



ヘルスケア&メディカル投資法人

決算説明資料

2026年7月期（第23期）

2026年9月14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

I 決算概要

1. 第23期（2026年7月期）エグゼクティブサマリー
2. 第23期実績
3. 第23期分配金の増減要因
4. 第23期の主な指標

II 成長戦略

1. 成長戦略①
2. 成長戦略②
3. 外部成長戦略
4. 内部成長及び将来的な分配金の維持・向上に向けて
5. 財務戦略

III 公募増資概要

1. 資産規模の推移及び今後の外部成長施策
2. 取得資産の概要
3. 本取組みの効果
4. J-REITにおいてヘルスケア不動産の資産規模No.1に
5. 高齢者人口の増加が見込まれる首都圏中心の物件取得
6. 物件築年数の低下及びアセットタイプの多様化
7. ポートフォリオへの病院不動産（底地）の追加

8. パイプライン等からの取得による含み益の獲得
9. フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金活用
10. 安定的な分配金と投資主還元の実現

IV 業績予想

1. 第24期及び第25期の業績予想
2. 第24期及び第25期予想分配金の増減要因

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（2026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

第23期決算概要



1. 第23期（2026年7月期）エグゼクティブサマリー

第23期取組み

- 保有1物件の譲渡を決定（譲渡は2026年12月予定）、含み益（344百万円）の顕在化を実現
- 物件組入れのためのウェアハウジング機能の強化を目的として、私募ファンド事業部を設置
- 空室リスクを低減し、分配金の維持・向上を目的にバックアップオペレーターの招聘

業績

- 営業収益 : 2,659百万円 （予想比+2百万円、前期比+25百万円）
- 当期純利益 : 1,015百万円 （予想比+4百万円、前期比△41百万円）
- 1口当たり分配金 : 3,174円 （予想比+14円（+0.4%）、前期比△112円（△3.4%））
- 1口当たりNAV : 140,273円 （前期末比△599円（△0.4%））

運用状況

- 期末時点の含み益は130.5億円、含み益率は15.6%
- 稼働率は第22期同様に、第23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52.6%（前期比+0.1pt）、時価ベースで45.9%（同+0.2pt）

2. 第23期実績

利上げを2026年4月と見込んでいたため、予想比で上振れて着地。1口当たり分配金は予想比14円増加

(単位：百万円)

	第22期 (2026年1月期)	第23期 (2026年7月期)				
	実績	予想(注2)	実績	第22期比		予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	$\frac{(C)-(A)}{(A)}$	(C)-(B)
営業収益	2,634	2,656	2,659	+25	+0.9%	+2
営業費用	1,292	1,315	1,318	+25	+2.0%	+2
賃貸事業費用	912	930	934	+22	+2.4%	+4
(減価償却費)	619	624	625	+5	+1.0%	+1
一般管理費	380	385	383	+3	+1.0%	△1
営業利益	1,341	1,341	1,341	△0	△0.1%	△0
営業外収益	11	2	3	△7	△71.6%	+0
営業外費用	294	331	327	+33	+11.3%	△4
経常利益	1,058	1,011	1,016	△41	△3.9%	+4
当期純利益	1,057	1,010	1,015	△41	△3.9%	+4
1口当たり分配金(円)	3,286	3,160	3,174	△112	△3.4%	+14
利益分配金	2,942	2,812	2,826	△116	△3.9%	+14
利益超過分配金 (出資の払戻し)	344	348	348	+4	+1.2%	±0

第23期実績（対第22期実績比）

(単位：百万円)

営業収益の差異（+25）

- 22期取得物件による賃料収入（+22）

営業費用の差異（+25）

- 賃貸事業費用（+22）
 - 固都税（+10）
 - 修繕費（+3）
 - 減価償却費（+5）
 - その他（+2）
- 一般管理費（+3）
 - 資産運用報酬（+5）

営業外収益の差異（△7）

- その他営業外収益（△8）

営業外費用の差異（+33）

- 支払利息（+33）

第23期実績（対予想比）

(単位：百万円)

営業費用の差異（+2）

- 修繕費（+2）

営業外費用の差異（△4）

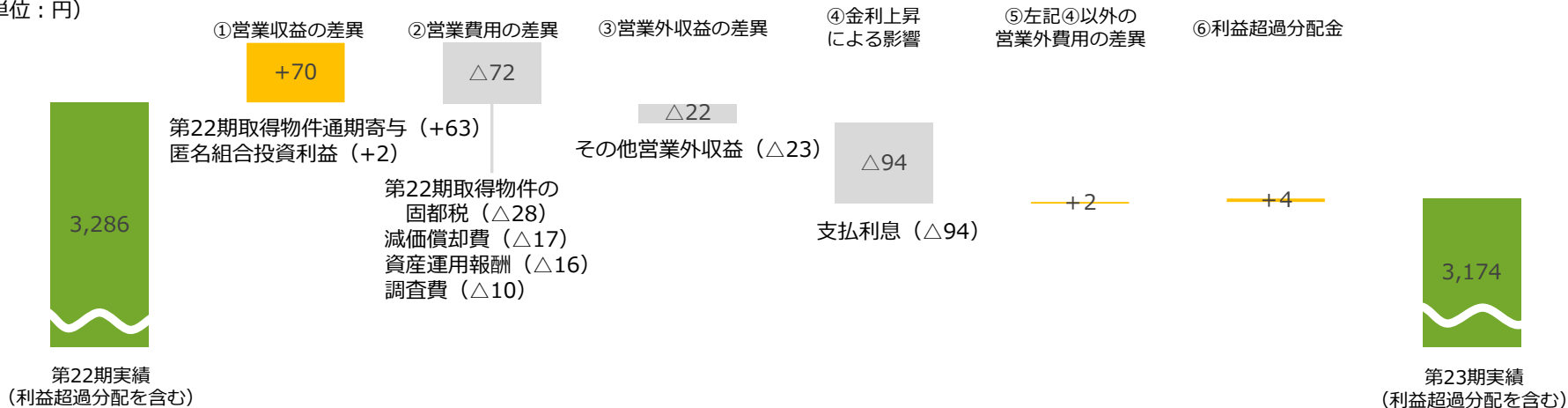
- 支払利息（△4）

(※) 第23期予想(B)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。

3. 第23期分配金の増減要因

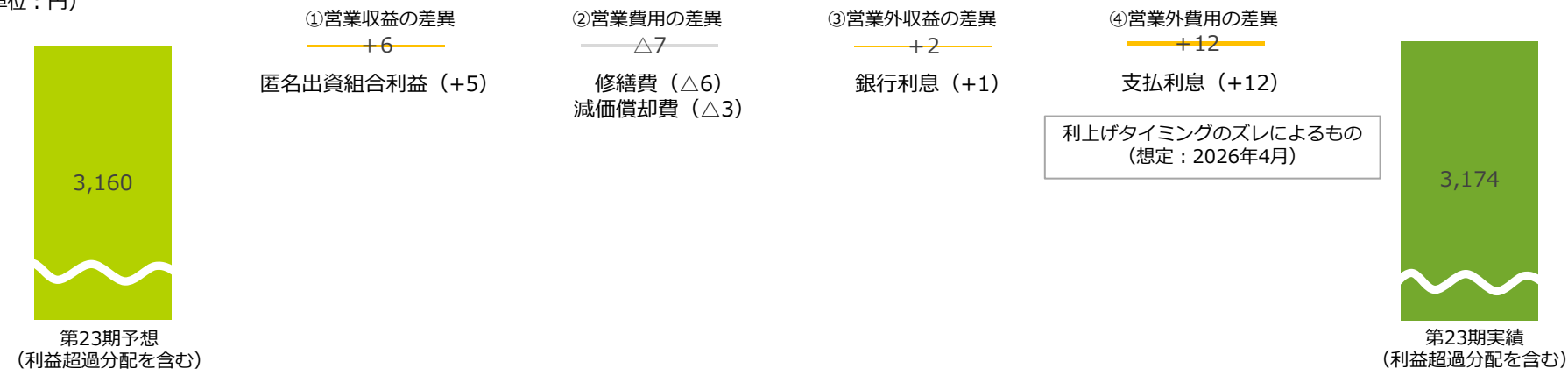
第23期分配金の増減要因（対第22期実績比）

（単位：円）



第23期分配金の増減要因（対予想比）

（単位：円）



（※）主要な差異要因のみ記載しています。

4. 第23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 (変化なし)
取得価格合計	865.5億円 (変化なし)
鑑定評価額合計	969.2億円 (△4.6億円)
含み益	130.5億円 (△0.6億円)
平均鑑定NOI利回り	5.4% (変化なし)
稼働率	100.0% (変化なし)
固定賃料比率	100.0% (変化なし)
三大都市圏投資比率	82.4% (変化なし)
賃貸借契約平均残存年数	9.8年 (△0.4年)

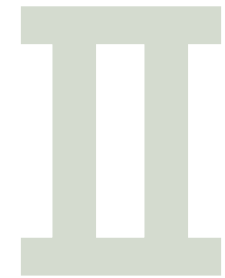
Debt (負債の部)

有利子負債総額	465.7億円 (変化なし)
平均残存年数	2.5年 (△0.5年)
平均金利	1.12% (+0.04pt)
長期比率	83.1% (変化なし)
固定金利比率	75.7% (変化なし)
LTV (総資産ベース/ 時価ベース)	52.6%/45.9% (+0.1pt/+0.2pt)
長期発行体格付 (JCR)	A+ (安定的)

Equity (純資産の部)

時価総額合計	378.9億円 (△56.0億円)
1口当たり分配金	3,174円 (△112円)
利益超過分配金 (出資の払戻しに相当)	348円 (+4円)
1口当たりNAV	140,273円 (△599円)

成長戦略



1. 成長戦略①

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
- 戦略的な物件入れ替え
- パイプライン物件の拡充

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、交渉を推進
- 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
- キャッシュマネジメントの推進

**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**

分配金に対する考え方

● 前提

- インフレ及び金利のある世界が定着した中、これまでの長期に安定した賃料収入を得るビジネスモデルからの変化が必要
- 目指す姿はこの環境に対応できる収益力の強化であり、強化できるまでの期間は優先事項を定め分配金の安定化に努める

目指す姿（中期～長期）

1 内部成長による分配金の増加・安定化

- 既存物件：契約改定時における物件毎の個別性を勘案した上での賃料交渉、収益力の強化に繋げる
- 新規物件：変動賃料の契約形態の導入
クリニックモール等相対的に契約期間が短く、賃料改定が行いやすい物件を取得し内部成長ペースを速める

短期～中期にかけての優先事項

1 ポートフォリオの質の強化と含み益の還元による分配金の安定化

- 入替えによるポートフォリオ利回りの改善
- 売却益の還元/長期買換特例を活用し売却益の一部を内部留保、分配金の安定化のための活用

2 財務戦略・キャッシュマネジメント戦略による分配金の安定化

- 借入金の変動金利比率・デュレーションの変更
- 柔軟性を持たせた利益超過分配

3.外部成長戦略

三井住友フィナンシャルグループを始めとした多様なスポンサーサポート及びオペレーターやデベロッパー等の幅広いネットワークを活かして、良質な物件の取得機会を確保

充実したサポート体制



本資産運用会社の幅広いネットワーク



新スポンサーの参画により強化
(2025年10月)

ウェアハウジング機能

デベロップメント機能

強力なパイプラインサポート

物件提供

2026年6月追加

バックアップオペレーター

良質なヘルスケア施設が本投資法人及び本資産運用会社に

2026年7月末時点で総額
約250億円のパイプライン

- 2026年8月、パイプラインから約180億円の取得を公表
- 新たにパイプラインを積み増すことが可能で、**内部成長余力のある契約形態等の物件組入れを目指す**

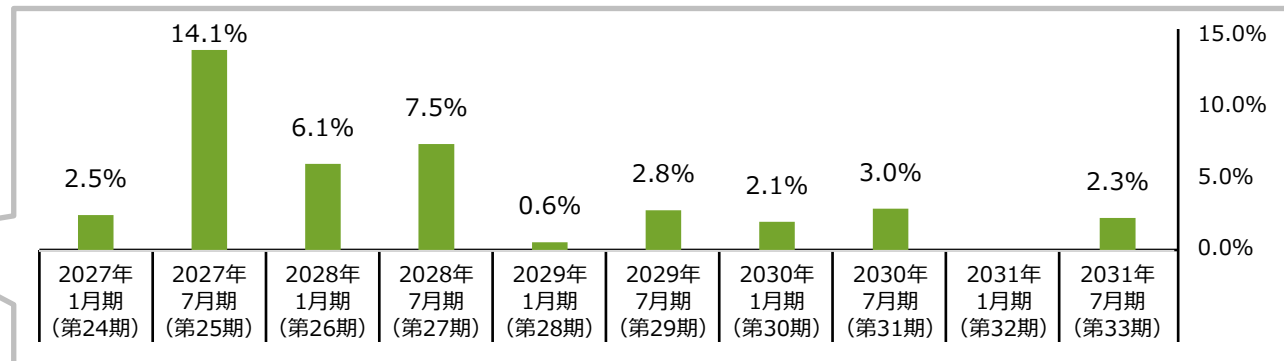
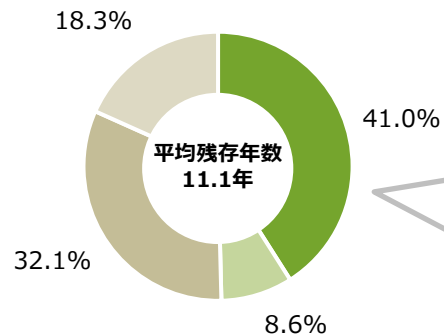
(※) 本投資法人は、上記物件の取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものでもありません。

4.内部成長及び将来的な分配金の維持・向上に向けて

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、2026年7月期末時点から5年間で賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎えるメインテナントが41.0%
- 内部成長に向けて、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



内部成長に向けての取組み

1 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
- 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

2 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
- 適切なメンテナンスを行い、資産価値の維持・向上を図る

3 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入れも視野に入れて、アセットタイプの多様化を目指す



分配金の維持・向上に向けた取組み

新規の取組み

4 入替戦略の推進

- 譲渡予定資産は上場来の保有期間が10年を超え、長期買換特例の対象となり、譲渡益の内部留保が可能に
- 今後は、長期買換特例の対象になる物件を売却する際には、譲渡益の内部留保を通じて、分配金の戦略的なマネジメントを進めていく方針
- ポートフォリオが有する約160億円の含み益を戦略的に活用し、安定的な分配金の確保と投資主還元を推進を図る

▶ 含み益についてはP21をご参照ください

新規の取組み

5 バックアップオペレーターの招聘

- 空室リスクを低減し、分配金の維持・向上を目指す

5. 財務戦略

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

● LTVについて

- 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
- 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

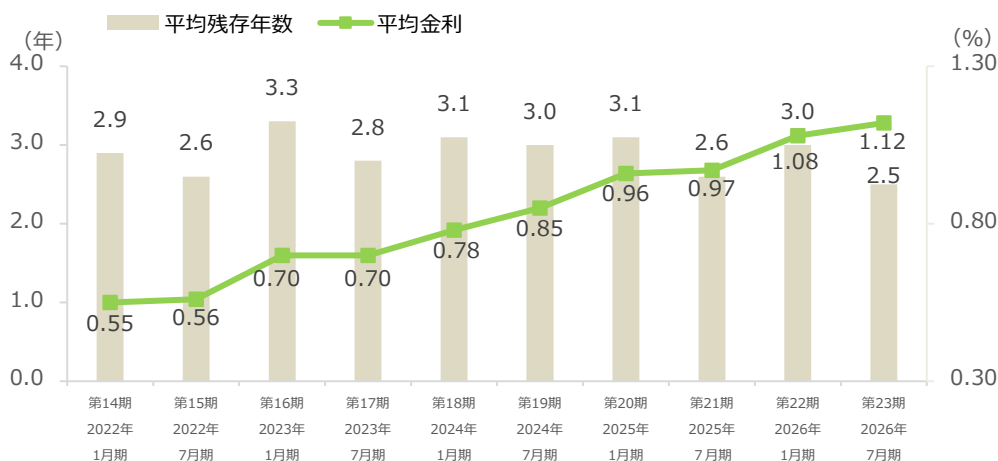
● キャッシュマネジメント

有利子負債の状況

		第22期末 (2026年1月期)	第23期末 (2026年7月期)	増減
有利子負債総額	(億円)	465.7	465.7	±0
(うち、ソーシャルローン)	(億円)	445.7	445.7	±0
(うち、ソーシャルボンド)	(億円)	20.0	20.0	±0
平均残存年数	(年)	3.0	2.5	△0.5
固定金利比率	(%)	75.7	75.7	±0
LTV（総資産ベース）	(%)	52.5	52.6	+0.1
LTV（時価ベース）	(%)	45.7	45.9	+0.2
平均金利	(%)	1.08	1.12	+0.04

(※) 「固定金利比率」「LTV（総資産ベース）」「LTV（時価ベース）」は小数点第二位未満を四捨五入して表記しています。
 (※) 「平均金利」は各期末時点の有利子負債の各適用金利（利率）の加重平均値で、小数点第三位未満を四捨五入して表記しています。

平均残存年数及び平均金利の推移

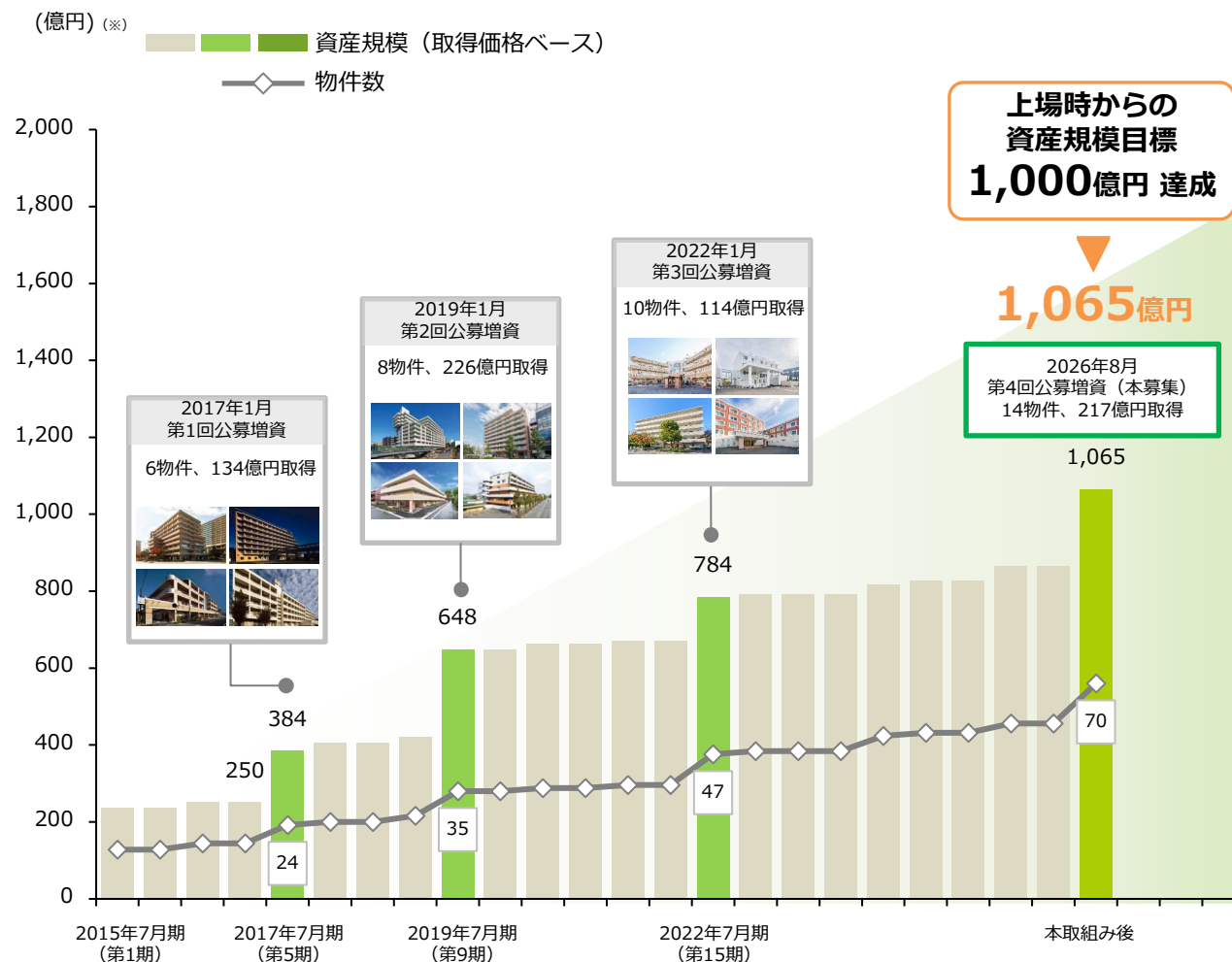


公募増資概要



1. 資産規模の推移及び今後の外部成長施策

資産規模は**1,000億円**を超え、**新たなステージへ**
国内唯一のヘルスケア専門REITとして更なる成長を目指す



今後の外部成長に向けた施策

ヘルスケア専門REITとしての 独自性から高い情報収集力を実現

- ヘルスケア施設の運用は高い専門性が必要であり、その専門性を持つ本資産運用会社は物件情報が集まりやすい
- 「国内唯一のヘルスケア専門REIT」としてのプレゼンスが向上することにより、良質な案件・情報の集約を目指す

2025年10月の新主要スポンサー 参画による効果

主要スポンサー体制の変化

5社 体制 ◀ **3社** 体制

- 東急不動産、京阪神ビルディングの参画により、デベロップメント機能の獲得やウェアハウジング機能の強化が図られ外部成長機会が多様化

本資産運用会社の機能拡大に伴う 自社パイプラインの拡大

- 投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を完了 (2026年5月)
- ブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプラインのさらなる拡大を目指す

(※) 表中の億円単位にて記載している数値は未満の端数を切り捨てています。

2. 取得資産の概要

本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）1物件に加え、スポンサーのウェアハウジング機能等を活用したヘルスケア施設13物件、合計14物件を217億円で取得

#	分類	物件名称	所在地	オペレーター	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	入居率 (%)	築年数 (年)	取得日
1	医療関連施設等	NEW 春山記念病院（底地）	東京都新宿区	-	3,439	3,970	531	4.1	-	-	2026/9/1
2	有料老人ホーム	ツクイ・サンシャイン横浜野毛	神奈川県横浜市	株式会社ツクイ	2,198	2,570	372	5.0	100.0	11.7	2026/9/1
3		ツクイ・サンシャイン相模原	神奈川県相模原市	株式会社ツクイ	2,090	2,390	300	5.2	98.8	16.2	2026/9/1
4		ケアヴィレージ美乃里	埼玉県新座市	株式会社SOYOKAZE	1,780	1,880	100	5.7	76.3	40.6	2026/9/1
5		練馬谷原ケアパークそよ風	東京都練馬区	株式会社SOYOKAZE	1,484	1,610	126	4.8	68.3	3.7	2026/9/1
6		さわやかひがしおおさか館	大阪府東大阪市	株式会社 さわやか倶楽部	1,402	1,590	188	5.1	97.9	8.7	2026/9/1
7		サニーライフ東久留米	東京都東久留米市	株式会社 川島コーポレーション	1,770	1,940	170	4.9	74.8	5.2	2026/9/30
8		サニーライフ東大和	東京都東大和市	株式会社 川島コーポレーション	1,070	1,160	90	5.0	98.5	5.3	2026/9/30
9		メディカル・リハビリホーム グランダ豊田元町	愛知県豊田市	株式会社 ベネッセスタイルケア	1,170	1,412	242	5.8	88.2	10.0	2026/9/1
10		サニーライフ新琴似	北海道札幌市	株式会社 川島コーポレーション	1,555	1,580	25	5.3	94.0	3.6	2026/9/1
11	サービス付き 高齢者向け住宅	ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻	北海道札幌市	株式会社ツクイ	624	646	22	4.6	83.0	7.9	2026/9/1
12		クラシック・コミュニティ横浜	神奈川県横浜市	株式会社SOYOKAZE	1,512	2,130	618	7.5	74.5	22.7	2026/9/1
13		NEW 祖師谷ケアパークそよ風	東京都世田谷区	株式会社SOYOKAZE	1,214	1,390	176	4.7	78.9	22.5	2026/9/1
14	認知症高齢者 グループホーム	くろいそケアセンターそよ風	栃木県那須塩原市	株式会社SOYOKAZE	428	623	195	7.5	100.0	23.6	2026/9/1
		合計 / 平均			21,736	24,891	3,155	5.2	86.4	14.1	-

（※）サニーライフ東久留米及びサニーライフ東大和の取得日は2026年9月30日ですが、売買契約は締結済となります。

3. 本取組みの効果

資産の取得及び譲渡により、物件数は57物件から70物件に拡大。資産規模の拡大のみならず、三大都市圏比率・首都圏比率の上昇や平均築年数の低下といったポートフォリオの質の向上も実現

		2026年7月期 (第23期)	取得資産	譲渡予定資産	本取組み後
Asset (資産の部)	物件数	57 物件	14 物件	1 物件	70 物件
	取得価格合計	865 億円	217 億円	17 億円	1,065 億円
	鑑定評価額合計	969 億円	248 億円	20 億円	1,197 億円
	平均鑑定NOI利回り / 償却後NOI利回り	5.4 % / 4.0%	5.2 % / 4.2%	4.1 % / 3.2%	5.4 % / 4.0%
Portfolio (物件情報)	三大都市圏比率	82.4 %	88.0 %	100.0 %	83.3 %
	首都圏比率	46.2 %	76.2 %	100.0 %	51.5 %
	平均築年数	20.2 年	14.1 年	34.5 年	19.0 年
	オペレーター数	17 社	5 社 (うち新規1社)	1 社	17 社

(※) 本説明資料公表時点である2026年9月14日時点において、第三者割当による新投資口発行数が確定していないことから、総資産LTV及び1口当たりNAVの推移については記載しておりません。

4. J-REITにおいてヘルスケア不動産の資産規模No.1に

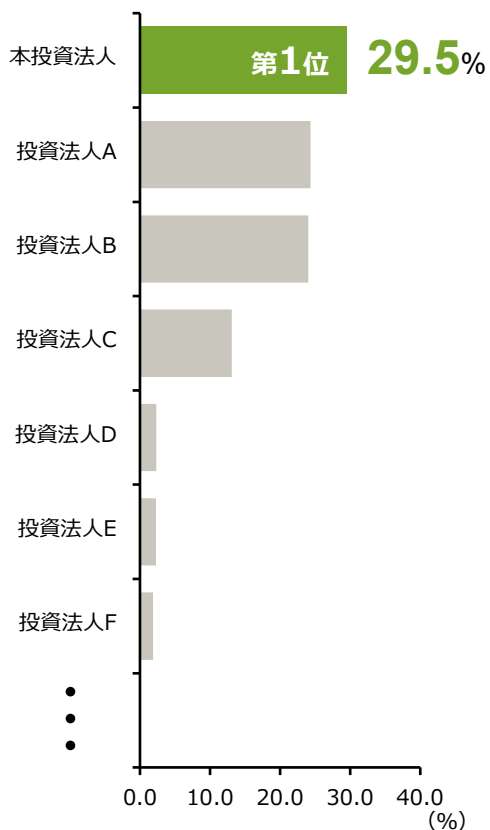
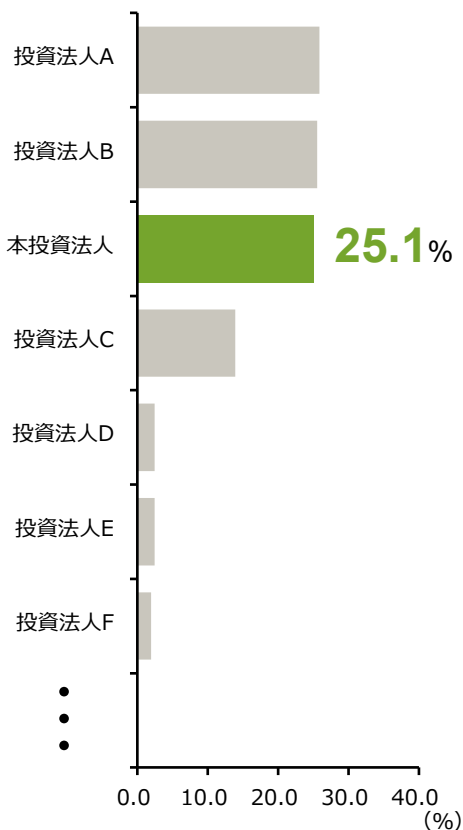
本投資法人は、本取組み後にJ-REITにおけるヘルスケア不動産の資産規模がNo.1に。ヘルスケア専門REITの知見・物件運用力を活かし、優良なオペレーターが運営するヘルスケア施設を安定的に保有

J-REITにおけるヘルスケア不動産の保有割合

本資産運用会社の強み

2026年6月末日時点

本取組み後



 HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

- HAMの強さの秘密**
- ヘルスケア専門AMとしての知見の深さ
 - 優良なオペレーターとの長期的リレーション
 - 有力なスポンサーによる強力なサポート体制

優良なオペレーターとのリレーション構築

- ヘルスケア専門REITとして、優良なオペレーターと長期的なリレーションを構築
- 本取組みを通じてJ-REITにおけるヘルスケア不動産の資産規模がNo.1となることで、更なるリレーションの拡大を目指す

総定員数国内 第1位



総定員数国内 第3位

ベネッセスタイルケア

総定員数国内 第4位



総定員数国内 第5位



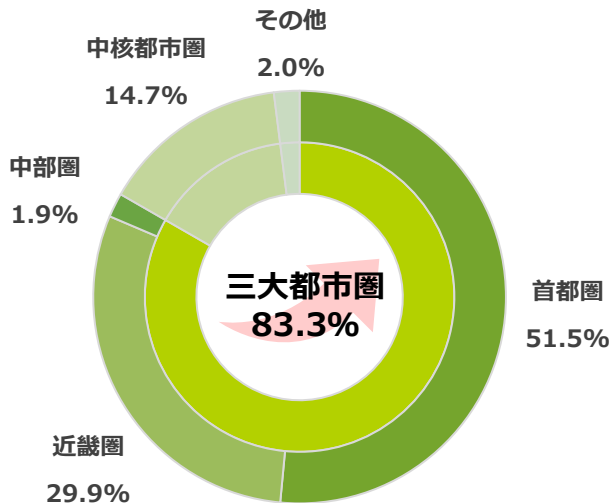
(出所) 各J-REIT開示資料に基づき、本資産運用会社作成。

(出所) 週刊高齢者住宅新聞 2025年8月20日号 (第812号)

5. 高齢者人口の増加が見込まれる首都圏中心の物件取得

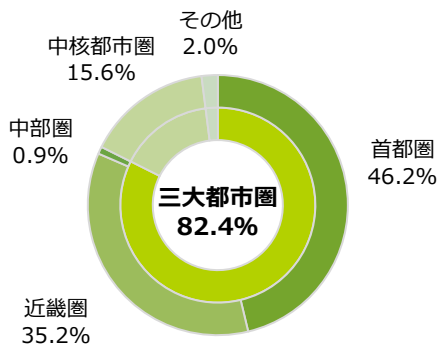
本取組みを通じて、2050年にかけて高齢者人口の増加が特に顕著になると予想される首都圏を中心に物件を取得し、三大都市圏比率が上昇

三大都市圏比率の向上



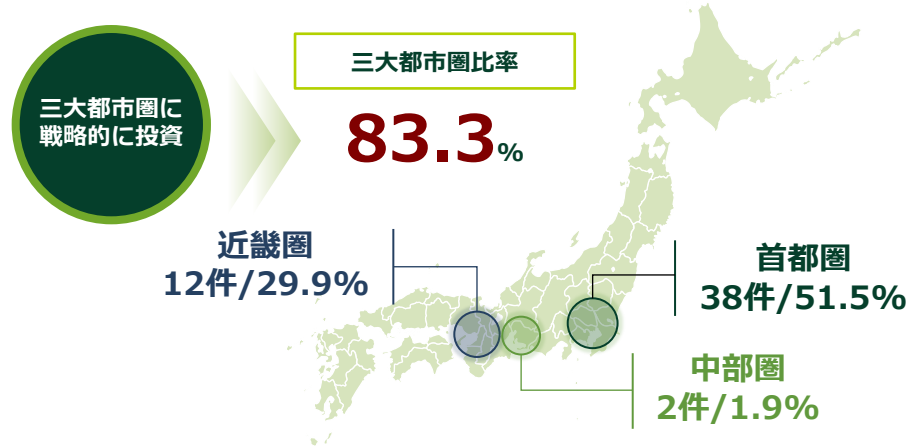
本取組み後

三大都市圏比率及び首都圏比率が向上



2026年
7月末日時点

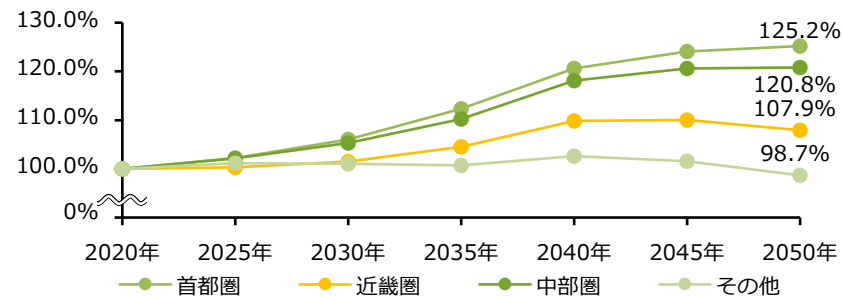
本取組み後のポートフォリオ物件分布



都市圏における高齢者人口の増加

- 日本国内において高齢者人口は増加の一途をたどり、三大都市圏を中心に高齢化は進行
- 特に首都圏において高齢者数の増加は顕著であり、ヘルスケア施設の需要もより一層拡大していくと考えられる

2020年を起点とした高齢者人口の推移と今後の見通し



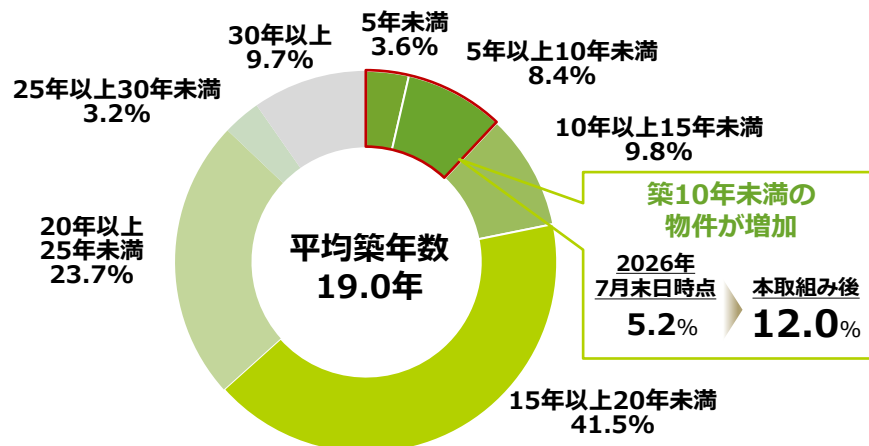
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」に基づき、本資産運用会社作成。

6. 物件築年数の低下及びアセットタイプの多様化

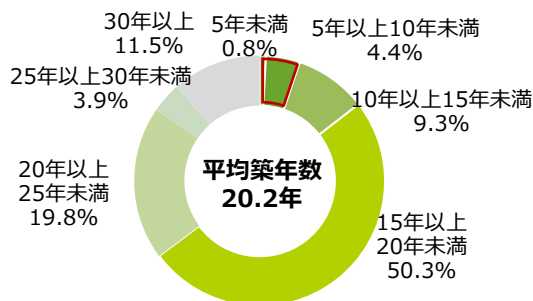
本取組みによりポートフォリオの平均築年数は19.0年へと低下。また、本投資法人において3物件目となる病院不動産（底地）の取得に加えて、グループホームを新しく追加し、アセットの多様化が進展

平均築年数の状況

- 築浅物件の増加により、賃料水準の維持・向上や安定した稼働率が期待できるとともに、中長期的な修繕費・CAPEX負担の平準化に寄与

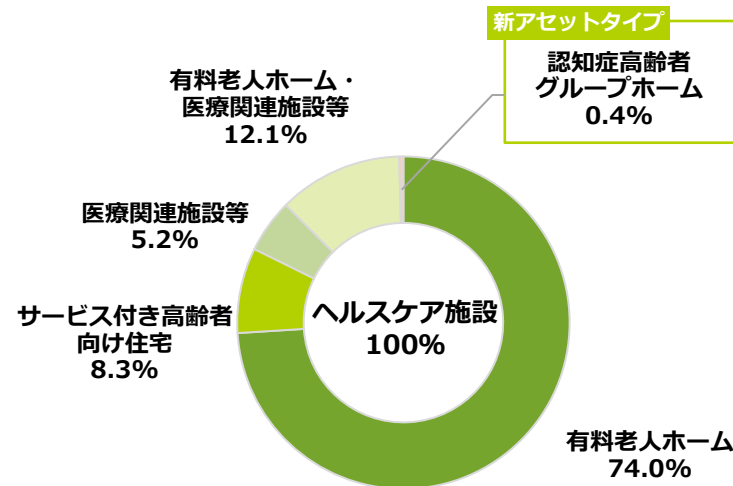


ポートフォリオの築年数の若返りを推進



本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況

- 複数アセットタイプへの分散投資により、特定用途への集中を回避
- アセットタイプの特性による稼働率低下や賃料下落リスクの集中を回避し、キャッシュフローの安定化に寄与



有料老人ホーム

サービス付き高齢者向け住宅

3物件目の取得

医療関連施設等
(病院不動産（底地）を含む)

有料老人ホーム・医療関連施設等

NEW

認知症高齢者グループホーム

▶ 高齢者向け施設・住宅の種類についてはP32をご参照ください

7. ポートフォリオへの病院不動産（底地）の追加

本投資法人において、3物件目となる病院不動産（底地）を取得。これまでの本投資法人の運用を通じて培った病院の事業特性や業界環境への理解を踏まえ、良質な不動産を厳選取得

春山記念病院（底地）

医療関連施設等



(※1) 国土地理院の空中写真を本資産運用会社にて加工して作成しています。
(※2) 点線枠部分が春山記念病院（底地）です。なお、春山記念病院の建物は本投資法人の保有物件ではなく、取得資産にも含まれません。

Point!!

 **都心好立地物件、病院は救急医療で地域医療に貢献**

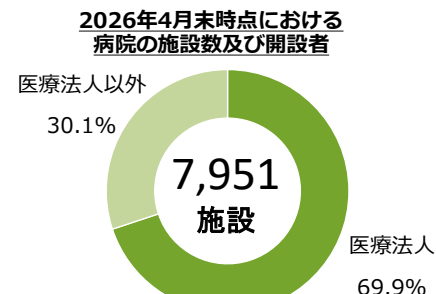
- JR中央・総武緩行線「大久保」駅から徒歩約2分、新宿区百人町の小滝橋通りに面する病院の底地で、周辺には大学病院や地域の基幹病院が集積するエリアに位置
- 病院は、急性期・回復期を有する99床のケアミックス病院で、大学病院がカバーしづらい骨折等の外傷系分野に特化、早期治療や緊急手術に対応し、リハビリテーションにより患者の社会復帰を支援
- 外国人旅行客の救急外傷症例等も積極受入するなど特に救急医療に強みを有し、救急車受入件数において高いシェアを占める

所在地	東京都新宿区百人町一丁目	鑑定評価額	3,970百万円
取得価格	3,439百万円	取得年月日	2026年9月1日
鑑定NOI利回り	4.1%	賃貸可能面積	1,064.09㎡

病院不動産の取得におけるポイント

1 ヘルスケア不動産市場における病院不動産のポテンシャル

- 病院は約8,000施設あり、約7割が医療法人による開設
- 多くの病院不動産は医療法人による自己保有と認識
- 建替えや増改築、財務戦略の見直し等における資金調達手法の有力な選択肢の一つとして、病院不動産の流動化には拡大の余地がある



(出所) 厚生労働省「医療施設動態調査（令和8（2026）年4月末概数）」を基に本資産運用会社にて算出。

2 J-REIT唯一、かつ本投資法人3物件目の病院不動産の取得

- 病院不動産を保有する唯一のJ-REIT（2026年6月30日現在）として、病院不動産を継続的に取得



3 政府の病院不動産に関するガイドラインに準拠した運用体制

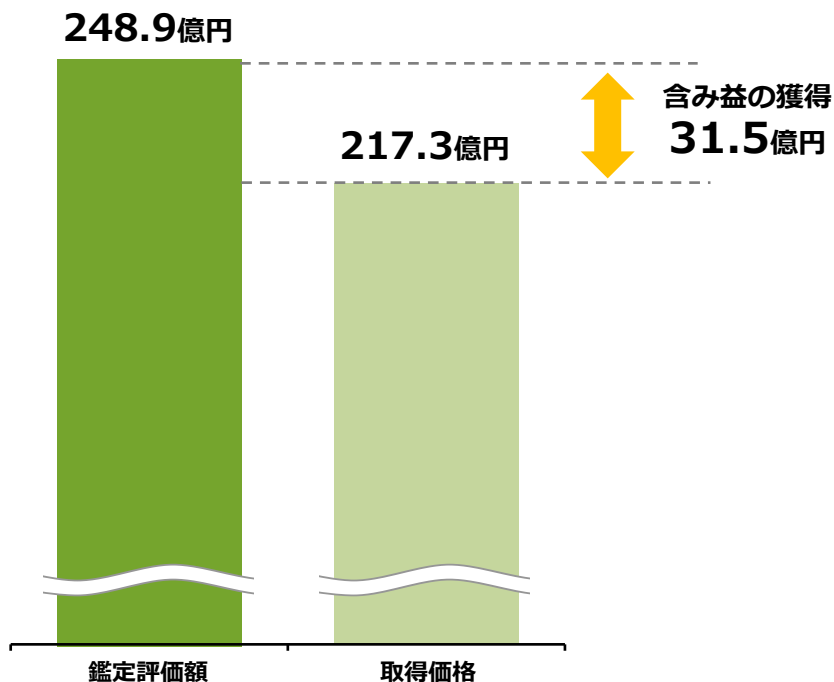
- 2015年に国土交通省によって定められた、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインに準拠、本資産運用会社内には専門部署を設置
- 医療関連団体（日本病院会等）の学会において病院運営におけるリートの活用について講演を行うなど、普及活動を継続的に実施

8. パイプライン等からの取得による含み益の獲得

本取組みでは、鑑定対比割安での取得により、31.5億円の含み益を獲得。また、本資産運用会社のウェアハウジング機能の強化により、今後も継続的に良質な物件のポートフォリオへの組み込みを狙う

パイプライン等からの物件取得を通じた含み益の獲得

- 鑑定対比割安での物件取得により、31.5億円の含み益を獲得



ポートフォリオにおける含み益の総額

2026年7月期末
(譲渡予定資産を含む)

130.5億円

本取組み後

159.9億円

継続的に質の高い物件を取得するための取組み

- 投資助言の方法による私募ファンド事業を開始することを目的に、本資産運用会社の投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加に係る変更登録を2026年5月に完了
- 本投資法人へのウェアハウジング機能提供のためのブリッジファンドの活用により、本投資法人に集まる良質な物件パイプラインのさらなる拡大を目指す

HAM ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

投資運用業

- 投資法人の資産運用業務（既存）

NEW

投資助言・代理業

- 投資助言による私募ファンドのアセットマネジメント業務や私募取扱業務を受託可能に

NEW

第二種金融商品取引業

今後の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
- 投資法人へ組み入れることにより、今後も継続的な資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を見込む

良質な案件・情報が集まるネットワーク

高齢者向け
施設・住宅
(開設済)

高齢者向け
施設・住宅
(開設)

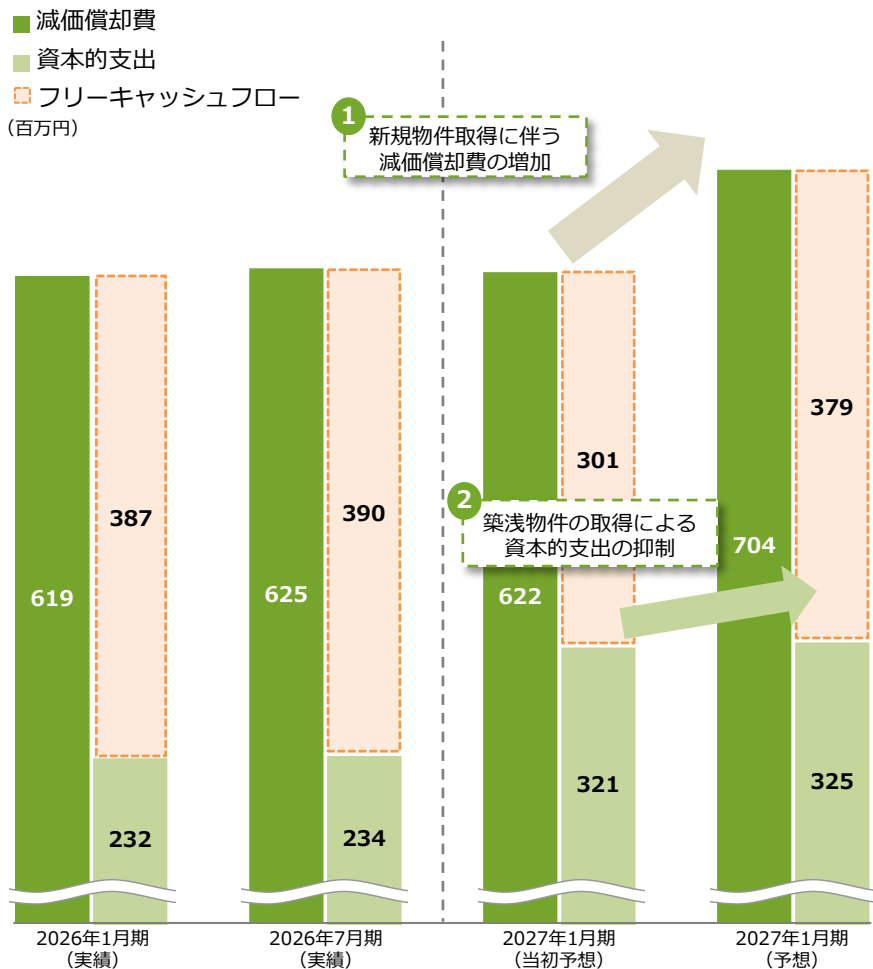
医療関連
施設等

(※) 2026年7月期（第23期）末時点の含み益は、2026年7月期末現在の保有資産（譲渡予定資産を含みます。）について当該期末時点の鑑定評価額と取得価格の差額の合計額を記載しています。また、本取組み後の含み益には、2026年7月期末時点の含み益に取得資産の含み益を加え、譲渡予定資産の2026年7月期（第23期）時点の含み益を控除した金額を記載しています。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。

9. フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金活用

本取組みを通じたフリーキャッシュフローの増加や安定性の向上を背景に、再投資原資を十分に確保しつつ、投資主還元の強化を図る

本取組みによるフリーキャッシュフローの変化



フリーキャッシュフローの増加と戦略的な資金使途

フリーキャッシュフローの「絶対額の水準」と「安定性」が向上

- A 留保可能資金の増加**
- 1 取得資産において一定の減価償却費を見込む
 - 2 築浅物件の取得により資本的支出を抑制
- フリーキャッシュフローが増加
- B 資本的支出の時期分散**
- 3 築浅な物件を中心にポートフォリオの分散を実現
修繕費・資本的支出の時期が分散
- フリーキャッシュフロー創出の安定性が向上

フリーキャッシュフローの活用方法を幅広く検討

物件取得資金

- 物件取得資金に充当することで、資産規模拡大や分配金増額に寄与

投資主還元

- 利益超過分配金や自己投資口取得等の還元策に充当

借入金返済

- LTV水準の適切なコントロールと金利コスト削減に充当

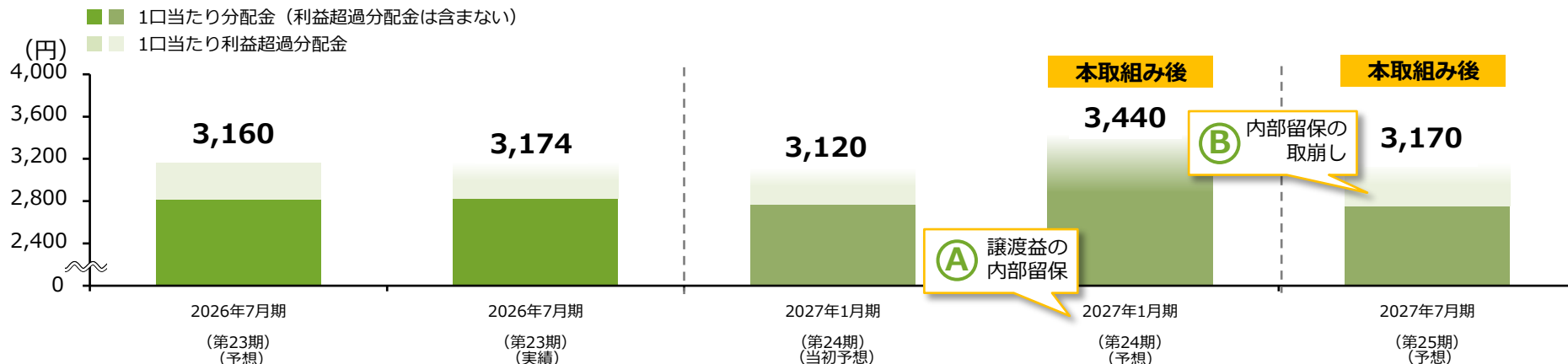
(※) 予想とは2026年9月14日付「2026年7月期決算短信 (REIT)」において公表した予想数値であり、かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。

(※) 当初予想とは2026年3月17日付「2026年1月期決算短信 (REIT)」において公表した予想数値 (2026年5月29日付の譲渡予定資産の譲渡決定に伴う修正前のもの) を指します。

2027年1月期 (予想) における減価償却費は、2026年12月1日に譲渡予定の譲渡予定資産の減価償却費見込額を控除した値です。

10. 安定的な分配金と投資主還元の実現

2027年1月期（第24期）計上予定の約3.4億円の譲渡益のうち一部を内部留保に充当。将来の分配金水準の維持・安定に活用予定



(※) 2026年7月期予想とは2026年3月17日付「2026年1月期決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した予想数値を指します。

2027年1月期及び2027年7月期の予想とは2026年9月14日付「2026年7月期決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した予想数値であり、予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想は分配金の額を保证するものではありません。

(※) 当初予想とは2026年3月17日付「2026年1月期決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した予想数値（2026年5月29日付の譲渡予定資産の譲渡決定に伴う修正前のもの）を指します。

A 物件の譲渡及び長期買換特例による内部留保（第24期）

<譲渡予定資産>



物件名	グッドタイムホーム不動前
所在地	東京都品川区
竣工年月	1992年3月
譲渡予定日	2026年12月1日
譲渡予定価格	2,190百万円
当初取得価格	1,740百万円
オペレーター	JAPANライフデザイン

- 上場来保有する物件の保有期間が10年を超え、長期買換特例の対象となり、譲渡益の内部留保を実施
- 2027年1月期（第24期）に計上する約3.4億円の譲渡益は、**長期買換特例を活用し一部を内部留保**

譲渡予定価格
2,190百万円

内部留保
53百万円

譲渡益の計上
344百万円
(※)

第24期末
投資主還元分
290百万円

帳簿価額
1,814百万円
+
譲渡関連諸費用
31百万円

B 内部留保の取崩し（第25期）

- 2027年7月期（第25期）に内部留保を取り崩し、**投資主還元を実施予定**

1口当たり分配金

3,170円

内部留保の取崩し
117円

1口当たり
当期純利益
+
1口当たり
利益超過分配
3,053円

2027年7月期
(第25期)
(新予想)

(※) かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想は分配金の額を保证するものではありません。

(※) 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額を譲渡益見込額として記載しています。譲渡予定資産については、最近の定期的な法定点検において避難施設・消防用設備等に係る指摘事項があり、本投資法人の費用及び責任において、取引実行日前に是正することを買主との間で合意しています。かかる是正工事金額が変動すること等により、実際の売却益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

業績予想

IV

1. 第24期及び第25期の業績予想

第24期は保有物件の譲渡等より1口当たり分配金が増加。第25期は譲渡益の一部である内部留保の活用により、第23期の分配金水準を維持

(単位：百万円)

	第23期 (2026年7月期)	第24期 (2027年1月期)			第25期 (2027年7月期)	
	実績	当初予想	予想	第23期比	予想	第24期 予想比
	(A)	(B)	(C)	(C)-(A)	(D)	(D)-(C)
営業収益	2,659	2,656	3,515	+856	3,258	△256
営業費用	1,318	1,316	1,464	+146	1,565	+101
賃貸事業費用	934	925	1,035	+100	1,101	+66
(減価償却費)	625	622	704	+79	724	+19
一般管理費	383	390	428	+45	463	+34
営業利益	1,341	1,340	2,051	+710	1,693	△357
営業外収益	3	4	4	+1	4	+0
営業外費用	327	346	429	+101	492	+63
経常利益	1,016	998	1,626	+609	1,205	△420
当期純利益	1,015	997	1,625	+609	1,204	△420
1口当たり分配金(円)	3,174	3,120	3,440	+266	3,170	△270
1口当たり分配金 (利益超過分配金(出資の払戻し) を含まない)	2,826	2,774	3,440	+614	2,753	△687
利益超過分配金 (出資の払戻し)	348	346	0	△348	417	+417

(※) 第24期当初予想(B)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24期予想(C)及び第25期予想(D)は2026年9月14日付「2026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。

(※) 1口当たり分配金は第23期実績及び第24期当初予想は359,500口、第24期予想及び第25期予想は457,000口(新投資口の発行のうち第三者割当による投資口の追加発行(上限4,642口)が全て実施されることを前提)で算出しています。

第24期予想(対第23期実績比)

営業収益の差異(+856) (単位：百万円)

- 第24期取得資産による賃料収入(+531)
- 不動産譲渡益計上(+344)
- 不動産譲渡による賃料収入の剥落(△17)

営業費用の差異(+146)

- 賃貸事業費用(+100)
 - 第24期取得資産に係る減価償却費(+83)
 - 第24期取得資産に係る管理業務費(+18)
- 一般管理費(+45)
 - 資産運用報酬(+33)

営業外費用の差異(+101)

- 第24期取得物件の借入に係る支払利息(+63)
- 上記以外の支払利息(+14)
- 第24期取得物件の借入に係る融資手数料(+18)

第25期予想(対第24期予想比)

営業収益の差異(△256) (単位：百万円)

- 第24期取得資産の通期寄与(+122)
- 不動産譲渡益の剥落(△344)

営業費用の差異(+101)

- 第24期取得物件に係る賃貸事業費用(+66)
 - 固定費費用化(+44)
 - 減価償却費(+19)
- 資産運用報酬(+19)

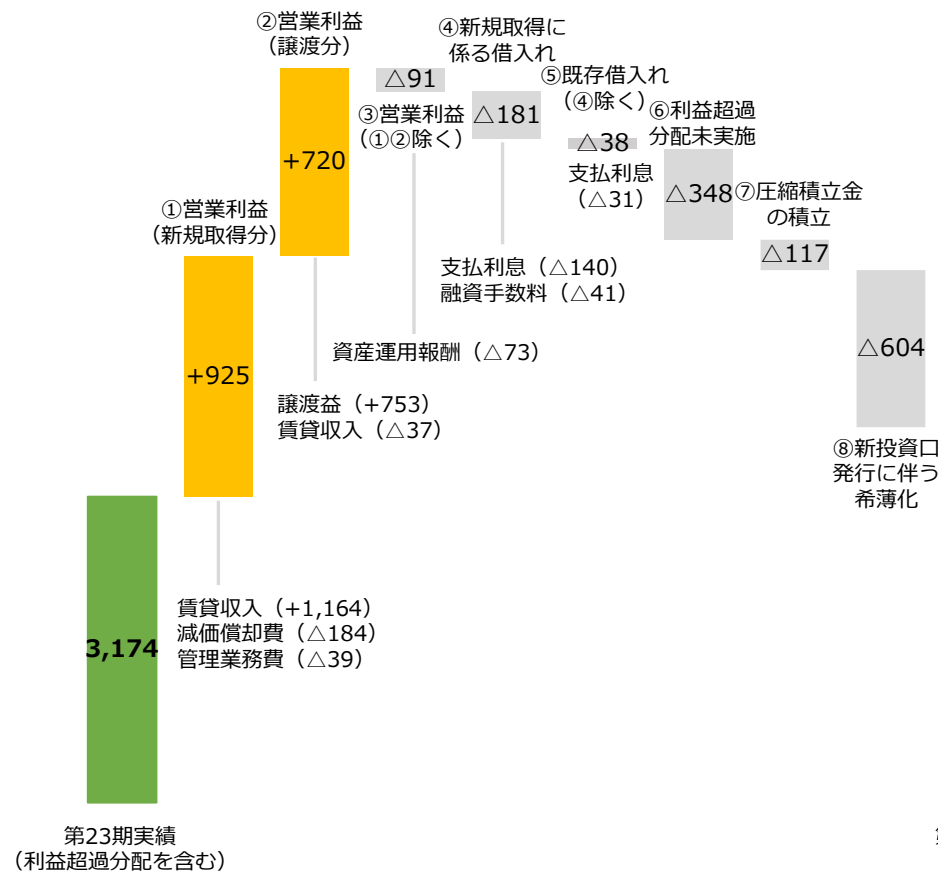
営業外費用の差異(+63)

- 第24期取得物件の借入に係る支払利息(+28)
- 上記以外の支払利息(+35)

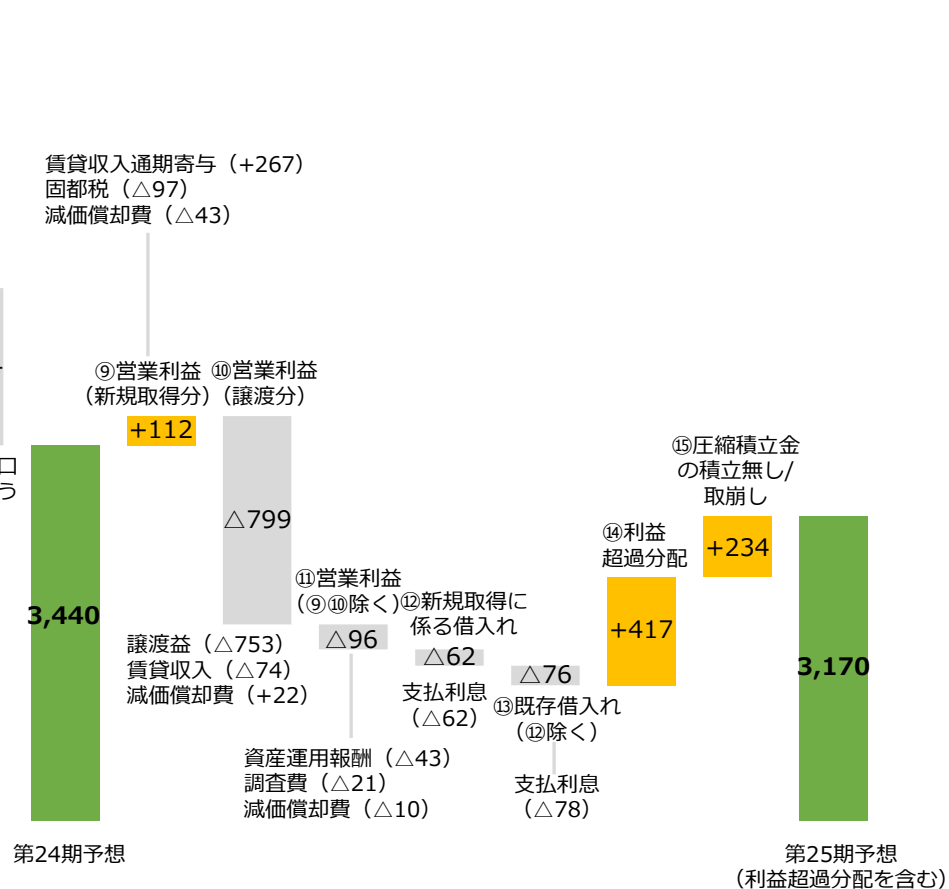
2. 第24期及び第25期予想分配金の増減要因

第24期予想分配金の増減要因（対第23期実績）

(単位：円)



第25期予想分配金の増減要因（対第24期予想）



(※) 第23期実績（利益分配金を含む）は2026年7月31日時点での発行済投資口数である359,500口、その他の項目については新投資口の発行のうち第三者割当による投資口の追加発行（上限4,642口）が全て実施されることを前提とし、予想期末発行済投資口数457,000口にて算出しています

(※) 主要な差異要因のみ記載しています。

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（2026年度）

診療報酬改定率は+2.22%（本体+3.09%、薬価等▲0.87%）、医療事業者の賃上げに大半の原資が充てられたほか、医療機関の機能分化・連携、生産性の向上に資する取組みへの評価等が主な内容

診療報酬改定の基本的視点と具体的方向性

1. 物価や賃金、人手不足等の環境の変化への対応
2. 2040年頃を見据えた医療機関の機能の分化・連携と地域における医療の確保、地域包括ケアシステムの推進
3. 安心・安全で質の高い医療の推進
4. 効率化・適正化を通じた医療保険制度の安定性・持続可能性向上

医科診療報酬改定の主なポイント

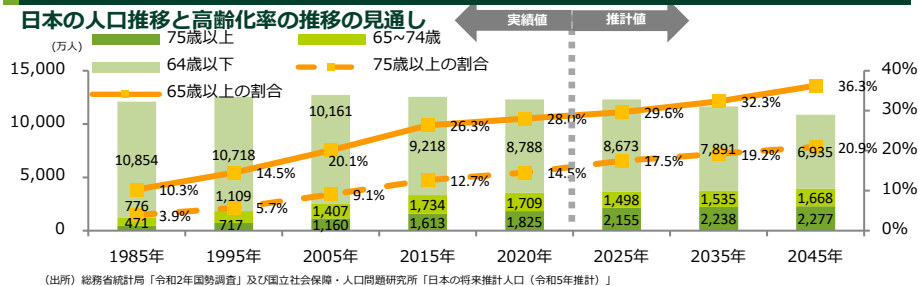
1. 賃上げや物価への対応（ベースアップ評価料、物価対応料）
2. 急性期・高度急性期入院医療の見直し（医療機関機能に応じた評価、急性期病院一般入院基本料や急性期総合体制加算の新設）
3. 包括期・慢性期入院医療の見直し（「治し、支える医療」、リハビリ・栄養管理・口腔管理の充実、アウトカム評価の充実）
4. 業務効率化・負担軽減等に向けた取組み（見守りや記録等の看護業務、医師事務作業補助にICT、AI、IoT等を組織的に活用）
5. 人口の少ない地域・医師偏在対策（医療提供機能の確保）
6. 外来医療の機能分化・強化等（かかりつけ医機能の強化）
7. 質の高い在宅医療・訪問看護の推進（在宅医療充実体制加算、高齢者向け住まい等併設型訪問看護に包括評価体系を新設）
8. 重点的な対応が求められる各分野での対応（救急、小児・周産期、精神医療、DX・オンライン診療など）

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

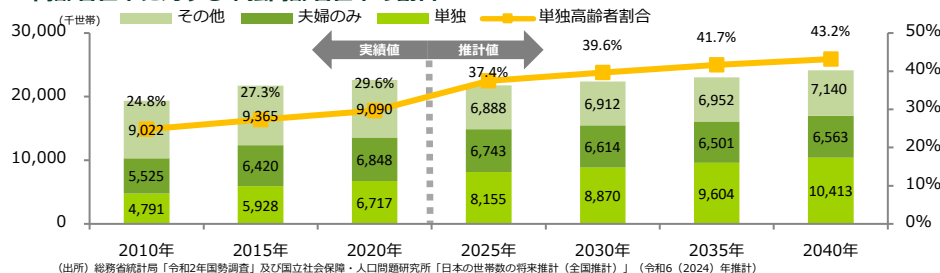
年度	診療報酬		介護報酬	医療計画	介護保険事業計画
	本体部分				
2012	+1.38%	+0.00%	+1.20%		第5期
2013				第6次	
2014	+0.73%	+0.10%	+0.63%		
2015			-2.27%		第6期
2016	+0.49%	-0.84%			
2017			+1.14%		
2018	+0.55%	-1.19%	+0.54%	第7次	第7期
2019	+0.41%	-0.07%	+2.13%		
2020	+0.55%	-0.46%			
2021			+0.70%		第8期
2022	+0.43%	-0.94%	+1.13%		
2023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



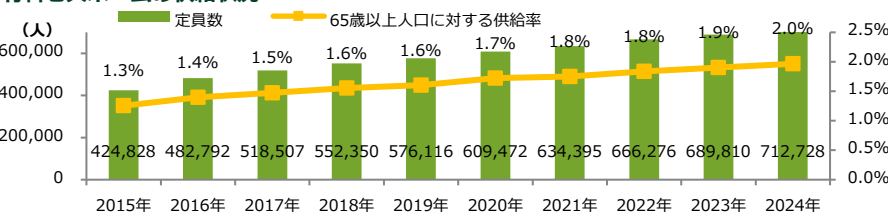
高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合



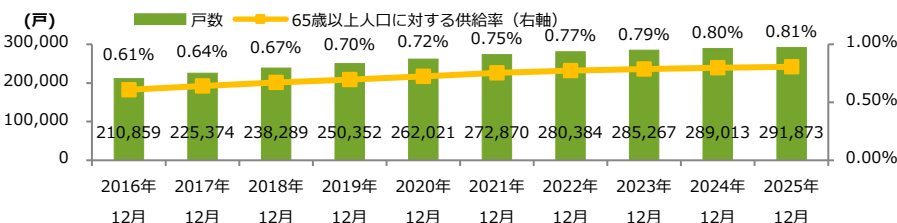
供給促進が求められるヘルスケア施設

高齢者向け施設・住宅の供給は年々増加しているものの、高齢者人口に対する有料老人ホームの供給率は2024年において2.0%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

2026年
3月

住生活基本計画
(全国計画)

高齢期の暮らしを支える住宅の数を、2023年時点の108万戸から2035年には150万戸へ引き上げることが掲げられた。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率

高齢者施設数
108万戸

2023年

成果指標

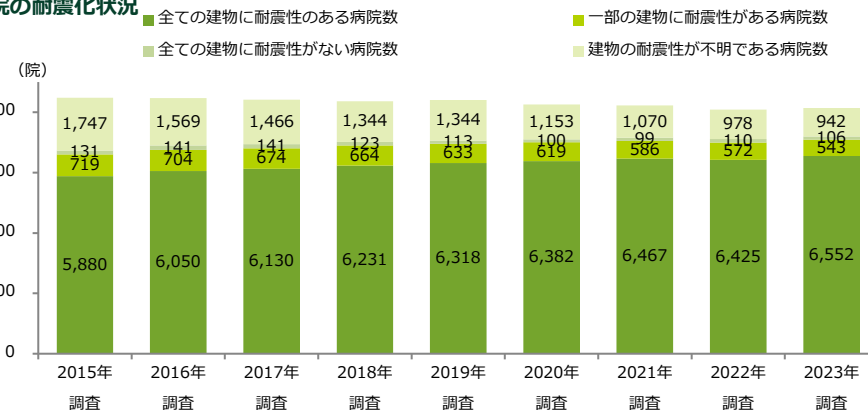
高齢者施設数
150万戸

2035年

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



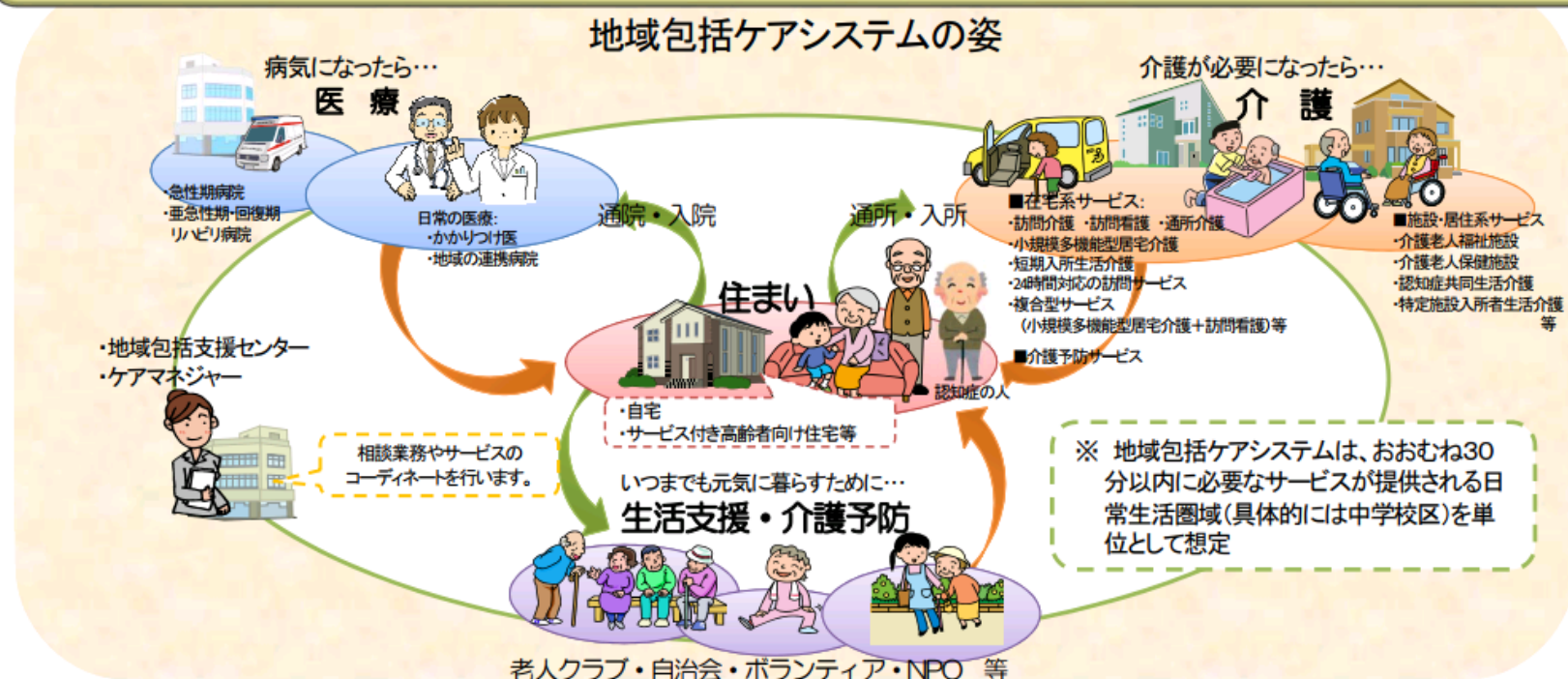
(出所) 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(令和5年調査)」

3. 地域包括ケアシステム

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。

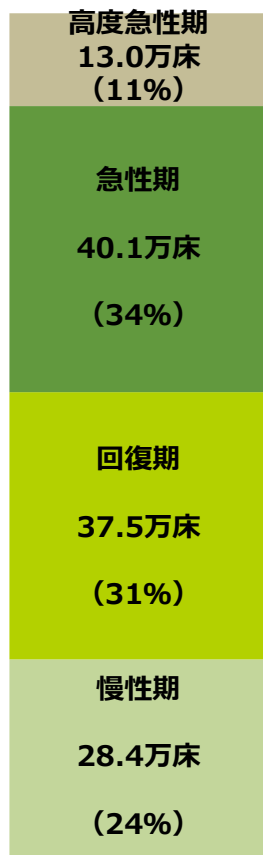
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく**必要があります。



4. 地域医療構想

地域医療構想は、高齢者の増加や人口減少が更に進む2040年とその先を見据え、全ての地域・全ての世代の患者が、適切に医療・介護を受けながら生活し、必要に応じて入院して、日常生活に戻ることができ、同時に、医療従事者も持続可能な働き方を確保できる医療提供体制の構築を目的とするものです。

2025年の病床数の必要量
(平成28年度末時点)
合計 119.1万床



2025年度病床機能報告
合計 116.4万床



2040年の病床数の
必要量の機械的計算
合計 106.9万床



(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



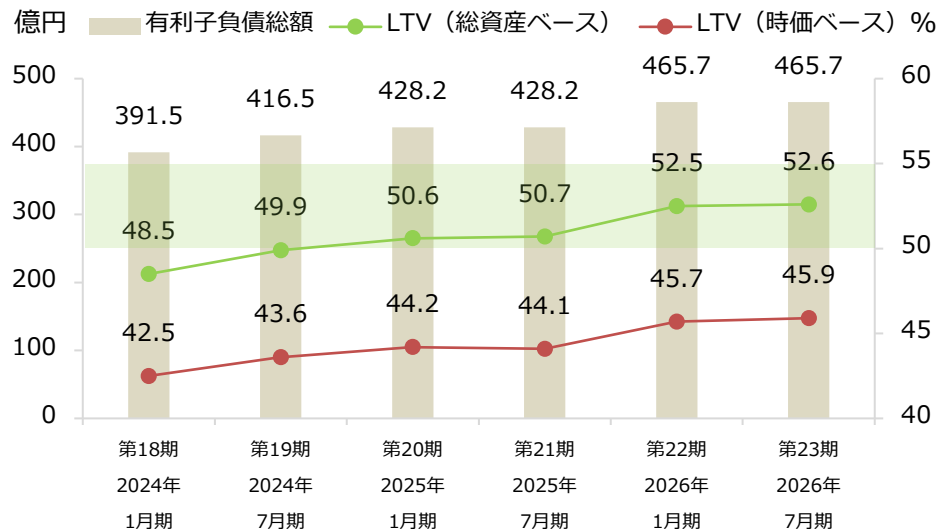
京阪神ビルディング

(東証プライム市場上場)

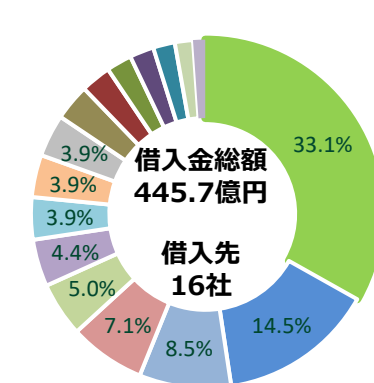
不動産賃貸事業を主軸に、オフィスビルやデータセンタービル、ウィンズビル、商業施設・物流倉庫等を展開

- ・ 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

LTVと有利子負債総額の推移（2026年7月末時点）

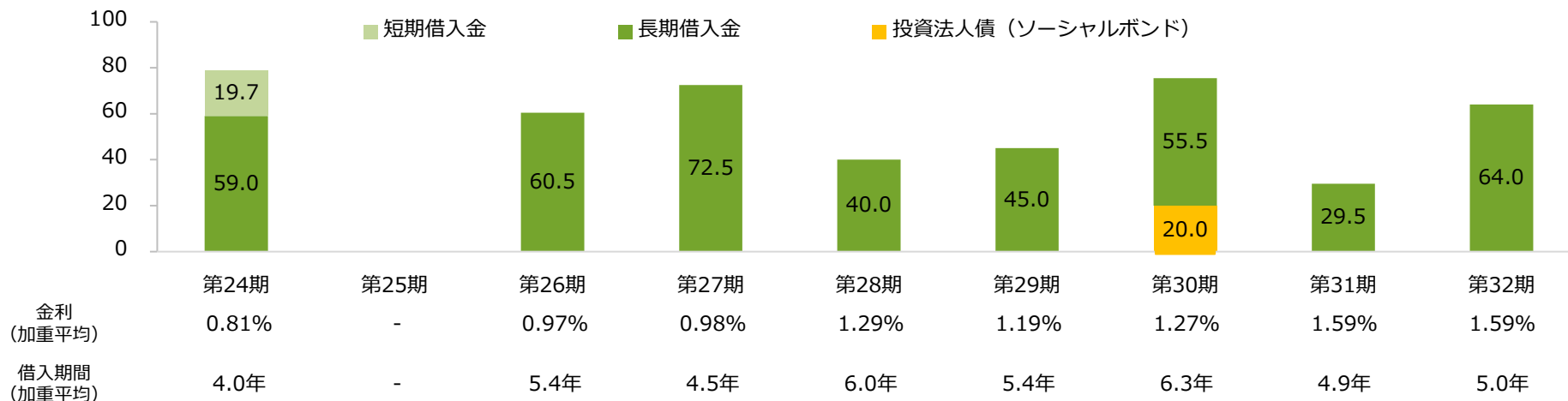


借入先の分散状況（2026年7月末時点）



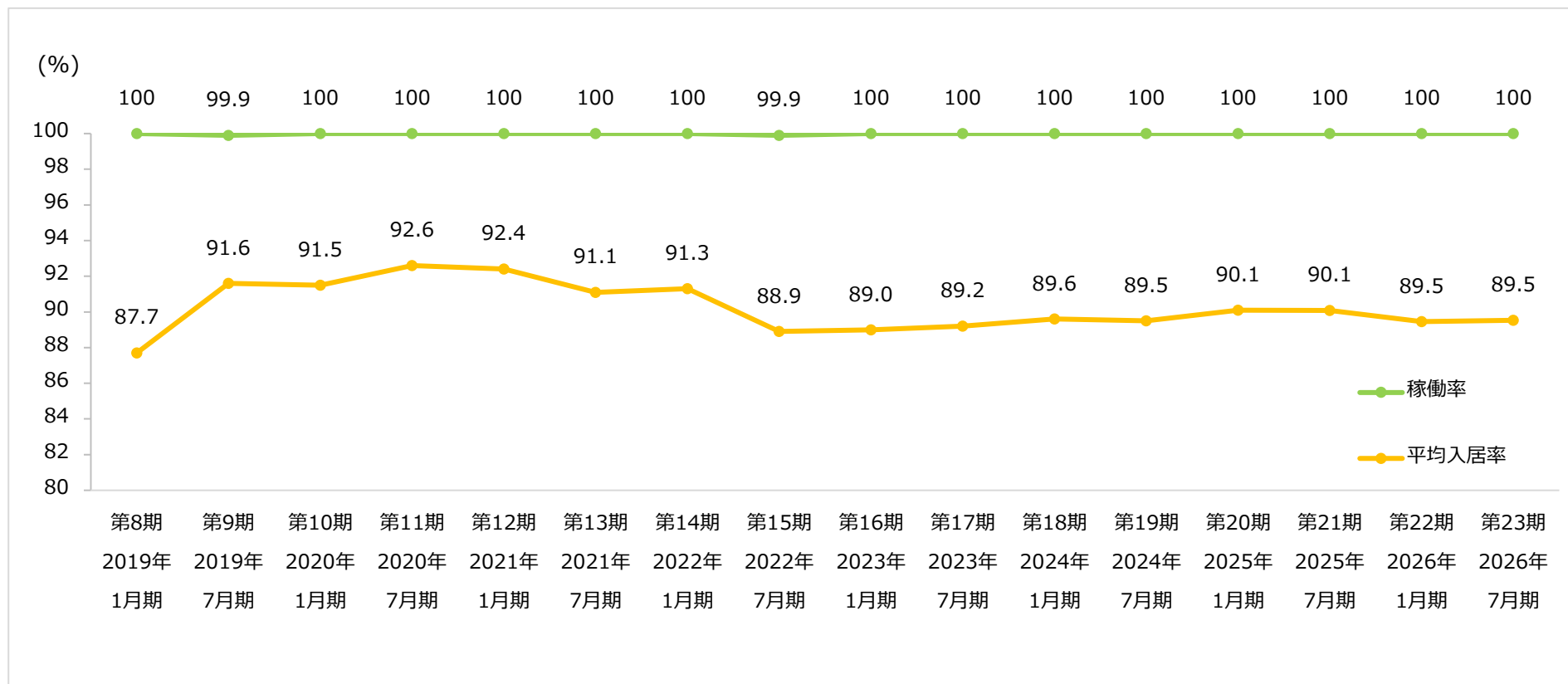
	金額 (億円)	比率 (%)
三井住友銀行	147.7	33.1
三井住友信託銀行	64.5	14.5
りそな銀行	38.0	8.5
SBI新生銀行	31.5	7.1
信金中央金庫	22.5	5.0
七十七銀行	19.5	4.4
西日本シティ銀行	17.5	3.9
福岡銀行	17.5	3.9
群馬銀行	17.5	3.9
広島銀行	15.0	3.4
千葉銀行	12.5	2.8
三十三銀行	10.5	2.4
あおぞら銀行	10.0	2.2
第一生命保険	9.0	2.0
横浜銀行	7.5	1.7
東日本銀行	5.0	1.1
合計	445.7	100.0

返済期限の分散状況（2026年7月末時点）



(※) 変動金利の借入れにつきましては、2026年7月31日時点の、全銀協1ヶ月日本円 TIBORを基準に算出しております。

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)	・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	・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)	・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	・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)	・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）	・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	   

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）】



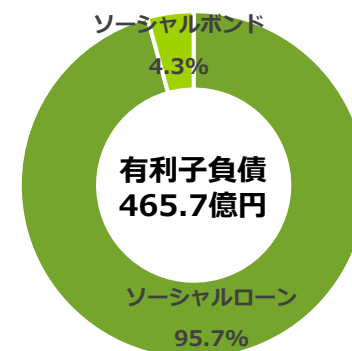
社会（Social）

● 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7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

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	48百万円	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	830百万円	639百万円	863百万円
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)	97.0%	95.7%	100.0%	93.9%	94.1%
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)	10.8年	4.8年	4.8年	0.3年	0.8年

有料老人ホーム				
7	8	9	10	11
アズハイム光が丘	アズハイム文京白山	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	さわやか立花館
				

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	76百万円	193百万円	154百万円	92百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.4%	5.3%	5.4%	5.0%	6.0%
鑑定評価額 ^(注1)	1,510百万円	1,880百万円	4,280百万円	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%	98.1%
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)	7.6年	0.6年	1.2年	0.9年	1.5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	2,030百万円	898百万円	554百万円
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)	90.5%	96.7%	89.6%	93.8%	84.4%
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)	1.5年	1.5年	0.3年	4.4年	0.8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)	224百万円	219百万円	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)	4,890百万円	4,430百万円	1,070百万円	1,020百万円	2,640百万円
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%	94.2%	95.7%	85.6%	82.9%
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)	14.6年	13.2年	14.6年	1.6年	10.5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	109百万円
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)	823百万円	1,210百万円	671百万円	1,830百万円	2,590百万円
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%	96.0%	94.4%	94.8%	94.1%
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)	10.0年	6.3年	6.3年	1.4年	6.3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)	434百万円	956百万円	1,740百万円	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)	100.0%	89.2%	95.6%	93.1%	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)	6.3年	6.3年	0.8年	0.8年	17.2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 そんぽの家 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)	1,560百万円	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%	91.3%	80.0%	80.0%	96.4%
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)	13.2年	1.6年	9.6年	2.1年	23.1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	34百万円	78百万円	100百万円	49百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.6%	5.5%	5.7%	5.0%	4.8%
鑑定評価額 ^(注1)	920百万円	660百万円	1,570百万円	2,260百万円	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%	68.6%	68.4%	74.0%	93.3%
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)	23.6年	23.6年	25.6年	5.1年	14.9年

有料老人ホーム					
	42	43	44	45	46
	まどか南浦和	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	26百万円	24百万円	15百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.8%	5.5%	5.2%	6.3%	5.6%
鑑定評価額 ^(注1)	882百万円	1,670百万円	532百万円	401百万円	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)	88.9%	88.4%	96.6%	81.0%	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)	1.7年	6.6年	26.2年	24.4年	24.4年

有料老人ホーム					
	47	48	49	50	51
	ノアガーデン 別邸	PDハウス東大阪	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	星ヶ丘ドクターズビル	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%	5.5%	4.9%
鑑定評価額 ^(注1)	315百万円	746百万円	1,190百万円	879百万円	2,240百万円
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㎡	2,546.30㎡	2,829.31㎡
総賃貸可能面積	1,073.34㎡	1,792.59㎡	2,768.33㎡	4,440.49㎡	6,213.87㎡
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)	78.6%	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)	24.4年	25.8年	8.5年	21.8年	11.7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	115百万円	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)	848百万円	2,380百万円	1,430百万円	1,730百万円	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	1,284.74㎡	1,251.26㎡	743.22㎡	9,012.28㎡	5,136.99㎡
総賃貸可能面積	1,874.56㎡	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%	15.0 ^(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)	2.3年	8.0年	8.0年	23.6年	24.4年

ポートフォリオ詳細⑫



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)	20.6年	12.2年

(注1) 鑑定NOI、鑑定NOI利回り、鑑定評価額は2026年7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7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工事に伴い一時的に入居者数が0名となりましたが、2025年12月にリニューアルオープンし、現在はオペレーターによる新規入居者の募集及び入居を進めています。

オペレーター一覧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				
グリーンライフ 株式会社		71	—	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	18.0
SOMPOケア 株式会社		475	—	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	ラヴィーレシリーズ、そんぼの家シリーズ等の5つのホームブランドを全国に展開し、介護のトータルソリューションを提供。	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	12.7
株式会社 川島コーポレーション		162	—	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 サニーライフ新琴似 サニーライフ東久留米 サニーライフ東大和	9.3
株式会社 ベネッセスタイルケア	ベネッセスタイルケア	368	—	非上場会社	「グラニー&グランダ」「ボンセジュール」「くらら」「まどか」等ライフスタイルに合わせて選べる7つのシリーズのホームを全国で運営。	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 グランダ鶴間・大和 リハビリホームグランダ南浦和 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 メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町	8.6
医療法人協和会		4 (注3)	7	—	川西市立総合医療センターの指定管理など7つの病院、4つの介護老人保健施設、在宅支援事業など、地域で幅広く医療・介護サービスを提供。	シップ千里ビルディング	7.3
株式会社SOYOKAZE	株式会社 SOYOKAZE	178	—	非上場会社	「そよ風」等のブランドで在宅系・入居系介護施設を全国規模で展開、施設内連携やエリア連携を通じ幅広い介護サービスをワンストップで提供。	クラシック・コミュニティ横浜 祖師谷ケアパークそよ風 ケアヴィレッジ美乃里 くろいそケアセンターそよ風 練馬谷原ケアパークそよ風	6.1

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				
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シーの連結子会社	北海道札幌市を中心に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する福祉総合サービス企業。	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 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	5.9
株式会社ツクイ		104	—	非上場会社	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 ツクイ・サンフォレスト札幌山鼻 ツクイ・サンシャイン横浜野毛 ツクイ・サンシャイン相模原	5.8
プラウドライフ 株式会社		34	—	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	5.3
株式会社 さわやか倶楽部		98	—	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	「さわやか」ブランドで介護付有料老人ホームを中心に介護施設をを全国各地で運営、スローガンは「幼・青・老の共生」。	さわやか立花館 さわやか和布刈館 さわやか田川館 さわやかひがしおおさか館	4.5
株式会社 ニチイケアパレス		107	—	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」を首都圏、東海エリア、近畿エリアで運営。医療関連・人材養成・介護を基幹事業とするニチイグループの一員。	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	2.9
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・ほかか会・たくみグループの中核会社。	ベルジ箕輪 ベルジ武尊	2.8
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。	愛広苑荻番館ビル 新潟リハビリテーション病院	2.7

オペレーター一覧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 アズパートナーズ		34	－	東証スタンダード市場 上場会社	「アズハイム」ブランドで首都圏を中心に 介護付有料老人ホーム等シニア事業を展開。 IoT・ICTシステムを活用したオペレーショ ンに早期から取り組む。	アズハイム光が丘 アズハイム文京白山	2.7
株式会社明昭		33	－	非上場会社	病院を多数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 介護付有料老人ホーム等を運営。	ハートランド川口明生苑	1.9
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	1.7
シニアライフサポート 株式会社		3	－	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	1.2
株式会社サンウェルズ		63	－	東証プライム市場上場 会社	パーキンソン病専門ホーム「P D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。	P Dハウス東大阪	0.7

(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（2026年6月1日時点）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) 第24期取得物件を含めた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案分しています。

(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		- 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
株式会社アズパートナーズ		- 入居一時金割引 - 月額利用料割引
株式会社さわやか倶楽部		- 初月利用料割引 - 無料体験入居（1泊2日食事付） - 無料昼食付見学
SOMPOケア株式会社		「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		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		前払金割引
株式会社ニチイケアパレス		初回入居時費用割引
株式会社ノアコンツェル		- 無料昼食付見学 - 敷金減額

（注）優待内容は2026年7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。

鑑定評価書の概要①

物件名称	鑑定評価機関	第23期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要（注1）						第22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			鑑定NOI (百万円) (注3)		
			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	4.5	4.5	48	997	0
ボンセジュール日野	谷澤総合鑑定所	830	849	4.7	822	4.9	4.9	44	834	△ 4
ボンセジュール武蔵新城	谷澤総合鑑定所	639	653	5.1	633	5.3	5.3	37	643	△ 4
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	863	882	4.9	855	5.1	5.1	50	867	△ 4
アズハイム光が丘	日本不動産研究所	1,510	1,510	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	76	1,880	0
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	日本不動産研究所	4,280	4,310	4.4	4,250	4.2	4.5	193	4,290	△ 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	1,440	5.2	5.6	85	1,460	0
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	359	0
グッドタイムホーム不動前	日本不動産研究所	2,030	2,040	4.0	2,010	3.8	4.1	90	2,040	△ 10
リハビリホームボンセジュール四つ木	谷澤総合鑑定所	898	920	4.6	889	4.8	4.8	51	904	△ 6
メディカルホームボンセジュール伊丹	谷澤総合鑑定所	554	566	5.1	549	5.3	5.3	45	557	△ 3
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定	4,890	4,970	4.3	4,860	4.1	4.5	224	4,800	+ 90
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定	4,430	4,500	4.3	4,400	4.1	4.5	219	4,850	△ 420
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定	1,070	1,100	4.3	1,060	4.1	4.5	48	1,050	+ 20
グランダ鶴間・大和	谷澤総合鑑定所	1,020	1,030	4.7	1,020	4.9	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	2,640	2,700	4.2	2,610	4.4	4.4	120	2,650	△ 10
愛広苑壱番館ビル	谷澤総合鑑定所	823	824	5.0	822	5.2	5.2	42	826	△ 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	671	677	4.6	668	4.8	4.8	34	670	+ 1
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	2,590	2,610	4.0	2,570	3.8	4.1	109	2,600	△ 10
はなことば新横浜 2 号館	日本不動産研究所	434	436	5.0	432	4.8	5.2	22	437	△ 3
はなことば小田原	谷澤総合鑑定所	956	967	4.8	951	5.0	5.0	49	953	+ 3

鑑定評価書の概要②

物件名称	鑑定評価機関	第23期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要（注1）						第22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			鑑定NOI (百万円) (注3)		
			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 (%)			
ベルジ箕輪	大和不動産鑑定	1,740	1,750	4.9	1,730	4.7	5.1	106	1,770	△ 30
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	1,600	0
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	1,560	1,590	4.3	1,540	4.5	4.5	75	1,570	△ 10
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	768	0
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	1,420	0
ノアガーデン レジェンド	谷澤総合鑑定所	920	930	5.0	920	5.2	5.2	48	930	△ 10
ノアガーデン エル・グレイス	谷澤総合鑑定所	660	660	5.0	660	5.2	5.2	34	670	△ 10
ノアガーデン シーズンベル	谷澤総合鑑定所	1,570	1,580	4.8	1,570	5.0	5.0	78	1,580	△ 10
ハートランド川口明生苑	日本不動産研究所	2,260	2,280	4.1	2,240	3.9	4.2	100	2,270	△ 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	532	531	4.4	532	4.6	4.6	26	515	+ 17
ノアガーデン A館	大和不動産鑑定	401	405	4.8	400	4.6	5.0	24	402	△ 1
ノアガーデン B館	大和不動産鑑定	292	296	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	315	318	4.8	313	4.6	5.0	16	314	+ 1
PDハウス東大阪	立地評価研究所	746	760	4.8	740	4.6	5.0	37	745	+ 1
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	879	881	4.0	877	3.8	4.1	45	883	△ 4
サニーライフ船橋	立地評価研究所	2,240	2,280	4.3	2,220	4.1	4.5	106	2,230	+ 10
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	848	862	3.9	842	4.1	4.1	37	849	△ 1
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	日本不動産研究所	2,380	2,400	4.7	2,350	4.5	4.9	115	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	1,730	1,750	5.0	1,720	5.2	5.2	91	1,760	△ 30

鑑定評価書の概要③

物件名称	鑑定評価機関	第23期末 鑑定評価額 (百万円) (A)	鑑定評価書の概要（注1）						第22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			鑑定NOI (百万円) (注3)		
			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	779	4.8	766	4.6	5.0	38	770	0
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	4.5	4.5	668	14,700	0
合計		96,924	97,970	-	96,198	-	-	4,747	97,384	△ 460

主要な変動要因

物件名称	第23期末 鑑定評価額 (百万円)	第22期末 鑑定評価額 (百万円)	差額 (百万円)	変動要因
神戸学園都市ビル	4,890	4,800	+ 90	ER再取得、中長期修繕費用が減少したことによる影響
グリーンライフ守口	4,430	4,850	△ 420	ER再取得、中長期修繕費用が増加、また、築年数20年が経過しCap rateの見直し(+10bp)による影響
ベルジ箕輪	1,740	1,770	△ 30	築年数30年が経過しCap rateの見直し(+10bp)による影響
ノアガーデン カーサ・リッツ	1,730	1,760	△ 30	ER再取得、中長期修繕費用が増加したことによる影響

(注1) 2026年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
(注2) 「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7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、百万円未満を切り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23期 NOI (注2)	第22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			24,382	4,132	2,100	631	294	16,774	448	58,640	58,933
ボンセジュール千歳船橋			5,726	1,864	225	-	135	3,048	451	21,784	21,330
ボンセジュール日野			5,165	1,266	214	-	103	3,130	450	19,431	19,433
ボンセジュール武蔵新城			4,215	1,057	167	-	91	2,447	450	16,126	16,101
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,476	1,814	213	-	180	5,817	450	21,056	21,054
アズハイム光が丘			14,675	3,916	381	409	242	9,274	450	38,212	37,807
アズハイム文京白山			10,328	2,641	381	-	154	6,699	450	37,529	36,377
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			47,473	6,020	780	885	460	38,876	450	96,402	94,031
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			31,432	4,685	780	765	338	24,033	829	77,801	76,144
さわやか立花館			24,604	2,682	1,200	-	414	19,363	943	46,613	47,126
さわやか和布刈館			23,429	3,004	1,200	-	306	18,467	450	43,272	42,006
さわやか田川館			8,023	1,109	1,200	-	137	5,125	450	12,786	12,748
グッドタイムホーム不動前			18,897	3,149	600	3,463	215	11,018	450	43,120	46,408
リハビリホームボンセジュール四つ木	非開示 (注1)		4,969	923	223	-	87	3,286	448	20,678	20,727
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,640	1,438	371	-	122	4,260	448	13,934	13,949
神戸学園都市ビル			48,062	9,598	900	290	673	36,199	400	114,537	113,602
グリーンライフ守口			41,985	7,100	1,363	4,346	456	28,318	400	106,332	100,991
はびね神戸魚崎式番館			10,876	1,390	1,200	791	108	6,985	400	23,609	24,062
グランダ鶴間・大和			7,411	1,955	618	-	177	4,260	400	27,097	26,258
スマイリングホームメディス足立			17,096	3,345	540	1,163	232	11,225	590	60,114	60,752
愛広苑壱番館ビル			11,885	2,545	840	3,200	150	4,748	400	18,458	19,978
はなことば南			9,980	1,578	600	79	104	7,218	400	27,837	27,579
はなことば三浦			10,918	1,580	600	212	113	8,013	400	17,494	16,927
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,634	3,498	2,770	496	241	12,227	400	45,070	45,396
はなことば新横浜			15,010	4,508	900	-	323	8,878	400	55,780	55,650
はなことば新横浜2号館			6,065	2,563	600	-	116	2,385	400	11,132	11,052
はなことば小田原			11,549	1,412	600	267	130	8,738	400	24,789	24,661
ベルジ箕輪			29,381	5,121	1,020	465	562	21,812	400	56,338	55,484

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23期 NOI (注2)	第22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	非開示 (注1)			29,831	2,202	1,020	770	283	25,154	400	45,429	45,957
サニーライフ北品川				10,374	2,815	600	90	154	6,313	400	45,438	44,737
サニーライフ鎌倉				15,514	2,714	720	2,417	200	9,062	400	36,447	38,471
ニチイホーム西国分寺				5,085	1,267	660	-	89	2,668	400	18,575	18,084
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷				15,029	2,960	750	927	208	9,783	400	31,984	32,313
SOMPOケア そんぽの家 狭山				6,076	1,442	750	680	102	2,700	400	15,523	16,133
ロイヤル川口				15,120	2,960	1,647	2,069	197	7,842	403	29,922	30,436
ノアガーデン レジェンド				10,217	1,990	300	-	143	7,615	167	24,398	24,400
ノアガーデン エル・グレイス				7,784	1,750	300	-	108	5,458	166	17,696	17,697
ノアガーデン シーズンベル				16,652	4,252	720	-	232	11,047	400	39,016	39,032
ハートランド川口明生苑				19,652	2,887	720	2,914	247	12,482	400	48,210	51,128
リハビリホームグランダ南浦和				11,344	1,861	480	1,110	129	7,563	200	24,286	24,755
まどか南浦和				5,910	1,123	480	-	104	4,002	200	20,442	16,806
ニチイメゾン稲毛				17,480	3,125	900	1,310	241	11,503	400	40,226	40,794
はなことば追浜				9,555	2,052	600	624	101	5,776	400	12,404	12,615
ノアガーデン A館				5,676	1,054	225	450	96	3,750	100	12,275	12,729
ノアガーデン B館				3,612	752	225	-	63	2,471	100	8,153	8,155
ノアガーデン 別邸				3,166	763	225	-	63	2,014	100	8,220	8,222
PDハウス東大阪				7,972	1,541	844	77	97	5,011	400	18,638	18,688
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚				7,029	2,303	600	-	163	3,561	400	26,955	26,963
星ヶ丘ドクターズビル			9,593	3,829	750	-	264	4,349	400	24,879	23,781	
サニーライフ船橋			21,685	4,844	720	3,667	369	11,684	400	51,217	49,412	
メディカル・リハビリホームくらら京王東府中			4,675	1,463	720	-	90	2,000	400	19,525	13,938	
SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前			31,957	4,886	510	4,098	373	21,640	448	54,141	58,255	
SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢			20,080	2,937	510	2,862	217	13,104	449	33,313	35,013	
ノアガーデン カーサ・リッツ			18,604	3,834	300	-	258	14,044	166	46,218	46,223	
ノアガーデン ブルームビュー			6,940	1,388	225	-	120	5,106	100	19,597	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23期 NOI (注2)	第22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)			28,582	9,399	1,030	-	479	17,173	500	78,470	78,000
シップ千里ビルディング				90,814	29,764	1,500	-	1,412	57,737	400	338,725	339,291
合計	2,655,380	2,643,517	11,862	934,318	190,079	41,624	41,535	13,294	625,262	22,522	2,346,323	2,338,222

(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22期（2026年1月期）	第23期（2026年7月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,524,496	2,818,525
信託現金及び信託預金	317,530	250,150
営業未収入金	46,654	50,170
前払費用	160,719	148,038
未収還付法人税等	742	1,144
未収消費税等	10,240	-
デリバティブ債権	72,306	40,962
流動資産合計	3,132,692	3,308,992
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,657,650	44,813,428
減価償却累計額	△8,838,264	△9,422,411
信託建物（純額）	35,819,386	35,391,016
信託構築物	145,090	183,689
減価償却累計額	△34,308	△38,054
信託構築物（純額）	110,781	145,635
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△12,632	△13,680
信託機械及び装置（純額）	8,323	7,275
信託工具、器具及び備品	531,752	569,553
減価償却累計額	△355,464	△390,582
信託工具、器具及び備品（純額）	176,288	178,971
信託土地	48,143,698	48,143,698
信託建設仮勘定	6,490	-
有形固定資産合計	84,264,968	83,866,596
無形固定資産		
ソフトウェア	815	489
無形固定資産合計	815	489
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	197,018	194,217
長期前払費用	325,255	262,928
デリバティブ債権	846,976	847,923
繰延税金資産	13	12
投資その他の資産合計	1,379,264	1,315,082
固定資産合計	85,645,048	85,182,167
繰延資産		
投資法人債発行費	8,326	7,285
繰延資産合計	8,326	7,285
資産合計	88,786,067	88,498,445

（単位：千円）

	第22期（2026年1月期）	第23期（2026年7月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	68,279	15,684
短期借入金	1,970,000	1,970,000
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,900,000
未払金	85,976	22,690
未払費用	290,923	295,938
未払法人税等	690	681
未払消費税等	5,888	23,691
前受金	434,872	438,395
預り金	2,636	159
流動負債合計	8,759,266	8,667,241
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	36,700,000	36,700,000
預り敷金及び保証金	2,145,604	2,145,971
信託預り敷金及び保証金	185,512	185,512
繰延税金負債	289,206	287,465
その他	365	208
固定負債合計	41,320,689	41,319,158
負債合計	50,079,955	49,986,399
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	△1,305,656	△1,429,324
出資総額（純額）	37,018,143	36,894,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,057,891	1,016,149
剰余金合計	1,057,891	1,016,149
投資主資本合計	38,076,034	37,910,625
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	630,076	601,420
評価・換算差額等合計	630,076	601,420
純資産合計	38,706,111	38,512,045
負債純資産合計	88,786,067	88,498,445

損益計算書

(単位：千円)

	第22期（2026年1月期）	第23期（2026年7月期）
営業収益		
賃貸事業収入	2,619,972	2,643,517
その他賃貸事業収入	11,218	11,862
匿名組合投資利益	2,987	3,813
営業収益合計	2,634,178	2,659,193
営業費用		
賃貸事業費用	912,255	934,318
資産運用報酬	246,548	252,338
資産保管及び一般事務委託手数料	22,527	22,218
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	37,131	37,582
その他営業費用	68,454	66,188
営業費用合計	1,292,317	1,318,047
営業利益	1,341,860	1,341,145
営業外収益		
受取利息	2,013	2,747
還付加算金	-	35
未払分配金戻入	819	376
雑収入	8,276	-
営業外収益合計	11,109	3,159
営業外費用		
支払利息	217,579	251,424
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	67,989	67,268
営業外費用合計	294,410	327,534
経常利益	1,058,559	1,016,771
税引前当期純利益	1,058,559	1,016,771
法人税、住民税及び事業税	891	862
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	891	863
当期純利益	1,057,668	1,015,907
前期繰越利益	222	242
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,057,891	1,016,149

修繕費・資本的支出・減価償却費（実績）

(単位：千円)

	第22期（2026年1月期）	第23期（2026年7月期）
修繕費	38,242	41,535
資本的支出	232,277	234,442
主な内訳	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 ノアガーデン ブルームビュー 外壁改修 25,502 まどか南浦和 共用部空調更新 22,176	シップ千里ビルディング 共用部空調・換気設備更新 <Ⅱ期> 107,281 グッドタイムホーム不動産前 東急沿線側山留補強改修 (施工) 35,750 はなことば追浜 居室・共用部照明器具LED化改 修 7,040
減価償却費	619,287	625,262

修繕費・資本的支出・減価償却費（予想）

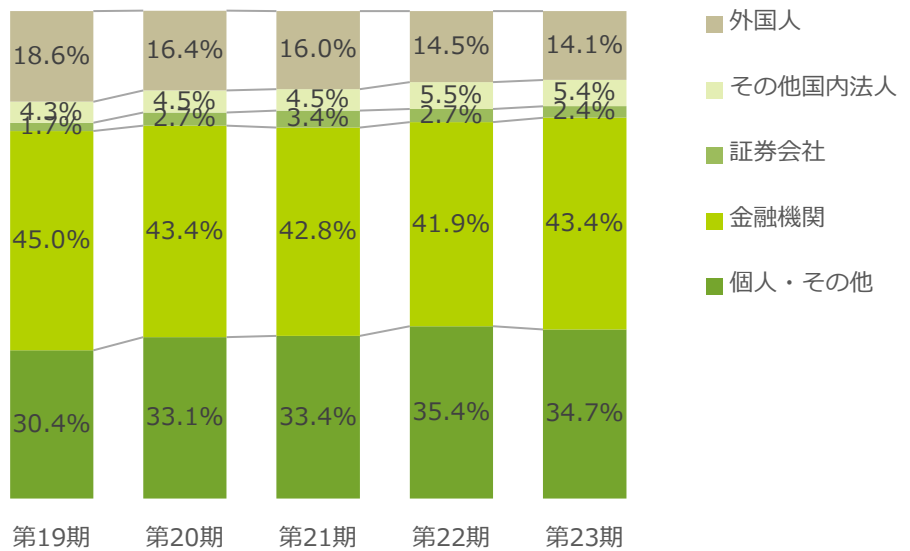
(単位：千円)

	第24期（2027年1月期）	第25期（2027年7月期）
修繕費	40,000	40,000
資本的支出	325,580	324,600
主な内訳	シップ千里ビルディング 共用部空調・換気設備更新 <Ⅲ期> 79,900 ノアガーデン レジェンド 外壁改修 24,192 ノアガーデン カーサ・リッツ 外壁改修 19,152	SOMPOケア ラヴィーレ町田小 野路 外壁・防水改修 100,000 さわやか立花館 外壁・屋上防水改修 64,000 さわやか和布刈館 外壁・屋上防水改修 57,000
減価償却費	704,957	724,678

投資主の状況

	第22期				第23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	127,097	35.4	19,693	97.1	124,716	34.7	19,583	97.0
金融機関	150,480	41.9	36	0.2	156,114	43.4	35	0.2
証券会社	9,743	2.7	18	0.1	8,483	2.4	17	0.1
その他国内法人	19,910	5.5	278	1.4	19,381	5.4	278	1.4
外国人	52,270	14.5	264	1.3	50,806	14.1	270	1.3
	359,500	100	20,289	100	359,500	100	20,183	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。

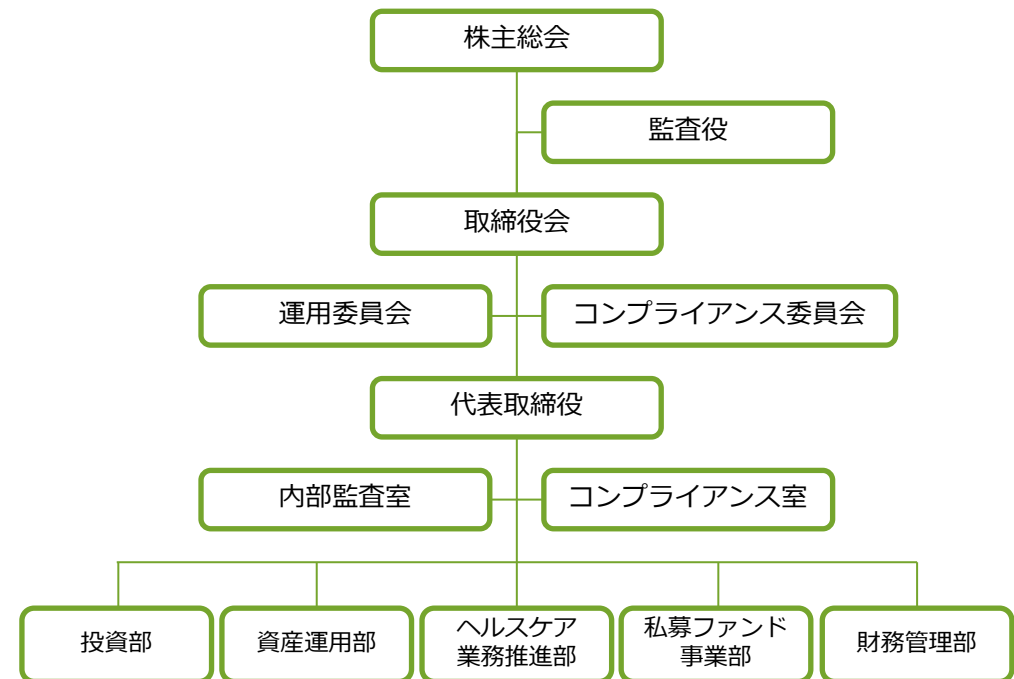
上位投資主一覧

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）	74,452	20.7
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	41,131	11.4
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	17,755	4.9
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	5,799	1.6
5	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,967	1.4
6	N E Cキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
9	上田八木短資株式会社	3,454	1.0
10	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	3,326	0.9
合計		162,884	45.3

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



P10

- (注1) 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主をいいます。本書の日付現在、スポンサーは合計11社あり、株式会社三井住友銀行（以下「S M B C」又は「三井住友銀行」といいます。）、シップヘルスケアホールディングス株式会社（以下「シップヘルスケア」といいます。）、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、N E Cキャピタルソリューション株式会社（以下「N E Cキャピタル」といいます。）、京阪神ビルディング株式会社（以下「京阪神ビルディング」といいます。）、三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）、S M B C日興証券株式会社（スポンサーとしてのS M B C日興証券株式会社をいいます。）、株式会社陽栄、銀泉株式会社、神戸土地建物株式会社及び室町建物株式会社です。「新規スポンサー」とは、2025年10月に本資産運用会社の株式を取得した東急不動産及び京阪神ビルディングを意味します。以下同じです。
- (注2) 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し又は取得を予定するヘルスケア施設につき、当該施設の既存のオペレーターの退去時等に備えて、本資産運用会社の要請により、当該ヘルスケア施設の賃借について真摯に検討することを合意しているオペレーター候補をいいます。

P11

- (注1) 「平均残存年数」は、本書の日付現在において締結されている本取組み後の各信託不動産に係る建物の賃貸借契約（取得資産については取得日（予定を含みます）である2026年9月1日又は2026年9月30日時点で締結予定の賃貸借契約）について、2026年7月31日（取得資産については各取得日）時点の残存年数を、取得価格で加重平均することにより算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「平均残存年数」の円グラフ上の百分率は、既存物件は2026年7月31日、取得資産は取得日を基準日として、各信託不動産に係る建物又は底地の賃貸借契約期間の残存年数を、5年未満／5年以上～10年未満／10年以上～20年未満／20年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、賃料ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、上記の2027年1月期（第24期）から2031年7月期（第33期）までの各期における賃貸借契約の満了又は賃料更改期を迎える割合は、メインテナントによる賃料をベースに算出しています。また、「メディカル・リハビリホームグランド豊田元町」については、当該物件の土地及び建物（物件①）並びに隣接する診療所及び薬局の土地（底地）（物件②）で構成されており、物件①と物件②についてそれぞれ賃貸借契約があるため、取得価格を物件①及び物件②の各賃貸可能面積で按分して、賃貸借契約毎に残存年数を算出しています。
- (注2) 「長期買換特例」とは、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第65条の7）制度をいいます。当該制度により、長期間（10年超）保有した土地建物等の資産を譲渡した後に買換資産を取得し事業の用に供する等の一定の要件を満たす場合には、当該譲渡資産の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることにより、当該譲渡益の一部に対する課税を繰り延べることができます。以下同じです。

P14

- (注1) 「資産規模」とは、保有資産及び取得資産（予定を含みます）の取得価格を合計した金額をいいます。以下同じです。
- (注2) 「本募集」とは、本投資法人が2026年8月19日付で提出した有価証券届出書（その後の訂正を含みます）に基づく新投資口の募集及び第三者割当をいいます。以下同じです。
- (注3) 「本取組み」とは、取得資産の取得、2026年5月29日付で公表済の「グッドタイムホーム不動産前」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡及び譲渡資金に基づく借入れの一部返済（19.7億円）並びに本募集による投資口の発行及び本借入れを併せたものを指します。また、特段の記載がない限り、全ての取得資産取得後である2026年9月30日時点（本取組み後）といい、本取組み後における数値の算出にあつては、譲渡予定資産については譲渡済のものとして算出しています。なお、本取組み後における数値は、本取組み及びその他明示的に記載している事項以外の事象は考慮していないため、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注4) 「主要スポンサー」とは、本資料の日付現在、SMBC、シップヘルスケア、東急不動産、NECキャピタル及び京阪神ビルディングをいいます。以下同じです。
- (注5) 「デベロップメント機能」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発する機能をいいます。以下同じです。
- (注6) 「ウェアハウジング機能」とは、スポンサーサポート会社若しくはパイプラインサポート会社又はそれらが組成するSPC（特別目的会社）等が、本投資法人のために、ヘルスケア施設を一時的に保有することをいいます。以下同じです。「スポンサーサポート会社」とは、スポンサーのうち、スポンサーサポート契約を締結しているスポンサーをいいます。以下同じです。
- (注7) 上記（注8）の「パイプラインサポート会社」とは、株式会社S M B C信託銀行、株式会社リサ・パートナーズ、株式会社マックスリアルティ及びS M F Lみらいパートナーズ株式会をいい、本資産運用会社との間で、本投資法人への物件譲渡につき、優先交渉権等を規定するパイプラインサポート契約を締結しています。以下同じです。
- (注8) 「パイプライン」とは、本資産運用会社が本投資法人のために優先交渉権を有する物件をいいます。なお、現時点で、取得資産以外に本投資法人が取得を予定している資産はなく、今後取得できる保証はありません。以下同じです。

P15

- (注1) 「取得価格」は、取得資産の売買契約書に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- (注2) 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価書に記載された2026年7月31日（取得資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を、単位未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。
- (注3) 「含み益」とは、取得資産の鑑定評価額と取得価格の差額をいいます。現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、取得資産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。また、仮に売却されたとしても、実際の譲渡益は、譲渡価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用との差額であるため、上記の含み益は譲渡益と一致するものではありません。以下同じです。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、各取得資産に係る鑑定NOIを取得価格で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された2026年7月31日（取得資産については2026年5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）をいいます。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。以下同じです。
「平均鑑定NOI利回り」については、P16（注3）をご参照ください。
- (注5) 「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「平均入居率」は、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。
- (注6) 「築年数」及び「平均築年数」については、P16（注8）をご参照ください。

P16

- (注1) 「取得価格合計」とは、本取組み後保有資産（本投資法人が本取組み後において保有する資産をいいます。以下同じです。）の売買契約書に記載の取得の対価の合計額を指し、取得に係る消費税及び地方消費税、取得日の属する年度に係る固定資産税及び都市計画税、並びに仲介手数料その他の取得費用を含みません。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額合計」は、本投資法人の規約及び一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年7月31日（取得資産については2026年5月31日）を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産及び取得資産に係る鑑定NOIの総額を取得価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「（平均）償却後NOI利回り」は、各保有資産及び取得資産に係る鑑定NOIから減価償却費の試算値（年換算）を控除した総額を取得価格の総額（但し、譲渡予定資産については譲渡予定価格）で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、「減価償却費の試算値（年換算）」は、本投資法人の会計方針に則り、各保有資産については2026年7月期（第23期）の実績値の減価償却費、取得資産については各減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した半年分の減価償却費にそれぞれ2を乗じた、1年間の減価償却費の試算値です。特に取得資産の実際の減価償却費は、取得資産の取得後に確定する帳簿価額に基づき計算されるため、取得資産取得後の実際の減価償却費とは異なる可能性があります。
- (注5) 「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）をいいます。以下同じです。
- (注6) 「三大都市圏比率」は、各保有資産及び取得資産の取得価格の総額に対して、三大都市圏に立地する各保有資産及び取得資産の取得価格の総額に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。以下同じです。
- (注7) 「首都圏比率」は、各保有資産及び取得資産の取得価格の総額に対して、首都圏に立地する各保有資産及び取得資産の取得価格の総額に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。以下同じです。
- (注8) 「築年数」とは、登記事項証明書に表示された建築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数（増築部分を有する物件については、登記事項証明書に表示された増築年月日又は検査済証上の竣工年月日から2026年9月30日までの築年数と既存部分の築年数をそれぞれ床面積で加重平均した数値）を記載しています。
「平均築年数」は、各保有資産及び取得資産の築年数を、各保有資産及び取得資産の取得価格で加重平均した数値を記載しています。なお、「築年数」及び「平均築年数」については、底地物件は除外して算出しています。以下同じです。

P17

- (注1) 「ヘルスケア不動産の資産規模がJ-REITにおいてNo.1」とは、J-REITの保有するヘルスケア不動産の取得価格（本投資法人に関しては取得資産の取得価格を含みます。）の合計により算出した資産規模の比較によります。本投資法人以外の「J-REIT」は2026年6月末日時点の資産規模、本投資法人については本取組み後保有資産の資産規模を算出して比較しています。そのため本取組み後までに他のJ-REITが物件取得等を行った場合、資産規模に基づく順位は変動する可能性があります。以下同じです。また、「ヘルスケア不動産」とは、各J-REITの開示資料から、主用途が本投資法人の規約に定める「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」に該当するものと本資産運用会社が判断した不動産及び不動産信託受益権を指します。以下同じです。
- (注2) 上記（注1）の「J-REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する不動産投資法人をいい、以下「REIT」ということがあります。以下同じです。
- (注3) 「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設（本投資法人においては、高齢者向け施設・住宅、医療関連施設等及びその他介護・医療・健康関連施設を併せて「ヘルスケア施設」といいます。以下同じです。）の賃借人（転借人である場合を含みます。）であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいい、病院を開設し又は運営する者（医療法人の理事長のほか役員を含みます。）を含みます。以下同じです。
- (注4) 総定員数の順位は、出所資料に掲載されている高齢者向け施設・住宅の分類ごとの定員数を合計することにより算出した総定員数をベースとしたオペレーターの順位です（集計時点は2025年6月末時点）。

P18

- (注1) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外に所在する政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市（人口20万人以上の市をいいます。）をいいます。
- (注2) 「三大都市圏比率の向上」の各円グラフ上の百分率は、各保有資産及び取得資産の所在地を、首都圏／近畿圏／中部圏／中核都市圏／その他に分類し、それぞれの分類に属する割合を、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3) 「都市圏における高齢者人口の増加」の「2020年を起点とした高齢者人口の推移と今後の見通し」については、各カテゴリーごとに総計を求め、令和2（2020）年の人口を100.0%とし、各年の人口を指数化しています。

P19

- (注1) 「平均築年数の状況」の円グラフ上の百分率は、各保有資産及び取得資産の築年数を、5年未満／5年以上10年未満／10年以上15年未満／15年以上20年未満／20年以上25年未満／25年以上30年未満／30年以上に分類し、それぞれの分類に属する割合を、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2) 「本取組み後のアセットタイプ別の組入れ状況」の比率は、各保有資産及び取得資産が属するアセットタイプそれぞれの分類に属する割合を、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3) 「グループホーム」とは、認知症高齢者グループホームをいいます。以下同じです。

P20

- (注1) 「賃貸可能面積」については、2026年5月31日時点における底地の賃貸借契約（借地権設定契約等を含みます。以下同じです。）に基づき記載しています。

P22

- (注1) 「フリーキャッシュフロー」とは、減価償却費から資本的支出を控除した金額をいいます。

P23

- (注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産の売買契約に記載された売買代金を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含みません。
- (注2) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産の売買契約に記載された譲渡予定年月日を記載しています。

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9月14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。