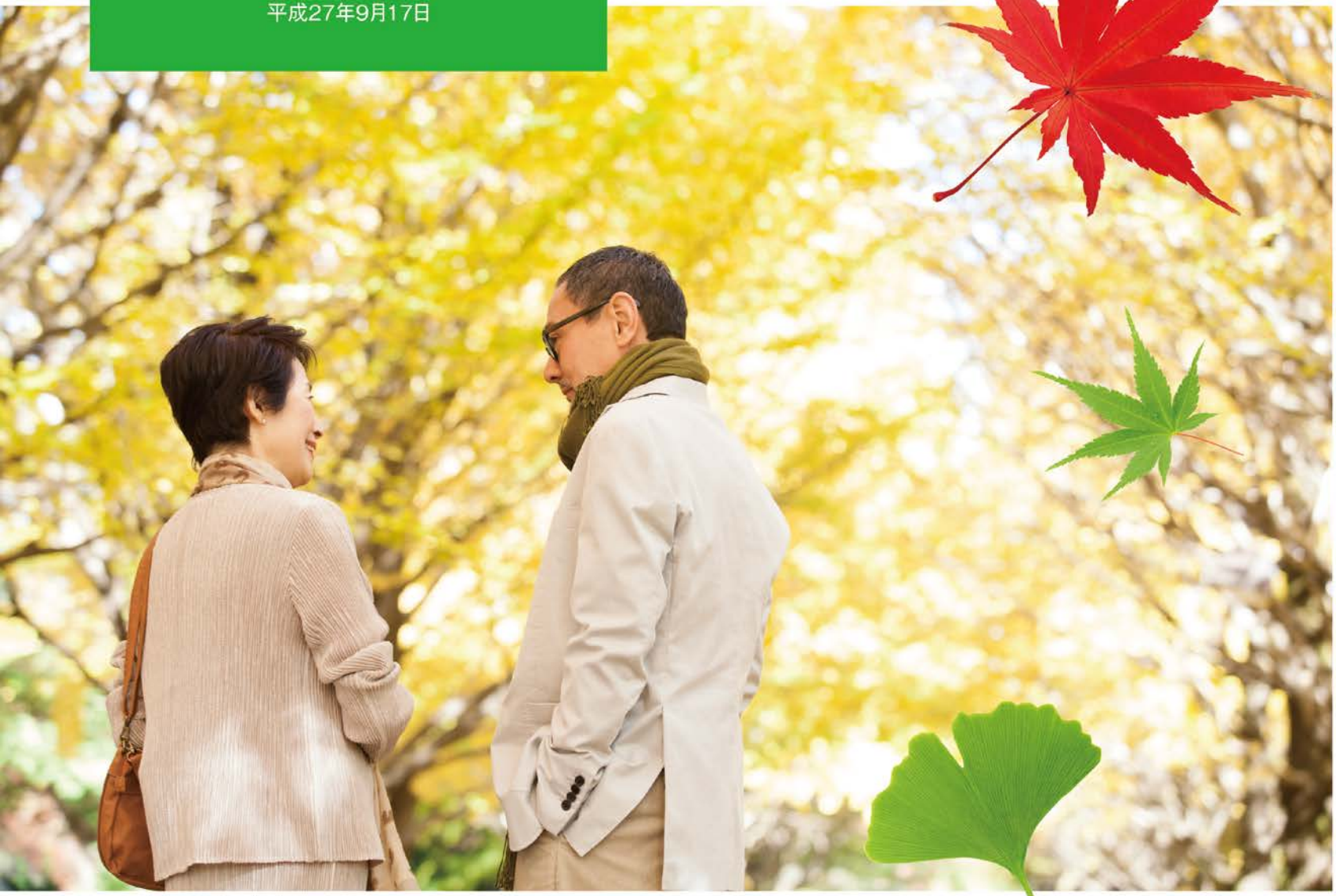
平成27年7月期（第1期）

決算説明会資料

平成27年9月17日



HCM ヘルスケア&メディカル投資法人 証券コード:3455

資産運用会社 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

本資料に関する留意事項

本資料には、予想、見通し、目標、計画等を含む、将来に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因についての一定の主観的な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弊社の見解又は判断等に過ぎず、リスクと不確実性が含まれております。

本資料に関する情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、保証するものではありません。また、本資料に記載の情報については、常に最新のものに改定することをお約束するものではありません。

本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する決定は、ご利用者自身の責任と判断においておこなわれるようお願い申し上げます。

目次

I. ヘルスケア＆メディカル投資法人について
II. 第1期（平成27年7月期）の運用概況
1. 第1期（平成27年7月期）決算ハイライト
2. 運用状況の予想
3. 上場時公募増資の概要
4. ポートフォリオデータ
5. ポートフォリオ構築方針及びポートフォリオ状況
6. ポートフォリオ一覧
7. 保有物件の状況
8. 財務ハイライト

III. ヘルスケア＆メディカル投資法人の成長戦略
1. 基本理念
2. 資産規模目標
3. 資産規模目標実現へ向けた取組方針
4. 医療関連施設の投資方針
5. その他の取組

IV. Appendix

Ⅰ. ヘルスケア＆メディカル投資法人について

ヘルスケア＆メディカル投資法人の４つの特徴

1 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

ヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、社会的なニーズの増大が見込まれ、かつ拡大が期待される介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。

2 スポンサーの強み
主要スポンサーの有する機能やノウハウの活用

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

3 成長戦略
多様なネットワークを活用した取得機会の確保

スポンサーやサポート会社が有する専門性や顧客基盤を含む総合力及びサポート契約に規定された優先交渉権並びに本資産運用会社独自のネットワークを活用し、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。

4 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長期固定の賃貸借契約

オペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスや継続的なモニタリングを実施するとともに、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結し、安定した収益の確保を目指しています。

Ⅱ. 第1期（平成27年7月期）の運用概況

第1期の決算概要

	第1期実績	第1期予想（注1）	増減	主な差異
営業収益	546百万円	536百万円	+10百万円	賃料更改のタイミング物件において、現状維持
営業利益	277百万円	248百万円	+29百万円	修繕費等の費用の削減効果
経常利益	74百万円	32百万円	+42百万円	上記及び、支払利息の軽減
当期純利益	73百万円	32百万円	+42百万円	
1口当たり分配金	610円	268円	+342円	

主要指標

総資産	26,638百万円	発行済投資口数	120,500口
有利子負債	13,000百万円	1口当たり純資産額（注3）	106,117円
LTV（注2）	48.8%	投資口価格（平成27年7月末）	119,400円

（注1）第１期予想は、平成27年3月19日付「平成27年7月期及び平成28年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した数値を記載しています。
（注2）LTVは総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して計算しています。
（注3）１口当たり当期純資産は、当期純資産を期末時点の発行済投資口の総口数（発行済投資口数：120,500口）で除することにより算定しています。

第2期及び第3期の業績・分配金予想

	第2期予想（平成28年1月期）			第3期予想（平成28年7月期）
	平成27年3月19日時点	今回予想	増減	
営業収益	729百万円	735百万円	+6百万円	735百万円
営業利益	361百万円	364百万円	+3百万円	316百万円
経常利益	272百万円	301百万円	+29百万円	253百万円
当期純利益	272百万円	301百万円	+29百万円	253百万円
1口当たり分配金	2,259円	2,500円	+241円	2,100円

第2期（平成28年1月期）と第3期（平成28年7月期）での営業利益、経常利益、当期純利益、及び1口当たり分配金の差の主な要因は、第3期（平成28年7月期）より物件の固定資産税及び都市計画税（以下、「固都税」）が計上されるためです。

（注）本予想値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、不確実な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

オファリング概要

上場日	平成27年3月19日
オファリング総口数	118,500口 （国内一般募集）　106,500口 （OAによる売出し）　12,000口
発行価格	110,000円/口
オファリング総額	約130億円

ポートフォリオ概要

取得物件数	16物件
取得価格合計	23,683百万円
エリア分散（注）	首都圏　：59.3% 近畿圏　：21.4% 中部圏　：　5.4% 中核都市圏　：12.2% その他　：　1.6%
総居室数	1,440室

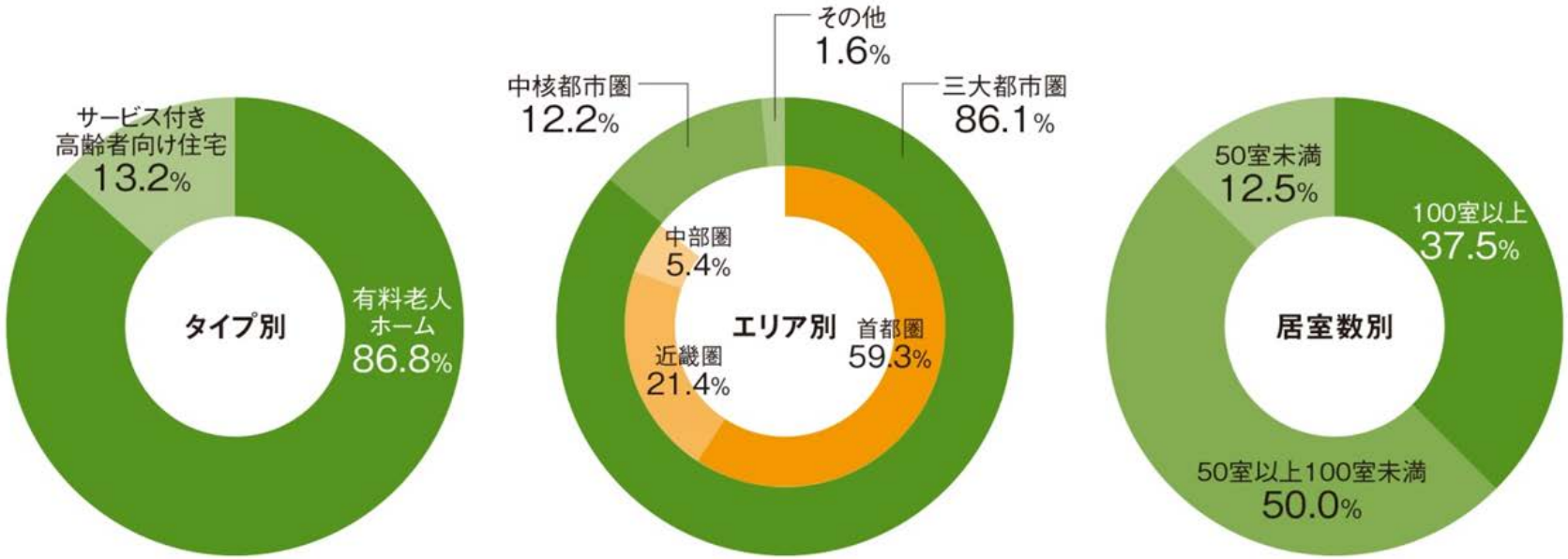
（注）取得価格ベースの比率です。

ポートフォリオ・ハイライト

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	期末帳簿価額合計
16物件	236億円	253億円	249億円

平均築年数	平均残存契約年数	稼働率	含み益
15.1年	13.7年	100%	4億円

ポートフォリオ分散状況



（注）上記「タイプ別」「エリア別」「居室数別」の円グラフの比率は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第２位を四捨五入しています。

5. ポートフォリオ構築方針及びポートフォリオ状況

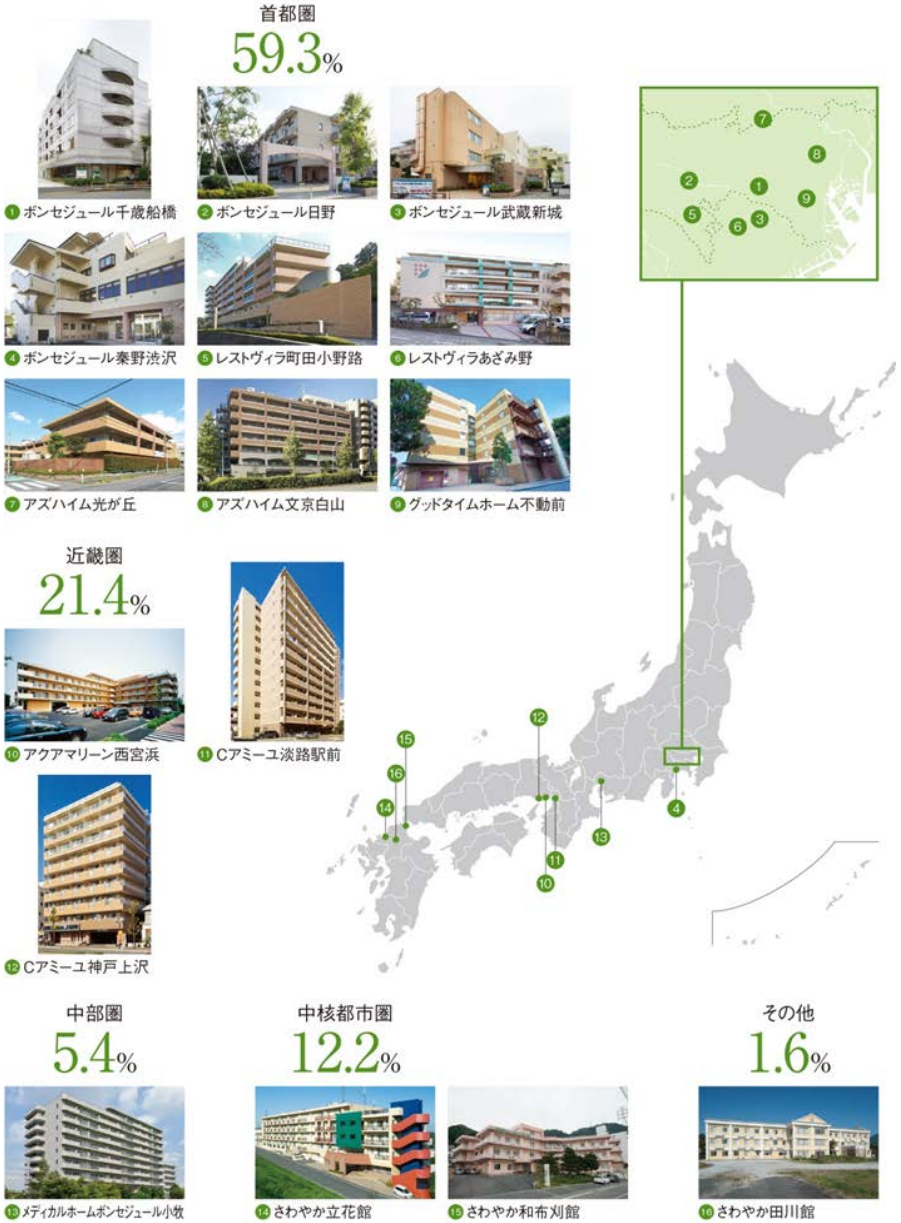
地域組入比率

地域区分	定義	組入比率
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	80%以上
	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）	
	中部圏（愛知県）	
中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

組入比率

組入施設		組入比率
ヘルスケア施設		80%以上
高齢者向け施設・住宅	①有料老人ホーム	
	②サービス付き高齢者向け住宅	
	③認知症高齢者グループホーム	
	④その他高齢者向け施設・住宅	
医療関連施設等		
その他		20%以下

ポートフォリオマップ



（注）「比率」は、取得価格ベースで算出し、小数点第２位以下を四捨五入しています。

6. ポートフォリオ一覧

テナント名（オペレーター）	物件名称	施設の類型	所在地	取得価格（注１）		鑑定評価額（百万円）（注３）	居室数（室）
				価格（百万円）	比率（%）（注２）		
グリーンライフ	アクアマリーン西宮浜	介護付有料老人ホーム	兵庫県西宮市	1,950	8.2	2,090	90
ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	東京都世田谷区	824	3.5	919	42
	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	東京都日野市	724	3.1	774	56
	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	神奈川県川崎市	582	2.5	611	46
	ボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	神奈川県秦野市	728	3.1	807	100
	メディカルホーム ボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	愛知県小牧市	1,270	5.4	1,380	123
アズパートナーズ	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	東京都練馬区	1,385	5.8	1,510	83
	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	東京都文京区	1,430	6.0	1,560	50
ワタミの介護	レストヴィラ町田小野路	介護付有料老人ホーム	東京都町田市	3,580	15.1	3,750	163
	レストヴィラあざみ野	介護付有料老人ホーム	神奈川県横浜市	3,050	12.9	3,210	145
さわやか倶楽部	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	福岡県福岡市	1,520	6.4	1,580	104
	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	福岡県北九州市	1,380	5.8	1,460	95
	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	福岡県田川市	390	1.6	411	60
JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	東京都品川区	1,740	7.3	1,870	61
メッセージ	Ｃアミーユ淡路駅前	サービス付き高齢者向け住宅	大阪府大阪市	1,930	8.1	2,130	137
	Ｃアミーユ神戸上沢	サービス付き高齢者向け住宅	兵庫県神戸市	1,200	5.1	1,320	85
合計				23,683	100.0	25,382	1,440

（注１）「取得価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでいません。
（注２）「比率」は、取得価格ベースで算出し、小数点第２位以下を四捨五入しています。
（注３）「鑑定評価額」は、平成27年７月31日を価格時点とする価格を記載しています。

個別物件毎の入居率

	物件名	入居率（%）	時点	備考
1	アクアマリーン西宮浜	96.0	平成27年7月	重要事項説明書
2	ボンセジュール千歳船橋	97.6	平成27年4月	独自調査による（注１）
3	ボンセジュール日野	98.2	平成27年4月	独自調査による（注１）
4	ボンセジュール武蔵新城	95.7	平成27年2月	独自調査による（注１）
5	ボンセジュール秦野渋沢	86.0	平成27年1月	独自調査による（注１）
6	メディカルホーム　ボンセジュール小牧	81.3	平成27年1月	独自調査による（注１）
7	アズハイム光が丘	94.4	平成27年8月	重要事項説明書
8	アズハイム文京白山	98.1	平成27年7月	重要事項説明書
9	レストヴィラ町田小野路	74.0	平成27年7月	重要事項説明書
10	レストヴィラあざみ野	75.9	平成27年7月	重要事項説明書
11	さわやか立花館	96.2	平成27年7月	重要事項説明書
12	さわやか和布刈館	93.7	平成27年7月	重要事項説明書
13	さわやか田川館	96.7	平成27年7月	重要事項説明書
14	グッドタイムホーム不動前	91.0	平成27年7月	重要事項説明書
15	Cアミーユ淡路駅前	97.8	平成27年7月	物件ホームページより（注２）
16	Cアミーユ神戸上沢	95.3	平成27年7月	物件ホームページより（注２）

（注1）直近の重要事項説明書の開示が平成27年9月末予定となっていることから、株式会社タムラプランニング＆オペレーティング（以下「タムラプランニング」といいます。）による調査に基づく入居率を記載しています。タムラプランニングによる入居率の計算は居室数ベースで、重要事項説明書による入居率の計算は定員数ベースでそれぞれ算出されているため、平成27年9月末開示予定の重要事項説明書とは実際の数値が異なる可能性があります。また、資産運用会社でも独自にヒアリング等を行い確認をおこなっています。

（注2）Cアミーユ淡路駅前及びCアミーユ神戸上沢の入居率については、資産運用会社が各物件のホームページに開示されている平成27年７月末時点の空室数より推計した入居率を記載しています。そのため、実際の入居率とは異なっている可能性があります。

有利子負債の状況

有利子負債総額	130億円	LTV（注1）	48.8%
平均残存期間	2.2年	固定金利比率	53.8%
長期負債比率	100.0%		

バンクフォーメーション

区分	借入先	借入日	残高（百万円）	平均利率	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	三井住友銀行 日本生命保険 りそな銀行 信金中央金庫 西日本シティ銀行 東日本銀行 福岡銀行 三重銀行	平成27年３月20日	6,000	変動金利（注2） ＋ 0.2%	平成29年３月21日	期限一括	無担保 無保証
	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行	平成27年３月20日	7,000	0.466% （注3）	平成30年３月20日		
	合計		13,000	—	—	—	—

（注1）LTVは総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して計算しています。
（注2）変動金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBIORのうち、1ヶ月物の指標となっています。
（注3）将来の金利変動リスクをヘッジする目的で、平成27年3月20日付で三井住友信託銀行との間で金利スワップ契約を締結していることから、変動金利に代えて当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

Ⅲ. ヘルスケア＆メディカル投資法人の成長戦略

基本理念

国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現

高齢社会への貢献

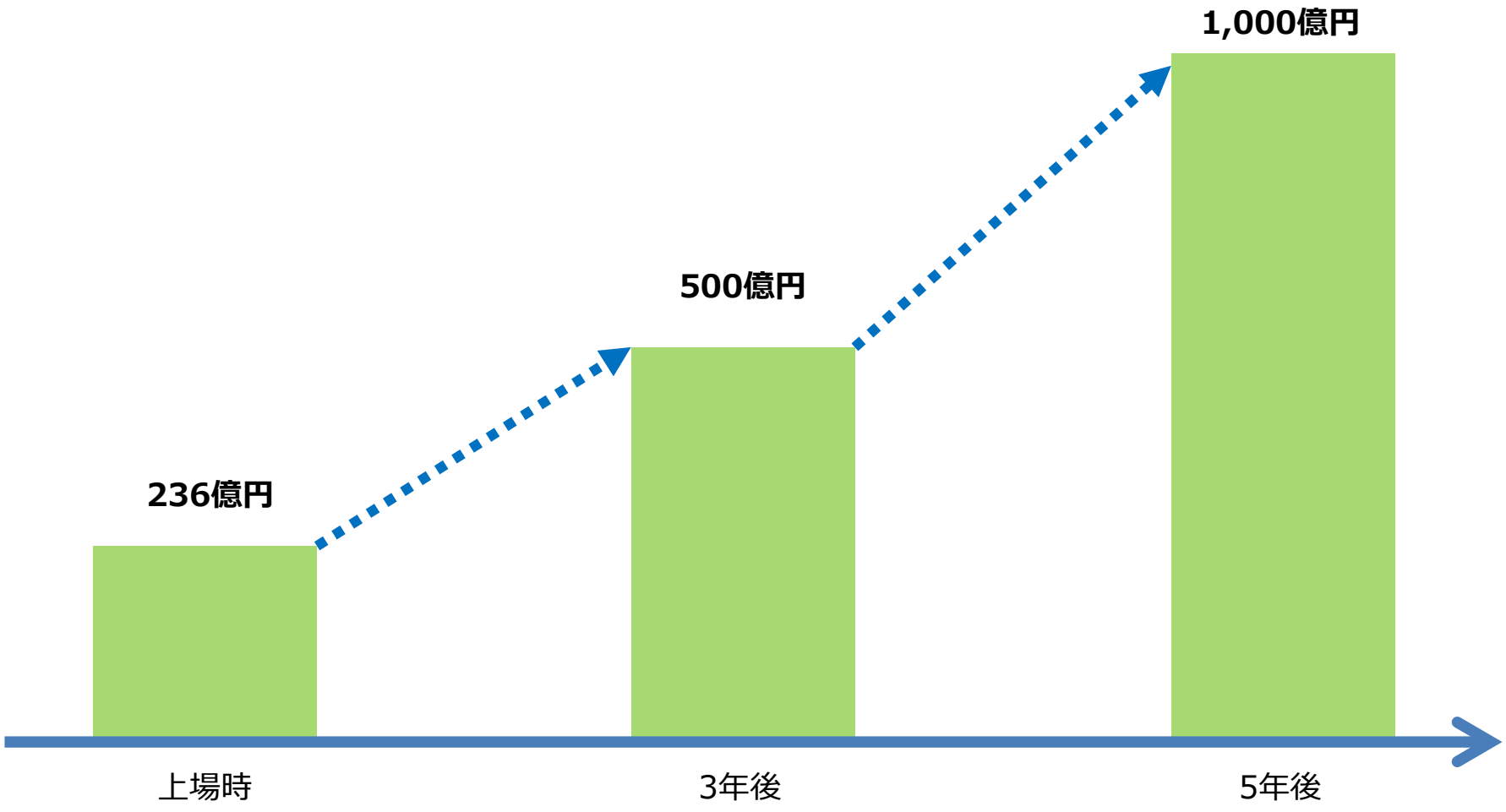
社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給を促進

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築

中長期的な投資主価値の最大化

３年後：500億円、5年後：1,000億円の実現を目指す。



（注）本資料の作成日現在の目標であり、将来における事象、又は市場環境等により達成できないことがあります。

3. 資産規模目標実現へ向けた取組方針

1. 情報収集

スポンサーのネットワーク活用

既存施設	・ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介
開　　発	・土地売却情報の紹介

運用会社のネットワーク活用

・上場後、スポンサーネットワーク以外での物件情報が増加

2. 購入戦略

ウェアハウジング機能の活用

・サポート契約に基づく優先交渉権

⇒　現状、*14物件*、合計約336億円の優先交渉権取得済

・購入タイミングの調整

⇒　投資法人での直接購入 or ウェアハウジングビークルでの購入

＜上場後（平成27年3月19日）～平成27年8月末までの取組状況＞

①着信件数（注１）　：181件

②検討対象件数（注2）　：　81件

③現在交渉中件数（注3）　：　16件

（着信タイプ区分）

タイプ区分	件数（件）	割合（%）（注4）
有料老人ホーム	71	39.2
サービス付き高齢者向け住宅	21	11.6
医療関連施設	13	7.2
開発用土地情報	46	25.4
その他	30	16.6
合計	181	100.0

（交渉中タイプ区分）

タイプ区分	件数（件）	割合（%）（注4）
有料老人ホーム	12	75.0
サービス付き高齢者向け住宅	1	6.3
医療関連施設	3	18.8
合計	16	100.0

（注1）本資産運用会社に紹介があった物件数です。
（注2）①着信件数のうち、本投資法人の購入方針に適合していると判断し、一次調査に着手した物件数です。
（注3）現在、売主と売買について交渉中の物件であり、購入が決定しているわけではありません。今後、売主との売買金額等の交渉やデューデリジェンスの状況によっては、物件の売買が実現しない可能性があります。
（注4）割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

医療行政の方向性

2014年10月より、現存病床の機能と地域に必要な医療機能を明確にするため、各病院が病棟単位で自院の現在及び将来の病床機能等を報告する病床機能報告制度が開始。

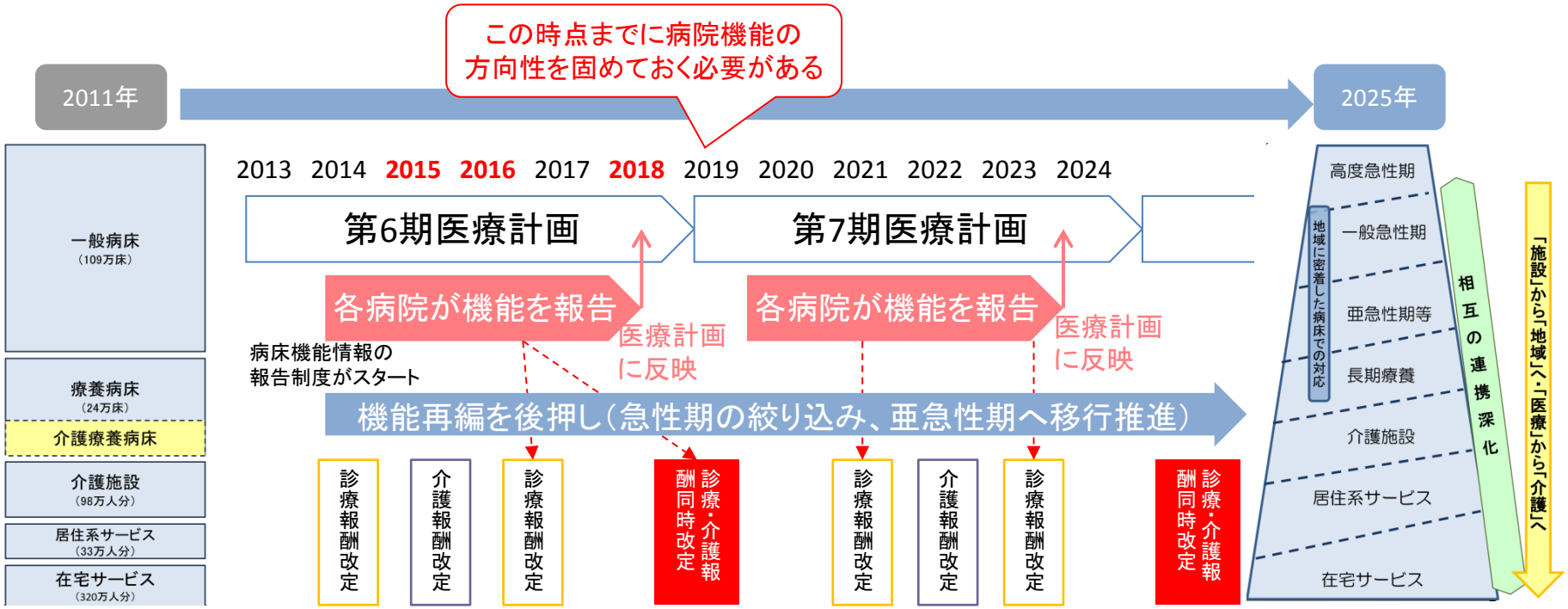
医療機能の名称	医療機能の内容
高度急性期機能	急性期の患者に対し、状態の早期安定化に向けて、診療密度が特に高い医療を提供する機能。
急性期機能	急性期の患者に対し、状態の早期安定化に向けて、医療を提供する機能。
回復期機能	急性期を経過した患者への在宅復帰に向けた医療やリハビリテーションを提供する機能。 特に、急性期を経過した脳血管疾患や大腿骨頚部骨折等の患者に対し、ADL（Activity of daily life：日常生活動作）の向上や在宅復帰を目的としたリハビリテーションを集中的に提供する機能（回復期リハビリテーション機能）。
慢性期機能	長期にわたり療養が必要な患者を入院させる機能。 長期にわたり療養が必要な重度の障害者（重度の意識障害者を含む）、筋ジストロフィー患者又は難病患者等を入院させる機能。

病床機能報告の結果をもとに、各都道府県が構想区域（原則的には二次医療圏）・医療機能ごとに2025年の医療需要と病床数の必要量を推計し定める。

二次医療圏に残る可能性が高い病院の見極めが重要

今後の医療計画スケジュール

厚生労働省は、2年毎の診療報酬改定と5年毎の医療計画の見直しをそれぞれリンクさせながら、「2025年モデル」の実現を目指す。次回診療・介護報酬の同時改定及び第7期医療計画がスタートする2018年が一つの節目となる。



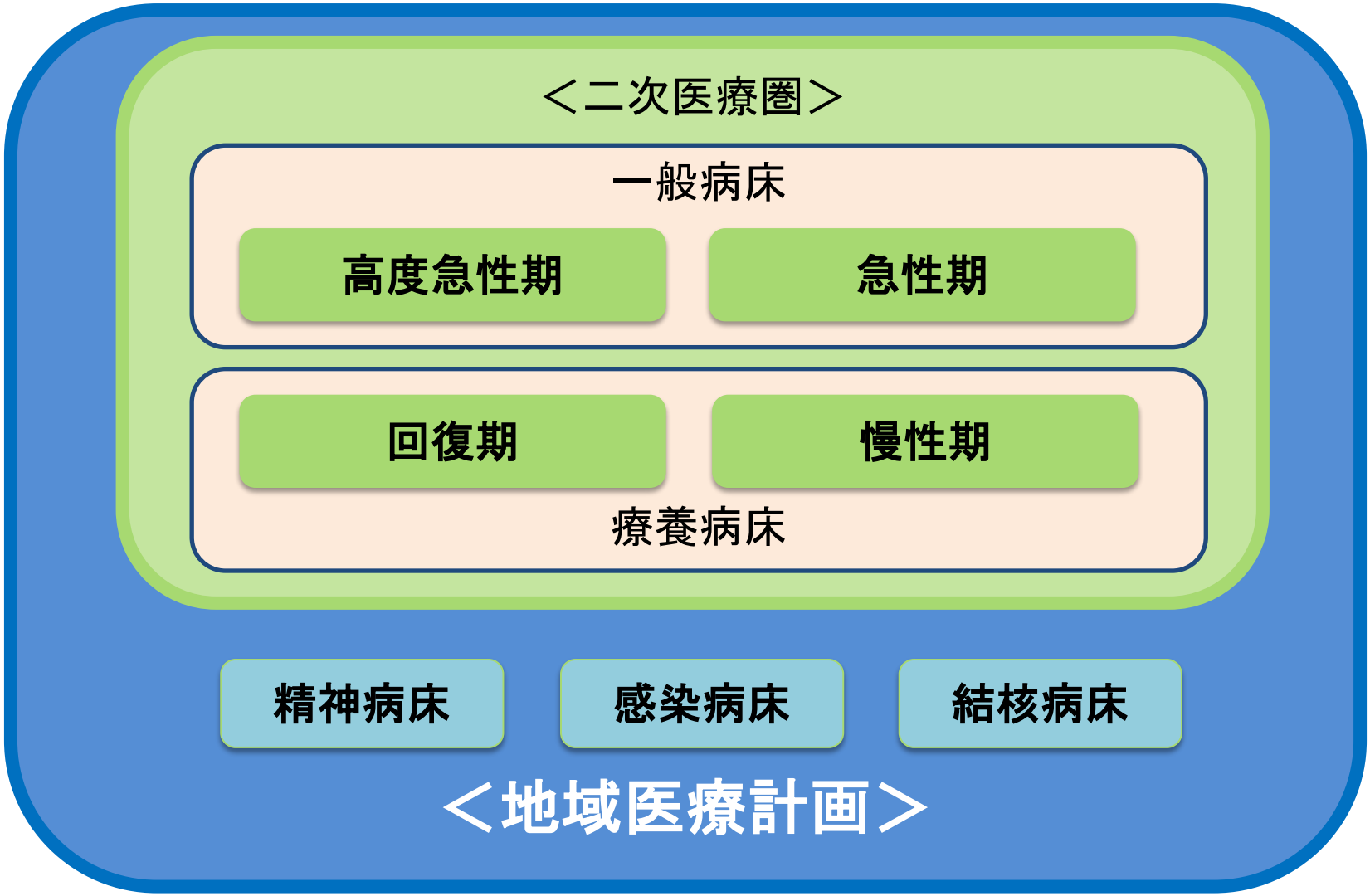
（注）シップヘルスケアリサーチ＆コンサルティング株式会社作成「病院マクロ環境調査分析業務報告書」より抜粋。

資産運用会社として2025年に、二次医療圏に残る可能性の見極めが重要

取得を検討する病院の一例

地域の医療計画を担う病院

地域の医療計画を担う、それぞれの地域に根差した基幹病院的位置付の病院。



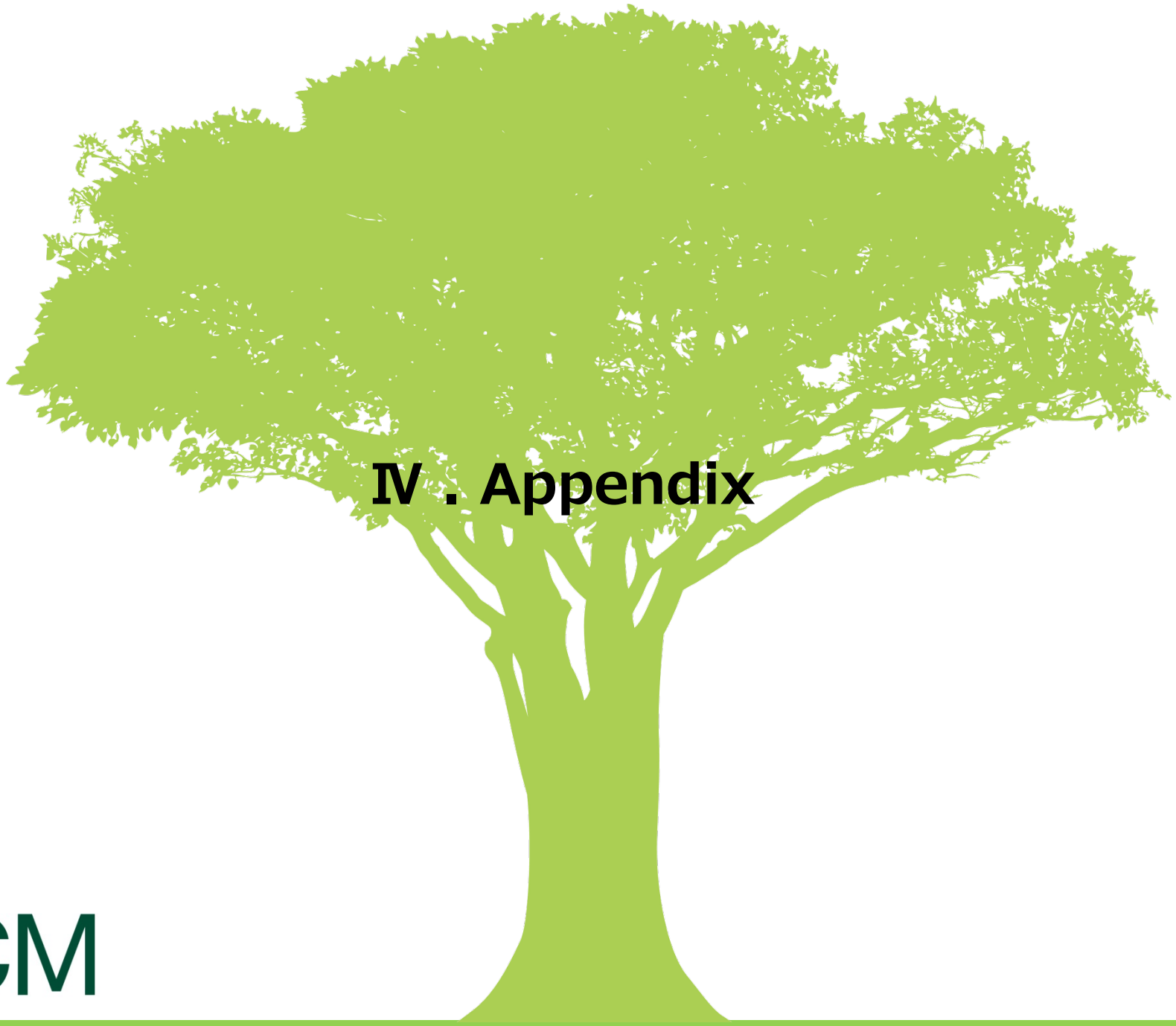
投資主優待制度の設立

第2期（平成28年1月期）中を目標に、本投資法人が所有する物件を運営する各オペレーター等と、投資主優待制度の確立を目指します。

＜現在検討している投資主優待例＞

・投資主様とその近しいご親族様に対し、介護全般の無料相談（回数や時間制限あり）
・体験入居（回数や時間制限あり）

等



Ⅳ. Appendix

ポートフォリオ一覧①

物件名	アクアマリーン 西宮浜	ボンセジュール 千歳船橋	ボンセジュール 日野	ボンセジュール 武蔵新城	ボンセジュール 秦野渋沢	ボンセジュール 小牧
所在地	兵庫県西宮市西宮浜 4-15-2	東京都世田谷区船橋 1-37-3	東京都日野市落川 438-1	神奈川県川崎市高津区 千年773-2	神奈川県秦野市渋沢上 1-6-60	愛知県小牧市城山 3-1
最寄駅	阪神本線 「西宮」駅	小田急小田原線 「千歳船橋」駅	京王線 「百草園」駅	JR南武線 「武蔵新城」駅	小田急小田原線 「渋沢」駅	名鉄小牧線「味岡」駅 JR中央線「神領」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	1991年3月
敷地面積	2,587.93 ㎡	1,020.92㎡	2,211.28 ㎡	1,233.49 ㎡	2,588.04 ㎡	8,229.85 ㎡
総賃貸可能面積	5,157.26 ㎡	2,342.17 ㎡	1,984.17 ㎡	1,710.43 ㎡	3,435.79 ㎡	8,858.49 ㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	RC造/地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上3階	RC造/地上4階	RC造/地上5階	SRC・RC・S造/地上10階
居室数/定員	90 室/100 人	42 室/47人	56 室/58人	46 室/49人	100 室/101人	123 室/166 人
オペレーター	グリーンライフ(株)	(株)ベネッセスタイルケア	(株)ベネッセスタイルケア	(株)ベネッセスタイルケア	(株)ベネッセスタイルケア	(株)ベネッセスタイルケア
賃貸借契約 残存年数(注2)	21年	10年	10年	11年	11年	11年
鑑定NOI(注2)	122 百万円	49 百万円	44 百万円	37 百万円	47 百万円	93 百万円
キャップレート (注2)	5.6%	4.7%	5.1%	5.4%	5.3%	5.8%
鑑定評価額 (注2)	2,090 百万円	919 百万円	774 百万円	611 百万円	807 百万円	1,380 百万円
取得価格	1,950 百万円	824 百万円	724 百万円	582 百万円	728 百万円	1,270 百万円

(注1)構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。
(注2)賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート、鑑定評価額は2015年7月31日時点のものです。

ポートフォリオ一覧②

物件名	アズハイム 光が丘	アズハイム 文京白山	レストヴィラ 町田小野路	レストヴィラ あざみ野	さわやか 立花館	さわやか 和布刈館
所在地	東京都練馬区谷原 4-3-23	東京都文京区白山 4-36-13	東京都町田市小野路町 1612	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19-24	福岡県福岡市博多区 大字立花寺173-15	福岡県北九州市門司区 大久保 1-9-15
最寄駅	西武池袋線 「石神井公園」駅	都営地下鉄三田線 「白山」駅	京王相模原線 「京王永山」駅 小田急多摩線 「小田急永山」駅	横浜市営地下鉄 ブルーライン 「中川」駅	JR鹿児島本線 「笹原」駅	JR鹿児島本線 「門司港」駅
竣工年月	2006年3月	2007年2月	2007年10月	2004年3月	2005年10月	2005年11月
敷地面積	2,868.46 ㎡	540.29 ㎡	7,404.13 ㎡	2,748.64 ㎡	3,359.66 ㎡	3,758.26 ㎡
総賃貸可能面積	3,628.60 ㎡	2,494.78 ㎡	7,720.17 ㎡	5,789.25 ㎡	5,652.94 ㎡	4,720.46 ㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム
構造/階数 (注1)	RC造/地上3階	RC造/地上8階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地下1階地上6階	RC造/地上4階
居室数/定員	83 室/89人	50 室/52人	163 室/169 人	145 室/145 人	104 室/104 人	95 室/95 人
オペレーター	(株)アズパートナーズ	(株)アズパートナーズ	ワタミの介護(株)	ワタミの介護(株)	(株)さわやか倶楽部	(株)さわやか倶楽部
賃貸借契約 残存年数(注2)	18年	11年	12年	11年	12年	12年
鑑定NOI(注2)	77 百万円	73 百万円	192 百万円	156 百万円	95 百万円	87 百万円
キャップレート (注2)	5.0%	4.6%	5.0%	4.7%	5.6%	5.7%
鑑定評価額 (注2)	1,510 百万円	1,560 百万円	3,750 百万円	3,210 百万円	1,580 百万円	1,460 百万円
取得価格	1,385 百万円	1,430 百万円	3,580 百万円	3,050 百万円	1,520 百万円	1,380 百万円

(注1)構造の略称は、SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。
(注2)賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート、鑑定評価額は2015年7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 田川館	グッドタイムホーム 不動前	C アミーユ 淡路駅前	C アミーユ 神戸上沢
所在地	福岡県田川市大字伊田 393-1	東京都品川区西五反田 5-25-13	大阪府大阪市東淀川区淡路 3-20-26	兵庫県神戸市兵庫区上沢通 8-2-5
最寄駅	JR日田彦山線 「田川伊田」駅	東急目黒線「不動前」駅	阪急電鉄京都線「淡路」駅	神戸市営地下鉄 西神・山手線「上沢」駅
竣工年月	2006年1月	1992年3月	2009年6月	2009年6月
敷地面積	4,300.90 ㎡	1,206.60 ㎡	1,251.26 ㎡	743.22 ㎡
総賃貸可能面積	2,366.20 ㎡	3,400.20 ㎡	5,658.53 ㎡	3,626.25 ㎡
タイプ	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	サービス付高齢者向け住宅	サービス付高齢者向け住宅
構造/階数 (注1)	RC造/地上3階	RC造/地下1階地上5階	RC造/地上12階	S造/地上9階
居室数/定員	60 室/60 人	61 室/67 人	137 室/137 人	85 室/85 人
オペレーター	(株)さわやか倶楽部	(株)JAPANライフデザイン	(株)メッセージ	(株)メッセージ
賃貸借契約 残存年数（注2）	12年	11年	19年	18年
鑑定NOI(注2)	26 百万円	92 百万円	116 百万円	72 百万円
キャップレート (注2)	5.8%	4.6%	5.3%	5.3%
鑑定評価額 (注2)	411 百万円	1,870 百万円	2,130 百万円	1,320 百万円
取得価格	390 百万円	1,740 百万円	1,930 百万円	1,200 百万円

(注1)構造の略称は、 SRC造：鉄筋鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造を指しています。
(注2)賃貸借契約残存年数、鑑定NOI、キャップレート、鑑定評価額は2015年7月31日時点のものです。

本投資法人が所有する物件のオペレーター概要①

グリーンライフ株式会社

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

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

アクアマリーン西宮浜

株式会社ベネッセスタイルケア

入居者様が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「ボンセジュール」、「グランダ」をはじめ、中高価格帯を中心に6つのブランドを三大都市圏を始め、全国に展開しています。

会社概要	
本店所在地	東京都新宿区西新宿2-3-1 新宿モノリスビル5F
代表者	代表取締役社長　滝山真也
創業年月	平成15年12月
資本金	100百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ベネッセホールディングス （東証一部、証券コード：9783）

ボンセジュール日野

メディカルホーム
ボンセジュール小牧

（※）会社概要については各社HP等より掲載しております。

本投資法人が所有する物件のオペレーター概要②

株式会社アズパートナーズ

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

会社概要	
本店所在地	東京都千代田区有楽町1-5-2 東宝ツインタワービル6階
代表者	代表取締役　植村健志
設立年月	平成16年11月
資本金	40百万円
上場/非上場	非上場

アズハイム光が丘

アズハイム文京白山

ワタミの介護株式会社

「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」という基本理念のもと、主に介護付有料老人ホーム「レストヴィラ」ブランド等で首都圏を中心に展開しています。

会社概要	
本店所在地	東京都大田区羽田1-1-3
代表者	代表取締役社長　吉田光宏
設立年月	平成4年11月
資本金	95百万円
上場/非上場	非上場
親会社	ワタミ株式会社 （東証一部、証券コード：7522）

レストヴィラあざみ野

レストヴィラ町田小野路

（※）会社概要については各社HP等より掲載しております。

本投資法人が所有する物件のオペレーター概要③

株式会社さわやか倶楽部

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

会社概要	
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区熊本2-10-10
代表者	代表取締役　内山文治
設立年月	平成16年12月
資本金	200百万円
上場/非上場	非上場
親会社	株式会社ウチヤマホールディングス (東証一部、証券コード：6059)

さわやか立花館

さわやか田川館

株式会社JAPANライフデザイン

首都圏に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しており、親会社の株式会社創生事業団を加えると18施設(定員1,170名)を運営しております。

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

グッドタイムホーム不動前

※株式会社創生事業団の運営する施設数及び総定員数については、株式会社創生事業団のホームページ(平成26年12月1日時点)より取得しています。

（※）会社概要については各社HP等より掲載しております。

本投資法人が所有する物件のオペレーター概要④

株式会社メッセージ

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

会社概要	
本店所在地	岡山県岡山市南区西市522-1
代表者	代表取締役社長　佐藤俊雄
設立年月日	平成9年5月26日
資本金	3,925百万円
上場/非上場	東証JASDAQ上場

Cアミーユ神戸上沢

Cアミーユ淡路駅前

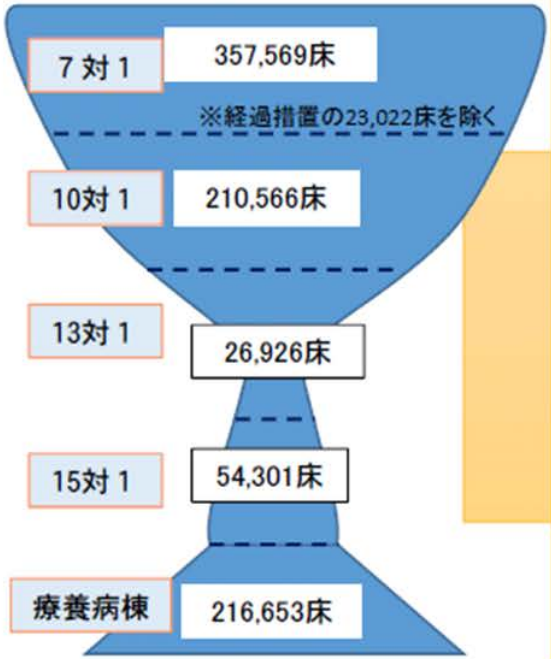
（※）会社概要については各社HP等より掲載しております。

病床機能分化を進める方針・・・急性期病床から回復期・慢性期系病床への転換

平成26年度診療報酬改定

「次期診療報酬改定における社会保障・税一体改革関連の基本的な考え方」(概要)
(平成25年9月6日 社会保障審議会 医療保険部会・医療部会)

＜現在の姿＞



基本的な考え方

＜高度急性期・一般急性期＞
- ○病床の機能の明確化と機能に合わせた評価
  - ・平均在院日数の短縮
  - ・長期入院患者の評価の適正化
  - ・重症度・看護必要度の見直し
  - ・入院早期からのリハビリの推進　等

＜回復期(亜急性期入院医療管理料等)＞
- ○急性期を脱した患者の受け皿となる病床の整備
  - ・急性期病床からの受入れ、在宅・生活復帰支援、在宅患者の急変時の受入れなど病床機能を明確化した上で評価　等

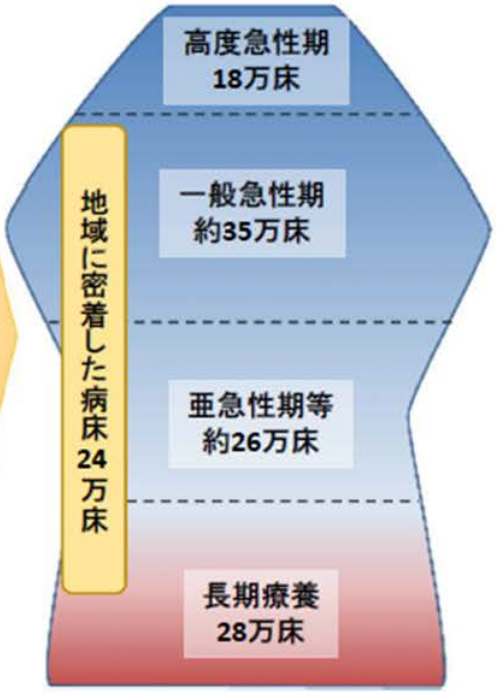
＜長期療養＞
- ○長期療養患者の受け皿の確保

＜その他＞
- ○医療資源の少ない地域の実情に配慮した評価
- ○有床診療所の機能に応じた評価

＜外来医療＞
- ○外来の機能分化の推進
  - ・主治医機能の評価　等

＜在宅医療＞
- ○質の高い在宅医療の提供の推進
  - ・在宅療養支援診療所・病院の機能強化　等

＜2025年(平成37年)の姿＞



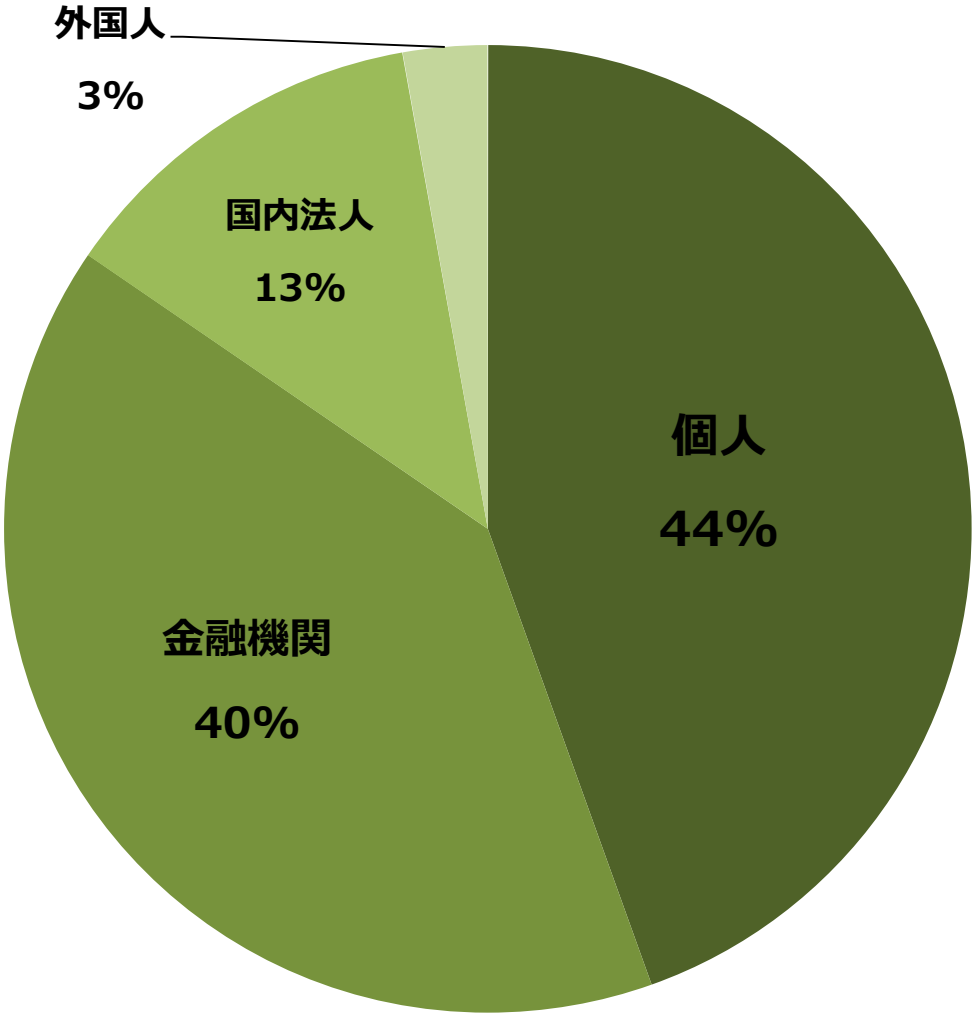
外来医療

在宅医療

参照　厚生労働省　中央社会保険医療協議会資料

投資主状況について

投資主の保有割合



大口投資主（上位10位）

投資主	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	14,183	11.77
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,490	3.72
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	3.31
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	3.31
株式会社三井住友銀行	4,000	3.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,512	2.91
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,509	2.91
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN（CASHPB）	1,957	1.62
株式会社北國銀行	1,311	1.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,062	0.88
合計	42,024	34.87

(※）小数第2位未満を切り捨てています。

本投資法人を取巻く主要関係者

一般事務受託者
投資主名簿管理人
資産保管会社

三井住友信託銀行

会計監査人
PwCあらた監査法人

投資法人

HCM
ヘルスケア&メディカル投資法人

スポンサー・サポート
契約

主要
スポンサー

三井住友銀行

シップヘルスケア
ホールディングス

NECキャピタル
ソリューション

パイプライン・サポート
契約

SMBC信託銀行
リサ・パートナーズ
オライオン
HCベガ
HCアルタイル

資産運用

資産運用会社

HAM
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

・専門的ノウハウの提供
・人材の提供
・物件等の情報提供

本資産運用会社の概要①

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	東京都千代田区大手町2-6-2
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	吉岡靖二
従業員	13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2815号
宅地建物取引業者免許	東京都知事（１）第96339号
取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第85号
協会員	一般社団法人投資信託協会

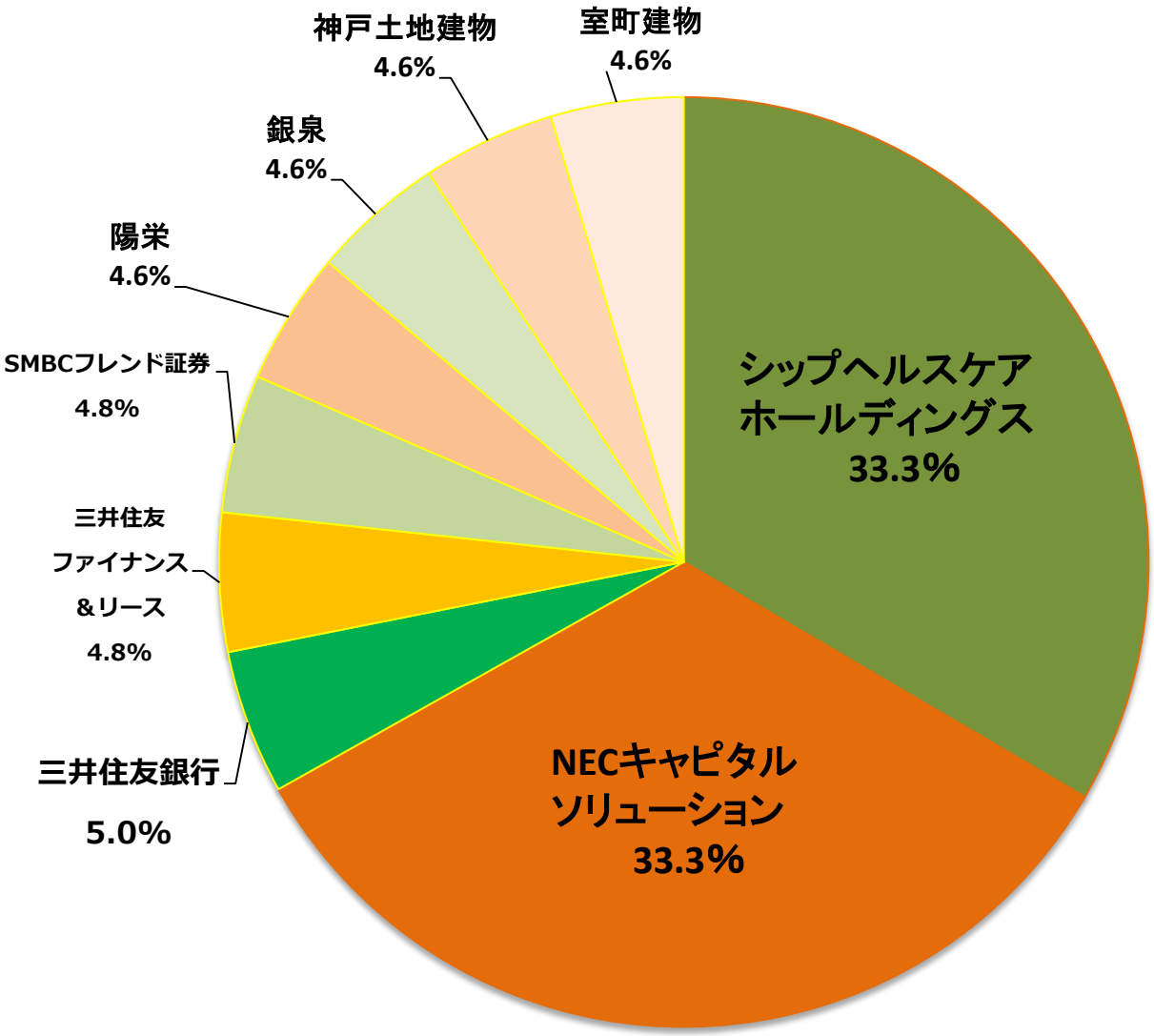
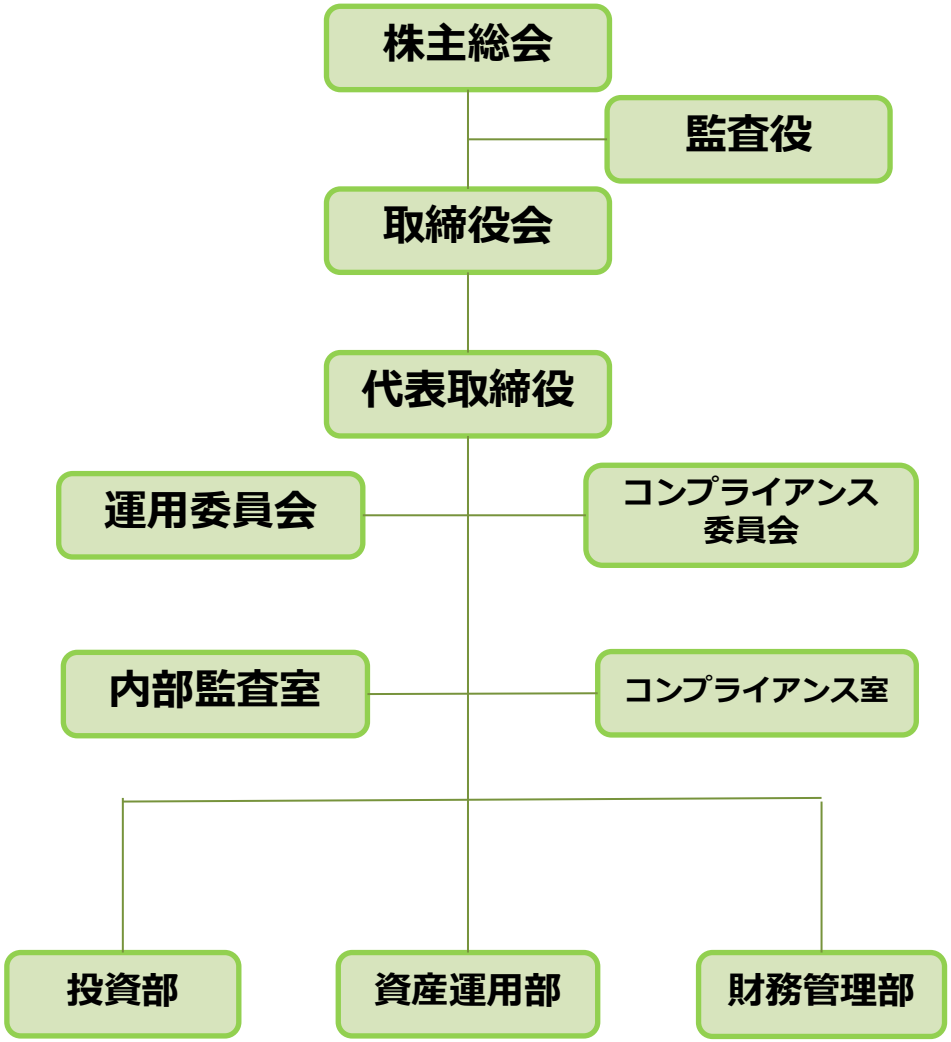
役員一覧

代表取締役社長	吉岡靖二
取締役財務管理部長	内田和生
取締役資産運用部長	赤松利起
取締役投資部長	中井喜信
取締役コンプライアンスオフィサー 兼内部監査室長	梅津恭助
社外取締役	小川宏隆
社外取締役	藤田直人
監査役	渡辺登

HAM
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

本資産運用会社の概要②

株主構成



運用会社組織図