

2017年12月20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

2017年10月期(第7期)決算説明資料  
銘柄コード：3308



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

2017年10月期(第7期)の主要実績 ..... 3

## Section 1

### 2017年10月期決算の状況

2017年10月期決算 ..... 5  
2018年4月期及び2018年10月期業績・分配金予想 ..... 6  
分配金の推移 ..... 7

## Section 2

### 外部成長

資産規模の推移 ..... 9  
多様なソーシングルート ..... 10

## Section 3

### ポートフォリオ分析

ポートフォリオ一覧(2017年10月末時点) ..... 12  
保有施設の状況:ポートフォリオ全体の入居率の推移 ..... 13  
各物件の残存賃貸借契約期間 ..... 14  
保有施設の状況:各施設の料金体系 ..... 15

保有施設の状況(2017年10月末時点) ..... 16  
保有施設の入居者属性(2017年10月末時点) ..... 17  
2017年10月期のリニューアル物件 ..... 18  
オペレーターの継続評価とモニタリング体制 ..... 19  
モニタリングの実施とオペレーターとのリレーション ..... 20  
オペレーター一覧 ..... 21  
オペレーターの取り組み(AI・システム導入について) ..... 22

## Section 4

### 財務の状況

有利子負債の状況(2017年10月期末) ..... 24  
利益超過分配方針 ..... 25  
投資主優待制度の概要 ..... 26

## Section 5

### ヘルスケア業界を取り巻く環境

ヘルスケア施設を取り巻く状況:高齢化社会の進展 ..... 29  
オペレーター売上高(タイプ別、価格別、2016年6月時点) ..... 30  
介護報酬改定の推移 ..... 31

## 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。



# 2017年10月期(第7期)の主要実績

## ■ <運用状況>

- 2017年10月期末のポートフォリオ全体の平均入居率は89.5%(前期比:2.9%上昇)
- 入居促進・安定維持を目的とした一部施設の内外装改修を実施(「さわやか日の出館」:16百万円、「ヴェルジェ枚方」:11百万円等)
- オペレーターの賃料負担力は1.5と前期比横ばい

## ■ <外部成長>

- スポンサーのブリッジファンドを活用した継続的な物件取得(100億円程度)

## ■ <財務関連>

- 23億円のリファイナンスで返済期間の分散を実施
- LTV46.2%、固定比率76.5%、平均借入残存期間2.3年

## ■ <その他>

- SOMPOケアメッセージによる投資主優待提供が追加され、2017年10月期に全オペレーターからの投資主優待を提供



Section 1

2017年10月期決算の状況



# 2017年10月期決算

## 2017年10月期 実績

(単位:百万円)

	2017年4月期 (第6期) 実績	2017年10月期 (第7期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	22	22	-
営業収益	697	697	▲ 0
営業費用	419	424	+ 4
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	101	101	+ 0
内) 減価償却費	193	195	+ 2
営業利益	277	273	▲ 4
営業外収益	0	0	+ 0
営業外費用	27	27	+ 0
内) 支払利息	21	21	+ 0
経常利益	250	245	▲ 5
当期純利益	249	244	▲ 5
期末発行済投資口数(口)	74,632	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,143	4,124	▲ 19
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,343	3,274	▲ 69
1口当たり利益超過分配金	800	850	+ 50
(ご参考)			
1口当たり減価償却費(円)	2,595	2,624	
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	30.8%	32.4%	

**増加要因** 減価償却費 (+ 2百万円)  
 公租公課(賃貸事業費用) (+ 2百万円)  
**減少要因** 修繕費 (▲2百万円)

## 2017年10月期 予想・実績比較

(単位:百万円)

	2017年10月期 (第7期) 予想 (2017年6月19日開示)	2017年10月期 (第7期) 実績	差
期末保有物件数 (件)	22	22	-
営業収益	697	697	-
営業費用	426	424	▲ 1
当期純利益	242	244	+ 1
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,100	4,124	+ 24
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,250	3,274	+ 24
1口当たり利益超過分配金	850	850	-





# 2018年4月期及び2018年10月期業績・分配金予想

## 2018年4月期見通し

(単位:百万円)

	2018年4月期 (第8期) 予想	2017年10月期 (第7期) との差
期末保有物件数(件)	22	-
営業収益	697	+0
営業費用	427	+2
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	99	▲1
内) 減価償却費	199	+3
営業利益	270	▲2
営業外収益	-	▲0
営業外費用	27	▲0
内) 支払利息	21	▲0
経常利益	242	▲2
当期純利益	241	▲2

**増加要因** 減価償却費 (+3百万円)  
水道光熱費 (+3百万円)  
その他支払手数料 (+2百万円)

**減少要因** 修繕費 (▲5百万円)

	2018年4月期 (第8期) 予想	2017年10月期 (第7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)	4,100	▲24
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,240	▲34
1口当たり利益超過分配金	860	+10

(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,677
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.1%

## 2018年10月期見通し

(単位:百万円)

	2018年10月期 (第9期) 予想	2018年4月期 (第8期) との差
期末保有物件数(件)	22	-
営業収益	697	▲0
営業費用	427	▲0
内) 賃貸事業費用(減価償却費除く)	86	▲13
内) 減価償却費	202	+2
営業利益	270	▲0
営業外収益	-	-
営業外費用	28	+0
内) 支払利息	21	+0
経常利益	242	▲0
当期純利益	241	▲0

**増加要因** 資産保管及び一般事務報酬 (+6百万円)  
減価償却費 (+2百万円)

**減少要因** 修繕費 (▲12百万円)

	2018年10月期 (第9期) 予想	2018年4月期 (第8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)	4,100	-
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,230	▲10
1口当たり利益超過分配金	870	+10

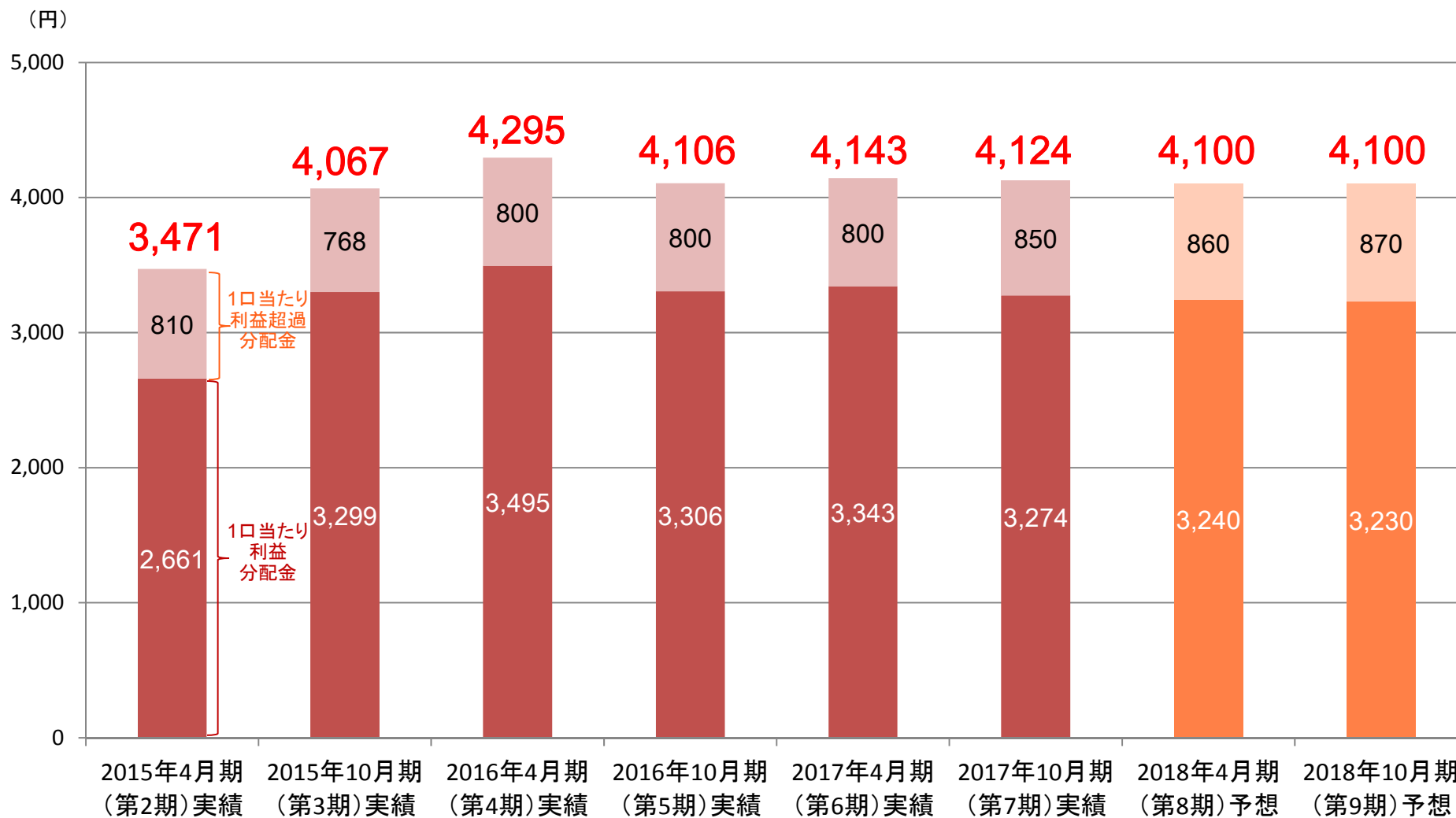
(ご参考)

1口当たり減価償却費(円)	2,713
1口当たり減価償却費に対する利益超過分配金比率	32.1%



# 分配金の推移

## 分配金の推移



(注)分配金の実績は上場日以降の実績を記載しています。





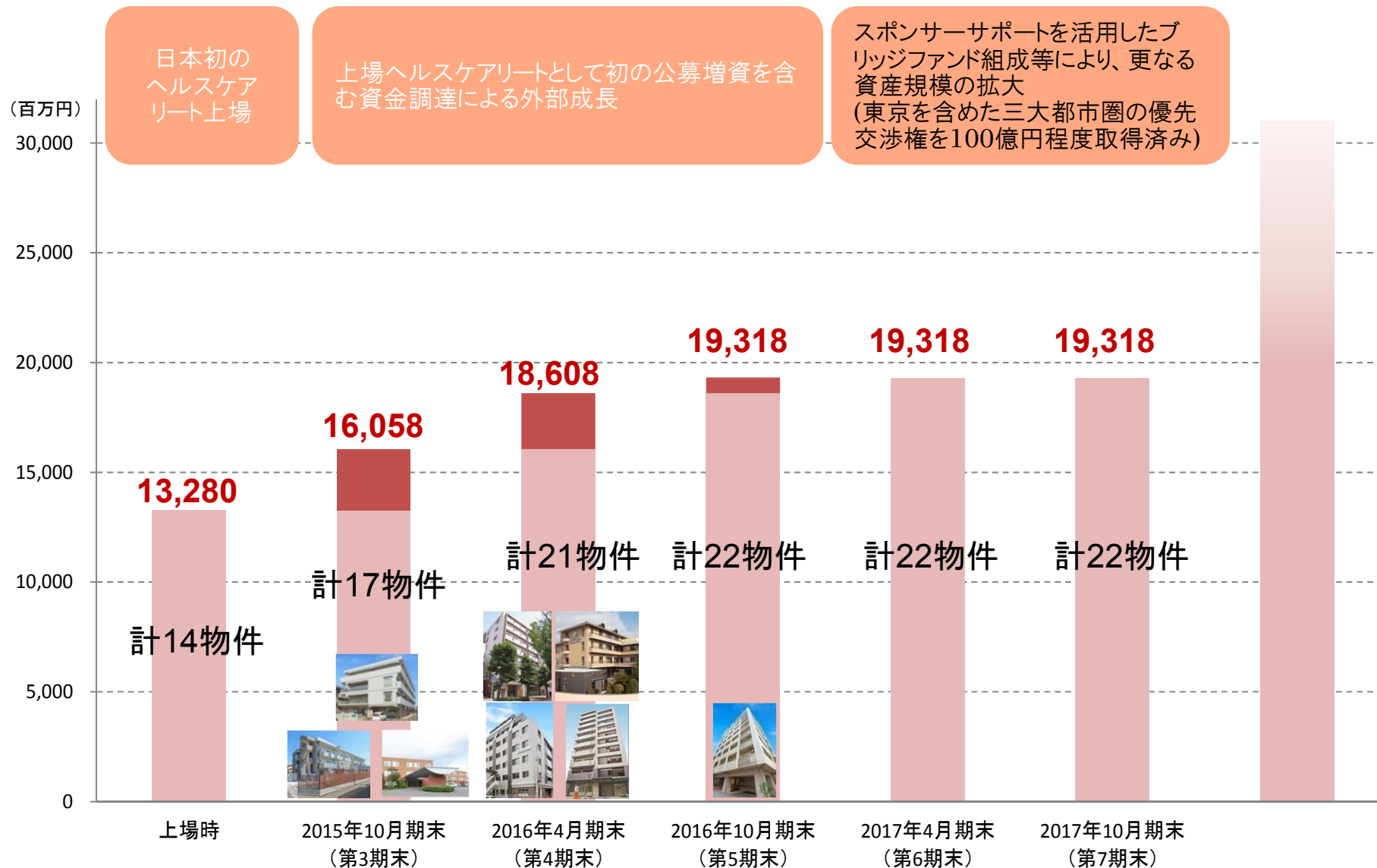
# Section 2

## 外部成長





# 資産規模の推移

## 厳選した物件取得による外部成長





# 多様なソーシングルート

	上場時 14物件 13,280百万円	第3期 3物件／2,778百万円	第4期 4物件／2,550百万円	第5期 1物件／710百万円	第6期、第7期～
<b>資産運用会社独自のネットワーク</b>  5物件 3,750百万円		<b>M &amp; Aに伴うオフバランス化</b>  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M&Aを背景 ・手元流動性確保ニーズ	<b>セール&amp;リースバック</b>   アルファリビング4物件 取得価格:2,550百万円  ・オペレーターを傘下に持つ デベロッパーGの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ		各ソーシングルートから入手した既存施設の案件情報に加え、開発案件も積極的に検討中。          東京を含めた三大都市圏の優先交渉権を100億円程度取得。
<b>スポンサーグループ</b>  2物件 1,578百万円		<b>オーナーチェンジ</b>  みんなの家2物件 取得価格:1,578百万円  ・スポンサーGの紹介 ・オーナーの資産運用ニーズ			
<b>アドバイザー</b>  15物件 13,990百万円	<b>14物件 13,280 百万円</b>		<b>オーナーチェンジ</b>   そんぼの家 西田辺駅前 取得価格: 710百万円  ・オーナーの 資産運用ニーズ		
<b>スポンサーブリッジ</b>  100億円程度					



Section 3

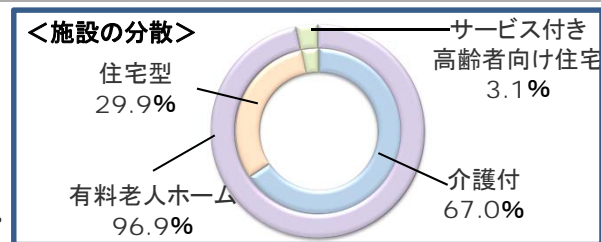
ポートフォリオ分析



# ポートフォリオ一覧 (2017年10月末時点)

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)	第6期 入居率 (%) (注5)	第7期 入居率 (%) (注6)	
						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	10.1	3,060	128	96.0	98.4	
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	8.1	1,750	155	89.6	86.4	
③	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	介護付有料老人ホーム	SOMPOケアネクスト	広島県広島市	960	5.0	1,230	80	83.7	80.0	
④	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	介護付有料老人ホーム		神奈川県相模原市	1,170	6.1	1,750	80	57.5	67.5	
⑤	第2期	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	介護付有料老人ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.5	2,060	104	92.3	86.5	
⑥	第1期	さわやか海響館	介護付有料老人ホーム		福岡県北九州市	630	3.3	899	65	100.0	93.8	
⑦	第1期	さわやか鳴水館	介護付有料老人ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	590	3.1	813	87	100.0	100.0	
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	3.9	1,190	84	97.6	100.0	
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	4.0	921	50	100.0	100.0	
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	324	33	82.0	92.3	
⑪	第2期	さわやか大島参番館	住宅型有料老人ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	355	50	94.0	92.0	
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	353	52	100.0	100.0
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	6.6	1,430	100	100.0	99.0
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	4.9	1,600	104	75.7	68.2
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	3.8	779	33	81.8	78.7	
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	4.3	859	51	- (注7)	58.8	
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	6.2	1,340	109	94.5	90.0	
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	3.8	789	53	65.4	81.8	
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	3.2	672	45	83.3	95.8	
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	3.1	641	43	97.7	88.6	
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	3.1	628	50	92.5	88.8	
㉒	第5期	そんぽの家 西田辺駅前	介護付有料老人ホーム		SOMPOケアメッセージ	大阪府大阪市	710	3.7	741	42	92.8	97.6
<b>11オペレーター 22物件 合計</b>						<b>19,318</b>	<b>100.0</b>	<b>24,184</b>	<b>1,598</b>	-	-	

- (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。
- (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、2017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5) 「入居率」は運用会社が2017年6月に入手した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) 「入居率」は運用会社が2017年12月に入手した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7) みんなの家・中央区円阿弥は2017年1月より営業を停止、2017年4月末における入居者数は0人でした。

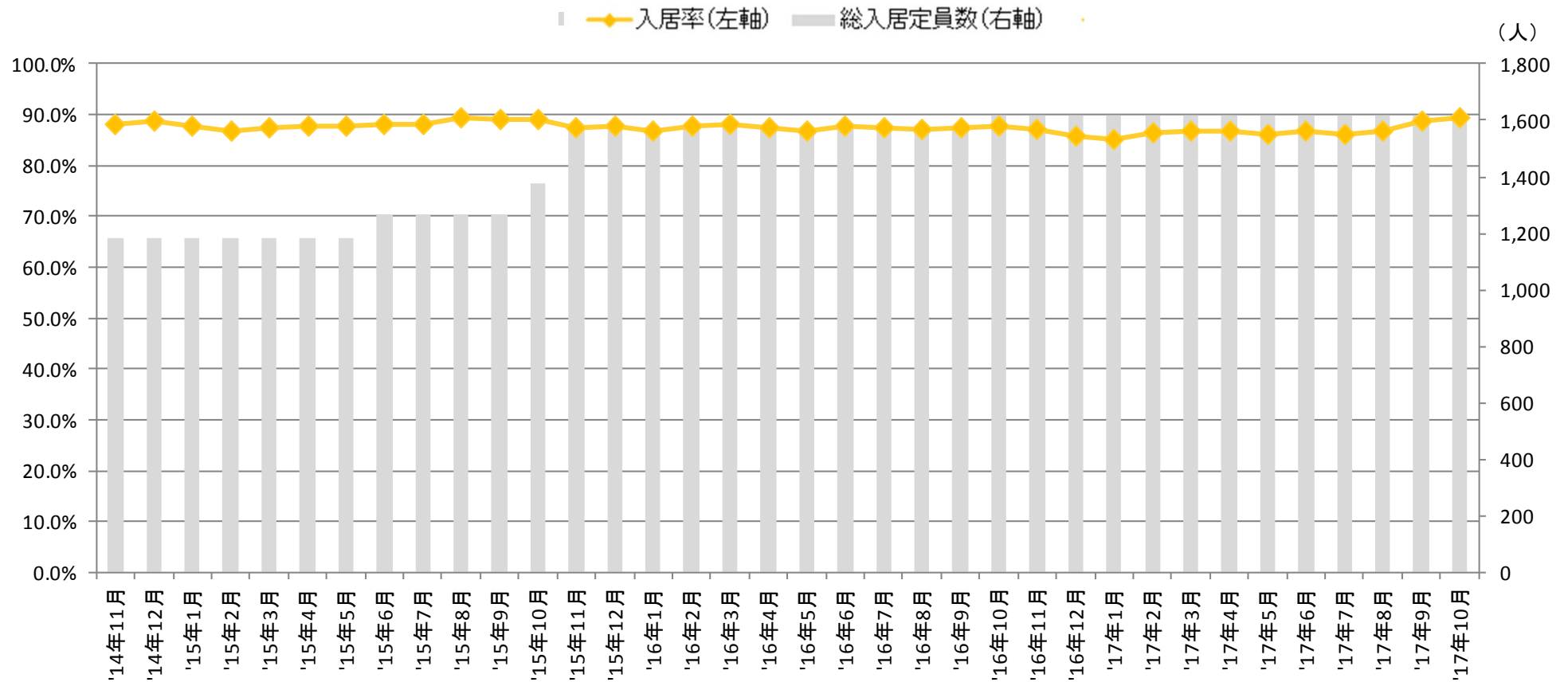


(注) 比率は取得価格総額に対する施設の類型毎の取得価格合計の比率



# 保有施設の状況：ポートフォリオ全体の入居率の推移

## 入居率の推移(全体)



### 入居率は安定推移

- 全体の入居率は、2017年4月末の86.6%から2017年10月末の89.5%へと2.9%上昇。
- 期中平均は2017年4月期の86.3%から2017年10月期の87.3%へと1.0%上昇。

(注)「入居率」は、月末時点において、全施設にヒアリング済みの入居者数を入居定員数で除した数値を記載しています。



# 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	26.4年
	みんなの家・大宮吉野町	2037年2月28日	19.3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	21.7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	20.8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	18.1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	17.7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	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	2034年9月11日	16.9年
	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	16.4年
	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		
さわやか倶楽部	さわやか日の出館	2034年11月30日	17.1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	16.4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	16.4年
日本介護医療センター	ヴェルジェ枚方	2034年3月28日	16.4年
シダー	ラ・ナシカあらこがわ	2028年3月31日	10.4年
SOMPOケアメッセージ	そんぽの家 西田辺駅前	2027年3月31日	9.4年
平均残存期間			17.5年

(注)「残存賃貸借契約期間」は2017年10月31日時点での残存期間を示します。「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。





# 保有施設の状況：各施設の料金体系

施設名	入居一時金(千円) <sup>(注1、2)</sup>	月額利用料(円) <sup>(注1、2)</sup>	重要事項説明書記載日
チャームスイート緑地公園	2,400～4,800	157,800～203,800	2017年7月1日
		237,800～243,800	
スーパー・コートJR奈良駅前		150,080	2017年10月1日
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	4,500～6,800	186,690	2017年7月1日
		261,690～300,020	
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央		234,800～254,800	2017年7月1日
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	3,800～7,800	199,071	2017年11月6日
		262,401～329,071	
さわやか海響館		142,600～145,600	2017年10月1日
さわやか鳴水館		103,440～138,440	2017年10月1日
さわやかはーとらいふ西京極		161,600～181,600	2017年10月1日
さわやか日の出館		196,820	2017年10月1日
さわやかリバーサイド栗の木		157,742	2017年10月1日
さわやか大島参番館		122,300	2017年10月1日
ニチイケアセンター福島大森		162,743	2017年10月1日
ラ・ナシカあらこがわ	1,260～2,100	152,340～154,340	2017年10月1日
		189,340	
ヴェルジェ枚方		135,000	2017年7月1日
みんなの家・大宮吉野町		163,207	2017年10月1日
みんなの家・中央区円阿弥 <sup>(注2)</sup>		158,800	2017年10月1日
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 <sup>(注2)</sup>	2,000～4,000	165,780～173,340	2017年10月1日
アルファリビング岡山西川緑道公園	1,380	137,000～159,000	2017年10月1日
アルファリビング岡山後楽園	1,620～2,850	148,000～189,000	2017年10月1日
アルファリビング高松駅前	1,200	149,000～185,000	2017年10月1日
アルファリビング高松百間町 <sup>(注2)</sup>	1,200	160,000～222,000	2017年10月1日
そんぽの家 西田辺駅前		175,000	2017年10月1日

(注1)「入居一時金」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の入居一時金を記載しています。「月額利用料」は、重要事項説明書に表示された、又はオペレーターから取得した価格表に表示された一般向けの一人部屋の月額料金(介護保険サービスの自己負担額を除きます。)を記載しています。「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「月額利用料」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。

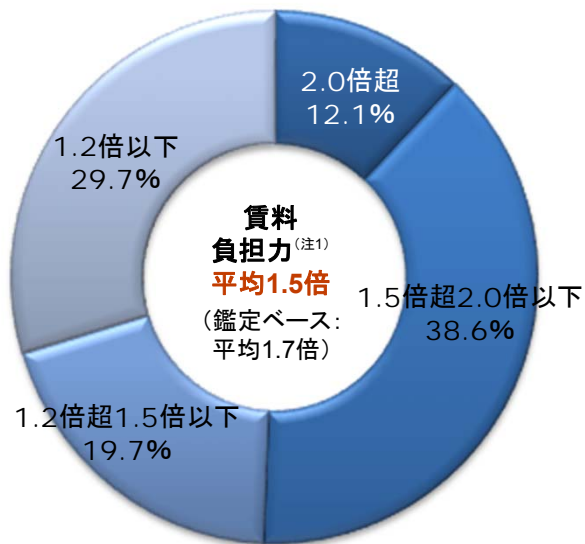
(注2) みんなの家・中央区円阿弥(改定前月額利用料: 168,800円)、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館(改定前月額利用料: 162,540円)は2017年10月、アルファリビング高松百間町(改定前入居一時金: 960千円、改定前月額利用料: 152,000円～212,000円)は2017年5月にそれぞれ料金改定を行っています。

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くださいようお願い申し上げます。

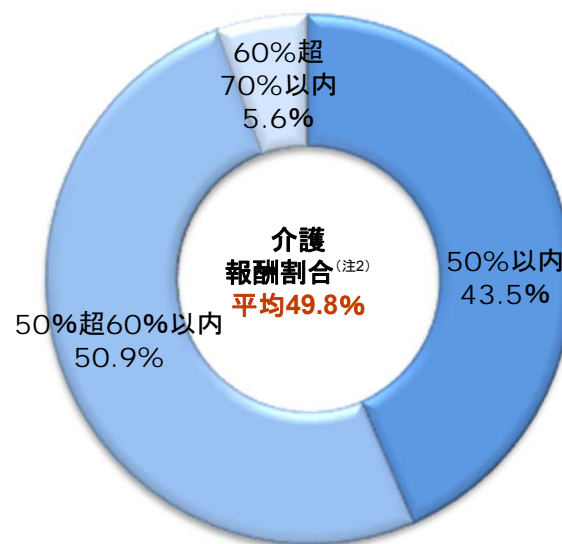


# 保有施設の状況(2017年10月末時点)

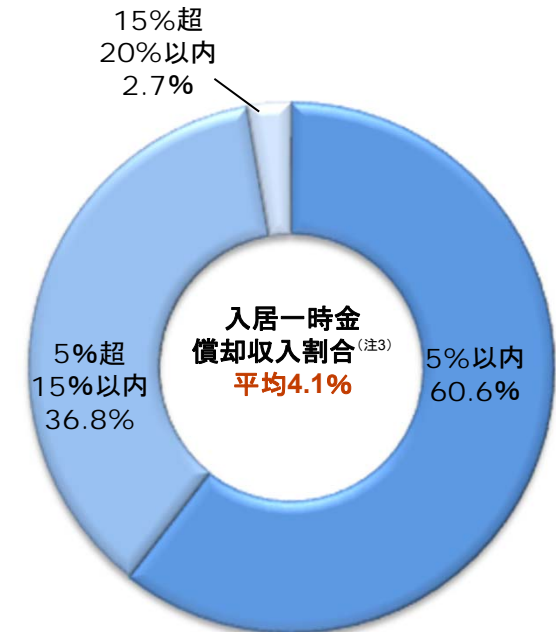
### 賃料負担力



### 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。

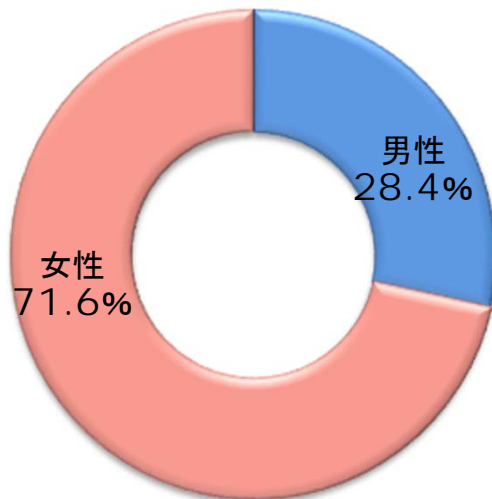
(注3)「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しています。

(※)各データは、各オペレーターから開示された2016年10月から2017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、2016年7月から2017年6月、ラ・ナシカあらこがわは2016年4月から2017年3月、シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館は、2016年9月から2017年8月における事業収支の情報に基づいています。

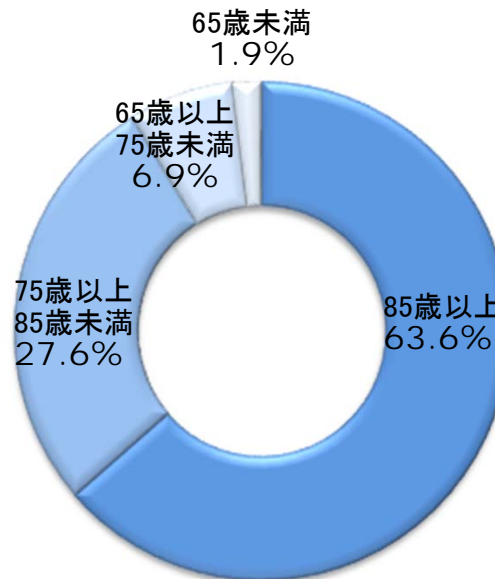


# 保有施設の入居者属性(2017年10月末時点)

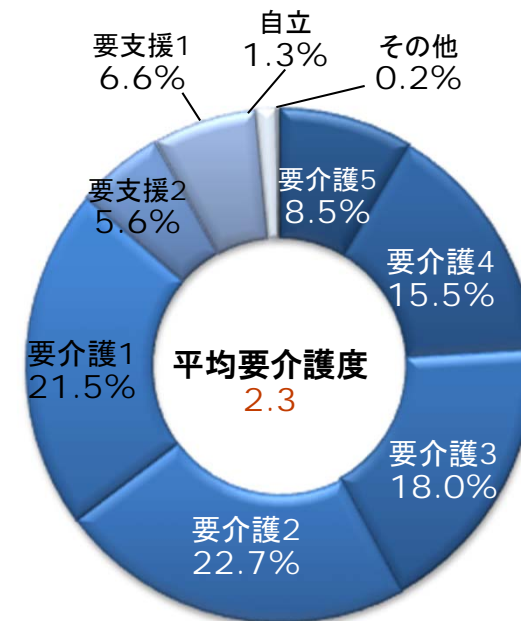
性別



年齢帯



要介護・支援度



(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(「SOMPOケアラヴィーレ相模原中央」及び「SOMPOケアラヴィーレ衣笠山公園」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(2017年7月～2017年11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。「平均要介護度」は小数第2位を切り捨てて記載しています。



# 2017年10月期のリニューアル物件

## さわやか日の出館(取得価格:773百万円)



- **立地特性**  
JR上越新幹線・信越本線「新潟」駅から約1.7kmに立地
- **物件特性**  
要介護者向け特定施設の標準的な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。

### 外壁改修を実施<工事金額:16百万円>



<施工前>



<施工後>

## SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央(取得価格:1,170百万円)



- **立地特性**  
JR横浜線「相模原」駅約1.2km
- **物件特性**  
要介護者向け居室の標準的な広さとなる18㎡以上の居室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。

### 1階エントランス部分の美装を実施<工事金額:3百万円>

エントランス



<施工前>

エレベーター



<施工前>



<施工後>



<施工後>

- 「さわやか日の出館」は周辺の競合物件との競争力を下げないため、美観維持の修繕工事を行い、高い入居率(100%)へ貢献するリニューアル工事を実施しました。
- 「SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央」は築10年が経ち、当初の重厚感のある内装から、明るい色調をベースとする内装にリニューアルしました。第7期末の入居率は67.5%と前期末より10%ポイントアップしています。
- 必要な修繕工事をプロアクティブに実施することで、入居者及びそのご家族に加え、施設従業員の満足度向上にもつながり、オペレーターとのリレーション強化にもつながっています。





# オペレーターの継続評価とモニタリング体制

## 運營業務サイクル

### 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

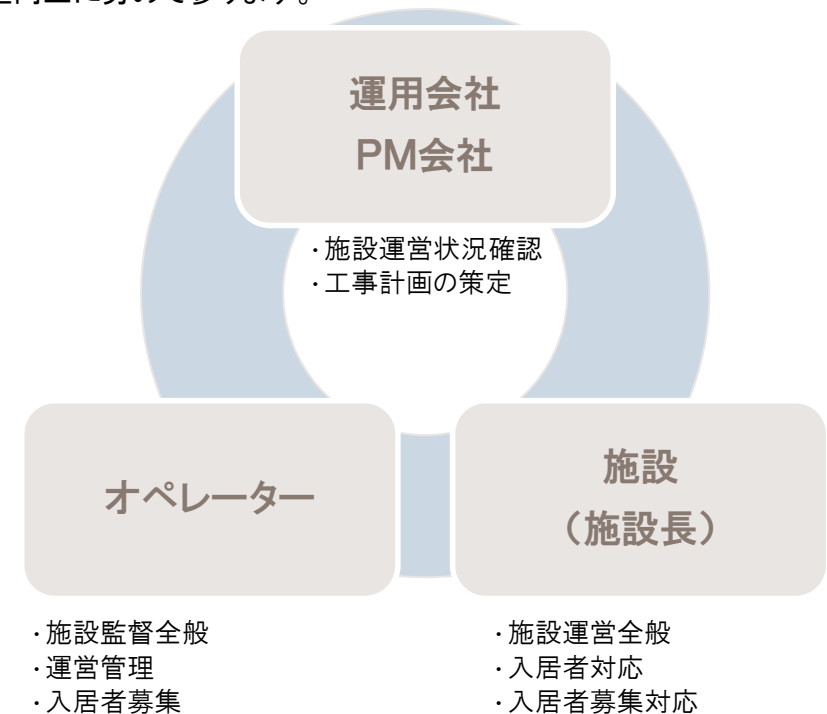
- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
  - ・オペレーターヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
  - ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

### 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)

## 施設管理・モニタリング体制

- 投資法人の運用会社は、PM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設(施設長)と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努めて参ります。



## 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4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(虐待防止項目等を含む)



# モニタリングの実施とオペレーターとのリレーション

## 現地でのモニタリング

### ■ SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園

■ 施設訪問・面談(2017年9月)



### ■ みんなの家・大宮吉野町

■ 施設訪問・面談(2017年10月)



### ■ チャームスイート緑地公園

■ 施設訪問・面談(2017年10月)



### ■ アルファリビング岡山西川緑道公園

■ 施設訪問・面談(2017年10月)



## オペレーターとのリレーション

### ■ SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園

■ 敬老の日(2017年9月):施設主催の敬老会にご招待頂き、オーナーとしてお祝いの言葉を述べさせて頂きました。



### ■ みんなの家・中央区円阿弥

■ 運営再開(2017年9月):施設運営再開時に入居様の荷物運びなどのお手伝いをしました。



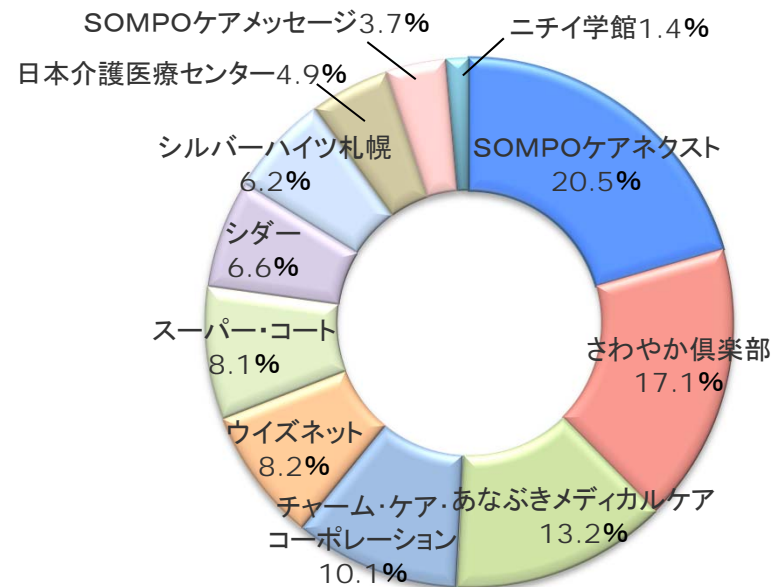


# オペレーター一覧

## 高い信頼性を有するオペレーター

オペレーター	運営施設総数 (注1、2) (件)	運営居室総数 (注1) (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	425	13,793	1973年8月	東証一部上場会社
SOMPOケアメッセージ	317	17,273	1997年5月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
ウイズネット	127	3,556	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
SOMPOケアネクスト	117	8,826	1992年11月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
さわやか倶楽部	74	4,270	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	48	3,209	1995年5月	—
シダー	42	2,254	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	40	2,866	1984年8月	東証JASDAQスタンダード上場会社
あなぶきメディカルケア	29	1,291	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
日本介護医療センター	25	1,033	1997年10月	—
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



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) 「運営施設総数」及び「運営居室総数」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(2017年11月末時点)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施設数及び居室数を取得しています。  
(注2) オペレーターの運営施設数順に記載しています。





# オペレーターの取り組み(AI・システム導入について)

## ニチイ学館

NECと医療・介護分野における業務提携に合意(2017年11月)

- AI(人工知能)を活用した高齢者の介護と自立支援サービスの開発に向けた共同研究を開始する。
- 共同研究では、通常、ケアマネジャーが人手で作成する個々の高齢者に合ったケアプラン作成において、NECのAI技術の1つである「異種混合学習技術」を活用。多種多様なデータから自動で規則性を見つけ出せるこの技術を使って、高齢者に関するさまざまなデータを学習、分析し、個々の高齢者に最適なケアプランの提案を目指す。
- 入浴介助、通院介助などの身体介護、調理・掃除などの生活支援に向けたケアプランの作成に加え、AIによる根拠を基に、効率的な運動機能の改善などを促すケアプランを作成予定。
- 介護事業者におけるケアマネジャーなどの現場スタッフの負担軽減と、より効果の高いケアプランを作成できる人材の育成を目指す。

## SOMPOケアグループ (SOMPOケアメッセージ、SOMPOケアネクスト)

損害保険ジャパン日本興亜株式会社がシーディーアイ社に出資(2017年10月)

- 「AIによるケアプラン作成システムの開発」への参画を決定し、SOMPOホールディングス傘下の国内事業会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社がAIによるケアプラン作成システムの開発、提供を行っているシーディーアイ社(以下、CDI)へ出資。
- 今後、CDI社と共にAIを活用して要支援・要介護者の健康状態や生活環境に応じたケアプランを作成し、自立支援・重度化予防に繋がるケアマネジメントの実現を目指す。
- CDIは、AIを活用して要支援・要介護者の健康状態や生活環境に応じたケアプランを作成し、自立支援に繋がるケアマネジメントを実現するシステムを開発、提供する。
- SOMPOケアグループではこのAIの発展に資する様々なデータを提供し、本事業の運営に参画することにより、介護業界が抱える問題の解決に貢献すると共に、ご利用者さま一人ひとりに適した「カスタマイドケア」を実現していく。

## あなぶきメディカルケア

介護記録の管理システムを自社開発し運用を開始(2017年9月)

- スタッフの業務負担の軽減を目的とした介護記録の帳票管理、勤務シフト「メディカルケアシステム」を株式会社穴吹カレッジサービスと共同開発し運用を開始。
- システム導入により、シフト作成、提供記録の入力状況のチェック、医療情報と介護等生活に関する情報抽出、生産性指標の算出がオートメーション化され、業務効率の向上による時間短縮ができ、サービスの質向上や人材不足の補填、介護事故の防止に繋げる。





Section 4

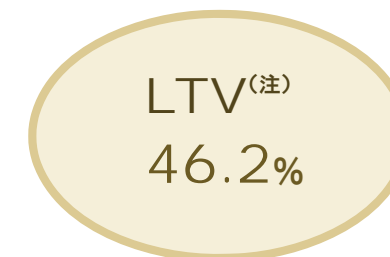
財務の状況



# 有利子負債の状況(2017年10月期末)

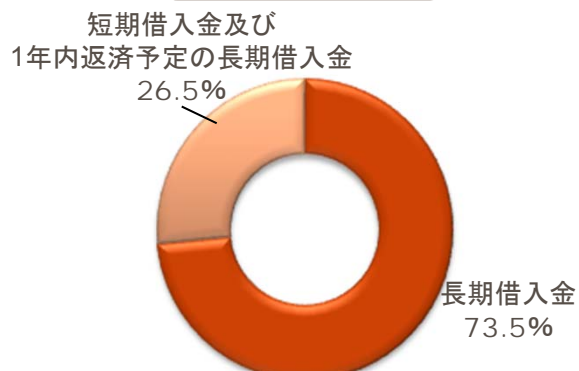
## 有利子負債の状況(2017年10月期末時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利 種別	利率(*)	借入日	返済期限
短期借入金	みずほ銀行	500	変動	Tibor+0.300%	2017年9月29日	2018年9月28日
1年内返済 予定の 長期借入金	三井住友信託銀行(注2)	1,200	固定	0.431%	2014年11月5日	2018年10月31日
	第一生命保険	500		0.431%		
	信金中央金庫(注2)	400		0.293%	2015年10月15日	
長期 借入金	りそな銀行(注2)	1,200	固定	0.532%	2014年11月5日	2019年10月31日
	みずほ銀行(注2)	1,000		0.532%		
	みずほ信託銀行(注2)	700		0.532%		
	みずほ銀行(注2)	500		0.524%	2015年6月1日	2020年5月29日
	みずほ信託銀行(注2)	500		0.524%		
	武蔵野銀行(注2)	500		0.524%		
	りそな銀行(注2)	500		0.474%	2015年10月15日	2020年10月30日
	三井住友信託銀行(注2)	500		0.138%	2016年4月28日	2020年4月30日
	みずほ銀行	800		Tibor+0.275%	2017年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫	500		Tibor+0.175%		2020年10月30日
	武蔵野銀行	500		Tibor+0.250%		2022年4月28日
合計		9,800	-	-	-	-

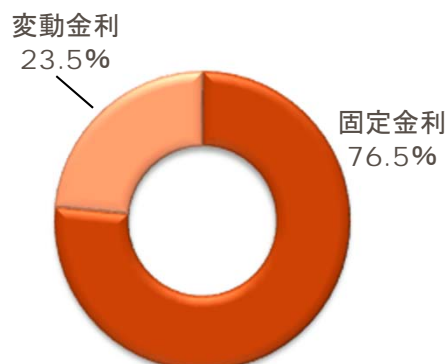


(注) LTV及び平均残存年限は2017年10月期末時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、LTVは総資産ベースにて算出しています。

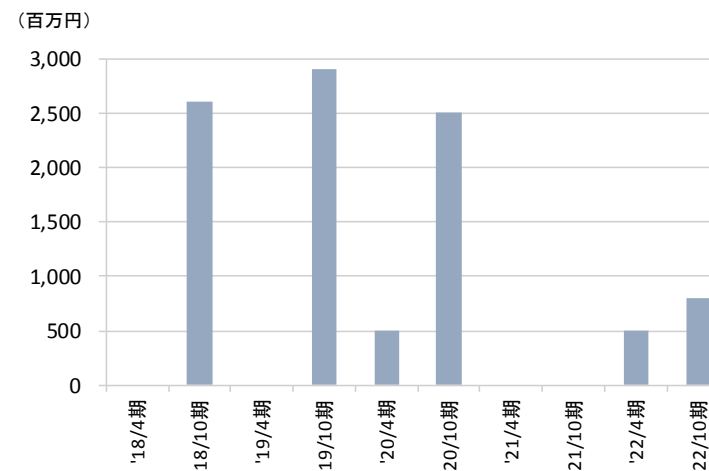
### 長短比率



### 固定金利と変動金利の比率



### 借入金返済スケジュール



(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。

(注2) 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。

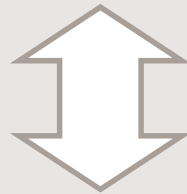


# 利益超過分配方針

## 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

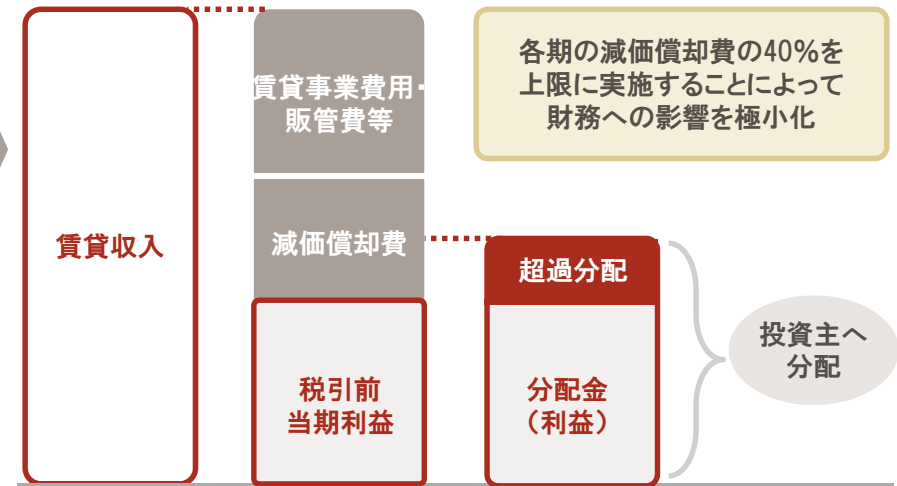
- 保有施設の建物の割合は、7割弱と高い
- 現金支払いがない減価償却費の割合が高い



### 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





# 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、  
2017年10月期末時点の投資主  
の方々に投資主優待を実施



- 入居一時金割引  
(入居一時金から20万円割引、  
入居一時金ゼロ円プランの場合は家賃の  
1ヶ月分を割引)
- 体験入居無料(1泊2日食事付)



- 前払金プランの契約の場合：  
前払金について「前払金の3%に当る金額ま  
たは20万円のいずれか高い方の金額」を割  
引。
- 月払いプランの契約の場合：  
月額利用料のうち、「家賃相当額の3%に当  
る金額」を終身(契約終了まで)継続して割  
引。
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 初月利用料の10%割引
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- COCO塾: 入会金無料・受講料割引
- COCO塾ジュニア: 入会金無料
- ニューヨーク大学プロフェッショナル学部  
アメリカン・ランゲージ・インスティテュート  
東京校: 入学金無料・受講料割引
- ニチイライフ:  
家事・育児・自費介護サービスの割引



- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 体験入居無料(1泊2日食事付)



- 入居費用割引  
(入居した施設の家賃2ヶ月分を割引)



- 入居一時金割引(5%引き)
- 体験入居無料(1泊2日食事付)
- 日帰り(昼食付)施設見学無料



- 本投資法人保有のオペレーター運用  
物件への新規入居者に家具を贈呈  
(あなびきメディカルケア株式会社指定家具カタログよ  
り選択)
- 5万円相当(税抜き)
- 5万円を超える場合は、差額を実費精  
算
- 5万円以内であれば、2つ以上選択す  
ることも可能



- 体験入居無料  
(1泊2日食事付)1回に限り
- 日帰り(昼食付)  
施設見学無料1回に限り
- 入居契約者には月額利用料に  
対して5万円のキャッシュバック



- 有料老人ホーム「そんぼの家」:  
対象施設の月額費用のうち、家賃及び管  
理費相当額の1ヵ月分の割引
- サービス付き高齢者向け住宅  
「そんぼの家S」:  
対象施設の月額費用のうち、家賃、  
共益費及び生活支援サービス費相当額の  
1ヵ月分の割引



# メモランダム



# Section 5

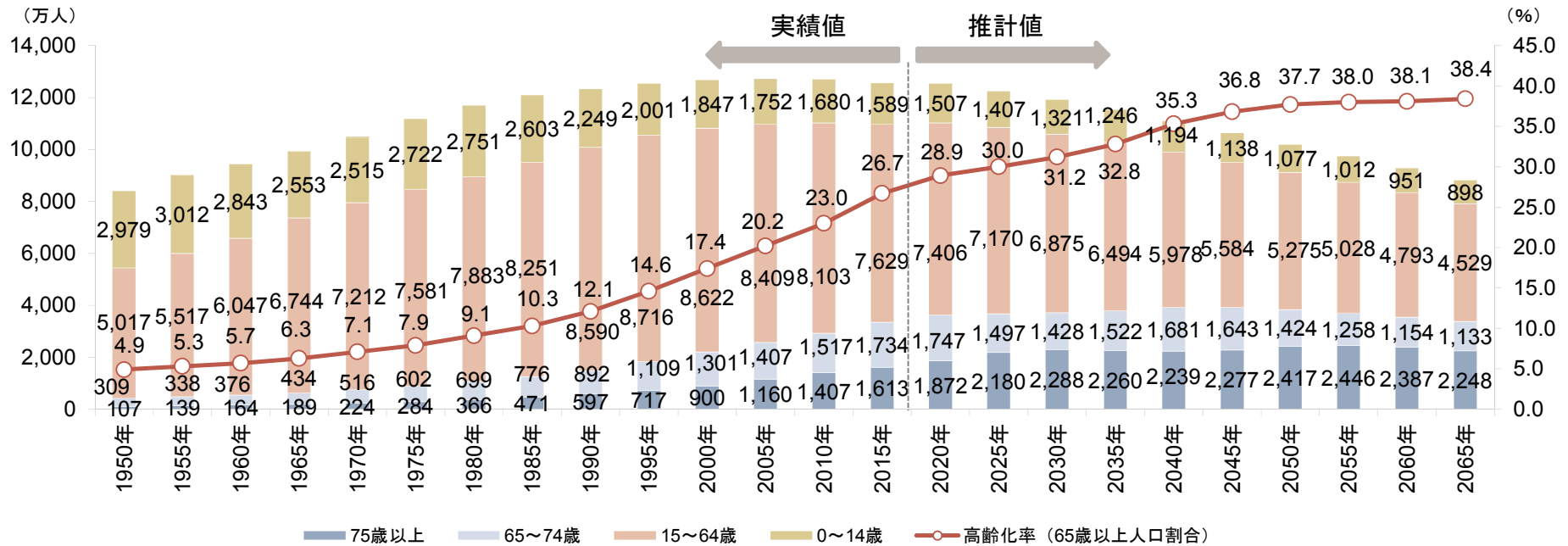
ヘルスケア業界を取り巻く環境



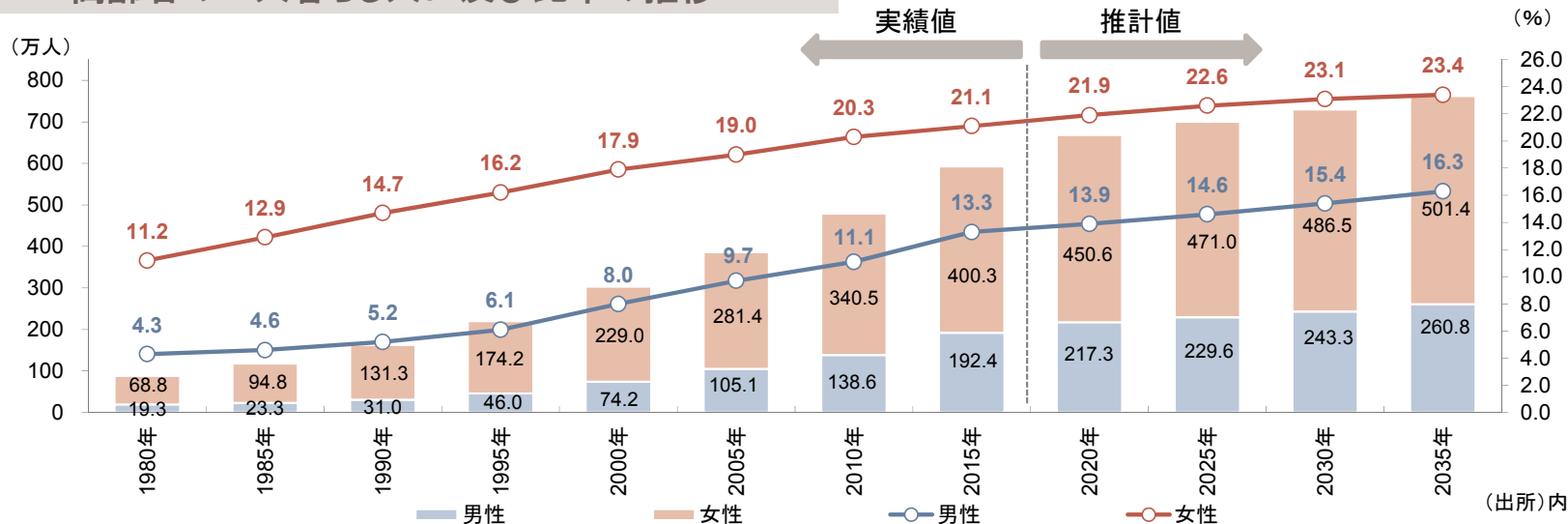


# ヘルスケア施設を取り巻く状況：高齢化社会の進展

## 年齢別国内人口動態



## 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



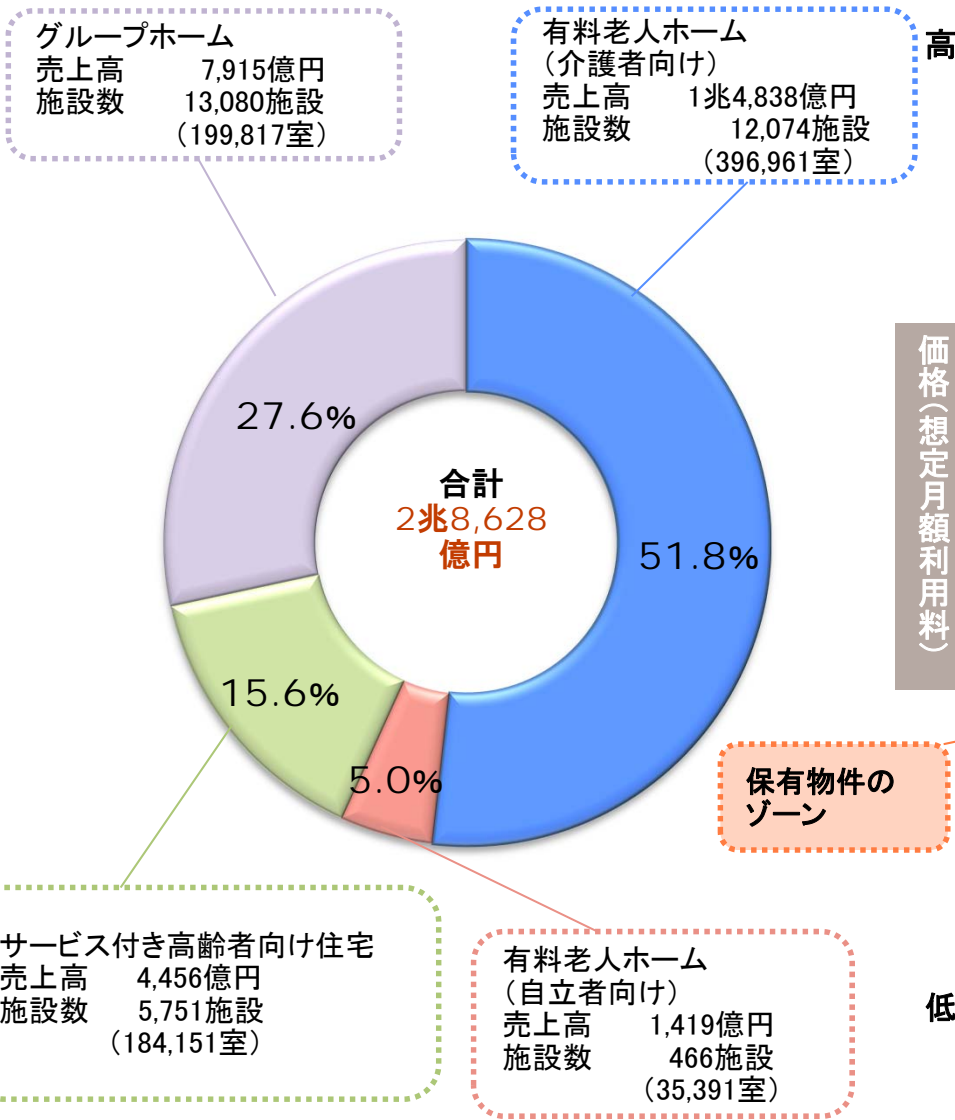
(出所)内閣府「平成28年版高齢社会白書」



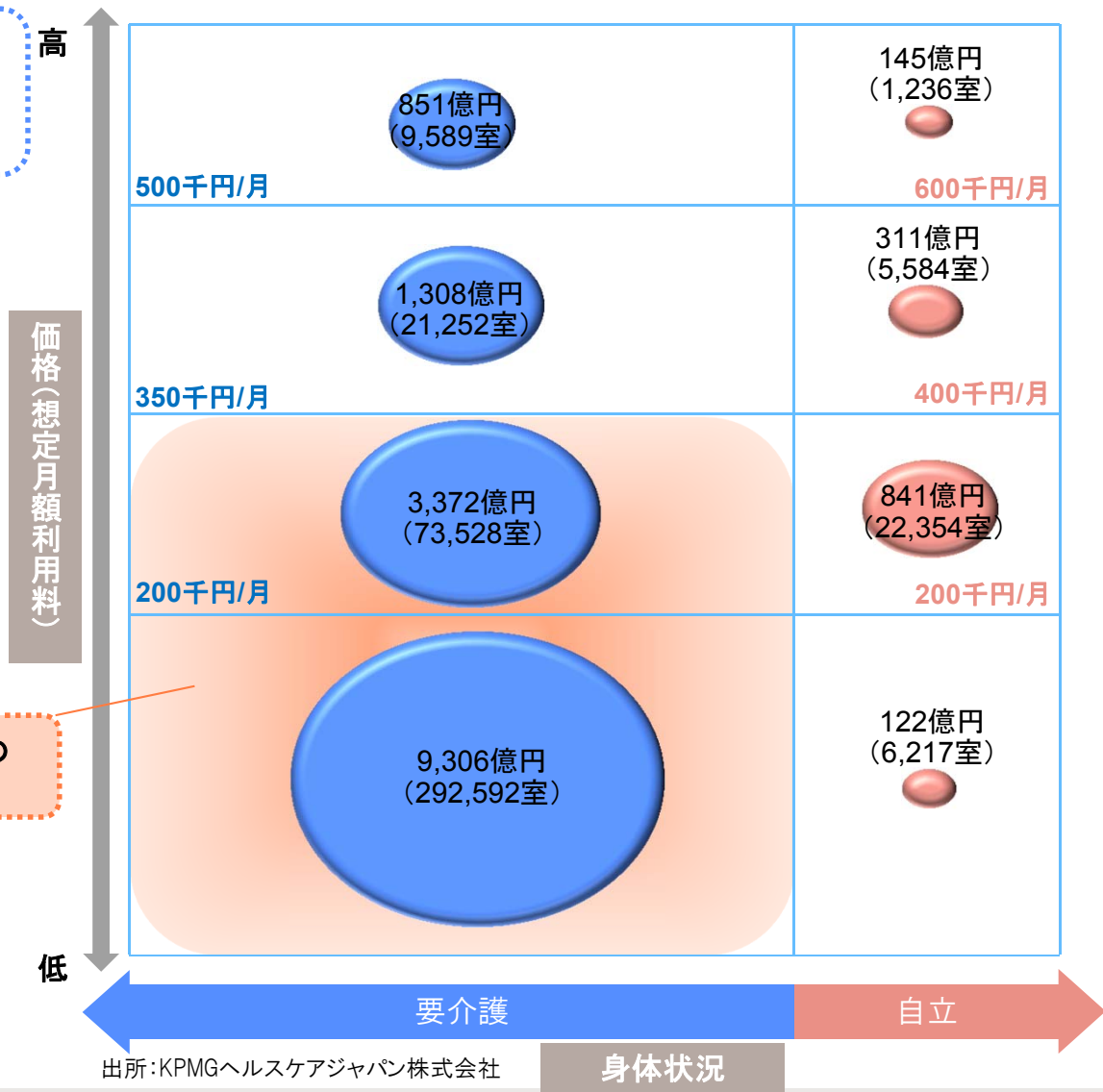
# オペレーター売上高(タイプ別、価格別(2016年6月時点))

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

## 施設のタイプ別売上高



## 価格別売上高(有料老人ホーム介護・自立)



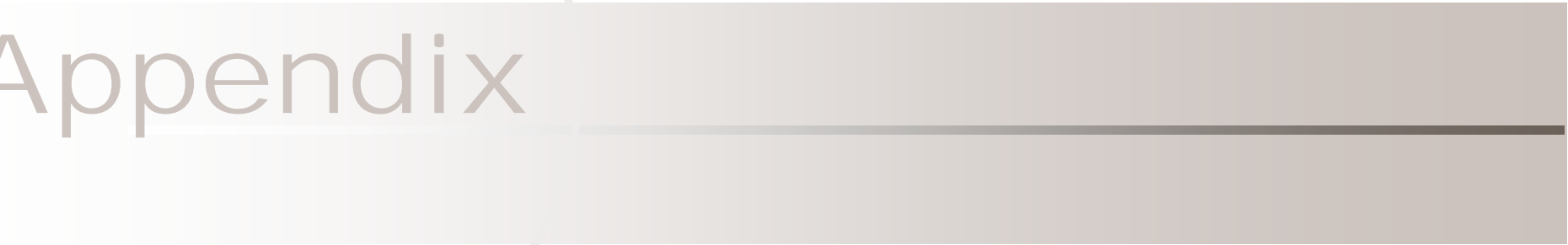


# 介護報酬改定の推移

改定期期	主な変更点	改定率
2003年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 施設サービスの適正化等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 施設サービスの質の向上と適正化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の収支差を勘案し、施設サービス費を適正化</li> </ul> </li> <li>➢ 自立支援を指向する在宅サービスの評価                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	▲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"> <li>■ 在宅と施設サービスの公平性確保等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 居住費・食費に関連する介護報酬の見直し</li> </ul> </li> </ul>	
2006年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自立支援と在宅介護の促進等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 介護予防、リハビリテーションの推進                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・予防給付を出来高払から月単位の包括払へ変更等</li> </ul> </li> <li>➢ 中重度者への支援強化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	▲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"> <li>■ 介護従事者の処遇改善等               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 介護従事者の人材確保・処遇改善                   <ul style="list-style-type: none"> <li>・介護従事者の専門性や勤務年数等への加算</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	+3.0% [在宅: +1.7%] [施設: +1.3%]
2012年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 介護従事者の処遇改善の確保、地域包括ケアの推進               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 処遇改善加算の創設</li> <li>➢ 24時間対応の定期巡回サービス等の新サービスの創設</li> </ul> </li> </ul>	+1.2% [在宅: +1.0%] [施設: +0.2%]
2014年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 消費税率引上げに伴う負担増への対応</li> </ul>	+0.63%
2015年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「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"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 介護従事者確保対策の促進</li> <li>➢ 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</li> </ul> </li> </ul>	▲2.27% [在宅: ▲1.42%] [施設: ▲0.85%]
2017年度改定	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 介護従事者の処遇改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 介護従事者の経験若しくは資格等に応じて昇給する仕組みを新たに構築し、月額平均1万円相当の処遇改善を実施</li> </ul> </li> </ul>	+1.14% [在宅: +0.72%] [施設: +0.42%]



# Appendix



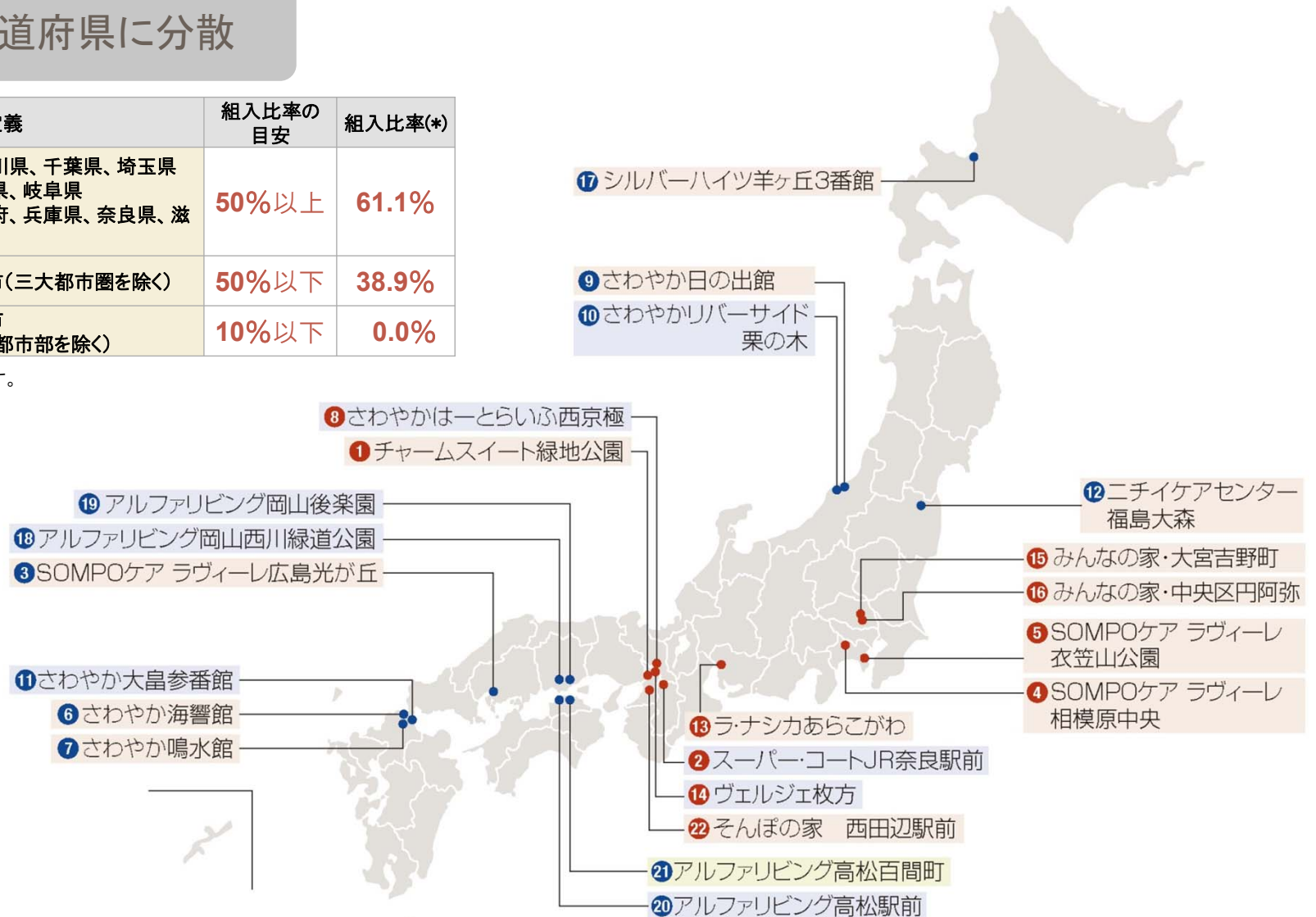


# ポートフォリオマップ(2017年10月末時点)

## 保有物件は13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	61.1%
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	38.9%
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%

(\*)組入比率は取得価格を基準とします。



(注)赤丸は三大都市圏、青丸は中核都市部を示します。  
施設名の背景はオレンジが介護付有料老人ホーム、ブルーが住宅型有料老人ホーム、黄緑がサービス付き高齢者向け住宅を示します。





# 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	代表取締役社長 森 信介
設立年月日	1973年8月
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、介護事業、ヘルスケア事業、教育事業、保育事業、中国事業



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	東京都品川区東品川四丁目12番8号
代表者	代表取締役社長 遠藤 健
設立年月日	1992年11月
資本金	5,095百万円
属性（上場市場）	SOMPOホールディングス株式会社（東証1部、証券コード：8630）の子会社
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、サービス付き高齢者向け住宅
親会社	SOMPOホールディングス株式会社



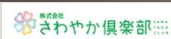
SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園



SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘



SOMPOケア ラヴィーレ 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
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、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、通所介護、訪問介護、居宅介護支援等
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 座小田 孝安
設立年月日	1981年4月
資本金	432百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、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



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	大阪府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
資本金	192百万円
属性（上場市場）	上場会社（東証JASDAQスタンダード、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

「第二の我が家」

スーパー・コート

会社名	株式会社スーパー・コート
本店所在地	大阪府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 健策
設立年月日	1995年5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/高齢者住宅の運営・管理、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
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
資本金	50百万円
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、高齢者マンションの企画、設計、施工、アドバイザー、マンション管理・運営、仲介売買賃貸



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 宮澤 裕一
設立年月日	1998年1月
資本金	390百万円
属性（上場市場）	総合警備保障株式会社（東証1部、証券コード：2331）の子会社
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）	穴吹興産株式会社（東証1部、証券コード：8928）の子会社
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



会社名	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四丁目12番8号
代表者	代表取締役社長 遠藤 健
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
属性（上場市場）	SOMPOホールディングス株式会社（東証1部、証券コード：8630）の子会社
事業概要	有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業
親会社	SOMPOホールディングス株式会社



そんぼの家  
西田辺駅前



# オペレーター居室数ランキング

順位 (注1)	会社名	介護付き有料老人ホーム		住宅型有料老人ホーム		他の高齢者住宅		合計(注2)	
		件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数	件数	居室数
1位	SOMPOホールディングス(注3)	291	18,110	3	91	133	7,744	448	26,421
2位	A社	251	13,338	55	3,224	3	159	311	16,739
3位	ニチイ学館	139	8,473	2	100	6	238	425	13,793
4位	B社	125	7,912	43	2,705	-	-	168	10,617
5位	C社	68	5,568	32	2,940	-	-	101	8,520
6位	D社	17	1,147	9	174	15	321	165	7,739
7位	E社	39	2,283	60	3,821	1	81	105	6,239
8位	F社	9	630	1	26	8	150	272	5,692
9位	G社	73	4,651	5	386	4	191	92	5,457
10位	H社	8	228	8	197	90	4,911	109	5,381
11位	I社	18	1,691	14	1,097	2	163	51	4,929
12位	ウチヤマホールディングス(注4)	43	3,146	15	921	-	-	80	4,823
13位	J社	34	1,697	3	106	92	3,011	129	4,814
14位	K社	50	3,525	8	467	5	273	68	4,373
15位	L社	13	3,533	43	824	-	-	56	4,357
16位	ALSOKグループ(注5)	46	2,165	4	148	6	215	139	4,192
17位	M社	38	1,759	7	165	8	293	158	4,156
18位	N社	27	2,127	-	-	14	1,073	73	3,794
19位	O社	3	290	-	-	1	20	21	3,510
20位	P社	-	-	-	-	108	3,357	108	3,357
21位	スーパー・コート	16	1,037	27	1,958	1	59	44	3,054
22位	チャーム・ケア・コーポレーション	36	2,511	3	280	-	-	39	2,791
23位	Q社	3	111	4	102	5	192	59	2,732
24位	R社	26	1,457	-	-	-	-	92	2,663
25位	S社	21	2,052	-	-	6	494	28	2,573
26位	T社	5	379	23	2,016	2	166	30	2,561
27位	U社	7	290	8	182	6	175	63	2,456
28位	V社	20	1,596	9	479	5	296	39	2,443
29位	シダー	41	2,370	-	-	-	-	44	2,415
30位	W社	7	2,183	-	-	-	-	7	2,183

(注1) 合計の居室数の降順に記載しています。

(注2) 合計には認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を含みます。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞

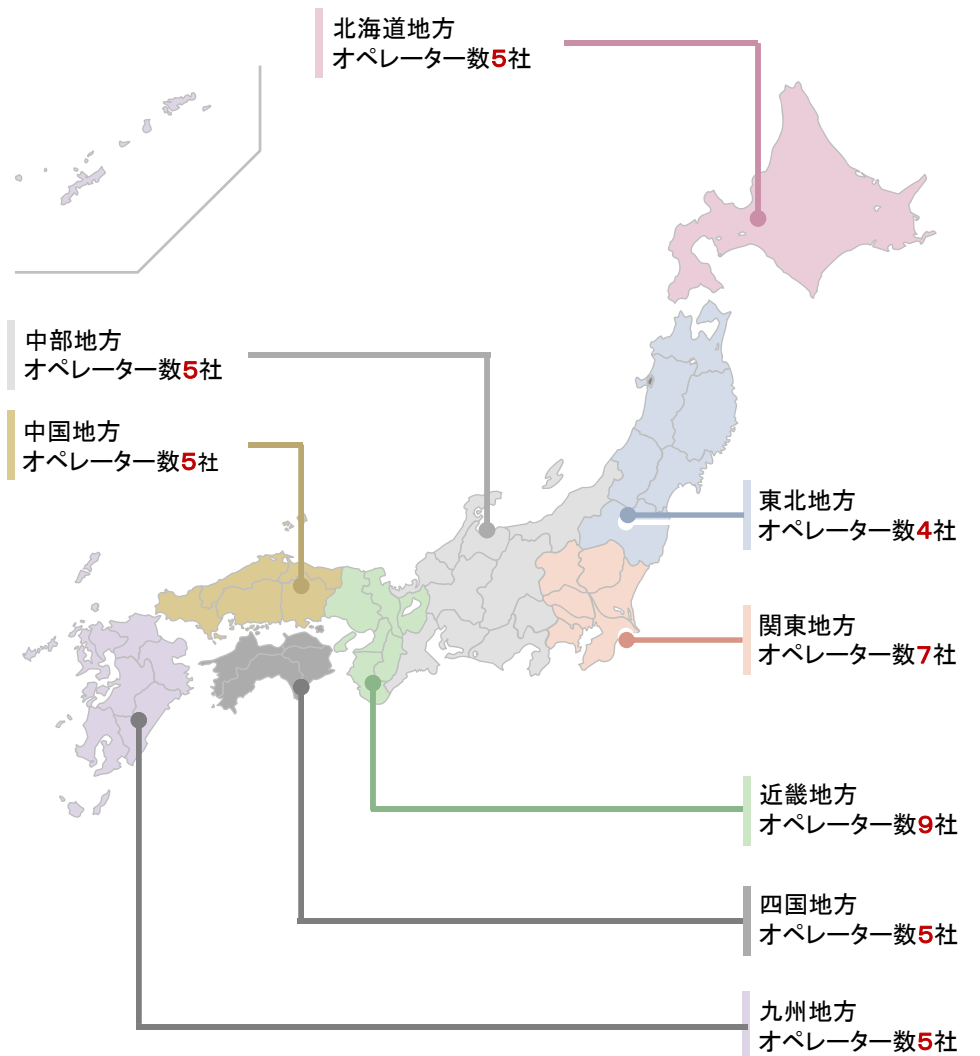
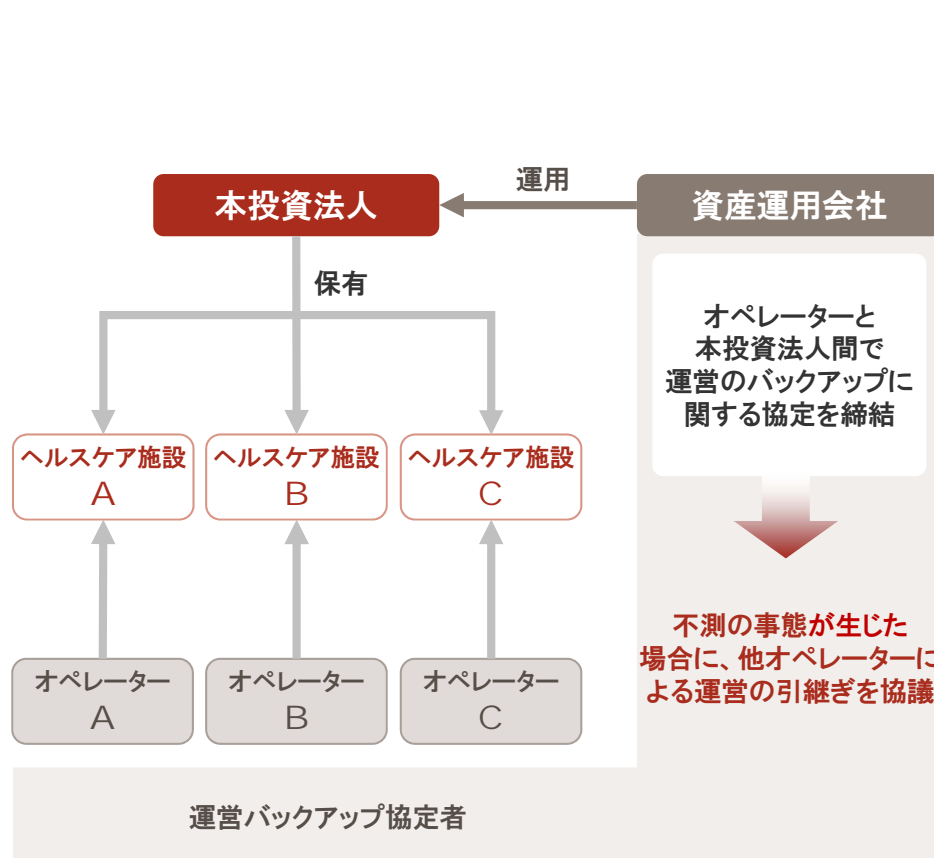
(注3) 各数値はSOMPOケアメッセージ、SOMPOケアネクストの合算です。

(注4) ウチヤマホールディングスはさわやか倶楽部の親会社です。

(注5) 各数値はウイズネットの数値です。



# 運営のバックアップに関する協定





# 期末鑑定評価額(2017年10月末時点)

物件名称	鑑定 評価機関	'17/10期末 鑑定評価書の概要							'17/4期末 鑑定 評価額 (百万円)	差額 ('17/10期末 - '17/4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	353	356	5.7	349	5.5	5.9	22	353	-
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	日本不動産研究所	1,230	1,240	5.2	1,210	5.0	5.4	69	1,230	-
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	大和不動産鑑定	1,750	1,770	4.9	1,740	4.7	5.1	88	1,750	-
チャームスイート緑地公園	大和不動産鑑定	3,060	3,100	4.6	3,040	4.4	4.8	144	3,060	-
さわやか海響館	日本不動産研究所	899	907	5.3	890	5.1	5.5	50	899	-
さわやか鳴水館	日本不動産研究所	813	819	5.3	807	5.1	5.5	47	813	-
さわやかはーとらいふ西京極	大和不動産鑑定	1,190	1,200	5.0	1,180	4.8	5.2	60	1,210	▲20
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定	1,600	1,610	5.2	1,590	5.0	5.4	85	1,590	+ 10
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	谷澤総合鑑定所	2,060	2,080	4.8	2,050	4.9	5.0	100	2,060	-
ラ・ナシカあらこがわ	谷澤総合鑑定所	1,430	1,440	5.1	1,430	5.2	5.3	74	1,430	-
さわやか日の出館	大和不動産鑑定	921	933	5.0	916	4.8	5.2	47	939	▲18
さわやかリバーサイド栗の木	大和不動産鑑定	324	330	5.0	322	4.8	5.2	17	324	-
さわやか大畠参番館	大和不動産鑑定	355	360	5.1	353	4.9	5.3	18	355	-
スーパー・コートJR奈良駅前	谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	5.0	1,740	5.1	5.2	91	1,750	-
みんなの家・大宮吉野町	谷澤総合鑑定所	779	787	4.9	776	5.0	5.1	39	799	▲20
みんなの家・中央区円阿弥	日本不動産研究所	859	869	4.9	848	4.7	5.1	44	903	▲44
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定	1,340	1,350	4.9	1,330	4.7	5.1	70	1,330	+ 10
アルファリビング岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定	789	803	4.5	783	4.3	4.7	37	789	-
アルファリビング岡山後楽園	大和不動産鑑定	672	684	4.6	667	4.4	4.8	32	672	-
アルファリビング高松駅前	大和不動産鑑定	641	653	4.6	636	4.4	4.8	30	641	-
アルファリビング高松百間町	大和不動産鑑定	628	635	4.7	625	4.5	4.9	31	627	+ 1
そんぽの家 西田辺駅前	谷澤総合鑑定所	741	749	4.7	738	4.8	4.9	36	741	-
<b>合計</b>		<b>24,184</b>	<b>24,445</b>	<b>-</b>	<b>24,020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,243</b>	<b>24,265</b>	<b>▲81</b>



# 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	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	SOMPOケア ラヴィーレ 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	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) <sup>(注1)</sup>	353	1,230	1,750	3,060	899
NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	8.5	7.2	7.6	7.4	8.0
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	5	10	10	15	7
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	S/3F	RC/7F	RC/5F	RC/B1・5F	RC/6F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,964.68	4,133.82	3,732.95	5,329.73	2,694.42
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	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(%) <sup>(注5)</sup>	100.0	80.0	67.5	98.4	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) <sup>(注6)</sup>	16.4	16.4	16.4	20.8	16.4

(注1) 鑑定評価額は、2017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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 減価償却費は2017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) 残存契約期間は2017年10月31日時点のものです。





# 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	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園	ラ・ナシカ あらこがわ
					
所在地	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) <sup>(注1)</sup>	813	1,190	1,600	2,060	1,430
NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	8.1	8.1	9.0	5.5	5.8
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	7	6	10	16	17
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	RC/B1・6F	RC/6F	RC/5F	RC/B1・5F	S/4F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,553.67	2,459.19	2,925.25	4,265.88	3,590.40
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	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(%) <sup>(注5)</sup>	100.0	100.0	68.2	86.5	99.0
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	株式会社シダー
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	16.4	16.4	16.4	16.9	10.4

(注1) 鑑定評価額は、2017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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 減価償却費は2017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) 残存契約期間は2017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 大畠参番館	スーパー・コート JR奈良駅前	みんなの家・ 大宮吉野町	みんなの家・ 中央区円阿弥
所在地	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 北区大畠一丁目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	埼玉県さいたま市中央 区円阿弥五丁目5番 17号
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	JR埼京線「北与野」駅 約2.4km
取得価格(百万円)	773	266	289	1,569	740	838
不動産鑑定評価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	921	324	355	1,750	779	859
NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	6.2	6.4	6.5	5.8	5.3	5.3
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	8	3	4	17	7	8
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	S/3F	S/4F	S/3F	RC/7F	RC/4F	RC/3F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,674.37	1,349.39	1,411.78	5,057.07	1,800.03	1,963.03
居室数(室)	50	33	50	155	33	51
入居率(%) <sup>(注5)</sup>	100.0	92.3	92.0	86.4	78.7	58.8
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	株式会社ウイズネット
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	17.1	17.1	17.1	21.7	19.3	26.4

(注1)鑑定評価額は、2017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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)減価償却費は2017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)残存契約期間は2017年10月31日時点のものです。



# ポートフォリオ一覧④

物件名	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	そんぽの家 西田辺駅前
						
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	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	大阪府大阪市阿倍野 区西田辺町一丁目1番 21号
交通アクセス	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	大阪市営地下鉄御堂 筋線「西田辺」駅 徒歩約2分
取得価格(百万円)	1,200	730	610	605	605	710
不動産鑑定評価額 (百万円) <sup>(注1)</sup>	1,340	789	672	641	628	741
NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	5.9	5.1	5.3	5.1	5.2	5.1
減価償却費(百万円) <sup>(注3)</sup>	8	7	4	6	6	5
構造/階数 <sup>(注4)</sup>	RC/3F	RC/7F	RC/4F	RC/6F	RC/10F	RC/9F
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	7,267.56	2,124.16	2,128.44	1,848.06	1,929.16	2,095.79
居室数(室)	109	53	45	43	50	42
入居率(%) <sup>(注5)</sup>	90.0	81.8	95.8	88.6	88.8	97.6
オペレーター	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	SOMPOケアメッセージ 株式会社
残存契約期間(年) <sup>(注6)</sup>	18.1	17.7	17.7	17.7	17.7	9.4

(注1)鑑定評価額は、2017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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)減価償却費は2017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)残存契約期間は2017年10月31日時点のものです。



# 2017年10月期の物件個別収支一覧

(単位:千円)

物件名称	当期(2017年5月1日~2017年10月31日)									
	不動産賃貸 事業収益 (注1)	不動産賃貸事業費用								NOI (注2)
		外注委託費	水道光熱費	租税公課	損害保険料	修繕費	減価償却費	その他		
ニチケアセンター福島大森	7,807	147	-	852	38	386	5,183	1,200	11,775	
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	15,808	575	-	2,873	84	1,902	10,372	-	34,769	
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	16,378	737	-	2,306	84	3,016	10,234	-	42,275	
チャームスイート緑地公園	21,362	1,238	-	4,515	115	-	15,493	-	72,881	
さわやか海響館	9,756	608	-	1,824	81	-	7,241	-	25,930	
さわやか鳴水館	11,661	571	-	2,810	120	185	7,974	-	24,814	
さわやかはーとらいふ西京極	9,477	846	-	1,731	55	150	6,694	-	30,481	
ヴェルジェ枚方	24,516	601	-	1,871	62	11,765	10,215	-	31,298	
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	21,402	921	-	3,972	102	-	16,406	-	50,631	
ラ・ナシカあらこがわ	20,126	645	-	2,283	82	-	17,116	-	37,789	
さわやか日の出館	26,702	389	-	1,888	55	16,000	8,368	-	8,216	
さわやかリバーサイド栗の木	4,668	133	-	948	28	-	3,557	-	8,807	
さわやか大島参番館	5,326	151	-	834	28	-	4,311	-	9,665	
スーパー・コートJR奈良駅前	22,203	1,373	-	3,004	108	-	17,718	-	46,305	
みんなの家・大宮吉野町	9,409	539	-	1,808	44	-	7,016	-	20,250	
みんなの家・中央区円阿弥	13,216	588	378	2,195	47	1,217	8,788	-	20,963	
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	15,703	600	-	6,177	145	-	8,781	-	35,317	
アルファリビング岡山西川緑道公園	9,872	375	-	1,823	46	-	7,626	-	18,635	
アルファリビング岡山後楽園	6,288	322	-	1,618	46	-	4,301	-	16,525	
アルファリビング高松駅前	8,153	366	-	1,295	43	-	6,448	-	15,558	
アルファリビング高松百間町	9,020	355	-	1,672	44	-	6,947	-	15,928	
そんぼの家 西田辺駅前	8,196	354	-	1,700	51	1,040	5,049	-	17,517	
<b>合計</b>	<b>697,552</b>	<b>297,062</b>	<b>12,445</b>	<b>378</b>	<b>50,008</b>	<b>1,519</b>	<b>35,662</b>	<b>195,847</b>	<b>1,200</b>	<b>596,338</b>

(注1)各物件の「不動産賃貸事業収益」については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2)NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

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。



# 2017年10月期の貸借対照表

	2017年4月期		2017年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動資産</b>	1,611	7.6%	1,693	8.0%
現金及び預金	1,163		1,223	
信託現金及び信託預金	431		447	
その他の流動資産	16		22	
<b>固定資産</b>	19,658	92.4%	19,524	92.0%
<b>有形固定資産</b>	19,593	92.1%	19,457	91.7%
建物等(信託財産含む)	11,644		11,508	
土地(信託財産含む)	7,949		7,949	
<b>無形固定資産</b>	42	0.2%	42	0.2%
信託借地権	40		40	
その他の無形固定資産	2		1	
<b>投資その他の資産</b>	21	0.1%	24	0.1%
敷金及び保証金	10		10	
長期前払費用	11		14	
<b>資産合計</b>	21,269	100.0%	21,218	100.0%

	2017年4月期		2017年10月期	
	金額 (百万円)	比率	金額 (百万円)	比率
<b>流動負債</b>	2,501	11.8%	2,814	13.3%
営業未払金	55		59	
短期借入金	500		500	
1年内返済予定の長期借入金	1,800		2,100	
未払金	54		63	
前受金	85		85	
その他の流動負債	5		5	
<b>固定負債</b>	8,230	38.7%	7,930	37.4%
長期借入金	7,500		7,200	
預り敷金及び保証金	730		730	
<b>負債合計</b>	10,731	50.5%	10,744	50.6%
<b>出資総額(純額)</b>	10,288	48.4%	10,229	48.2%
出資総額	10,504		10,504	
出資総額控除額	▲ 215		▲ 275	
<b>剰余金</b>	249	1.2%	244	1.2%
<b>純資産合計</b>	10,538	49.5%	10,473	49.4%
<b>負債純資産合計</b>	21,269	100.0%	21,218	100.0%



# 2017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	'17/4期末 投資口数	'17/10期末 投資口数	投資口数 の増減	'17/10期末 割合*
個人・その他	36,048	38,649	2,601	51.79%
金融機関	22,470	19,266	▲ 3,204	25.81%
都市銀行	-	-	-	0.00%
地方銀行	1,518	1,160	▲ 358	1.55%
信託銀行	17,261	14,737	▲ 2,524	19.75%
生命保険会社	286	286	-	0.38%
損害保険会社	-	-	-	0.00%
その他金融	3,405	3,083	▲ 322	4.13%
その他国内法人	12,404	12,280	▲ 124	16.45%
外国人	2,624	2,978	354	3.99%
証券会社	1,086	1,459	373	1.95%
合計	74,632	74,632	-	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	'17/4期末 投資口数	投資口数 の増減	'17/10期末 投資口数	'17/10期末 割合*
1	株式会社大和証券グループ本社	7,600	-	7,600	10.18%
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	5,336	1,110	6,446	8.64%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	5,472	▲ 1,014	4,458	5.97%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,701	217	1,918	2.57%
5	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	4,035	▲ 2,577	1,458	1.95%
6	福井県医師信用組合	745	400	1,145	1.53%
7	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	1.34%
8	大阪信用金庫	887	-	887	1.19%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	850	-	850	1.14%
10	ウエノヤビル株式会社	654	39	693	0.93%
合計		28,280	▲ 1,825	26,455	35.45%

\* 小数第3位を四捨五入



# IR活動報告／インデックス組入れ情報

## 継続的なIR活動を各地で実施

開催月	イベント名	開催場所
2016年11月	ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2016	東京
2016年12月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	大阪
2016年12月	第5期機関投資家向け決算説明会	東京
2017年1月	第5期個人投資家向け運用報告会	東京
2017年2月	東証IRフェスタ2017	東京
2017年6月	ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー	福岡
2017年6月	第6期機関投資家向け決算説明会	東京
2017年7月	第6期個人投資家向け運用報告会	東京
2017年10月	ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2017	東京

ヘルスケア施設関連事業者対象特別セミナー(於:福岡)



ARES・東証 共催 個人投資家のための Jリートフェア2017



## インデックス組入れ情報

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





# IRスケジュール

IRスケジュール

・決算期 4月／10月

・証券コード 3308

	11月	12月	1月	2月	3月	4月
決算発表		● 10月期決算発表				決算期
分配金支払			● 10月期分配金支払い開始			
資産運用報告書			● 10月期資産運用報告書発送			

	5月	6月	7月	8月	9月	10月
決算発表		● 4月期決算発表				決算期
分配金支払			● 4月期分配金支払い開始			
資産運用報告書			● 4月期資産運用報告書発送			



# ホームページのご案内 (http://www.nippon-healthcare.co.jp/)

運用不動産の詳細やIRメール配信サービス等をご提供しております。

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

お問い合わせ | サイトマップ | ENGLISH

文字サイズ 標準 大きく

日本ヘルスケアアートの概要 | 日本ヘルスケアアートの特徴 | 保有施設 | 財務情報 | IR情報

高齡化社会における社会インフラである「ヘルスケア施設」への投資

ニッポンに、心強い未来を。

日本ヘルスケア投資法人(本投資法人)は、日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、高齡化社会における社会インフラであるヘルスケア施設に投資し成長を促すことで、国民生活の長期的な安心基盤の形成に寄与し、日本に心強い未来をもたらすことを目指します。また、本投資法人は、ヘルスケア施設への社会的需要の高まりを背景に、厳選したヘルスケア施設に分散して投資を行うことで、投資主への中長期的な安定的な分配金の支払いを目指します。

ヘルスケア施設とは? | ヘルスケアリートとは? | 保有施設のご案内 | 投資主優待 | 運営事業者紹介

証券コード 3308

- ・ヘルスケア施設とは?
- ・ヘルスケアリートとは?
- ・保有施設のご案内
- ・投資主優待
- ・運営事業者紹介

分配金情報	ファンド最新データ	最新決算資料
平成29年6月19日時点 <b>確定</b> 平成29年4月期(第6期) <b>4,143</b> 円 支払い開始日: 平成29年7月18日 <b>予想</b> 平成29年10月期(第7期) <b>4,100</b> 円 <b>予想</b> 平成30年4月期(第8期) <b>4,100</b> 円 (注) 分配金には利益経費分配金を含みます。	平成29年10月31日時点 保有物件数 <b>22</b> 物件 取得価格合計 <b>19,318</b> 百万円 稼働率 <b>100.0%</b>	平成29年7月18日現在 ① 決算短信 (PDF:463KB) ② 決算説明会資料 (PDF:3.7MB) / 訂正 ③ 資産運用報告書 (PDF:4.9MB) ④ 有価証券報告書 (PDF:2.2MB) ⑤ 決算説明会スライド

お知らせ

平成29年11月30日 お知らせ 2017年10月末の稼働率をアップしました。

平成29年11月28日 リリース 金利スワップ契約の締結に関するお知らせ (100KB)

平成29年10月31日 お知らせ 2017年9月末の稼働率をアップしました。

平成29年10月26日 リリース 倉庫の借入に関するお知らせ (107KB)

平成29年10月20日 リリース 投資主等特別会の開催決定に関するお知らせ (252KB)

平成29年9月29日 お知らせ 2017年8月末の稼働率をアップしました。

平成29年9月28日 リリース 倉庫運用会社における重要な使用人の異動に関するお知らせ (95 KB)

株価情報 2017年12月15日 15:00現在

取引値 **162,900**

前日比 **+400** 出来高 **258**

チャート 日足 週足 年足

※ 出来高は20分遅れの表示です  
 ※ 情報の遅延、転用、複製、商用利用等の一切を固く禁じます

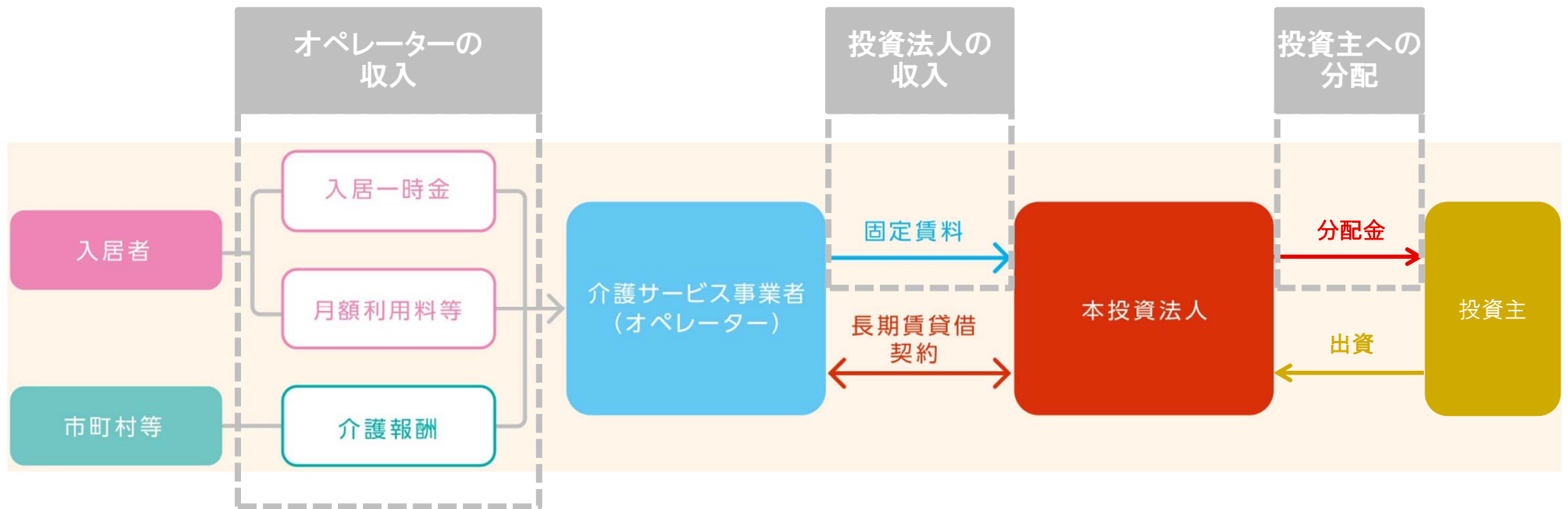
IRメール配信サービス

## IRメール配信申込フォーム

最新リリースや稼働率等の配信サービス



# 安定したキャッシュフローの構造





# 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  
日本ヘルスケア投資法人(NHI)  
へのセムポート出資＞  
NHIの発行済み投資口数の  
10.2%を保有

＜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

＜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

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
- SOMPOケアメッセージ

運用

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

＜大和証券グループ本社100%出資＞

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



AIP Healthcare Japan

# サポート



# 資産運用会社の概要①

## 会社概要

2017年12月1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	10名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	63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
協会会員等	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

## 役員

2017年12月1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	福島 寿雄
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	大谷 直也
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

## 資産運用を受託しているリート

2017年11月30日現在

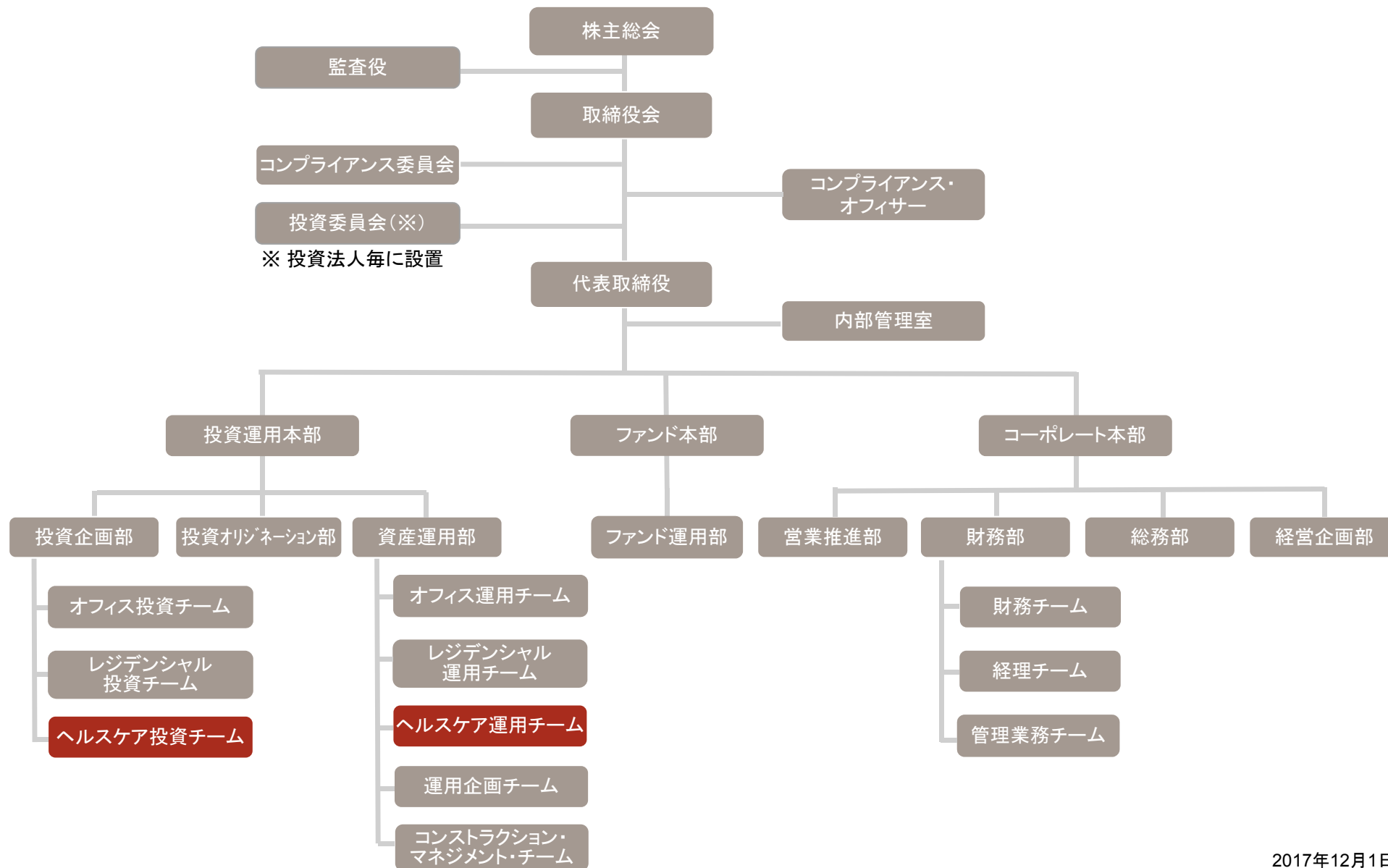
大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模:約4,693億円(54物件) <sup>(注)</sup>
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模:約1,056億円(68物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模:約193億円(22物件)

(注)匿名組合出資分は除きます。



# 資産運用会社の概要②

## 組織図



2017年12月1日現在





# メモランダム

