




Jリートオンライン
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

本投資法人のHPです。
是非ご覧ください。



2025年12月

I リートについて

1. リートとは
2. リートの特徴

II HCMについて

1. 投資法人の概要
2. 投資理念
3. ポートフォリオについて

III HCMの強み

1. 3つの強み
2. 成長が見込まれるヘルスケア市場
3. スポンサーによる強力なサポート
4. 長期安定的なキャッシュフロー

IV 投資主価値の向上に向けて

1. 成長戦略
2. 外部成長戦略
3. 病院案件の取組み
4. 外部成長の実績
5. 内部成長戦略
6. 財務戦略

V 第21期（2025年7月期）決算概要

1. 第21期ハイライト
2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要

VI ESGの取り組み

1. マテリアリティ
2. トピックス

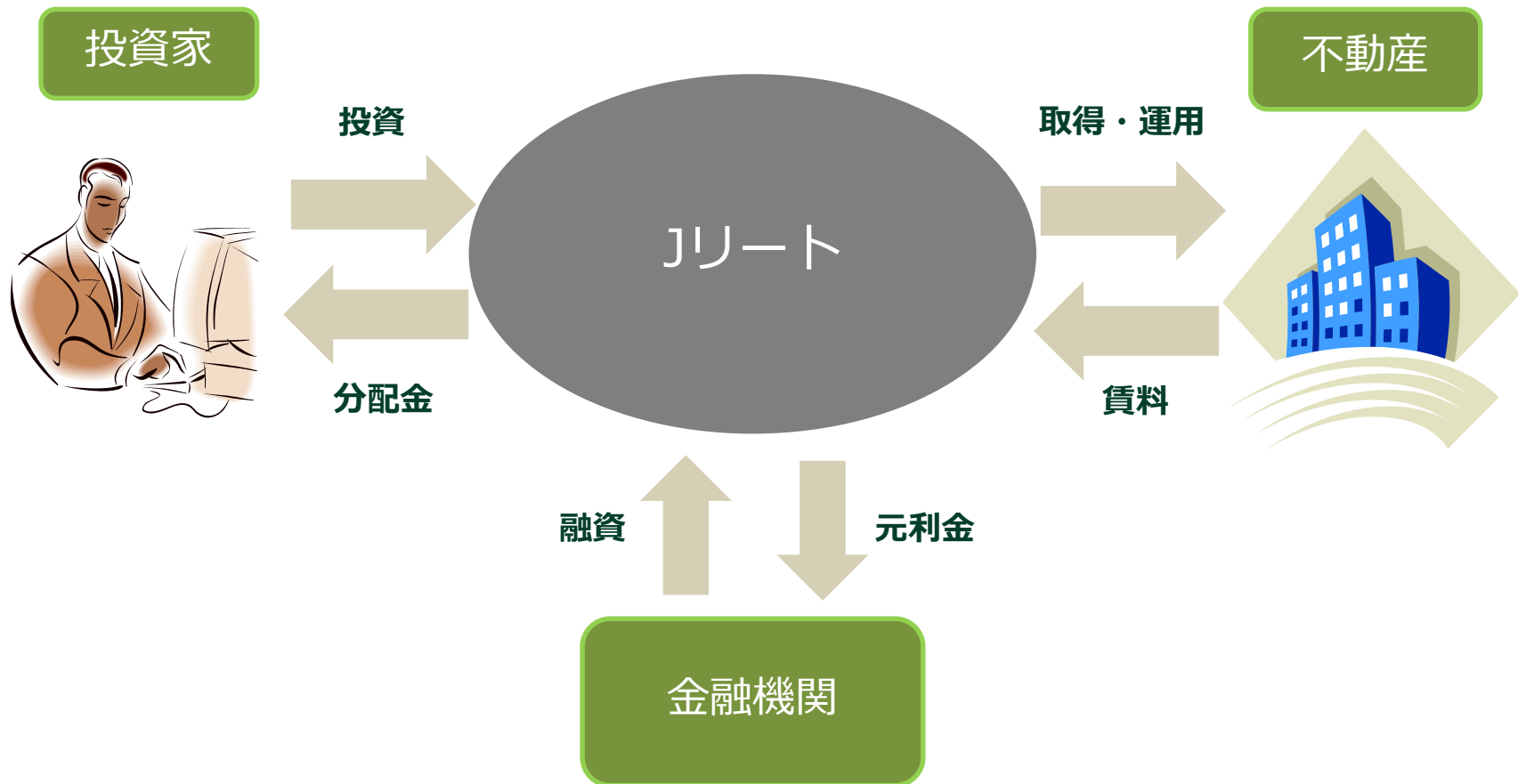
VII Appendix

リポートについて



1. Jリートとは

- 投資家から集めた資金や金融機関からの借入金をもとに、複数の不動産を購入し、その賃料収入などから生じた利益を分配する会社(投資法人)

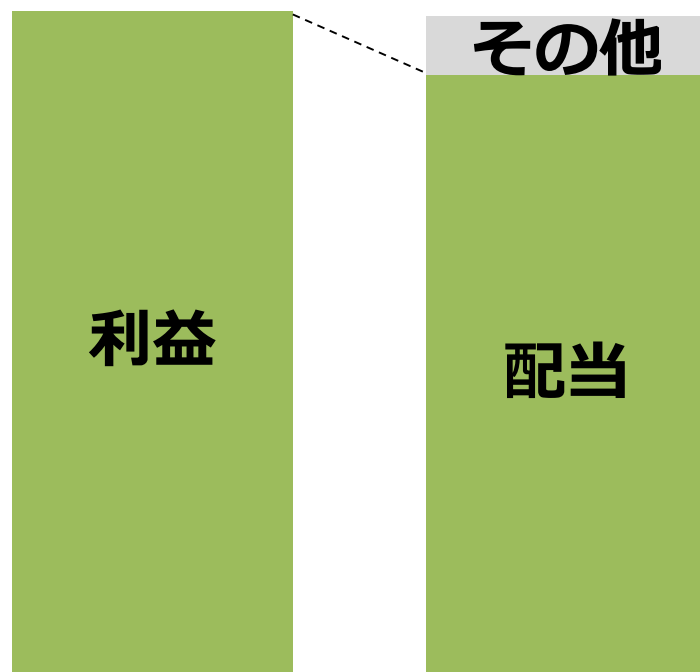


- 小口資金で不動産に投資ができる(投資口売買単位：1口)
- 東証に上場しており株式同様に売買できる
- 情報開示が充実している
- 利益の大部分を投資家に分配する
- 不動産資産への分散投資が可能

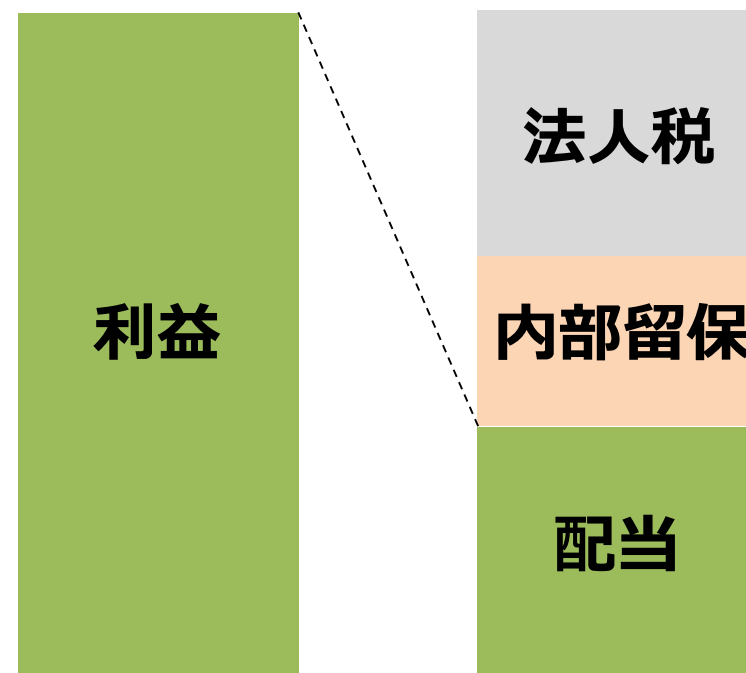
2. Jリートの特徴

- 配当可能利益の90%超を分配することで法人税がほとんどかからない。
- 配当原資は賃料収入からの利益が主体となるので安定している。

<Jリート>



<一般事業会社>



2. リートの特徴

- 58銘柄が上場し、運用資産の総額は約24兆円^(注)
- 本投資法人は国内唯一のヘルスケア特化型リート

【特化型】

オフィス

住宅

商業

ホテル

物流

ヘルスケア

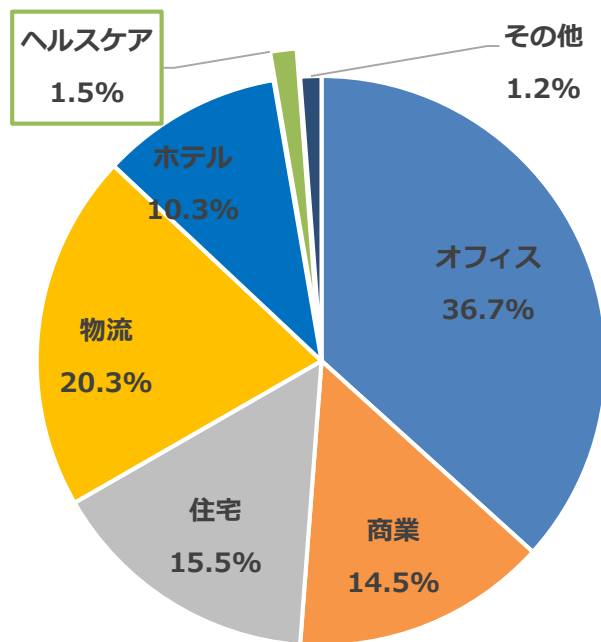
複合型

2種類の不動産

総合型

3種類以上の不動産

（保有不動産の用途別比率）



- 本投資法人の他、一部の住宅リート等がヘルスケア施設を保有

（注）運用資産の総額は2025年9月30日時点の取得価格ベースで四捨五入した数値を記載しています。

2. リートの特徴



(注) グラフは2005年11月30日の終値を基準日として百分率で表記しています。

HCMについて



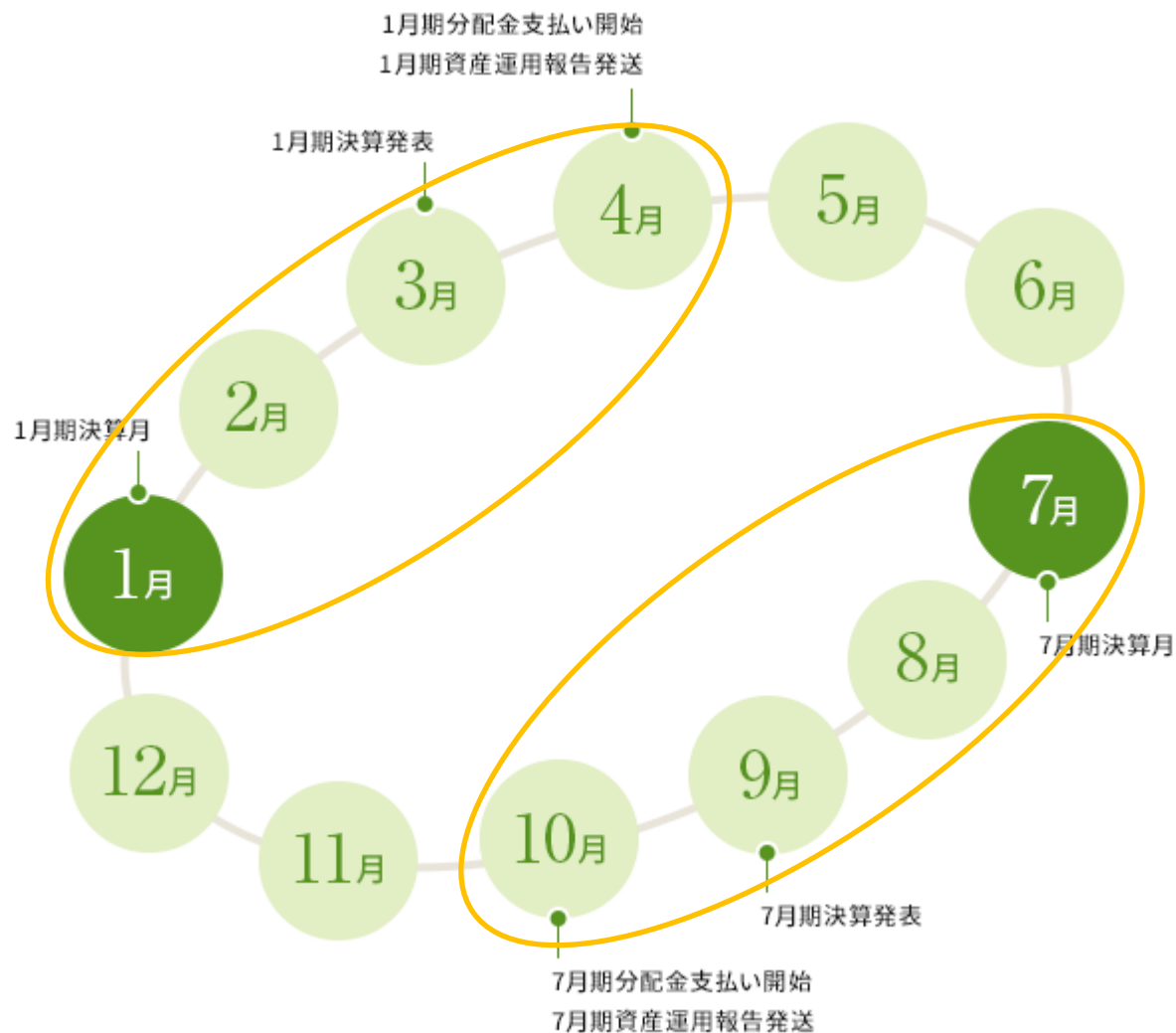
1. 投資法人の概要

| | |
|-----------------------------|--|
| 名称 | ヘルスケア&メディカル投資法人（HCM） |
| 投資対象 | ヘルスケア施設（有料老人ホーム、病院等） （国内唯一のヘルスケア施設特化型J-REIT） |
| 資産規模（注1） | 57物件／865億円 |
| 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） |
| 投資口価格 | 119,300円（2025年11月28日終値） |
| 1口当たり分配金 （利益超過分配金含む）（注2） | 2025年7月期(実績)3,164円 2026年1月期(予想)3,250円 2026年7月期(予想)3,150円 |
| 分配金利回り（注3） | 5.4% |
| 長期発行体格付 | A+（日本格付研究所） |

（注1）資産規模は2025年10月1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）2025年7月期分配金（実績）＝利益分配金2,829円＋利益超過分配金（出資の払戻し）335円
 2026年1月期分配金（予想）＝利益分配金2,906円＋利益超過分配金（出資の払戻し）344円
 2026年7月期分配金（予想）＝利益分配金2,805円＋利益超過分配金（出資の払戻し）345円
 （注3）2025年7月期実績及び2026年1月期予想の利益超過分配を含む1口当たり分配金の合計を2025年11月28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。

1. 投資法人の概要

- 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22期（2026年1月期）は、2026年4月に分配金の支払いを予定





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. ポートフォリオについて

| 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（介護老人保健施設等） | |
| 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、看護師寮等 | |

| 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 | |

3. ポートフォリオについて

主要データ

保有物件数

57物件

資産規模 (注1)

865億円

鑑定評価額 (注1)

972億円

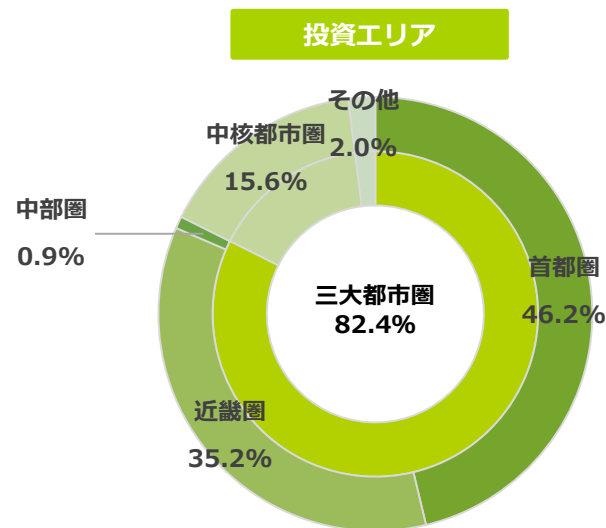
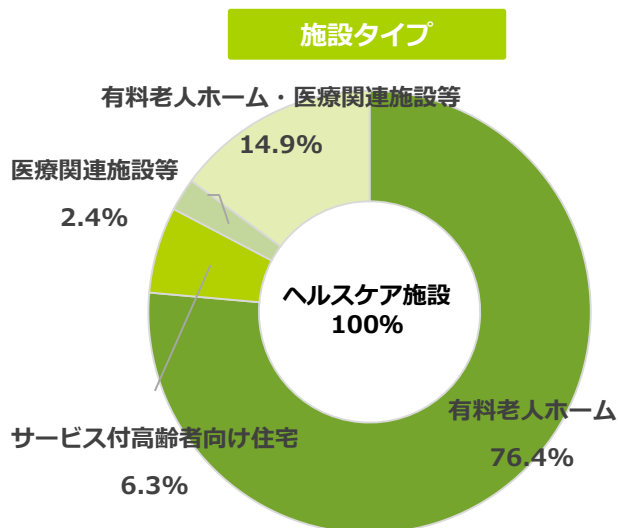
物件利回り (注2)

5.4%

(注1) 資産規模は、2025年10月1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、2025年7月31日を価格時点（2025年9月1日、2025年10月1日取得物件については2025年7月1日時点）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。

ポートフォリオマップ

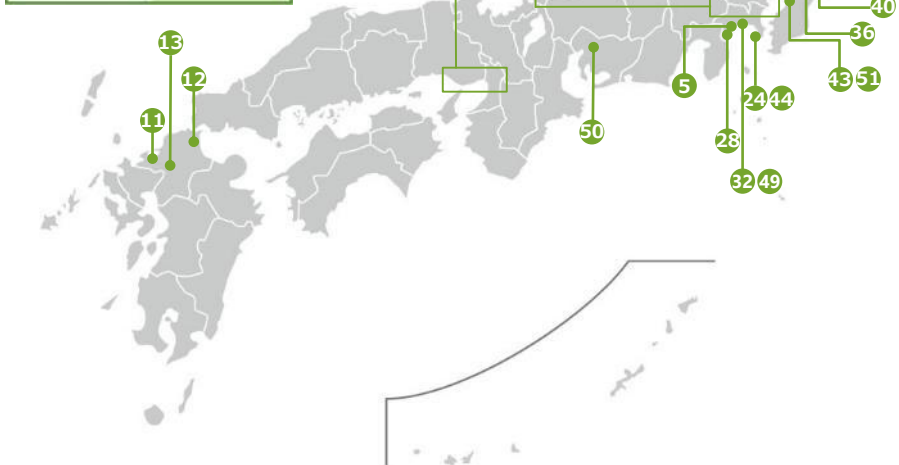
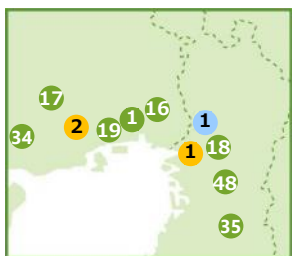
首都圏 **46.2%**

近畿圏 **35.2%**

中部圏 **0.9%**

中核都市圏 **15.6%**

その他 **2.0%**



| | | |
|---------------------|----|---------------------------|
| 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タ南浦和 |
| | 42 | まどか南浦和 |
| | 43 | ニチメゾン稲毛 |
| | 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 |
| | 50 | 星ヶ丘ドクターズビル |
| | 51 | サニーライフ船橋 |
| | 52 | メディカル・リハビリホームく らら京王東府中 |
| 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 |
| | 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産前
- 15 リハビリホーム
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
- 18 グリーンライフ守口
- 19 はびね神戸魚崎貳番館
- 20 グランタ鶴間・大和
- 21 スマイルングホーム
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 ヘルジ質輪
- 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

HCMの強み



1. 3つの強み

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

- 三井住友銀行、シップヘルスケア、東急不動産、NECキャピタル、京阪神ビルディングが有する「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」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

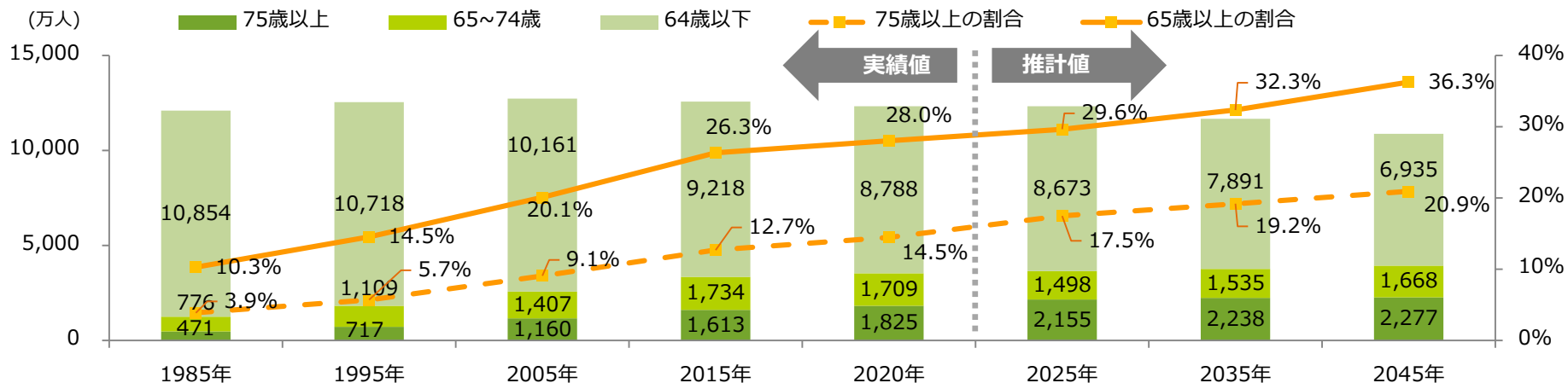
3 長期安定的なキャッシュフロー

- 厳選した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

2. 成長が見込まれるヘルスケア市場

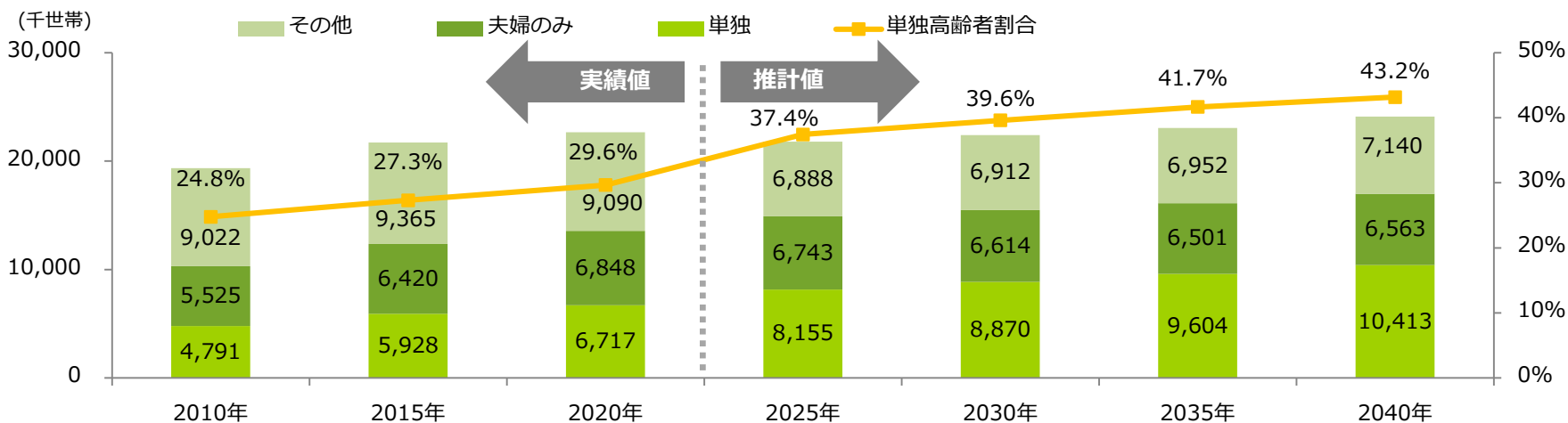
高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加

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



(出所) 総務省統計局「令和2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（令和5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「令和2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）」（令和6（2024）年推計）

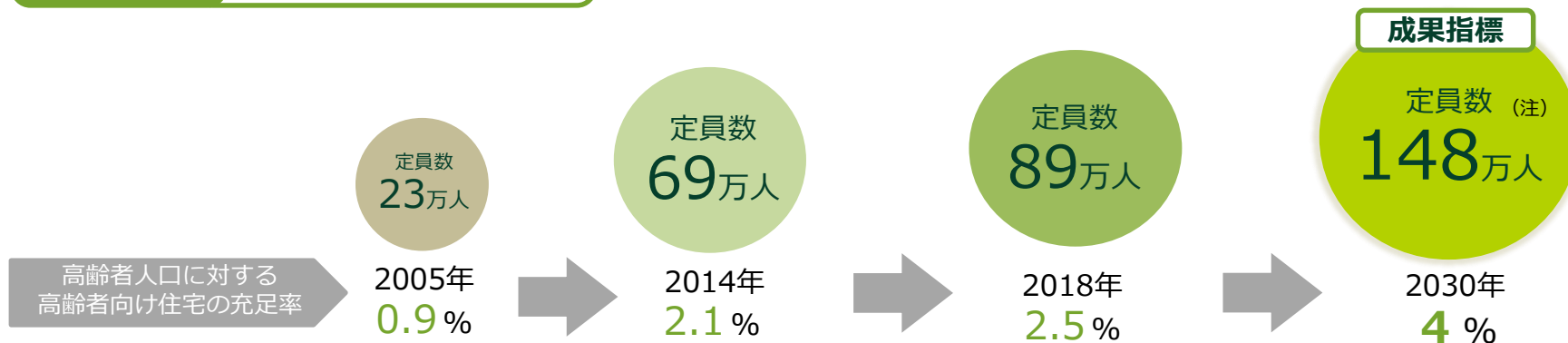
2. 成長が見込まれるヘルスケア市場

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指標が掲げられました



(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。

ヘルスケアリートの普及促進に向けた取組み

ヘルスケアリートの活用に係るガイドラインの制定（国交省）

リート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
並びに整備すべき組織体制等を規定

ヘルスケアリート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

3. スポンサーによる強力なサポート

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

介護・医療



(東証プライム市場上場)

「医療」「保健」「福祉」「介護」「サービス」の5分野に特化した企業

- ・ 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

不動産・
ファンド運営



東急不動産ホールディングスグループの中核企業で総合不動産デベロッパー

- ・ 物件の開発・建替に関するサポート
- ・ 物件情報やウェアハウジング機能等の提供



(東証プライム市場上場)

SBI新生銀行グループの総合金融サービス会社

- ・ ウェアハウジング機能等の提供
- ・ 子会社でファンド等を通じた投融資やアドバイザリー業務を展開



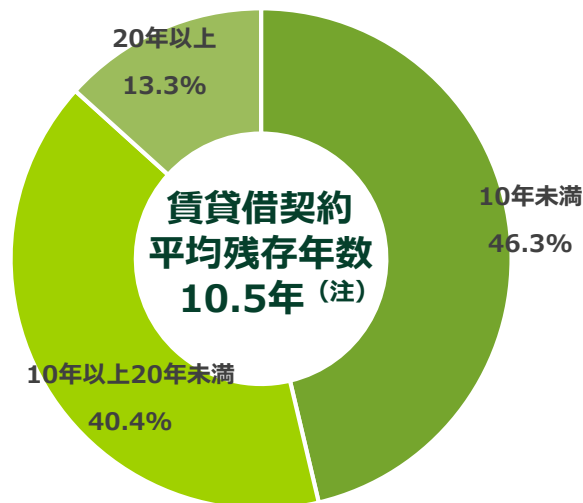
(東証プライム市場上場)

不動産賃貸事業を主軸に、オフィスビルやデータセンタービル、ウィンズビル、商業施設・物流倉庫等を展開

- ・ 物件の開発・建替に関するサポート
- ・ 物件情報やウェアハウジング機能等の提供

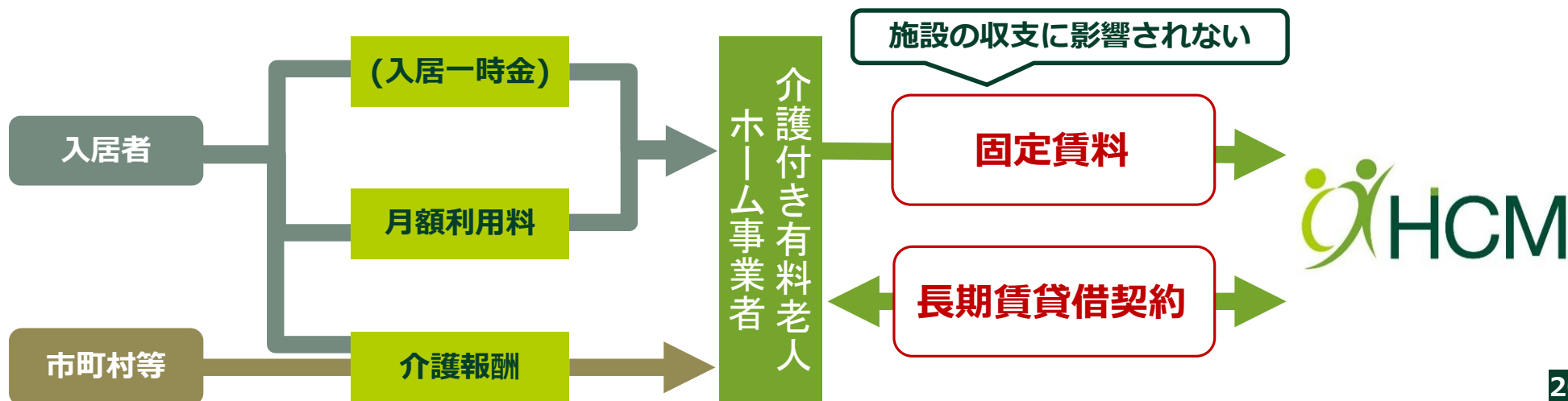
4. 長期安定的なキャッシュフロー

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) 2025年10月1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。

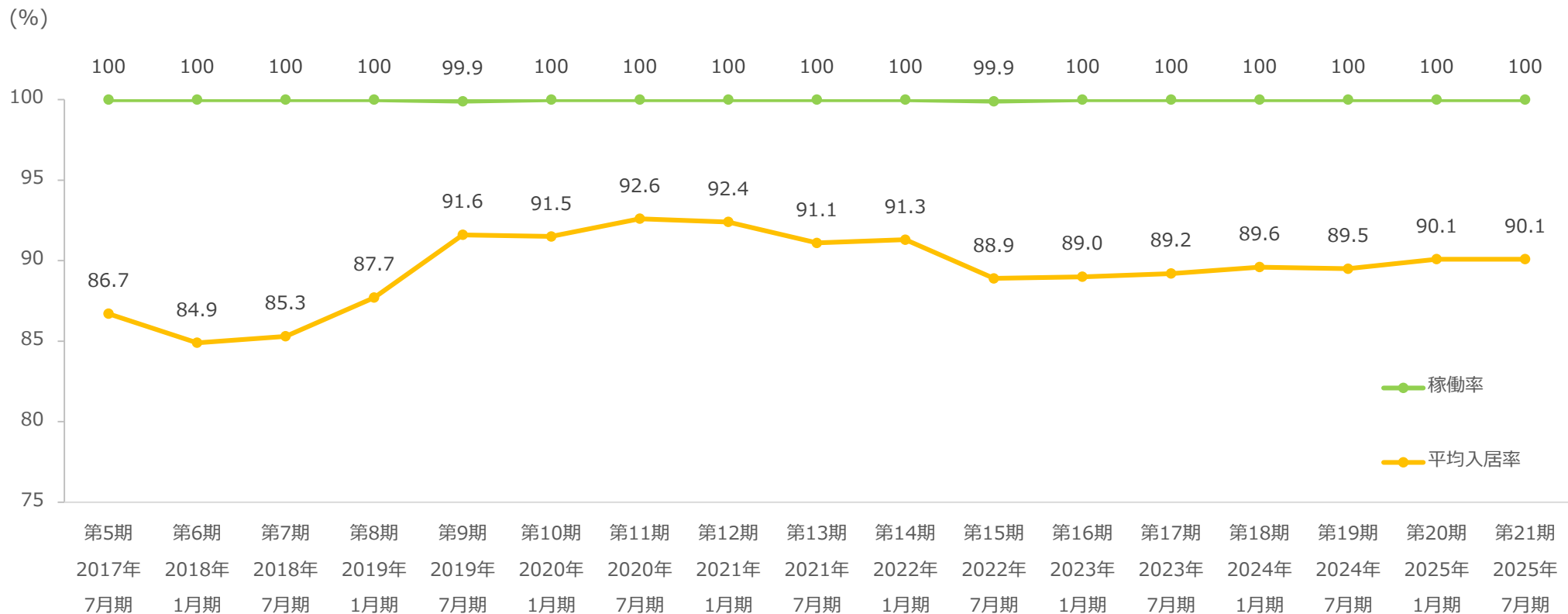
■ 一般的なお金の流れ(介護付有料老人ホーム)



4. 長期安定的なキャッシュフロー

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。

4. 長期安定的なキャッシュフロー

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^(注1)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



本資産運用会社にヘルスケア業務推進部^(注2)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1) デュー・デリジェンスとは、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です。

(注2) 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 | 4,874名 (全国26位) ^(注3) | 22.8 |
| SOMPOケア株式会社 |  29,778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 |  21,388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案分しています。

(注2) (出所) 週刊高齢者住宅新聞 2025年8月20日号(第812号)

(注3) シップヘルスケアグループ全体の数字です。

投資主価値向上に向けて

IV

1. 成長戦略

当面の施策

外部成長

- ポートフォリオの質の向上に繋がる外部成長施策を推進
- パイプライン物件の拡充
- 戦略的な物件入れ替え

内部成長

- 今後到来する契約更改時に、個別の方針を策定し、交渉
- 予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施し、ライフサイクルコストを意識した運用を行うとともに、オペレーターとの信頼関係を維持・強化
- 内部成長余地のあるアセットタイプの組入れ検討

財務戦略

- 金融政策の動向を鑑みながら最適な財務戦略を選択することで、金利コスト要因による成長の押し下げを軽減
- LTV水準を総資産ベース（55%）及び時価ベース（50%）を意識しながら適切なコントロールを継続

**ポートフォリオの質の維持・向上を図りながら、
中長期的にインフレにも負けない安定性を目指す**

2. 外部成長戦略（パイプラインの状況）

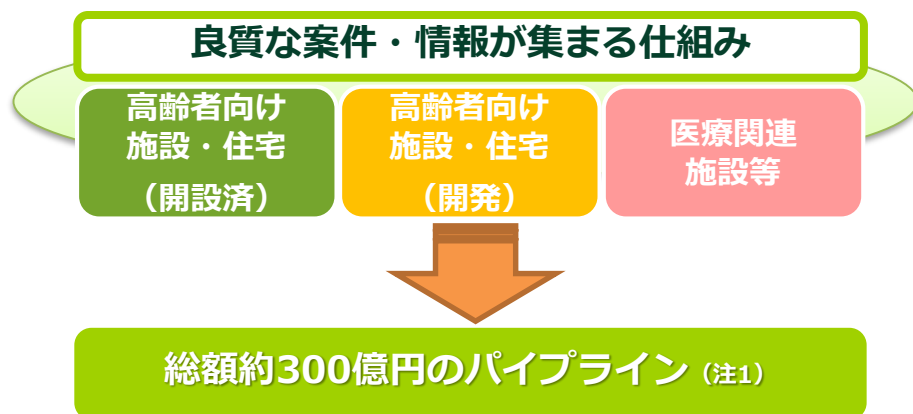
物件情報の着信状況

- ヘルスケア不動産の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本投資法人は物件情報が集まりやすい立場にあると認識
- 物件情報の着信件数は上昇傾向にあり、物件情報着信件数は**直近3年間で2倍**
- ヘルスケア専門リートの目利き力により、優良物件を組み入れ、継続的な外部成長を実現

パイプラインの活用

- 調達環境がやや不安定な環境下において、優良資産の確保を目的としたパイプラインの拡充は継続
- 足許のパイプラインは、償却後利回りを意識しつつ、ポートフォリオの質の向上（三大都市圏比率の向上、平均築年数の若年化）につなげる物件を確保
- 適切なタイミングを意識しながら、投資法人への組み入れを企図

パイプラインの積み上げ状況



（注1）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はありません。

| | 第22期取得資産取得後のポートフォリオ | パイプライン物件 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| 平均償却後利回り | 4.0% | 4.0% |
| 三大都市圏比率 | 82.4% | 84.8% |
| 平均築年数 ^{（注2）} | 19.2年 | 9.5年 |

（注2）2025年7月31日を基準として、ポートフォリオ物件については取得価格、パイプライン物件に関しては購入検討価格で加重平均した年数となります。

2. 外部成長戦略（物件入れ替え）

戦略的な物件入れ替え

背景

- 資本コストを意識した運用が求められる中、含み益の顕在化が求められる状況
- 上場して10年以上経過し、物件毎のパフォーマンスに優劣がみられる状況

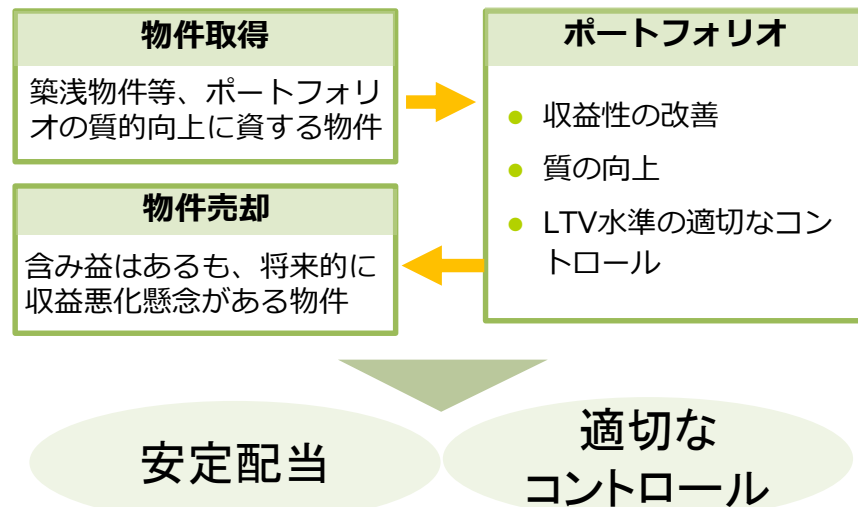
目的

- ポートフォリオ収益性の改善及び質（三大都市圏比率、平均築年数等）の向上を実現
- 継続的な入替により、含み益の顕在化を実現し、投資主への還元のほか、将来的な収益安定性の観点から一部は内部留保を実施
- LTV水準の適切なコントロールを行いながら新たな物件取得につなげる

入替対象物件

- CAPEXの増加等により、現在及び将来的に収益性が低いと思われる物件
- 含み益を有している物件
- 築古物件（長期的視点で収益性悪化の懸念があるもの）

<概念図>



（参考）直近の外部成長実績

- **第19期（2024年7月期）**
 - 「ノアガーデンプルームビュー」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
- **第22期（2026年1月期）**
 - 「星ヶ丘ドクターズビル」他2物件を借入金にて取得

3. 病院案件の取組み

運営にかかる事業環境等を見極めつつ、継続的に検討

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 |

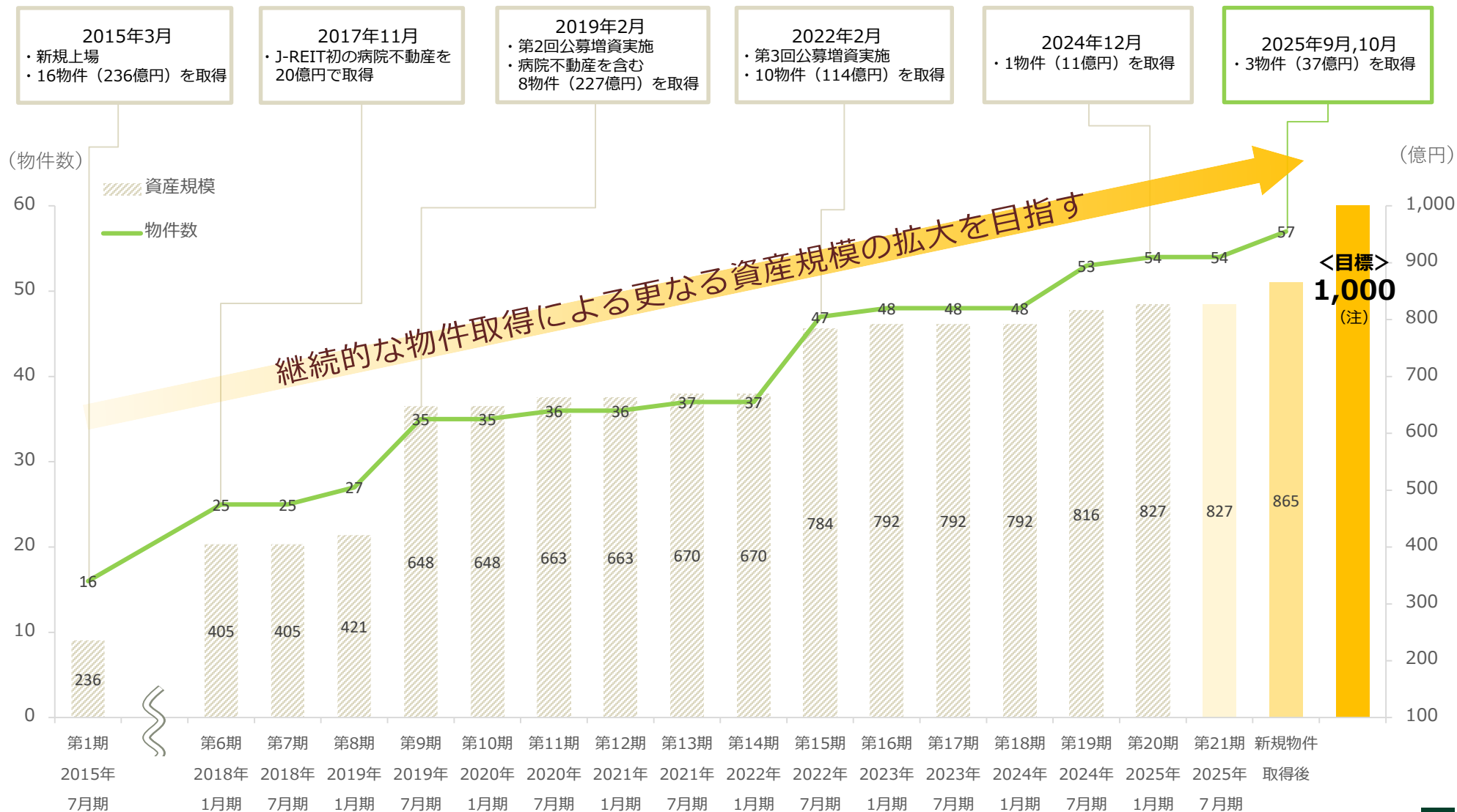


| | |
|--------|---------------|
| 名称 | 新潟リハビリテーション病院 |
| 所在地 | 新潟県新潟市 |
| オペレーター | 医療法人愛広会 |
| 病床数(注) | 168床 |
| 取得価格 | 2,060百万円 |

(注) 「病床数」は、2025年9月1日付で、158床へ変更となっています。

4. 外部成長の実績

資産規模と物件数の推移



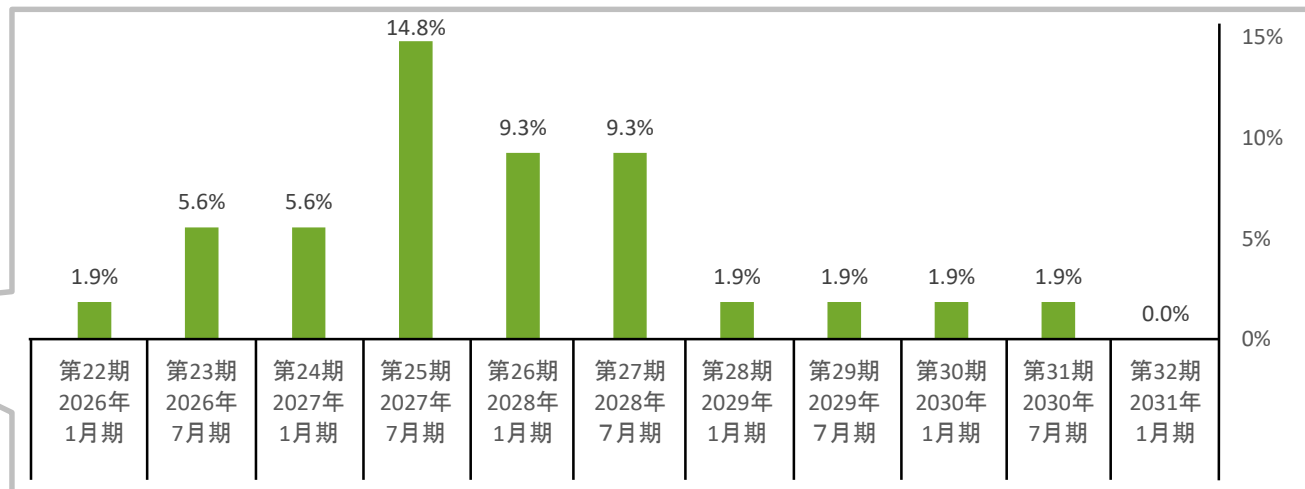
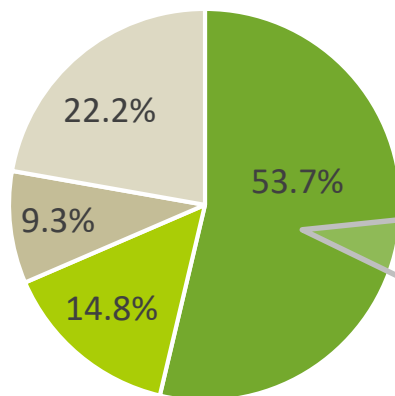
(注) 本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないこともあります。

5. 内部成長戦略

今後の賃料改定の機会（メインテナント契約改定スケジュール）

- ポートフォリオ全体に対して、今後5年間で賃貸契約の満了・改定を迎えるテナントが53.7%
- 持続的な内部成長機会の獲得のため、契約改定のタイミングでの賃料改定を含む契約条件の見直しを推進する

■ 1～5年 ■ 6～10年 ■ 10年～20年 ■ 20年以上



内部成長機会の獲得に向けての重点取り組み施策

01 契約改定時における対応

- 契約改定時に物件毎の個別事情を勘案した交渉方針を策定し、賃上げやコスト負担区分の変更等の交渉を推進
- メインテナントだけでなく、サブテナントに対しても、適宜交渉を実施

02 建物の適切なメンテナンス

- 長期的に安定した運用のため、予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施
- 資産価値の維持・向上を図りながら、収益的価値の向上を目指す

03 内部成長余地のある物件の取得

- クリニックモール等の複合施設型物件やシニアレジデンス、フィットネスクラブ等の組み入れも視野に入れて、アセットタイプの多様化を目指す

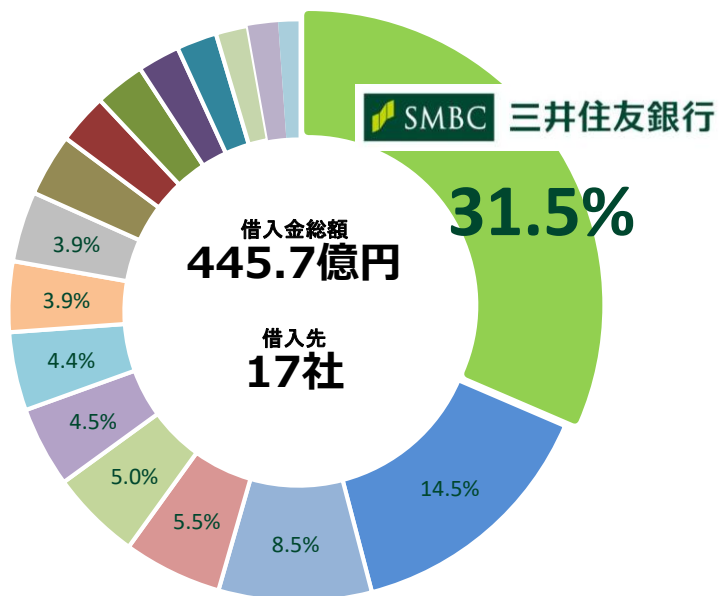
(注) 上記のメインテナント賃貸契約の満了・改定を迎える割合は、メインテナントによる契約件数をベースに算出しています。

6. 財務戦略

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水準を総資産ベース（55%）及び時価ベース（50%）を意識しながら適切なコントロールを継続

借入先の分散状況



有利子負債の状況（注）

総 額

465.7億円
(うち投資法人債20億円)

LTV(総資産ベース)

52.8%

平均金利

0.97%

固定金利比率

89.4%

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+ | 安定的 |

（注）LTVは総資産ベースでの表示です。

第21期（2025年7月期）決算概要



1. 第21期（2025年7月期）ハイライト

| | 2025年7月期 (第21期) (実績) | 2026年1月期 (第22期) (予想) | 2026年7月期 (第23期) (予想) |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1口当たり分配金 (注) (利益超過分配金を含む) | 3,164円 | 3,250円 | 3,150円 |
| 営業収益 | 2,547百万円 | 2,635百万円 | 2,657百万円 |
| 営業利益 | 1,286百万円 | 1,341百万円 | 1,352百万円 |
| 当期純利益 | 1,017百万円 | 1,045百万円 | 1,008百万円 |

(注) 2025年7月期（第21期） 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む） = 利益分配金2,829円 + その他の利益超過分配金（出資の払戻し） 335円
2026年1月期（第22期） 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む） = 利益分配金2,906円 + その他の利益超過分配金（出資の払戻し） 344円
2026年7月期（第23期） 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む） = 利益分配金2,805円 + その他の利益超過分配金（出資の払戻し） 345円

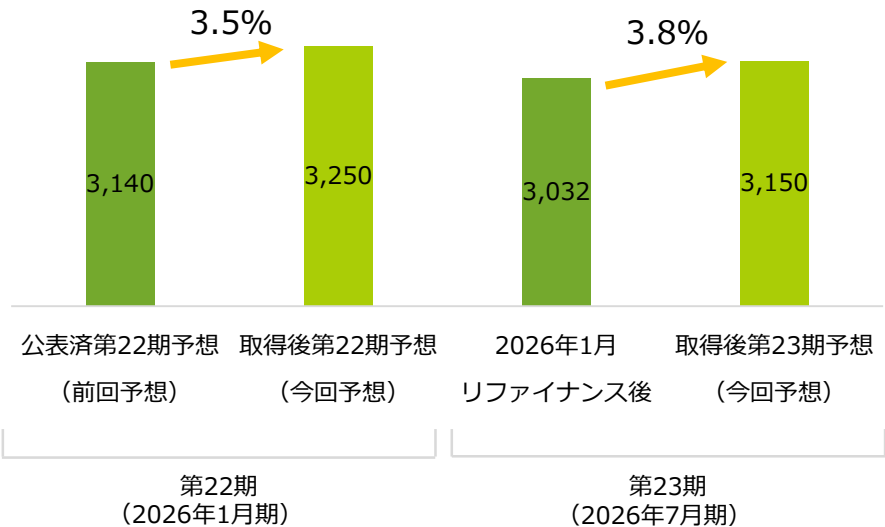
2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要①

物件取得の意義

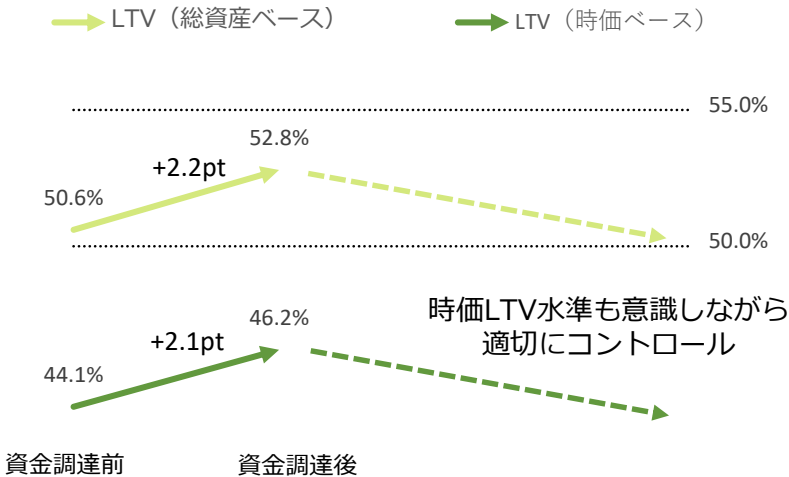
- 2025年9月に「星ヶ丘ドクターズビル」、「サニーライフ船橋」を取得し、10月に「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」を取得
- ポートフォリオの収益性を維持しつつ、良質な物件取得を実現（右図三大都市圏比率、平均築年数の観点でポートフォリオの質の向上に寄与）
- 2026年の1月予定のリファイナンスによる収益減を軽減し分配金の底上げを企図

| | 第21期 (2025年7月期) | 第22期取得資産 (2026年1月期取得) | 取得後 |
|------------|--------------------|--------------------------|-------|
| 物件数 | 54物件 | 3物件 | 57物件 |
| 取得（予定）価格合計 | 827億円 | 37億円 | 865億円 |
| 鑑定評価額合計(注) | 932億円 | 39億円 | 972億円 |
| 平均鑑定NOI利回り | 5.4% | 5.0% | 5.4% |
| 平均償却後利回り | 4.0% | 4.0% | 4.0% |
| 三大都市圏比率 | 81.6% | 100.0% | 82.4% |
| 平均築年数(注) | 19.4年 | 16.3年 | 19.2年 |

第22期及び第23期分配金への影響



新規借入れ後のLTV変動イメージ



(注) 「鑑定評価額合計」は、第21期末時点で保有している資産については2025年7月31日を価格時点、第22期取得資産については2025年7月1日とする鑑定評価書に基づき記載しています。
「平均築年数」は2025年7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. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要②

星ヶ丘ドクターズビル



- 有料老人ホームに加えて複数のクリニックや調剤薬局等が入居する複合施設。
- 地下鉄東山線「星ヶ丘」駅から徒歩圏に位置し、周辺は公園や大学などの教育機関も点在する高級住宅街に立地。

| | |
|---------------------|----------------------|
| 取得日 | 2025年9月1日 |
| 取得価格 | 820百万円 |
| 鑑定評価額 | 882百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.6% |
| 所在地 | 愛知県名古屋市中東区代万町三丁目11番1 |
| 賃貸可能面積/敷地面積 | 4,440.49㎡/2,546.30㎡ |
| 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根/7階 |
| 竣工年月 | 2005年4月 |
| (代表的テナント：ニチイホーム星ヶ丘) | |
| 居室数/定員 | 42室/61人 |
| 入居率 | 73.8% |
| オペレーター | 株式会社ニチイケアパレス |

施設の概要

| | |
|----|------------------------|
| 7F | 有料老人ホーム (ニチイホーム星ヶ丘) |
| 6F | |
| 5F | |
| 4F | |
| 3F | 歯科・皮膚科・内科等 |
| 2F | |
| 1F | |
| | 薬局・整形外科等 |

- 本物件の代表的テナントで、3階から7階に入居する「ニチイホーム星ヶ丘」は、株式会社ニチイケアパレスが運営する介護付有料老人ホーム。2023年6月に前オペレーターから事業を承継して開設したホームで、キッチンや浴室等が配された広々とした間取り(30.4㎡～60.8㎡)、また夫婦で入居できる2人部屋が充実していることが特徴。
- 1階から2階のクリニックモール部分には総合メディカル株式会社運営する「中日調剤薬局星ヶ丘店」、整形外科、歯科、皮膚科、内科等が入居し、当該地域へ医療サービスを提供するほか、企業主導型保育園、就労継続支援B型事業所等が入居。

(注) 取得価格については取得資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

2. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要③

サニーライフ船橋



- 2013年5月開設の住宅型有料老人ホーム。JR総武本線「津田沼」駅から徒歩圏に位置し、周辺は低層の共同住宅や戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地域に立地。
- 株式会社川島コーポレーションが運営する住宅型有料老人ホームの中では最大規模。施設内には自社運営の居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を併設、協力医療機関との連携など、住宅型でありながら特定施設入居者生活介護並みのサービス提供体制を志向。また、入居金無料、無理のない料金体系が設定されており、高い入居率を維持。

| | |
|-------------|---------------------|
| 取得日 | 2025年9月1日 |
| 取得価格 | 2,133百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,230百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 所在地 | 千葉県船橋市前原西四丁目21番17号 |
| 賃貸可能面積/敷地面積 | 6,213.87㎡/2,829.31㎡ |
| 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根/4階 |
| 竣工年月 | 2013年4月 |
| 居室数/定員 | 185室/185人 |
| 入居率 | 99.5% |
| オペレーター | 株式会社川島コーポレーション |

メディカル・リハビリホームくらら京王東府中



- 2002年12月開設の株式会社ベネッセスタイルケアが運営する介護付有料老人ホーム。京王線「東府中」駅徒歩約5分とアクセスは良好で、周辺は戸建住宅を中心として共同住宅や保育施設等もみられる住宅地域に立地。
- 少人数のユニットケアで温かい家庭的な暮らしを謳う「くらら」シリーズで、ホーム名にメディカル・リハビリを冠し、24時間看護師常駐、リハビリテーション専門職の配置など、手厚い人員体制が特徴で、充実したサービスを提供。

| | |
|-------------|--------------------|
| 取得日 | 2025年10月1日 |
| 取得価格 | 825百万円 |
| 鑑定評価額 | 846百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.5% |
| 所在地 | 東京都府中市八幡町三丁目6番22 |
| 賃貸可能面積/敷地面積 | 1,874.56㎡/1284.74㎡ |
| 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根/3階 |
| 竣工年月 | 2002年11月 |
| 居室数/定員 | 50室/50人 |
| 入居率 | 86.0% |
| オペレーター | 株式会社ベネッセスタイルケア |

(注) 取得価格については取得資産の売買契約書に記載された売買代金で百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

ESGの取り組み



1. マテリアリティ

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り組み

| | 解決すべき課題 | 取り組み事例 | 関連性の強いSDGs |
|-------------------------------------|--|--|---|
| 環境 (Environment) | <ul style="list-style-type: none"> ・水資源の消費量の抑制 ・省エネルギーとCO2排出削減 ・気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス） ・廃棄物の管理と削減 | <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器の高効率化改修工事、給湯設備の高効率化改修工事（グリーンライフ守口）／廃フロンガスの再生処理（ハートランド川口明生苑）／グリーンリースの締結、LED化工事（神戸学園都市ビル）／断熱性能の高い部材・工法による屋根改修工事、騒音配慮型非常用発電機への更新（ニチイホーム西国分寺）／換気扇の高効率化更新工事（シップ千里ビルディング） ・急傾斜対策工事（はなことば追浜）、雨水対策工事（さわやか和布刈館）、地震被害に関する建物影響調査契約の締結 ・環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口） |      |
| 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 ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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） ・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） ・テナント（オペレーター）満足度調査の実施 ・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 |        |
| 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 ・コンプライアンス室と内部監査室の分離 ・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 ・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 ・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 |     |

2. トピックス

環境 (Environment)

● 外部評価／環境認証

- GRESB
2022年度よりGRESBへ参加
2025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）

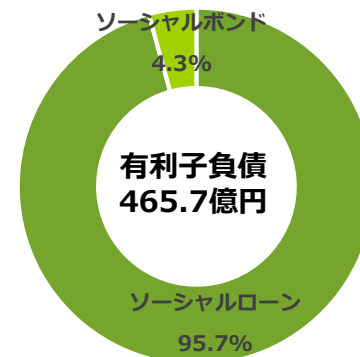
社会 (Social)

● 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10月1日時点）

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
- コンプライアンス室と内部監査室の分離によるガバナンス強化
 - 2025年4月1日から、コンプライアンスオフィサーが内部監査室長を兼務する体制を解消

Appendix

VII

投資主優待制度の概要

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"> 無料体験入居（1泊2日食事付） 無料昼食付見学 |
| 株式会社JAPANライフデザイン |  | <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 |
| 株式会社アズパートナーズ |  | <ul style="list-style-type: none"> 入居一時金割引 月額利用料割引 |
| 株式会社さわやか倶楽部 |  | <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 |
| SOMPOケア株式会社 |  | <ul style="list-style-type: none"> 「介護なんでも相談室」における介護相談（無料） 家賃相当額の一部割引 |
| プラウドライフ株式会社 |  | <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 |  | <ul style="list-style-type: none"> 前払金割引 |
| 株式会社ニチイケアパレス |  | <ul style="list-style-type: none"> 初回入居時費用割引 |
| 株式会社ノアコンツェル |  | <ul style="list-style-type: none"> 無料昼食付見学 敷金減額 |

（注）優待内容は2025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。

ポートフォリオ詳細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) | 116百万円 | 47百万円 | 44百万円 | 37百万円 | 50百万円 |
| 鑑定NOI利回り ^(注1) | 5.9% | 5.8% | 6.1% | 6.4% | 6.9% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 2,130百万円 | 997百万円 | 834百万円 | 643百万円 | 867百万円 |
| 取得価格（比率） | 1,950百万円（2.3%） | 824百万円（1.0%） | 724百万円（0.8%） | 582百万円（0.7%） | 728百万円（0.8%） |
| 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% | 89.4% | 100.0% | 95.9% | 86.1% |
| 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 ^(注4) | 11.7年 | 0.6年 | 0.6年 | 1.1年 | 1.6年 |

ポートフォリオ詳細②

| 有料老人ホーム | | | | |
|---|---|--|---|---|
| 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 |
| 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 ^(注1) | 75百万円 | 74百万円 | 193百万円 | 154百万円 | 92百万円 |
| 鑑定NOI利回り ^(注1) | 5.4% | 5.2% | 5.4% | 5.0% | 6.0% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 1,510百万円 | 1,860百万円 | 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（1.6%） | 1,430百万円（1.7%） | 3,580百万円（4.1%） | 3,050百万円（3.5%） | 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 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 ^(注4) | 8.4年 | 1.4年 | 2.0年 | 1.7年 | 2.3年 |

ポートフォリオ詳細③

| 有料老人ホーム | | | | |
|---|---|--|---|---|
| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 6.2% | 6.2% | 5.1% | 5.7% | 7.5% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 1,470百万円 | 354百万円 | 2,040百万円 | 905百万円 | 557百万円 |
| 取得価格（比率） | 1,380百万円（1.6%） | 390百万円（0.5%） | 1,740百万円（2.0%） | 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 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 ^(注4) | 2.3年 | 2.3年 | 1.1年 | 5.2年 | 1.6年 |

ポートフォリオ詳細④

| 有料老人ホーム | | | | |
|---|---|--|---|---|
| ①⑦ | ①⑧ | ①⑨ | ②⑦ | ②① |
| 神戸学園都市ビル | 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 | スマイリングホーム メディス足立 |
|  |  |  |  |  |

| | | | | | |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 5.2% | 5.3% | 5.2% | 5.2% | 5.2% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 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（5.0%） | 4,150百万円（4.8%） | 930百万円（1.1%） | 1,000百万円（1.2%） | 2,253百万円（2.6%） |
| 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 84.4% | 84.1% |
| 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 ^(注4) | 15.4年 | 14.0年 | 15.4年 | 0.5年 | 11.3年 |

ポートフォリオ詳細⑤

| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 5.5% | 5.1% | 5.6% | 5.1% | 5.3% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 823百万円 | 1,210百万円 | 668百万円 | 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（1.2%） | 615百万円（0.7%） | 1,710百万円（2.0%） | 2,071百万円（2.4%） |
| 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 82.2% | 98.0% | 96.3% | 89.7% | 91.9% |
| 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 ^(注4) | 10.8年 | 7.1年 | 7.1年 | 2.2年 | 7.1年 |

ポートフォリオ詳細⑥

| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 6.0% | 5.6% | 6.5% | 6.8% | 4.9% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 436百万円 | 952百万円 | 1,770百万円 | 1,590百万円 | 2,090百万円 |
| 取得価格（比率） | 375百万円（0.4%） | 880百万円（1.0%） | 1,620百万円（1.9%） | 1,328百万円（1.5%） | 1,825百万円（2.1%） |
| 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 96.7% | 86.2% | 99.5% | 97.1% | 95.5% |
| 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 ^(注4) | 7.1年 | 7.1年 | 1.7年 | 1.7年 | 18.0年 |

ポートフォリオ詳細⑦

| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 5.3% | 5.0% | 4.9% | 5.4% | 4.9% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 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(1.6%) | 720百万円(0.8%) | 1,288百万円(1.5%) | 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 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 ^(注4) | 14.0年 | 2.4年 | 10.4年 | 2.9年 | 23.9年 |

| 有料老人ホーム | | | | | |
|---------------------------|---|---|--|---|---|
| | ③⑦ | ③⑧ | ③⑨ | ④⑩ | 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 5.6% | 5.6% | 5.8% | 5.0% | 4.8% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 930百万円 | 670百万円 | 1,580百万円 | 2,280百万円 | 1,100百万円 |
| 取得価格（比率） | 859百万円（1.0%） | 622百万円（0.7%） | 1,350百万円（1.6%） | 2,000百万円（2.3%） | 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 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 ^(注4) | 24.4年 | 24.4年 | 26.4年 | 5.9年 | 15.7年 |

| | 有料老人ホーム | | | | |
|---------------------------|---|---|---|---|---|
| | ④2 | ④3 | ④4 | ④5 | ④6 |
| | まどか南浦和 | ニチイメゾン稲毛 | はなことば追浜 | ノアガーデン A館 | 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4-5-20 | 北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-15 |
| 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 ^(注1) | 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 ^(注1) | 4.8% | 5.5% | 5.1% | 6.3% | 5.6% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 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（0.9%） | 1,508百万円（1.7%） | 500百万円（0.6%） | 384百万円（0.4%） | 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | 96.3% | 61.1% | 96.6% | 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 ^(注4) | 2.5年 | 7.5年 | 27.1年 | 25.3年 | 25.3年 |

| 有料老人ホーム | | | | | |
|---------------------------|---|---|--|---|---|
| | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 |
| | 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 | 星ヶ丘ドクターズビル | サニーライフ船橋 |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-30 | 大阪府東大阪市 西堤本通西1-3-42 | 神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15- 1 | 愛知県名古屋市名東区代万町三 丁目11番1 | 千葉県船橋市前原西四丁目21番 17号 |
| 最寄駅 | JR札沼線 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 | 地下鉄東山線 星ヶ丘駅 | J R総武本線 津田沼駅 |
| 竣工年月 | 2011年4月 | 2022年6月 | 2010年1月 | 2005年 4 月 | 2013年4月 |
| 取得時期 | 2024年7月期 | 2024年7月期 | 2025年1月期 | 2026年1月期 | 2026年1月期 |
| 鑑定NOI ^(注1) | 16百万円 | 37百万円 | 53百万円 | 45百万円 | 106百万円 |
| 鑑定NOI利回り ^(注1) | 5.3% | 5.4% | 4.6% | 5.6% | 4.9% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 314百万円 | 745百万円 | 1,190百万円 | 882百万円 | 2,230百万円 |
| 取得価格（比率） | 300百万円（0.3%） | 693百万円（0.8%） | 1,150百万円（1.3%） | 820百万円（0.9%） | 2,133百万円（2.5%） |
| 敷地面積 | 5,136.99㎡ | 1,094.03㎡ | 1,633.84㎡ | 2,546.30㎡ | 2,829.31㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 1,073.34㎡ | 1,792.59㎡ | 2768.33㎡ | 4,440.49㎡ | 6,213.87㎡ |
| 構造/階数 ^(注2) | RC造/地上3階 | RC造/地上3階 | RC造/地上6階 | RC造/地上7階 | RC造/地上4階 |
| 居室数/定員 | 28室/28人 | 48室/48人 | 66室/66人 | 42室/61人 | 185室/185人 |
| 入居率 ^(注3) | 78.6% | 100.0% | 100.0% | 73.8% | 99.5% |
| オペレーター | ノアコンツェル | サンウェルズ | ツクイ | ニチイケアパレス | 川島コーポレーション |
| 賃貸借契約残存年数 ^(注4) | 25.3年 | 26.6年 | 9.4年 | 22.6年 | 12.5年 |

ポートフォリオ詳細⑪

| | 有料老人ホーム | サービス付き高齢者向け住宅 | | | |
|---------------------------|---|---|--|---|---|
| | 52 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | メディカル・リハビリホーム くら京王東府中 | 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 | ノアガーデン カーサ・リッツ | ノアガーデン ブルームビュー |
| |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都府中市八幡町三丁目6番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 | 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4-5-14 |
| 最寄駅 | 京王線 東府中駅 | 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 | JR千歳線 上野幌駅 | JR札沼線 八軒駅 |
| 竣工年月 | 2002年11月 | 2009年6月 | 2009年6月 | 2015年3月(新築) 2016年10月(増築) | 2013年12月1日 |
| 取得時期 | 2026年1月期 | 2015年7月期 | 2015年7月期 | 2022年7月期 | 2024年7月期 |
| 鑑定NOI ^(注1) | 37百万円 | 116百万円 | 72百万円 | 91百万円 | 38百万円 |
| 鑑定NOI利回り ^(注1) | 4.5 | 6.0% | 6.0% | 5.6% | 5.1% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 846百万円 | 2,380百万円 | 1,430百万円 | 1,760百万円 | 769百万円 |
| 取得価格(比率) | 825百万円(1.0) | 1,930 百万円 (2.2%) | 1,200 百万円 (1.4%) | 1,619百万円 (1.9%) | 736百万円 (0.9%) |
| 敷地面積 | 1,284.74㎡ | 1,251.26㎡ | 743.22㎡ | 9,012.28㎡ | 5,136.99㎡ |
| 総賃貸可能面積 | 1,874.56㎡ | 5,745.15㎡ | 4,058.35㎡ | 4,986.98㎡ | 2,079.81㎡ |
| 構造/階数 ^(注2) | RC/地上3階 | RC造/地上12階 | S造/地上9階 | RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階) | RC造/地上4階 |
| 居室数/定員 | 50室/50人 | 137室/137人 | 85室/85人 | 115室/115人 | 54室/54人 |
| 入居率 ^(注3) | 86.0% | 87.6% | 98.8% | 70.4% | 77.8% |
| オペレーター | ベネッセスタイルケア | SOMPOケア | SOMPOケア | ノアコンツェル | ノアコンツェル |
| 賃貸借契約残存年数 ^(注4) | 0.1年 | 8.8年 | 8.8年 | 24.4年 | 25.3年 |

ポートフォリオ詳細⑫



| | | |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 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 | 669百万円 |
| 鑑定NOI利回り ^(注1) | 7.4% | 5.1% |
| 鑑定評価額 ^(注1) | 2,280百万円 | 14,600百万円 |
| 取得価格（比率） | 2,060百万円（2.4%） | 12,920百万円（14.9%） |
| 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 | 158床 | 病院：400床 有老：181室/200人 |
| 入居率 ^(注3) | — | 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) | 21.4年 | 13.0年 |

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2025年7月31日時点のものです(2025年9月1日、2025年10月1日取得物件については2025年7月1日時点)。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10月1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 |  | 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。 | アクアマリン西宮浜 神戸学園都市ビル グリーンライフ守口 はびね神戸崎式番館 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 | 21.8 |
| SOMPOケア 株式会社 |  | 474 | — | 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。 | 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 SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 SOMPOケア そんぼの家 狭山 | 15.4 |
| 株式会社 ベネッセスタイルケア |  | 360 | — | 非上場会社 | 「ボンセジュール」「グラニー＆グラнда」など7シリーズのホームを三大都市圏をはじめ全国各地で運営。 | 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 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 グラнда鶴間・大和 リハビリホームグラнда南浦和 まどか南浦和 メディカル・リハビリホームくら京王東府中 | 9.1 |
| 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、安心で利便性に富んだ優れた医療・介護サービスを提供。 | シップ千里ビルディング | 8.8 |
| 株式会社 ノアコンツェル |  | 27 | — | 東証グロース市場上場の株式会社シーユーシーの連結子会社 | 札幌市を拠点にCUCパートナーズの一員としてメディカルレジデンスサービスを提供、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内トップ。服薬支援システム「服やっくん」の開発や、福祉用具のレンタル、給食サービスも手掛ける福祉総合サービス企業。 | ノアガーデン レジエンド ノアガーデン エル・グレイス ノアガーデン シーズンベル ノアガーデン カーサ・リッツ ノアガーデン A館 ノアガーデン B館 ノアガーデン 別邸 ノアガーデン ブルームビュー | 7.1 |

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 | | | | |
| プラウドライフ 株式会社 |  | 36 | — | 東証プライム市場上場のソニーフィナンシャル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100%子会社として、介護付有料老人ホーム等を開発・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 | 6.4 |
| 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 サニーライフ船橋 | 6.2 |
| 株式会社 さわやか倶楽部 |  | 100 | — | 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 星ヶ丘ドクターズビル | 3.8 |
| 株式会社 ニチイケアパレス |  | 102 | — | 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 | 3.5 |
| 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 | 3.4 |
| 株式会社 アズパートナーズ |  | 29 | — | 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 | 3.3 |
| 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。 | 愛広苑寺番館ビル 新潟リハビリテーション病院 | 3.3 |

オペレーター一覧③

| 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 |  | 35 | － | 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 | 2.3 |
| 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 | 2.0 |
| シニアライフサポート株式会社 | | 4 | － | 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、全国有数の規模の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 | 1.3 |
| 株式会社サンウェルズ |  | 50 | － | 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（2025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。

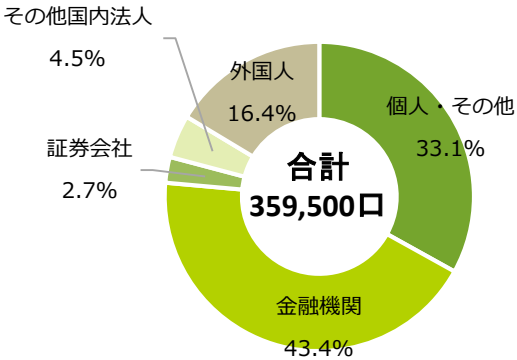
(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シブ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積案分しています。

(注3) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

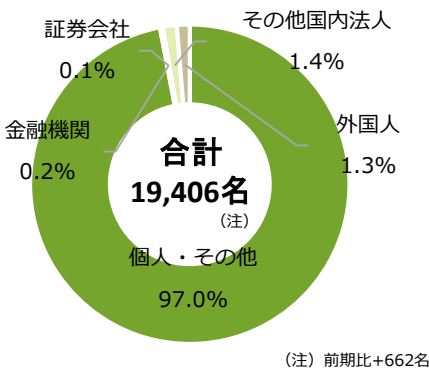
(注4) NSGグループのホームページより2024年9月の実績値を記載しています。

投資主の状況

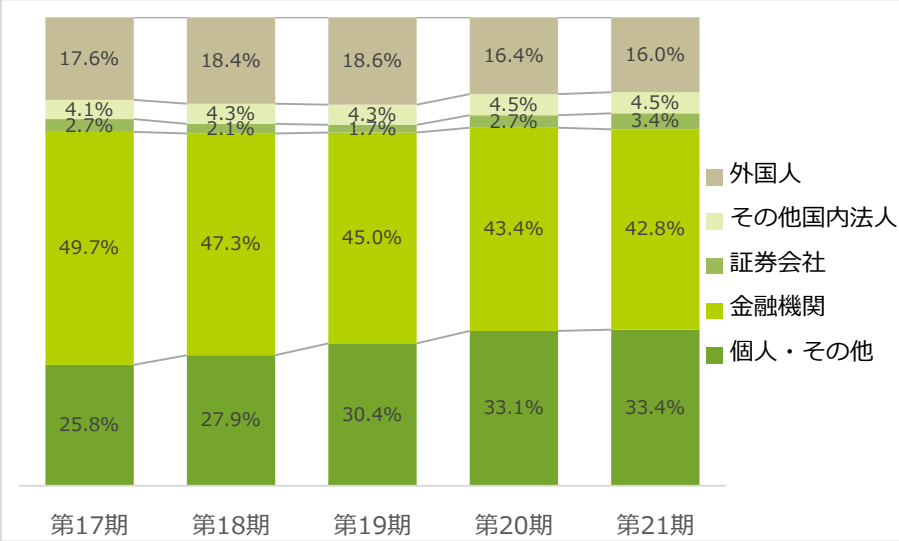
所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数割合の推移(直近5期)



上位投資主一覧

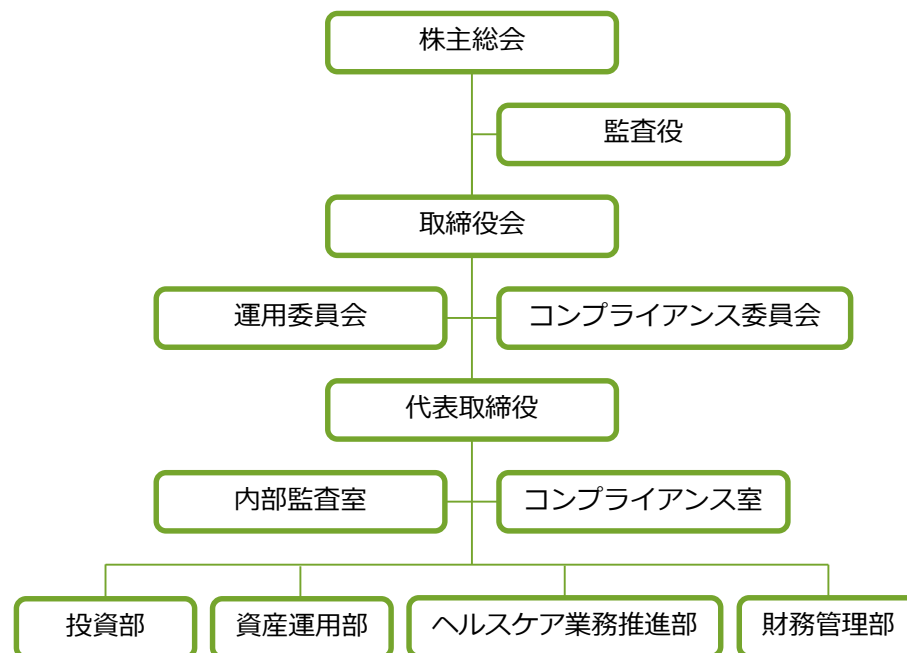
| 順位 | 氏名または名称 | 保有投資口数 (口) | 保有比率 (%) |
|----|---|---------------|-------------|
| 1 | 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 75,734 | 21.1 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 38,296 | 10.7 |
| 3 | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 16,355 | 4.5 |
| 4 | THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND | 6,830 | 1.9 |
| 5 | NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITYFUNDS | 6,807 | 1.9 |
| 6 | JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 4,952 | 1.4 |
| 7 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 4,621 | 1.3 |
| 8 | BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED | 4,062 | 1.1 |
| 9 | N E Cキャピタルソリューション株式会社 | 4,000 | 1.1 |
| | シップヘルスケアホールディングス株式会社 | 4,000 | 1.1 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 4,000 | 1.1 |
| 合計 | | 169,657 | 47.2 |

(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。

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 | <div> <div>シップヘルスケアホールディングス</div> <div>33.3%</div> </div> <div> <div>東急不動産</div> <div>20.0%</div> </div> <div> <div>NECキャピタルソリューション</div> <div>8.3%</div> </div> <div> <div>三井住友銀行</div> <div>5.0%</div> </div> <div> <div>京阪神ビルディング</div> <div>5.0%</div> </div> <div> <div>三井住友ファイナンス&リース</div> <div>4.8%</div> </div> <div> <div>SMBC日興証券</div> <div>4.8%</div> </div> <div> <div>陽栄</div> <div>4.7%</div> </div> <div> <div>銀泉</div> <div>4.7%</div> </div> <div> <div>神戸土地建物</div> <div>4.7%</div> </div> <div> <div>室町建物</div> <div>4.7%</div> </div> | |
| 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



| | |
|--------------------|--|
| オペレーター | ヘルスケア施設の運営会社（介護事業者、医療事業者等） |
| 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。 |

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。

金融商品取引法上の広告規制について

本セミナーの開催及びノベルティグッズの配布行為は、金融商品取引法における広告等には該当いたしません。

元本損失リスク

マーケット環境等の変動に伴い、金融商品の市場価格が変動すること等によって、損失が生じるおそれがあります。

実際のお取引にあたっては、必ず契約締結前交付書面等をよくお読みになり、お客様のご判断と責任に基づいてご契約ください。

不動産投資証券の名称
金融商品取引業者の商号

ヘルスケア&メディカル投資法人
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社