

2015年12月21日現在

ニッポンに、
心強い
未来を。

日本ヘルスケア投資法人

2015年10月期(第3期)決算説明資料



日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management



目次

はじめに

日本ヘルスケア投資法人の特徴 3

Section 1

トピックス及びハイライト

トピックス及びハイライト 5

Section 2

2015年10月期決算の状況

2015年10月期決算 9
2016年4月期及び2016年10月期業績・分配金予想 10

Section 3

外部成長

資産規模の推移 12
2016年4月期(第4期)取得物件 13
2015年10月期(第3期)取得物件 15
ソーシングルート 17
ポートフォリオマップ(2015年11月24日時点) 18
オペレーターのご紹介 19
オペレーターの厳選、継続評価による良質なポートフォリオ構築 20

Section 4

ポートフォリオ分析

ポートフォリオ一覧(2015年11月24日時点) 22
保有施設の状況(新規物件取得後) 23
保有施設の入居者属性(新規物件取得後) 24
セグメント別市場規模 25

Section 5

財務の状況

有利子負債の状況(2015年10月期末) 27
利益超過分配方針／インデックス組入れ情報 28
投資主優待制度の概要 29

Appendix



はじめに

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。日本ヘルスケア投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに関連する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類または資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来に関する情報の記述により明示的または 黙示的に示される将来における業績、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。



日本ヘルスケア投資法人の特徴

1 社会インフラへの社会貢献投資

- 社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

2 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

- 高齢化のさらなる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要は中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

3 安定したキャッシュフロー

- 各ヘルスケア施設の運営事業者(オペレーター)と長期かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュフローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、厳選したオペレーターとの協業やオペレーター相互の運営バックアップの拡充を検討します。

4 アセットの特徴を活用した投資主還元方針

- 減価償却費の比率が高いアセットの特徴を活かし、利益超過分配(出資の払戻し)による継続的な投資主還元を図ります。
- ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を提供します。

5 充実したサポート体制と高い独立性

- 金融のプロフェッショナルである大和証券グループ本社(スポンサー)とヘルスケアのプロフェッショナルであるAIPヘルスケアジャパン(アドバイザー)の総力を結集したサポート体制を構築します。
- 本投資法人の資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。



Section 1

トピックス及びハイライト



トピックス及びハイライト

■ 2015年10月の公募・売出し

- 本投資法人初の公募・売出し: 募集投資口13,832口、売出口数18,500口、発行価格196,570円、発行価額189,440円、発行価額総額2,620百万円
- 4物件(アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前、アルファリビング高松百間町)取得、総額2,550百万円
- 公募増資により21物件、資産総額(取得価格合計)18,608百万円



＜アルファリビング
岡山西川緑道公園＞
取得価格: 730百万円



＜アルファリビング
岡山後楽園＞
取得価格: 610百万円



＜アルファリビング
高松駅前＞
取得価格: 605百万円



＜アルファリビング
高松百間町＞
取得価格: 605百万円



トピックス及びハイライト

■ 2015年10月期中物件取得

- 2015年6月:みんなの家・大宮吉野町(取得価格:740百万円)
みんなの家・中央区円阿弥(取得価格:838百万円)
- 2015年10月:シルバーハイツ羊ヶ丘3番館(取得価格:1,200百万円)



■ 財務状況

- LTV(総資産ベース) 2015年10月期末:49.8%(2015年4月期末:42.3%)、公募増資後(予定):44.7%
- 期末平均残存年限 2015年10月期末:3.5年(2015年4月期末:3.7年)
- 固定金利の比率 2015年10月期末:100.0%(2015年4月期末:100%)

	2015年4月期末 (第2期末)	2015年10月期末 (第3期末)	公募増資後
LTV	42.3%	49.8%	44.7%
1口当たりNAV	174,096円	190,907円	191,175円

(注1)公募増資後のLTV(予定) = (2015年10月期末の有利子負債総額+2016年4月期の新規借入金-増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金) / (2015年10月期末時点の総資産+公募増資における発行価額総額+2016年4月期の新規借入金-増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金)。
(注2)公募増資後のNAV(予定) = {(2015年10月期(第3期)末の出資総額+公募増資における発行価額総額-第3期の利益超過分配による出資の払戻予想額)+(第3期末の期末鑑定評価額合計額+第4期取得物件の取得時鑑定評価額)-(第3期末の期末簿価合計額+第4期取得物件の取得価格合計額)} / 公募増資後の発行投資口数(74,632口)。



メモランダム



Section 2

2015年10月期決算の状況



2015年10月期決算

2015年10月期 実績

(単位: 百万円)

	2015年4月期 (第2期) 実績	2015年10月期 (第3期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	14	17	3
営業収益	507	555	47
営業費用	261	330	69
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	28	56	28
内) 減価償却費	137	151	14
営業利益	245	224	▲21
営業外収益	0	0	0
営業外費用	83	23	▲59
内) 支払利息	14	18	3
経常利益	162	201	38
当期純利益	161	200	38
期末発行済投資口数(口)	60,800	60,800	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	3,471	4,067	596
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	2,661	3,299	638
1口当たり利益超過分配金	810	768	▲42
(ご参考)			
1口当たり減価償却費(円)	2,263	2,496	
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	35.8%	30.8%	

増加要因 期中取得物件(3件)賃共収入(+43百万円)

増加要因

公租公課	(+18百万円)
減価償却費	(+14百万円)
その他支払手数料	(+9百万円)
資産運用報酬	(+8百万円)
広告宣伝費	(+7百万円)
修繕費	(+6百万円)

減少要因 投資口交付費 (▲42百万円)

2015年10月期 予想・実績比較

(単位: 百万円)

	2015年10月期 (第3期)予想 (2015年6月開示)	2015年10月期 (第3期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	16	17	1
営業収益	551	555	3
営業費用	333	330	▲2
当期純利益	193	200	7
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	3,950	4,067	117
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,182	3,299	117
1口当たり利益超過分配金	768	768	-

増加要因 期中取得物件(1件)賃共収入(+3百万円)

増加要因

広告宣伝費	(+5百万円)
修繕費	(+3百万円)

減少要因

その他支払手数料	(▲7百万円)
公租公課	(▲2百万円)



2016年4月期及び2016年10月期業績・分配金予想

2016年4月期見通し

(単位: 百万円)

	2016年4月期 (第4期) 予想	2015年10月期 (第3期) との差
期末保有物件数 (件)	21	4
営業収益	667	111
営業費用	388	58
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	72	16
内) 減価償却費	186	34
営業利益	278	53
営業外収益	-	▲0
営業外費用	34	10
内) 支払利息	23	5
経常利益	244	42
当期純利益	243	42

増加要因 期中取得物件(4件)賃共収入 (+65百万円)
前期取得物件(3件)賃共収入通期寄与 (+46百万円)

増加要因 減価償却費 (+34百万円)
資産運用報酬 (+ 8百万円)
修繕費 (+ 5百万円)
減少要因 その他支払手数料 (▲ 4百万円)

増加要因 支払利息 (+5百万円)
投資口交付費 (+3百万円)

	2016年4月期 予想	2015年10月期 との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	13,832
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,060	▲7
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,260	▲39
1口当たり利益超過分配金	800	32

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,499
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.0%

2016年10月期見通し

(単位: 百万円)

	2016年10月期 (第5期) 予想	2016年4月期 (第4期) との差
期末保有物件数 (件)	21	0
営業収益	676	9
営業費用	402	13
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	77	4
内) 減価償却費	186	0
営業利益	274	▲3
営業外収益	-	-
営業外費用	30	▲3
内) 支払利息	23	0
経常利益	244	0
当期純利益	243	0

増加要因 前期取得物件(4件)賃共収入 通期寄与(+ 9百万円)

増加要因 公租公課 (+ 9百万円)
一般事務委託報酬 (+ 4百万円)
減少要因 修繕費 (▲ 5百万円)

	2016年10月期 予想	2016年4月期 との差
期末発行済投資口数(口)	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,060	-
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,260	-
1口当たり利益超過分配金	800	-

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,500
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.0%



Section 3

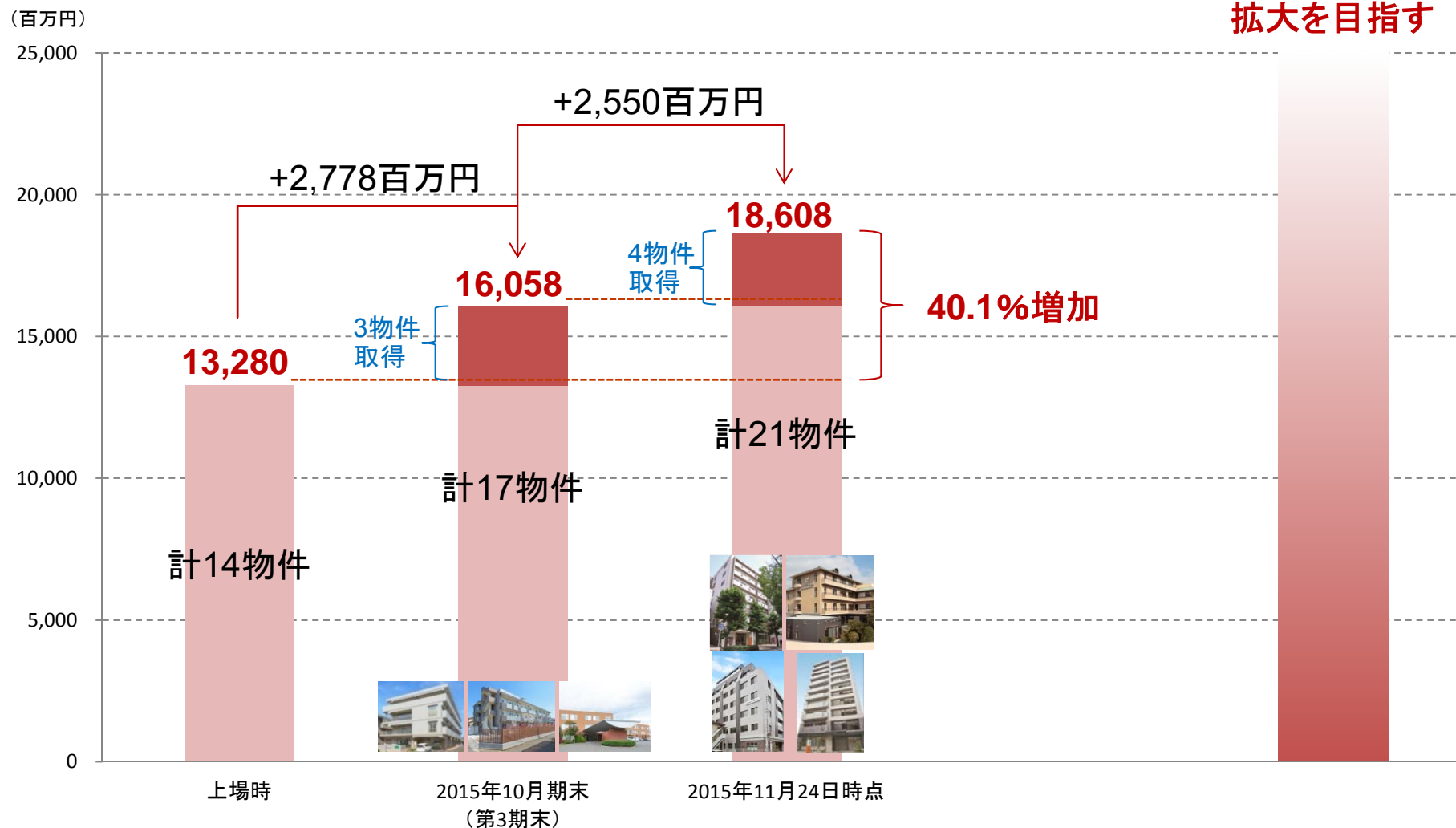
外部成長



資産規模の推移

厳選した物件取得による継続的な外部成長

更なる資産規模の
拡大を目指す





2016年4月期(第4期)取得物件

※「築浅」は築5年以内

アルファリビング岡山西川緑道公園

取得価格:730百万円 (取得日:2015年11月24日)
オペレーター:あなぶきメディカルケア
施設の類型:住宅型有料老人ホーム

築浅



所在地	岡山県岡山市北区中央町6番2号	鑑定価格	760百万円(注)
地積	533.05㎡	延床面積	2,124.16㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	建築時期	2014年8月

(注)2015年7月31日時点

■ 立地特性

本物件は岡山市街の中心部である岡山駅や岡山県庁の近隣に所在しています。周辺の西川沿いには効果的に植栽がなされており、物件北側の公園と共に、趣ある地域環境が形成されています。

■ 地域特性

本物件の3Km圏内の行政区(北区、中区)における75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合は11.5%です。岡山市の75歳以上高齢者数は、2015年の81.2千人から2035年に117.4千人になると見込まれています。

■ 物件特性

2014年竣工と築浅の本物件は、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

アルファリビング岡山後楽園

取得価格:610百万円 (取得日:2015年11月24日)
オペレーター:あなぶきメディカルケア
施設の類型:住宅型有料老人ホーム



所在地	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	鑑定価格	646百万円(注)
地積	2,095.80㎡	延床面積	①1,988.80㎡、②131.64㎡
構造/階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺4階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	建築時期	①1988年5月 ②2014年12月

(注)2015年7月31日時点

■ 立地特性

本物件は岡山市を南北に流れる旭川の東側そばに所在しています。南側には幹線道路を挟んで日本三大庭園の一つである後楽園や岡山城があり、西側と南西側には閑静な住宅街が広がっています。

■ 地域特性

本物件の3km圏内の行政区(北区、中区)における75歳以上高齢者数は50.2千人で、総人口に占める割合は11.5%です。岡山市の75歳以上高齢者数は、2015年の81.2千人から2035年に117.4千人になると見込まれています。

■ 物件特性

本物件は2015年開設の地元有力企業の保養施設をコンバージョンした物件です。池のある日本庭園が存する等、高級感が感じられる仕様です。要介護者向けの施設で標準的な約18㎡~25㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。



2016年4月期(第4期)取得物件

アルファリビング高松駅前

取得価格:605百万円 (取得日:2015年11月24日)
オペレーター:あなぶきメディカルケア
施設の類型:住宅型有料老人ホーム

築浅



所在地	香川県高松市西内町1番6号	鑑定価格	622百万円(注)
地積	502.63㎡	延床面積	1,848.06㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	建築時期	2014年6月

(注)2015年7月31日時点

立地特性

JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分と交通の便の良い地域に所在しています。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常利便性の高い地域となっています。

地域特性

本物件の所在する高松市における75歳以上高齢者数は52.0千人で、総人口に占める割合は12.1%です。また、75歳以上高齢者人口は2035年に77.1千人になると見込まれています。

物件特性

2014年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの施設で標準的な約18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。また1階に歯科クリニックを併設しています。

アルファリビング高松百間町

取得価格:605百万円 (取得日:2015年11月24日)
オペレーター:あなぶきメディカルケア
施設の類型:サービス付き高齢者向け住宅



所在地	香川県高松市百間町8番地11	鑑定価格	609百万円(注)
地積	466.58㎡	延床面積	1,922.18㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	2010年6月

(注)2015年7月31日時点

立地特性

最寄駅である高松琴平電鉄琴平線「片原町」駅まで徒歩4分、またJR予讃線「高松」駅へも徒歩でのアクセスが可能な地域に所在しています。高松三越やブランドショップが建ち並ぶエリアにほど近く、西方にはアーケード商店街が通っており、生活利便性の高い地域となっています。

地域特性

本物件の所在する高松市における75歳以上高齢者数は52.0千人で、総人口に占める割合は12.1%です。また、75歳以上高齢者人口は2035年に77.1千人になると見込まれています。

物件特性

サービス付き高齢者向け住宅である本物件は、自立者から入居可能な施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。

2015年10月期(第3期)取得物件

みんなの家・大宮吉野町

取得価格:740百万円 (取得日:2015年6月1日)
オペレーター:ウイズネット
施設の類型:介護付有料老人ホーム

築浅



所在地	埼玉県さいたま市北区吉野町 二丁目214番地3	鑑定価格	755百万円(注)
地積	877.00㎡	延床面積	1,747.89㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	建築時期	2012年4月

(注)2015年4月1日時点

- **立地特性**
本物件はJR高崎線「宮原」駅から約2.5kmの立地に所在しています。閑静な住宅街にありながら、周囲には商業施設が多く、大変環境に恵まれた立地です。
- **地域特性**
本物件半径3kmの圏内人口は約4千人で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、2040年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。
- **物件特性**
本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

みんなの家・中央区円阿弥

取得価格:838百万円 (取得日:2015年6月1日)
オペレーター:ウイズネット
施設の類型:介護付有料老人ホーム

築浅



所在地	埼玉県さいたま市中央区円阿弥 五丁目5番17号	鑑定価格	859百万円(注)
地積	1,271.65㎡	延床面積	1,917.50㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	建築時期	2014年2月

(注)2015年4月1日時点

- **立地特性**
本物件はJR埼京線「北与野」駅から道路距離で約2.4kmの位置に所在しています。閑静な住宅街に位置し、埼玉県最大のターミナル駅である「大宮」駅へのアクセスも便利な立地です。
- **地域特性**
本物件半径3kmの圏内人口は約5千人強で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、2040年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。
- **物件特性**
本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。



2015年10月期(第3期)取得物件

シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

取得価格:1,200百万円 (取得日:2015年10月15日)

オペレーター:シルバーハイツ札幌

施設の類型:介護付有料老人ホーム



所在地	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号	鑑定価格	1,310百万円(注)
地積	8,578.56㎡	延床面積	7,267.56㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	建築時期	2003年4月

(注)2015年7月31日時点

■ 立地特性

本物件は札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約15分の立地に所在しています。南東側に面する向ヶ丘通を生活道路として、街区が整然とした閑静な地域となっています。

■ 地域特性

本物件の商圈における75歳以上高齢化率は10.7%と全国(12.2%)及び札幌市(11.0%)を下回っており、今後、高齢化が急速に進展する地域と考えられます。

■ 物件特性

最多の居室面積は21㎡と、介護居室としては一般的な広さです。共用部分については、売店、植栽溢れる中庭、理美容室、専用の歯科相談所が設置される等、介護型施設ながら自立型施設並みに充実しています。



ソーシングルート

ソーシングルート毎の物件取得状況

上場時取得済資産
14物件／13,280百万円

第3期取得済資産
3物件／2,778百万円

第4期取得済資産
4物件／2,550百万円

資産運用
会社独自の
ネットワーク

M & Aに伴う
オフバランス化



シルバーハイツ
羊ヶ丘3番館
取得価格：
1,200百万円

- ・事業承継のためのM&A案件
- ・手元流動性の確保ニーズ

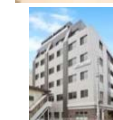
セール
& リースバック



アルファリビング
岡山西川緑道公園
取得価格：730百万円



アルファリビング
岡山後楽園
取得価格：610百万円



アルファリビング
高松駅前
取得価格：605百万円



アルファリビング
高松百間町
取得価格：605百万円

- ・オペレーターを傘下に持つ
デベロッパーグループの売却案件
- ・施設運営への専念ニーズ

5物件／
3,750百万円

スポンサー
グループ

オーナー
チェンジ



みんなの家・
大宮吉野町
取得価格：740百万円



みんなの家・
中央区円阿弥
取得価格：838百万円

- ・スポンサーグループの紹介案件
- ・オーナーの資産運用ニーズ

2物件／
1,578百万円

アドバイザー

14物件／
13,280百万円

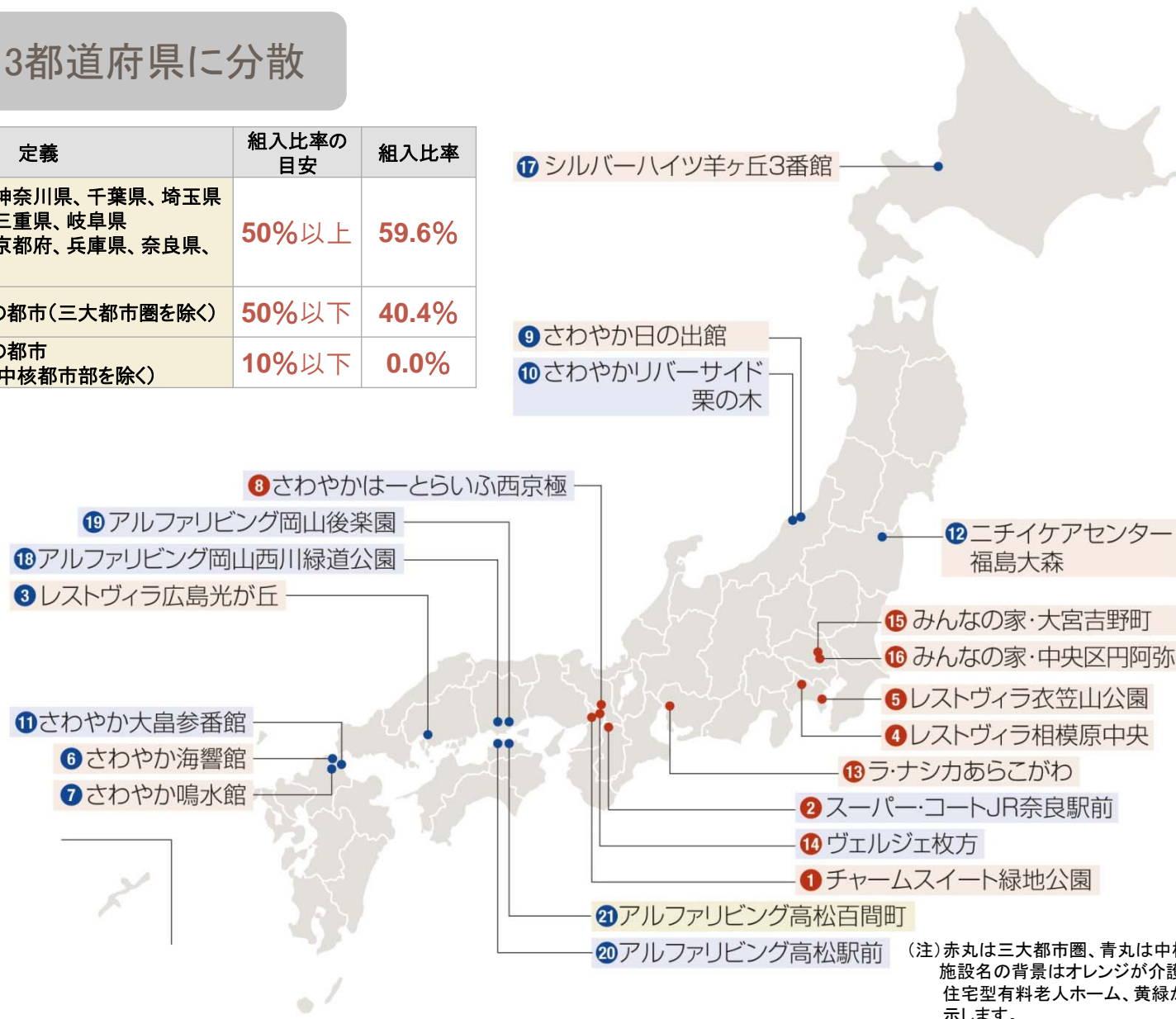
14物件／
13,280百万円



ポートフォリオマップ(2015年11月24日時点)

保有物件は13都道府県に分散

地域区分	定義	組入比率の目安	組入比率
三大都市圏	東京圏:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏:愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏:大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上	59.6%
中核都市部	人口20万人以上の都市(三大都市圏を除く)	50%以下	40.4%
その他	人口20万人未満の都市(三大都市圏及び中核都市部を除く)	10%以下	0.0%





オペレーターのご紹介

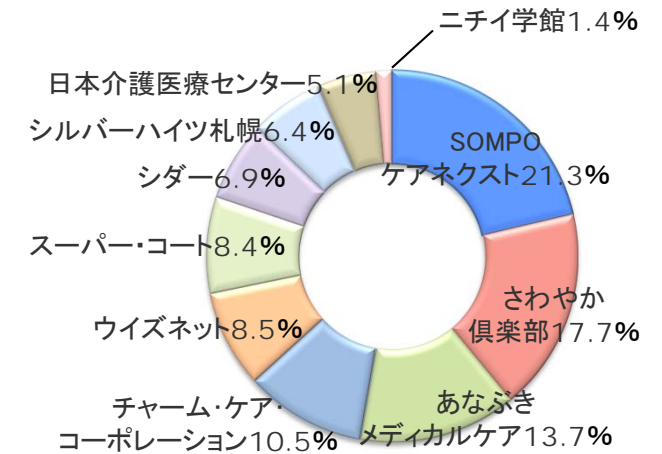
高い信頼性を有するオペレーター

(*)オペレーターの運営施設数順

オペレーター	運営施設数 (注1) (件)	運営居室数 (注1) (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	402	12,573	1973年8月	東証一部上場会社
ウイズネット	123	3,355	1998年1月	—
SOMPOケアネクスト(注2)	115	8,626	1992年11月	東証一部上場会社損保ジャパン日本興亜ホールディングスの子会社
さわやか倶楽部	62	3,796	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	44	2,949	1995年5月	—
シダー	36	1,872	1981年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	28	1,985	1984年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	27	1,088	1997年10月	—
あなぶきメディカルケア	23	1,009	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年12月	—

オペレーターの分散状況

(*)オペレーターの比率順



一つのオペレーターと賃貸借契約を締結する資産規模
40%以下

(注)取得価格総額に対するオペレーター毎の取得価格の合計比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1)「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2015年9月30日時点)から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。

(注2)ワタミ株式会社は、2015年12月1日付でワタミの介護株式会社の発行済み株式のすべてを損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社に譲渡。ワタミの介護株式会社は同日付でSOMPOケアネクストに商号変更しています。右記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。



オペレーターの厳選、継続評価による良質なポートフォリオ構築

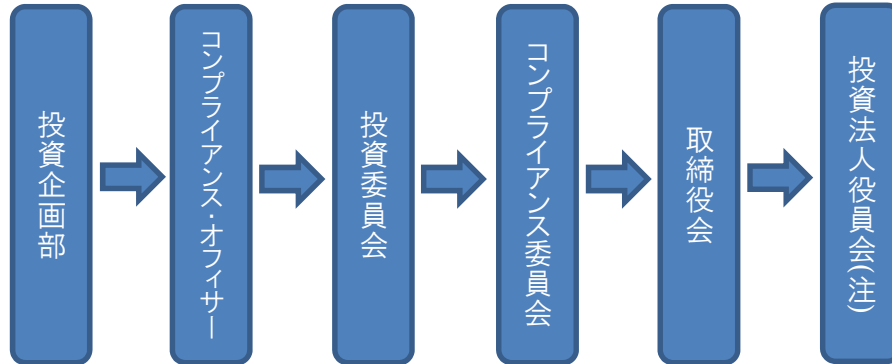
新規取得時

オペレーターの厳選

金融機関の審査ノウハウを活用したデューデリジェンスの実施

- オペレーターの事業の継続性及び優位性を確認するため、金融機関であるスポンサーグループの持つ審査ノウハウを活用したデューデリジェンスを実施。

※物件取得に至るまでの意思決定フロー



(注) 利害関係人等との取引の場合は投資法人役員会の承認が必要

継続評価時

継続評価

取得後も取得時と同様の継続評価を実施

- ヘルスケア運用チームは3名在籍。
- 物件取得時と同様の評価を定期的実施。
- 加えて、施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施。

◎モニタリング(年2回以上)

- ・毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施。

◎ヒアリング(年1回以上)

- ・オペレーターの施設長及び介護従事者に下記の項目を確認。

- ①入居者対応
- ②従業員の研修体制
- ③ガバナンス状況(虐待防止項目等も含む)

新規取得時及び継続評価時の共通の評価項目

- オペレーターが提供するサービスの質及び種類
- オペレーターの信用力及び運営力

定量面

- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
 - ・オペレーターヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
 - ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

定性面

- ・オペレーターの情報開示姿勢
 - ・オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等
 - ・ヘルスケア施設における強み・人員確保体制
 - ・施設従業員の労働環境や雇用環境
 - ・オペレーター及び各施設におけるコンプライアンス体制
- (各項目はオペレーターからの資料提供、ヒアリング及び外部専門家による調査等を活用)



Section 4

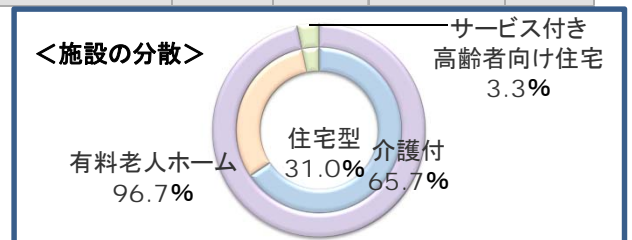
ポートフォリオ分析



ポートフォリオ一覧 (2015年11月24日時点)

番号 (注1)	取得時期	物件名称	施設の類型	オペレーター	所在地	取得価格(注2)		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	居室数 (室) (注4)
						価格 (百万円)	比率(%)		
①	第1期	チャームスイート緑地公園	介護付有料老人ホーム	チャーム・ケア・コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	10.5	3,030	128
②	第2期	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型有料老人ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	8.4	1,690	155
③	第1期	レストヴィラ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケアネクスト	広島県広島市	960	5.2	1,220	80
④	第1期	レストヴィラ相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,170	6.3	1,720	80
⑤	第2期	レストヴィラ衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.9	1,990	104
⑥	第1期	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	630	3.4	886	65
⑦	第1期	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	590	3.2	802	87
⑧	第1期	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型有料老人ホーム		京都府京都市	750	4.0	1,210	84
⑨	第2期	さわやか日の出館	介護付有料老人ホーム		新潟県新潟市	773	4.2	923	50
⑩	第2期	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型有料老人ホーム		新潟県新潟市	266	1.4	318	33
⑪	第2期	さわやか大畠参番館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	289	1.6	350	50
⑫	第1期	ニチイケアセンター福島大森	介護付有料老人ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.4	349	52
⑬	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付有料老人ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,279	6.9	1,380	100
⑭	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型有料老人ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	950	5.1	1,570	104
⑮	第3期	みんなの家・大宮吉野町	介護付有料老人ホーム	ウイズネット	埼玉県さいたま市	740	4.0	770	33
⑯	第3期	みんなの家・中央区円阿弥	介護付有料老人ホーム		埼玉県さいたま市	838	4.5	882	51
⑰	第3期	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付有料老人ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,200	6.4	1,320	109
⑱*	第4期	アルファリビング岡山西川緑道公園	住宅型有料老人ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	730	3.9	760	53
⑲*	第4期	アルファリビング岡山後楽園	住宅型有料老人ホーム		岡山県岡山市	610	3.3	646	45
⑳*	第4期	アルファリビング高松駅前	住宅型有料老人ホーム		香川県高松市	605	3.3	622	43
㉑*	第4期	アルファリビング高松百間町	サービス付き高齢者向け住宅		香川県高松市	605	3.3	609	52
10オペレーター 21物件 合計						18,608	100.0	23,047	1,558

- (注1) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称、施設の類型の背景は施設の類型により、介護付き有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。“*”印は2016年4月期取得物件です。
- (注2) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めずに記載しています。「比率」は、取得価格総額に対する各取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は第4期取得物件は2015年7月31日時点、それ以外の物件は2015年10月31日時点のものです。
- (注4) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。

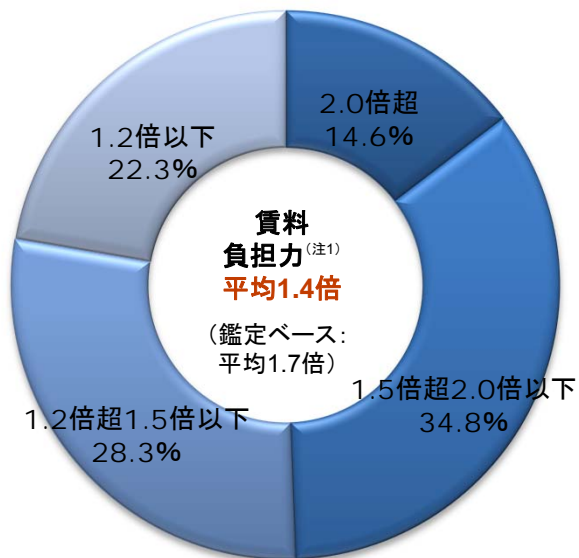


(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率

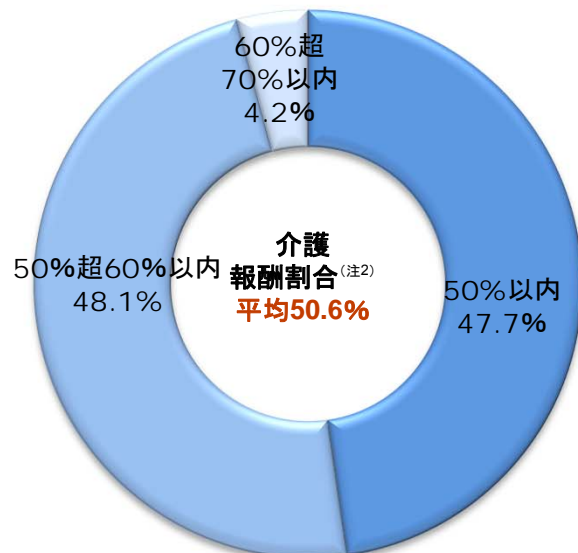


保有施設の状況(新規物件取得後)

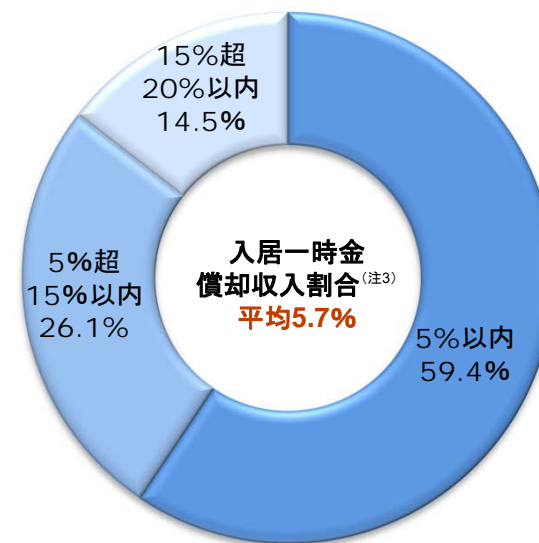
賃料負担力



介護報酬割合



入居一時金償却収入割合



(注1)「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除いた倍率を記載しています。
 *EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(注2)「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しています。

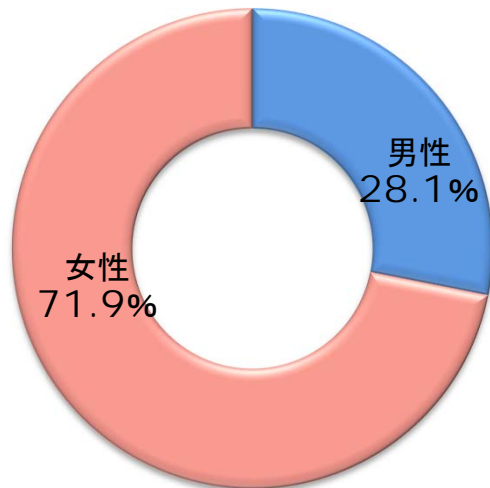
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しています。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2014年10月から2015年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2014年7月から2015年6月、ラ・ナシカあらこがわは、2014年4月から2015年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は2014年2月から2015年1月、アルファリビング岡山西川緑道公園は2014年10月から2015年6月、アルファリビング岡山後楽園は2015年3月から2015年6月、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町は2014年7月から2015年6月における事業収支の情報に基づいています。

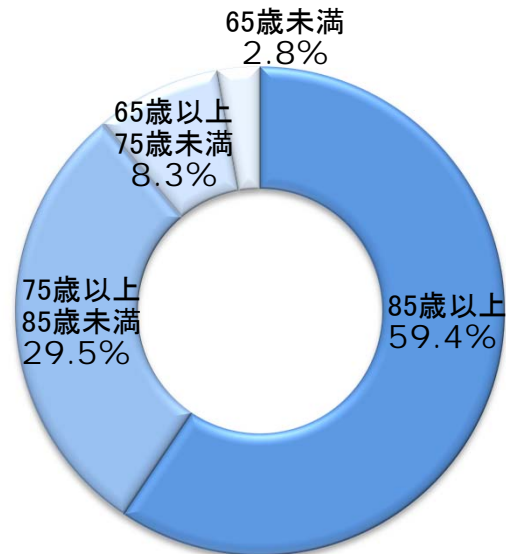


保有施設の入居者属性(新規物件取得後)

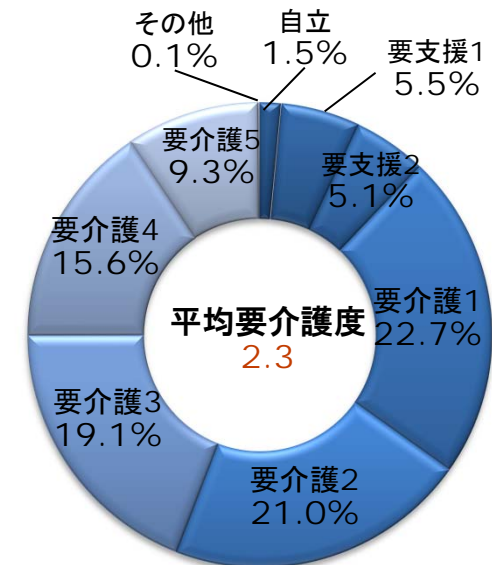
性別(注1)



年齢帯(注2)



要介護・支援度(注3)



(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しています。

(注2) 全入居者(「レストヴィラ相模原中央」及び「レストヴィラ衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しています。

(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しています。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を記載しています。

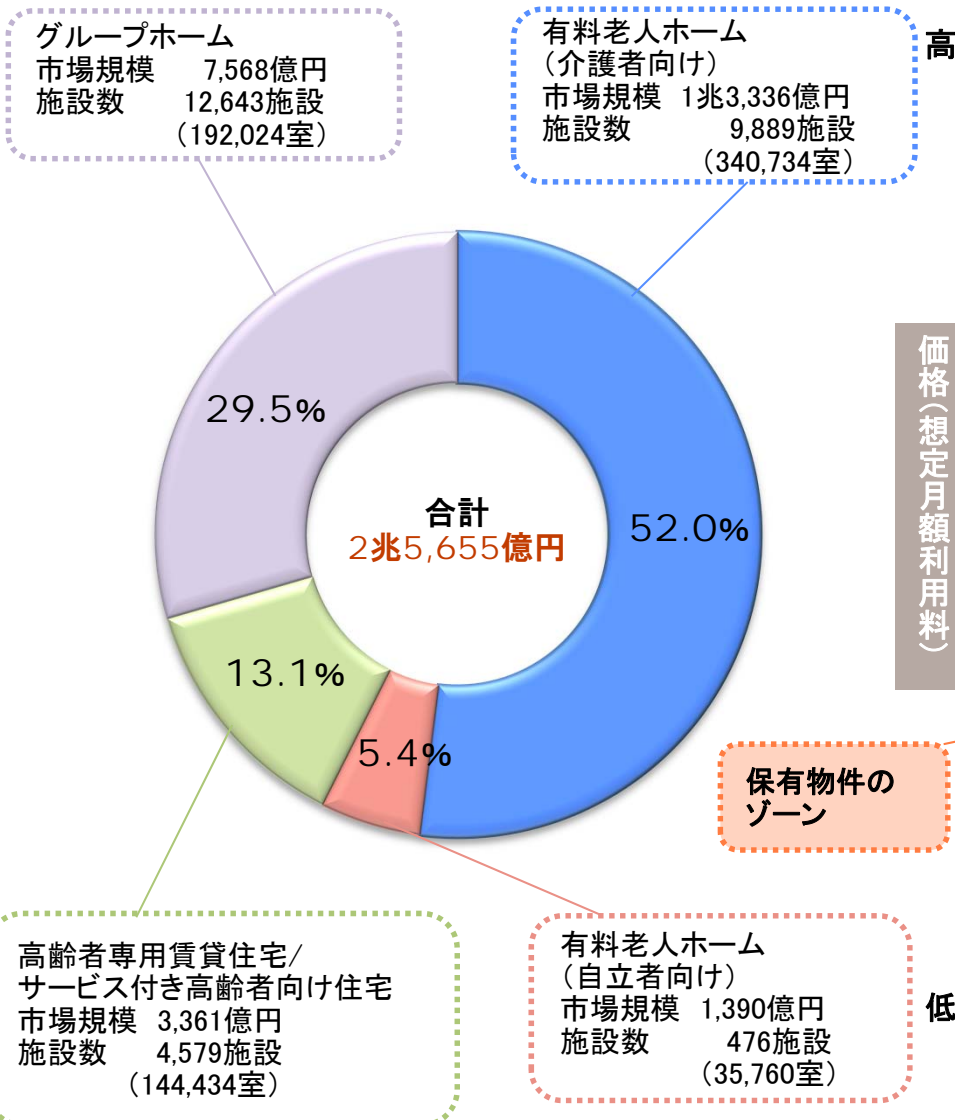
(※) データは各オペレーターの重要事項説明書(2015年7月1日～2015年12月4日)に表示された数値に基づいています。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。



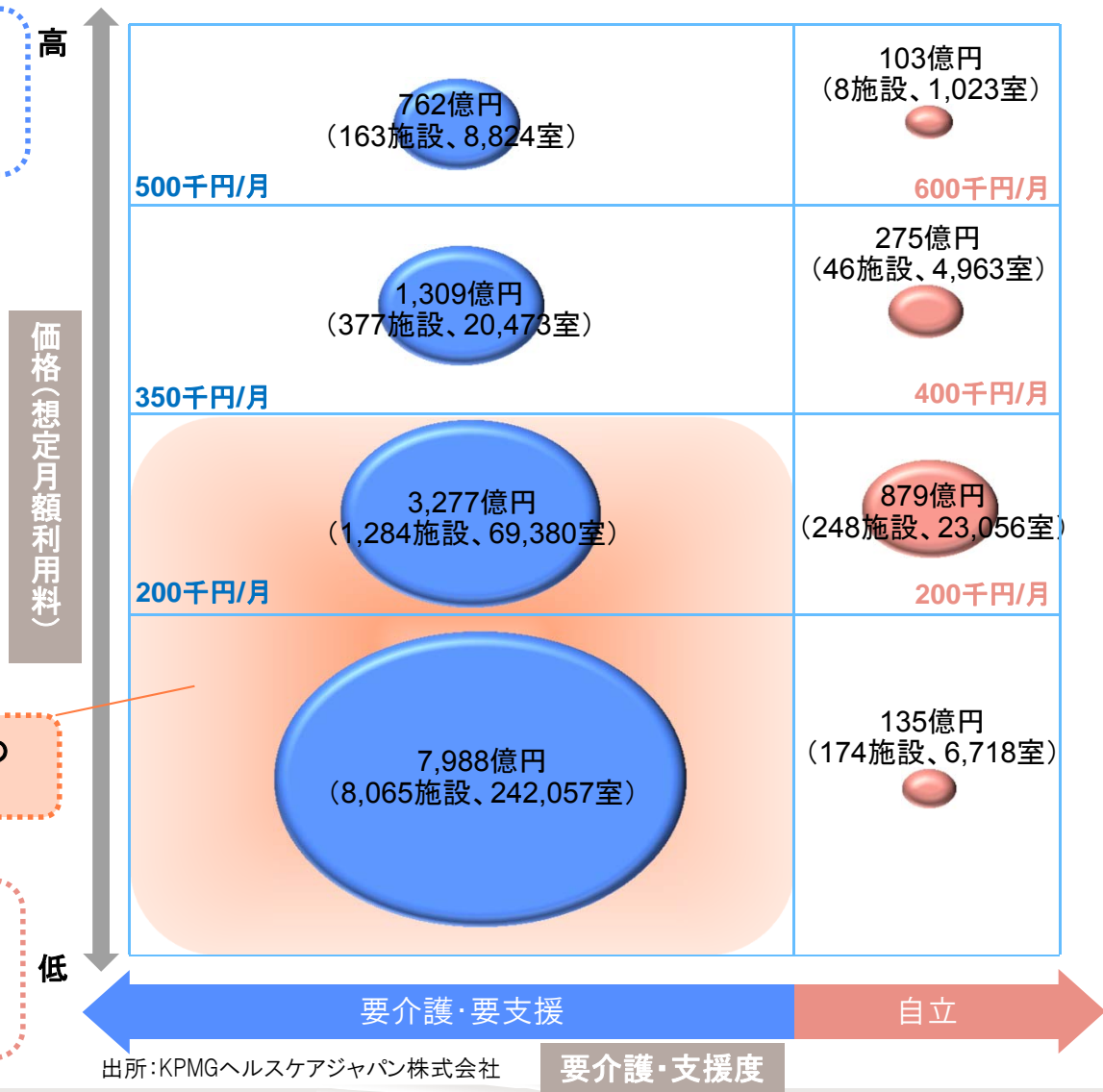
セグメント別市場規模

要介護者向け有料老人ホームの市場規模は大きく、本投資法人の拡大余地は大きい

民間営利施設のタイプ別市場規模



価格別市場規模(有料老人ホーム介護・自立)





Section 5

財務の状況



有利子負債の状況(2015年10月期末)

有利子負債の状況(2015年10月31日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率 ^(*)	借入日	返済期限	
長期	みずほ銀行 ^(**)	800	固定	0.344%	2014年11月5日	2017年10月31日	
		1,000		0.532%		2019年10月31日	
	りそな銀行 ^(**)	1,200		0.532%		2019年10月31日	
	三井住友信託銀行 ^(**)	1,200		0.431%		2018年10月31日	
	みずほ信託銀行 ^(**)	700		0.532%		2019年10月31日	
	武蔵野銀行 ^{(**),(***)}	500		0.329%		2017年10月31日	
	信金中央金庫	500		0.355%		2017年10月31日	
	第一生命保険	500		0.431%		2018年10月31日	
	みずほ銀行 ^(**)	500		0.524%		2015年6月1日	2020年5月29日
	みずほ信託銀行 ^(**)	500		0.524%			2020年5月29日
	武蔵野銀行 ^(**)	500		0.524%			2020年5月29日
	りそな銀行 ^(**)	500		0.474%		2015年10月15日	2020年10月30日
	信金中央金庫 ^(**)	400		0.293%			2018年10月31日
合計		8,800	-	-	-	-	

平均残存年限^(注)
3.5年
(2015年10月期末)

LTV^(注)
49.8%
(2015年10月期末)

LTV^(注)
44.7%
(公募増資後)

(注)平均残存年限及びLTVは2015年10月31日時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、LTVは総資産ベースにて算出しています。

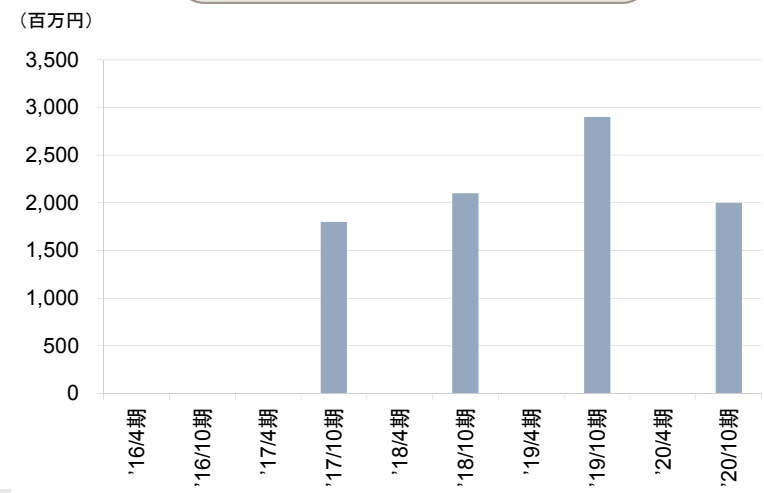
長短比率



固定金利と変動金利の比率



借入金返済スケジュール



(*) 利率は少数第4位を四捨五入して記載しています。
 (**) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しています。
 (***) 利率は1年365日ベースに換算して記載しています。

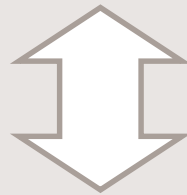


利益超過分配方針／インデックス組入れ情報

ヘルスケア資産の特徴を活かした利益超過分配

高い減価償却費率

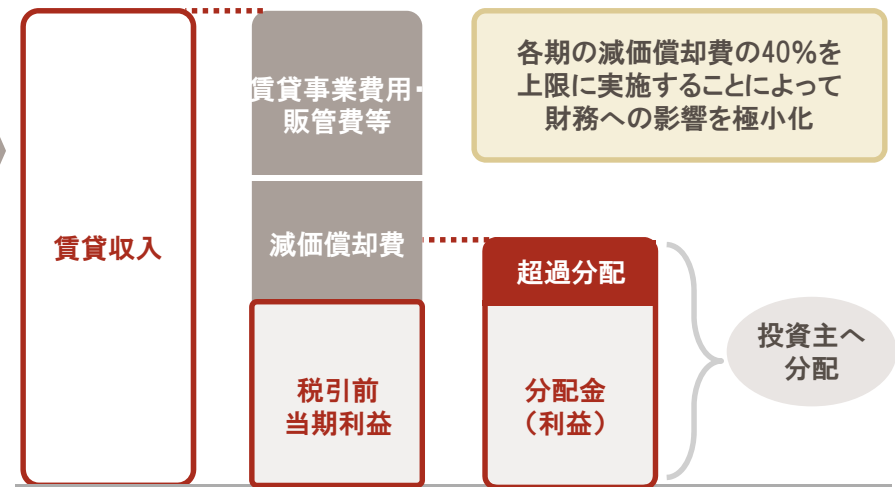
- 保有施設の建物の割合は、7割弱と高い
- 現金支払いがない減価償却費の割合が高い



低い工事負担

- 投資法人が負担する修繕は、躯体及び主要構造部分等に限定される
- 設備更新に要する費用は低額となる傾向がある

毎計算期間における
減価償却費の40%を上限に、
利益超過分配を実施



インデックス組入れ情報

年月	インデックス名
2015年12月	Thomson Reuters GPR / APREA Investable REIT 100 Index
2015年9月	Thomson Reuters GPR / APREA Composite Index



投資主優待制度の概要

テナントであるオペレーターの協力のもと、2015年10月期末時点の投資主の方々に投資主優待を実施

 **株式会社チャーム・ケア・コーポレーション**

入居一時金割引券	体験入居(食事付)無料券
----------	--------------

 **SOMPOケアネクスト株式会社(注)**

入居一時金割引券	居室料割引券	日帰り(昼食付)施設見学無料券
----------	--------	-----------------

 **株式会社さわやか倶楽部**


居室料割引券	体験入居(食事付)無料券	日帰り(昼食付)施設見学無料券
--------	--------------	-----------------

 **株式会社ニチイ学館**

COCO塾等の 入学金・受講料割引券	家事・育児・自費介護サービスの割引券
-----------------------	--------------------

 **株式会社シダー**

体験入居(食事付)無料券	日帰り(昼食付)施設見学無料券
--------------	-----------------

 **株式会社日本介護医療センター**


体験入居(食事付)無料券

 **株式会社ウイズネット**

入居者に福祉用具贈呈	体験入居(食事付)無料サービス	訪問理美容無料サービス
訪問マッサージ無料サービス	介護旅行ギフト券	

 **株式会社シルバーハイツ札幌**

入居一時金割引券	体験入居(食事付)無料券	日帰り(昼食付)施設見学無料券
----------	--------------	-----------------

 **あなぶきメディカルケア株式会社**

本投資法人保有のあなぶきメディカルケアの施設への新規入居者に家具贈呈

(注)ワタミ株式会社は、2015年12月1日付でワタミの介護株式会社の発行済み株式のすべてを損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社に譲渡。ワタミの介護株式会社は同日付でSOMPOケアネクストに商号変更しています。



Appendix



公募増資による主要指標の推移

主要指標	上場時 (2014年11月5日時点)	2015年10月期(第3期) 期中取得資産	2015年10月期(第3期)	公募増資時取得資産	公募増資後
物件数	14物件	3物件	17物件	4物件	21物件
資産総額 (取得価格合計)	13,280百万円	2,778百万円	16,058百万円	2,550百万円	18,608百万円
鑑定評価総額	15,138百万円	2,924百万円	20,410百万円	2,637百万円	23,047百万円
平均鑑定 NOI利回り	6.94%	5.60%	6.70%	5.19%	6.49%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	2015年4月期末 (第2期末)	2015年10月期末 (第3期末)	公募増資後
有利子負債総額	6,400百万円	8,800百万円	9,300百万円
LTV	42.3%	49.8%	44.7%
1口当たりNAV	174,096円	190,907円	191,175円

(注1) 上場時、2015年10月期(第3期)の各数値は、各時点における数値。

(注2) 公募増資後の取得資産のNOI利回りは取得時点の鑑定NOIを使用。

(注3) 公募増資後の各数値は、2015年10月期(第3期)末実績数値を元に算出。

(注4) 公募増資後のLTV(予定) = (2015年10月期(第3期)末の有利子負債総額 + 2016年4月期(第4期)の新規借入金 - 増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金) / (2015年10月期(第3期)末時点の総資産 + 公募増資における発行価額総額 + 2016年4月期(第4期)の新規借入金 - 増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金)。

(注5) 公募増資後のNAV(予定) = [(2015年10月期(第3期)末の出資総額 + 公募増資における発行価額総額 - 第3期の利益超過分配による出資の払戻予想額) + (第3期末の期末鑑定評価額合計額 + 第4期取得物件の取得時鑑定評価額) - (第3期末の期末簿価合計額 + 第4期取得物件の取得価格合計額)] / 公募増資後の発行投資口数(74,632口)。



2015年10月の公募増資の概要

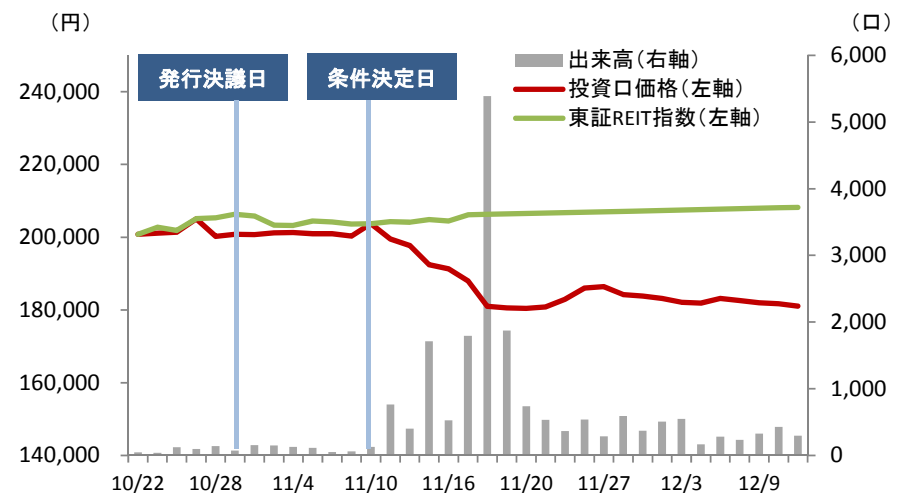
公募増資の概要

発行形態	公募増資(一般募集、売出)
発行決議日	2015年10月29日
条件決定日	2015年11月10日
募集期間	2015年11月11日~11月12日
払込日	一般募集:2015年11月17日 第三者割当:2015年12月16日
募集前発行済投資口総数	60,800口
募集投資口	総数:13,832口(一般募集:12,130口、第三者割当:1,702口) 売出口数:18,500口
募集後発行済投資口総数	74,632口
発行価格	196,570円
発行価額	189,440円
発行価額総額	一般募集:2,620百万円(第三者割当増資を含む) 売出:3,504百万円

公募増資時取得資産(取得日:2015年11月24日)



投資価格推移(日次)

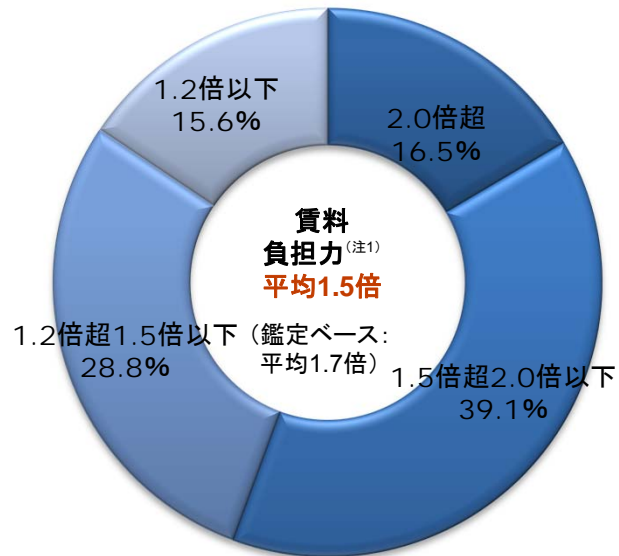


(*) 東証REIT指数は、2015年10月22日の指数を本投資法人投資口価格終値(200,800円)として算出

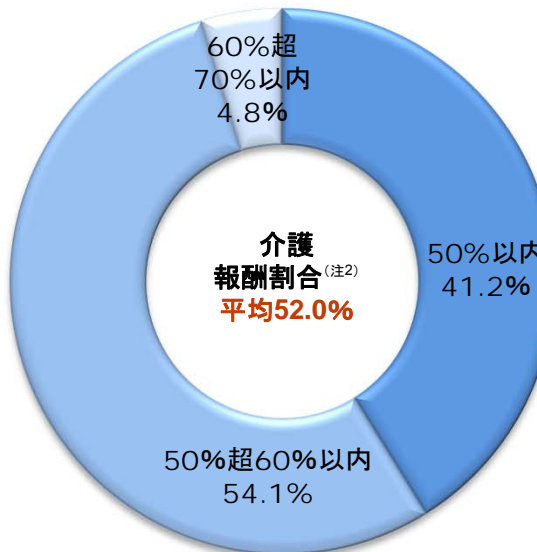


保有施設の状況(2015年10月末時点)

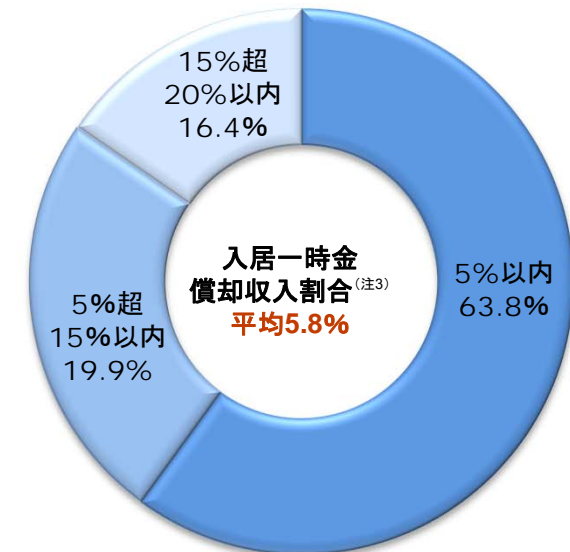
賃料負担力



介護報酬割合



入居一時金償却収入割合



(注1)「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しています。
*EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(注2)「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しています。

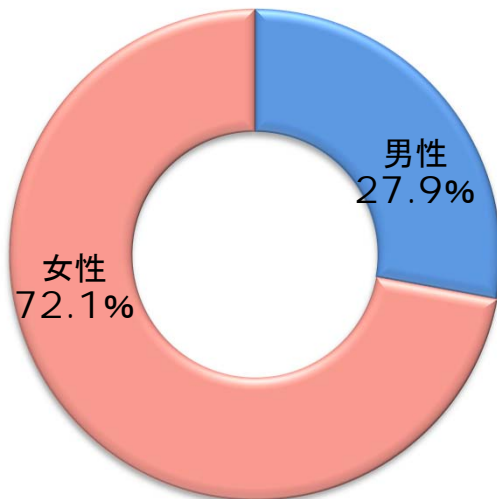
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しています。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2014年10月から2015年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2014年7月から2015年6月、ラ・ナシカあらこがわは、2014年4月から2015年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2014年2月から2015年1月における事業収支の情報に基づいています。

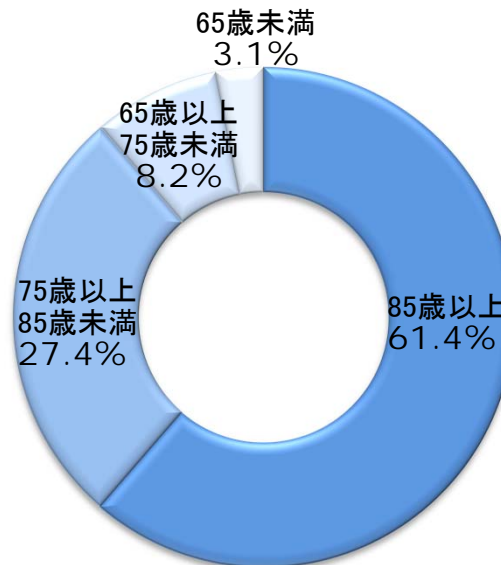


保有施設の入居者属性(2015年10月末時点)

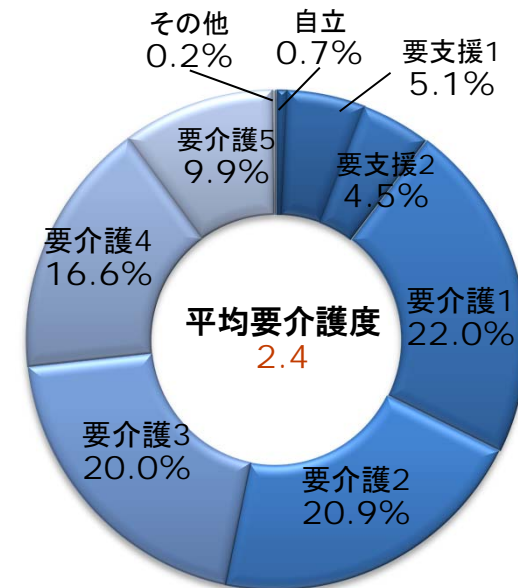
性別(注1)



年齢帯(注2)



要介護・支援度(注3)



(注1) 全入居者に対する性別ごとの比率を記載しています。

(注2) 全入居者(「レストヴィラ相模原中央」及び「レストヴィラ衣笠山公園」については、重要事項説明書に該当記載がないため、含まれていません)に対する年齢帯別の入居者数合計の比率を記載しています。

(注3) 全入居者に対する要介護・要支援度別の入居者数合計の比率を記載しています。「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1乃至5はそれぞれ1乃至5を、その他は1をそれぞれ乗じた合計を入居者数で除した値を、記載しています。

(※) データは各オペレーター的重要事項説明書(2015年7月~2015年10月)に表示された数値に基づいています。全ての比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。



各物件の残存賃貸借契約期間

オペレーター	物件名称	契約満了日	残存賃貸借契約期間
ウイズネット	みんなの家・中央区円阿弥	2044年3月31日	28.4年
	みんなの家・大宮吉野町	2037年2月28日	21.3年
スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	2039年7月14日	23.7年
チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	2038年8月28日	22.8年
シルバーハイツ札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2035年11月30日	20.1年
あなぶきメディカルケア	アルファリビング岡山西川緑道公園	2035年6月30日	19.7年
	アルファリビング岡山後楽園		
	アルファリビング高松駅前		
	アルファリビング高松百間町		
SOMPOケアネクスト	レストヴィラ衣笠山公園	2034年9月11日	18.9年
	レストヴィラ広島光が丘	2034年3月28日	18.4年
	レストヴィラ相模原中央		
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	19.1年
	さわやかリバーサイド栗の木		
	さわやか大島参番館		
	さわやか海響館	2034年3月27日	18.4年
	さわやか鳴水館		
	さわやかはーとらいふ西京極		
ニチイ学館	ニチイケアセンター福島大森	2034年3月31日	18.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	18.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	12.4年
平均残存期間			19.9年

(注) 残存賃貸借契約期間は2015年10月31日時点での残存期間を示します。「アルファリビング岡山西川緑道公園」、「アルファリビング岡山後楽園」、「アルファリビング高松駅前」、「アルファリビング高松百間町」は2015年11月24日に取得しておりますが、2015年10月31日時点で計算しています。平均残存期間は取得価格にて加重平均した上、小数第2位を四捨五入して算出しています。



(ご参考) 介護報酬改定の推移

改定時期	主な変更点	改定率
2003年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設サービスの適正化等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 施設サービスの質の向上と適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・施設の収支差を勘案し、施設サービス費を適正化 ➢ 自立支援を指向する在宅サービスの評価 <ul style="list-style-type: none"> ・訪問介護における生活援助の適正化、及び個別に実施するリハビリへの加算等 	▲2.3% [在宅: +0.1%] [施設: ▲4.0%]
2005年度改定 (2005年10月施行)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 在宅と施設サービスの公平性確保等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し 	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自立支援と在宅介護の促進等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護予防、リハビリテーションの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等 ➢ 中重度者への支援強化 <ul style="list-style-type: none"> ・訪問介護や訪問看護における重度者向けの対応への加算等 	▲0.5% 【▲2.4%】 [在宅: ▲0.1%] 【▲1.0%】 [施設: ±0.0%] 【▲4.0%】 【】: 2005年度改定を含めた率
2009年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 介護従事者の処遇改善等 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 介護従事者の人材確保・処遇改善 <ul style="list-style-type: none"> ・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算 	+3.0% [在宅: +1.7%] [施設: +1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 介護職員の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 処遇改善加算の創設 ➢ 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設 	+1.2% [在宅: +1.0%] [施設: +0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 消費税率引上げに伴う負担増への対応 	+0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「地域包括ケアシステム」の構築に向けた取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 中重度の要介護者や認知症高齢者への対応の更なる強化 ➢ 介護人材確保対策の促進 ➢ サービス評価の適正化と効率的なサービス提供体制の構築 	▲2.27% [在宅: ▲1.42%] [施設: ▲0.85%]



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社ニチイ学館
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目9番地
代表者	代表取締役会長兼社長 寺田 明彦
設立年月日	1973年8月2日
資本金	11,933百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証1部、証券コード：9792）
事業概要	医療関連事業、介護・ヘルスケア事業、教育事業、保育事業



ニチイケアセンター福島大森



会社名	SOMPOケアネクスト株式会社
本店所在地	東京都大田区羽田一丁目1番3号
代表者	代表取締役社長 遠藤 健
設立年月日	1992年11月11日
資本金	5,095百万円
属性（上場市場）	損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社（東証1部、証券コード：8630）の連結子会社
事業概要	介護付有料老人ホーム事業、住宅型有料老人ホーム事業、通所介護（デイサービス）事業、訪問介護（ホームヘルプサービス）事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業
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



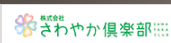
レストヴィラ衣笠山公園



レストヴィラ広島光が丘



レストヴィラ相模原中央



会社名	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二丁目10番10号
代表者	代表取締役 内山 文治
設立年月日	2004年12月1日
資本金	200百万円
属性（上場市場）	株式会社ウチヤマホールディングス（東証1部、証券コード：6059）の連結子会社
事業概要	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンター、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護施設の運営
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス



さわやか日の出館



さわやか大島参番館



さわやか鳴水館



さわやか海響館



会社名	株式会社シダー
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目7番19号
代表者	代表取締役社長 山崎 嘉忠
設立年月日	1981年4月25日
資本金	432百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQ、証券コード：2435）
事業概要	通所介護、特定施設入居者生活介護、訪問看護、訪問介護、居宅介護支援、認知症対応型共同生活介護、短期入所生活介護、小規模多機能型居宅介護



ラ・ナシカあらこがわ



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
本店所在地	大阪市北区中之島三丁目6番32号
代表者	代表取締役社長 下村 隆彦
設立年月日	1984年8月22日
資本金	192百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQ市場、証券コード：6062）
事業概要	介護付有料老人ホーム運営、住宅型有料老人ホーム運営



チャームスイート緑地公園



会社名	株式会社スーパー・コート
本店所在地	大阪市西区西本町一丁目7番7号
代表者	代表取締役 山本 晃嘉
設立年月日	1995年5月19日
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホーム・高齢者住宅の運営・管理、「スーパーホテル」の設計・監理、ビル・マンションの運営・管理、賃貸マンションの企画・設計・施工、介護員養成研修事業
親会社	株式会社スーパーホールディングス



スーパー・コート
JR奈良駅前



会社名	株式会社日本介護医療センター
本店所在地	大阪府大阪市阿倍野区阪南町二丁目4番1号
代表者	代表取締役 谷口 優亮
設立年月日	1997年10月7日
資本金	10百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	居宅介護支援事業、訪問介護、高齢者マンションの運営、福祉用具の販売・レンタル、介護教育事業、不動産業



ヴェルジェ枚方



会社名	株式会社ウイズネット
本店所在地	埼玉県さいたま市大宮区三橋二丁目795番地
代表者	代表取締役社長 高橋 行憲
設立年月日	1998年1月
資本金	347百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	認知症グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、ヘルパーステーション、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問看護ステーションの運営・管理



みんなの家・
大宮吉野町



みんなの家・
中央区円阿弥



オペレーターのご紹介



会社名	株式会社シルバーハイツ札幌
本店所在地	北海道札幌市豊平区福住三条三丁目41番地
代表者	代表取締役 金子 洋文
設立年月日	1961年12月
資本金	50百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	有料老人ホームの経営、介護保険法に基づく居宅サービス事業、介護保険法に基づく居宅介護支援事業、不動産売買、斡旋、賃貸及び管理等



シルバーハイツ羊ヶ丘3番館



会社名	あなぶきメディカルケア株式会社
本店所在地	香川県高松市磨屋町2番地8
代表者	代表取締役社長 大谷 佳久
設立年月日	2009年6月
資本金	80百万円
属性（上場市場）	あなぶき興産株式会社（東証1部、証券コード：8928）の連結子会社
事業概要	介護関連事業（介護事業、有料老人ホーム等の運営）、不動産管理業、広告事業他



アルファリビング
岡山西川緑道公園



アルファリビング
岡山後楽園



アルファリビング
高松駅前



アルファリビング
高松百間町



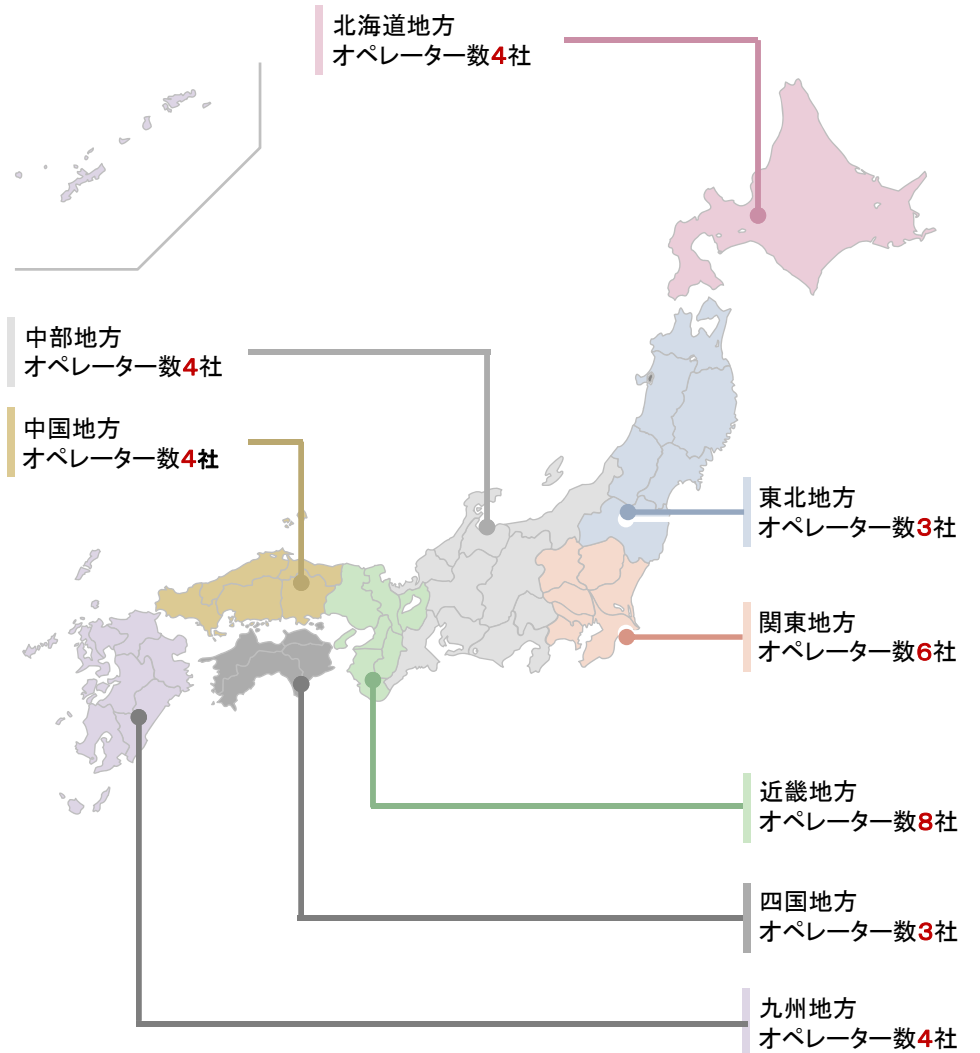
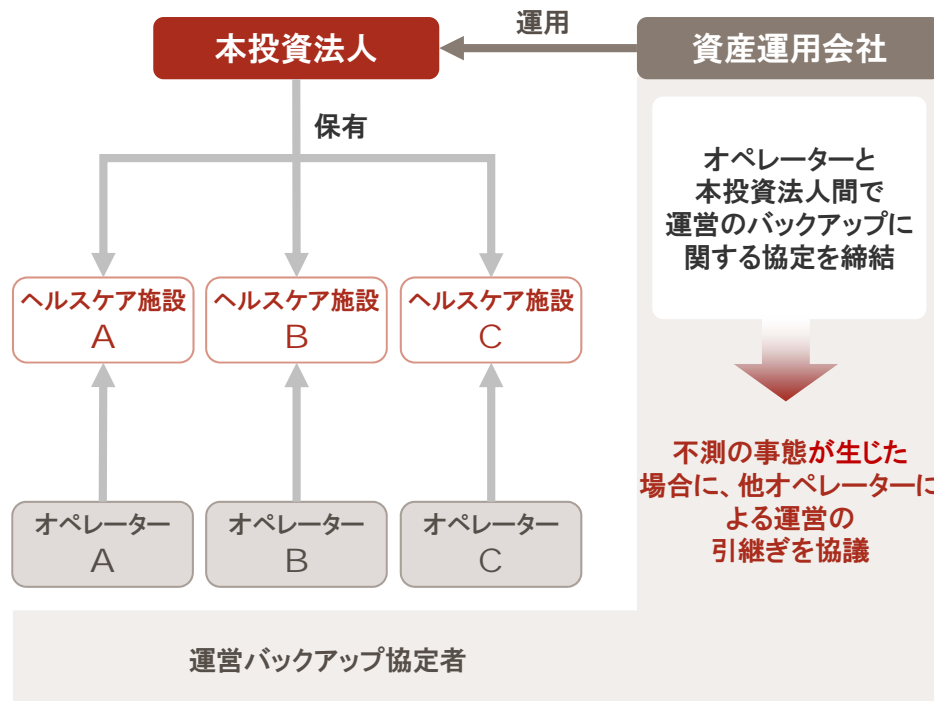
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館のバックアップ・オペレーター

リビングプラットフォームは、シルバーハイツ札幌との間で、2015年9月7日付で、経営的・財務的に相互に補完しあうことを合意し、グループ企業として一体として経営体制を構築することを確認する業務提携契約を締結しています。

会社名	株式会社リビングプラットフォーム
本店所在地	北海道札幌市中央区南二条西二十丁目291番地
代表者	代表取締役 金子 洋文
設立年月日	2011年6月
資本金	79百万円
属性（上場市場）	未上場会社
事業概要	介護関連の事業運営、保育関連の事業運営、障がい者サービス関連の事業運営



運営のバックアップに関する協定





期末鑑定評価額(2015年10月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	'15/10期末							'15/4期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 ('15/10期末 - '15/4期末) (百万円)
		鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		D C F 法			鑑定NOI (百万円)		
			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 (%)			
ニチイケアセンター福島大森	日本不動産研究所	349	352	5.8	345	5.6	6.0	22	332	17
レストヴィラ広島光が丘	日本不動産研究所	1,220	1,230	5.3	1,200	5.1	5.5	69	1,150	70
レストヴィラ相模原中央	大和不動産鑑定	1,720	1,740	5.0	1,710	4.8	5.2	88	1,630	90
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,030	3,070	4.7	3,010	4.5	4.9	143	2,760	270
さわやか海響館	日本不動産研究所	886	894	5.4	877	5.2	5.6	50	840	46
さわやか鳴水館	日本不動産研究所	802	808	5.4	795	5.2	5.6	47	760	42
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,210	1,220	4.9	1,200	4.7	5.1	60	1,100	110
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,570	1,580	5.3	1,560	5.1	5.5	85	1,440	130
レストヴィラ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	1,990	2,000	5.0	1,980	5.1	5.2	100	1,950	40
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,380	1,390	5.3	1,380	5.4	5.5	74	1,360	20
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	923	935	5.0	918	4.8	5.2	47	863	60
さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定	318	324	5.1	316	4.9	5.3	17	292	26
さわやか大島参番館	大和不動産鑑定	350	355	5.2	348	5.0	5.4	18	325	25
スーパー・コートJR奈良駅前	谷澤総合鑑定所	1,690	1,700	5.2	1,680	5.3	5.4	91	1,660	30
みんなの家・大宮吉野町	谷澤総合鑑定所	770	778	5.1	766	5.2	5.3	40	-	-
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	882	891	5.0	872	4.8	5.2	44	-	-
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,320	1,330	5.0	1,310	4.8	5.2	70	-	-
合計		20,410	20,597	-	20,267	-	-	1,075	16,462	976

(注) 鑑定評価額の差額には第3期取得物件は含まれておりません。



ポートフォリオ一覧①

物件名	ニチイケアセンター 福島大森	レストヴィラ 広島光が丘	レストヴィラ 相模原中央	チャームスイート 緑地公園	さわやか海響館
					
所在地(住居表示)	福島県福島市大森字伯父母内21番地の3	広島県広島市東区光が丘2番40号	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	大阪府豊中市西泉丘三丁目2番21号	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号
交通アクセス	JR東北本線「福島」駅 約2.2km	JR山陽本線「広島」駅 約1.1km	JR横浜線「相模原」駅 約1.2km	北大阪急行南北線「緑地公園」駅 約1.4km	JR筑豊本線「若松」駅 約1.1km
取得価格(百万円)	265	960	1,170	1,950	630
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	349	1,220	1,720	3,030	886
NOI利回り(%) ^(注2)	8.5	7.2	7.6	7.4	8.0
減価償却費(百万円) ^(注3)	4	9	9	15	7
構造/階数 ^(注4)	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積(m ²)	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
居室数(室)	52	80	80	128	65
入居率(%) ^(注5)	100.0	88.7	58.7	97.6	93.8
オペレーター	株式会社 ニチイ学館	SOMPOケアネクスト 株式会社	SOMPOケアネクスト 株式会社	株式会社 チャーム・ ケア・コーポレーション	株式会社さわやか倶楽部
残存契約期間(年) ^(注6)	18.4	18.4	18.4	22.8	18.4

(注1) 鑑定評価額は、2015年10月31日時点のものです。

(注2) NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除して記載しています。

(注3) 減価償却費は2015年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しています。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 契約残存期間は2015年10月31日時点のものです。

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。



ポートフォリオ一覧②

物件名	さわやか鳴水館	さわやか はーとらいふ西京極	ヴェルジェ枚方	レストヴィラ 衣笠山公園	ラ・ナシカ あらこがわ
					
所在地(住居表示)	福岡県北九州市八幡西区 東鳴水五丁目7番6号	京都府京都市右京区西京 極堤下町8番地	大阪府枚方市高野道二丁 目20番4号	神奈川県横須賀市小矢部 四丁目8番15号	愛知県名古屋市港区高木 町四丁目34番1号
交通アクセス	JR鹿児島本線 「黒崎」駅約2km	阪急京都線「西京極」駅 約1.2km	京阪本線「樟葉」駅 約3.5km	JR横須賀線「衣笠」駅 約1.2km	名古屋臨海高速鉄道あお なみ線「荒子川公園」駅 約1.4km
取得価格(百万円)	590	750	950	1,839	1,279
不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注1)	802	1,210	1,570	1,990	1,380
NOI利回り(%) ^(注2)	8.1	8.1	9.0	5.5	5.8
減価償却費(百万円) ^(注3)	7	6	9	16	17
構造/階数 ^(注4)	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F
賃貸可能面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40
全賃貸面積(m ²)	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40
居室数(室)	87	84	104	104	100
入居率(%) ^(注5)	97.7	97.6	72.8	90.3	88.0
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	株式会社さわやか倶楽部	株式会社 日本介護医療センター	SOMPOケアネクスト 株式会社	株式会社 シンダー
残存契約期間(年) ^(注6)	18.4	18.4	18.4	18.9	12.4

(注1) 鑑定評価額は、2015年10月31日時点のものです。

(注2) NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除して記載しています。

(注3) 減価償却費は2015年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しています。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 契約残存期間は2015年10月31日時点のものです。



ポートフォリオ一覧③

物件名	さわやか日の出館	さわやか リバーサイド栗の木	さわやか 大島参番館	スーパー・コート JR奈良駅前	みんなの家・ 大宮吉野町
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号	奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番地3
交通アクセス	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.7km	JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅 約1.65km	JR鹿児島本線「小倉」駅 約2.5km	JR関西本線「奈良」駅 約280m	JR高崎線「宮原」駅 約2.5km
取得価格(百万円)	773	266	289	1,569	740
不動産鑑定評価額(百万円) ^(注1)	923	318	350	1,690	770
NOI利回り(%) ^(注2)	6.2	6.4	6.5	5.8	5.5
減価償却費(百万円) ^(注3)	8	3	4	17	5
構造/階数 ^(注4)	S/3F	S/4F	S/3F	RC/7F	RC/4F
賃貸可能面積(m ²)	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03
全賃貸面積(m ²)	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03
居室数(室)	50	33	50	155	33
入居率(%) ^(注5)	100.0	82.0	92.0	86.4	93.9
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部	株式会社さわやか倶楽部	株式会社さわやか倶楽部	株式会社スーパー・コート	株式会社ウイズネット
残存契約期間(年) ^(注6)	19.1	19.1	19.1	23.7	21.3

(注1) 鑑定評価額は、2015年10月31日時点のものです。
 (注2) NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除して記載しています。
 (注3) 減価償却費は2015年10月期の実績値です。
 (注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しています。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
 (注6) 契約残存期間は2015年10月31日時点のものです。「アルファリビング岡山西川緑道公園」は2015年11月24日に取得しておりますが、2015年10月31日時点で計算しております。



ポートフォリオ一覧④

物件名	みんなの家・中央区円阿弥	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	アルファリビング 岡山西川緑道公園	アルファリビング 岡山後楽園	アルファリビング 高松駅前	アルファリビング 高松百間町
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号	岡山県岡山市北区中央町6番2号	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	香川県高松市西内町1番6号	香川県高松市百間町8番地11
交通アクセス	JR埼京線「北与野」駅 約2.4km	札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅 約1.2km	JR山陽本線「岡山」駅 約1.5km	JR山陽本線「岡山」駅 約1.9km	JR予讃線「高松」駅 徒歩約5分	JR予讃線「高松」駅 約1.1km
取得価格(百万円)	838	1,200	730	610	605	605
不動産鑑定評価額(百万円) ^(注1)	882	1,320	760	646	622	609
NOI利回り(%) ^(注2)	5.4	5.9	5.1	5.3	5.1	5.2
減価償却費(百万円) ^(注3)	6	1	-	-	-	-
構造/階数 ^(注4)	RC/3F	RC/3F	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F
賃貸可能面積(m ²)	1,963.03	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16
全賃貸面積(m ²)	1,963.03	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16
居室数(室)	51	109	53	45	43	52
入居率(%) ^(注5)	68.6	87.3	61.8	43.7	97.7	100.0
オペレーター	株式会社ウイズネット	株式会社 シルバーハイツ札幌	あなぶきメディカルケア株式会社	あなぶきメディカルケア株式会社	あなぶきメディカルケア株式会社	あなぶきメディカルケア株式会社
残存契約期間(年) ^(注6)	28.4	20.1	19.7	19.7	19.7	19.7

(注1) 鑑定評価額は、「アルファリビング岡山西川緑道公園」、「アルファリビング岡山後楽園」、「アルファリビング高松駅前」、「アルファリビング高松百間町」(以下、アルファリビング4物件)は2015年7月31日時点、他の物件は2015年10月31日時点のものです。

(注2) NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除して記載しています。

(注3) 減価償却費は2015年10月期の実績値です。

(注4) 構造の略は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造を表しています。

(注5) 入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) アルファリビング4物件は2015年11月24日に取得しておりますが、契約残存期間は2015年10月31日時点で計算しております。

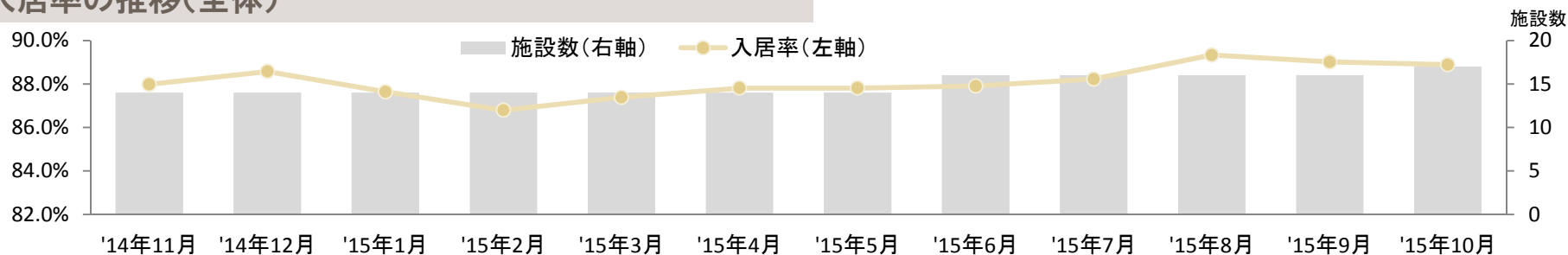


保有施設の状況

施設名	入居率(%)	入居一時金(千円)	月額家賃(円)	重要事項説明書取得日
チャームスイート緑地公園	97.6	2,400~4,800	150,333~196,333	2015年8月1日
スーパー・コートJR奈良駅前	86.4		150,080	2015年10月1日
レストヴィラ広島光が丘	88.7	4,500~6,800	186,690	2015年7月1日
レストヴィラ相模原中央	58.7	6,600~7,800	196,214	2015年10月1日
レストヴィラ衣笠山公園	90.3	3,800~7,800	199,071	2015年12月1日
さわやか海響館	93.8		142,600~145,600	2015年10月1日
さわやか鳴水館	97.7		103,440~138,440	2015年10月1日
さわやかはーとらいふ西京極	97.6		161,000~181,600	2015年10月1日
さわやか日の出館	100.0		196,820	2015年10月16日
さわやかリバーサイド栗の木	82.0		157,762	2015年10月16日
さわやか大島参番館	92.0		122,300	2015年10月1日
ニチイケアセンター福島大森	100.0		162,743	2015年11月1日
ラ・ナシカあらこがわ	88.0	1,260~2,100	150,180~152,180	2015年11月1日
ヴェルジェ枚方	72.8		112,000~135,000	2015年12月4日
みんなの家・大宮吉野町	93.9		163,207	2015年10月1日
みんなの家・中央区円阿弥	68.6		168,800	2015年10月1日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	87.3	2,000~4,000	162,540	2015年10月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園	61.8	1,380~2,760	137,700~231,500	2015年10月1日
アルファリビング岡山後楽園	43.7	1,620~3,000	136,800~251,600	2015年10月1日
アルファリビング高松駅前	97.7	1,200~2,400	139,690~147,690	2015年10月1日
アルファリビング高松百間町	100.0	960~1,920	134,760~190,760	2015年10月1日

(注)入居一時金、月額家賃については、入居一時金がある施設については、入居一時金方式を記載、(入居一時金と月額家賃をそれぞれ記載)、入居一時金がない施設については月払い方式を記載しています。
入居率は重要事項説明書に表示された入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

入居率の推移(全体)



(注)入居率は月末時点における全施設のヒアリングをした入居人数を入居定員数で除した数値を記載しています。



2015年10月期の貸借対照表

	2015年4月期 実績		2015年10月期 実績	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動資産	1,335	8.8%	987	5.6%
現金及び預金	964		550	
信託現金及び信託預金	357		414	
その他の流動資産	14		22	
固定資産	13,798	91.2%	16,679	94.4%
有形固定資産	13,721	90.7%	16,598	94.0%
建物等(信託財産含む)	8,534		10,091	
土地(信託財産含む)	5,185		6,504	
その他の有形固定資産	1		1	
無形固定資産	44	0.3%	44	0.2%
信託借地権	40		40	
その他の無形固定資産	3		3	
投資その他の資産	32	0.2%	36	0.2%
差入敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	22		26	
その他の投資その他の資産	-		-	
資産合計	15,134	100.0%	17,666	100.0%

	2015年4月期 実績		2015年10月期 実績	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
流動負債	109	0.7%	185	1.1%
営業未払金	9		16	
短期借入金	-		-	
1年内返済予定の長期借入金	-		-	
未払金	44		98	
前受金	54		69	
その他の流動負債	1		2	
固定負債	6,979	46.1%	9,445	53.5%
長期借入金	6,400		8,800	
預り敷金及び保証金	579		645	
信託預り敷金及び保証金	-		-	
負債合計	7,089	46.8%	9,631	54.5%
出資総額(純額)	7,884		7,834	44.3%
出資総額	7,884		7,884	
出資総額控除額	-		-49	
剰余金	161		200	1.1%
評価・換算差額等	-		-	
純資産合計	8,045	53.2%	8,035	45.5%
負債純資産合計	15,134	100.0%	17,666	100.0%



2015年10月末における投資主の状況について

業態別の投資口保有割合

所有者区分	'15/4期末 投資口数	'15/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'15/10期末 割合*
個人・その他	14,578	16,319	1,741	26.84%
金融機関	16,056	16,195	139	26.64%
都市銀行	0	0	0	0.00%
地方銀行	1,984	1,878	-106	3.09%
信託銀行	12,867	12,787	-80	21.03%
生命保険会社	286	286	0	0.47%
損害保険会社	0	0	0	0.00%
その他金融	919	1,244	325	2.05%
その他国内法人	27,539	26,976	-563	44.37%
外国人	2,095	764	-1,331	1.26%
証券会社	532	546	14	0.90%
合計	60,800	60,800	0	100.00%

* 小数第3位を四捨五入

大口投資主(上位10社)

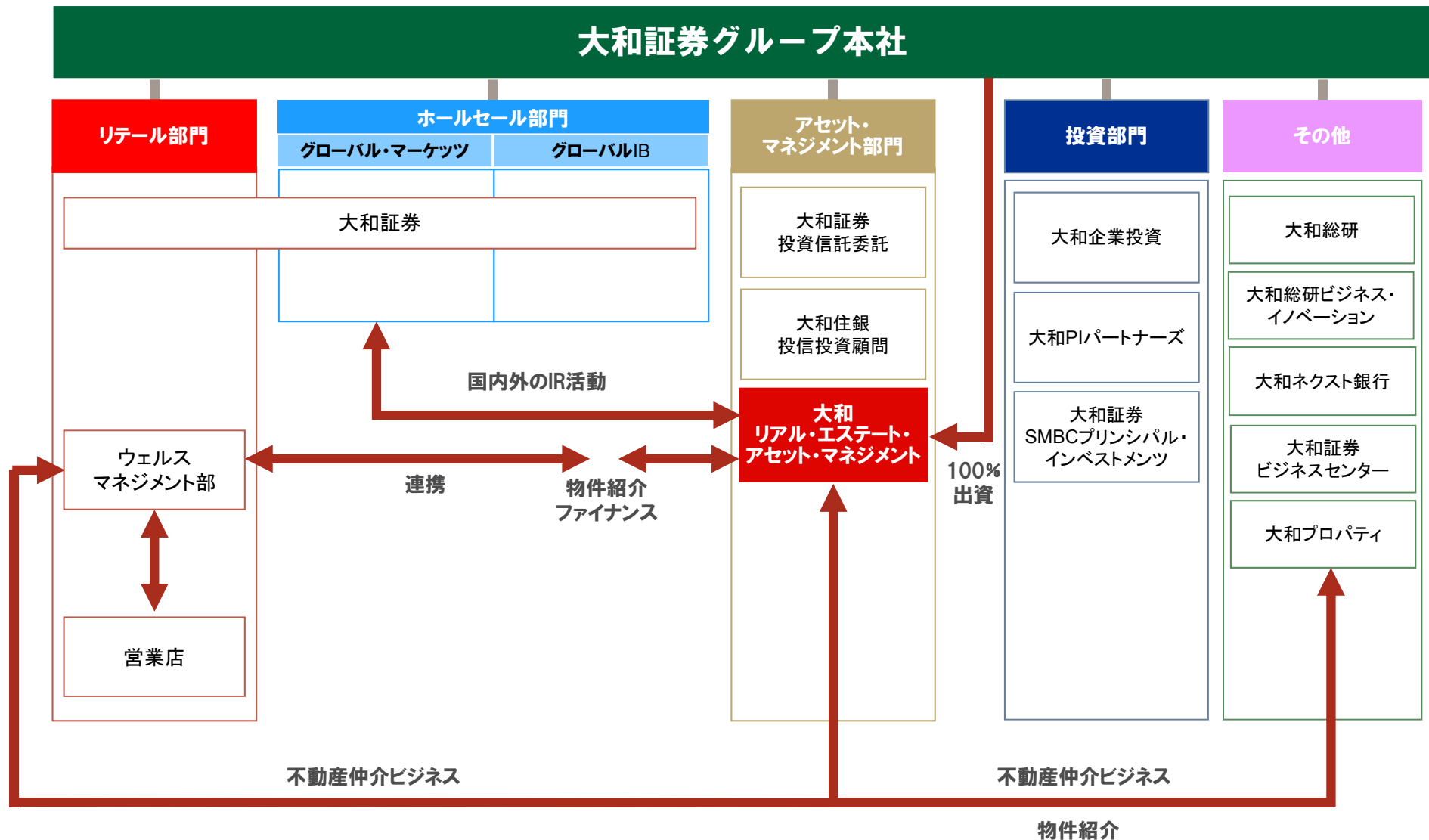
No.	投資主名	'15/4期末 所有口数	'15/10期末 所有口数	前期比 増減数	'15/10期末 割合*
1	日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	9,900	9,900	0	16.28%
2	アジアクワトロ投資事業有限責任組合	8,900	8,600	-300	14.14%
3	株式会社大和証券グループ本社	6,080	6,080	0	10.00%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,283	5,192	-91	8.54%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,763	4,018	255	6.61%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,016	1,905	-111	3.13%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,300	1,189	-111	1.96%
8	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1,000	0	1.64%
9	株式会社中国銀行	667	667	0	1.10%
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	505	483	-22	0.79%
合計		39,414	39,034	-380	64.20%

* 小数第3位を四捨五入



資産運用会社のご紹介

大和証券グループにおける資産運用会社の位置付け





サポート体制と高い独立性

＜大和証券グループ本社
によるNHIへのセムポート出資＞
NHIの発行済み投資口数の
10.2%(増資後)を保有



投資法人

日本ヘルスケア投資法人
Nippon Healthcare Investment Corporation

オペレーター

- さわやか倶楽部
- スーパー・コート
- ニチイ学館
- SOMPOケアネクスト
- シダー
- チャーム・ケア・コーポレーション
- 日本介護医療センター
- ウイズネット
- シルバーハイツ札幌
- あなぶきメディカルケア



＜スポンサー・サポート契約を締結＞

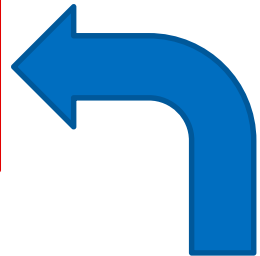
- 人材確保への協力
- 物件等の情報提供

資産運用会社

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
Daiwa Real Estate Asset Management

＜アドバイザー契約を締結＞

- ヘルスケア施設の管理・運営に関する情報提供
- オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等のアドバイザー業務の提供
- 投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言



＜大和証券グループ本社100%出資＞

サポーター

スポンサー

大和証券グループ本社
Daiwa Securities Group Inc.

アドバイザー



資産運用会社の概要①

会社概要

2015年11月30日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	9名 常勤取締役4名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	64名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会員	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

役員

2015年11月30日現在

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	尾和 直之
取締役(非常勤)	松井 敏浩
取締役(非常勤)	小松 幹太
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	白瀧 勝
監査役(非常勤)	木曾 慎二

資産運用を受託しているリート

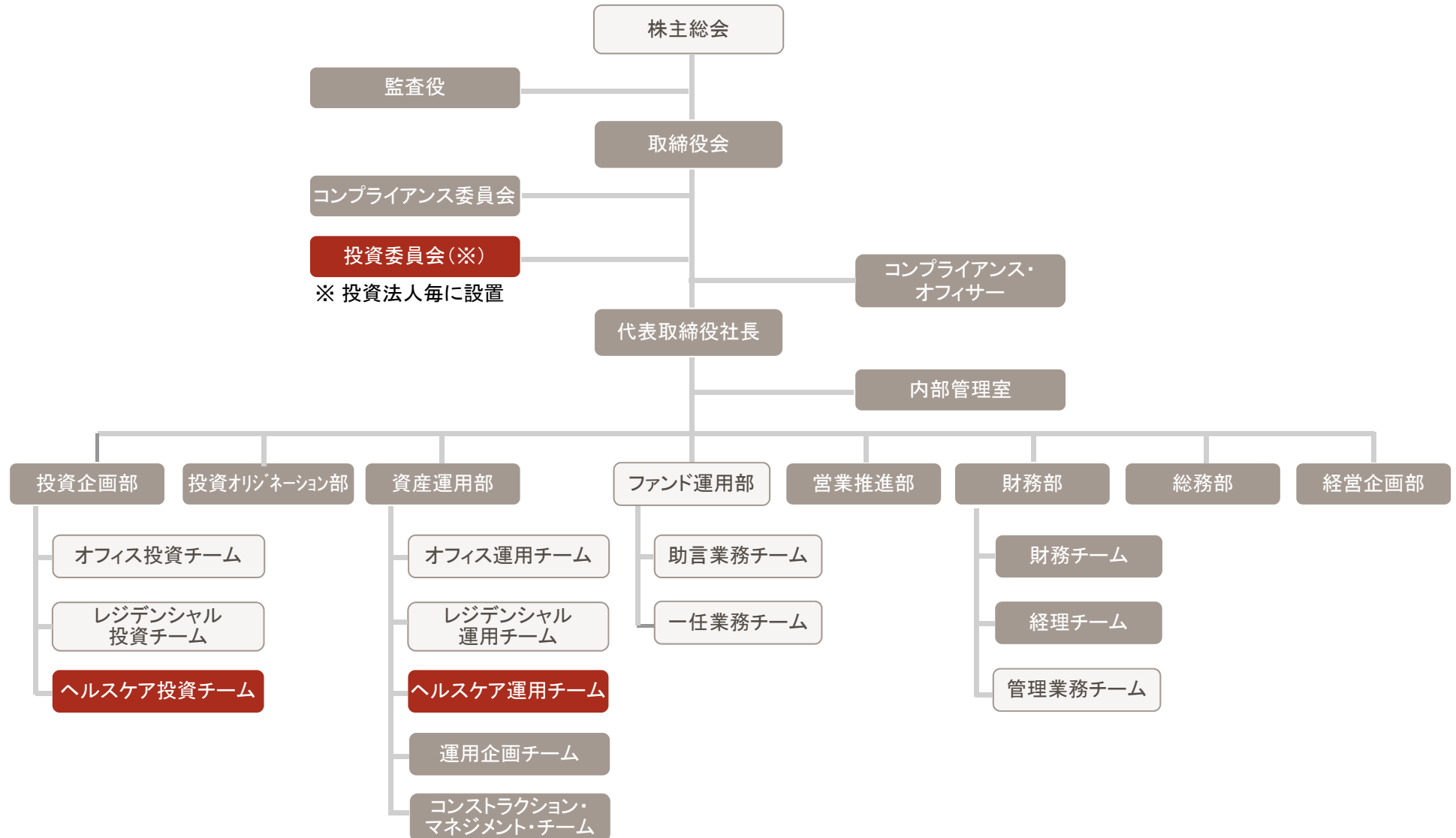
2015年11月30日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,457億円(50物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模:約782億円(47物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模:約186億円(21物件)



資産運用会社の概要②

組織図





メモランダム



メモランダム

