





HCM ヘルスケア&メディカル投資法人















平成29年7月期(第5期)







」 決算概要

- 1. トピックス
- 2. 第5期実績
- 3. 第6期及び第7期業績予想
- 4. 財務状況
- 5. 信用格付の取得
- 6. 1口当たり分配金の推移

Ⅲ│運用状況

- 1. ポートフォリオハイライト
- 2. ポートフォリオマップ
- 3. ポートフォリオ一覧
- 4. オペレーター一覧

Ⅲ 成長戦略

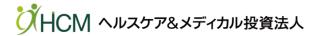
- 1. 外部成長のロードマップ
- 2. 取組戦略
- 3. パイプラインの拡充に向けた取組事例

IV Appendix

決算概要



1.トピックス①



公募増資による物件取得

■ 上場後初の公募増資を実施し、有料老人ホーム6物件134億円を取得

新規取得物件	取得日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
神戸学園都市ビル		4,320	4,530	5.2
守口佐太有料老人ホームラガール	平成29年	4,150	4,410	5.3
はぴね神戸魚崎弐番館	2月1日	930	996	5.2
グランダ鶴間・大和		1,000	1,060	5.3
スマイリングホームメディス足立	平成29年	2,253	2,380	5.3
愛広苑壱番館ビル	3月3日	770	843	5.8
合計/平均		13,423	14,219	5.3

物件数

24

(前期比+6物件)

資産規模(注3)

384億円

(前期比+134億円)

- (注1) 左記の取得物件の「鑑定評価額」は、平成28年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を小数第2位を切捨てて記載しています。本書において、以下同様です。
- (注3) 資産規模は物件取得価格(取得諸経費、諸税を含まない)を基に記載しています。

パイプラインの拡充

良質な案件・情報が集まる仕組み



- 総額250億円を超えるパイプライン
- 病院不動産(新潟リハビリテーション病院) に係る優先交渉権の獲得

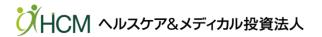
サポート機能の強化

- 株式会社マックスリアルティーとパイプラインサポート契約を締結
- スポンサーによる新たなブリッジファンドの組成



物件ソーシング、ウェアハウジング機能の強化

1.トピックス②



信用格付の取得

■ 長期発行体格付A(安定的)を取得(注1)

ヘルスケアリート初の格付 (注2)

本投資法人の成長性、安定性を裏付け

資金調達手段の多様化、投資家の裾野拡大へ

(注1) 格付機関 株式会社日本格付研究所 (JCR) (注2) 公表されている情報を基に記載しています。

財務状況

■ 借入金の長期固定化を実施

借入金残高 207億円

(前期比+67億円)

LTV 48.9%

(前期比△1.3%)

固定金利比率 95

95.2%

(前期比+45.2%)

平均借入残存年数

2.5年

決算ハイライト

第5期 運用実績

営業収益 1,162百万円

当期純利益 520百万円 (前期比+226百万円)

一口当たり分配金 2,697円 (前期比+257円)

業績予想

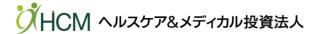
第6期

1口当たり予想分配金 2,483円

__ 第7期

1口当たり予想分配金 2,363円

2. 第5期実績



■ 6物件取得により営業収益が増加、予想比+32円、前期比+257円の増配を実現

(単位:百万円)

	ά ά 4 ₩ 0			<u> </u>		(辛祉・日ガロ)
	第4期 (平成29年1月期)			第5期 (平成29年7月期)		
	実績	予想(注)	実績	対 予想比	対 第4期比	
	(A)	(B)	(C)	(C)-(B)	(C)-(A)	(C)-(A) (A) (%)
営業収益	784	1,163	1,162	0	+378	+48.2
営業費用	430	542	535	△7	+104	+24.4
賃貸事業費	用 284	383	379	△3	+95	+33.6
(減価償却費	g) 204	285	288	+2	+83	+41.0
営業利益	354	621	627	+6	+273	+77.3
経常利益	294	515	521	+5	+226	+77.0
当期純利益	293	514	520	+6	+226	+77.2
1口当たり 分配金(円)	2,440	2,665	2,697	+32	+257	+10.5
1口当たり NAV(円)	120,027	_	113,996	_	△6,031	_

主な差異要因(対予想比)

営業費用の差異(△7)

- ●賃貸事業費用の減少(△3)
 - ・修繕費(△5)
 - ・減価償却費(+2)
- ●その他営業費用(△4)
 - ・広告宣伝費等の減少

主な差異要因(対第4期比)

営業収益の差異(+378)

●第5期取得物件の賃料収入の寄与 (+378)

営業費用の差異(+104)

- 賃貸事業費用の増加(+95)
 - · 減価償却費(+83)
 - · 管理業務費(+5)
 - ・公租公課(固都税)(+2)
- ●資産運用報酬の増加(+5)
- ●一般事務委託報酬の増加(+2)

営業外費用の差異(+46)

- ●支払利息の増加(+29)
- ●融資関連費用の増加(+12)
- ●投資口交付費用の増加(+4)

3. 第6期及び第7期業績予想



■ 第6期は営業費用の増加により、増収減益となる見込み

(単位:百万円)

	第5期 (平成29年7月期)	第6期 (平成30年1月期)			第7期 (平成30年7月期)		
	実績	予想	対第5期比		予想	対第6期	予想比
	(A)	(B)	(B)-(A)	(B)-(A) (A) (%)	(C)	(C)-(B)	(C)-(B) (B) (%)
営業収益	1,162	1,179	+17	+1.5	1,179	0	0
営業費用	535	588	+53	+10.0	612	+24	+4.1
賃貸事業費用	379	392	+12	+3.2	418	+26	+6.8
(減価償却費)	288	291	+3	+1.2	292	+1	+0.4
営業利益	627	591	△36	△5.8	566	△24	△4.1
経常利益	521	480	△41	△7.9	457	△23	△4.8
当期純利益	520	479	△41	△7.9	456	△23	△4.8
1口当たり 分配金(円)	2,697	2,483	△214	△7.9	2,363	△120	△4.8

第6期予想(対第5期比)

営業収益の差異(+17)

●第5期取得物件の賃料収入の通期寄与(+17)

営業費用の差異(+53)

- 賃貸事業費用の増加(+12)
 - ・修繕費(+8)
 - ・減価償却費(+3)
- ●資産運用報酬の増加(+34)
- ●一般事務委託報酬等の増加(+2)
- ●公租公課(消費税)の増加(+3)

営業外費用の差異(+4)

支払金利等の増加

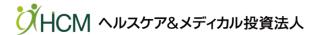
第7期予想(対第6期予想比)

営業収益の差異(0)

営業費用の差異(+24)

- ●賃貸事業費用の増加(+26)
 - · 公租公課(固都税) (+25)

4. 財務状況



有利子負債の状況

借入金総額

207億円

(前期比+67億円)

LTV (注)

48.9%

固定金利比率

95.2%

(前期比+45.2%)

長期借入金比率

61.4%

平均借入残存年数

2.5年

(前期比+1.9年)

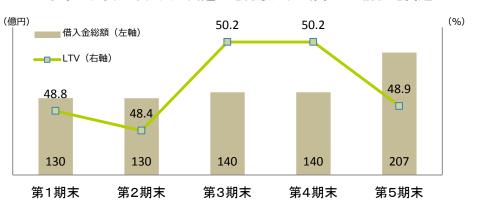
平均借入金利

0.58%

(前期比+0.23%)

LTVと借入金総額の推移

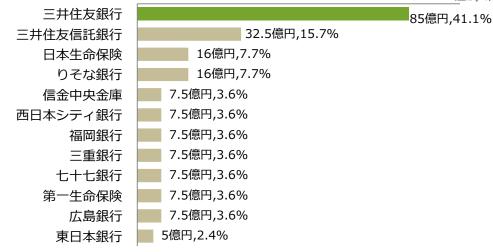
LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途



借入先の分散状況

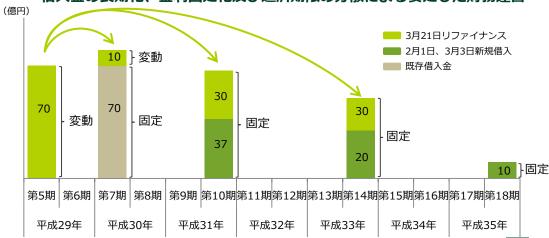






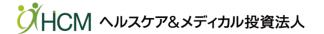
返済期限の分散状況

借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散による安定した財務運営



(注) LTV=借入金総額÷平成29年7月期末時点における総資産額

5. 信用格付の取得



■ ヘルスケアリート初のA格付を取得 (注)

格付機関	対象・格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付:A	安定的



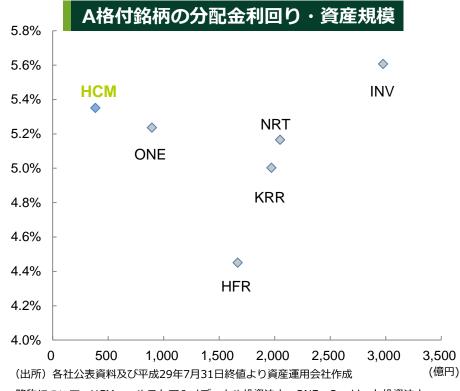
資金調達手段の多様化

投資家の裾野拡大

(注) 公表されている情報を基に記載しています。

評価のポイント

- 優良なオペレーターとの賃料固定・長期 の賃貸借契約により賃料収入の変動リス クが限定的
- 保有物件の多くが高齢者人口の増加が見込まれる都市部に立地
- スポンサー・サポートを活用した新たな パイプライン獲得による外部成長期待
- 借入金の長期固定への切り替えにより 財務の安定性が増大

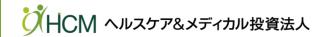


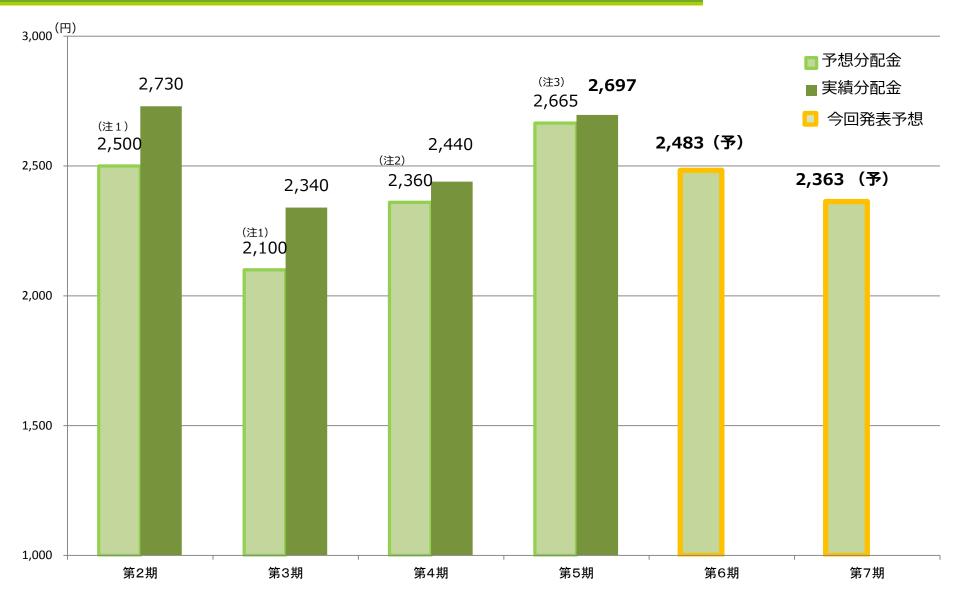
略称について HCM:ヘルスケア&メディカル投資法人 ONE:Oneリート投資法人

NRT:日本リート投資法人 HFR:平和不動産リート投資法人

INV:インヴィンシブル投資法人 KRR:ケネディクス商業リート投資法人

6.1口当たり分配金の推移



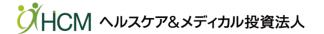


- (注1) 平成27年9月15日付決算短信にて公表した予想値です。
- (注2) 平成28年9月14日付決算短信にて公表した予想値です。
- (注3) 平成29年3月13日付決算短信にて公表した予想値です。

運用状況



1. ポートフォリオハイライト



保有物件数

24物件

(前期比+6物件)

平均築年数

13.7年

(前期比△1.3年)

取得価格合計

384億円

(前期比+134億円)

賃貸借契約平均残存年数

13.9年

(前期比+1.6年)

鑑定評価合計

417億円

オペレーター数

9社

(前期比+2社)

平均鑑定NOI利回り

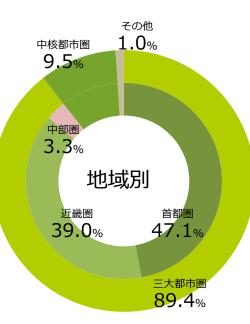
5.6%

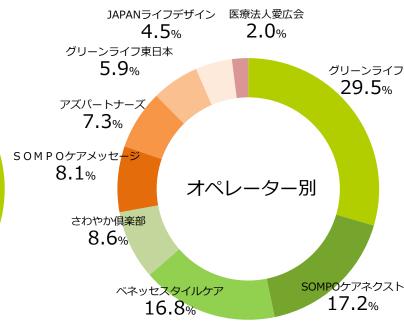
稼働率

100%

ポートフォリオ分散状況

サービス付き 高齢者向け住宅 8.1%, 2 物件 タイプ別 有料老人ホーム 91.9%,22物件





- (注1)「平均築年数」、「賃貸借契約平均残存年数」は第5期末(平成29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位未満を切捨てています。「鑑定評価」は、平成29年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
- (注2) 「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。

2. ポートフォリオマップ











メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢



ボンセジュール四つ木



スマイリングホーム メディス足立





さわやか田川館





メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧



神戸学園都市ビル

そんぽの家S

淡路駅前



そんぽの家S

神戸上沢

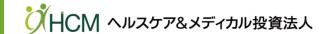
守口佐太有料老人ホーム ラガール



メディカルホーム

はぴね神戸魚崎弐番館

3. ポートフォリオ一覧



オペレーター	物件名称	タイプ	所在地	取得価格 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円) (注 2)	鑑定NOI 利回り (%)	室数 (室)	定員数(人)	入居率 (%)	時点	備考
	アクアマリーン西宮浜	介護付	兵庫県西宮市	1,950	2,190	6.2	90	100	97.0	平成29年7月	重要事項説明書
<i>H</i> 11 > = 17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	介護付	兵庫県神戸市	4,320	4,530	5.2	128	138	93.5	平成29年7月	重要事項説明書
グリーンライフ	守口佐太有料老人ホームラガール	介護付	大阪府守口市	4,150	4,410	5.3	155	189	93.1	平成29年7月	重要事項説明書
	はぴね神戸魚崎弐番館	介護付	兵庫県神戸市	930	997	5.2	47	47	100.0	平成29年7月	重要事項説明書
	ボンセジュール千歳船橋	介護付	東京都世田谷区	824	974	5.9	42	47	90.4	平成29年1月	(注3)
	ボンセジュール日野	介護付	東京都日野市	724	818	6.0	56	58	100.0	平成29年1月	(注3)
	ボンセジュール武蔵新城	介護付	神奈川県川崎市	582	643	6.2	46	49	91.3	平成29年1月	(注3)
ベネッセスタイルケア	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	神奈川県秦野市	728	850	6.4	100	101	81.0	平成29年1月	(注3)
ハネッセスタイルグア	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	住宅型	愛知県小牧市	1,270	1,450	7.3	124	165	87.8	平成29年1月	(注3)
	ボンセジュール四つ木	介護付	東京都葛飾区	824	886	5.8	61	65	80.3	平成29年1月	(注3)
	メディカルホームボンセジュール伊丹	住宅型	兵庫県伊丹市	514	557	7.1	62	64	93.5	平成29年1月	(注3)
	グランダ鶴間・大和	介護付	神奈川県大和市	1,000	1,060	5.3	73	90	98.6	平成29年1月	(注3)
アズパートナーズ	アズハイム光が丘	介護付	東京都練馬区	1,385	1,570	5.5	83	89	91.0	平成29年7月	重要事項説明書
7 X X - 1 7 - X	アズハイム文京白山	介護付	東京都文京区	1,430	1,630	5.1	50	52	92.3	平成29年7月	重要事項説明書
SOMPOケアネクスト	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付	東京都町田市	3,580	3,810	5.3	163	169	62.1	平成29年7月	重要事項説明書
30MFOグアネクスト	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付	神奈川県横浜市	3,050	3,270	5.1	145	145	60.0	平成29年7月	重要事項説明書
	さわやか立花館	介護付	福岡県福岡市	1,520	1,580	6.2	104	104	95.2	平成29年7月	重要事項説明書
さわやか倶楽部	さわやか和布刈館	介護付	福岡県北九州市	1,380	1,450	6.3	95	95	97.9	平成29年7月	重要事項説明書
	さわやか田川館	介護付	福岡県田川市	390	412	6.6	60	60	96.7	平成29年7月	重要事項説明書
JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	介護付	東京都品川区	1,740	1,940	5.3	61	67	91.0	平成29年7月	重要事項説明書
グリーンライフ東日本	スマイリングホームメディス足立	介護付	東京都足立区	2,253	2,390	5.3	82	82	97.6	平成29年7月	重要事項説明書
医療法人愛広会	愛広苑壱番館ビル (愛広苑壱番館)	介護付	新潟県新潟市	770	849	5.9	90	90	92.2	平成29年7月	重要事項説明書
SOMPOケアメッセージ	そんぽの家S 淡路駅前(注4)	サ高住	大阪府大阪市	1,930	2,170	6.0	137	137	93.4	(注5)	_
GUMPUアアメッセーシ	そんぽの家S 神戸上沢	サ高住	兵庫県神戸市	1,200	1,340	6.0	85	85	88.2	(注5)	_
			合計/平均	38,444	41,776	5.6	2,139	2,288	_	_	

⁽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。

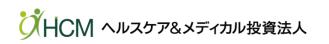
⁽注2) 平成29年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。本書において、以下同様です。

⁽注3) 入居率については、株式会社タムラブランニング&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4) 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。

⁽A24) シーストウロ同間中間が比べていている方法がは303年とす。本音において、以下中海です。 (注き) 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29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。

4. オペレーター一覧



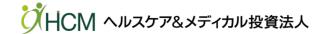
事業者名	施設数 (注1)	属性	備考
グリーンライフ 株式会社	25	東証一部上場のシップへルスケア ホールディングス株式会社の	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社として、グ リーンライフ株式会社、グリーンライフ東日本株式会社等で67施設を全国に
グリーンライフ東日本 株式会社	36	連結子会社	展開。
SOMPOケアネクスト 株式会社	117	東証一部上場のSOMPOホールディ	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」のブランドで首都 圏を中心に展開。(旧ワタミの介護株式会社)
SOMPOケアメッセージ 株式会社	334	プラス株式会社の連結子会社 	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。 (旧株式会社メッセージ)
株式会社 ベネッセスタイルケア	308	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。
株式会社 さわやか倶楽部	70	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	14	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。
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、 親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を含めると31施設を運営。
医療法人愛広会	10	売上高600億円を超えるNSGグルー プに属する医療法人(注2)	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。

⁽注1)「施設数」は、平成29年6月末時点各社の有価証券報告書等の公表資料の情報を基に、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)NSGグループのホームページより平成27年度の実績値を記載しています。

成長戦略

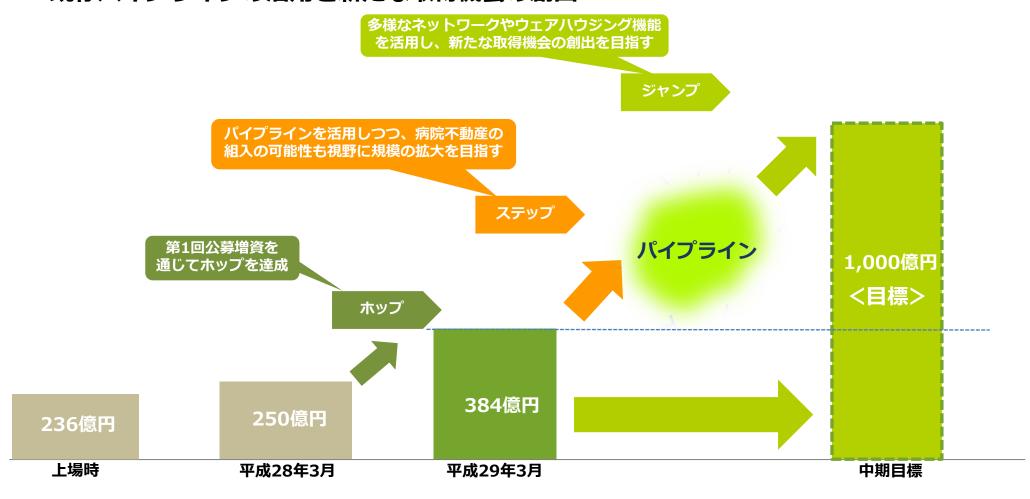


1. 外部成長のロードマップ



資産規模目標

- 中期的に1,000億円の資産規模を展望 ⊞
- 既存パイプラインの活用と新たな取得機会の創出



2. 取組戦略 ①



総額250億円を超えるパイプラインを有し、更なる拡充に注力

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



スポンサーパイプライン (優先交渉権取得済) (注)



シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)



SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 (兵庫県神戸市)



SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎 (神奈川県川崎市)



はなことば新横浜 (神奈川県横浜市)



ベルジ箕輪 (群馬県高崎市)



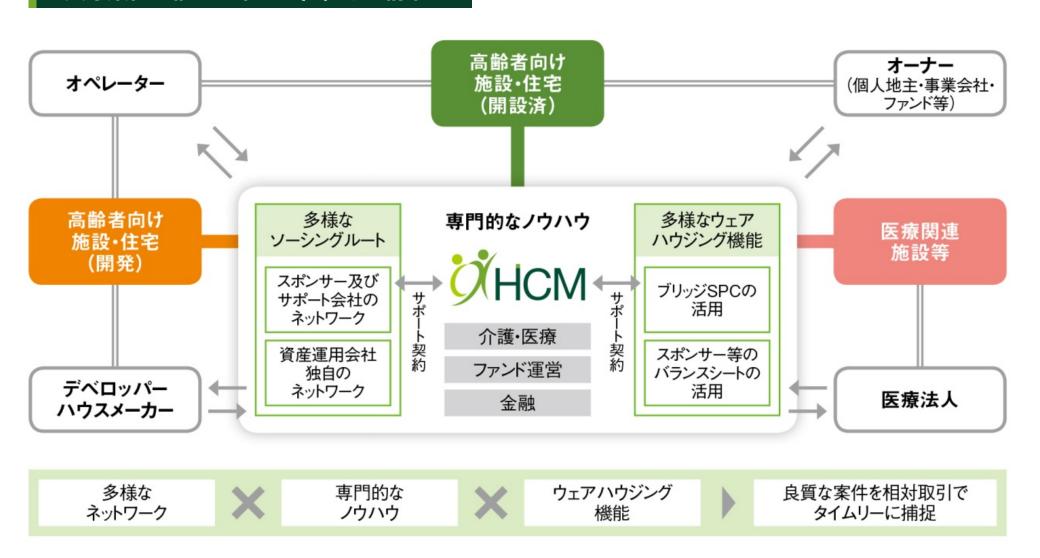
ロングライフ神戸青谷 (兵庫県神戸市)

(注)スポンサーが出資するサポートSPC (HCベガ、HCアルタイル)で取得済の物件を含みます。また、本投資法人が取得を決定している物件ではなく、今後取得できる保証もありません。

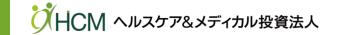
本投資法人は、サポートSPC又はスポンサーが保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、その取得について優先交渉権を有しています。上記の物件は、サポートSPC又はスポンサーが保有するヘルスケア施設の一例です。

2. 取組戦略 ②

良質な案件・情報が集まる仕組みの構築



3. パイプラインの拡充に向けた取組事例 ①



医療関連施設 (病院・医療モール)等

建物の建替え・耐震化

M&Aに伴う資金調達

医療関連施設 等

財務体質の強化

事業承継に伴う資金需要、 ファイナンス組み替え

機能強化、事業モデルの転換

事業再生型ファンドの出口



事例1:病院不動産の流動化

スポンサーのネットワークを通じて、医療法人の流動化ニーズを捕捉。当該法人が運営する有料老人ホーム(愛広苑壱番館)に続き、平成29年3月に新潟県有数のリハビリ病院をスポンサーの三井住友ファイナンス&リースにて取得。

主な投資対象(病院)

- 地域医療構想の中で、 確たる役割を果たしていける病院
 - ・賃借人である医療法人の財務内容と事業性
 - ・2次医療圏におけるポジショニング

物件名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市北区木崎 761 番地
オペレーター	医療法人愛広会
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、内科、神経内科、歯科・歯科口腔外科
病床数	168 床(一般病床:108床 療養病床:60床)
敷地面積	15,056.85 m ²
延床面積	13,476.55 m ²
特徴	回復期リハビリテーションを中心に、転倒予防やスポーツリハビリテーション、在宅 支援のための通所リハビリテーションなどの機能を併せ持つ、リハビリテーション複合施設。日本医療機能評価機構より病院機能評価 ver.6、 付加機能リハビリテーション機能(回復期)ver.2 の認定。

→ HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

3. パイプラインの拡充に向けた取組事例 ②

高齢者向け施設・住宅 (有老・サ高住等)

財務体質の強化

不動産保有リスクの回避 高齢者向け

相続(地主の有活案件の出口)

住宅

施設

(開設済)

事業方針の変更

M&Aに伴う資金調達

ヘルスケア事業への専念



ラビアンローズ高槻 (大阪府高槻市)

オペレーター: 日本ロングライフ 居室数: 45室 定員: 45名

事例2:オーナーチェンジ (有料老人ホーム)

資産運用会社独自のルートを通じて、オーナーである不動産会社の売却ニーズを捕捉。入札ではなく相対での交渉をすすめ、スポンサーが組成したブリッジSPCにて取得。

高齢者向け 施設・住宅 (開発) 地主の有活案件に依らない 機動的な新規開設

複合・大規模開発



メディカル・リハビリホーム グランダ豊田元町 (愛知県豊田市)

オペレーター: ベネッセスタイルケア 居室数: 75室 定員数: 85名

事例3:新規開発 (有料老人ホーム)

スポンサーである三井住友ファイナンス&リースのウェアハウジング機能を活用した開発案件。用地取得の段階からオペレーターやハウスメーカーと連携し、開発リスク・取引コストを軽減。平成28年11月に開業。

Appendix



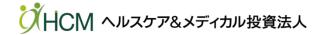


HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

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



1 成長が見込まれるヘルスケア施設への投資

- 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、SMBC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

ヘルスケア施設を取り巻く環境

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加





高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は平成27年 において1.3%にすぎず、更なる供給促進が求められています。

有料老人ホームの供給状況

平成24年6月

平成24年12月

平成23年12月



平成25年6月 平成25年12月 平成26年6月 平成26年12月 平成27年6月

政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

高齢者向け住宅等を 平成26年 対象とするヘルスケアリートの 6月 活用に係るガイドライン

平成27年 病院不動産を対象とする リートに係るガイドライン

平成28年 3月

住生活基本計画 (全国計画)

平成26年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘル スケアリートの活用に係るガイドライン」に続いて、 平成27年6月に「病院不動産を対象とするリートに係 るガイドライン」が公表されました。

「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実 現しとの目標のもと、高齢者人口に対する高齢者向け 住宅の割合を平成26年の2.1%から平成37年に4%ま で引き上げる成果指標が掲げられました。



病院の建替え等についての現状

昭和40~50年代に建設された耐震基準未達の病院も存在

<平成25年11月「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行>

(病院:階数3以上 かつ 床面積の合計5,000㎡以上)

努力義務だった耐震診断とその結果報告が義務付け

耐震化は全病院の71.5% ⇔ 有料老人ホームは95%以上

(平成28年厚労省「病院の耐震改修状況調査」)



建替え等の投資が急務

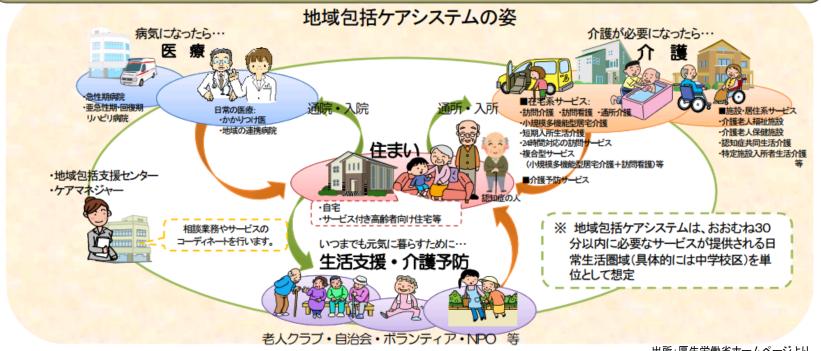


地域包括ケアシステムについて

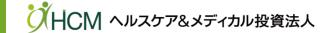
地域包括ケアシステム

- 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。



ヘルスケア施設を取り巻く環境



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りました。
- ※「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、定めるものです。
- ※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は「ガイドライン」を平成27年3月に策 定しました。

(A病棟) 高度急性期機能 医療機 高度急性期 (B病棟) への偏重に 急性期機能 よる、医療 医療機能を バランスの 自主的に選択 歪みと財政 (C病棟) 懸念 回復期機能 (D病棟) 慢性期機能 医療機能の現状と 今後の方向を報告

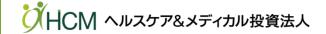
(「地域医療構想」の内容)

- 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

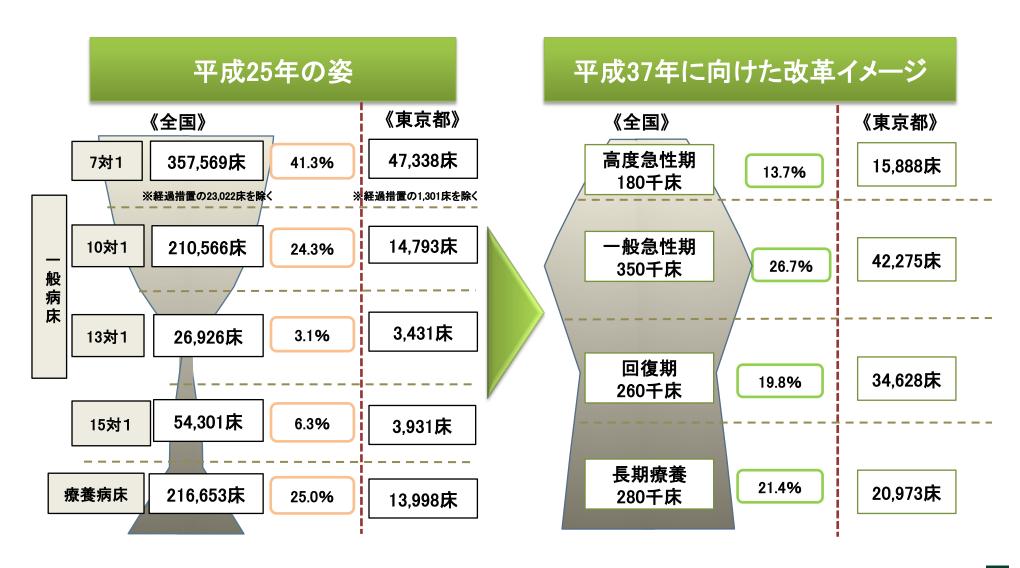
機能分化・連携については、「地域医療構想調整会議」で議論・調整

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



転換が図られる医療提供体制





主要スポンサーの有する専門的な機能やノウハウを活かした安定的な運用基盤





主なサポート内容

- ●人材派遣等を通じた専門的なノウハウの提供
- ●ヘルスケア施設の事業デュー・デリジェンス に関するアドバイス

ファンド運営

NEC

NECキャピタルソリューション **主なサポート内容**

- ●投資資産の調査・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



三井住友銀行

主なサポート内容

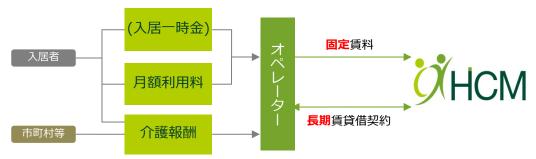
- ●ファイナンスに関するアドバイス
- ●ヘルスケア施設の流動化二一ズ等を有する 顧客の紹介

長期安定的なキャッシュフロー

- HCM ヘルスケア&メディカル投資法人
- 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
- 事業デュー・デリジェンスに基づき優良なオペレーターを厳選

長期安定的なキャッシュフロー

<介護付有料老人ホームの場合>

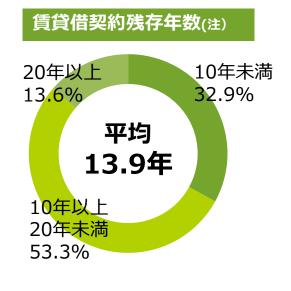


本投資法人は、オペレーターとの間で原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を結びます。 したがって、本投資法人が受け取る賃料は、オペレーターが運営する施設の入居率や収支の 影響を直接受けないため、安定した賃料収入が期待できます。

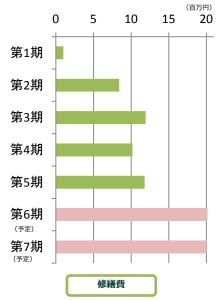
厳選したオペレーター

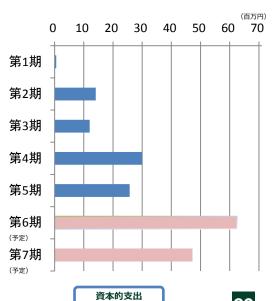


適切な物件の維持管理

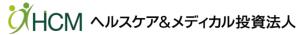








オペレーターの概要





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、グリーンライフ株式会社及びグリーンライフ東日本株式 会社等で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 業会社として全国に施設を展開しています。

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、全国に展開しています。

総さわやか倶楽部総議

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。

	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)
	グリーンライフ東日本株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲1-4-16
代表者	代表取締役社長 荒井恵二
設立年月	平成15年7月
資本金 上場/非上場	90百万円 非上場
,	サエ物 シップヘルスケアホールディングス株式会社
親会社	(東証一部、証券コード:3360)
	株式会社ベネッセスタイルケア
本店所在地	株式会社ペイッセスタイルケア 東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階
本店所在地代表者	東京都新宿区西新宿2-3-1
	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階
代表者 設立年月 資本金	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円
代表者設立年月	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場
代表者 設立年月 資本金	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円
代表者 設立年月 資本金 上場/非上場	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 株式会社ベネッセホールディングス
代表者 設立年月 資本金 上場/非上場	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 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)
代表者 設立年月 資本金 上場/非上場 親会社	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 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) 株式会社さわやか倶楽部
代表者 設立年月 資本金 上場/非上場 親会社 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 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 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) 株式会社さわやか倶楽部 福岡県北九州市小倉北区熊本 2 -10-10
代表者設立年月資本金上場/非上場親会社本店所在地代表者	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 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) 株式会社さわやか倶楽部 福岡県北九州市小倉北区熊本 2 -10-10 代表取締役社長 内山文治
代表者 設立年月 資本金 上場/非上場 親会社 本店所在地 代表者 設立年月	東京都新宿区西新宿 2 - 3 - 1 新宿モノリスビル 5 階 代表取締役社長 滝山真也 平成 7 年 9 月 100百万円 非上場 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) 株式会社さわやか倶楽部 福岡県北九州市小倉北区熊本 2 -10-10 代表取締役社長 内山文治 平成16年12月 2億80万円

(東証一部、証券コード:6059)

親会社

オペレーターの概要





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 ラヴィーレーブ ランドで首都圏を中心に展開しています。



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 SIブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

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	SOMPOホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード: 8630)					

	SOMPOケアメッセージ株式会社
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
設立年月日	平成9年5月
資本金	39億2,516万円
上場/非上場	非上場
親会社	SOMPOホールディングス株式会社 (東証一部、証券コード: 8630)

	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

オペレーターの概要





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施設を運営しています。

医療法人 <u>医療法人 愛広会</u> nedical corporation A I K O K A I

教育分野及び医療・福祉分野で広範に事業を展開するNSGグループに属する医療法人で新潟県内で病院、診療所、介護老人保健施設等を幅広く運営しています。NSGグループが構築した「医療・介護・福祉」のネットワークにより、高齢者のニーズや状態に合わせ、必要なサービスを切れ目なく提供しています。

	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	340百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社創生事業団

	医療法人愛広会
本店所在地	新潟県新潟市北区木崎761
代表者	理事長 池田弘
設立年月	平成5年11月
資産の総額	1,547百万円
上場/非上場	非上場

鑑定評価書の概要



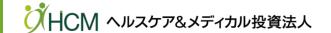
	鑑定評価額	鑑定評価書の概要							
物件名称	鑑定 評価機関	施定計画報 (百万円) (注1) (A)	直接還	显元法	DCF法			鑑定NOI	
-			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	(百万円) (注 2)	
アクアマリーン西宮浜	立地評価研究所	2,190	2,210	5.3	2,180	5.0	5.5	121	
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49	
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43	
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	36	
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92	
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,570	1,590	4.8	1,550	4.6	5.0	76	
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,630	1,650	4.4	1,610	4.2	4.6	73	
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	3,810	3,850	4.9	3,770	4.7	5.1	192	
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,270	3,310	4.6	3,230	4.4	4.8	156	
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.6	1,560	5.4	5.8	95	
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,450	1,460	5.7	1,440	5.5	5.9	87	
さわやか田川館	日本不動産研究所	412	415	5.8	409	5.6	6.0	26	
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	1,940	1,970	4.4	1,910	4.2	4.6	92	
ボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	48	
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36	
そんぽの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	116	
そんぽの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2	1,330	5.0	5.4	72	
	27,540	27,855	_	27,271	_	_	1,465		
神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	大和不動産鑑定	4,530	4,590	4.6	4,500	4.4	4.8	226	
守口佐太有料老人ホームラガール	大和不動産鑑定	4,410	4,470	4.6	4,390	4.4	4.8	221	
はぴね神戸魚崎弐番館	大和不動産鑑定	997	1,010	4.6	991	4.4	4.8	48	
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53	
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,390	2,420	4.8	2,370	4.9	5.0	119	
愛広苑壱番館ビル(愛広苑壱番館)	谷澤総合鑑定所	849	850	5.3	848	5.4	5.5	45	
	14,236	14,410	_	14,149	_	_	715		
	合計	41,776	42,265	_	41,420	_	_	2,180	

平成29年1月末	
鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A)-(B)
2,190	0
974	0
818	0
643	0
850	0
1,450	0
1,570	0
1,620	+10
3,810	0
3,270	0
1,600	△20
1,470	△20
414	△2
1,940	0
886	0
557	0
2,170	0
1,340	0
27,572	△32

⁽注1) 平成29年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

⁽注2)「鑑定NOI」は鑑定評価書に記載された平成29年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。

保有物件の収支状況(第5期末時点)



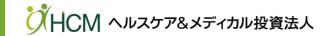
(単位:千円)

					(単位:千円) 						
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用								
初作石孙		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託	損害保険料	修繕費	減価償却	その他	NOI(注2)
アクアマリーン西宮浜				23,085	4,546	2,100	123	1,398	14,516	400	60,361
ボンセジュール千歳船橋	1			5,514	1,774	224	61	_	3,048	404	21,405
ボンセジュール日野	1			4,999	1,208	213	47	_	3,130	400	19,496
ボンセジュール武蔵新城	1			4,038	981	167	41	_	2,447	400	16,199
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	1			8,351	1,835	213	84	_	5,817	400	21,130
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	1			14,002	4,578	201	195	_	8,627	400	39,711
アズハイム光が丘	1			14,192	3,698	388	90	2,410	7,204	400	36,811
アズハイム文京白山	1			10,212	2,487	388	67	_	6,868	400	36,488
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	1				5,898	780	199	1,435	35,458	400	96,118
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	1			30,413	4,678	780	146	695	23,712	400	78,503
さわやか立花館	1			26,002	2,671	1,140	169	_	21,621	400	47,353
さわやか和布刈館	1	非開示(注1)	1	25,460	3,013	1,140	108	_	20,798	400	43,621
さわやか田川館		オト(ガ) ハ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	,	8,178	1,057	1,140	51	_	5,529	400	13,044
グッドタイムホーム不動前				11,460	2,919	600	94	1,557	5,889	400	45,428
ボンセジュール四つ木				4,956	996	223	49	_	3,286	400	20,647
メディカルホームボンセジュール伊丹				6,467	1,378	371	56	_	4,260	400	13,929
神戸学園都市ビル(はぴね学園都市)				40,669	_	900	314	66	38,992	396	123,822
守口佐太有料老人ホームラガール				28,401	_	1,388	207	3,743	22,665	396	114,263
はぴね神戸魚崎弐番館				8,208	_	1,200	49	124	6,438	396	25,729
グランダ鶴間・大和				5,036	_	618	82	173	3,766	396	28,986
スマイリングホームメディス足立	1			7,566	_	493	83	90	6,568	330	52,246
愛広苑壱番館ビル(愛広苑壱番館)				4,883	_	641	52	_	3,858	330	20,906
そんぽの家S 淡路駅前				26,990	4,959	510	151	48	20,920	400	58,388
そんぽの家S 神戸上沢				16,591	2,917	510	96	59	12,608	400	36,306
슴計	1,162,722	1,157,067	5,654	379,857	51,604	16,335	2,626	11,801	288,036	9,453	1,070,900

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

⁽注2) 「NOI」=不動産賃貸事業収益一不動産賃貸事業費用+減価償却費

ポートフォリオ詳細



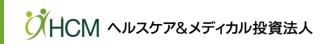
	アクアマリーン 西宮浜	ボンセジュール 千歳船橋	ボンセジュール 日野	ボンセジュール 武蔵新城	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧
所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区 千年773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1 - 6 -60	愛知県小牧市城山 3 - 1
最寄駅	阪神本線 「阪神西宮」駅	小田急小田原線 「千歳船橋」駅	京王線 「百草園」駅	JR南武線 「武蔵新城」駅	小田急小田原線 「渋沢」駅	名鉄小牧線 「味岡」駅
竣工年月	平成19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 m	1,020.92m	2,211.28 m	1,233.49 m	2,588.04 m	8,229.85 m
総賃貸可能面積	5,157.26 m	2,342.17 m	1,984.17 m	1,710.43 m	3,435.79 m	8,858.49 m
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	124 室/165 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)	19.8年	8.8年	8.8年	9.3年	9.8年	9.8年
鑑定NOI(注3)	121 百万円	49 百万円	43 百万円	36 百万円	47 百万円	92 百万円
鑑定NOI利回り (注3)	6.2%	5.9%	6.0%	6.2%	6.4%	7.3%
鑑定評価額 (注3)	2,190 百万円	974 百万円	818 百万円	643 百万円	850 百万円	1,450 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は平成29年7月31日時点の数値を記載しています。

⁽注3)鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年7月31日時点のものです。

ポートフォリオ詳細



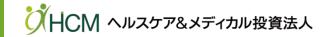
	アズハイム 光が丘	アズハイム 文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	さわやか 立花館	さわやか 和布刈館
					THE STATE OF THE S	
所在地	東京都練馬区谷原 4 - 3 -23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区 大字立花寺173-15	福岡県北九州市門司区 大久保 1 - 9 -15
最寄駅	西武池袋線 「石神井公園」駅	都営地下鉄三田線 「白山」駅	京王相模原線 小田急多摩線 「京王永山」駅 「小田急永山」駅	横浜市営地下鉄 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 m	540.29 m	7,404.13 m ²	2,748.64 m	3,359.66 m	3,758.26 m
総賃貸可能面積	3,628.60 m	2,494.78 m	7,720.17 m ³	5,789.25 m	5,652.94 m	4,720.46 m
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)	16.6年	9.6年	10.2年	9.9年	10.5年	10.5年
鑑定NOI(注3)	76 百万円	73 百万円	192 百万円	156 百万円	95百万円	87百万円
鑑定NOI利回り (注3)	5.5%	5.1%	5.3%	5.1%	6.2%	6.3%
鑑定評価額 (注3)	1,570 百万円	1,630 百万円	3,810 百万円	3,270 百万円	1,580 百万円	1,450 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は平成29年7月31日時点の数値を記載しています。

⁽注3)鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年7月31日時点のものです。

ポートフォリオ詳細



	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	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	そんぽの家S 淡路駅前	そんぽの家S 神戸上沢
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	東京都葛飾区東四つ木 3-1-11	兵庫県伊丹市中央 1 - 2 -25	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	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	阪急電鉄京都線同千里線 「淡路」駅	神戸市営地下鉄西神·山手線 「上沢」駅
竣工年月	平成18年1月	平成4年3月	平成元年3月	平成元年3月	平成21年6月	平成21年6月
敷地面積	4,300.90 m	1,206.60 m	1,136.46㎡	1,976.11㎡	1,251.26 m	743.22 m²
総賃貸可能面積	2,366.20 m ³	3,400.20 m	1,962.89㎡	2,129.87m ^²	5,658.53 m ³	3,626.25 m²
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	住宅型有料老人ホーム	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
構造/階数 (注1)	RC造/地上 3 階	RC造(一部S造)/地下1階地上 5階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	60 室/60 人	61 室/67 人	61 室/65 人	62 室/64 人	137室/137人 (注4)	85 室/85 人
オペレーター	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	SOMPOケアメッセージ	SOMPOケアメッセージ
賃貸借契約 残存年数(注2)	10.5年	9.3年	8.4年	9.8年	17.0年	17.0年
鑑定NOI(注3)	26 百万円	92 百万円	48 百万円	36 百万円	116 百万円	72 百万円
鑑定NOI利回り (注3)	6.6%	5.3%	5.8%	7.1%	6.0%	6.0%
鑑定評価額 (注3)	412 百万円	1,940 百万円	886 百万円	557 百万円	2,170 百万円	1,340 百万円
取得価格	390 百万円	1,740 百万円	824 百万円	514 百万円	1,930 百万円	1,200 百万円

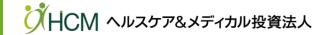
⁽注1) 構造の略称は、SRC造:鉄筋鉄骨造、RC造:鉄筋コンクリート造、S造:鉄骨造を指しています。

⁽注2) 賃貸借契約残存年数は平成29年7月31日時点の数値を記載しています。

⁽注3)鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年7月31日時点のものです。

⁽注4) 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。

ポートフォリオ詳細(第5期取得物件)



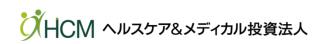
	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	守口佐太有料老人ホーム ラガール	はぴね神戸魚崎弐番館	グランダ鶴間・大和	スマイリングホーム メディス足立	愛広苑壱番館ビル (愛広苑壱番館)
						PRINT PAGE SALE OF THE
所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 「学園都市」駅	大阪市営地下鉄谷町線・ 大阪モノレール「大日」駅	阪神電気鉄道 「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	JR信越本線 「新潟」駅
竣工年月	平成21年1月	平成18年9月	平成22年3月	平成10年3月	平成17年11月	平成22年2月
敷地面積	2,742.81 m	5,872.83m	933.33ml	2,877.11m²	2,069.41m²	2,597.52m ²
総賃貸可能面積	12,636.48m²	8,356.85 m	1,772.89 m	3,427.08 m	3,870.98㎡	4,311.20m
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/地下1階地上9階	SRC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC造(一部S造)/地上5階	RC造/地上4階	S造/地上5階
居室数/定員	128室/138人	155 室/189 人	47 室/47 人	73 室/90 人	82 室/82 人	90 室/90 人
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	グリーンライフ東日本	医療法人愛広会
賃貸借契約 残存年数(注2)	23.6年	12.2年	23.6年	4.6年	19.5年	19.0年
鑑定NOI(注3)	226 百万円	221 百万円	48 百万円	53 百万円	119 百万円	45 百万円
鑑定NOI利回り (注3)	5.2%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.9%
鑑定評価額 (注3)	4,530 百万円	4,410 百万円	997 百万円	1,060 百万円	2,390 百万円	849 百万円
取得価格	4,320 百万円	4,150 百万円	930 百万円	1,000 百万円	2,253 百万円	770 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は平成29年7月31日時点の数値を記載しています。

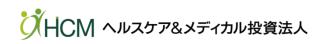
⁽注3)鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は平成29年7月31日時点のものです。

第5期貸借対照表



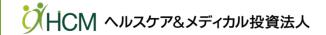
	第4期 (平成29年1月期) (千円)(A)	第5期 (平成29年7月期) (千円)(B)	前期比増減 (千円) (B)-(A)
資産の部			
流動資産	2,050,259	2,627,424	+577,164
現金及び預金	1,977,537	2,436,139	+458,602
信託現金及び信託預金	38,170	40,237	+2,067
前払費用	34,539	72,813	+38,273
未収消費税等	_	78,218	+78,218
繰延税金資産	12	14	+2
固定資産	25,842,891	39,686,871	+13,843,980
有形固定資産	25,822,300	39,563,150	+13,740,849
信託建物	13,874,146	20,178,744	+6,304,597
信託構築物	47,770	55,958	+8,188
信託機械及び装置	7,155	6,794	△360
信託工具、器具及び備品	2,106	8,354	+6,247
信託土地	11,891,121	19,313,297	+7,422,176
無形固定資産	5,712	4,802	△909
投資その他の資産	14,878	118,919	+104,040
繰延資産	11,974	31,359	+19,385
資産合計	27,905,126	42,345,656	+14,440,529

	第4期 (平成29年1月期) (千円)(A)	第5期 (平成29年7月期) (千円)(B)	前期比増減 (千円) (B)-(A)
負債の部			
流動負債	7,266,229	8,349,727	+1,083,498
営業未払金	26,635	9,426	△17,209
短期借入金	1,000,000	1,000,000	0
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	7,000,000	+1,000,000
未払金	17,913	47,581	+29,667
未払費用	93,785	103,030	+9,244
未払法人税等	855	901	+46
未払消費税等	1,408	-	△1,408
前受金	120,536	188,714	+68,178
預り金	5,094	72	△5,021
固定負債	7,631,259	13,674,371	+6,043,112
長期借入金	7,000,000	12,700,000	+5,700,000
預り敷金及び保証金	631,259	965,059	+333,800
信託預り敷金及び保証金	_	9,104	+9,104
その他	_	208	+208
負債合計	14,897,489	22,024,099	+7,126,610
純資産の部			
投資主資本	13,007,637	20,321,556	+7,313,919
出資総額	12,713,600	19,800,696	+7,087,096
剰余金	294,037	520,859	+226,822
純資産合計	13,007,637	20,321,556	+7,313,919
負債純資産合計	27,905,126	42,345,656	+14,440,529



			 	A H-
	第4期 (平成29年1月期) (千円)(A)	第5期 (平成29年7月期) (千円)(B)	增減 (千円) (B)-(A)	(A) (%)
営業収益	784,304	1,162,722	+378,418	+48.2
賃貸事業収入	779,420	1,157,067	+377,647	+48.5
その他賃貸事業収入	4,883	5,654	+770	+15.8
営業費用	430,223	535,053	+104,830	+24.4
賃貸事業費用	284,233	379,857	+95,624	+33.6
資産運用報酬	77,585	83,495	+5,910	+7.6
資産保管手数料	1,392	1,964	+571	+41.1
一般事務委託手数料	11,387	13,563	+2,175	+19.1
役員報酬	3,000	3,000	0	0
公租公課	12,504	13,522		+8.1
その他営業費用	40,119	39,650		△1.2
営業利益	354,080	627,668	+273,587	+77.3
営業外収益	8	9	0	+10.2
受取利息	8	9	0	+10.2
営業外費用	59,267	105,934	+46,666	+78.7
支払利息	24,840	53,925	+29,085	+117.1
投資口交付費償却	5,526	10,509	+4,982	+90.1
融資関連費用	28,900	41,499	+12,599	+43.6
経常利益	294,821	521,743	+226,921	+77.0
税引前当期純利益	294,821	521,743	+226,921	+77.0
法人税等合計	858	900	+42	+4.9
法人税、住民税及び事業税	856	903	+46	+5.4
法人税等調整額	2	△2	△4	△206.0
当期純利益	293,962	520,842	+226,879	+77.2
前期繰越利益	74	17	△57	△76.6
当期未処分利益(又は損失)	294,037	520,859	+226,822	+77.1

投資口関連情報(第5期末時点)



投資主の属性(注1)

所有者別		第3 (平成28年		第4 <u>期</u> (平成29年		第5期 (平成29年:	
	投資口数	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)
個。	人・その他	58,441	48.4	57,065	47.3	93,701	48.5
金融	融機関	41,952	34.8	42,786	35.5	70,743	36.6
	都市銀行	4,000	3.3	4,000	3.3	4,000	2.0
	地方銀行	4,208	3.4	3,179	2.6	2,008	1.0
	信託銀行	24,932	20.6	27,502	22.8	54,021	27.9
	生命保険会社	1,322	1.0	1,322	1.0	1,322	0.6
	信用金庫	5,999	4.9	5,986	4.9	8,031	4.1
	その他	1,491	1.2	797	0.6	1,361	0.7
証	券会社	1,588	1.3	1,590	1.3	2,314	1.1
その)他国内法人	14,684	12.1	14,493	12.0	16,381	8.4
外[国人	3,835	3.1	4,566	3.7	9,968	5.1
合	it	120,500	100.0	120,500	100.0	193,107	100.0

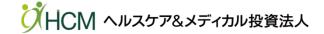
所有者別		第3: (平成28年		第4 (平成29 1			5期 年7月期)
	投資主数	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人	人・その他	9,877	96.7	9,800	96.8	13,917	97.5
金融	融機関	49	0.4	47	0.4	50	0.3
**	都市銀行	1	0.0	1	0.0	1	0.0
	地方銀行	10	0.0	9	0.0	7	0.0
	信託銀行	6	0.0	9	0.0	9	0.0
	生命保険会社	1	0.0	1	0.0	1	0.0
	信用金庫	21	0.2	19	0.1	19	0.1
	その他	10	0.0	8	0.0	13	0.0
証	券会社	24	0.2	23	0.2	20	0.1
その	他国内法人	203	1.9	183	1.8	223	1.5
外国	国人	53	0.5	65	0.6	61	0.4
合語	i†	10,206	100.0	10,118	100.0	14,271	100.0

上位投資主一覧(注2)

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	22,909	11.86
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,047	8.82
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,076	4.69
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,392	2.27
	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	2.07
5	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	2.07
	株式会社三井住友銀行	4,000	2.07
8	大和信用金庫	2,000	1.03
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1,945	1.00
10	DEUTSCHE BANK AG, LONDON 610	1,768	0.91
	合計	71,137	36.83

- (注1)表中の比率及び保有比率は小数第1位未満を切捨て記載しています。
- (注2) 表中の比率及び保有比率は小数第2位未満を切捨て記載しています。

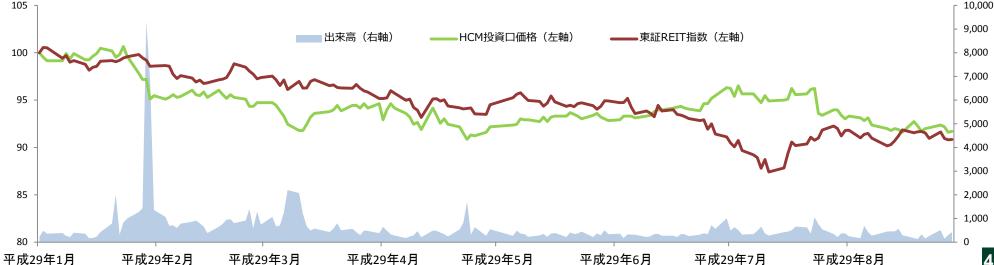
投資口価格の推移











(注)投資口価格、東証REIT指数ともに、平成29年1月4日を100として指数化しています。

(口)

投資主優待制度の概要





- ・前払金割引または月額利用料割引
- ·無料昼食付見学



・月額利用料割引(家賃、管理費等)



- ・無料体験入居(1泊2日食事付)
- ・入居一時金割引



- ・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



株式会社さわやか倶楽部

- ・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

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

本投資法人の主要関係者



スポンサー

NEC





三井住友銀行

NECキャピタルソリューション

三井住友ファイナンス&リース SMBCフレンド証券 銀泉

室町建物 陽栄

スポンサーサポート契約

神戸土地建物

資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿管理人

三井住友信託銀行

会計監査人 PwCあらた有限責任 監査法人



HCM

ヘルスケア&メディカル投資法人



サポート会社

SMBC信託銀行 リサ・パートナーズ マックスリアルティー オライオン等

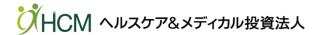


資産運用会社



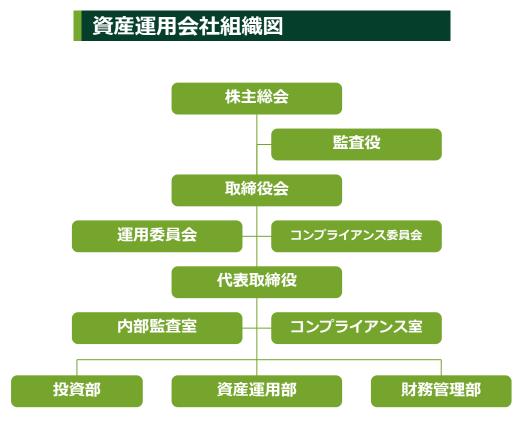
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

- ・専門的ノウハウの提供
- ・人材の提供
- ・物件等の情報提供

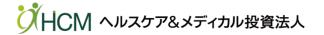


資産運用会社概要

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	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%)	
	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号	
登録・免許等	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	



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、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。

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。



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。

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4,084億円(平成29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	昭和53年11月	
資本金	37億7,688万円	
売上高	連結2,157億円(平成29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 髙島誠
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(平成29年9月15日)において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の仮定を前提としており、記述された内容が将来実現する保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

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

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。