

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

■格付事由

- (1) 本投資法人は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である。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) 直近では18年10月に借入により2物件、19年2月に公募増資と借入により8物件を新規取得して、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35物件、取得価格ベースで648億円の規模となっている。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15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。新規オペレーターとの取引開始によりエンドベースのテナント分散は進められてきたものの、旗艦物件である「シップ千里ビルディング」の組み入れにより物件集中度が高まっており、今後の外部成長の中で一層の分散化を図っていくことが望まれる。一方、資金調達面では、スポンサーの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。以上を踏まえ、格付を据え置き、見通しを安定的とした。
- (3) 19年2月に取得した「シップ千里ビルディング」は、病院と有料老人ホームの複合施設で取得価格129億円とヘルスケア施設としては有数の規模を誇り、交通利便性や築年などの面でも優位性の高い物件である。上場当初からのパイプライン物件ではあるものの、規模の大きさや病院不動産というアセットタイプを考慮すると、今回、実際に資産の組み入れを実現できたことは、これまでの資産運用会社の取組みの成果が表れたものと評価している。また同日に取得した有料老人ホーム「サニーライフ北品川」は資産運用会社が初めて開発段階から関与した新規開設施設であり、資産運用会社が強みとするネットワークやスポンサーサポートが活かされたものと見ている。
- (4) 既存物件である有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅のエンドベースの入居率は、旧ワタミの介護が運営していたSOMPO ケア運営の2施設が依然としてやや低水準にあるものの、ポートフォリオ全体では90%程度でおおむね堅調な運営状況が維持されている。介護業界では、深刻な人手不足に対応して一部の大手事業者が労務管理の改善やICT・ロボットの活用を進めている模様であるが、本投資法人でも、介護現場におけるIoT/ICTシステムの導入を進めているオペレーターに対して、当初オーナー負担で導入支援を行い、賃料の一部引き上げで投資回収するという施策を実行していく方針である。先行するヘルスケアリートとして一層の差別化を図る取組みであり、今後の運用状況をフォローしていく。
- (5) 財務面では、固定金利比率96.9%、平均借入残存年数2.6年と、金利上昇への耐性は一定程度確保されているものの、他のJ-REITとの比較では調達期間の一層の長期化が望ましいと考えている。一方、19年2月の物件取得の際に実施したソーシャルローンによる資金調達や利益超過分配による余剰資金の有効活用など投資家の目線をより意識した取組みも見られた。今後も主要スポンサーからのサポートを引き続き活用しながら、いかに安定的な財務運営体制を構築していくかどうか、その実現状況を注目していく。

【新規取得物件の概要】

シップ千里ビルディング

大阪府豊中市に所在する病院、老人ホーム、店舗等の複合型ヘルスケア施設。大阪府北西部の千里ニュータウンの中心地にあり、北大阪急行電鉄南北線「千里中央」駅と直結した高い交通利便性を有している。08年9月竣工し、地下1階から6階には主として千里中央病院、7階から10階には介護付有料老人ホームであるウエルハウス千里中央が入居しているほか、調剤薬局、訪問介護事業所、健康食レストランなどが併設されている。医療法人協和会が運営する千里中央病院は、急性期医療を終えた患者の亜急性期医療及び慢性期医療を担い、2次医療圏最大級となる400の病床（一般病棟300、療養病棟100）を有している。シップヘルスケアホールディングスのグループ会社であるグリーンライフが運営するウエルハウス千里中央は、居室数181室、定員200名の規模を有し、併設する病院との緊密な医療連携といった安心感も魅力の施設で高い入居率を維持している。本物件は、シップヘルスケアホールディングスのグループ会社であるシップヘルスケアエステートとの間で38年10月を期間満了とする賃料固定かつ長期のマスターリース契約が締結されている。

取得日 : 19年2月1日
 取得価格 : 12,920百万円
 鑑定評価額 : 14,300百万円（18年11月30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

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2019年7月11日
2. 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：杉山 成夫
3. 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。
4. 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。
5. 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
6. 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。
7. 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
8. 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。
9. 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