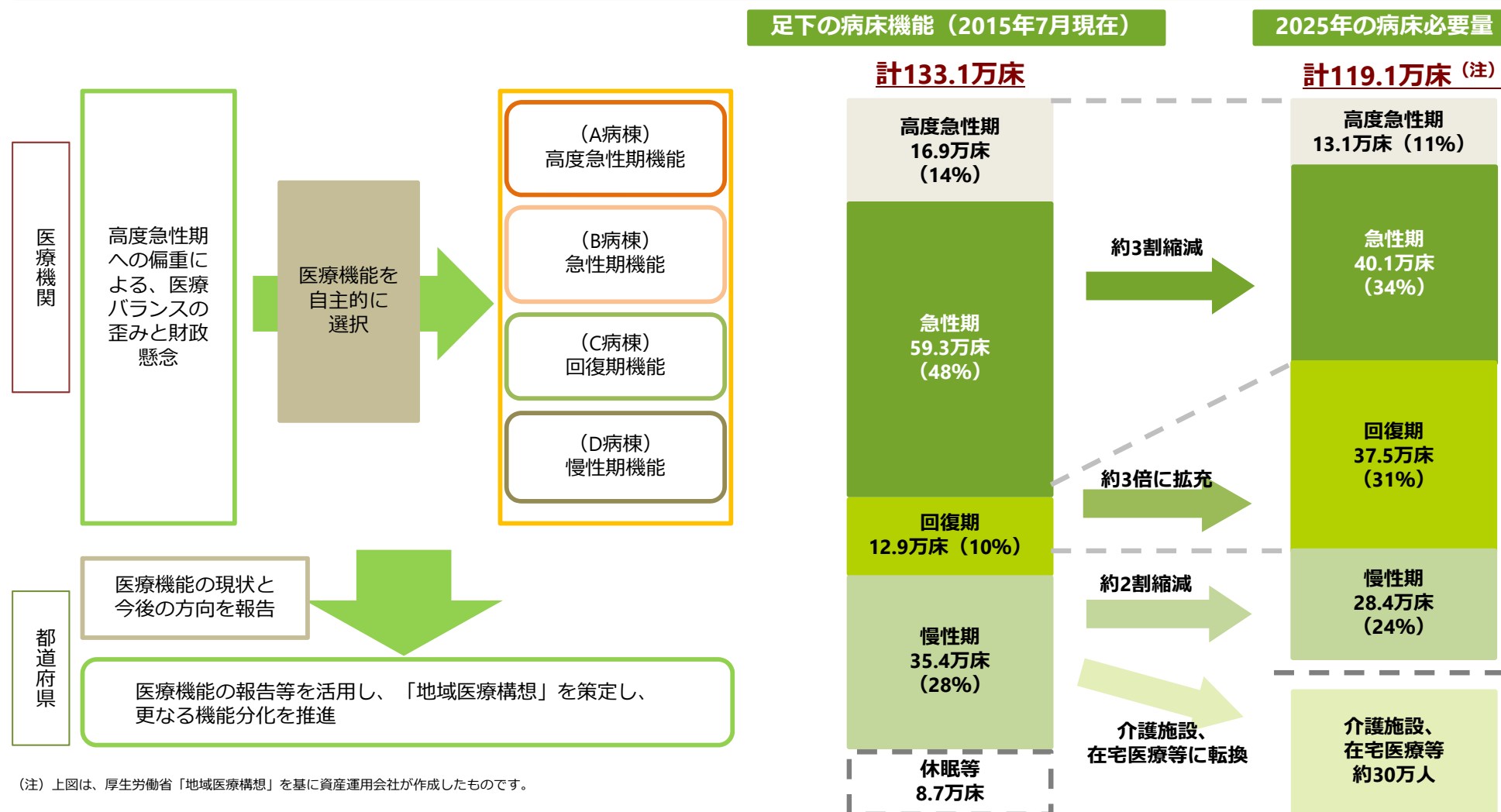
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**ことが必要です。



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。



(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です。

(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。

2021年度は3年に1度の介護報酬改定年度で、新型コロナ禍の中で初の介護報酬改定になります。

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))

2期連続のプラス改定となりました。下記視点を踏まえ特に自立支援や介護現場の革新に着目した配分になりました。

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	- 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	- 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)	消費税引き上げ(8%)への対応	0.63%
2015年度	- 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)	介護人材の処遇改善	1.14%
2018年度	- 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	上記ご参照	0.70%

オペレーター	ヘルスケア施設の運営会社（介護事業者、医療法人等）
パイプライン	HCMが優先交渉権を有する物件。
ウェアハウジング	HCMに譲渡する目的で物件を一時的に保有すること。
ブリッジSPC	スポンサー等の意向により、ウェアハウジングを目的として設立された特別目的会社のこと。
優先交渉権	スポンサー又はスポンサー等が組成するブリッジSPC等が保有物件を譲渡する際に、HCMがその取得について優先的に交渉できる権利。
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。介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額が定められている。
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は外部の事業者と別途契約して介護サービスを利用。介護報酬は入居者が利用したサービス量に応じて決定。
サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）	法律で定められた一定の基準を満たし登録された高齢者向け賃貸住宅。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。
医療モール	複数の科目の診療所や調剤薬局などが一つの建物や敷地に集積した医療施設。
デューデリジェンス	投資を行うにあたって、投資対象となる企業や不動産の価値やリスクなどを詳しく調査すること。

スマートフォンでも閲覧可能です。ぜひご覧ください。

URL <http://www.hcm3455.co.jp/>



FAQ (よくある質問)

最新情報・プレスリリース

最新情報・プレスリリース

- プレスリリース一覧
- お知らせ一覧
- RSS

2020年6月23日	リリース	資金の借入れに関するお知らせ (273KB)
2020年6月23日	リリース	資産の取得及び負債に関するお知らせ (640KB)
2020年5月27日	リリース	資産運用会社における取締役及び監査役の変更予定に関するお知らせ (364KB)
2020年4月28日	リリース	2020年1月期(第10期) 有価証券報告書 (6.2MB)
2020年4月24日	リリース	資産運用会社における重要な使用人の変更に関するお知らせ (248KB)

分配金情報

分配金情報

確定分配金	
2020年1月期(第10期) (含む利益超過分配)	3,320 円
予想分配金	
2020年7月期(第11期) (含む利益超過分配)	3,150 円
2021年1月期(第12期) (含む利益超過分配)	3,125 円

最新ファンド情報

保有物件数	35 物件
取得価格合計	64,881 百万円
稼働率	100.0 %
居室数	3,071 室

最新決算資料

最新決算資料

- 第10期 決算短信 (PDF:1.2MB)
- 決算説明会資料 (PDF:7.7MB)
- 資産運用報告書 (PDF:5.2MB)
- 有価証券報告書 (PDF:6.2MB)

決算説明会動画

最新ファンド情報

本資料に関する留意事項

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

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

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。