

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード:3455）

【据置】

長期発行体格付	A
格付の見通し	安定的
債券格付	A

■格付事由

- (1) 15年3月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したヘルスケア施設特化型のJ-REIT。主要スポンサーである三井住友銀行、NEC キャピタルソリューション及びシップヘルスケアホールディングスがそれぞれ有する「金融」「ファンド運営」「介護・医療」の各分野でのサポートを享受しながら、安定的な資産運用と中長期的な資産の拡大を図る方針である。
- (2) 現時点のポートフォリオは、病院不動産を含むヘルスケア施設36件、取得価格総額約662億円の規模である。このうち、旗艦物件である「シップ千里ビルディング」の割合が全体の20%近くを占めており、足元の運営状況に特段の問題は見られないものの、ポートフォリオの一層の分散化が望まれる。一方、各施設はいずれもオペレーターとの間で長期・固定賃料での賃貸借契約（平均残存年数13.9年）が締結されていることから賃料収入に係る変動リスクは限定的である。資金調達面では、三井住友銀行を中心とする強固なレンダーフォーメーションと、20/1期末で47.6%と引き続き50%前後のLTVコントロールにより安定的な財務運営が継続されている。ただ、新型コロナウイルスの感染拡大への懸念がまだ払拭されない中、オペレーターや金融機関、投資家の動向も含めヘルスケア施設を取り巻く市場環境に与える影響については慎重に見定めていく必要がある。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 直近では、20年6月に手許現金と新規借入によって有料老人ホーム「サニーライフ鎌倉」を約14億円で取得している。足元では、新規開発物件も含め大手オペレーターによる運営施設を中心に100億円超のパイプラインが積み上げられている模様である。引き続きスポンサーサポートを活用しながら、どのように外部成長を進めていくことができるか、資産運用会社の取り組みをフォローしていく。
- (4) 財務面では、20年1月の投資法人債と借入金によるリファイナンス、及び20年6月の物件取得に伴う新規借入の結果、20年6月末時点で固定金利比率97.9%、平均借入残存年数3.0年と資金調達の固定化及び長期化、調達先の多様化が図られている。また、これらのファイナンスはいずれも全額ソーシャルファイナンスとして資金調達しており、ESGを重視した投資家の目線をより意識した取り組みとなっている。

【新規取得物件の概要】

サニーライフ鎌倉

神奈川県鎌倉市にて川島コーポレーションが運営している住宅型有料老人ホーム。14年11月に開設した定員128名の施設で、最寄り駅の湘南モノレール線「湘南町屋」駅から徒歩約3分と交通アクセスが良く、居住者、従業員、訪問者等の施設関係者にとって便利な立地条件となっている。川島コーポレーションとの間では、39年10月末までの普通建物賃貸借契約が締結されている。

取得日	: 20年6月29日
取得価格	: 1,418百万円
鑑定評価額	: 1,550百万円（20年5月31日時点）

（担当）杉山 成夫・中川 哲也

■ 格付対象

発行体：ヘルスケア&メディカル投資法人

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	A	安定的

対象	発行額	発行日	償還日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）	20億円	2020年1月30日	2030年1月30日	0.780%	A

格付提供方針に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2020年7月7日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：杉山 成夫
主任格付アナリスト：杉山 成夫
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014年1月6日）として掲載している。
- 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法（格付方法）の概要は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「格付関連情報」に、「J-REIT」（2017年7月3日）の信用格付の方法として掲載している。
- 格付関係者：
（発行体・債務者等）ヘルスケア&メディカル投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
- 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・格付関係者が提供した監査済財務諸表
・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
- 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
- JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■ 留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■ NRSRO 登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ（<http://www.jcr.co.jp/en/>）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■ 本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル