



ヘルスケア&メディカル投資法人

決算説明資料

2026年1月期（第22期）

2026年3月17日

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

証券コード：3455

エグゼクティブサマリー

1. 第22期（2026年1月期）ハイライト
2. 資産運用会社の株主異動（スポンサー体制強化）
3. 第22期（2026年1月期）取得資産の概要
4. 第22期リファイナンス

I 決算概要

1. 第22期の主な指標
2. 第22期実績
3. 第22期分配金の増減要因
4. 第23期及び第24期の業績予想
5. 第23期及び第24期予想分配金の増減要因
6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

II 成長戦略

1. 成長戦略
2. 外部成長戦略
3. 本投資法人の外部成長の実績
4. 病院案件の取組み
5. 内部成長戦略
6. 本投資法人の内部成長の実績
7. 財務戦略

III ポートフォリオの運用状況

1. ポートフォリオハイライト
2. 継続鑑定評価
3. 含み益の推移
4. 長期安定的なキャッシュフロー

IV ESGの取組み

1. マテリアリティ
2. トピックス

V ヘルスケア業界を取り巻く環境

1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）
2. ヘルスケア施設の需要と供給
3. 地域包括ケアシステム
4. 地域医療構想
5. 高齢者向け施設・住宅の種類

VI Appendix

エグゼクティブサマリー

1. 第22期（2026年1月期）ハイライト

第22期取組み

- 東急不動産・京阪神ビルディングの2社が新たにスポンサーに参画、主要スポンサーは5社体制に
- 既存パイプラインの中から新たに3物件を37億円で取得
- サブテナントの賃上げやグリーンリース導入への取組み等、施策の積上げにより着実な内部成長を実現
- 金利環境や固定化コストを勘案、変動金利でのリファイナンスにより資本コストを削減

業績

- 営業収益 : 2,634百万円 (予想比△1百万円、前期比+86百万円)
- 当期純利益 : 1,057百万円 (予想比+12百万円、前期比+40百万円)
- 1口当たり分配金 : 3,286円 (予想比+36円 (+1.1%)、前期比+122円 (+3.9%))
- 1口当たりNAV : 140,872円 (前期末比+1,790円 (+1.3%))

運用状況

- 既存物件の鑑定評価額合計は増加 (前期比+130百万円)
- 今期取得物件を含む期末時点の含み益は131億円、含み益率は15.6%
- 稼働率は第21期同様に、第22期中も100%を維持

財務状況

- 期末時点の有利子負債は総額465.7億円、全額ソーシャルファイナンスによる調達
- LTVは総資産ベースで52.5% (前期比+1.8pt)、時価ベースで45.7% (同+1.6pt)

2. 資産運用会社の株主異動（スポンサー体制強化）①

NECキャピタルソリューションが東急不動産および京阪神ビルディングに株式を一部譲渡
 これにより、デベロッパーおよび不動産賃貸業のスポンサー2社が新たに加わり、スポンサーは5社体制に

異動前後の資産運用会社の株主構成

2025/10/13まで



2025/10/14以降



2.資産運用会社の株主異動（スポンサー体制強化）②

東急不動産及び京阪神ビルディングの2社を新たなスポンサーに迎え、中長期的な成長基盤を強化

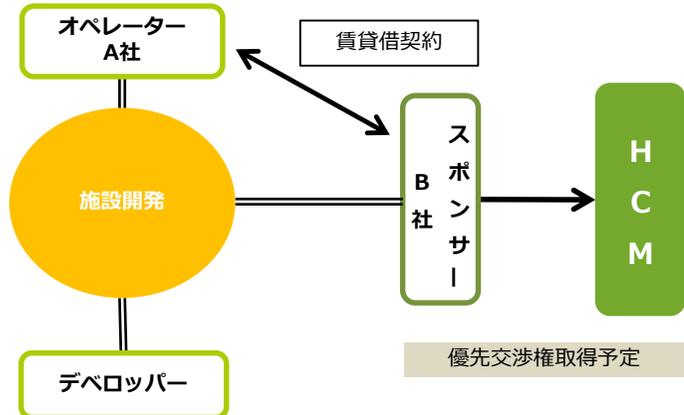
新スポンサー参画による3つの効果

- 01 **東急不動産の参画により、デベロップメント機能を強化 ⇒ 「開発案件」や「建替計画」の検討が可能に**
総合デベロッパーである東急不動産を新たにスポンサーに迎え、開発案件からの取得検討や、築年数が進んだ物件の建替計画の検討など、外部成長に向けた打ち手の幅が拡大
- 02 **新スポンサー2社の参画でウェアハウジング体制を拡充 ⇒ 新規物件取得の「確度」と「機動性」が強化**
東急不動産・京阪神ビルディングが、本投資法人への譲渡を前提とした一時保有（ウェアハウジング）機能を担うことで、新規物件取得の確度と機動性が強化
- 03 **スポンサーネットワークは2社が参画し強化 ⇒ 多様な投資機会へのアクセスが向上**
2社の参画により、スポンサー基盤は従来の枠組みに「不動産」領域の厚みが変わり、ヘルスケア施設を中心とした多様な投資機会へのアクセス向上が見込まれる

スポンサーによる開発イメージ

オペレーターA社の有料老人ホームの新規開発ニーズを補足。

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



京阪神ビルディングとの取組み

- チャームスイート夙川（匿名組合出資持分）の取得
- 2024年3月、本投資法人と京阪神ビルディングが共同でブリッジSPCへ匿名組合出資を実施



3. 第22期（2026年1月期）資産取得の概要

既存パイプラインから新たに3物件を37億円で取得

	星ヶ丘ドクターズビル 	サニーライフ船橋 	メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中 		
施設分類	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	合計 / 平均	
取得日	2025/9/1		2025/10/1		
取得先	NCSアールイーキャピタル株式会社	非開示	J A三井リース建物株式会社		
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	株式会社川島コーポレーション	株式会社ベネッセスタイルケア		
所在地	愛知県名古屋市	千葉県船橋市	東京都府中市		
取得価格 (百万円)	820	2,133	825		3,779
鑑定評価額 (百万円) (注1)	883	2,230	849		3,962
鑑定NOI 利回り	5.6%	4.9%	4.5%		5.0%
築年数 (注2)	20.8年	12.8年	23.2年	16.8年	

(注1) 「鑑定評価額」は2026年1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) 「築年数」は2026年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。

4. 第22期リファイナンス

第22期リファイナンス概要

リファイナンス対象借入れ

区分	金額 (億円)	金利 (注)	借入日	借入期間
長期	32.0	0.49%	2021年1月29日	5.0年
	7.0	0.54%	2022年3月30日	3.8年
	25.0	0.72%	2023年1月31日	3.0年
合計/平均	64.0	0.59%	-	4.1年

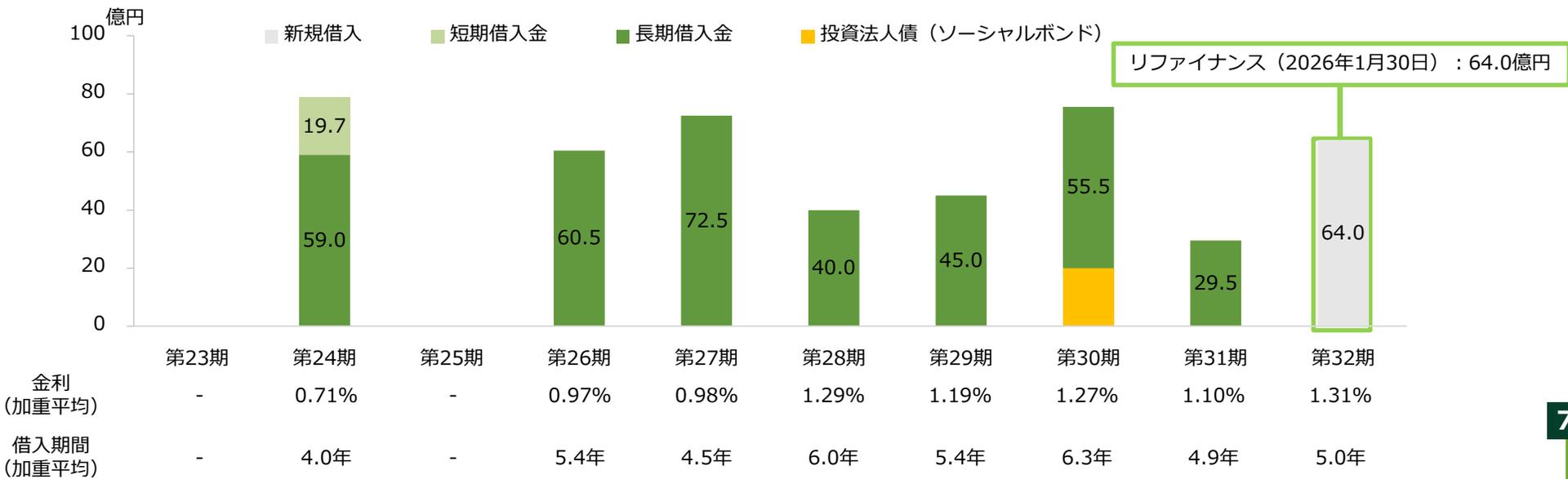
リファイナンス実施後

区分	金額 (億円)	金利 (注)	借入日	借入期間
合計/平均	64.0	変動 1.31%	2026年1月30日	5.0年

- 基本方針：長期固定を原則とするが、市場環境に応じて短期または変動金利での調達も検討
- 今回の調達：現在の金利環境や固定化コストを勘案し、変動金利での調達を実施
- 今後の方針：金利環境の状況により、機動的に固定化も検討していく

(注) 金利は、小数点第二位未満を四捨五入して表記しています。また、基準金利（全銀協1ヶ月日本円 TIBOR）に関しては2026年1月28日の0.85636%を採用し計算しております。

返済期限の分散状況



決算概要



1. 第22期の主な指標

()内は前期末比増減

Asset (資産の部)

保有物件数	57件 (+3物件)
取得価格合計	865億円 (+37億円)
鑑定評価額合計	973億円 (+40億円)
含み益	131億円 (+5億円)
平均鑑定NOI利回り	5.4% (±0pt)
稼働率	100.0% (±0pt)
固定賃料比率	100.0% (±0pt)
三大都市圏投資比率	82.4% (+0.80pt)
賃貸借契約平均残存年数	10.2年 (△0.4年)

Debt (負債の部)

有利子負債総額	465.7億円 (+37.5億円)
平均残存年数	3.0年 (+0.4年)
平均金利	1.08% (+0.11pt)
長期比率	83.1% (+0.80pt)
固定金利比率	75.7% (△21.6pt)
LTV (総資産ベース/ 時価ベース)	52.5%/45.7% (+1.8pt/+1.6pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

Equity (純資産の部)

時価総額合計	434億円 (+20億円)
1口当たり分配金	3,286円 (+122円)
利益超過分配金 ^(注) (出資の払戻しに相当)	344円 (+9円)
1口当たりNAV	140,872円 (+1,790円)

(注) 減価償却費相当額の20%を目処として行方分配金 (出資の払戻し) をいいます。

2. 第22期実績

第22期取得物件の賃料収入により営業収益が増加、1口当たり分配金は予想比36円増加を実現。

(単位：百万円)

	第21期 (2025年7月期)		第22期 (2026年1月期)			
	実績	予想 ^(注2)	実績	第21期比		予想比
				(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	
	(A)	(B)	(C)			
営業収益	2,547	2,635	2,634	+86	+3.4%	△1
営業費用	1,261	1,294	1,292	+30	+2.4%	△1
賃貸事業費用	895	917	912	+16	+1.9%	△5
(減価償却費)	602	618	619	+16	+2.8%	+1
一般管理費	366	376	380	+13	+3.7%	+3
営業利益	1,286	1,341	1,341	+55	+4.3%	+0
営業外収益	2	2	11	+8	+391.7%	+9
営業外費用	270	297	294	+23	+8.8%	△2
経常利益	1,017	1,046	1,058	+40	+4.0%	+12
当期純利益	1,017	1,045	1,057	+40	+4.0%	+12
1口当たり分配金(円)	3,164	3,250	3,286	+122	+3.9%	+36
利益分配金	2,829	2,906	2,942	+113	+4.0%	+36
利益超過分配金 (出資の払戻し) ^(注1)	335	344	344	+9	+2.7%	±0

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行方分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第22期予想(B)は2025年9月12日付「2025年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第22期実績(対第21期実績比)

(単位：百万円)

営業収益の差異(+86)

- 22期取得物件による賃料収入(+86)

営業費用の差異(+30)

- 賃貸事業費用(+16)
 - 管理業務費(+1)
 - 修繕費(△3)
 - 減価償却費(+16)
 - 信託報酬(+1)
- 一般管理費(+13)
 - 資産運用報酬(+5)
 - その他支払手数料(+7)

営業外収益の差異(+8)

- その他営業外収益(+8)

営業外費用の差異(+23)

- 支払利息(+19)
- 融資手数料(+4)

第22期実績(対予想比)

(単位：百万円)

営業費用の差異(△5)

- 修繕費未消化(△6)

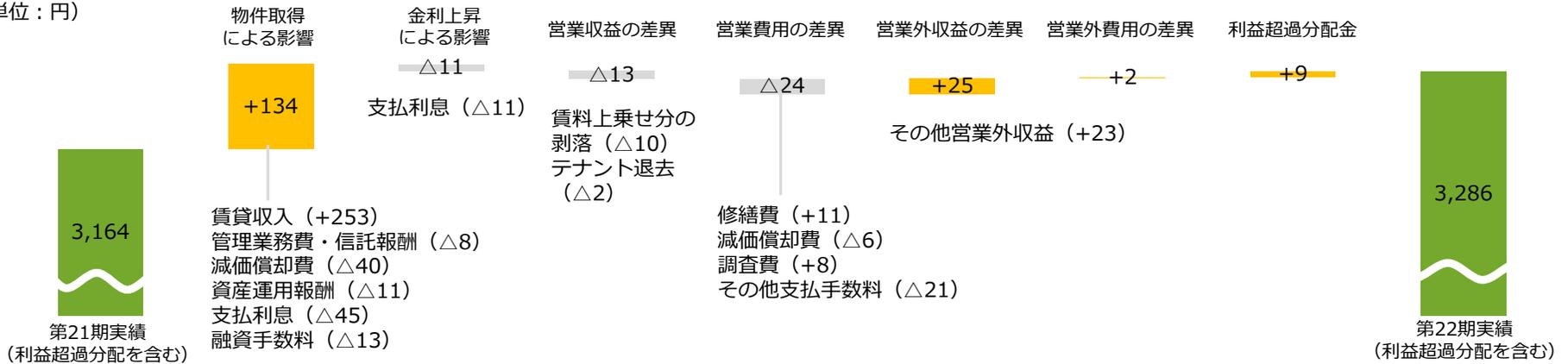
営業外費用の差異(△2)

- 支払利息(△2)

3. 第22期分配金の増減要因

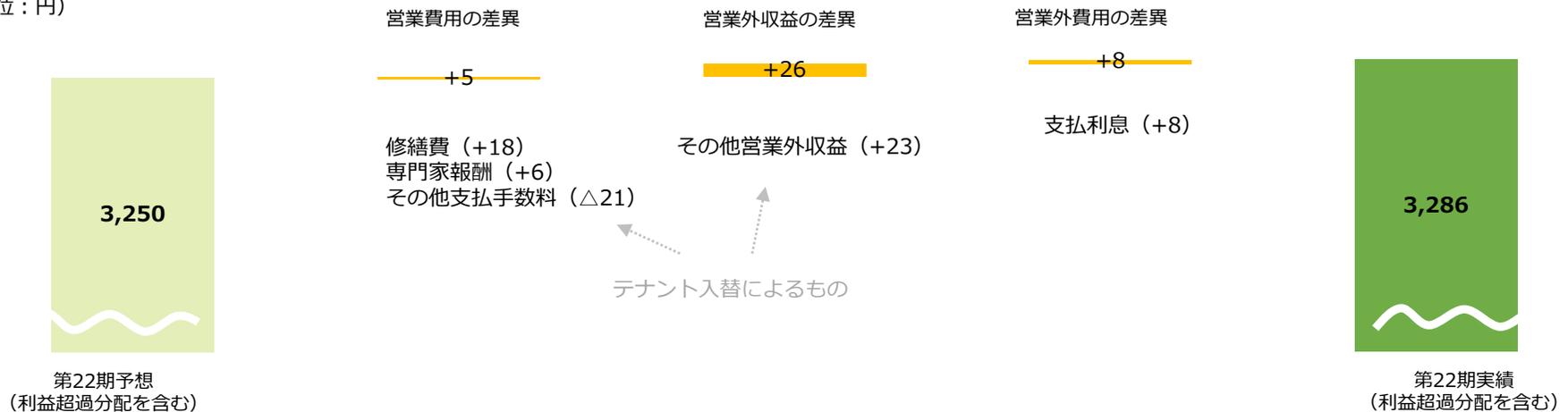
第22期分配金の増減要因（対第21期実績比）

(単位：円)



第22期分配金の増減要因（対予想比）

(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

4. 第23期及び第24期の業績予想

第22期取得物件の賃料収入が通期寄与する一方で、賃貸事業費用や金利上昇による支払利息の増加により減益を見込む。

(単位：百万円)

	第22期 (2026年1月期)	第23期 (2026年7月期)			第24期 (2027年1月期)	
	実績	前回予想 (注2)	予想(注3)	第22期比	予想(注3)	第23期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,634	2,657	2,656	+22	2,656	△0
営業費用	1,292	1,304	1,315	+23	1,316	+0
賃貸事業費用	912	923	930	+18	925	△4
(減価償却費)	619	621	624	+4	622	△1
一般管理費	380	381	385	+5	390	+5
営業利益	1,341	1,352	1,341	△0	1,340	△0
営業外収益	11	2	2	△8	4	+1
営業外費用	294	345	331	+37	346	+14
経常利益	1,058	1,009	1,011	△46	998	△13
当期純利益	1,057	1,008	1,010	△46	997	△13
1口当たり分配金(円)	3,286	3,150	3,160	△126	3,120	△40
1口当たり分配金 (利益超過分配金(出資の払戻し) (注1)を含まない)	2,942	2,805	2,812	△130	2,774	△38
利益超過分配金 (出資の払戻し) (注1)	344	345	348	+4	346	△2

(注1) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

(注2) 第23期前回予想(B)は2025年9月12日付「2025年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

(注3) 第23期予想(C)及び第24期予想(D)は2026年3月17日付「2026年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した予想値を記載しています。

第23期予想(対第22期実績比)

営業収益の差異(+22) (単位：百万円)

- 第22期取得資産による賃料収入(+22)

営業費用の差異(+23)

- 賃貸事業費用(+18)
 - 固都税(+10)
 - 修繕費(+1)
 - 減価償却費(+4)
- 一般管理費(+5)
 - 資産運用報酬(+6)

営業外費用の差異(+37)

- 支払利息(+38)

第24期予想(対第23期予想比)

営業費用の差異(+0) (単位：百万円)

- 賃貸事業費用(△4)
 - 修繕費(△2)
 - 減価償却費(△1)
- 一般管理費(+5)
 - 資産運用報酬(+2)
 - 調査費(△3)
 - 投資主総会費用(+7)

営業外収益の差異(+1)

- 銀行利息(+1)

営業外費用の差異(+14)

- 支払利息(+14)

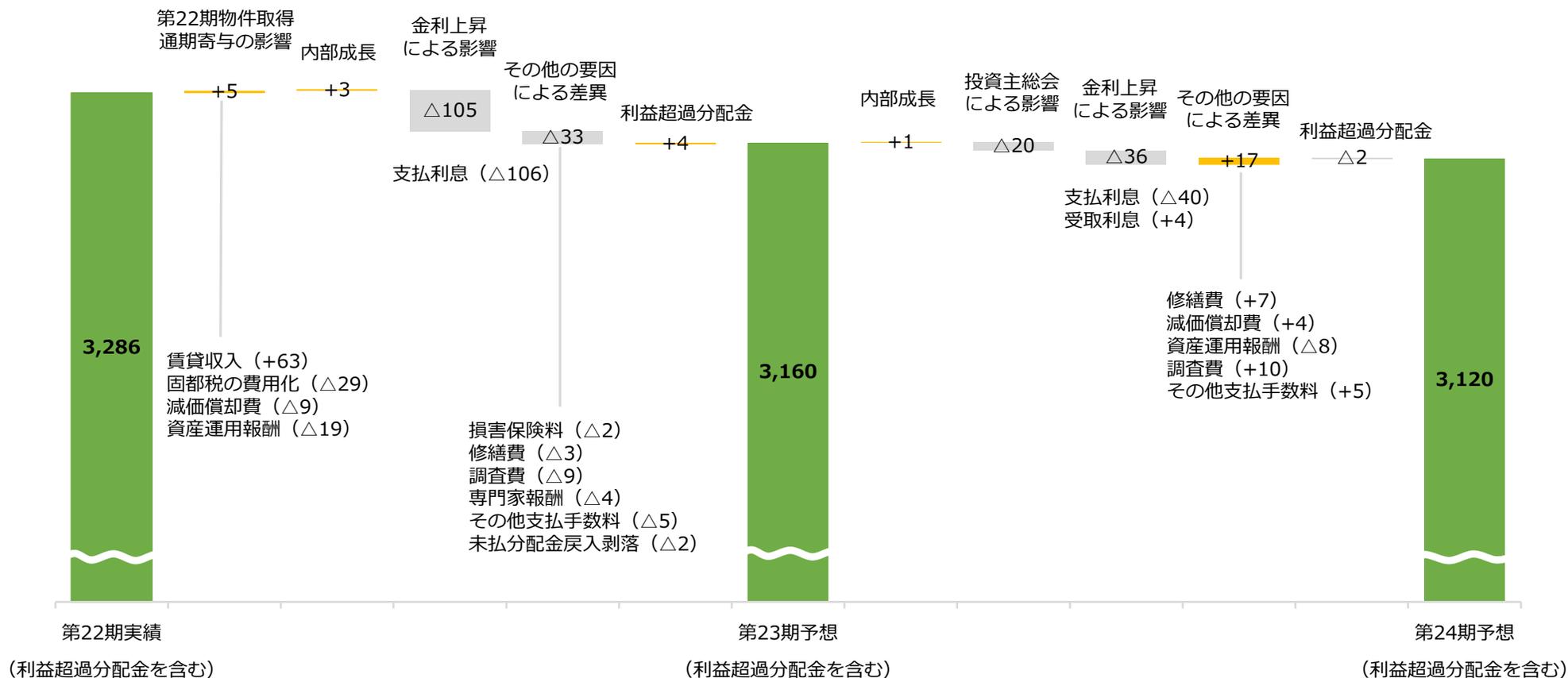
政策金利の想定シナリオ
 2026年4月 0.75% (+0.25%)
 2026年12月 1.00% (+0.25%)

5. 第23期及び第24期予想分配金の増減要因

第23期予想分配金の増減要因（対第22期実績比）

第24期予想分配金の増減要因（対第23期予想比）

(単位：円)



(注) 主要な差異要因のみ記載しています。

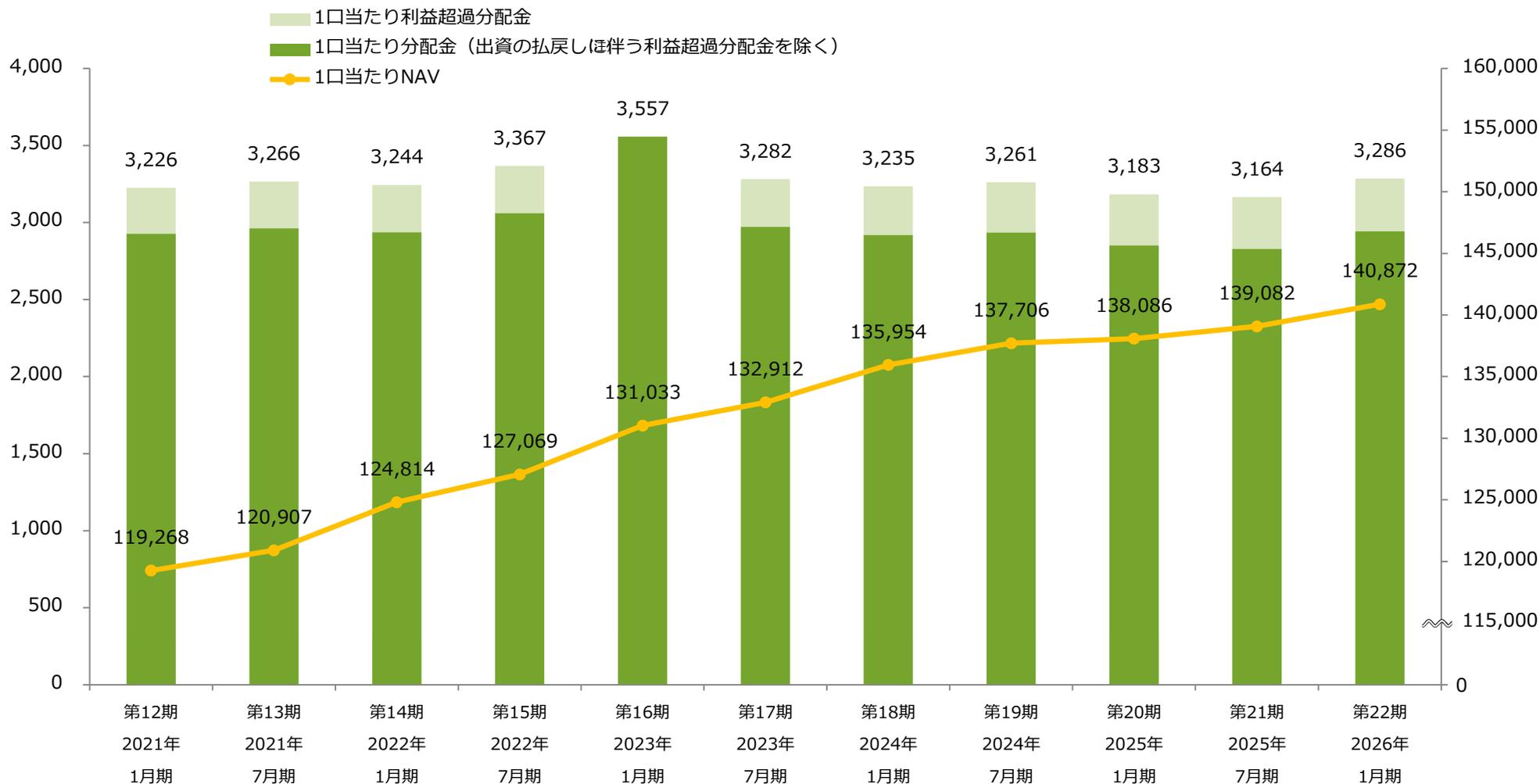
6. 1口当たり分配金／1口当たりNAVの推移

1口当たりNAVは10期連続増加

中長期的に安定的な分配金、並びにNAVの増大を通じて、投資主価値の向上を目指す

(分配金：円)

(1口当たりNAV：円)



(注) 減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金 (出資の払戻し) をいいます。

成長戦略



1. 成長戦略

当面の施策

外部成長

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

内部成長

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

財務戦略

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

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

2. 外部成長戦略（パイプラインの状況）

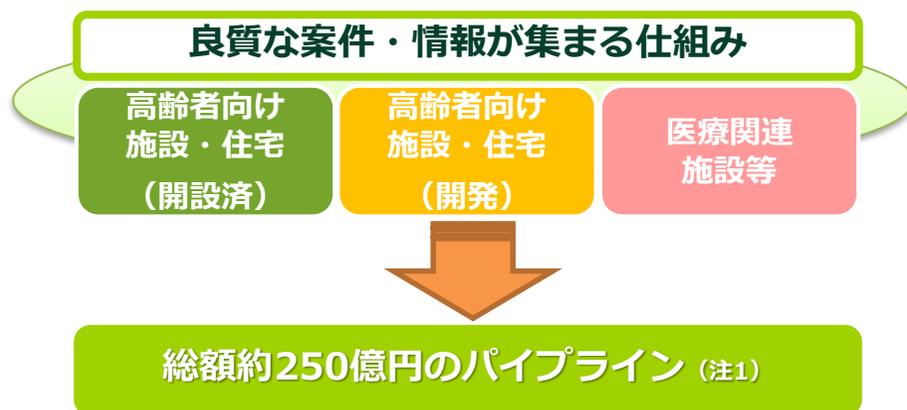
物件情報の着信状況

- ヘルスケア不動産の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本投資法人は物件情報が集まりやすい
- 物件情報の着信件数は直近3年間で約2倍に増加し、**スポンサーネットワーク拡充を背景に案件の質も向上**
- ヘルスケア専門リートの目利き力により、優良物件を組み入れ、継続的な外部成長を実現

パイプラインの活用

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

パイプラインの積み上げ状況



(注1) 本投資法人は、上記物件の取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものでもありません。

	第22期末時点の ポートフォリオ	パイプライン物件
平均償却後利回り	4.0%	4.0%
三大都市圏比率	82.4%	85.3%
平均築年数(注2)	19.7年	10.2年

(注2) 2026年1月31日を基準として、ポートフォリオ物件については取得価格、パイプライン物件に関しては購入検討価格で加重平均で算出し、小数第1位未満を切り捨てています。

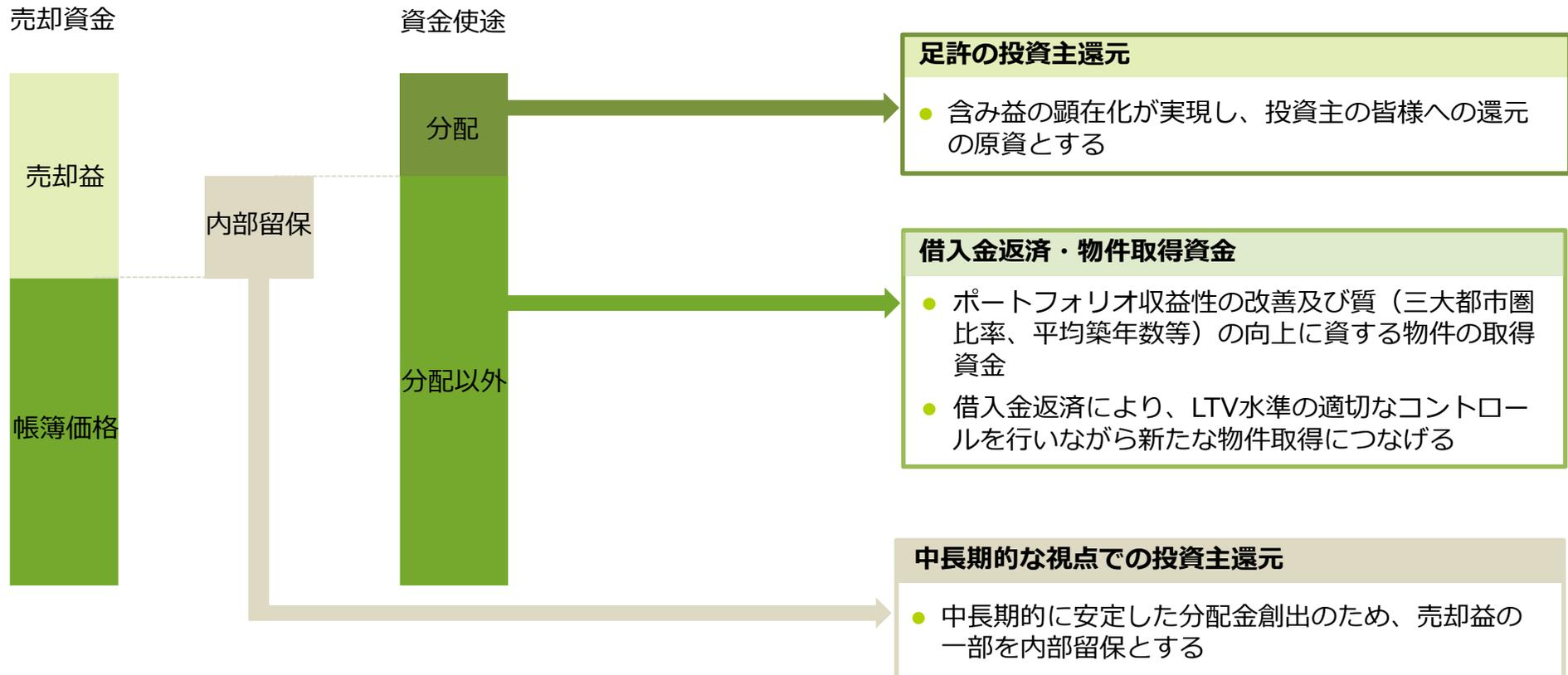
2. 外部成長戦略（物件入れ替え）

戦略的な物件入れ替え

背景

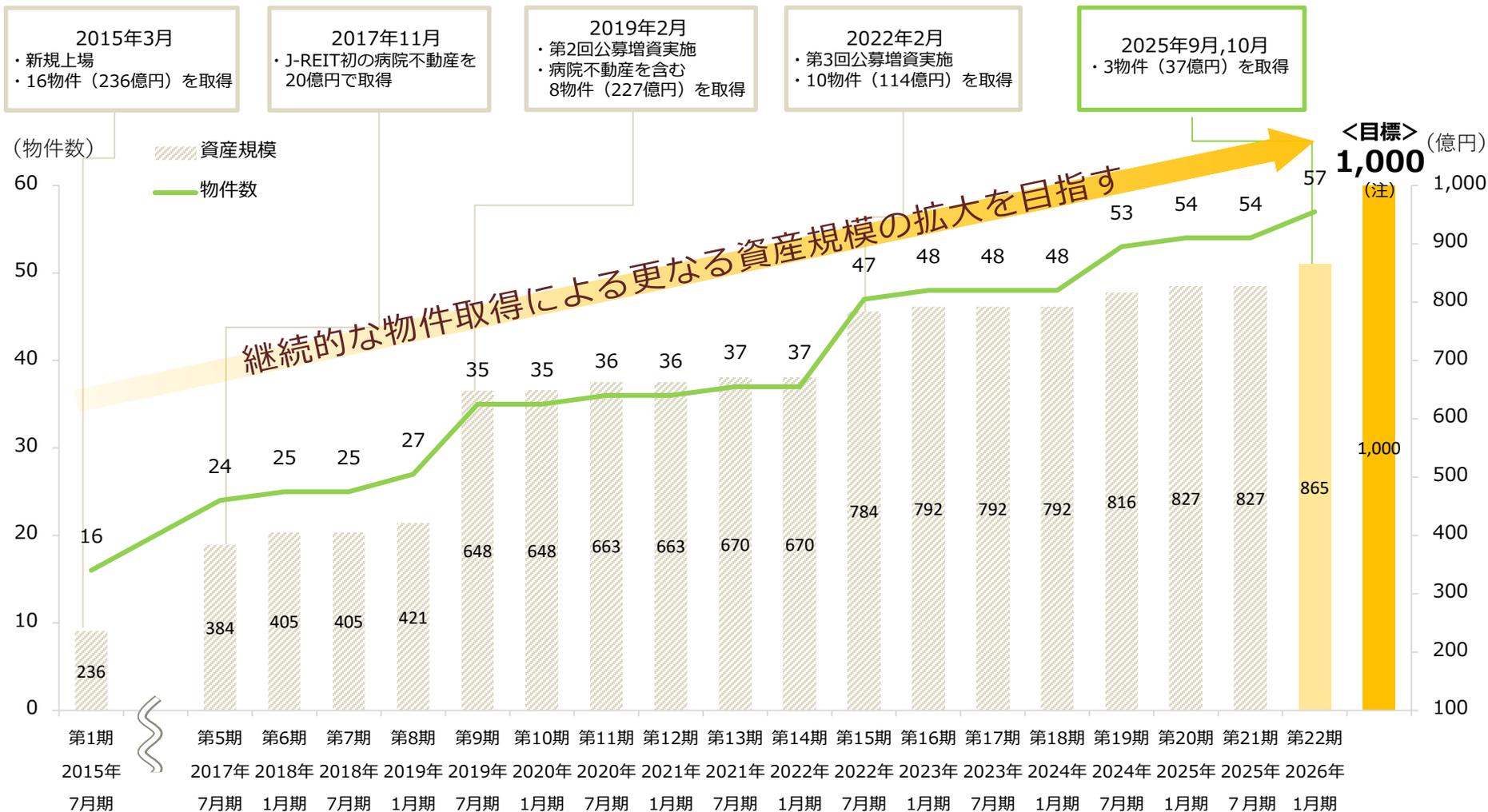
- 資本コストを意識した運用が求められる中、含み益の顕在化が求められる状況
- 上場して10年以上経過し、長期保有資産の買替特例制度を利用した内部留保の獲得が可能な物件の対象も拡大
- 物件ごとのパフォーマンスにも優劣がみられる

<売却資金活用イメージ図>



3. 本投資法人の外部成長の実績

資産規模と物件数の推移



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

4. 病院案件の取組み

運営にかかる事業環境等を見極めつつ、継続的に検討

運用方針

1

主な投資対象

- 経営の安定した病院の不動産
(地域医療構想の中で確たる役割が見込まれる病院)
⇔ 事業再生ファンドと異なる
- 医療モールや健診センター等も組入れ可能

2

「病院不動産ガイドライン」に準拠した運用体制

- 病院事業に精通した専門家を資産運用会社内に配置
- 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

3

投資比率

- 高齢者向け施設・住宅と合わせてポートフォリオの80%以上
- 病院不動産のみの上限は設定しない

4

市場拡大に向けての普及活動

- 医療関連団体(日本病院会等)の学会において、ヘルスケアリートの活用につき講演
- 金融庁・国土交通省等主催の医療・介護施設関連事業者向けセミナーに参加

リート投資(活用)の機会

- **病院不動産の市場規模**
 - 市場規模は約23兆円(注)で、ヘルスケア施設全体の過半(約51%)
 - 大半が医療法人等による自己保有
- **病院の主なニーズ**
 - 医療機能の強化を企図した建替え・増改築
 - 規模拡大のための増床やM & Aに際しての資金調達
 - 財務体質の強化、キャッシュフローマネジメント
 - 経営資源の本業への集中、不動産業務のアウトソーシング
 - 運営施設のブランドイメージの向上

(注) KPMGヘルスケアジャパン株式会社による2016年6月時点の試算値を基に資産運用会社にて計算した値です。

取組み事例



名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院)
所在地	大阪府豊中市
オペレーター	医療法人協和会
病床数	400床
取得価格	12,920百万円
備考	病院と老人ホームを合築した複合施設



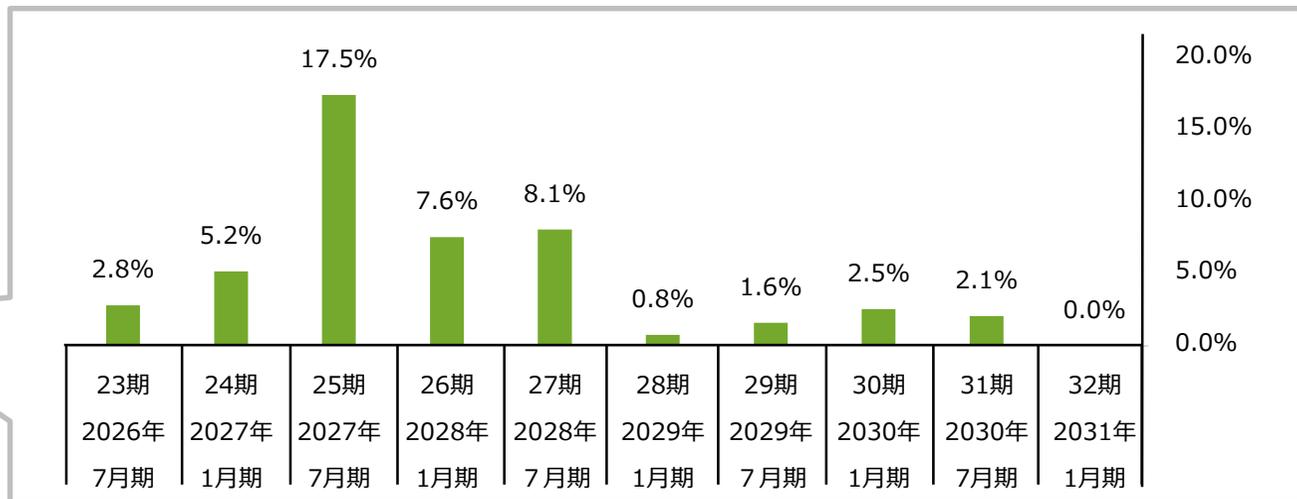
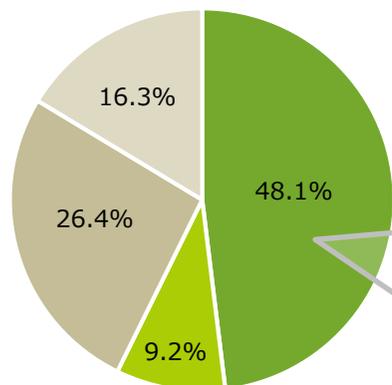
名称	新潟リハビリテーション病院
所在地	新潟県新潟市
オペレーター	医療法人愛広会
病床数	158床
取得価格	2,060百万円

5. 内部成長戦略

今後の賃料改定の機会（メインテナント契約改定スケジュール）

- ポートフォリオ全体に対して、今後5年間で賃貸契約の満了・改定を迎えるテナントが48.1%（注1）
- 持続的な内部成長機会の獲得のため、契約改定のタイミングでの賃料改定を含む契約条件の見直しを推進する

■ 1～5年 ■ 6～10年
■ 10年～20年 ■ 20年以上



内部成長機会の獲得に向けての重点取り組み施策

01 契約改定時における対応

- 契約改定時に物件毎の個別事情を勘案した交渉方針を策定し、賃上げやコスト負担区分の変更等の交渉を推進
- トリプルネットリース契約の物件は据え置きの方針（注2）
- メインテナントだけでなく、サブテナントに対しても、適宜交渉を実施

02 建物の適切なメンテナンス

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

03 複合施設や新タイプアセットの取得

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

（注1）上記のメインテナント賃貸契約の満了・改定を迎える割合は、メインテナントによる賃料をベースに算出しています。

（注2）本投資法人のトリプルネットリース契約の物件割合は賃料ベースで4.6%です。

6. 本投資法人の内部成長の実績

CAPEXによる賃料交渉

グリーンリース契約

- ▶ 今期1件の増額
首都圏/有料老人ホーム

投資額

年間賃料増加額

工事完了時期

640万円

66万円

2026年
5月

サブテナントへの賃料交渉

交渉結果

賃料改定
テナント数

年間賃料増加額

上昇率

3件

253万円

10.3%

● グリーンリース契約の経緯

- ▶ 期中管理担当部門がオペレーターと良好な関係を構築する中でLED化ニーズを把握
- ▶ オペレーターが抱えるエネルギー価格高騰という課題をLED化による省エネ化で解決
- ▶ オペレーターのニーズ対応と適切な交渉により賃料の増額を実現

● 賃料増額の経緯

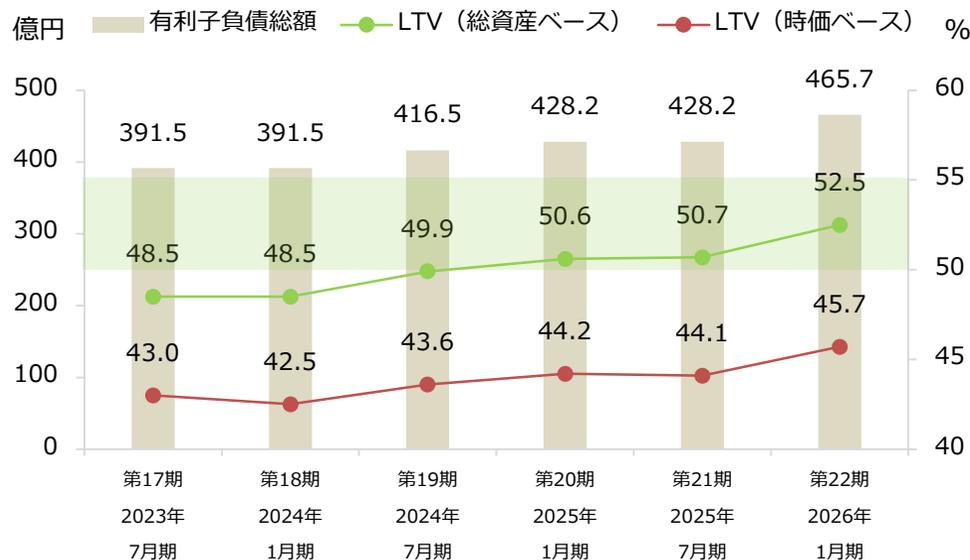
- ▶ オペレーターとの継続的な対話を通じ、賃貸借契約改定時およびテナント入替時の交渉により賃料増額を実現
- ▶ 今後も継続的な対話と賃料交渉を推進していく

7. 財務戦略①

取組み方針

- 財務の健全性と分配金への影響を踏まえた運営を継続
 - 当局の金融政策変更に伴う金利の変動に注視した財務マネジメント
 - 長期固定を原則とするが市場環境に応じて短期または変動金利での調達も検討
- レバレッジの活用
 - LTV水準を総資産ベース（55%）及び時価ベース（50%）を意識しながら適切なコントロールを継続

LTVと有利子負債総額の推移



有利子負債の状況

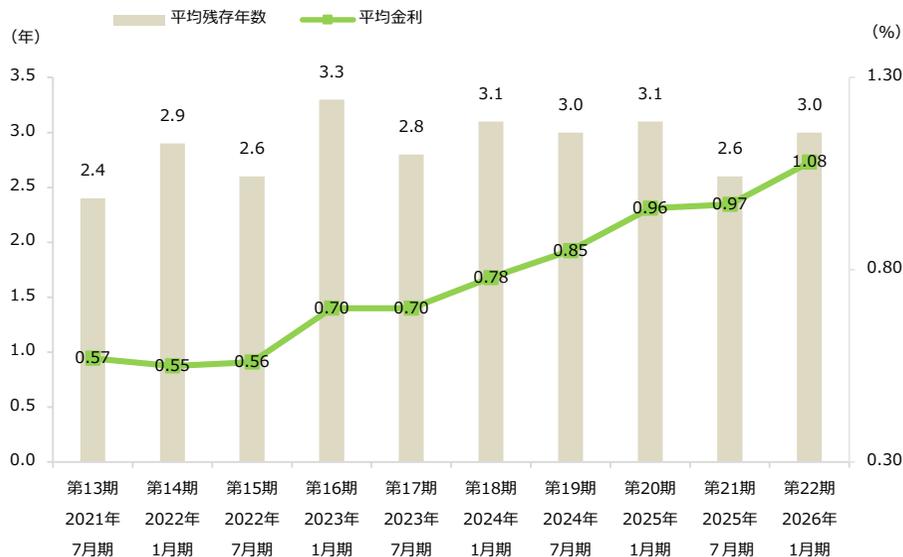
	第21期末 (2025年7月期)	第22期末 (2026年1月期)	増減
有利子負債総額 (億円)	428.2	465.7	+37.5
(うち、ソーシャルローン) (億円)	408.2	445.7	+37.5
(うち、ソーシャルボンド) (億円)	20.0	20.0	±0
平均残存年数 (年)	2.6	3.0	+0.4
固定金利比率 (%)	97.3	75.7	-21.6
LTV (総資産ベース) (%)	50.7	52.5	+1.8
LTV (時価ベース) (%)	44.1	45.7	+1.6
平均金利 (%)	0.97	1.08	+0.11

(注) 小数点第二位未満を四捨五入して表記しています。

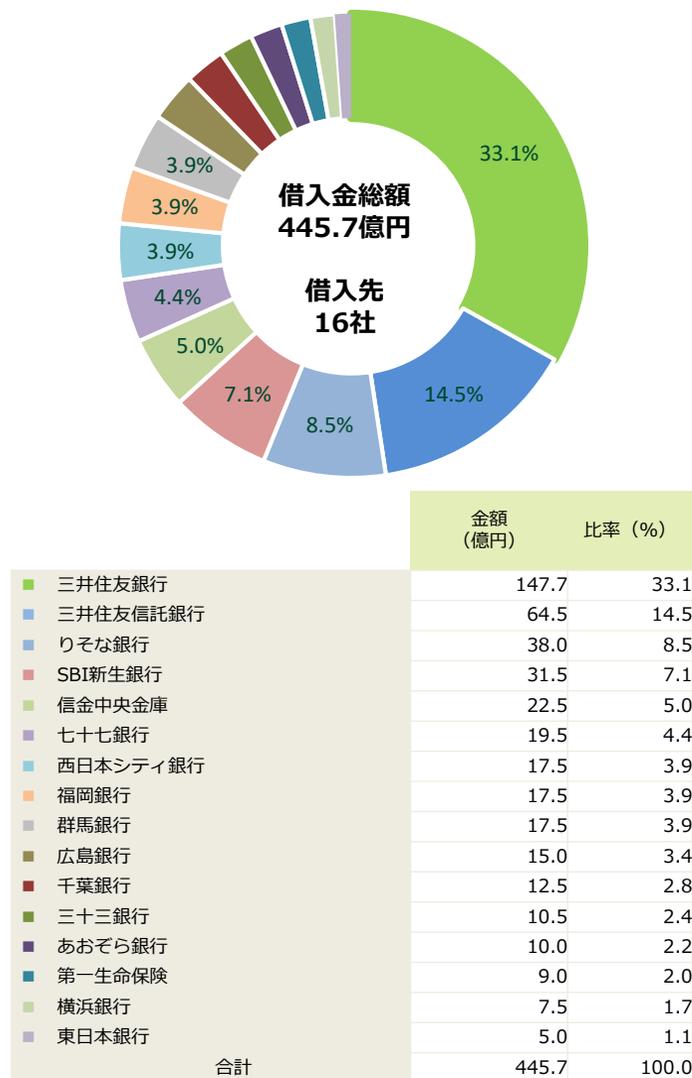
- LTVは50～55%を戦略的に活用するゾーンとし、基本的にこの範囲で運用
- 物件入替に伴い取得が売却に先行する場合には、LTVが一時的に55%程度に上昇する可能性があるが、恒常的な運用は想定しない
- 市場環境に応じて公募増資、物件売却、手許資金を活用し、LTV水準の引き下げを図る
- 総資産LTVを55%まで引き上げた場合の借入余力は約50億

7. 財務戦略②

平均残存年数及び平均金利の推移



借入先の分散状況



格付・フレームワーク評価の状況

信用格付業者	発行体格付 (アウトルック)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A+ (安定的)
外部評価機関	ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 (注)
株式会社日本格付研究所 (JCR)	Social 1(F) (最上位)

(注) 「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が作成したソーシャルボンド原則を受けた発行体又は借入人のソーシャルボンド発行又はソーシャルローン借入方針 (ソーシャルファイナンス方針) に対するJCRによる第三者評価をいいます。

ポートフォリオの運用状況

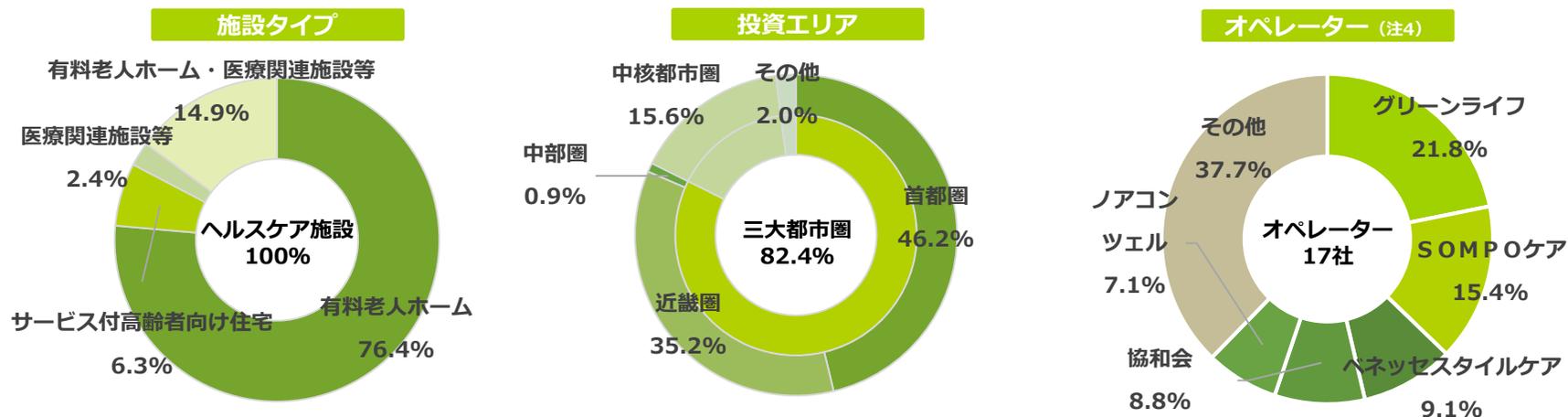


1. ポートフォリオハイライト

主要データ



分散状況 (注3)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2026年1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。

「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2026年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。

(注2) () は第21期末比です。

(注3) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。

2. 継続鑑定評価

継続鑑定評価概要

	第21期末	第22期末	前期比
物件数	54物件	57物件	+3物件
鑑定評価額	93,292百万円	97,384百万円 (93,422百万円)	+4,092百万円 (130百万円)
含み益	12,616百万円	13,119百万円	+502百万円

(注) () は第22期取得資産を除いて記載しています。

物件ごとの変動 (注1)

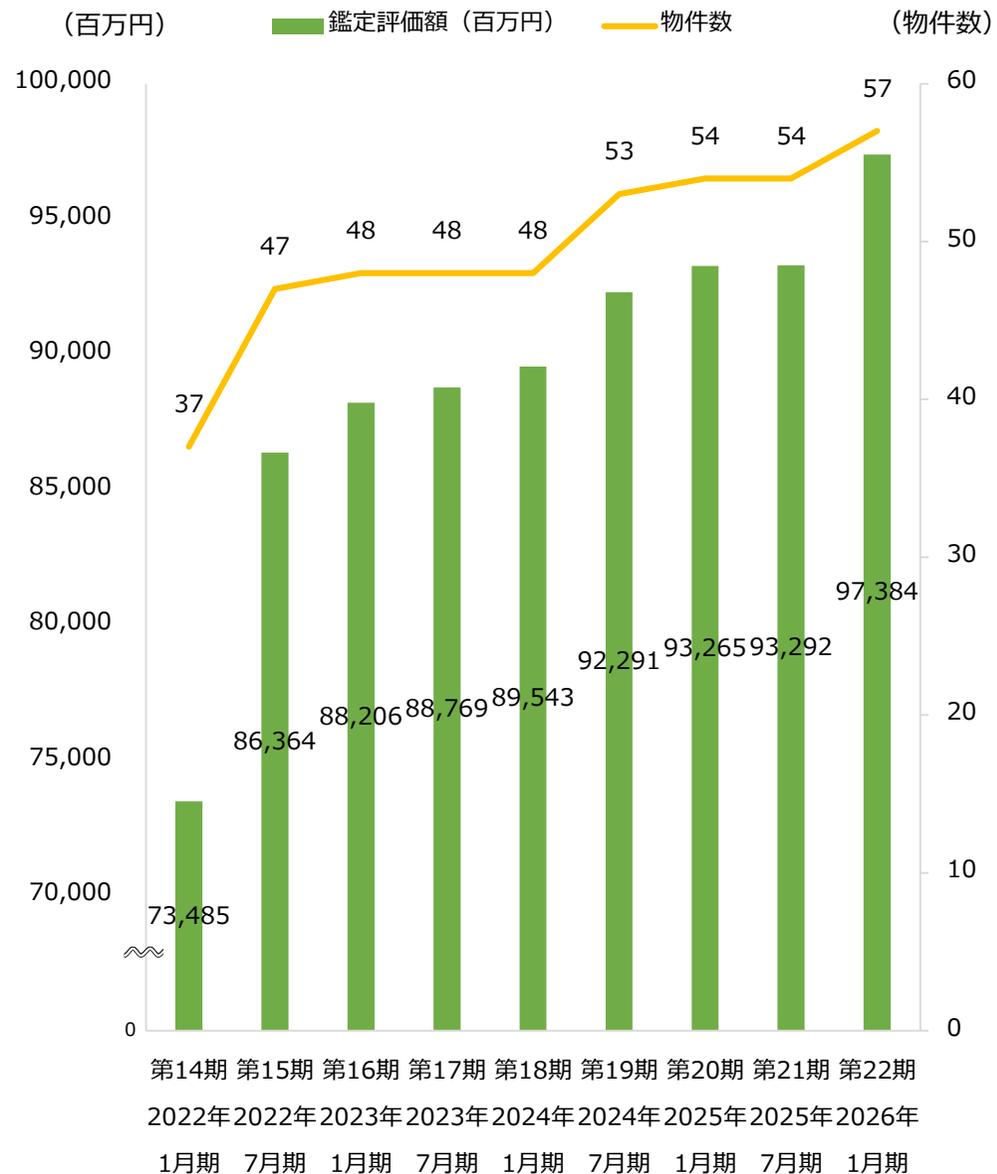
鑑定評価額

	(物件数)	
	第21期末	第22期末
上昇	7	13
維持	39	36
下落	8	5

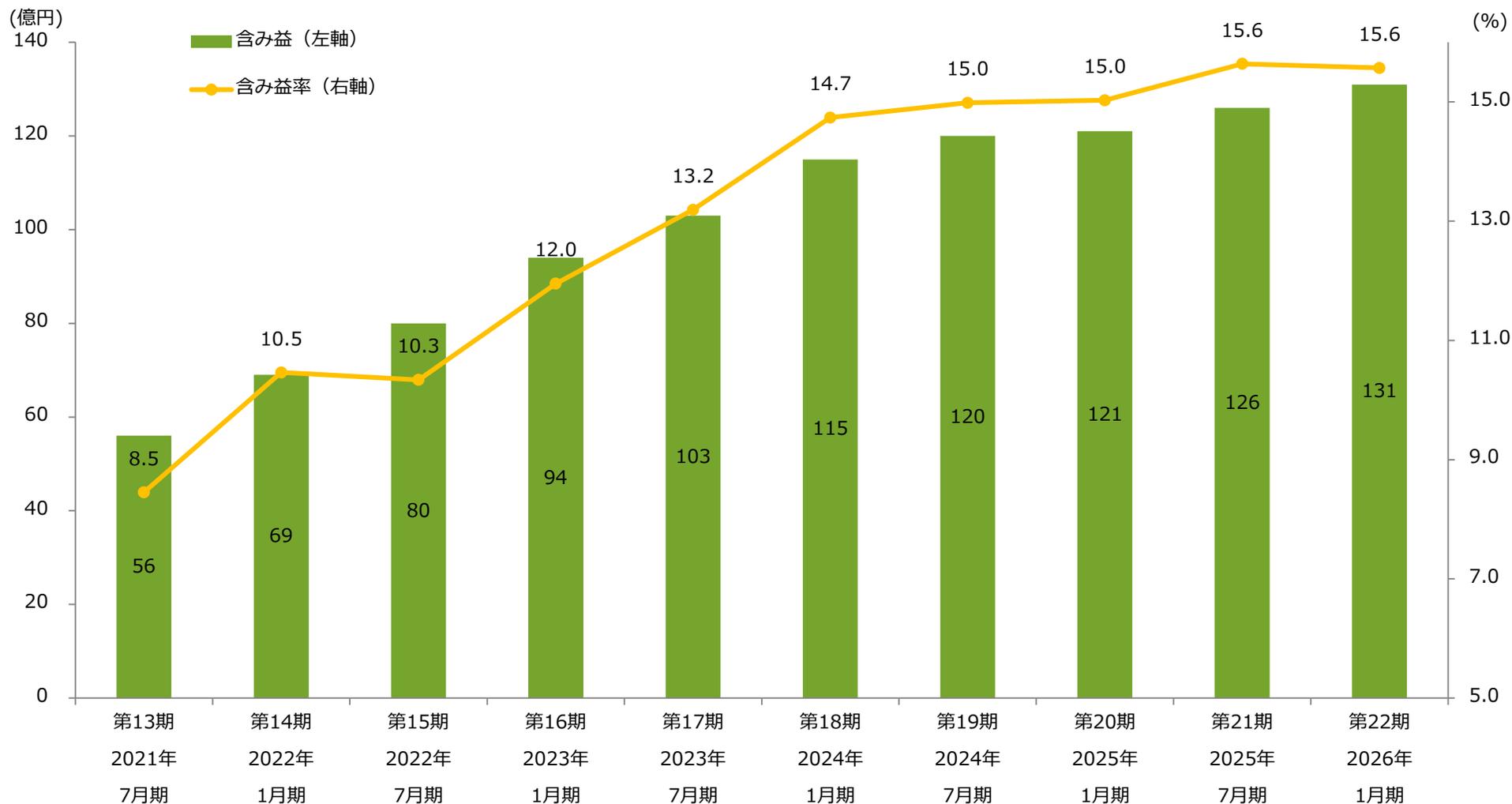
キャップレート (注2)

	(物件数)	
	第21期末	第22期末
低下	4	0
維持	50	54
上昇	0	0

(注1) 第22期取得資産を除いて記載しています。
(注2) 直接還元法の還元利回りを基準としています。



3. 含み益の推移



4. 長期安定的なキャッシュフロー①

ヘルスケア分野の知見を活かし、厳選したオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価

事業デュー・デリジェンスとモニタリングを通じて、
安定的なポートフォリオを構築

オペレーター

事業運営能力 経営の安定性

事業デュー・デリジェンス / モニタリング

- ◆ 定量面/定性面の評価分析
- ◆ 定期的な施設訪問・実査（施設長等との面談）

業歴・業容

財務内容

組織管理体制

事業モデル

コンプライアンス
(虐待防止への取組等)

人材確保・育成

本資産運用会社にヘルスケア業務推進部(注)を設置

ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価や、
ヘルスケア業界の調査・分析業務を所管

(注) 同部長は国土交通省がガイドラインで定める「ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している専門家」に該当しています。

厳選した優良オペレーター

- 業界大手のSOMPOケアやベネッセスタイルケア、シップヘルスケア傘下のグリーンライフをはじめ、豊富な実績と高い信用力を有するオペレーター17社
- 医療法人協和会は、7病院(2,425床)、4介護老人保健施設(入所495名)等を運営する大手医療法人

オペレーター上位(取得価格ベース) (注1)

オペレーター	総定員数(注2)	比率(%)
グリーンライフ株式会社	4,874名 (全国26位) (注3)	21.8
SOMPOケア株式会社	 29,778名 (全国1位)	15.4
株式会社ベネッセスタイルケア	 21,388名 (全国3位)	9.1
医療法人協和会	—	8.8

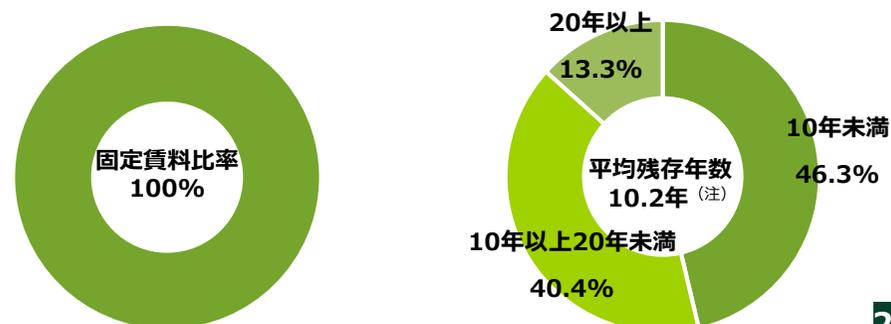
(注1) シップ千里ビルディングは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして取得価格を面積按分しています。

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

(注3) シップヘルスケアホールディングス全体の数字です。

長期安定的な賃料収入

- オペレーターとの間で原則賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

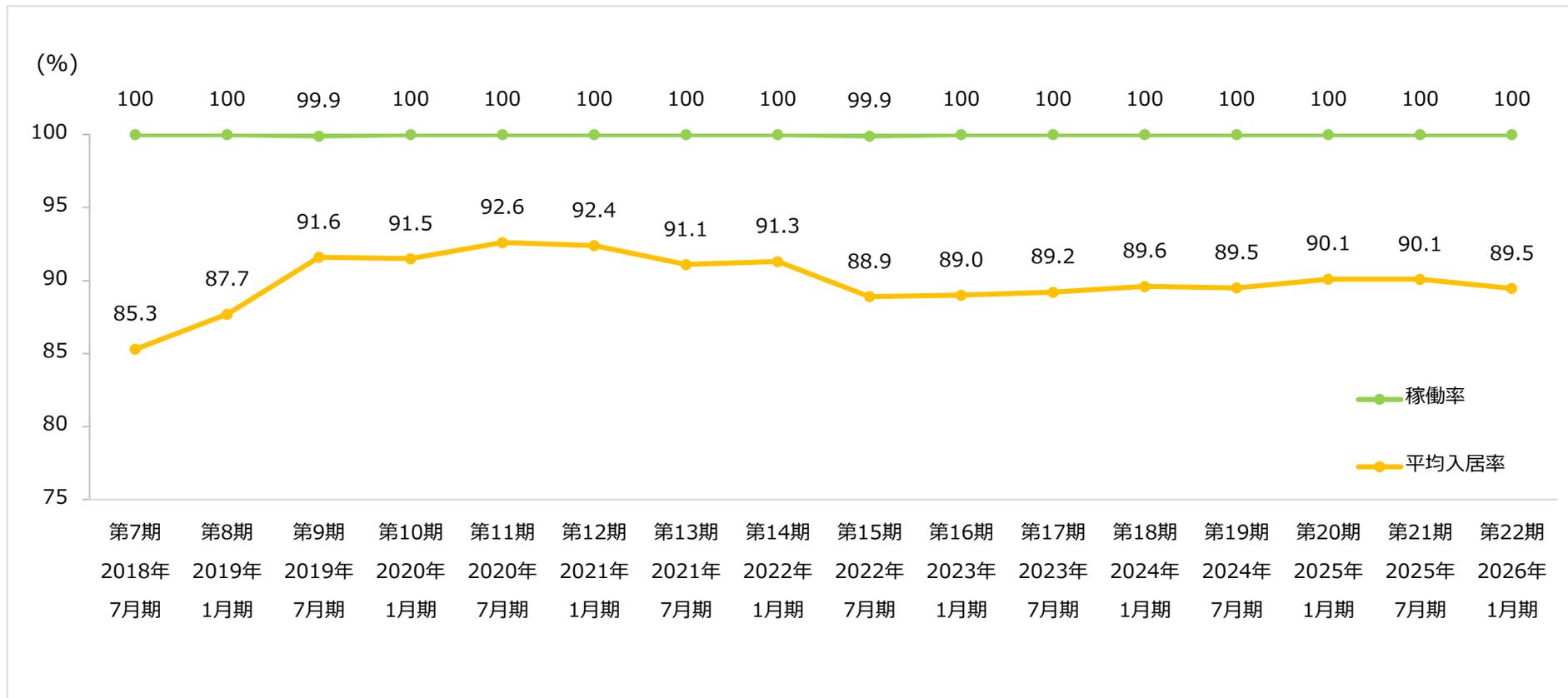


(注) 2026年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

4. 長期安定的なキャッシュフロー②

本投資法人の稼働率は上場来ほぼ100%、平均入居率も足元90%前後で推移

稼働率と平均入居率の推移



(注) 稼働率は、各決算期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。平均入居率は、高齢者施設・住宅について、オペレーターから提供を受けた重要事項説明書に表示された入居者数の合計を定員の合計で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ESGの取組み

IV

ESGに資する資産運用を通じた、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値向上への取組み

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 (Environment)	<ul style="list-style-type: none"> ・水資源の消費量の抑制 ・省エネルギーとCO2排出削減 ・気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス） ・廃棄物の管理と削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器の高効率化改修工事、給湯設備の高効率化改修工事（グリーンライフ守口）／廃フロンガスの再生処理（ハートランド川口明生苑）／グリーンリースの締結、LED化工事（神戸学園都市ビル）／断熱性能の高い部材・工法による屋根改修工事、騒音配慮型非常用発電機への更新（ニチイホーム西国分寺）／換気扇の高効率化更新工事（シップ千里ビルディング） ・急傾斜対策工事（はなことば追浜）、雨水対策工事（さわやか和布刈館）、地震被害に関する建物影響調査契約の締結 ・環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口） 	    
社会 (Social)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 ・介護施設の供給促進を通じた介護離職防止 ・介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 ・入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢 ・病院の老朽化対応・耐震化推進 ・ワークライフバランス、職員等の健康 	<ul style="list-style-type: none"> ・介護業務効率化システム「EGAO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山） ・オペレーターによる障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング） ・テナント（オペレーター）満足度調査の実施 ・本資産運用会社における従業員満足度調査、プレミアム・フライデーの継続実施、企業型確定拠出年金制度の導入、病気休暇の新設 	      
ガバナンス (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> ・意思決定の透明性 ・公正な取引（利益相反の適切な管理） ・各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離 ・コンプライアンス室と内部監査室の分離 ・利益相反を適切に管理するためにウェアハウジングルールの運用状況を外部の第三者が定期的に検証する態勢を構築 ・本資産運用会社における「お客さま本位委員会」での各部取組事例の共有と意見交換の継続 ・本資産運用会社にて毎月コンプライアンス勉強会を実施 	   

2. トピックス

環境 (Environment)

● 外部評価／環境認証

➢ GRESB

2022年度よりGRESBへ参加
2025年度はリアルエステイト評価において「1スター」及び「グリーンスター」、開示評価においては最上位の「Aレベル」評価を取得



➢ TCFD提言

2023年3月にTCFD（気候関連財務情報タスクフォース）への賛同を表明し、国内の賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入
2024年1月にTCFD提言に基づく開示を実施



➢ BELS評価（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS評価を取得
（ノアガーデン エル・グレイス、ノアガーデン シーズンベル）

➢ CASBEE認証（建築環境総合性能評価システム）

CASBEE認証取得済の物件を第19期に組入れ
（P Dハウス東大阪）

➢ DBJ Green Building認証（ヘルスケア版）

介護付有料老人ホームとしては第一号案件で4つ星を取得【シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）】



DBJ Green Building
2025

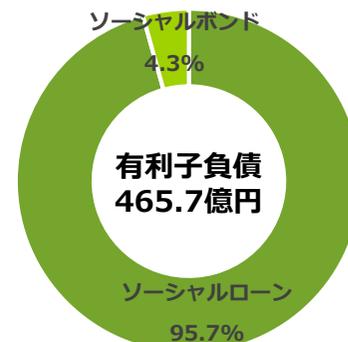
社会 (Social)

● ソーシャルファイナンス

- HCMの有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達（2026年1月末時点）

JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 最上位 Social 1(F)

ポジティブな社会的成果を生み出すインパクト投資の資金調達に対して、ソーシャル性と管理・運営・透明性の両面から判定して付与されるフレームワーク評価



ガバナンス (Governance)

- **お客さま本位の業務運営の実践 (Customer Comes First)**
 - 本資産運用会社内にお客様本位委員会を設置し、毎月定例開催
- **自律的なコンプライアンス体制の強化 (Compliance Comes First)**
 - 役職員の自律的なコンプライアンス意識の醸成・向上のため、毎月コンプライアンス勉強会を実施
- **コンプライアンス室と内部監査室の分離によるガバナンス強化**
 - 2025年4月1日から、コンプライアンスオフィサーが内部監査室長を兼務する体制を解消

ヘルスケア業界を取り巻く環境



1. 診療報酬・介護報酬の改定（2024年度）

前回改定では医療・介護の連携推進、従事者の処遇改善、DXなどの生産性の向上が焦点になり、2026年度はさらに物価・賃金の上昇等も踏まえたプラス改定が予定されています。

診療報酬改定の主なポイント（2024年度）

1. 賃上げ・基本料等の引き上げ（ベースアップ評価料の新設等）
2. 医療DXの推進（マイナ保険証の利用と活用を評価）
3. ポストコロナにおける感染症対策の推進（感染症対策の評価）
4. 同時報酬改定における対応（協力医療機関に関する体制整備）
5. 外来医療の機能分化・強化等（生活習慣病対策、処方等の評価）
6. 医療機能に応じた入院医療の評価（地域包括医療病棟の新設等）
7. 質の高い訪問診療・訪問看護の確保（ICTによる医療介護連携）
8. 重点的な分野における対応（救急患者の“下り搬送”の評価等）
9. 個別改定項目/医療資源の少ない地域への対応

介護報酬改定の主なポイント（2024年度）

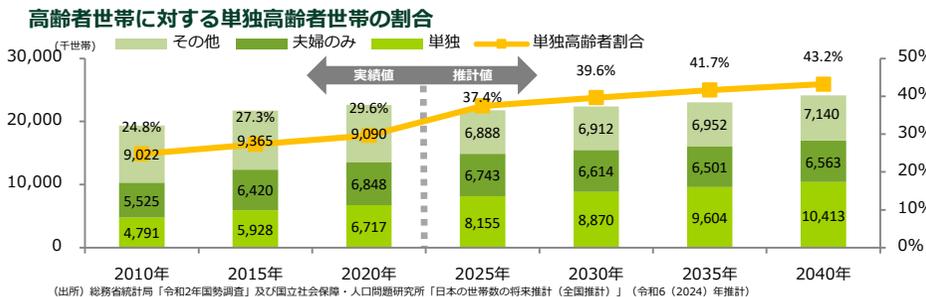
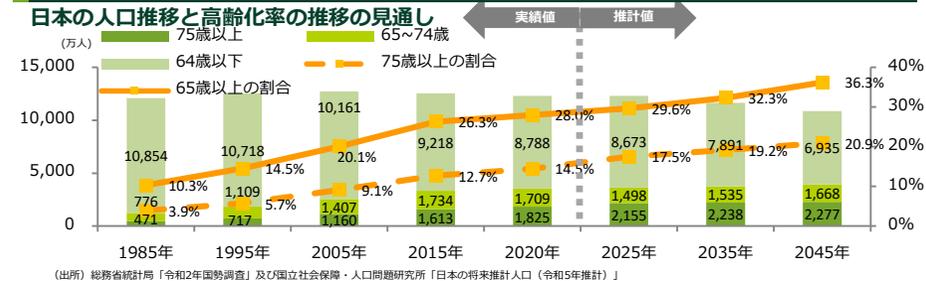
1. 地域包括ケアシステムの深化・推進（協力医療機関との連携体制の構築、業務継続計画未実施減算、高齢者虐待防止の推進）
2. 自立支援・重度化防止に向けた対応（リハビリテーション・機能訓練、口腔、栄養の一体的取組、LIFE関連加算の見直し）
3. 良質な介護サービスの効率的な提供に向けた働きやすい職場づくり（処遇改善、介護ロボットやICT等のテクノロジー活用促進）
4. 制度の安定性・持続可能性の確保（同一建物減算の見直し等）
5. その他（「書面掲示」規制の見直し、地域区分の見直し）

診療報酬・介護報酬改定と医療計画・介護保険事業計画の推移

年度	本体部分	診療報酬	介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%		第5期
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019	+0.41%	-0.07%	+2.13%		
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%	+1.13%		
2023					
2024	+0.88%	-0.12%	+1.59%	第8次	第9期
2025					
2026	+3.09%	+2.22%	+2.03% 予定		
2027			次回改定		第10期

2. ヘルスケア施設の需要と供給

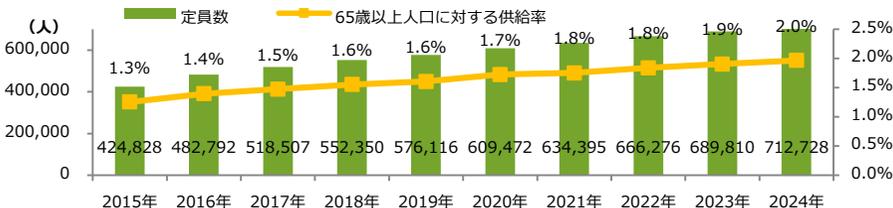
高齢化率の高まりと単独高齢者世帯の増加



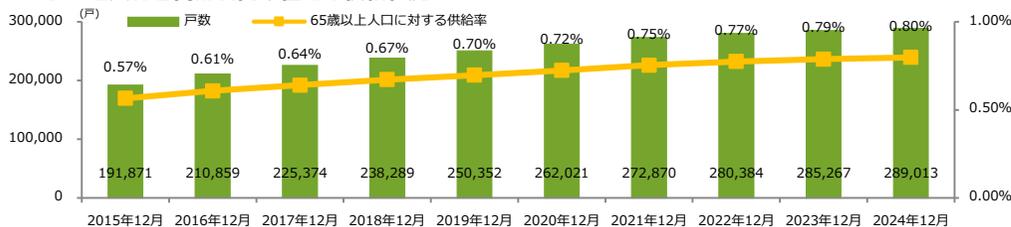
供給促進が求められるヘルスケア施設

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2023年において1.9%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



サービス付き高齢者向け住宅の供給状況



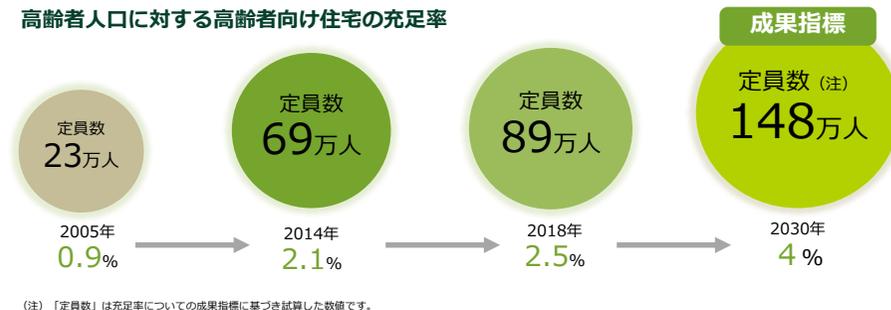
政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月

住生活基本計画
(全国計画)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果指標が示されました。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率



病院の建替え等についての現状

- 1960~70年代に建設された耐震基準未達の病院も存在
 - ▶ 耐震化率は有料老人ホームが95%以上に対し、病院は80.5%に留まる

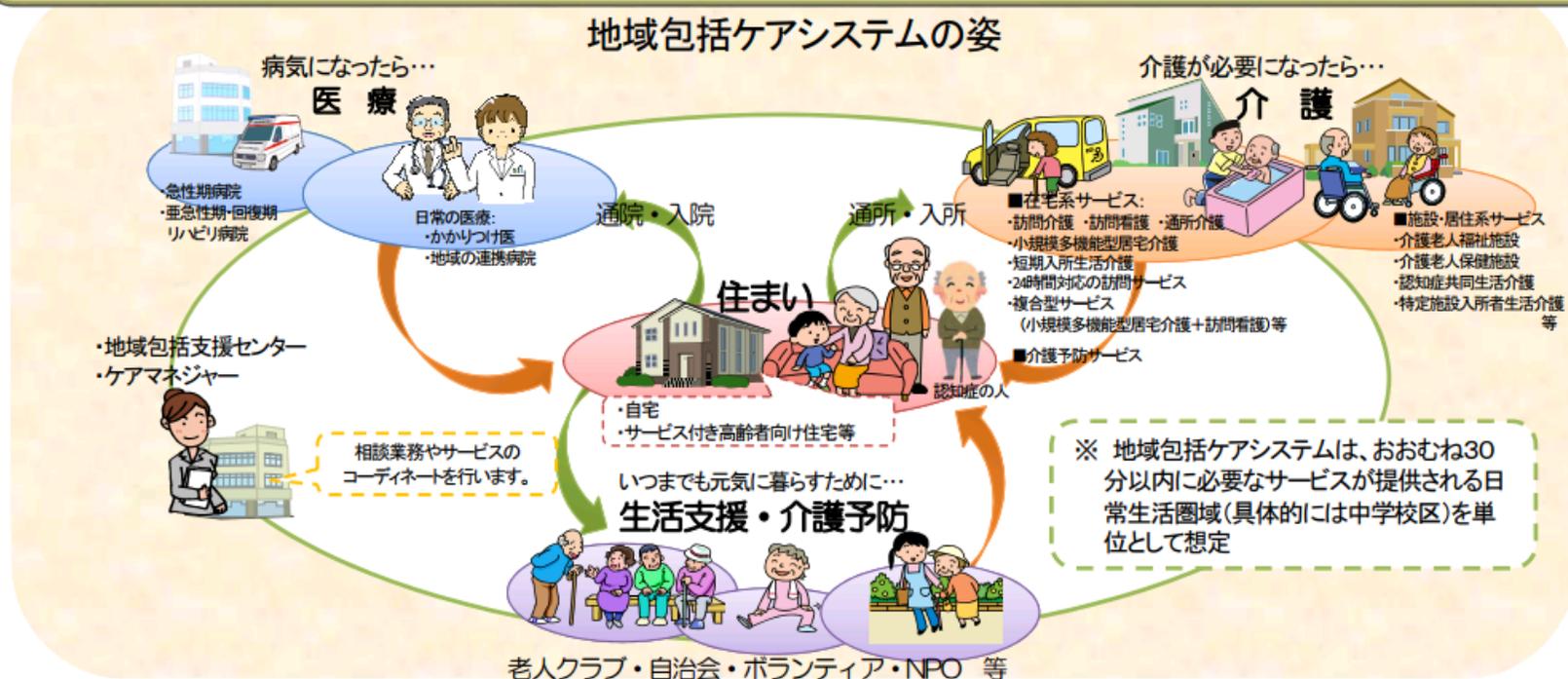
病院の耐震化状況



地域包括ケアシステム

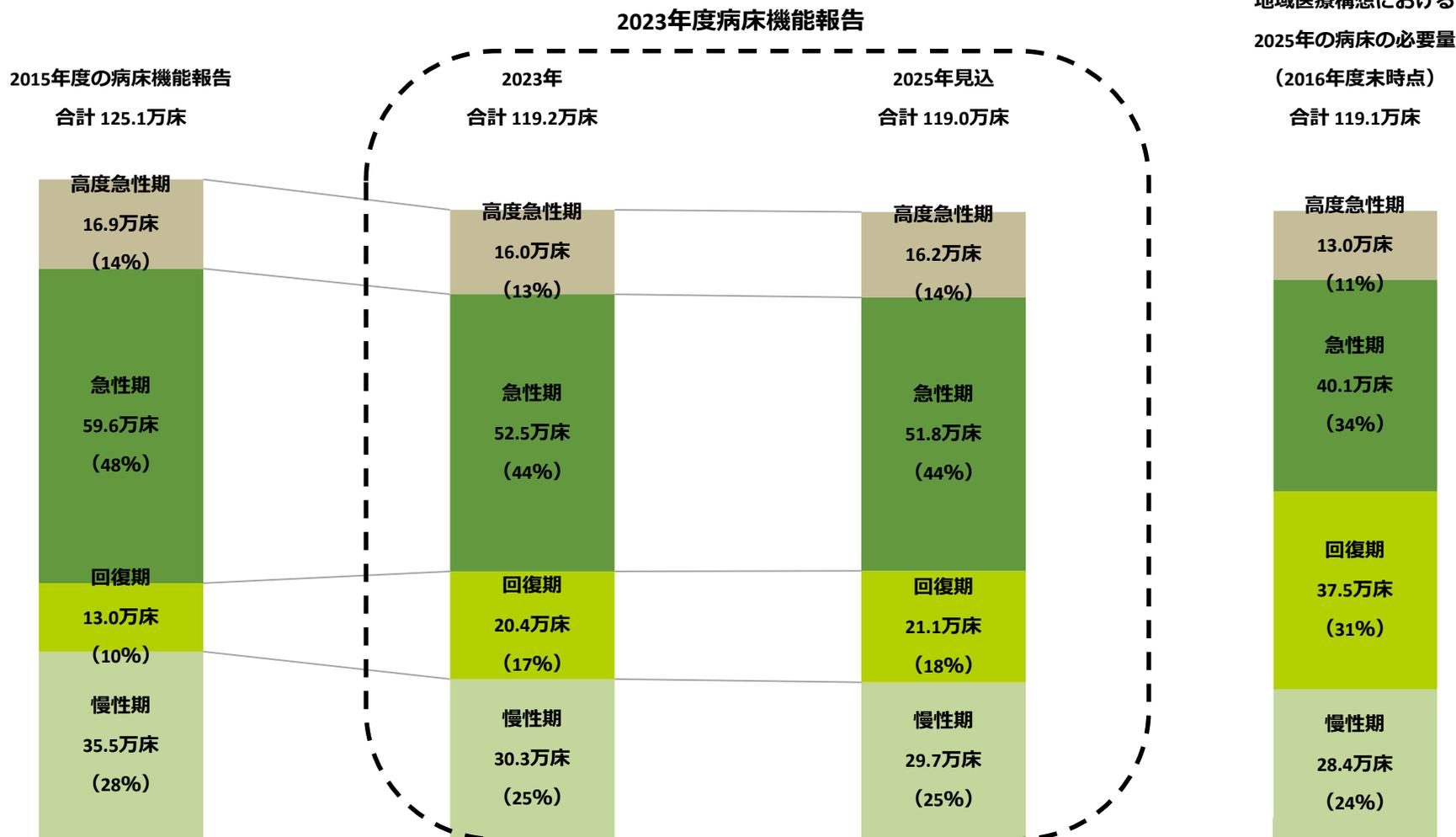
- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現**していきます。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差**が生じています。

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**必要があります。



4. 地域医療構想

現行の地域医療構想は、2025年に向けて、病床の機能分化・連携を通じて、質の高い効率的な医療提供体制の確保を目的とするものです。2040年頃を見据え、新たな地域医療構想を策定するとの方針が示されました。



(注) 上図は、厚生労働省「地域医療構想」を基に本資産運用会社が作成したものです。

5. 高齢者向け施設・住宅の種類

種類	特徴	主な開設者
介護付有料老人ホーム	各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム。入居者が介護を必要とする場合、介護サービスは施設のスタッフが提供。また、介護報酬は入居者の要介護度に応じて一定額(定額制)が定められている。開設は指定制(制限あり)。	営利法人
住宅型有料老人ホーム	介護付と異なり、入居者が介護を必要とする場合に入居者自身が外部の介護事業者と別途契約して介護サービスを利用する有料老人ホーム。介護報酬は、入居者の介護サービスの利用量に応じて決まる(変動制)。開設は届け出制。	営利法人
サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)	住宅として規模・設備等の登録基準を満たした高齢者向け賃貸住宅。少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスの提供が義務付けられている。開設は登録制。	営利法人
認知症対応型共同生活介護(グループホーム)	介護保険法に定める地域密着型介護サービス事業の一種。利用者は認知症の状態にある要介護者で、1ユニット9人までの少人数で、介助を受けながら共同生活を行い、機能訓練も行うことで認知症の進行を遅らせることを目的としている。	営利法人
介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	常時介護が必要且つ居宅においてこれを受けることが困難な要介護者を対象とした老人福祉施設。2015年4月以降、入居要件が厳格化され、原則要介護度3以上の高齢者が対象。	社会福祉法人
介護老人保健施設(老健)	要介護者に対して、自立と自宅での生活復帰を目指し、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療サービスの提供や日常生活上の世話をを行う施設。	医療法人
介護医療院	2018年4月創設、長期療養が必要な高齢者に対する日常的な医学的管理、一定程度の介護に加え、住まいの機能を兼ね備えた施設。ターミナルケアの実施や看取りも対応可能。	医療法人

Appendix

VI

投資理念



介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化した
ポートフォリオの構築

社会インフラとしての
ヘルスケア施設の供給を促進

国民一人ひとりが安心して
生き生きと生活できる社会の実現

3つの特長

1

成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

- 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

- 三井住友銀行、シップヘルスケア、東急不動産、NECキャピタル、京阪神ビルディングが有する「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」に関わる高度な専門性の活用
- 多様なネットワークを活用した物件取得機会の確保

3

長期安定的なキャッシュフロー

- 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

金融



国内メガバンクの一角を占める金融機関

- ・ ファイナンス面のサポート
- ・ ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

介護・医療



(東証プライム市場上場)

「医療」「保健」「福祉」「介護」「サービス」の5分野に特化した企業

- ・ 介護・医療に関する専門的なノウハウの提供
- ・ ヘルスケア施設に関わる事業分析・アドバイス

不動産・
ファンド運営

東急不動産ホールディングスグループの中核企業で総合不動産デベロッパー

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



NECキャピタルソリューション

(東証プライム市場上場)

SBI新生銀行グループの総合金融サービス会社

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



(東証プライム市場上場)

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

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

有料老人ホーム				
1	2	3	4	5
アクアマリン西宮浜	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢
				

所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区千年 773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60
最寄駅	阪神本線 阪神西宮駅	小田急小田原線 千歳船橋駅	京王線 百草園駅	JR南武線 武蔵新城駅	小田急小田原線 渋沢駅
竣工年月	2007年5月	1988年3月	1990年5月	1985年2月	1991年7月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	116百万円	47百万円	44百万円	37百万円	50百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.9%	5.8%	6.1%	6.4%	6.9%
鑑定評価額 ^(注1)	2,130百万円	997百万円	834百万円	643百万円	867百万円
取得価格(比率)	1,950百万円(2.3%)	824百万円(1.0%)	724百万円(0.8%)	582百万円(0.7%)	728百万円(0.8%)
敷地面積	2,587.93㎡	1,020.92㎡	2,211.28㎡	1,233.49㎡	2,588.04㎡
総賃貸可能面積	5,274.54㎡	2,342.17㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	3,435.79㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階
居室数/定員	90室/100人	42室/47人	56室/58人	46室/49人	100室/101人
入居率 ^(注3)	96.0%	85.1%	100.0%	93.9%	81.2%
オペレーター	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	11.3年	0.3年	0.3年	0.8年	1.3年

有料老人ホーム



所在地	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173-15
最寄駅	西武池袋線 石神井公園駅	都営地下鉄三田線 白山駅	京王相模原線 京王永山駅 小田急多摩線 小田急永山駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅	JR鹿児島本線 笹原駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期
鑑定NOI ^(注1)	75百万円	75百万円	193百万円	154百万円	92百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.4%	5.2%	5.4%	5.0%	6.0%
鑑定評価額 ^(注1)	1,510百万円	1,880百万円	4,290百万円	3,430百万円	1,580百万円
取得価格(比率)	1,385百万円(1.6%)	1,430百万円(1.7%)	3,580百万円(4.1%)	3,050百万円(3.5%)	1,520百万円(1.8%)
敷地面積	2,868.46㎡	540.29㎡	7,404.13㎡	2,748.64㎡	3,359.66㎡
総賃貸可能面積	3,628.60㎡	2,507.25㎡	7,720.17㎡	5,789.25㎡	5,652.94㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階
居室数/定員	83室/89人	50室/52人	163室/169人	145室/145人	104室/104人
入居率 ^(注3)	76.4%	96.2%	80.5%	95.2%	93.3%
オペレーター	アズパートナーズ	アズパートナーズ	SOMPOケア	SOMPOケア	さわやか倶楽部
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	8.1年	1.1年	1.7年	1.4年	1.9年

有料老人ホーム				
12	13	14	15	16
さわやか和布刈館	さわやか田川館	グッドタイムホーム不動前	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	メディカルホーム ボンセジュール伊丹
				

所在地	福岡県北九州市門司区大久保 1-9-15	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	東京都葛飾区東四つ木 3-1-11	兵庫県伊丹市中央 1-2-25
最寄駅	JR鹿児島本線 門司港駅	平成筑豊鉄道田川線 匂金駅	東急目黒線 不動前駅	京成押上線 四ツ木駅	阪急伊丹線 阪急伊丹駅
竣工年月	2005年11月	2006年1月	1992年3月	1989年3月	1989年3月
取得時期	2015年7月期	2015年7月期	2015年7月期	2016年7月期	2016年7月期
鑑定NOI ^(注1)	85百万円	24百万円	90百万円	51百万円	45百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%	6.2%	5.1%	6.3%	8.7%
鑑定評価額 ^(注1)	1,460百万円	359百万円	2,040百万円	904百万円	557百万円
取得価格(比率)	1,380百万円(1.6%)	390百万円(0.5%)	1,740百万円(2.0%)	824百万円(1.0%)	514百万円(0.6%)
敷地面積	3,758.26㎡	4,300.90㎡	1,206.60㎡	1,136.46㎡	1,976.11㎡
総賃貸可能面積	4,720.46㎡	2,366.20㎡	3,400.20㎡	1,962.89㎡	2,129.87㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上4階	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上5階	SRC造/地上11階(専有部分)
居室数/定員	95室/95人	60室/60人	61室/67人	61室/65人	62室/64人
入居率 ^(注3)	91.6%	95.0%	89.6%	86.2%	96.9%
オペレーター	さわやか倶楽部	さわやか倶楽部	JAPANライフデザイン	ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	1.9年	1.9年	0.8年	4.9年	1.3年

有料老人ホーム				
17	18	19	20	21
神戸学園都市ビル	グリーンライフ守口	はびね神戸魚崎式番館	グランダ鶴間・大和	スマイリングホーム メディス足立
				

所在地	兵庫県神戸市西区学園西町 1-1-2	大阪府守口市佐太中町 6-17-34	兵庫県神戸市東灘区魚崎南町 8-10-7	神奈川県大和市下鶴間 2-3-41	東京都足立区南花畑 3-35-10
最寄駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 学園都市駅	大阪メトロ谷町線・ 大阪モノレール 大日駅	阪神電鉄本線 魚崎駅	小田急江ノ島線 鶴間駅	つくばエクスプレス線 六町駅
竣工年月	2009年1月	2006年9月	2010年3月	1998年3月	2005年11月
取得時期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期	2017年7月期
鑑定NOI ^(注1)	226百万円	220百万円	48百万円	52百万円	120百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.2%	5.3%	5.2%	5.2%	5.3%
鑑定評価額 ^(注1)	4,800百万円	4,850百万円	1,050百万円	1,020百万円	2,650百万円
取得価格(比率)	4,320百万円(5.0%)	4,150百万円(4.8%)	930百万円(1.1%)	1,000百万円(1.2%)	2,253百万円(2.6%)
敷地面積	2,742.81㎡	5,872.83㎡	932.94㎡	2,877.11㎡	2,069.41㎡
総賃貸可能面積	12,636.48㎡	8,356.85㎡	1,772.89㎡	3,427.08㎡	3,870.98㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地下1階地上9階	S・RC造/地上9階	S造/地下1階地上4階	RC・S造/地上5階	RC造/地上4階
居室数/定員	131室/138人	155室/189人	47室/47人	73室/90人	82室/82人
入居率 ^(注3)	97.1%	100.0%	95.7%	83.3%	81.7%
オペレーター	グリーンライフ	グリーンライフ	グリーンライフ	ベネッセスタイルケア	グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	15.1年	13.7年	15.1年	2.1年	11.0年

有料老人ホーム				
22	23	24	25	26
愛広苑壱番館ビル	はなことば南	はなことば三浦	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	はなことば新横浜
				

所在地	新潟県新潟市中央区田町 1-3239-1	神奈川県横浜市南区新川町 2-4-38	神奈川県三浦市諏訪町 3-5	神奈川県川崎市川崎区田島町 23-1	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-5
最寄駅	JR信越本線 新潟駅	横浜市営地下鉄ブルーライン 吉野町駅	京急電鉄久里浜線 三崎口駅	JR南武線 小田栄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅
竣工年月	2010年2月	2010年2月	2007年6月	2007年3月	2004年3月
取得時期	2017年7月期	2019年1月期	2019年1月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	42百万円	55百万円	34百万円	88百万円	110百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.5%	5.1%	5.6%	5.2%	5.3%
鑑定評価額 ^(注1)	826百万円	1,210百万円	670百万円	1,830百万円	2,600百万円
取得価格(比率)	770百万円(0.9%)	1,071百万円(1.2%)	615百万円(0.7%)	1,710百万円(2.0%)	2,071百万円(2.4%)
敷地面積	2,597.52㎡	428.76㎡	1,017.55㎡	2,832.33㎡	894.00㎡
総賃貸可能面積	4,311.20㎡	1,710.68㎡	1,959.64㎡	4,060.21㎡	5,230.23㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上5階	RC造/地上7階	RC造/地上4階	RC造/地上4階(専有部分)	RC造/地上9階
居室数/定員	90室/90人	50室/50人	53室/54人	58室/58人	136室/136人
入居率 ^(注3)	86.7%	98.0%	98.1%	94.8%	91.9%
オペレーター	医療法人愛広会	プラウドライフ	プラウドライフ	SOMPOケア	プラウドライフ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	10.5年	6.8年	6.8年	1.9年	6.8年

有料老人ホーム

27

28

29

30

31

はなことば新横浜2号館

はなことば小田原

ベルジ箕輪

ベルジ武尊

サニーライフ北品川



所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜 1-11-11	神奈川県小田原市酒匂 3-9-12	群馬県高崎市箕郷町上芝 字町屋坊839-4	群馬県利根郡川場村大字生品 字前原1221	東京都品川区北品川 3-8-6
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン・ JR横浜線 新横浜駅	JR東海道線 鴨宮駅	JR高崎線 高崎駅	JR上越線 沼田駅	京急電鉄本線 新馬場駅
竣工年月	2007年4月	2009年9月	2003年11月（建物①） 1974年 2月（建物②）	1982年9月（建物①） 1989年7月（建物②）	2018年9月
取得時期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	22百万円	49百万円	106百万円	90百万円	89百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	6.0%	5.6%	6.5%	6.8%	4.9%
鑑定評価額 ^(注1)	437百万円	953百万円	1,770百万円	1,600百万円	2,090百万円
取得価格（比率）	375百万円（0.4%）	880百万円（1.0%）	1,620百万円（1.9%）	1,328百万円（1.5%）	1,825百万円（2.1%）
敷地面積	375.00㎡	1,202.12㎡	8,014.02㎡	4,375.31㎡	1,105.12㎡
総賃貸可能面積	1,837.29㎡	2,203.42㎡	11,098.17㎡	6,352.86㎡	2,135.54㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地下1階地上7階	RC造/地上4階	S造/地上5階（建物①） S・RC造/地上8階（建物②）	S・SRC造/地上5階（建物①） S造/地上2階（建物②）	S造/地上3階
居室数/定員	29室/30人	60室/65人	174室/206人	121室/174人	66室/66人
入居率 ^(注3)	96.7%	86.2%	98.1%	98.9%	95.5%
オペレーター	プラウドライフ	プラウドライフ	ベルジ	ベルジ	川島コーポレーション
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	6.8年	6.8年	1.3年	1.3年	17.7年

有料老人ホーム

	32	33	34	35	36
	サニーライフ鎌倉	ニチイホーム西国分寺	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	SOMPOケア そんぼの家 狭山	ロイヤル川口
					
所在地	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目 214-4	東京都国分寺市西恋ヶ窪 2-11-22	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬 字尾崎1745-1	大阪府堺市東区南野田548-1	埼玉県川口市青木2-5-24
最寄駅	湘南モノレール 湘南町屋駅	JR中央線 西国分寺駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 伊川谷駅	南海高野線 狭山駅	埼玉高速鉄道 川口元郷駅
竣工年月	2014年9月	1990年9月	2009年4月(新築) 2015年12月(増築)	2005年8月	2008年10月
取得時期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI ^(注1)	75百万円	36百万円	63百万円	32百万円	61百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.0%	4.9%	5.4%	4.9%
鑑定評価額 ^(注1)	1,570百万円	768百万円	1,300百万円	647百万円	1,420百万円
取得価格(比率)	1,418百万円(1.6%)	720百万円(0.8%)	1,288百万円(1.5%)	600百万円(0.7%)	1,260百万円(1.5%)
敷地面積	2,055.67㎡	1,948.41㎡	3,606.00㎡	2,264.75㎡	2,294.91㎡
総賃貸可能面積	3,817.91㎡	1,559.99㎡	3,824.54㎡	1,997.87㎡	3,484.02㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上5階	S造/地上3階	RC・S造/地上4階	S造/地上3階	RC造/地上3階
居室数/定員	128室/128人	46室/46人	80室/80人	50室/50人	56室/56人
入居率 ^(注3)	95.3%	100.0%	80.0%	80.0%	85.7%
オペレーター	川島コーポレーション	ニチイケアパレス	SOMPOケア	SOMPOケア	シニアライフサポート
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	13.7年	2.1年	10.1年	2.6年	23.6年

有料老人ホーム

	37	38	39	40	41
	ノアガーデン レジェンド	ノアガーデン エル・グレイス	ノアガーデン シーズンベル	ハートランド川口明生苑	リハビリホームグランダ南浦和
所在地	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-3	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-1	北海道札幌市豊平区福住1条 5-3-1	埼玉県川口市上青木3-10-17	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻63-2
最寄駅	JR千歳線 上野幌駅	JR千歳線 上野幌駅	札幌市営地下鉄東豊線 福住駅	埼玉高速鉄道 鳩ヶ谷駅	JR京浜東北線 南浦和駅
竣工年月	2015年10月	2017年10月	2019年12月	2006年1月	2011年7月
取得時期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期	2022年7月期
鑑定NOI^(注1)	48百万円	35百万円	78百万円	100百万円	49百万円
鑑定NOI利回り^(注1)	5.6%	5.6%	5.8%	5.0%	4.8%
鑑定評価額^(注1)	930百万円	670百万円	1,580百万円	2,270百万円	1,100百万円
取得価格(比率)	859百万円(1.0%)	622百万円(0.7%)	1,350百万円(1.6%)	2,000百万円(2.3%)	1,022百万円(1.2%)
敷地面積	9,012.28㎡	9,012.28㎡	3,636.38㎡	1,996.66㎡	2,620.05㎡
総賃貸可能面積	2,736.89㎡	2,075.25㎡	4,602.26㎡	3,885.90㎡	2,373.25㎡
構造/階数^(注2)	RC造/地上4階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	RC造/地上6階	S造/地上3階
居室数/定員	70室/70人	51室/51人	136室/136人	97室/100人	58室/60人
入居率^(注3)	68.6%	80.4%	60.3%	74.0%	96.7%
オペレーター	ノアコンツェル	ノアコンツェル	ノアコンツェル	明昭	ベネッセスタイルケア
賃貸借契約残存年数^(注4)	24.1年	24.1年	26.1年	5.6年	15.4年

有料老人ホーム

42

43

44

45

46

まだか南浦和

ニチイメゾン稲毛

はなことば追浜

ノアガーデン A館

ノアガーデン B館



所在地	埼玉県川口市大字小谷場 字西ノ妻58	千葉県千葉市稲毛区宮野木町 2153-2	神奈川県横須賀市 追浜町1-1-11	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-20	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-15
最寄駅	JR京浜東北線 南浦和駅	JR総武線 稲毛駅	京急電鉄本線 京急田浦駅	JR札沼線 八軒駅	JR札沼線 八軒駅
竣工年月	2005年4月	2008年2月	2011年7月	1995年11月	1999年9月
取得時期	2022年7月期	2023年1月期	2023年1月期	2024年7月期	2024年7月期
鑑定NOI ^(注1)	39百万円	83百万円	25百万円	24百万円	15百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.8%	5.5%	5.1%	6.3%	5.6%
鑑定評価額 ^(注1)	882百万円	1,670百万円	515百万円	402百万円	292百万円
取得価格(比率)	822百万円(0.9%)	1,508百万円(1.7%)	500百万円(0.6%)	384百万円(0.4%)	280百万円(0.3%)
敷地面積	2,620.05㎡	2,444.12㎡	1,499.82㎡	5,136.99㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1,918.98㎡	4,700.07㎡	1,899.46㎡	1,578.76㎡	1,049.05㎡
構造/階数 ^(注2)	S造/地上3階	RC造/地上4階	S造/地上5階	RC造/地上4階	RC造/地上3階
居室数/定員	54室/54人	85室/95人	59室/59人	42室/42人	37室/40人
入居率 ^(注3)	100.0%	88.4%	98.3%	88.1%	85.0%
オペレーター	ベネッセスタイルケア	ニチイケアパレス	ブラウドライフ	ノアコンツェル	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	2.2年	7.1年	26.7年	24.9年	24.9年

有料老人ホーム

47

ノアガーデン 別邸



48

PDハウス東大阪



49

ツクイ・サンシャイン横浜戸塚



50

星ヶ丘ドクターズビル



51

サニーライフ船橋



所在地	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-30	大阪府東大阪市 西堤本通西1-3-42	神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15-1	愛知県名古屋市名東区 代万町3-11-1	千葉県船橋市前原西 4-21-17
最寄駅	JR札沼線 八軒駅	近鉄奈良線 河内小阪駅	J R東海道本線・小田急江ノ島 線・江ノ島電鉄線 藤沢駅	地下鉄東山線 星ヶ丘駅	J R総武本線 津田沼駅
竣工年月	2011年4月	2022年6月	2010年1月	2005年4月	2013年4月
取得時期	2024年7月期	2024年7月期	2025年1月期	2026年1月期	2026年1月期
鑑定NOI ^(注1)	16百万円	37百万円	53百万円	45百万円	106百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.4%	4.6%	5.6%	4.9%
鑑定評価額 ^(注1)	314百万円	745百万円	1,190百万円	883百万円	2,230百万円
取得価格(比率)	300百万円(0.3%)	693百万円(0.8%)	1,150百万円(1.3%)	820百万円(0.9%)	2,133百万円(2.5%)
敷地面積	5,136.99㎡	1,094.03㎡	1,633.84㎡	2546.30㎡	2829.31㎡
総賃貸可能面積	1,073.34㎡	1,792.59㎡	2768.33㎡	4440.49㎡	6213.87㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階	RC造/地上3階	RC造/地上6階	RC造/地上7階	RC造/地上4階
居室数/定員	28室/28人	48室/48人	66室/66人	42室/61人	185室/185人
入居率 ^(注3)	75.0%	97.9%	98.5%	73.8%	99.5%
オペレーター	ノアコンツェル	サンウェルズ	ツクイ	ニチイケアパレス	川島コーポレーション
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	24.9年	26.3年	9.0年	22.3年	12.2年

	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅			
	52	1	2	3	4
	メディカル・リハビリホーム くら京王東府中	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	ノアガーデン カーサ・リッツ	ノアガーデン ブルームビュー
					
所在地	東京都府中市八幡町3-6-22	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5	北海道札幌市清田区美しが丘 2条10-4-5	北海道札幌市西区 八軒9条西4-5-14
最寄駅	京王線 東府中駅	阪急電鉄京都線・千里線 淡路駅	神戸市営地下鉄西神・山手線 上沢駅	JR千歳線 上野幌駅	JR札沼線 八軒駅
竣工年月	2002年11月	2009年6月	2009年6月	2015年3月(新築) 2016年10月(増築)	2013年12月1日
取得時期	2026年1月期	2015年7月期	2015年7月期	2022年7月期	2024年7月期
鑑定NOI ^(注1)	37百万円	116百万円	71百万円	91百万円	38百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.5%	6.0%	5.9%	5.6%	5.1%
鑑定評価額 ^(注1)	849百万円	2,380百万円	1,430百万円	1,760百万円	770百万円
取得価格(比率)	825百万円(1.0%)	1,930百万円(2.2%)	1,200百万円(1.4%)	1,619百万円(1.9%)	736百万円(0.9%)
敷地面積	1284.74㎡	1,251.26㎡	743.22㎡	9,012.28㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1874.56㎡	5,745.15㎡	4,058.35㎡	4,986.98㎡	2,079.81㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階	RC造/地上12階	S造/地上9階	RC造/地上4階 (セカンドコート：地上5階)	RC造/地上4階
居室数/定員	50室/50人	137室/137人	85室/85人	115室/115人	40室/40人
入居率 ^(注3)	98.0%	97.1%	94.1%	65.2%	— (注5)
オペレーター	ベネッセスタイルケア	SOMPOケア	SOMPOケア	ノアコンツェル	ノアコンツェル
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	2.8年	8.5年	8.5年	24.1年	24.9年



所在地	新潟県新潟市北区木崎 761	大阪府豊中市新千里東町 1-4-3
最寄駅	JR白新線 早通駅	北大阪急行南北線・大阪モノ レール 千里中央駅
竣工年月	1990年4月 (建物①) 2001年2月 (建物②)	2008年9月
取得時期	2018年1月期	2019年7月期
鑑定NOI ^(注1)	152百万円	668百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	7.4%	5.1%
鑑定評価額 ^(注1)	2,280百万円	14,700百万円
取得価格 (比率)	2,060百万円 (2.4%)	12,920百万円 (14.9%)
敷地面積	15,056.85㎡	4,202.65㎡
総賃貸可能面積	13,476.55㎡	24,813.85㎡
構造/階数 ^(注2)	RC造/地上3階 (建物①) S造/地上5階 (建物②)	RC造/地下1階地上11階
居室数/定員	158床	病院：400床 有老：181室/200人
入居率 ^(注3)	-	100.0%
オペレーター	医療法人愛広会	医療法人協和会 グリーンライフ
賃貸借契約残存年数 ^(注4)	21.6年	13.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2026年1月31日時点のものです。鑑定NOIは百万円未満を、鑑定NOI利回りは小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

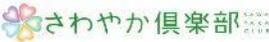
(注2) 構造の略称は、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を示しています。

(注3) 本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃貸借契約残存年数は、2026年1月31日時点の数値につき、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ノアガーデン プルムビュー」は、ホスピス型住宅へのリニューアルに伴う全館改修工事の実施により、重要事項説明書作成時点では入居者数は0名でした。改修工事は既に完了しており、現在はオペレーターによる新規入居者の募集を行い、順次入居を進めています。

事業者名	運営施設数 (注1)	属性		備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)	
		高齢者向け 施設・住宅	病院				
グリーンライフ 株式会社		72	-	東証プライム市場上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会社。介護施設を全国に展開。	アクアマリーン西宮浜 神戸学園都市ビル グリーンライフ守口 はびね神戸魚崎式番館 スマイリングホームメディス足立 シップ千里ビルディング	21.8
SOMPOケア 株式会社		474	-	東証プライム市場上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 SOMPOケア ラヴィーレあざみ野 SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前 SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢 SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎 SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 SOMPOケア そんぼの家 狭山	15.4
株式会社 ベネッセスタイルケア		360	-	非上場会社	「ボンセジュール」「グラニー＆グラランダ」など7シリーズのホームを三大都市圏をはじめ全国各地で運営。	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢 リハビリホームボンセジュール四つ木 メディカルホームボンセジュール伊丹 グラランダ鶴間・大和 リハビリホームグラランダ南浦和 まどか南浦和 メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	9.1
医療法人協和会		4 (注3)	7	-	7つの病院(2,425床)、4つの介護老人保健施設(入所495名)等を幅広く運営する医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで幅広く医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング	8.8
株式会社 ノアコンツェル		27	-	東証グロース市場上場の株式会社シーユースーの連結子会社	札幌市を拠点にCUCパートナーズの一員としてメディカルレジデンスサービスを提供。サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内トップ。福祉用具のレンタル、給食サービスも手掛ける福祉総合サービス企業。	ノアガーデン レジエント ノアガーデン エル・グレイス ノアガーデン シーズンベル ノアガーデン カーサ・リッツ ノアガーデン A館 ノアガーデン B館 ノアガーデン 別邸 ノアガーデン ブルームビュー	7.1

事業者名	運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)
	高齢者向け 施設・住宅	病院				
プラウドライフ 株式会社 	36	-	東証プライム市場上場のソニーフィナンシャルグループ株式会社の連結子会社	ソニーフィナンシャルグループにおいて介護事業を統括するソニー・ライフケア株式会社の100%子会社として有料老人ホーム等を開発・企画・運営。	はなことば南 はなことば三浦 はなことば新横浜 はなことば新横浜 2号館 はなことば小田原 はなことば追浜	6.4
株式会社 川島コーポレーション 	160	-	非上場会社	「がんばりすぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」ブランドで首都圏を中心に全国で有料老人ホームを運営。全施設入居金無料。	サニーライフ北品川 サニーライフ鎌倉 サニーライフ船橋	6.2
株式会社 さわやか倶楽部 	100	-	東証スタンダード市場上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	介護付有料老人ホームを中心に、住宅型有料老人ホーム、ショートステイ、グループホーム、デイサービス、障がい児通所支援事業などの各施設を全国に展開。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館	3.8
株式会社 ニチイケアパレス 	108	-	日本生命グループのニチイホールディングス100%子会社	「ニチイホーム」、「ニチイメゾン」、「アイリスガーデン」の3ブランドの高齢者住宅を三大都市圏に展開。	ニチイホーム西国分寺 ニチイメゾン稲毛 星ヶ丘ドクターズビル	3.5
ベルジ株式会社 	6	-	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループであるベルジ・ほたか会・たくみグループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	3.4
医療法人愛広会 	13	3	売上高1,300億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注4)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	愛広苑香番館ビル 新潟リハビリテーション病院	3.3
株式会社 アズパートナーズ 	29	-	東証スタンダード市場上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	3.3
株式会社明昭 	35	-	非上場会社	多数の医療機関を運営する医療法人社団 苑田会を運営母体とし、東京・埼玉・千葉において介護付き有料老人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	2.3

事業者名		運営施設数 (注1)		属性	備考	本投資法人の保有する施設	シェア (%) (注2)
		高齢者向け 施設・住宅	病院				
株式会社 JAPANライフデザイン		3	-	非上場会社 (野村不動産ホールディングス株式会社が資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを運営。親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を通じ、首都圏の他に九州や北海道で事業展開。	グッドタイムホーム不動前	2.0
シニアライフサポート株式会社		4	-	東証プライム市場上場の株式会社ゼンショーホールディングスの連結子会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘下の介護事業会社。	ロイヤル川口	1.5
株式会社ツクイ		102	-	非上場会社	1983年に介護事業を開始し、全国有数の規模のデイサービスを中核に、在宅介護サービス、居住系介護サービス、在宅看護サービスを展開。	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	1.3
株式会社サンウェルズ		50	-	東証プライム市場上場会社	パーキンソン病専門ホーム「PDハウス」を中心に、医療特化型住宅、グループホーム、デイサービス等の介護事業を展開。	PDハウス東大阪	0.8

(注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報（公表資料を含む）及び各社のホームページ記載の情報（2025年3月末時点、協和会及びニチイケアバレスは2026年2月末時点）を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

(注2) 取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積算分しています。

(注3) 介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注4) NSGグループのホームページより2025年9月の実績値を記載しています。

オペレーターの協力のもと、投資主の皆様に投資主優待を実施

会社名		優待内容
グリーンライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 無料昼食付見学
株式会社JAPANライフデザイン		<ul style="list-style-type: none"> ● 無料体験入居（1泊2日食事付） ● 入居一時金割引
株式会社アズパートナーズ	<small>暮らしを、共に。</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 入居一時金割引 ● 月額利用料割引
株式会社さわやか倶楽部		<ul style="list-style-type: none"> ● 初月利用料割引 ● 無料体験入居（1泊2日食事付） <ul style="list-style-type: none"> ● 無料昼食付見学
SOMPOケア株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 「介護なんでも相談室」における介護相談（無料） ● 家賃相当額の一部割引
プラウドライフ株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引または敷金0円
ライフケアデザイン株式会社		<ul style="list-style-type: none"> ● 前払金割引
株式会社ニチイケアパレス	<small>やさしさを、私たちの暮らしにしたい。</small>  <small>日本生命グループ</small>	<ul style="list-style-type: none"> ● 初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル	 <small>株式会社 ノアコンツェル</small>	<ul style="list-style-type: none"> ● 無料昼食付見学 ● 敷金減額

（注）優待内容は2026年1月期末時点の投資主に対するものであり、今後変更される場合があります。

物件名称	鑑定評価機関	第22期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第21期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利回り (%)			
アクアマリン西宮浜	立地評価研究所	2,130	2,150	5.1	2,120	4.8	5.3	116	2,130	0
ボンセジュール千歳船橋	谷澤総合鑑定所	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	47	997	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	834	849	4.7	827	4.8	4.9	44	834	0
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	37	643	0
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	867	882	4.9	861	5.0	5.1	50	867	0
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,510	1,520	4.5	1,500	4.3	4.6	75	1,510	0
アズハイム文京白山	日本不動産研究所	1,880	1,890	4.0	1,860	3.8	4.1	75	1,860	+20
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,290	4,310	4.4	4,260	4.2	4.5	193	4,280	+10
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	日本不動産研究所	3,430	3,450	4.2	3,400	4.0	4.3	154	3,430	0
さわやか立花館	日本不動産研究所	1,580	1,590	5.2	1,560	5.0	5.4	92	1,580	0
さわやか和布刈館	日本不動産研究所	1,460	1,470	5.4	1,450	5.2	5.6	85	1,470	△ 10
さわやか田川館	日本不動産研究所	359	362	5.4	356	5.2	5.6	24	354	+5
グッドタイムホーム不動産前	日本不動産研究所	2,040	2,050	4.0	2,020	3.8	4.1	90	2,040	0
リハビリホームボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	904	920	4.6	897	4.7	4.8	51	905	△ 1
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	45	557	0
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,800	4,870	4.3	4,770	4.1	4.5	226	4,800	0
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,850	4,930	4.2	4,820	4.0	4.4	220	4,850	0
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,050	1,060	4.3	1,040	4.1	4.5	48	1,050	0
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7	1,020	4.8	4.9	52	1,020	0
スマイリングホームメディス足立	谷澤総合鑑定所	2,650	2,700	4.2	2,630	4.3	4.4	120	2,610	+40
愛広苑壱番館ビル	谷澤総合鑑定所	826	824	5.0	827	5.1	5.2	42	823	+3
はなことば南	日本不動産研究所	1,210	1,220	4.3	1,200	4.1	4.4	55	1,210	0
はなことば三浦	谷澤総合鑑定所	670	678	4.6	666	4.7	4.8	34	668	+2
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑定	1,830	1,860	4.4	1,800	4.2	4.6	88	1,830	0
はなことば新横浜	日本不動産研究所	2,600	2,620	4.0	2,580	3.8	4.1	110	2,600	0
はなことば新横浜2号館	日本不動産研究所	437	439	5.0	435	4.8	5.2	22	436	+1
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	953	967	4.8	947	4.9	5.0	49	952	+1

物件名称	鑑定評価機関	第22期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要(注1)					第21期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)	
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利回り (%)			鑑定NOI (百万円) (注3)
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,770	1,790	4.8	1,760	4.6	5.0	106	1,770	0
ベルジ武尊	大和不動産鑑定	1,600	1,610	5.2	1,590	5.0	5.4	90	1,590	+10
サニーライフ北品川	大和不動産鑑定	2,090	2,120	4.1	2,070	3.9	4.3	89	2,090	0
サニーライフ鎌倉	谷澤総合鑑定所	1,570	1,590	4.3	1,560	4.4	4.5	75	1,650	△ 80
ニチイホーム西国分寺	大和不動産鑑定	768	783	4.1	762	3.9	4.3	36	793	△ 25
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	立地評価研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	1,300	0
SOMPOケア そんぼの家 狭山	立地評価研究所	647	657	4.7	643	4.5	4.9	32	647	0
ロイヤル川口	大和不動産鑑定	1,420	1,430	4.1	1,410	3.9	4.3	61	1,360	+60
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	930	940	5.0	920	5.1	5.2	48	930	0
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	670	680	5.0	670	5.1	5.2	35	670	0
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,580	1,600	4.8	1,570	4.9	5.0	78	1,580	0
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,270	2,280	4.1	2,250	3.9	4.2	100	2,280	△ 10
リハビリホームグランダ南浦和	立地評価研究所	1,100	1,110	4.1	1,100	3.9	4.2	49	1,100	0
まどか南浦和	立地評価研究所	882	892	4.1	878	3.9	4.2	39	882	0
ニチイメゾン稲毛	立地評価研究所	1,670	1,700	4.6	1,660	4.4	4.8	83	1,670	0
はなことば追浜	谷澤総合鑑定所	515	516	4.4	515	4.5	4.6	25	513	+2
ノアガーデン A館	大和不動産鑑定	402	405	4.8	400	4.6	5.0	24	401	+1
ノアガーデン B館	大和不動産鑑定	292	295	4.8	291	4.6	5.0	15	292	0
ノアガーデン 別邸	大和不動産鑑定	314	317	4.8	313	4.6	5.0	16	314	0
PDハウス東大阪	立地評価研究所	745	759	4.8	739	4.6	5.0	37	745	0
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	大和不動産鑑定	1,190	1,210	4.0	1,180	3.8	4.2	53	1,190	0
星ヶ丘ドクターズビル	日本不動産研究所	883	885	4.0	881	3.8	4.1	45	-	+883
サニーライフ船橋	立地評価研究所	2,230	2,280	4.3	2,210	4.1	4.5	106	-	+2230
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	谷澤総合鑑定所	849	862	3.9	843	4.0	4.1	37	-	+849
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,380	2,410	4.7	2,350	4.5	4.9	116	2,380	0
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	日本不動産研究所	1,430	1,440	4.8	1,410	4.6	5.0	71	1,430	0
ノアガーデン カーサ・リッツ	谷澤総合鑑定所	1,760	1,780	5.0	1,750	5.1	5.2	91	1,760	0

鑑定評価書の概要③

物件名称	鑑定評価機関	第22期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要 (注1)					鑑定NOI (百万円) (注3)	第21期末 鑑定評価額 (百万円) (B)	差額 (百万円) (A) - (B)
			直接還元法		DCF法					
			価格 (百万円)	還元利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元利回 り (%)			
ノアガーデン ブルームビュー	大和不動産鑑定	770	778	4.8	766	4.6	5.0	38	769	+1
新潟リハビリテーション病院	日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5	2,270	6.3	6.7	152	2,280	0
シップ千里ビルディング	谷澤総合鑑定所	14,700	14,800	4.3	14,600	4.4	4.5	668	14,600	+100
合計		97,384	98,409	-	96,675	-	-	4,750	93,292	+4092
差額 (第22期取得物件を除く)										+130

(注1) 2026年1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) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2026年1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。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。本書において同様です。

保有物件の収支状況①

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用						第22期 NOI (注2)	第21期 NOI (注2)	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
アクアマリン西宮浜			24,593	4,165	2,100	493	282	17,103	448	58,933	58,843
ボンセジュール千歳船橋			5,724	1,864	225	-	133	3,048	451	21,330	21,399
ボンセジュール日野			5,164	1,266	214	-	102	3,130	450	19,433	19,507
ボンセジュール武蔵新城			4,213	1,057	167	-	90	2,447	450	16,101	16,175
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,474	1,814	213	-	177	5,817	450	21,054	21,098
アズハイム光が丘			15,085	3,872	381	864	237	9,278	450	37,807	39,990
アズハイム文京白山			11,060	2,616	381	785	151	6,674	450	36,377	38,483
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			50,113	5,977	780	3,311	448	39,144	450	94,031	95,758
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			33,066	4,705	780	2,668	329	24,007	575	76,144	75,926
さわやか立花館			24,050	2,677	1,200	-	402	19,320	450	47,126	47,164
さわやか和布刈館			24,618	2,983	1,200	1,340	253	18,391	450	42,006	43,465
さわやか田川館			8,045	1,107	1,200	-	177	5,109	450	12,748	12,682
グッドタイムホーム不動前			14,747	3,162	600	169	209	10,155	450	46,408	45,627
リハビリホームボンセジュール四つ木		非開示 (注1)	4,920	923	223	-	87	3,286	400	20,727	20,662
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,585	1,431	371	-	122	4,260	400	13,949	14,025
神戸学園都市ビル			53,879	9,611	900	1,212	673	41,081	400	113,602	113,973
グリーンライフ守口			47,093	7,117	1,363	9,670	456	28,084	400	100,991	104,726
はびね神戸魚崎式番館			10,249	1,390	1,200	338	108	6,812	400	24,062	23,295
グランダ鶴間・大和			8,171	1,955	618	760	177	4,260	400	26,258	27,097
スマイリングホームメディス足立			16,224	3,355	540	213	232	11,484	400	60,752	59,791
愛広苑壱番館ビル			10,364	2,547	840	1,678	150	4,748	400	19,978	21,656
はなことば南			9,913	1,589	600	326	104	6,892	400	27,579	27,215
はなことば三浦			10,769	1,567	600	800	113	7,288	400	16,927	16,343
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,288	3,506	2,770	37	241	12,333	400	45,396	43,824
はなことば新横浜			15,085	4,471	900	167	323	8,823	400	55,650	55,218
はなことば新横浜2号館			6,145	2,570	600	72	116	2,385	400	11,052	10,930
はなことば小田原			11,268	1,408	600	399	130	8,329	400	24,661	24,024
ベルジ箕輪			30,277	5,134	1,020	1,306	562	21,853	400	55,484	56,790

保有物件の収支状況②

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用						第22期 NOI (注2)	第21期 NOI (注2)	
	賃料収入	その他収入	公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
ベルジ武尊			29,322	2,220	1,020	225	283	25,173	400	45,957	45,954
サニーライフ北品川			11,076	2,826	600	780	155	6,313	400	44,737	45,297
サニーライフ鎌倉			13,176	2,721	720	387	200	8,747	400	38,471	35,985
ニチイホーム西国分寺			5,576	1,278	660	480	89	2,668	400	18,084	18,093
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷			14,592	2,965	750	589	208	9,679	400	32,313	31,502
SOMPOケア そんぼの家 狭山			5,466	1,442	750	71	102	2,700	400	16,133	16,203
ロイヤル川口			14,399	2,918	1,647	1,597	197	7,635	403	30,436	30,000
ノアガーデン レジェンド			10,215	1,988	300	-	143	7,615	167	24,400	24,399
ノアガーデン エル・グレイス			7,782	1,749	300	-	108	5,458	166	17,697	16,977
ノアガーデン シーズンベル			16,636	4,236	720	-	232	11,047	400	39,032	39,029
ハートランド川口明生苑			16,520	2,883	720	-	247	12,269	400	51,128	50,743
リハビリホームグランダ南浦和			10,476	1,845	480	657	129	7,164	200	24,755	25,072
まどか南浦和			8,870	1,117	480	3,642	104	3,327	200	16,806	20,276
ニチイメゾン稲毛		非開示 (注1)	16,837	3,131	900	727	241	11,437	400	40,794	39,459
はなことば追浜			8,643	2,058	600	290	101	5,193	400	12,615	11,921
ノアガーデン A館			5,223	1,050	225	-	96	3,750	100	12,729	12,729
ノアガーデン B館			3,609	749	225	-	63	2,471	100	8,155	8,155
ノアガーデン 別邸			3,163	760	225	-	63	2,014	100	8,222	8,022
PDハウス東大阪			7,927	1,574	844	-	97	5,011	400	18,688	18,681
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚			6,739	2,302	600	-	156	3,279	400	26,963	26,980
星ヶ丘ドクターズビル			4,923	-	625	142	218	3,601	335	23,781	-
サニーライフ船橋			11,041	-	600	355	301	9,449	335	49,412	-
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中			2,192	-	480	51	60	1,330	269	13,938	-
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前			27,702	4,889	510	-	354	21,500	448	58,255	52,978
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢			18,380	2,941	510	1,166	209	13,104	449	35,013	35,742
ノアガーデン カーサ・リッツ			18,599	3,829	300	-	258	14,044	166	46,223	46,221
ノアガーデン ブルームビュー			6,884	1,383	225	-	120	5,055	100	19,602	19,602

保有物件の収支状況③

(単位：千円)

物件名称	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							第22期 NOI ^(注2)	第21期 NOI ^(注2)	
	賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託費	修繕費	損害保険料	減価償却費	その他			
新潟リハビリテーション病院	非開示 ^(注1)		29,052	9,400	1,030	470	479	17,173	500	78,000	77,702	
シップ千里ビルディング	非開示 ^(注1)		88,024	29,198	1,500	-	1,412	55,513	400	339,291	338,690	
合計	2,631,190	2,619,972	11,218	912,255	179,316	41,139	38,242	13,038	619,287	21,230	2,338,222	2,252,127

(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」 - 「不動産賃貸事業費用」 + 「減価償却費」

貸借対照表

	第21期（2025年7月期）	第22期（2026年1月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,343,523	2,524,496
信託現金及び信託預金	264,904	317,530
営業未収入金	45,254	46,654
前払費用	136,529	160,719
未収還付法人税等	243	742
未収消費税等	-	10,240
デリバティブ債権	12,710	72,306
流動資産合計	2,803,166	3,132,692
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	42,928,294	44,657,650
減価償却累計額	△8,257,967	△8,838,264
信託建物（純額）	34,670,327	35,819,386
信託構築物	141,533	145,090
減価償却累計額	△31,478	△34,308
信託構築物（純額）	110,054	110,781
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△11,584	△12,632
信託機械及び装置（純額）	9,371	8,323
信託工具、器具及び備品	511,363	531,752
減価償却累計額	△320,562	△355,464
信託工具、器具及び備品（純額）	190,800	176,288
信託土地	45,694,611	48,143,698
信託建設仮勘定	-	6,490
有形固定資産合計	80,675,165	84,264,968
無形固定資産		
ソフトウェア	1,141	815
無形固定資産合計	1,141	815
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	202,332	197,018
長期前払費用	275,142	325,255
デリバティブ債権	519,531	846,976
繰延税金資産	13	13
投資その他の資産合計	1,007,020	1,379,264
固定資産合計	81,683,326	85,645,048
繰延資産		
投資法人債発行費	9,366	8,326
繰延資産合計	9,366	8,326
資産合計	84,495,860	88,786,067

（単位：千円）

	第21期（2025年7月期）	第22期（2026年1月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,017	68,279
短期借入金	1,170,000	1,970,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	5,900,000
未払金	105,328	85,976
未払費用	281,112	290,923
未払法人税等	688	690
未払消費税等	11,405	5,888
前受金	418,858	434,872
預り金	162	2,636
流動負債合計	8,404,573	8,759,266
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	33,250,000	36,700,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	2,145,604
信託預り敷金及び保証金	194,616	185,512
繰延税金負債	167,443	289,206
その他	522	365
固定負債合計	37,570,664	41,320,689
負債合計	45,975,237	50,079,955
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額	△1,185,223	△1,305,656
出資総額（純額）	37,138,576	37,018,143
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,017,248	1,057,891
剰余金合計	1,017,248	1,057,891
投資主資本合計	38,155,824	38,076,034
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	364,798	630,076
評価・換算差額等合計	364,798	630,076
純資産合計	38,520,622	38,706,111
負債純資産合計	84,495,860	88,786,067

VI Appendix 損益計算書、修繕費・資本的支出・減価償却費

損益計算書

(単位：千円)

	第21期 (2025年7月期)	第22期 (2026年1月期)
営業収益		
貸貸事業収入	2,534,089	2,619,972
その他貸貸事業収入	10,642	11,218
匿名組合投資利益	3,219	2,987
営業収益合計	2,547,951	2,634,178
営業費用		
貸貸事業費用	895,266	912,255
資産運用報酬	240,644	246,548
資産保管手数料	2,952	3,038
一般事務委託手数料	19,005	19,488
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	36,052	37,131
その他営業費用	62,478	68,454
営業費用合計	1,261,799	1,292,317
営業利益	1,286,151	1,341,860
営業外収益		
受取利息	1,143	2,013
受取保険金	279	-
未払分配金戻入	836	819
雑収入	-	8,276
営業外収益合計	2,259	11,109
営業外費用		
支払利息	197,718	217,579
投資法人債利息	7,800	7,800
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	63,373	67,989
その他	558	-
営業外費用合計	270,491	294,410
経常利益	1,017,919	1,058,559
税引前当期純利益	1,017,919	1,058,559
法人税、住民税及び事業税	885	891
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	885	891
当期純利益	1,017,033	1,057,668
前期繰越利益	214	222
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,017,248	1,057,891

修繕費・資本的支出・減価償却費 (実績)

(単位：千円)

	第21期 (2025年7月期)	第22期 (2026年1月期)
修繕費	41,506	38,242
資本的支出	197,083	232,277
主な内訳		
ニチイメゾン稲毛 共用部空調更新	65,917	シップ千里ビルディング 共用部空調・換気設備更新 < I 期 > 74,014
アズハイム文京白山 外壁改修	39,528	ノアガーデン プルーフビュー 外壁改修 25,502
SOMPOケアラヴィーレ 町田小野路 ナースコール設備更新	18,150	まどか南浦和 共用部空調更新 22,176
減価償却費	602,661	619,287

修繕費・資本的支出・減価償却費 (予想)

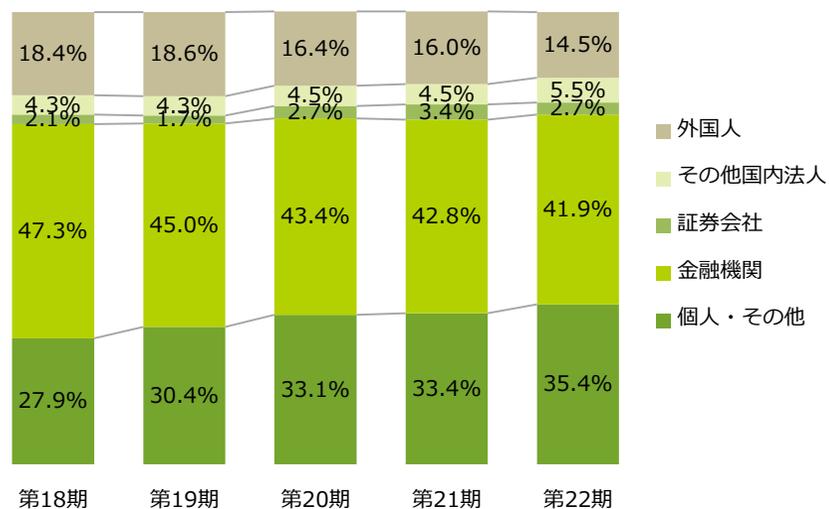
(単位：千円)

	第23期 (2026年7月期)	第24期 (2027年1月期)
修繕費	39,300	36,720
資本的支出	298,000	321,500
主な内訳		
シップ千里ビルディング 空調設備更新< II 期 >	103,900	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 外壁改修 100,000
グッドタイムホーム不動産前 山留補強改修	33,000	シップ千里ビルディング 空調設備更新< III 期 > 80,000
グッドタイムホーム不動産前 非常放送設備更新	11,000	ノアガーデン レジェンド 外壁改修 24,000
減価償却費	624,126	622,668

投資主の状況

所有者別 投資口数	第21期				第22期			
	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	119,976	33.4%	18,833	97.0%	127,097	35.4%	19,693	97.1%
金融機関	153,743	42.8%	37	0.2%	150,480	41.9%	36	0.2%
証券会社	12,301	3.4%	20	0.1%	9,743	2.7%	18	0.1%
その他国内法人	16,024	4.5%	269	1.4%	19,910	5.5%	278	1.4%
外国人	57,456	16.0%	247	1.3%	52,270	14.5%	264	1.3%
	359,500	100%	19,406	100%	359,500	100%	20,289	100%

所有者別投資口数割合の推移(直近5期)



(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

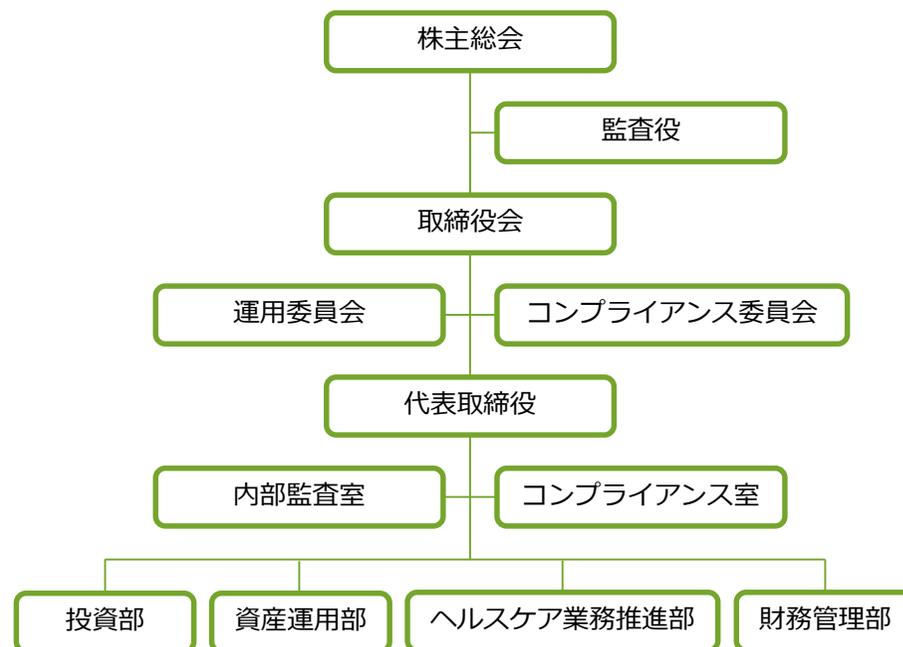
上位投資主一覧

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	70,987	19.7
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,670	10.8
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	16,771	4.7
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,016	2.0
5	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,952	1.4
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,507	1.3
7	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
10	上田八木短資株式会社	3,968	1.1
	合計	158,871	44.2

会社概要

商号	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	
所在地	東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	
設立年月日	2013年11月28日	
資本金	150百万円	
代表取締役社長	石原久稔	
株主	シップヘルスケアホールディングス	33.3%
	東急不動産	20.0%
	NECキャピタルソリューション	8.3%
	三井住友銀行	5.0%
	京阪神ビルディング	5.0%
	三井住友ファイナンス&リース	4.8%
	SMBC日興証券	4.8%
	陽栄	4.7%
	銀泉	4.7%
	神戸土地建物	4.7%
	室町建物	4.7%
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号	
	宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第96339号	
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号	

組織図



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（2026年3月17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います。

本資料で提供している情報に関しては、その内容の正確性、完全性、適切性、妥当性等を保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の責任と判断において行われるようお願い申し上げます。