平成28年7月期（第3期）

決算説明資料

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人　証券コード:3455

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

目次

Ⅰ　ヘルスケア＆メディカル投資法人について（P2～）
1．投資理念
2．4つの特長

Ⅱ　決算概要（P5～）
1．第3期（平成28年7月期）トピックス
2．第3期（平成28年7月期）決算ハイライト
3．第4期（平成29年1月期）
及び第5期（平成29年7月期）業績予想
4．財務状況

Ⅲ　ポートフォリオの運用状況（P12～）
1．第3期（平成28年7月期）取得物件
2．ポートフォリオハイライト
3．ポートフォリオマップ
4．ポートフォリオ一覧
5．オペレーター一覧

Ⅳ　外部成長戦略（P19～）
1．外部成長へのロードマップ
2．パイプラインの状況
3．取組戦略
4．取組事例

Ⅴ　Appendix（P24～）
1．ヘルスケア施設を取り巻く環境
（高齢者向け施設・住宅）
2．ヘルスケア施設を取り巻く環境
（医療関連施設）
3．ポートフォリオ詳細一覧
4．オペレーターの概要
5．投資主の状況
6．投資主優待制度概要
7．投資口関連情報
8．本投資法人の主要関係者
9．資産運用会社の概要
10．主要スポンサーの概要

Ⅰ ヘルスケア＆メディカル投資法人について

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

高齢社会への貢献

社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給を促進

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

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

中長期的な投資主価値の最大化

介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

1 需要拡大が見込まれるヘルスケア施設への重点投資

整備拡充が求められているヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担い、高齢社会への貢献を果たすことを目指します。

2 スポンサーの有する機能やノウハウを活用した安定的な運用基盤

「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の各分野で専門的ノウハウを有する主要スポンサーの強みを積極的に活用することで、安定的な資産運用と中長期的な運用資産の拡充を図ります。

3 多様なネットワークを活用した取得機会の確保

スポンサーやサポート会社及び資産運用会社が有する幅広いネットワークと、サポート契約に規定されたウェアハウジング機能や優先交渉権等を活用することで、ヘルスケア施設の取得機会を確保します。

4 賃料固定長期の賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフロー

厳選した優良なオペレーターとの間で、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結し、継続的なモニタリングを通じて、中長期的に安定した収益の確保を目指します。

Ⅱ 決算概要

新規物件取得

平成28年3月30日に借入金と手元資金を活用し有料老人ホーム2物件を取得

物件名称	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
取得価格 （注1）	824百万円	514百万円

物件数：18物件
（前期比+2物件）

取得価格合計：250億円
（前期比：+13.3億円）

運用実績

一口当たり分配金：**2,340円**
（前期決算時予想：2,100円、予想比+11.4%）（注2）

期末財務状況（前期比）

借入金残高
140億円（+10億円）

平均借入金利（注4）
0.35%（△0.05%）

LTV（注3）
50.2%（+1.8%）

平均借入残存年数（注4）
1.1年（△0.6年）

（注1）取得価格には取得諸経費及び消費税等を含みません。
（注2）前期決算時予想は平成28年3月15日付の第2期決算短信にて開示した予想値です。
（注3）LTVは、有利子負債額を総資産額で除して、小数第2位を四捨五入して算出しています。
（注4）それぞれ借入金額で加重平均し、小数第2位を切捨てています。

損益計算書

（単位：百万円）

	第2期（平成28年1月期）	第3期（平成28年7月期）			
	実績	予想（注）	実績	対 予想比	対 第2期比
	（A）	（B）	（C）	（C-B）	（C-A）
営業収益	745	745	771	+26	+26
営業費用	361	432	429	△2	+67
賃貸事業費用	222	284	283	△1	+61
（減価償却費）	195	197	202	+5	+6
営業利益	383	313	342	+28	△41
経常利益	329	254	282	+28	△46
当期純利益	328	253	281	+28	△46
一口当たり分配金（円）	2,730	2,100	2,340	+240	△390

主な差異要因（対予想比）

◆ 営業収益の差異（＋26）
✓物件取得による賃料収入の増加（＋26）

◆ 営業費用の差異（△2）
✓賃貸事業費用の減少(△1)
・修繕費（△6）
・減価償却費（＋5）
✓その他費用（△1）
・公租公課、広告宣伝費等の減少

主な差異要因（対第2期比）

◆ 営業収益の差異（＋26）
✓物件取得による賃料収入の増加（＋26）

◆ 営業費用の差異（＋67）
✓賃貸事業費用の増加（＋61）
・固都税（＋49）
・減価償却費（＋6）

◆ 営業外収益の減少（△6）
・保険金収入の減少（△6）

（注）第3期予想（B）は平成28年3月15日に第2期決算短信にて公表した予想値を記載しています。

貸借対照表

（単位：百万円）

	第2期末（平成28年1月末）(A)	第3期末（平成28年7月末）(B)	差異 (B)-(A)
資産の部			
流動資産	2,014	1,848	△165
現金及び預金（注1）	1,959	1,796	△162
その他	54	52	△2
固定資産	24,837	26,030	+1,193
有形固定資産	24,781	25,994	+1,212
信託建物（注2）	14,194	14,663	+468
減価償却累計額	△358	△560	△202
信託土地	10,944	11,891	+946
無形固定資産	7	6	△0
投資その他の資産	48	29	△18
繰延資産	23	17	△5
資産合計	26,874	27,896	+1,022

（単位：百万円）

	第2期末（平成28年1月末）(A)	第3期末（平成28年7月末）(B)	差異 (B)-(A)
負債の部			
流動負債	236	7,269	+7,033
短期借入金	-	1,000	+1,000
1年以内返済長期借入金	-	6,000	+6,000
その他	236	269	+33
固定負債	13,595	7,631	△5,964
長期借入金	13,000	7,000	△6,000
預り敷金及び保証金	595	631	+35
負債合計	13,831	14,901	+1,069
純資産の部			
出資総額	12,713	12,713	0
当期未処分利益	329	282	△46
純資産合計	13,042	12,995	△46
負債・純資産合計	26,874	27,896	+1,022

（注1）現金及び預金には信託現金及び預金を含みます。
（注2）信託建物には、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品を含みます。

損益計算書

（単位：百万円）

	第3期（平成28年7月期）	第4期（平成29年1月期）		第5期（平成29年7月期）	
	実績	予想	対第3期実績	予想	対第4期予想
	（A）	（B）	（B−A）	（C）	（C−B）
営業収益	771	784	+12	784	0
営業費用	429	439	+10	435	△4
賃貸事業費用	283	288	+5	290	+2
（減価償却費）	202	204	+2	205	+0
営業利益	342	344	+2	348	+4
経常利益	282	285	+2	279	△5
当期純利益	281	284	+2	278	△5
一口当たり分配金（円）	2,340	2,360	+20	2,310	△50

第4期予想（対第3期実績）

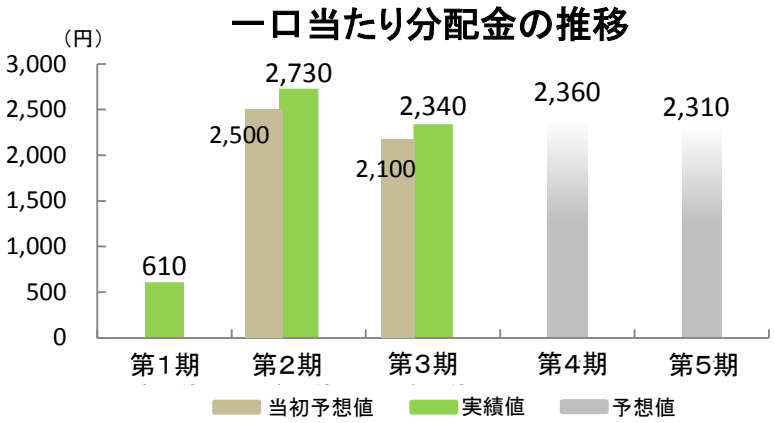
◆ 営業収益の差異（+12）
・第3期取得物件の賃料収入の通期寄与（+12）

◆ 営業費用の差異（+10）
✓賃貸事業費用の差異（+5）
・減価償却費（+2）
・修繕費（+2）
✓その他費用の差異（+5）
・資産運用報酬（+3）
・投資主総会関連費用（+4）
・公租公課等（△2）

第5期予想（対第4期予想）

◆ 営業費用の差異（△4）
・固都税の増加（+2）
・投資主総会関連費用の剥落（△4）

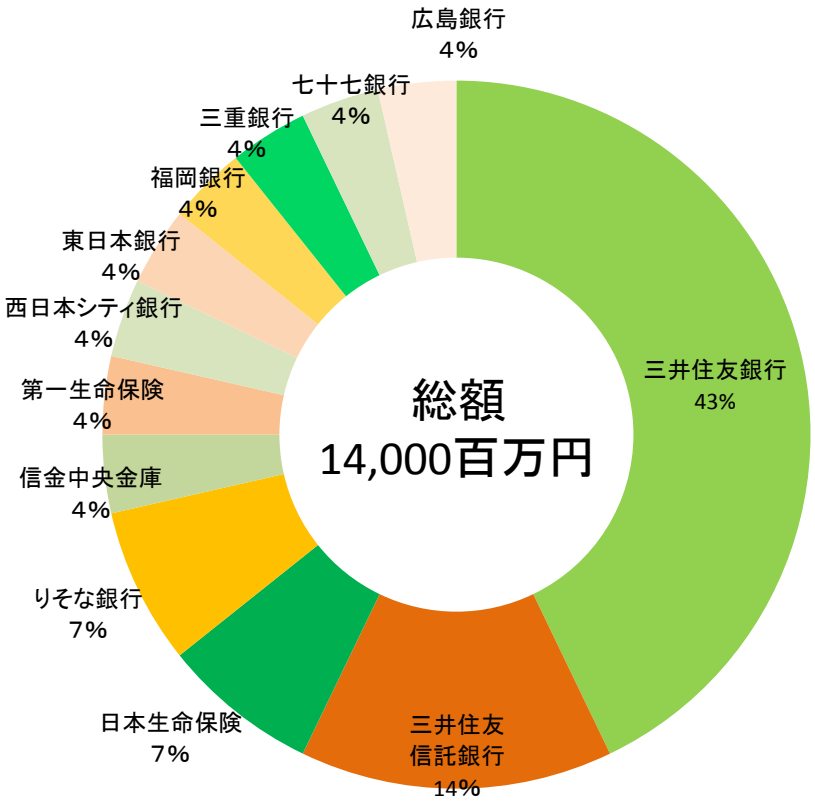
◆ 営業外費用の差異（+9）
・リファイナンス関連費用、長期・固定化による支払利息の増加（+9）



（注）予想数値には新規物件の取得を行うことを見込んでいません。

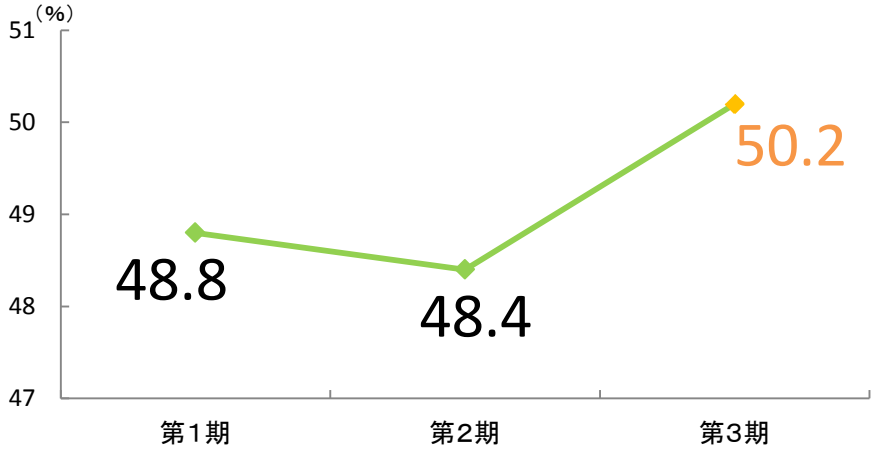
4-1. 財務状況

区分	借入先	借入日	残高（百万円）	利率	返済期限
短期借入金	三井住友銀行	平成28年3月30日	1,000	基準金利（注1）＋0.25%	平成29年3月21日
長期借入金	三井住友銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 東日本銀行 福岡銀行 三重銀行	平成27年3月20日	6,000	基準金利（注1）＋0.20%	平成29年3月21日
	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	平成27年3月20日	7,000	0.466%（注2）	平成30年3月20日
	合計		14,000	—	—

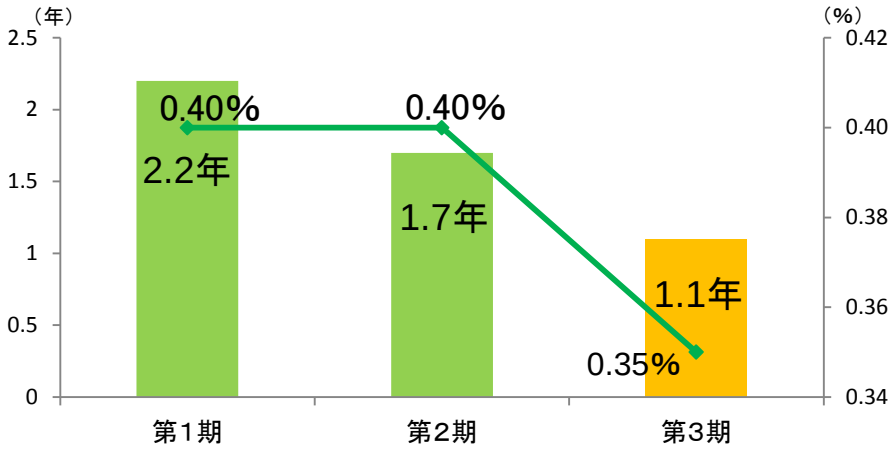


（注1）基準金利は、全銀協日本円TIBORのうち、1ヶ月物の指標を用いています。
（注2）将来の金利変動リスクをヘッジする目的で、平成27年3月20日付で三井住友信託銀行との間で金利スワップ契約を締結していることから、変動金利に代えて当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

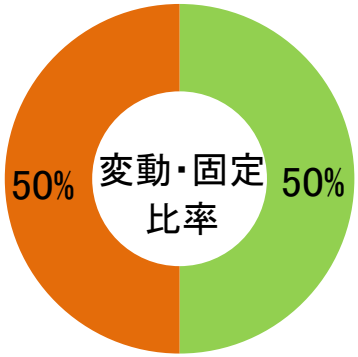
LTVの推移

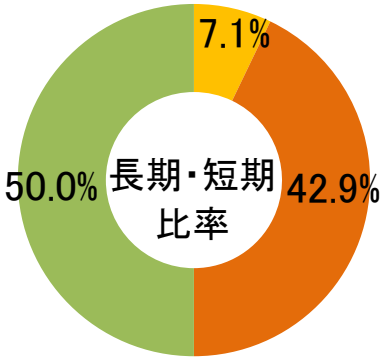


平均借入残存年数・平均借入金利の推移(注2)



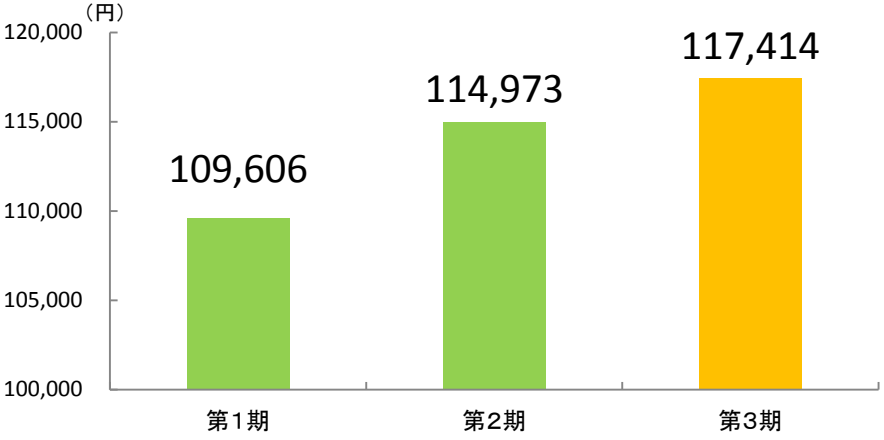
変動・固定比率、長期・短期比率





■変動借入 ■固定借入 ■短期 ■長期(1年内返済予定) ■長期

1口当たりNAVの推移(注3)



(注1)各指標は、各期末時点における数値を算出しており、原則として小数第2位を四捨五入しています。
(注2)平均借入残存年数は小数第2位以下を切捨て、平均借入金利は小数第2位未満を切捨てています。
(注3)1口当たりNAVは、小数部分を切捨てています。

Ⅲ ポートフォリオの運用状況

1. 第3期（平成28年7月期）取得物件

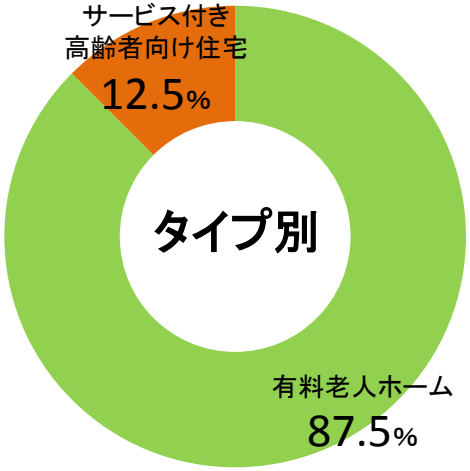
物件名	ボンセジュール四つ木
所在地	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11
オペレーター	ベネッセスタイルケア
タイプ	介護付有料老人ホーム
居室数/定員	61室/65名
取得価格	824百万円
取得時 鑑定評価額	855百万円
鑑定NOI利回り（注）	5.8%
取得先	ヘルスケアブリッジ1号合同会社
物件特徴	・京成押上線「四ツ木」駅から徒歩9分の下町情緒溢れる閑静な住宅街に立地。綾瀬川と中川の2つの水辺が身近に楽しめ、界隈に点在する大小の公園と相まって、豊かな生活が望める。 ・共用部にはラウンジやファミリールームが配置されており、居住の快適性に配慮された造り。

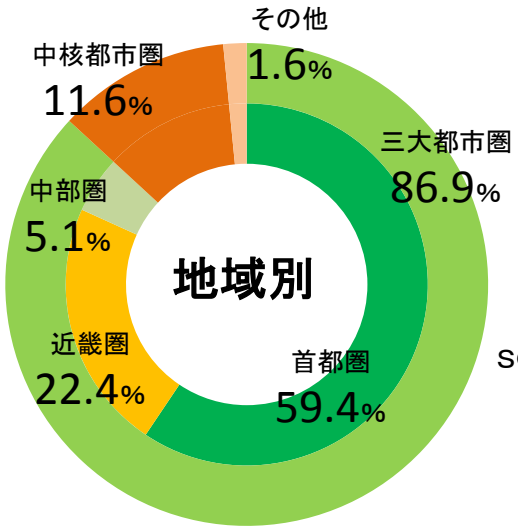
物件名	メディカルホームボンセジュール伊丹
所在地	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25
オペレーター	ベネッセスタイルケア
タイプ	住宅型有料老人ホーム
居室数/定員	62室/64名
取得価格	514百万円
取得時 鑑定評価額	539百万円
鑑定NOI利回り（注）	7.2%
取得先	ヘルスケアブリッジ1号合同会社
物件特徴	・阪急伊丹線の終着駅である伊丹駅東口から徒歩2分の商業地域に立地。 ・看護職員が24時間常駐。

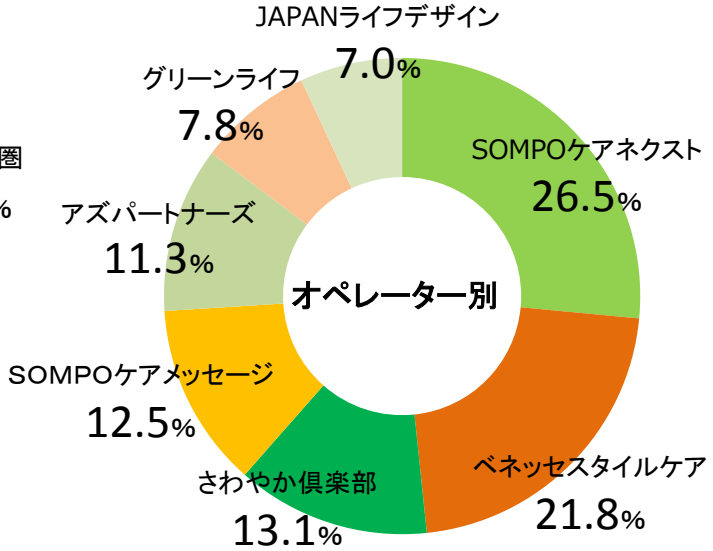
（注）鑑定NOI利回りは取得時鑑定NOIを取得価格で除して、小数第2位を四捨五入しています。

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価合計	含み損益
18物件	250億円	271億円	+11.5億円 （前期比+3.3億円）
平均築年数	**賃貸借契約平均残存年数**	**オペレーター数**	**稼働率**
17.4年	12.8年	7社	100%

ポートフォリオの分散状況







（注）タイプ別・地域別・オペレーター別のグラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入しています。

3. ポートフォリオマップ

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

三大都市圏に戦略的に投資

三大都市圏投資比率

86.9%

（2物件取得前：86.1%）

1 ボンセジュール千歳船橋

2 ボンセジュール日野

3 ボンセジュール武蔵新城

17 ボンセジュール四つ木

4 メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢

5 SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路

6 SOMPOケア ラヴィーレあざみ野

7 アズハイム光が丘

8 アズハイム文京白山

9 グッドタイムホーム不動前

首都圏

59.4%

近畿圏

22.4%

10 アクアマリーン西宮浜

11 そんぼの家S 淡路駅前

12 そんぼの家S 神戸上沢

18 メディカルホーム ボンセジュール伊丹

中部圏

5.1%

13 メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧

中核都市圏

11.6%

14 さわやか立花館

16 さわやか和布刈館

その他

1.6%

15 さわやか田川館

第3期取得物件

4-1. ポートフォリオ一覧

オペレーター名	物件名	施設の類型	所在地	取得価格（注1）		鑑定評価額（百万円）（注3）	鑑定NOI（百万円）（注4）
				価格（百万円）	比率（注2）		
グリーンライフ	アクアマリーン西宮浜	介護付有料老人ホーム	兵庫県西宮市	1,950	7.8	2,160	121
ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	東京都世田谷区	824	3.3	958	49
	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	東京都日野市	724	2.9	806	43
	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	神奈川県川崎市	582	2.3	633	36
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	神奈川県秦野市	728	2.9	838	47
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	愛知県小牧市	1,270	5.1	1,430	92
	ボンセジュール四つ木	介護付有料老人ホーム	東京都葛飾区	824	3.3	872	48
	メディカルホームボンセジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	兵庫県伊丹市	514	2.1	550	36
アズパートナーズ	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	東京都練馬区	1,385	5.5	1,540	76
	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	東京都文京区	1,430	5.7	1,590	72
SOMPOケアネクスト	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	東京都町田市	3,580	14.3	3,750	192
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	神奈川県横浜市	3,050	12.2	3,210	156
さわやか倶楽部	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	福岡県福岡市	1,520	6.1	1,580	95
	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	福岡県北九州市	1,380	5.5	1,460	87
	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	福岡県田川市	390	1.6	410	25
JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	東京都品川区	1,740	7.0	1,910	92
SOMPOケアメッセージ（注5）	そんぽの家S 淡路駅前	サービス付き高齢者向け住宅	大阪府大阪市	1,930	7.7	2,130	116
	そんぽの家S 神戸上沢	サービス付き高齢者向け住宅	兵庫県神戸市	1,200	4.8	1,320	72
合計				25,021	100.0	27,147	1,463

第3期取得物件

（注1）取得価格には取得諸経費及び消費税等を含みません。
（注2）「比率」は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入しています。
（注3）「鑑定評価額」は、平成28年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。
（注4）「鑑定NOI」は、百万円未満を切捨てて記載しております。
（注5）平成28年3月7日付で損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社となっており、同年7月1日付で株式会社メッセージから社名変更しています。

個別物件毎の入居率

物件名	居室数（室）	定員（人）	入居率（%）	時点	備考
アクアマリーン西宮浜	90	100	97.0	平成28年6月	重要事項説明書
ボンセジュール千歳船橋	42	47	92.9	平成28年1月	独自調査による（注１）
ボンセジュール日野	56	58	89.3	平成28年1月	独自調査による（注１）
ボンセジュール武蔵新城	46	49	89.1	平成28年1月	独自調査による（注１）
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	100	101	88.0	平成28年1月	独自調査による（注１）
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	123	166	92.7	平成28年1月	独自調査による（注１）
ボンセジュール四つ木	61	65	93.4	平成28年1月	独自調査による（注１）
メディカルホームボンセジュール伊丹	62	64	95.2	平成28年1月	独自調査による（注１）
アズハイム光が丘	83	89	95.5	平成28年7月	重要事項説明書
アズハイム文京白山	50	52	88.5	平成28年7月	重要事項説明書
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	163	169	65.1	平成28年7月	重要事項説明書
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	145	145	65.5	平成28年7月	重要事項説明書
さわやか立花館	104	104	97.1	平成28年7月	重要事項説明書
さわやか和布刈館	95	95	97.9	平成28年7月	重要事項説明書
さわやか田川館	60	60	96.7	平成28年7月	重要事項説明書
グッドタイムホーム不動前	61	67	88.1	平成28年7月	重要事項説明書
そんぽの家S 淡路駅前（注2）	137	137	94.2	－	物件ホームページより（注３）
そんぽの家S 神戸上沢	85	85	76.5	－	物件ホームページより（注３）
合計	1,563	1,653			

第3期取得物件

（注1）入居率については、株式会社タムラプランニング＆オペレーティング（以下「タムラプランニング」といいます。）の調査に基づく入居率を記載しています。タムラプランニングによる入居率の計算は居室数ベースで、重要事項説明書による入居率の計算は定員数ベースでそれぞれ算出されているため、重要事項説明書と実際の数値が異なる場合があります。
（注2）サービス付き高齢者向け住宅としての居室数は136室です。本書において、以下同様です。
（注3）入居率については、資産運用会社が各物件のホームページに開示されている平成28年7月末時点の空室数より推計した入居率を記載しています。そのため、実際の入居率と異なる可能性があります。

5. オペレーター一覧

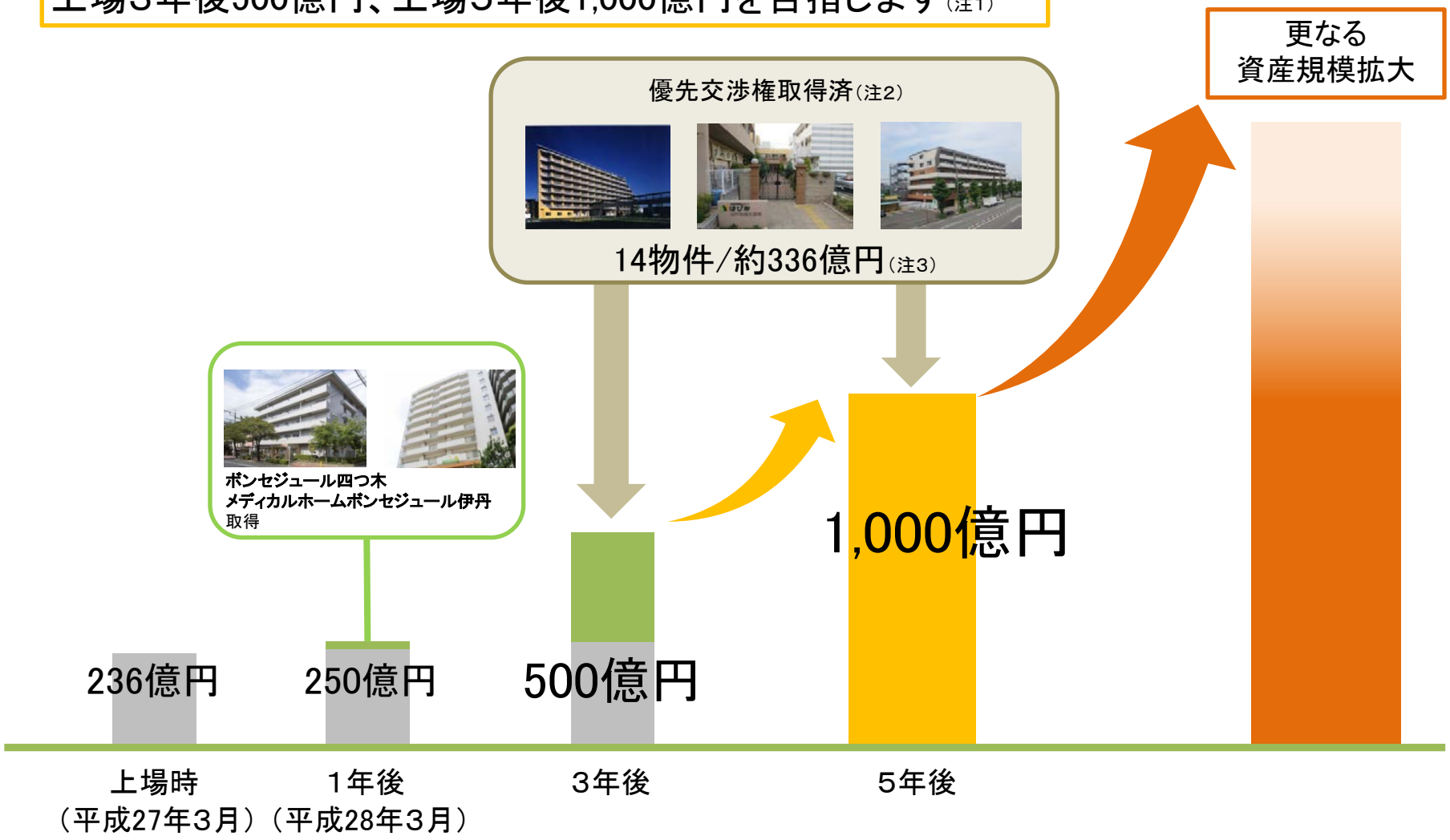
オペレーター名	設立年月	運営施設数（注1）	上場/非上場	備考
株式会社ベネッセスタイルケア	平成7年9月	295	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グランダ」をはじめ、中高価格帯を中心に7つのブランドを三大都市圏をはじめ、全国展開。
SOMPOケアネクスト株式会社	平成4年11月	116	東証一部上場の損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホーム「SOMPOケア ラヴィーレ」のブランドで首都圏を中心に展開。旧ワタミの介護株式会社。
グリーンライフ株式会社	平成6年5月	24	東証一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	グリーンライフ東日本株式会社等とともにシップヘルスケアホールディングスのライフケア事業（全67施設）を担う介護事業会社。
株式会社さわやか倶楽部	平成16年12月	67	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	入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを福岡県を中心に全国展開。
株式会社アズパートナーズ	平成16年11月	14	非上場	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。
株式会社JAPANライフデザイン	平成16年4月	3	非上場	都内に「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを展開し、親会社の創生事業団を加えると31施設を運営。（注2）
SOMPOケアメッセージ株式会社	平成9年5月	334	・東証JASDAQ市場上場 ・東証一部上場の損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社	中低価格帯の「そんぽの家」で有料老人ホーム、「そんぽの家S」でサービス付き高齢者向け住宅のブランドで三大都市圏を中心に全国展開。旧株式会社メッセージ。

（注1）「運営施設数」に関しては、株式会社ベネッセスタイルケアは株式会社ベネッセホールディングスの平成29年3月期第1四半期決算短信より、SOMPOケアネクスト株式会社、グリーンライフ株式会社、株式会社さわやか倶楽部、株式会社アズパートナーズ、株式会社JAPANライフデザイン、SOMPOケアメッセージ株式会社は各社ホームページ（平成28年7月末時点）より取得しています。
（注2）株式会社創生事業団の施設数は、ホームページ(平成28年7月末時点)より取得しています。

Ⅳ 外部成長戦略

中期的資産規模目標

上場3年後500億円、上場5年後1,000億円を目指します（注1）



（注1）平成28年3月16日付決算説明会で公表した目標であり、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があります。
（注2）スポンサーが組成したブリッジSPC（HCベガ、HCアルタイル）で取得済の物件であり、本投資法人が取得を決定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。
（注3）ブリッジSPCにて取得した平成26年8月末時点の鑑定評価額です。

ブリッジSPC保有物件（優先交渉権取得済）

物件名称	シップ千里ビルディング	神戸学園都市ビル	グランダ鶴間・大和
オペレーター（注1）	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア
所在地	大阪府豊中市	兵庫県神戸市	神奈川県大和市
主要施設	介護付有料老人ホーム 病院	介護付有料老人ホーム クリニック	介護付有料老人ホーム

物件名称	オペレーター	所在地	施設タイプ
守口佐太有料老人ホームラガール	グリーンライフ	大阪府守口市	介護付有料老人ホーム
はぴね神戸魚崎弐番館	グリーンライフ	兵庫県神戸市	介護付有料老人ホーム
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	SOMPOケアネクスト	神奈川県川崎市	介護付有料老人ホーム
はなことば新横浜	ゆうあい	神奈川県横浜市	介護付有料老人ホーム
はなことば新横浜2号館	ゆうあい	神奈川県横浜市	介護付有料老人ホーム
はなことば三浦	まんよう	神奈川県三浦市	介護付有料老人ホーム
はなことば小田原	まんよう	神奈川県小田原市	介護付有料老人ホーム
はなことば南	まんよう	神奈川県横浜市	介護付有料老人ホーム
ロングライフ神戸青谷	日本ロングライフ	兵庫県神戸市	介護付有料老人ホーム
ベルジ箕輪	ベルジ	群馬県高崎市	介護付有料老人ホーム
ベルジ武尊	ベルジ	群馬県利根郡川場村	介護付有料老人ホーム

（注1）「オペレーター」には主なテナントを記載しております。
（注2）優先交渉権取得済の物件は、本投資法人が取得を決定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

多様なネットワークを活用し、良質な物件・情報が集まる仕組みを構築

資産運用会社（HAM）独自のネットワーク

スポンサー及びサポート会社のネットワーク

高齢者向け施設・住宅（稼働物件）

高齢者向け施設・住宅（新規開発・竣工後）

医療関連施設

ウェアハウジング機能及び優先交渉権等の活用

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

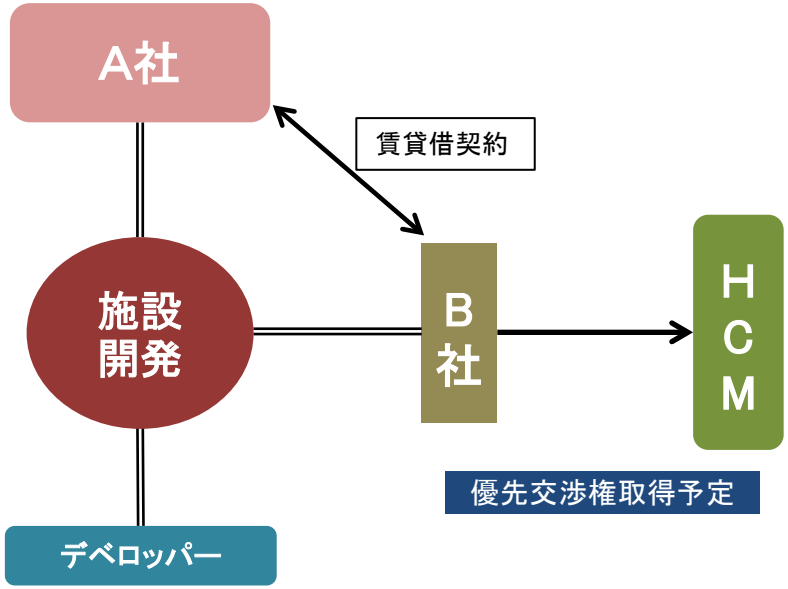
（注）HAMはヘルスケアアセットマネジメント株式会社の略称です。

資産規模の拡大に向けた取組事例

事例1：開発物件

オペレーターA社の有料老人ホームの新規開発ニーズを捕捉。

オペレーターA社及びデベロッパーと連携。竣工後稼働が安定するまでの期間は、スポンサーB社にて保有（ウェアハウジング）。



事例2：稼働物件

オペレーターが保有する有料老人ホーム（増築中）の流動化ニーズを資産運用会社にて捕捉。増築棟竣工後に、スポンサーC社が取得（ウェアハウジング）。

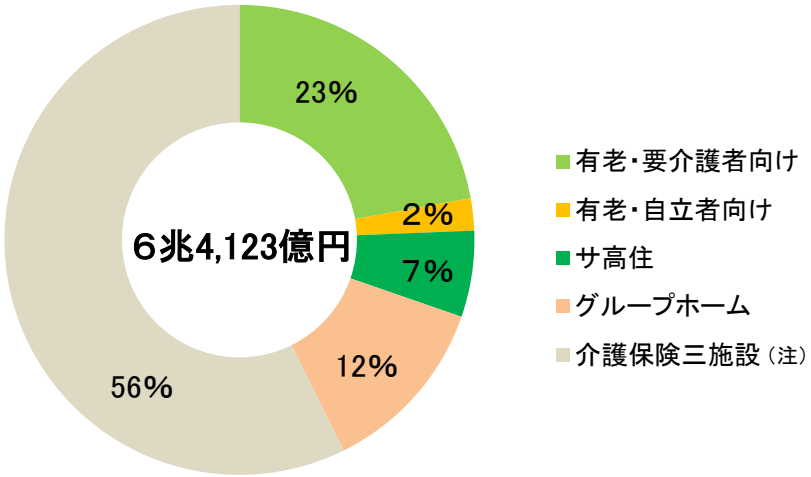
事例3：稼働物件

地方の有力な医療法人が保有する有料老人ホームをスポンサーD社が取得（ウェアハウジング）。当該医療法人が保有する病院不動産の取得についても検討中。

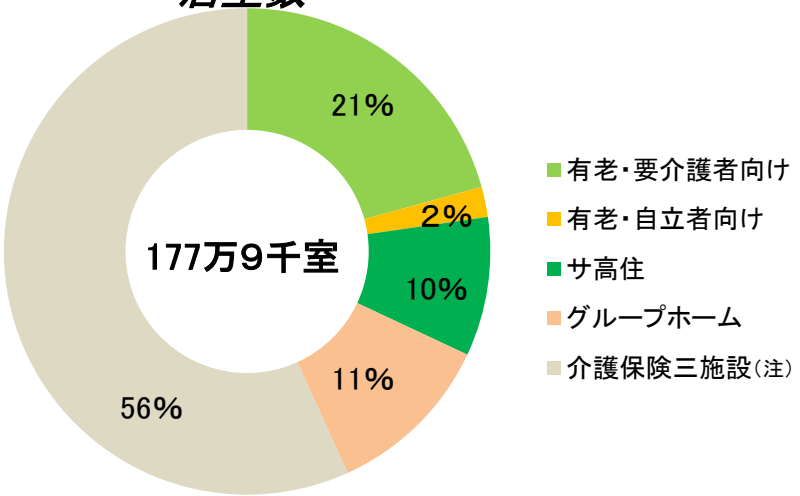
V Appendix

高齢者施設・住宅市場規模（平成27年12月推計）

売上高推計

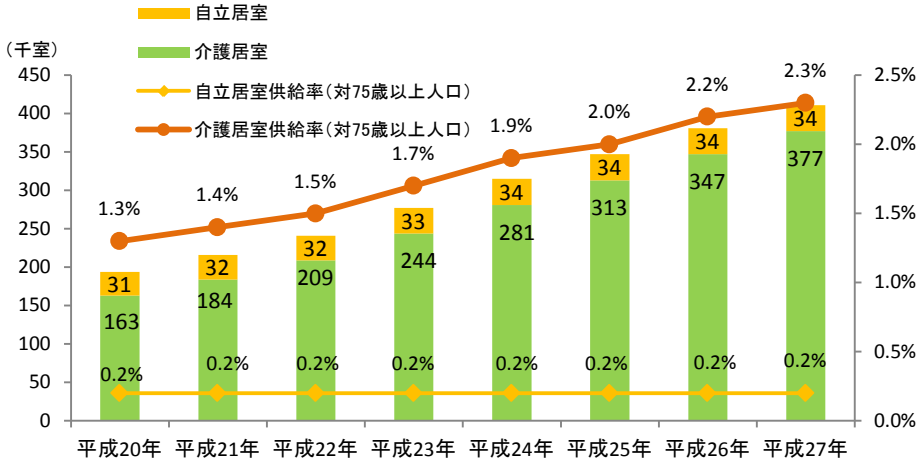


居室数

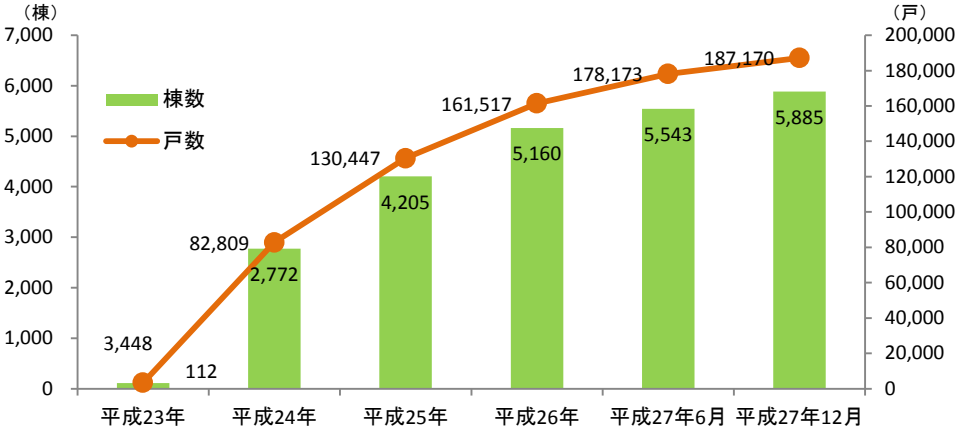


（注）介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設（老人保健施設）、介護療養型医療施設を指します。

有料老人ホームの供給状況と供給率



サ高住の登録状況



出所：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況」及びKPMG資料より資産運用会社作成

地域医療構想について

○平成26年の通常国会で成立した「医療介護総合確保推進法」により、平成30年３月まで都道府県が２次医療圏単位での「地域医療構想」を策定することとなった。

※「地域医療構想」は、平成37年に向け、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに平成37年の医療需要と病床の必要量を推計し、定めるもの。
※都道府県が「地域医療構想」の策定を開始するに当たり、厚生労働省で推計方法の「ガイドライン」を平成27年３月に策定済。

医療機関

（各病院の機能が見えにくい）

医療機能を自主的に選択

（A病棟）高度急性期機能

（B病棟）急性期機能

（C病棟）回復期機能

（D病棟）慢性期機能

（「地域医療構想」の内容）
1. 平成37年の医療需要と病床の必要量
・高度急性期・急性期・回復期・慢性期の４機能ごとに推計
・都道府県内の構想区域（２次医療圏が基本）単位で推計
2. 目指すべき医療提供体制を実現するための施策
例）医療機能の分化・連携を進めるための施設整備
医療従事者の確保・養成等

機能分化・連携については、「地域医療構想調整会議」で議論・調整

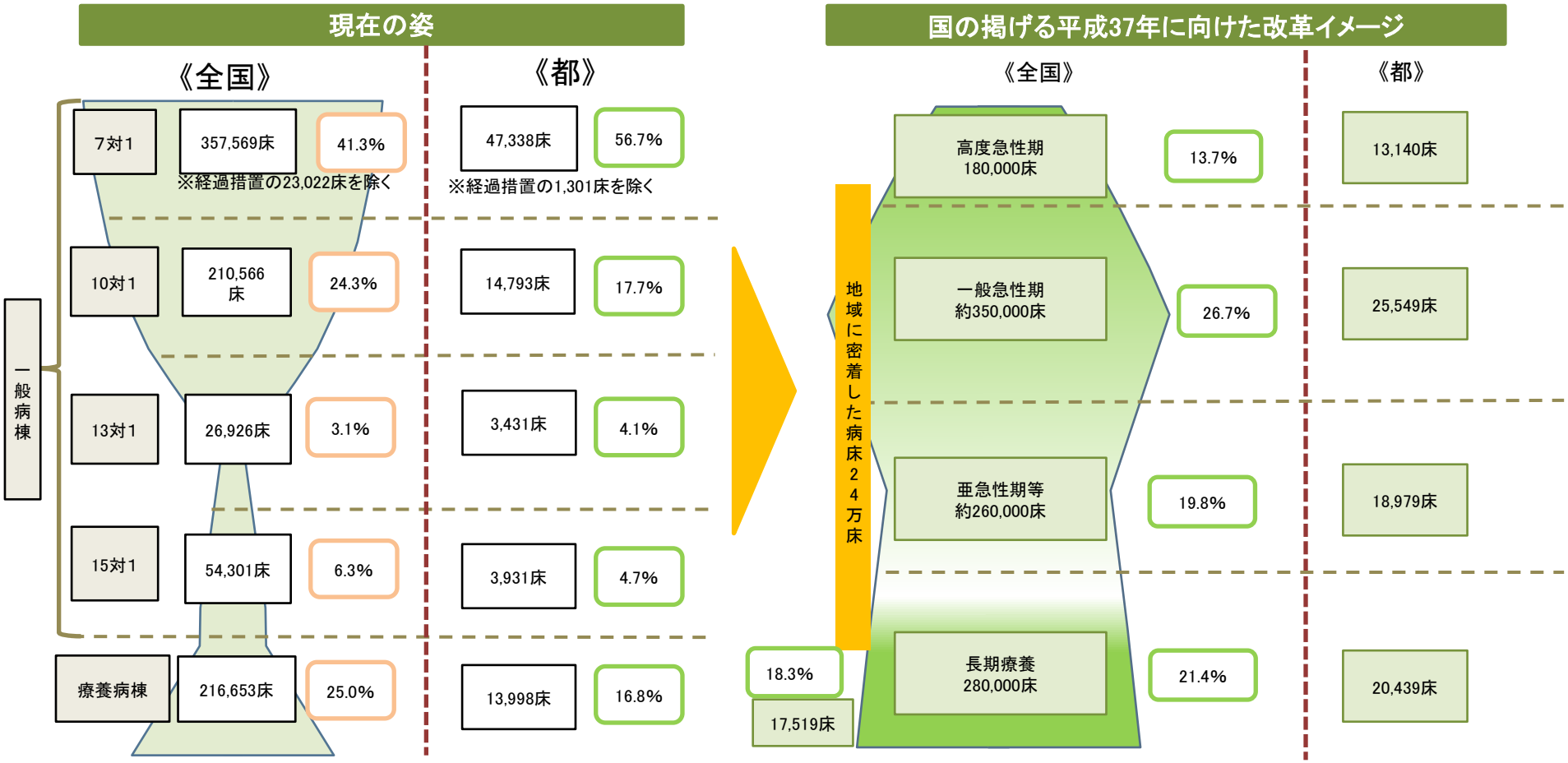
都道府県

医療機能の現状と今後の方向を報告

医療機能の報告等を活用し、「地域医療構想」を策定し、更なる機能分化を推進

出所：厚生労働省 「地域医療構想」

東京都の例



出所：東京都福祉保健局 「地域医療構想の策定及び実現に向けた課題」

3-1. ポートフォリオ詳細一覧

物件名	アクアマリーン 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	メディカル・リハビリ ホームボンセジュール 小牧
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	愛知県小牧市城山 3-1
最寄駅	阪神本線 「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	名鉄小牧線「味岡」駅 JR中央本線「神領」駅
竣工年月	平成19年5月	昭和63年3月	平成2年5月	昭和60年2月	平成3年7月	平成3年3月
敷地面積	2,587.93 ㎡	1,020.92㎡	2,211.28 ㎡	1,233.49 ㎡	2,588.04 ㎡	8,229.85 ㎡
総賃貸可能面積	5,157.26 ㎡	2,342.17 ㎡	1,984.17 ㎡	1,710.43 ㎡	3,435.79 ㎡	8,858.49 ㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	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	SRC・RC・S造/地上10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	123 室/166 人
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	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約 残存年数(注2)	21年	10年	10年	10年	11年	11年
鑑定NOI(注2)	121 百万円	49 百万円	43 百万円	36 百万円	47 百万円	92 百万円
キャップレート (注2)	5.4%	4.5%	4.9%	5.2%	5.1%	5.6%
鑑定評価額 (注2)	2,160 百万円	958 百万円	806 百万円	633 百万円	838 百万円	1,430 百万円
取得価格	1,950 百万円	824 百万円	724 百万円	582 百万円	728 百万円	1,270 百万円

(注1)構造の略称は、SRC造:鉄筋鉄骨造、RC造:鉄筋コンクリート造、S造:鉄骨造を指しています。
(注2)賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート(直接還元利回り)、鑑定評価額は平成28年7月31日時点のものです。

3-2. ポートフォリオ詳細一覧

物件名	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	さわやか 和布刈館
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	福岡県北九州市門司区 大久保1-9-15
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	JR鹿児島本線 「門司港」駅
竣工年月	平成18年3月	平成19年2月	平成19年10月	平成16年3月	平成17年10月	平成17年11月
敷地面積	2,868.46 ㎡	540.29 ㎡	7,404.13 ㎡	2,748.64 ㎡	3,359.66 ㎡	3,758.26 ㎡
総賃貸可能面積	3,628.60 ㎡	2,494.78 ㎡	7,720.17 ㎡	5,789.25 ㎡	5,652.94 ㎡	4,720.46 ㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	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	RC造/地上4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	95 室/95 人
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケアネクスト	SOMPOケアネクスト	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部
賃貸借契約 残存年数(注2)	18年	11年	11年	11年	12年	12年
鑑定NOI(注2)	76 百万円	72 百万円	192 百万円	156 百万円	95 百万円	87 百万円
キャップレート (注2)	4.9%	4.5%	5.0%	4.7%	5.6%	5.7%
鑑定評価額 (注2)	1,540 百万円	1,590 百万円	3,750 百万円	3,210 百万円	1,580 百万円	1,460 百万円
取得価格	1,385 百万円	1,430 百万円	3,580 百万円	3,050 百万円	1,520 百万円	1,380 百万円

(注1)構造の略称は、SRC造:鉄筋鉄骨造、RC造:鉄筋コンクリート造、S造:鉄骨造を指しています。
(注2)賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート(直接還元利回り)、鑑定評価額は平成28年7月31日時点のものです。

3-3. ポートフォリオ詳細一覧

物件名	さわやか 田川館	グッドタイムホーム 不動前	そんぽの家S 淡路駅前	そんぽの家S 神戸上沢	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	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	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	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日田彦山線 「田川伊田」駅	東急目黒線 「不動前」駅	阪急京都線 「淡路」駅	神戸市営地下鉄 西神・山手線「上沢」駅	京成押上線 「四ツ木」駅	阪急伊丹線 「伊丹」駅
竣工年月	平成18年1月	平成4年3月	平成21年6月	平成21年6月	平成元年3月	平成元年3月
敷地面積	4,300.90 ㎡	1,206.60 ㎡	1,251.26 ㎡	743.22 ㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡
総賃貸可能面積	2,366.20 ㎡	3,400.20 ㎡	5,658.53 ㎡	3,626.25 ㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
構造/階数 （注1）	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上12階	S造/地上9階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階
居室数/定員	60 室/60 人	61 室/67 人	137 室/137 人	85 室/85 人	61 室/65 人	62 室/64 人
オペレーター	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	SOMPOケアメッセージ	SOMPOケアメッセージ	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2）	12年	10年	18年	18年	9年	11年
鑑定NOI（注2）	25 百万円	92 百万円	116 百万円	72 百万円	48 百万円	36 百万円
キャップレート （注2）	5.8%	4.5%	5.3%	5.3%	4.8%	5.2%
鑑定評価額 （注2）	410 百万円	1,910 百万円	2,130 百万円	1,320 百万円	872 百万円	550 百万円
取得価格	390 百万円	1,740 百万円	1,930 百万円	1,200 百万円	824 百万円	514 百万円

（注1）構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。
（注2）賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート（直接還元利回り）、鑑定評価額は平成28年7月31日時点のものです。

GREEN LIFE

ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な住まいと考え、グリーンライフ東日本株式会社等とシップヘルスケアホールディングス株式会社の介護事業会社として全国に施設を展開しています。

グリーンライフ株式会社	
本店所在地	大阪府吹田市春日3-20-8
代表者	代表取締役社長　荒井恵二
設立年月	平成6年5月
資本金	50百万円
上場/非上場	非上場
親会社	シップヘルスケアホールディングス株式会社 （東証一部、証券コード：3360）

株式会社ベネッセスタイルケア

入居者様が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「ボンセジュール」、「グランダ」をはじめ、中高価格帯を中心に7つのブランドを三大都市圏を始め、全国に展開しています。

株式会社ベネッセスタイルケア	
本店所在地	東京都新宿区西新宿2-3-1 新宿モノリスビル5F
代表者	代表取締役社長　滝山真也
設立年月	平成7年9月
資本金	100百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ベネッセホールディングス （東証一部、証券コード：9783）

暮らしを、共に。
as partners

「豊かな暮らしを最期まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏に有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開しています。

株式会社アズパートナーズ	
本店所在地	東京都千代田区有楽町1-5-2 東宝ツインタワービル6階
代表者	代表取締役社長　植村健志
設立年月	平成16年11月
資本金	40百万円
上場/非上場	非上場

Japan Life Design
輝ける最良の人生の為に

都内に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しており、親会社の株式会社創生事業団、同社子会社を合わせて31施設(定員2,305名)を運営しております。

株式会社JAPANライフデザイン	
本店所在地	東京都港区赤坂1-7-1 赤坂榎坂森ビル6階
代表者	代表取締役社長　伊東鐘賛
設立年月	平成16年4月
資本金	100百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社創生事業団

SOMPOケアネクスト

「ホームはご入居者さまの幸せのためだけにある」という考えのもと、主に介護付有料老人ホーム「SOMPOケア　ラヴィーレ」ブランド等で首都圏を中心に展開しています。

SOMPOケアネクスト株式会社	
本店所在地	東京都品川区東品川4-12-8 品川シーサイドイーストタワー12階
代表者	代表取締役社長　遠藤健
設立年月	平成4年11月
資本金	50億95百万円
上場/非上場	非上場
親会社	損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 （東証一部、証券コード：8630）

さわやか倶楽部 SAWA YAKA CLUB

日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを福岡県を中心に全国展開しています。

株式会社さわやか倶楽部	
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区熊本2-10-10
代表者	代表取締役社長　内山文治
設立年月	平成16年12月
資本金	2億80万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス （東証一部、証券コード：6059）

SOMPOケアメッセージ

介護が必要になっても高齢者が住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、中低価格帯の「そんぽの家」「そんぽの家S」ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

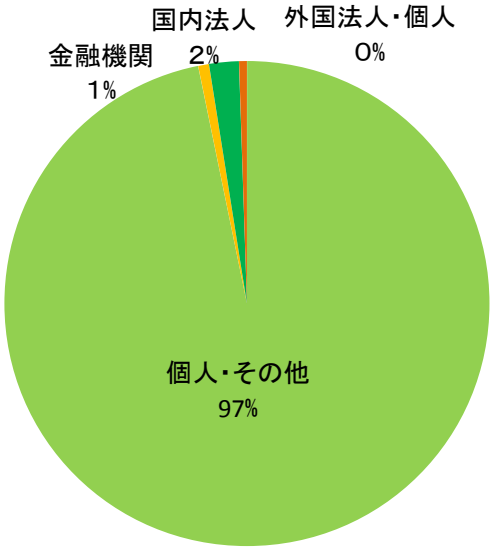
SOMPOケアメッセージ株式会社	
本店所在地	岡山県岡山市南区西市522-1
代表者	代表取締役社長　菊井徹也
設立年月日	平成9年5月
資本金	39億2,516百万円
上場/非上場	東証JASDAQ上場（証券コード：2400）
親会社	損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 （東証一部、証券コード：8630）

上位投資主一覧（平成28年7月末現在）

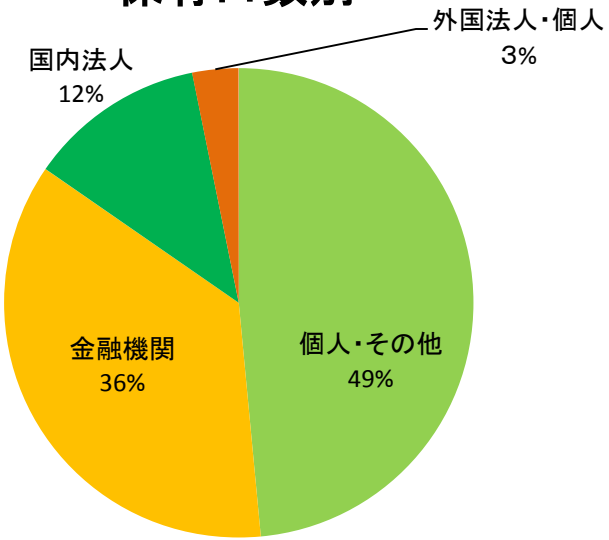
氏名または名称	保有投資口数（口）	保有比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,532	8.74
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,002	5.81
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	3.31
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	3.31
株式会社三井住友銀行	4,000	3.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,786	3.14
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,083	2.55
明治安田生命保険相互会社	1,322	1.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,050	0.87
沼津信用金庫	1,000	0.82
米沢信用金庫	1,000	0.82
合計	40,775	33.83

（注）保有比率は小数第3位以下を切捨てています。

投資主数別



保有口数別



グリーンライフ株式会社

優待内容

・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

優待内容

・入居一時金割引
・月額利用料割引（管理費割引）
・無料体験入居（3泊4日）
・無料昼食付見学

SOMPOケアネクスト株式会社

優待内容

・前払金割引または月額利用料割引
・無料昼食付見学

株式会社さわやか倶楽部

優待内容

・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JAPANライフデザイン

優待内容

・無料体験入居（1泊2日食事付）
・入居一時金割引

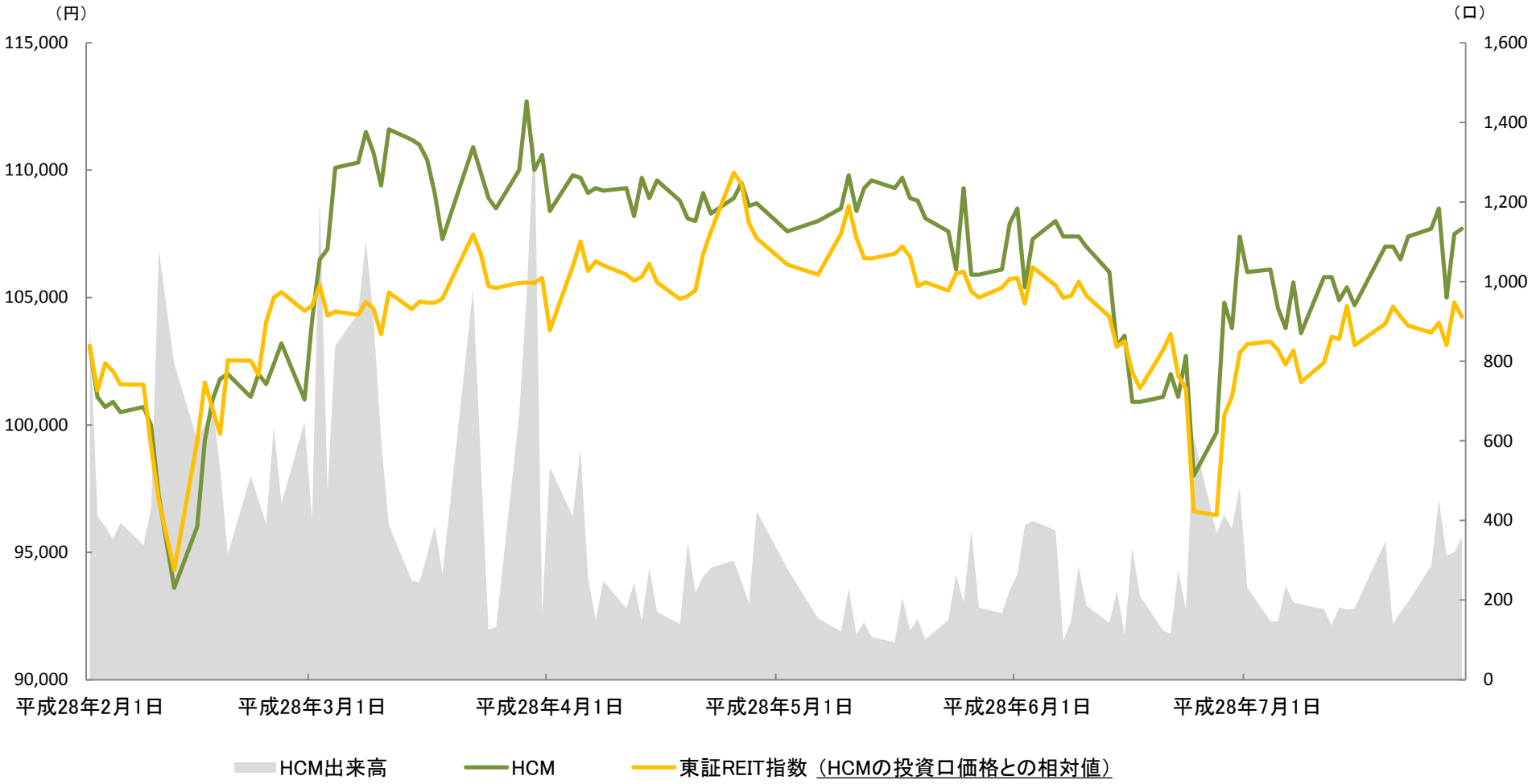
株式会社ベネッセシニアサポート

優待内容

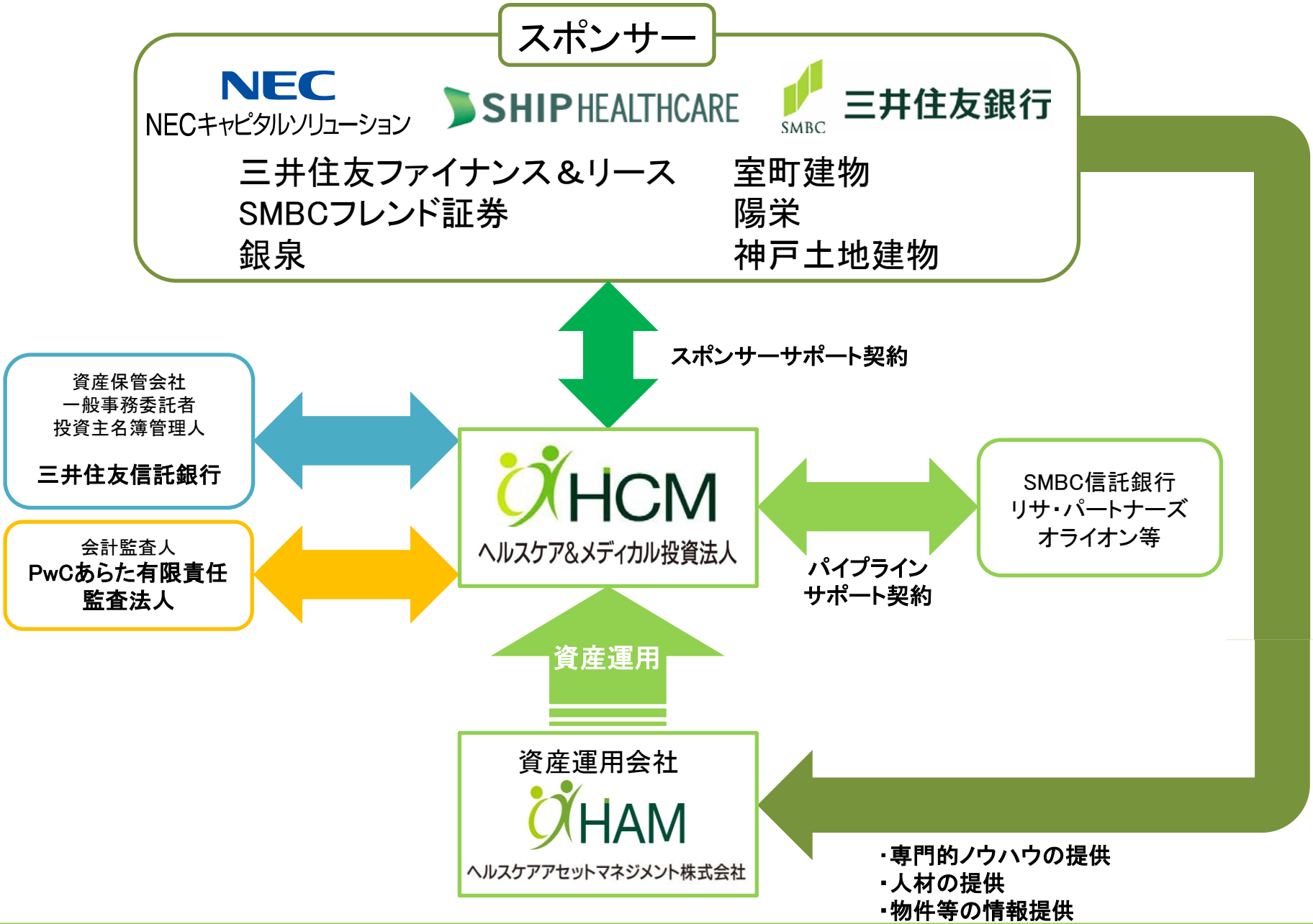
・介護に関する無料相談

（注）優待内容は第3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。

投資口価格・東証REIT指数・出来高

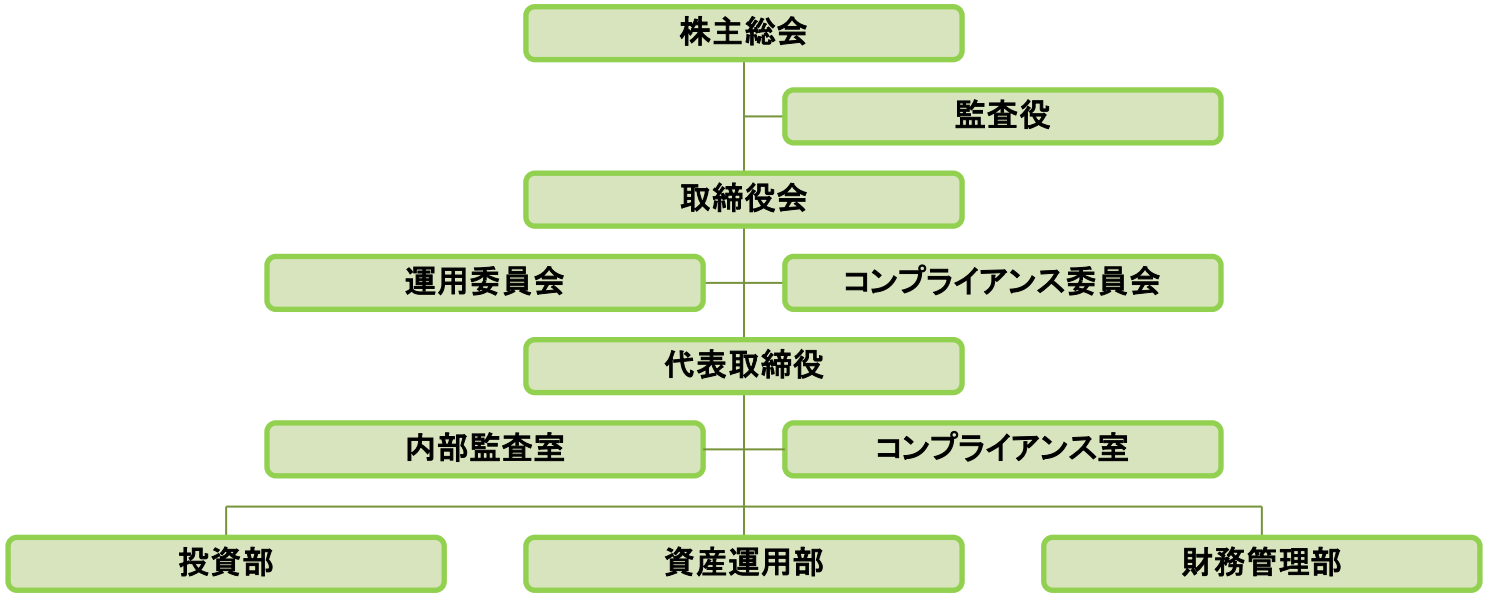


8. 本投資法人の主要関係者



9. 資産運用会社の概要

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	平成25年11月28日
資本金	150百万円
代表取締役社長	吉岡靖二
大株主	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フレンド証券(4.8%)
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(1)第96339号
	取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第85号



SHIP HEALTHCARE

「生命を守る人の環境づくり」を使命に掲げ、有料老人ホーム等を運営する「ライフケア事業」、医療機関の新設・移転・増改築のニーズに一括して最適なソリューションサービスを提供する「トータルパックプロデュース事業」、医療用消耗品等を販売する「メディカルサプライ事業」及び「調剤薬局事業」の4事業を柱に、グループ全体で幅広く介護・医療関連ビジネスを展開。

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　小川宏隆
設立年月日	平成4年8月
資本金	155億5,301万円
売上高	連結3,068億円(平成28年3月期)

NEC

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として、主力のリース事業やICT関連のサービス事業の他、ファンド事業等で実績を有する子会社のリサ・パートナーズを通じて、「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手がける。

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　安中正弘
設立年月日	昭和53年11月
資本金	37億7,688万円
売上高	連結2,026億円(平成28年3月期)

SMBC 三井住友銀行

三井住友フィナンシャルグループの中核会社であり、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。

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　國部毅
資本金	1兆7,709億円

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おります。

本資料に関する情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、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、ご利用者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。