

FIRST REIT (SGX:AW9U | Bloomberg: FIRT:SP)

First REIT (ファースト・リート) は2006年12月11日付けに、シンガポール証券取引所 (SGX-ST) に上場し、シンガポール初のヘルスケア不動産投資信託として知られています。

First REITのポートフォリオは、日本、シンガポール、インドネシアにまたがり、32件の収益用不動産で構成されており、これらの資産は主にヘルスケア関連の用途に使用されています。

First REITのスポンサーであるOUE LimitedとOUE Healthcare LimitedもSGX-STに上場しており、2023年9月30日時点でFirst REITの投資口の合計44.59%を保有しています。

株式情報 (2023年9月30日現在)

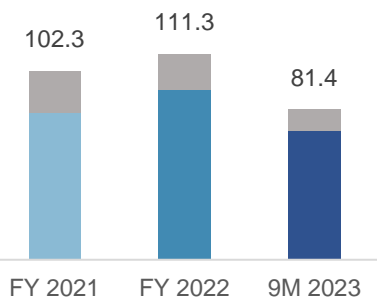
時価総額	S\$476.6 million
発行済投資口数	2,072.3 million
投資口価格	S\$0.230
52週レンジ	最高直: S\$0.285 最安直: S\$0.215
売買高加重平均価格 (VWAP)	3ヶ月: S\$0.243 1ヶ月: S\$0.228
平均日次出来高	3ヶ月: S\$562.3k 1ヶ月: S\$878.0k
頻度分布	四半期毎
分配金利回り	10.8%
PBR (株価純資産倍率)	0.76x

1

強固で安定した持続可能な財務実績

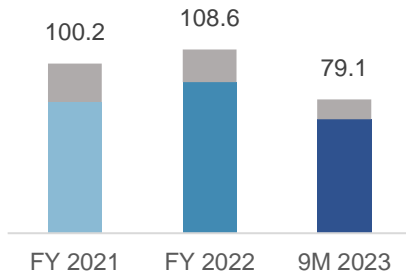
賃貸料およびその他の収入 (百万S\$)

■ FRS第116号 定額調整 (1)

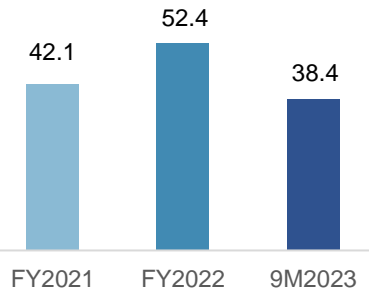


純財産およびその他の収入 (百万S\$)

■ FRS第116号 定額調整 (1)



分配可能額 (百万S\$)



時点	2021年12月31日	2021年12月31日	2021年12月31日	2021年6月30日	2021年9月30日
負債総額	S\$352.4 百万	S\$461.2 百万	S\$464.6 百万	S\$470.5 百万	S\$466.2 百万
ギアリング比率	33.6%	38.5%	39.0%	38.7%	39.0%
加重平均償還期間	0.9 years	3.4 years	3.1 years	4.1 years	3.8 years
オール・イン負債コスト (年率)	4.2%	3.7%	4.7%	4.9%	5.0%
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.2x	5.0x	4.2x	4.1x	4.2x
固定金利またはヘッジ付き債務	55.9%	59.6%	62.8%	86.0%	85.9%
一口当たりの純資産価値	36.65 cent	30.70 cent (2)	30.04 cent	31.02 cent	30.29 cent
一口当たりの年換算分配金	2.61	2.64	2.48	2.48	2.48

※注記

(1) FRS第116号「リース」に基づく会計処理に従った定額調整は、2021年第4四半期から適用されています。年間の定額調整は、2021年第4四半期に認識され、その後、四半期ごとに認識されています。

(2) 発行済み投資口および発行可能投資口の総数には、2022年3月上旬に12棟の老人ホームの取得資金の一部として4億3,110万口を発行したことが含まれています。

2

日本、シンガポール、インドネシアにおける高品質で戦略的な立地のポートフォリオに支えられている。

運用資産⁽¹⁾

S\$1.15 bn

延べ床面積 (平米)

447,738

最大の床数・部屋数

6,539

稼働率

100.0%

%フリーホールド/ハック・グナ・バングナン (建設権)

89.0%

加重平均残存賃貸借期間 (WALE)

11.7年

14

日本

算定価値⁽¹⁾

S\$267.6

百万

延べ床面積

103,234

平米

部屋数

1,655

老人ホーム

1. 光ハイツ・ヴェラス石山
2. 光ハイツ・ヴェラス月寒公園
3. 光ハイツ・ヴェラス藤野
4. 光ハイツ・ヴェラス琴似
5. 光ハイツ・ヴェラス真駒内公園
6. ヴェラス・クオーレ山の手
7. ヴェラス・クオーレ札幌北 & アネックス
8. エリシオン真美ヶ丘 & アネックス
9. エリシオン学園前
10. オーチャード天橋立
11. オーチャード開智
12. オーチャード開智西
13. ロイヤルレジデンス綾瀬
14. メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧

3

シンガポール

算定価値⁽¹⁾

S\$32.6

百万

延べ床面積

11,161

平米

部屋数

732

老人ホーム

15. パシフィック・ヘルスケア・ナーシングホーム (在ブキメラ)
16. パシフィック・ヘルスケア・ナーシングホームII (在ブキ・パンジャン)
17. ザー・レントール・レジデンス

15

インドネシア

算定価値⁽¹⁾

S\$850.6

百万

延べ床面積

333,343

平米

病院床数

3,762

病院・総合施設

18. シロアム病院 ジョグジャカルタ
19. シロアム病院ブトン&リッポブラザブトン
20. シロアム病院ラブアンバジョ
21. シロアム病院クパン&リッポーブラザクパン
22. シロアム・スリウィジャヤ
23. シロアム病院ブルワカルタ
24. シロアム病院バリ
25. シロアム病院TBシマトウパン
26. シロアム病院マナド&ホテルアルヤデユタマナド
27. シロアム病院マカッサル
28. モクターリアディ総合がんセンター
29. シロアム病院リッポチカラ
30. シロアム病院リッポ村
31. シロアム病院 ケボンジェルク
32. インペリアル・アリアドゥータ・ホテル&リゾートクラブ

※注記

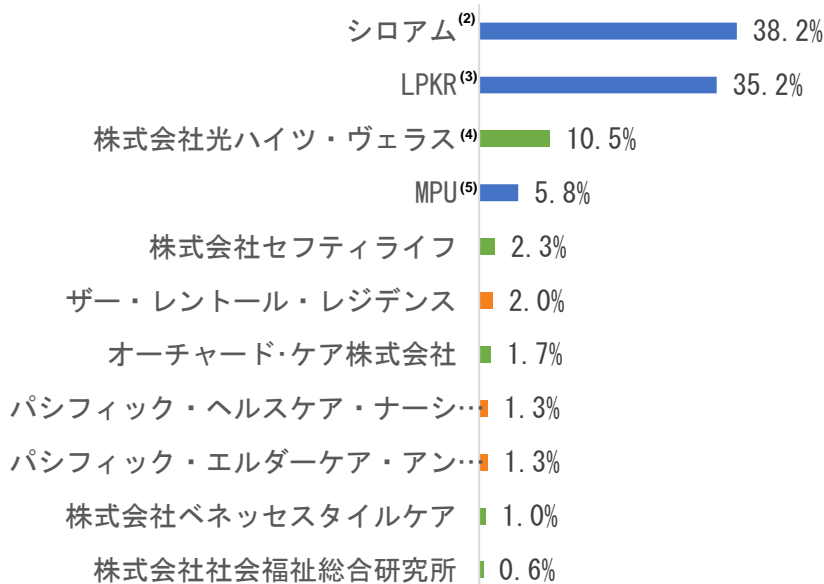
(1) 2022年12月31日時点に算定した価値

3

経験豊富な病院や老人ホーム経営者を含む多様なテナントにマスターリースされている。

2023年度9カ月間の賃料収入別のテナント⁽¹⁾

■ インドネシア ■ 日本 ■ シンガポール



Siloam (シロアム) はインドネシア最大の民間病院ネットワークである。



Benesse Style Care (ベネッセスタイルケア) は日本でトップクラスの老人ホーム運営会社の一社である。



持続可能なビルトイン賃料の増額（現地通貨ベース）は、インドネシアの病院⁽⁶⁾で前年比4.5%以上、シンガポールの老人ホームで同2.0%以上となる。

4

「First Reit 2.0成長戦略」4つの柱の実行に注力

先進国市場への参入

2027年までに運用資産 (AUM) の50%以上に拡大することを目標としています。

2022年12月31日時点において、先進国市場ではAUMの27.9%を占めています。

資本効率の高い成長のためのポートフォリオ再構築

非中核資産や非ヘルスケア産から得た資本を再投資します。

2022年9月にシロアム・ホスピタルズ・スラバヤの売却を完了。

IAHCC⁽⁷⁾を非中核資産と認定し、売却を検討中。

資本構造の強化と強靱性の維持

資金調達先多様化、財務状態最適化を維持します。

2022年4月、シンガポール初のヘルスケア関連のソーシャルボンドの発行に成功した。

2026年5月まで借り換えの必要がなかった。

メガトレンドへの重点的な取り組み

環境・社会・ガバナンス (ESG)、高齢化による人口動態の変化など、成長を促進する要素に注力します。

SGX Fixed Income | Recognised as Sustainable Fixed Income



First Reit 2.0成長戦略(英語) :
www.first-reit.com/about-growth-strategy.html



First Reit 2.0成長戦略(日本語) :
www.first-reit.com/jp/growth-strategy.html

※注記

- (1) FRS第116号の定額調整を除く
- (2) PT Siloam International Hospitals Tbk および子会社（以下「Siloam」）
- (3) PT Lippo Karawaci Tbkおよび子会社（以下「LPKR」）（Siloamを除く）
- (4) Hikari Heights Varus Co., Ltd
- (5) PT Metropolis Propertindo Utamaおよび子会社
- (6) Siloam Hospitals Lippo Cikarang を除く。賃料はSGD建てで、固定基本賃料、年間基本賃料エスカレーション（シンガポール消費者物価指数（CPI）の2倍、上限2%）、および総収入の対前年増加率に応じた変動賃料が加算される。
- (7) Imperial Aryaduta Hotel & Country Club

物件詳細

No.	老人ホーム	最大部屋数	評価額 (\$百万) ⁽¹⁾	リース満了日	テナント
1	光ハイツ・ヴェラス石山	117	8.6	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
2	光ハイツ・ヴェラス月寒公園	58	6.8	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
3	光ハイツ・ヴェラス藤野	139	17.2	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
4	光ハイツ・ヴェラス琴似	281	67.7	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
5	光ハイツ・ヴェラス真駒内公園	161	48.9	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
6	ヴェラス・クオーレ山の手	59	11.5	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
7	ヴェラス・クオーレ札幌北 & アネックス	216	30.7	2043年4月24日	株式会社光ハイツ・ヴェラス
8	エリシオン真美ヶ丘 & アネックス	160	24.5	2043年4月24日	株式会社セフティライフ
9	エリシオン学園前	92	16.9	2043年4月24日	株式会社セフティライフ
10	オーチャード天橋立	60	9.2	2043年4月24日	オーチャード・ケア 株式会社
11	オーチャード開智	79	13.7	2043年4月24日	オーチャード・ケア 株式会社
12	オーチャード開智西	29	4.3	2043年4月24日	オーチャード・ケア 株式会社
13	ロイヤルレジデンス綾瀬	80	11.6	2043年9月30日	株式会社社会福祉総合研究所
14	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	124	15.6	2027年5月21日	株式会社ベネッセスタイルケア
15	パシフィック・ヘルスケア・ナーシングホーム (在ブキメラ)	259	8.5	2027年4月10日	パシフィック・ヘルスケア・ナーシングホーム
16	パシフィック・ヘルスケア・ナーシングホームII (在ブキ・パンジャン)	265	8.9	2027年4月10日	パシフィック・エルダーケア・アンド・ナーシング
17	ザー・レントール・レジデンス	208	15.1	2027年6月7日	ザー・レントール・レジデンス

No.	病院・総合施設	最大の床数・部屋数	評価額 (\$百万) ⁽¹⁾	リース満了日	テナント
18	シロアム病院 ジョグジャカルタ	249	18.9	2035年12月31日	PT タルナ・ペルカサ・メガ ⁽²⁾ , PT リッポ・カラワチ Tbk
19	シロアム病院ブトン (“SHBN”) & リッポプラザブトン (“LPB”)	140	22.5	SHBN: 2035年12月31日 LPB: 2032年10月9日	SHBN: PT ビナ・パテラ・セジャティ ⁽²⁾ , PT リッポ・カラワチTbk LPB: PT アンドロメダ・サクティ ⁽³⁾
20	シロアム病院ラブアンバジョ	124	10.0	2035年12月31日	PT リンタス・ブアナ・ジャヤ ⁽²⁾ , LPKR
21	シロアム病院クパン (“SHKP”) & リッポプラザクパン (“LPK”)	416	48.5	SHKP: 2035年12月31日 LPK: 2030年12月13日	SHKP: PT クリソリス・ジャヤマンディリ ⁽²⁾ , MPU LPK: PT ブミ・サラナ・セジャテラ ⁽⁴⁾
22	シロアム・スリウィジャヤ	357	22.8	2035年12月31日	PT ルマ・サキット・シロアム・ホスピタル・スムセル ⁽²⁾ , MPU
23	シロアム病院プルワカルタ	235	21.6	2035年12月31日	PT ベルリアン・カハヤ・インダ ⁽²⁾ , MPU
24	シロアム病院バリ	281	61.7	2035年12月31日	シロアム, LPKR
25	シロアム病院TBシマトウパン	269	41.1	2035年12月31日	シロアム, LPKR
26	シロアム病院マナド (“SHMD”) & ホテルアルヤデユタマナド (“HAMD”)	238 beds / 199 rooms	77.7	SHMD: 2035年12月31日 HAMD: 2027年11月29日	SHMD: シロアム, LPKR HAMD: LPKR
27	シロアム病院マカッサル	362	65.4	2035年12月31日	シロアム, LPKR
28	モクータルリアディ総合がんセンター	334	124.4	2035年12月31日	シロアム, LPKR
29	シロアム病院リッポチカラン	164	50.4	2035年12月30日	PT イースト・ジャカルタ・メディカ ⁽²⁾
30	シロアム病院リッポビレッジ	308	162.2	2035年12月31日	シロアム, LPKR
31	シロアム病院 ケボンジェルク	285	70.8	2035年12月31日	シロアム, LPKR
32	インペリアル・アリアドウータ・ホテル&カントリークラブ	191	27.5	2035年12月31日	LPKR

※注記)

- (1) 2022年12月31日時点に算定した価値
 (2) PT Siloam International Hospitals Tbkの子会社
 (3) PT Lippo Karawaci Tbk の子会社
 (4) PT Metropolitan Propertindo Utama の子会社

投資家向けお問い合わせ先
 Pearl Lam (パール・ラム)
 Eメール: ir@first-reit.com
 ホームページ: www.first-reit.com