

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 月に上場したヘルスケア施設特化型 J-REIT。スポンサー体制については、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に加え、25 年 10 月より東急不動産および京阪神ビルディングが新たに参画している。スポンサー体制の再構築により、従来の金融機能やヘルスケア分野の知見に加え、ヘルスケア施設に係る開発機能やウェアハウジング機能が強化されたものとみられる。JCR では、こうしたスポンサー機能の拡充が、本投資法人の物件取得機会の拡大やソーシング力の向上につながり、中長期的な外部成長を支えるドライバーとなりえるか、今後の具体的な成果をフォローしていく。
- (2) 現在の資産規模は病院不動産を含むヘルスケア施設 57 物件、取得価格総額 865 億円。保有物件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が締結されており、稼働率は上場来ほぼ 100%、各施設の平均入居率は 90%程度で推移している。財務面では、LTV コントロールやレンダーフォーメーションなど、安定的な運営が継続されている。スポンサーに関しては、三井住友銀行による財務面のサポートのみならず、物件ソーシング面でもスポンサー各社からのパイプラインサポートにより、今後も本投資法人の着実な成長と投資運用の安定性が期待できる。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) ヘルスケアリートの成長の観点では、保有物件の賃料増額によって内部成長を図る余地が小さいことから、高齢化に伴う市場拡大を背景とした外部成長力が期待されるところであるが、J-REIT 全般のエクイティ市場が依然弱含む中、本投資法人でも増資を伴う大規模な物件取得を実現できていない。ただ、直近では、25 年 9 月に介護付有料老人ホーム「星ヶ丘ドクターズビル」と住宅型有料老人ホーム「サニーライフ船橋」を、25 年 10 月に介護付有料老人ホーム「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」の 3 物件を追加借入により取得しており、ポートフォリオ分散に一定の進展が見られている。また、26 年 5 月に「グッドタイムホーム不動産前」の譲渡契約を締結するなど、物件入れ替えによるポートフォリオの向上や含み益の実現にも取り組んでいく方針である。足元では約 250 億円相当のパイプラインを確保しているほか、今後は新たなスポンサーである東急不動産による優良な開発案件の組み入れも期待される。ヘルスケア特化型としての専門性やスポンサーのネットワークを活用しながら、オペレーターやエリア、施設タイプなど、厚みと質を備えたポートフォリオを構築していけるかどうか、資産運用会社の取り組みに注目している。
- (4) 財務面では、総資産 LTV（簿価ベース）55%、時価ベース LTV（有利子負債/（総資産+含み損益））50%を目途とする LTV コントロールの方針が示されている。26 年 1 月末時点における総資産 LTV は 52.5%、時価ベース LTV は 45.7%と、従前比ではやや上昇している。JCR では、当面、LTV 水準の大幅な上昇は想定していないものの、外部成長に向けたレバレッジの活用も含め、資産運用会社の財務戦略に注目していく。資金調達に関しては、同時点で平均残存年数 3.0 年、固定金利比率 75.7%と金利上昇に対する耐性も相応に備えている。また、スポンサーの三井住友銀行を中心に 16 の金融機関で構成されるレンダーフォーメーションによって引き続き強固な財務基盤が構築されている。

（担当）中川 哲也・須藤 誠悟

■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	償還期日	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+

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2026年7月9日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
主任格付アナリスト：中川 哲也
- 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）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。
- 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
- 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んを問わず、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（<https://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