

# HCM安定の秘密

本投資法人についてもっと詳しく知っていただくための特集をお届けします。

施設特集

## 新潟 リハビリテーション病院



回復期の重要性が増す  
地域医療

実績に裏打ちされた  
強みで貢献していく

NSGグループ  
医療事業本部 本部長  
医療法人 愛広会  
専務理事

山下 宣行

株式会社NSGホールディングス  
常務取締役 兼  
財務本部 本部長  
医療法人 愛広会 理事

松村 俊史

医療法人 愛広会  
経理部 本部長

山崎 尉生

## 第17期(2023年7月期) 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

自 2023年2月1日 至 2023年7月31日



投資主アンケート

コエキク

<https://koekiku.jp?accessKey=3455CT0m>

アクセスキー：3455CT0m

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。



決算説明動画は  
こちらからご覧いただけます



### Contents

- |           |                  |                           |
|-----------|------------------|---------------------------|
| I 投資法人の概要 | V 投資主資本等変動計算書    | IX キャッシュ・フロー計算書<br>(参考情報) |
| II 資産運用報告 | VI 注記表           | 投資主優待(P51~53)             |
| III 貸借対照表 | VII 金銭の分配に係る計算書  | 〈特集〉HCM安定の秘密              |
| IV 損益計算書  | VIII 会計監査人の監査報告書 |                           |

## I 投資法人の概要

### … 決算ハイライト …

	第17期	第18期(予想)	第19期(予想)
1口当たり 分配金 <small>(利益超過分配金を含む)</small>	3,282円	3,235円	3,200円
営業収益	2,438百万円	2,438百万円	2,438百万円
営業利益	1,268百万円	1,255百万円	1,253百万円
当期純利益	1,068百万円	1,050百万円	1,036百万円

(注)第17期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,828円+一時差異等調整引当額からの利益超過分配金143円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)311円

第18期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,920円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)315円

第19期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,884円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)316円

### … ポートフォリオハイライト …

保有物件数	取得価格合計	稼働率
48物件	792億円	100.0%

### 本資産運用会社の概要

会社名	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	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
代表者	代表取締役社長 吉岡靖二		宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第96339号
資本金	150百万円		取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号



この印刷製品は、環境に配慮した  
資材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部  
使用したインキで印刷しています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」  
で印刷しています。



適切に管理された森林からの用紙  
を使用しています。

### 投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ヘルスケア&メディカル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第17期(2023年2月1日～2023年7月31日)の決算を迎えることができましたので、ここに、その運用状況についてご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益2,438百万円、営業利益1,268百万円、経常利益1,068百万円、当期純利益1,068百万円となりました。その結果、投資口1口当たり分配金は2023年3月17日に公表した予想を上回る3,282円(利益超過分配金を含む)となりました。また1口当たりNAVは132,912円となり、5期連続で上昇しました。第18期は1口当たり分配金を3,235円(利益超過分配金を含む)と計画しています。

第17期末時点のポートフォリオは48物件、取得価格ベース792億円です。鑑定評価額の合計は887億円に上昇し、含み益は103億円に拡大しました。また、賃料の減免や支払猶予もなく、稼働率は100%を維持しています。

本投資法人は上場後、高齢社会の進展に伴い、更なる需要拡大の見込まれる高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続



ヘルスケア&メディカル投資法人 執行役員 藤瀬 裕司  
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 吉岡 靖二

的に投資し、長期安定的に保有することで、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を目指しています。

新型コロナウイルス感染症が5類に移行したとはいえ、感染拡大には引き続き注意が必要です。また、不動産価格の高止まりや長期金利の上昇などにより、本投資法人を取り巻く収益環境は大きく変化しつつあります。本投資法人としては、これからもヘルスケア専門リートならではの目利き力を活かした、優良なヘルスケア施設への投資を通じて、トップライン収益の増強を図るとともに、必要に応じてコスト面の見直しも行いながら、安定的な分配金を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

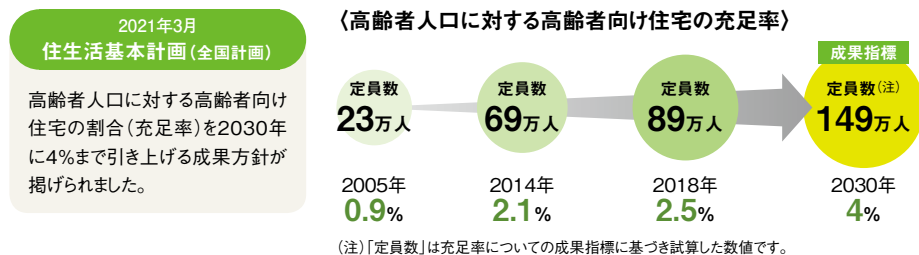
### 1口当たり分配金の推移



## ● 本投資法人の3つの特徴

# 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

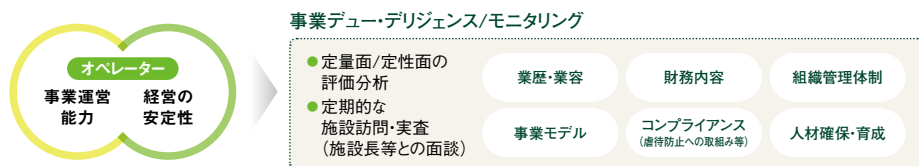
- 主要スポンサーの3社が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関する高度な専門性の活用
- 多様なネットワークやウェアハウジング機能を活用した物件取得機会の確保

介護・医療	ファンド運営	金融
<p>SHIP HEALTHCARE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 介護・医療に関する専門的なノウハウの提供</li> <li>● ヘルスケア施設に関する事業分析・アドバイス</li> </ul>	<p>NEC NECキャピタルソリューション</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 投資資産の調査・評価に関するアドバイス</li> <li>● ウェアハウジング機能の提供</li> </ul>	<p>SMBC 三井住友銀行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ファイナンスに関するアドバイス</li> <li>● ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介</li> </ul>

# 3 長期安定的なキャッシュフロー

- 優良なおオペレーターとの賃料固定・長期の賃貸借契約
- ヘルスケア分野の知見を活かしたきめ細かなポートフォリオ管理

## 〈ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価〉



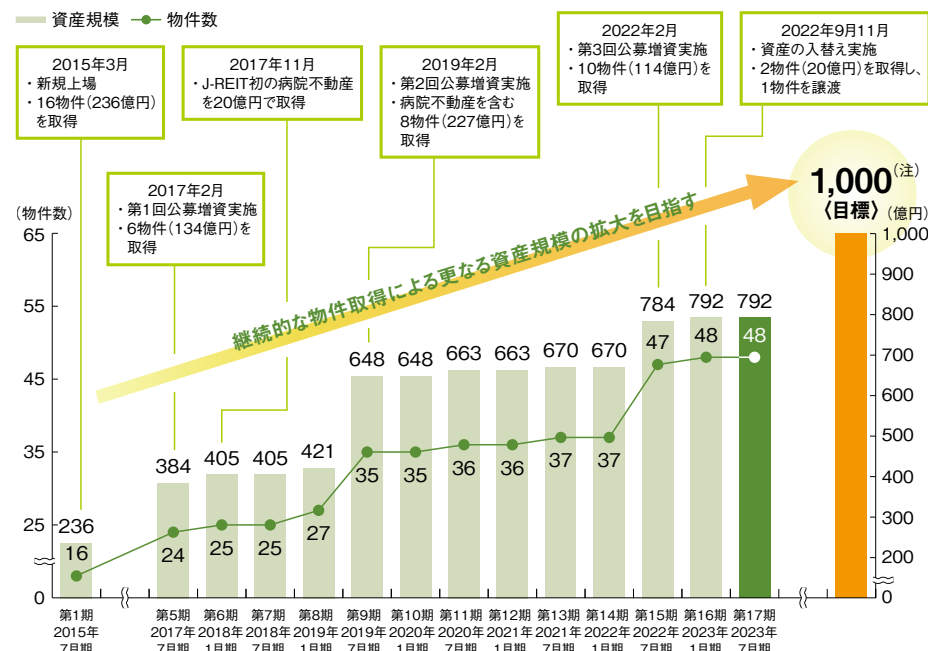
本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なおオペレーターが運営する施設を取得し、取得後もオペレーターとの良好な関係構築・維持に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じたきめ細かなポートフォリオ管理により、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。オペレーターと締結している賃貸借契約は全て固定賃料、平均残存期間は12.0年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

(注)基準日を2023年7月31日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。

## ● 外部成長戦略

### 外部成長のロードマップ

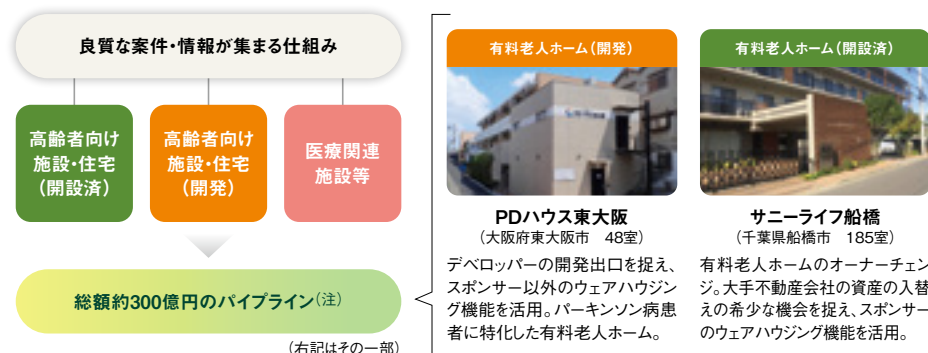
- 上場後3回の公募増資等を経て、資産規模は792億円に拡大。中期目標の1,000億円が視野



(注)本目標は将来における事象又は市場環境等により達成できないことがあります。

## パイプライン事例

本投資法人は2023年9月末現在で総額300億円以上のパイプライン(注)を有しています。これからも強力なスポンサーサポートを活用してパイプラインの拡充に努め、ポートフォリオの持続的な成長を目指します。



(注)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。

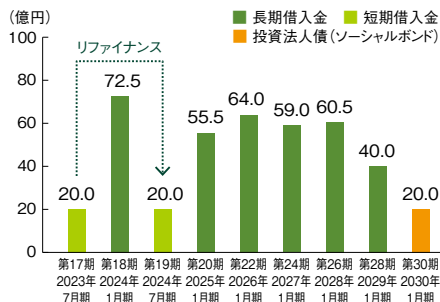
## 財務戦略

- 本投資法人は、主要スポンサーである三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションを構築します。
- 借入期間の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により、財務の安定化を図ります。
- LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途に運営します。

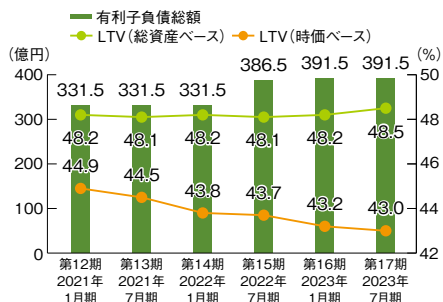
### 財務ハイライト (2023年7月31日現在)



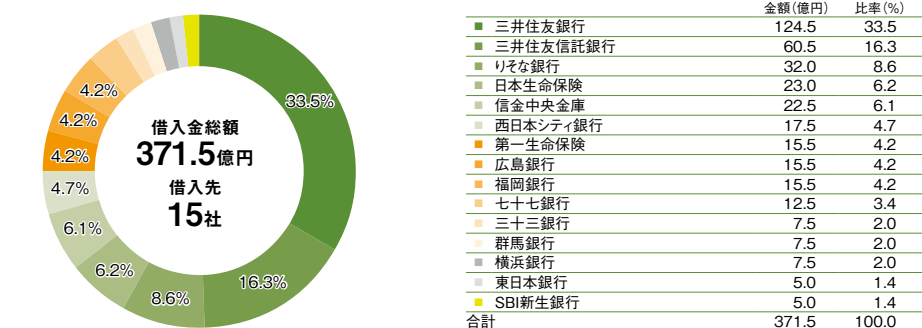
### 返済期限の分散状況 (2023年7月31日現在)



### LTVと有利子負債総額の推移 (2023年7月31日現在)



### 借入先の分散状況 (2023年7月31日現在)



### 格付情報 (2023年7月31日現在)

格付機関	対象及び格付	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:A+	安定的
株式会社日本格付研究所(JCR)	債券格付:A+	—

## ポートフォリオの状況 (2023年7月31日現在)

### ポートフォリオ構築方針

#### 地域組入比率

地域区分	定義	組入比率
三大都市圏	首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)	80%以上
	近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)	
	中部圏(愛知県)	
中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	20%以下
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	

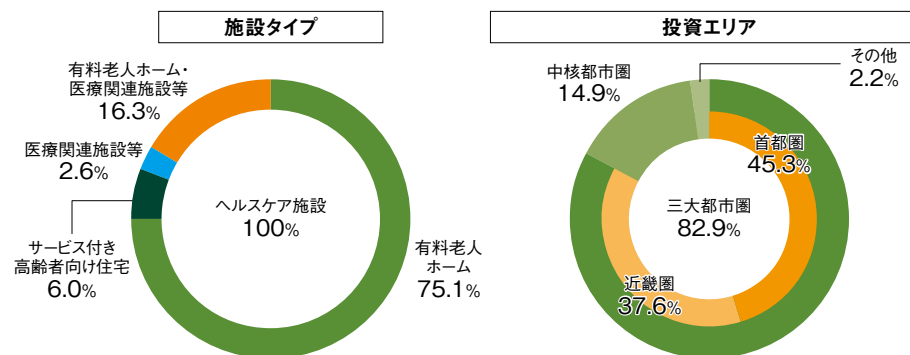
#### ヘルスケア施設・その他の組入比率

組入施設	組入比率
ヘルスケア施設	80%以上
①有料老人ホーム	
②サービス付き高齢者向け住宅	
③認知症高齢者グループホーム	
④その他高齢者向け施設・住宅	
医療関連施設等	
その他	20%以下

### 主要データ



### 分散状況 (注2)



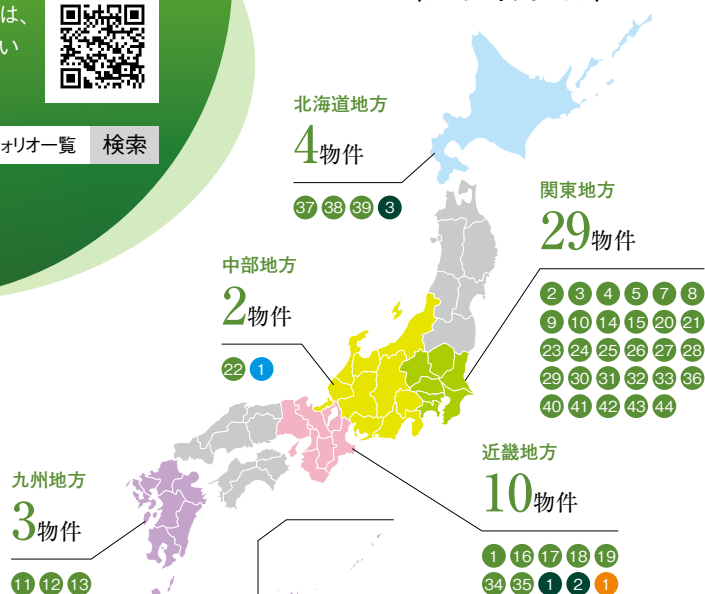
(注1)「鑑定評価額合計」は、2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2023年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。  
(注2)各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 保有物件 (2023年7月31日現在)

各物件の詳細につきましては、  
本投資法人HPよりご確認ください  
いただけます。



(ポートフォリオマップ)



## 保有物件一覧

オペレーター	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
<b>有料老人ホーム</b>					
株式会社 ベネッセスタイルケア	② ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	1.0	997
	③ ボンセジュール日野	東京都日野市	724	0.9	834
	④ ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	0.7	643
	⑤ メディカルリハビリホームボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	0.9	850
	⑮ ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	1.0	905
	⑯ メディカルホームボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	514	0.6	557
	⑳ グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	1.3	1,030
	④① リハビリホームグランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.3	1,110
	④② まどか南浦和	埼玉県川口市	822	1.0	883
	SOMPOケア株式会社	⑨ SOMPOケア ラヴィール町田小野路	東京都町田市	3,580	4.5
⑩ SOMPOケア ラヴィールあざみ野		神奈川県横浜市	3,050	3.8	3,560
⑳ SOMPOケア ラヴィール浜川崎		神奈川県川崎市	1,710	2.2	1,850
④④ SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷		兵庫県神戸市	1,288	1.6	1,300
④⑤ SOMPOケア そんぼの家 狭山		大阪府堺市	600	0.8	647

オペレーター	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
グリーンライフ株式会社	① アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	2.5	2,100
	⑰ 神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	兵庫県神戸市	4,320	5.5	4,700
	⑱ グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	5.2	4,750
	⑲ はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	1.2	1,030
グリーンライフ東日本株式会社	⑳ スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	2,253	2.8	2,500
株式会社 さわやか倶楽部	⑪ さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.9	1,640
	⑫ さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1.7	1,480
	⑬ さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.5	405
株式会社 アズバートナース	⑦ アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1.7	1,600
⑧ アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1.8	1,790	
株式会社 JAPANライフデザイン	⑭ グッドタイムホーム不動産	東京都品川区	1,740	2.2	2,100
医療法人愛広会	②② 愛広苑壱番館ビル(愛広苑壱番館)	新潟県新潟市	770	1.0	827
ブラウドライフ株式会社	②③ はなこぼ南	神奈川県横浜市	1,071	1.4	1,270
	②④ はなこぼ三浦	神奈川県三浦市	615	0.8	682
	②⑥ はなこぼ新横浜	神奈川県横浜市	2,071	2.6	2,520
	②⑦ はなこぼ新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.5	384
	②⑧ はなこぼ小田原	神奈川県小田原市	880	1.1	964
	④④ はなこぼ追浜	神奈川県横須賀市	500	0.6	514
	②⑨ ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.0	1,730
③⑩ ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,328	1.7	1,450	
株式会社 川島コーポレーション	③① サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	2.3	2,090
③② サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,418	1.8	1,620	
株式会社 ニチイケアバレス	③③ ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	0.9	777
④③ ニチイメゾン稲毛	千葉県千葉市	1,508	1.9	1,670	
シニアライフサポート株式会社	③⑥ ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.6	1,340
株式会社ノアコンツェル	③⑦ ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	1.1	910
	③⑧ ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	0.8	660
	③⑨ ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	1.7	1,520
株式会社明昭	④④ ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	2.5	2,280
<b>サービス付き高齢者向け住宅</b>					
SOMPOケア株式会社	① SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2.4	2,390
	② SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.5	1,450
株式会社ノアコンツェル	③ ノアガーデン カーサリッツ	北海道札幌市	1,619	2.0	1,730
<b>医療関連施設等</b>					
医療法人愛広会	① 新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市	2,060	2.6	2,300
<b>有料老人ホーム・医療関連施設等</b>					
医療法人協和会、 グリーンライフ株式会社	① シップ千里ビルディング (千里中央病院・ウエルハウス千里中央)	大阪府豊中市	12,920	16.3	14,200
合計			79,237	100.0	88,769

(注1)「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。  
 (注2)「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注3)「鑑定評価額」は、2023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。

オペレーター一覧

事業者名	運営施設数(注1)		属性	特徴	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	29	—	東証プライム市場上場のシッヘルズケアホールディングス株式会社の連結子会社	シッヘルズ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。	23.8 (注3)
グリーンライフ東日本株式会社	39	—			
SOMPOケア株式会社	452	—	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	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、中低価格帯の「SOMPOケア そんぼの家」及び「SOMPOケア そんぼの家S」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。	16.9
医療法人協和会	4 (注4)	6	—	6病院(2,108床)、4介護老人保健施設(入所495名)、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性に富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	9.6
株式会社ベネッセスタイルケア	351	—	東証プライム市場上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー&グラندا」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	8.9
プラウドライフ株式会社	33	—	東証プライム市場上場のソニーグループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に「はなこことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017年にソニーフィナンシャルグループ株式会社の傘下入り。	7.0
株式会社ノアコンツェル	25	—	非上場会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付き高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設的设计施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	5.6
株式会社さわやか倶楽部	97	—	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	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡県を中心に全国展開。	4.2
株式会社川島コーポレーション	154	—	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランドとして、首都圏を中心に全国展開する大手介護事業者。全施設入居金無料。	4.1

事業者名	運営施設数(注1)		属性	特徴	シェア (%) (注2)
	高齢者向け 施設・住宅	病院			
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ほか会グループの中核会社	3.7
医療法人愛広会	13	2	売上高1,200億円を超えるNSGグループに属する医療法人(注5)	新潟県内にて病院・クリニックのほか、介護付き有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	3.6
株式会社アズパートナーズ	24	—	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	3.6
株式会社ニチイケアパレス	88	—	非上場会社(株式会社ニチイホールディングスの100%子会社)	主に首都圏にて介護付き有料老人ホーム「ニチイホーム」とサービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」を運営。介護・医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループの介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社。	2.8
株式会社明昭	31	—	非上場会社	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営。	2.5
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。	2.2
シニアライフサポート株式会社	2	—	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関連会社	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。	1.6

(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(2023年3月末時点)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)取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シッヘルズ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按分しています。

(注3)グリーンライフ東日本株式会社のシェアは2.8%です。

(注4)介護老人保健施設の数のみ掲載しています。

(注5)NSGグループのホームページより2022年9月の実績値を記載しています。

## ESGへの取組み

### ESGに関する基本方針 / 基本理念

資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、環境負荷の低減、高齢社会における社会的課題の解消に向けた取組み及びガバナンス体制の構築などESGに配慮した資産運用の実践がかかる理念と投資主価値の向上に重要であるとの認識に基づき、オペレーター・病院関係者、スポンサー、役職員など社内外のさまざまなステークホルダーと協働してまいります。

	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 Environment	<ul style="list-style-type: none"> <li>水資源の消費量の抑制</li> <li>省エネルギーとCO<sub>2</sub>排出削減</li> <li>気候変動を原因とする自然災害への対応（レジリエンス）</li> <li>廃棄物の管理と削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンリース（神戸学園都市ビル）</li> <li>補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル）</li> <li>環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口）</li> <li>急傾斜対策工事（はなこぼ追浜）</li> </ul>	
社会 Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消</li> <li>介護施設の供給促進を通じた介護離職防止</li> <li>介護職員の業務効率化・業務負担の軽減</li> <li>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</li> <li>病院の老朽化対応・耐震化推進</li> <li>ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護業務効率化システム「EAGO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山）</li> <li>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）</li> <li>テナント（オペレーター）満足度調査の実施</li> <li>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</li> </ul>	
ガバナンス Governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>意思決定の透明性</li> <li>公正な取引（利益相反の適切な管理）</li> <li>各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>本資産運用会社における「お客さま本位委員会」での各部取組み事例の共有と意見交換の継続</li> <li>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</li> </ul>	

### 投資法人債（ソーシャルボンド）による資金調達

ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充、SDGsの掲げる持続可能な社会の実現への貢献を通じた中長期的な投資主価値の向上を目指し、2020年1月に本投資法人として初となるソーシャルボンドの発行による資金調達を行いました。

### インパクトレポートの発行

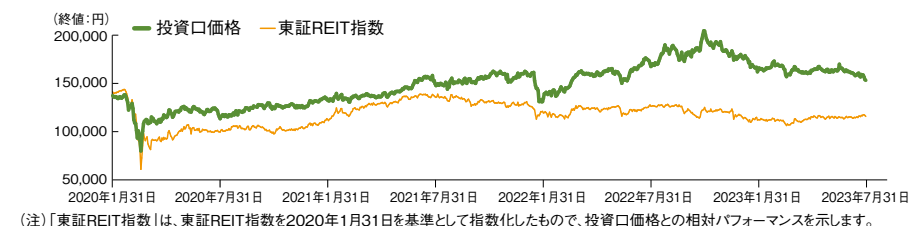
業績や財務情報などの従来の評価指標に加え、非財務情報を基に中長期的な企業の成長力を評価する動きが広がる中、本投資法人及び本資産運用会社が行った社会課題の解決に向けた取組みなどをまとめたインパクトレポートを発行しました。原則毎年12月に発行を予定しており、継続的に情報発信してまいります。

こちらから  
ご覧いただけます

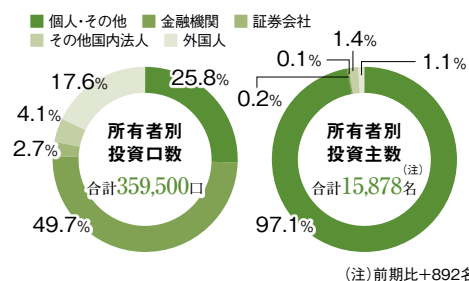


## 投資主インフォメーション

### 投資口価格の推移（2023年7月31日現在）

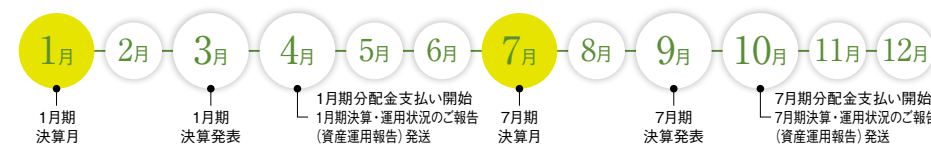


### 投資主の状況（2023年7月31日現在）



順位	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)	89,988 25.0
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	54,370 15.1
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	14,587 4.1
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,371 4.0
5	モルガン・スタンレー-MUFG証券株式会社	5,389 1.5
6	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,806 1.3
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,491 1.2
8	NEC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
合計	200,002	55.6

### 年間スケジュール



### 投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	投資主総会	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
同議決権行使投資主確定日	会日の直前の7月末日 又はあらかじめ公告して定める日	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 TEL: 0120-782-031 (通話料無料)
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日	同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先)	同上
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3455)		

### 住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

## II 資産運用報告

## 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
営業収益	(百万円)	2,073	2,080	2,371	2,632	2,438
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,073	2,080	2,371	2,427	2,438
営業費用	(百万円)	994	1,007	1,105	1,178	1,170
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	690	701	784	801	820
営業利益	(百万円)	1,078	1,072	1,265	1,453	1,268
経常利益	(百万円)	922	913	1,101	1,279	1,068
当期純利益	(百万円)	921	913	1,100	1,278	1,068
総資産額	(百万円)	68,883	68,778	80,357	81,243	80,789
(対前期比)	(%)	0.2	△0.2	16.8	1.1	△0.6
純資産額	(百万円)	32,964	32,867	38,800	38,968	38,617
(対前期比)	(%)	△0.1	△0.3	18.1	0.4	△0.9
有利子負債額	(百万円)	33,150	33,150	38,650	39,150	39,150
出資総額(純額) <sup>(注3)</sup>	(百万円)	32,058	31,964	37,711	37,601	37,601
発行済投資口の総口数	(口)	311,001	311,001	359,500	359,500	359,500
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	105,995	105,681	107,930	108,395	107,421
分配金総額	(百万円)	1,015	1,008	1,210	1,278	1,179
1口当たり分配金	(円)	3,266	3,244	3,367	3,557	3,282
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,962	2,936	3,059	3,557	2,828
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	—	—	1	—	143
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	304	308	307	—	311
総資産経常利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	1.3	1.3	1.5	1.6	1.3
(年換算値)	(%)	2.7	2.6	3.0	3.1	2.7
自己資本利益率 <sup>(注4)</sup>	(%)	2.8	2.8	3.1	3.3	2.8
(年換算値)	(%)	5.6	5.5	6.2	6.5	5.6
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	(%)	47.9	47.8	48.3	48.0	47.8
(対前期増減)	(%)	△0.1	△0.1	0.5	△0.3	△0.2
配当性向 <sup>(注4)</sup>	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	37	37	47	48	48
減価償却費	(百万円)	474	479	552	563	560
資本的支出額 <sup>(注5)</sup>	(百万円)	167	128	111	152	196
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	1,855	1,858	2,138	2,189	2,178
FFO(Funds from Operation) <sup>(注4)</sup>	(百万円)	1,395	1,392	1,652	1,637	1,628
1口当たりFFO <sup>(注4)</sup>	(円)	4,486	4,478	4,596	4,555	4,529
期末総資産有利子負債比率(LTV) <sup>(注4)</sup>	(%)	48.1	48.2	48.1	48.2	48.5

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切捨て、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	配当性向 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第15期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額 (利益超過分配金は含みません。) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 賃貸等不動産に係る減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 賃貸等不動産に係る資本的支出額を記載しています。

## 2. 当期の資産の運用の経過

## (1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2014年12月9日に設立され、2015年3月19日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3455）。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）（以下「第17期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は359,500口となっています。

## (2) 投資環境と運用実績

## a. 投資環境

本投資法人は、先進国の中でも最も高齢化が進展し、かつ当面の間、総人口に占める高齢者の数・割合ともに増加する一方、介護を担う世代の人口が減少の一途をたどる中、外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスの拡充が喫緊の課題となっているとの我が国の社会的情勢を背景に設立されました。

政府も「住生活基本計画（全国計画）」の中で、高齢者向け住宅の充足率を2018年において2.5%であったものを、2030年には4%に引き上げるとの成果指標を提示しています。

本投資法人は、このように社会的需要の高まるヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会を実現し、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

## b. 運用実績

本投資法人は、当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

当期末現在48物件を保有しており、総賃貸可能面積217,545.72㎡、稼働率100%となっています。

我が国の経済については、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に係る行動制限が解除されたことにより、経済活動が徐々に正常化し、緩やかな景気回復局面に入っています。一方、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした物価上昇、世界的な金融引き締めに伴う影響等による景気の下振れリスクには引き続き注視する必要があります。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021年12月に「サステナビリティ推進体制規程」を制定するとともにESG委員会を設置しました。サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2022年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで「1 Star」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

## (3) 資金調達概要

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上のため、安定的な財務運営を行うことを基本方針としています。

当期におきましては、2023年3月30日に返済期限が到来した借入金2,000百万円について借換えを実施しました。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は37,601百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額39,150百万円です。

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

当期末時点での、総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は48.5%となっています。

なお、2023年7月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	対 象	格 付	見 通 し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+	安定的



#### (4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,438百万円、営業利益は1,268百万円、経常利益は1,068百万円、当期純利益は1,068百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数359,500口の整数倍の最大値となる1,016,666,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,828円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損益の変動により純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を51,408,500円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）は143円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である111,804,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）は311円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,282円となりました。

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を自他として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を自他とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合に、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

(注2) 一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

#### 3. 増資等の状況

当期末現在までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	増 減	残 高	
2019年 2月 1日	公募増資	112,280	305,387	12,076	31,876	12,076	31,876	(注2)
2019年 2月27日	第三者割当増資	5,614	311,001	603	32,480	603	32,480	(注3)
2019年 4月19日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△62	32,417	(注4)
2019年10月18日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△87	32,330	(注5)
2020年 4月21日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△88	32,242	(注6)
2020年10月21日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△89	32,152	(注7)
2021年 4月21日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△93	32,058	(注8)
2021年10月21日	利益を超える金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△94	31,964	(注9)
2022年 2月 1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注10)
2022年 3月 1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注11)
2022年 4月21日	利益を超える金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△95	37,711	(注12)
2022年10月21日	利益を超える金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△110	37,601	(注13)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格111,442円（発行価額107,555円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格107,555円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において第8期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり326円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月19日よりその支払を開始しました。

(注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において第9期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり280円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月18日よりその支払を開始しました。

(注6) 2020年3月17日開催の本投資法人役員会において第10期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり285円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注7) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において第11期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり289円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

(注8) 2021年3月16日開催の本投資法人役員会において第12期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり300円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注9) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において第13期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり304円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格124,764円（発行価額120,477円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格120,477円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 2022年3月18日開催の本投資法人役員会において第14期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり308円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注13) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において第15期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり307円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日
最 高	158,200円	162,600円	176,400円	204,500円	173,100円
最 低	130,600円	131,000円	134,700円	162,000円	153,200円

#### 4. 分配金等の実績

分配金につきましては、本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数359,500口の整数倍の最大値となる1,016,666,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,828円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしております。当期においては、繰延ヘッジ損益の変動により純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を51,408,500円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）は143円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしております。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である111,804,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）は311円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,282円となりました。

期 別	第13期		第14期		第15期		第16期		第17期	
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日					
当期末処分利益総額	(千円)	983,103	929,041	1,111,161	1,289,825	1,068,158				
利益留保額	(千円)	15,971	11,027	11,451	138	51,492				
金銭の分配金総額	(千円)	1,015,729	1,008,887	1,210,436	1,278,741	1,179,879				
(1口当たり分配金)	(円)	(3,266)	(3,244)	(3,367)	(3,557)	(3,282)				
うち利益分配金総額	(千円)	921,184	913,098	1,099,710	1,278,741	1,016,666				
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,962)	(2,936)	(3,059)	(3,557)	(2,828)				
うち出資払戻総額	(千円)	94,544	95,788	110,726	—	163,213				
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(304)	(308)	(308)	(—)	(454)				
出資払戻総額のうち一時差異等調整額からの分配金総額	(千円)	—	—	359	—	51,408				
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(1)	(—)	(143)				
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	94,544	95,788	110,366	—	111,804				
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(304)	(308)	(307)	(—)	(311)				

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目標として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目標とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

(注2) 投信協会の規則においては、クロスド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

#### 5. 今後の運用方針

##### (1) 投資環境

我が国では、高齢者世帯が増加する一方、介護を担う世代の人口は減少しており、高齢者世帯の一定割合に対しては、外部の介護・医療サービスの提供が必然的に求められる社会情勢といえます。このような介護・医療サービスへの需要の拡大に呼応して、ヘルスケア施設、とりわけ高齢者向け施設・住宅の供給拡大が求められています。

超高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことがこれまで以上に困難になることが予想される中、介護・医療サービスへの需要の拡大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、それに向けた政策が推進されています。

日本経済再生本部は、2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行うとの方針を公表しました。

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されたことにより、オペレーターがヘルスケアリートを活用する機会は今後増えていくものと考えています。

また、2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標とし、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2018年の2.5%から2030年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられました。

医療関連施設等を取り巻く環境について、高齢化率の上昇に伴い、社会福祉費が増大し、また団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて医療・介護需要の増加が見込まれる一方、高齢者人口の増加には大きな地域差があります。これらの問題に対応するため、医療介護制度の見直しを通じた地域包括ケアシステムの構築と地域医療構想の実現に向けた検討・推進がなされています（注1）。

我が国では、地域包括ケアシステムのもと、高齢者が重度の要介護状態になっても、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、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組み」の構築が推進されています。

国は、限られた医療資源を有効に活用するため、医療機関の病床を患者の状態に応じて機能分化し、どの地域の患者も適切な医療を適切な場所で受けられることを目指し、都道府県における地域医療構想（ビジョン）策定のためのガイドラインを策定（2015年3月）する等の医療サービス提供体制の制度改革を進めています。都道府県は、国が定めた地域ごとに医療の機能に見合った資源の効果的かつ効率的な配置を促し、疾病等につき、急性期から回復期、慢性期まで患者の状態に見合った病床で、それぞれの状態に相応しい、より良質な医療サービスを受けられる体制の実現に向けて、地域医療構想を策定しました。この「地域医療構想」は、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに2025年の医療需要（患者数）と病床の必要量を構想区域（二次医療圏）単位で推計し、策定したものです。現在、地域医療構想調整会議等において、都道府県と医療関係者が一体となり、地域医療構想の実現に取り組んでいます。

また、我が国の病院の数は、全国で約8,200施設とされていますが、1960年代から1970年代に建設された耐震基準に達していない病院も存在しており、地震国である我が国における病院の耐震化率は、有料老人ホームが95%以上である（注2）のに対し、2021年度の調査で78.7%に留まっています（注3）。病院は、日常的には不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靱化の観点からも、耐震化は喫緊の課題となっています。そのため、病院には、建物の建替えや増改築による耐震化に伴う資金ニーズがあると、本投資法人は考えています。

上記に加え、医療法人には、複合開発（注4）、耐震化に伴う建物の建替え及び増改築をはじめ、医療機能の強化又は転換に伴う設備投資、M&A等を契機とした資金調達又は資産売却の各ニーズも想定されます。さらに、財務体質の強化を目的とした保有資産の現金化及び病院オーナーによる事業承継や相続時の保有資産の流動化（資金化）、ファイナンスの組換えを目的とした病院不動産の売却時において、それらの資産の受け皿として不動産投資法人の活用が見込まれると本投資法人は考えています。

そして、我が国の病院不動産の市場規模は、ヘルスケア施設不動産市場全体の過半を占め、かつ大半が医療法人等による自己保有となっています（注5）。今後、病院不動産が流動化される際に、不動産投資法人の投資対象となり得ると、本投資法人は考えています。

以上のとおり、医療法人等が有する資金ニーズを背景に、病院経営に係る資金調達手段として、また財務体質強化等の一環として、病院不動産における不動産投資法人の活用機会はさらに増大するものと、本投資法人は考えています。

このように、本投資法人が取得対象とする「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設の市場は、今後より一層拡大していくものと考えています。

(注1) 厚生労働省公表の在宅医療・介護推進プロジェクトチームによる「在宅医療・介護の推進について」に記載の「医療・介護機能の再編（将来像）」において、医療・介護機能の再編（将来像）として「患者ニーズに応じた病院・病棟機能の役割分担や、医療機関間、医療と介護の間の連携強化を通じて、より効果的・効率的な医療・介護サービス提供体制を構築します。」とされています。

(注2) 厚生労働省の「社会福祉施設等の耐震化状況」（2021年12月27日公表）によれば、有料老人ホームの耐震化率は96.9%と公表されています。

(注3) 厚生労働省の「病院の耐震化改善状況調査の結果」（2022年8月26日公表）によれば、病院の耐震化率は78.7%であり、このうち地震発生時の医療拠点となる災害拠点病院及び救命救急センターの耐震化率は94.6%と公表されています。なお、このような厚生労働省の調査において、1981年以前（昭和55年改正建築基準法施行前）に建築された建物で耐震診断していない建物がある病院は、耐震性が不明な病院として耐震化の算定がなされています。

(注4) 「複合開発」とは、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等が合築されたヘルスケア施設等、複数の機能・用途を有する不動産を開発することを意味します。

(注5) KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値に基づいて記載しています。

## (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記投資環境認識のもと、本投資法人は、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を目指すとともに、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じて、投資主価値の向上を図ります。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	(2021年7月31日)	(2022年1月31日)	(2022年7月31日)	(2023年1月31日)	(2023年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	311,001	311,001	359,500	359,500	359,500
出資総額(純額)(注) (百万円)	32,058	31,964	37,711	37,601	37,601
投資主数 (名)	15,612	15,490	15,308	14,986	15,878

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

### 2. 投資口に関する事項

2023年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	89,988	25.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	54,370	15.12
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	14,587	4.06
野村信託銀行株式会社 (信託口)	14,371	4.00
モルガン・スタンレー-MUFG証券株式会社	5,389	1.50
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,806	1.34
JPMORGAN CHASE BANK 385781	4,491	1.25
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.11
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.11
株式会社三井住友銀行	4,000	1.11
合 計	200,002	55.63

### 3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)(注2)	藤瀬 裕司	島田法律事務所 弁護士	2,400
監督役員 (注1)(注2)	藤本 幸彦	隼あすか法律事務所 顧問	3,000
	佐藤 香織	鳥飼総合法律事務所 パートナー	
会計監査人 (注3)	PwCあらた有責任監査法人	—	11,000

(注1) 当期において支給した額を記載しています。

(注2) 執行役員及び監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人については、当期の監査に係る報酬11,000千円を記載しています。

### (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

#### 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を填補することとしています。</p> <p>(保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。</p> <p>(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 故意又は重過失に起因して生じた損害は填補されない等の免責事由が定められています。</p>

#### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理、会計事務等、投資法人債事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営事務)	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

### ▶ 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2023年1月31日)		当期 (2023年7月31日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
不動産信託受益権	高齢者向け施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏 (注3)	49,617	61.1	49,370	61.1
			中核都市圏 (注4)	7,936	9.8	7,871	9.7
			その他 (注5)	1,643	2.0	1,705	2.1
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏 (注3)	2,959	3.6	2,925	3.6
			中核都市圏 (注4)	1,701	2.1	1,687	2.1
			その他 (注5)	—	—	—	—
	認知症高齢者グループホーム	—	—	—	—		
	その他高齢者向け施設・住宅	—	—	—	—		
		小計	63,858	78.6	63,560	78.7	
	医療関連施設等		三大都市圏 (注3)	—	—	—	—
			中核都市圏 (注4)	2,117	2.6	2,101	2.6
			その他 (注5)	—	—	—	—
		小計	2,117	2.6	2,101	2.6	
	複合施設	有料老人ホーム・医療関連施設等	三大都市圏 (注3)	12,812	15.8	12,763	15.8
			中核都市圏 (注4)	—	—	—	—
その他 (注5)			—	—	—	—	
小計		12,812	15.8	12,763	15.8		
その他			—	—	—	—	
	合計		78,788	97.0	78,424	97.1	
	預金・その他の資産		2,454	3.0	2,364	2.9	
	資産総額		81,243	100.0	80,789	100.0	

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「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。

(注4) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市をいいます。地方中核市とは、人口20万人以上の市をいいます。

(注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

## 2. 主要な保有資産

2023年7月31日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
シップ千里ビルディング (信託受益権)	12,763	24,813.85	24,813.85	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)・ 医療関連施設等
グリーンライフ守口 (信託受益権)	4,126	8,356.85	8,356.85	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市) (信託受益権)	4,059	12,636.48	12,636.48	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (信託受益権)	3,291	7,720.17	7,720.17	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野 (信託受益権)	2,918	5,789.25	5,789.25	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
スマイリングホームメディス足立 (信託受益権)	2,273	3,870.98	3,870.98	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
新潟リハビリテーション病院 (信託受益権)	2,101	13,476.55	13,476.55	100.0	非開示	医療関連施設等
はなことば新横浜 (信託受益権)	2,088	5,230.23	5,230.23	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
ハートランド川口明生苑 (信託受益権)	2,065	3,885.90	3,885.90	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
アクアマリン西宮浜 (信託受益権)	1,865	5,274.54	5,274.54	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
合計	37,553	91,054.80	91,054.80	100.0	47.1	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2023年7月31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。

(注4) 各物件の「対総不動産賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから賃貸事業収入を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。また、合計は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 3. 不動産等組入資産明細

2023年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
アクアマリン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜 四丁目15番2号	不動産信託 受益権	5,274.54	1,865	2,100
ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋 一丁目37番3号	不動産信託 受益権	2,342.17	801	997
ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番地1	不動産信託 受益権	1,984.17	700	834
ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区 千年773番地2	不動産信託 受益権	1,710.43	563	643
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上 一丁目6番60号	不動産信託 受益権	3,435.79	676	850
アズハイム光が丘	東京都練馬区谷原 四丁目3番23号	不動産信託 受益権	3,628.60	1,401	1,600
アズハイム文京白山	東京都文京区白山 四丁目36番13号	不動産信託 受益権	2,507.25	1,386	1,790
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市小野路町 1612番(注3)	不動産信託 受益権	7,720.17	3,291	4,230
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19番24号	不動産信託 受益権	5,789.25	2,918	3,560
さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173番15号(注3)	不動産信託 受益権	5,652.94	1,285	1,640
さわやか和布刈館	福岡県北九州市門司区 大久保一丁目9番15号	不動産信託 受益権	4,720.46	1,182	1,480
さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田 393番地1	不動産信託 受益権	2,366.20	361	405
グッドタイムホーム不動前	東京都品川区西五反田 五丁目25番13号	不動産信託 受益権	3,400.20	1,825	2,100
ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号	不動産信託 受益権	1,962.89	806	905
メディカルホーム ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央 一丁目2番25号	不動産信託 受益権	2,129.87	483	557
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	兵庫県神戸市西区 学園西町一丁目1番地2	不動産信託 受益権	12,636.48	4,059	4,700
グリーンライフ守口	大阪府守口市佐太中町 六丁目17番34号	不動産信託 受益権	8,356.85	4,126	4,750
はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市東灘区 魚崎南町八丁目10番7号	不動産信託 受益権	1,772.89	904	1,030
グランタ鶴間・大和	神奈川県大和市 下鶴間二丁目3番41号	不動産信託 受益権	3,427.08	1,024	1,030
スマイリングホーム メディス足立	東京都足立区南花畑 三丁目35番10号	不動産信託 受益権	3,870.98	2,273	2,500
愛広苑寺番館ビル (愛広苑寺番館)	新潟県新潟市中央区田町 一丁目3239番地1	不動産信託 受益権	4,311.20	754	827
はなことば南	神奈川県横浜市南区 新川町二丁目4番地38	不動産信託 受益権	1,710.68	1,078	1,270
はなことば三浦	神奈川県三浦市諏訪町 3番5号	不動産信託 受益権	1,959.64	643	682
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市川崎区 田島町23番1号	不動産信託 受益権	4,060.21	1,700	1,850
はなことば新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地5	不動産信託 受益権	5,230.23	2,088	2,520
はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地11	不動産信託 受益権	1,837.29	391	384
はなことば小田原	神奈川県小田原市酒匂 三丁目9番12号	不動産信託 受益権	2,203.42	888	964

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4	不動産信託受益権	11,098.17	1,642	1,730
ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村大字生品字前原1221番地	不動産信託受益権	6,352.86	1,343	1,450
サニーライフ北品川	東京都品川区北品川三丁目8番6号	不動産信託受益権	2,135.54	1,836	2,090
サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目214番地4	不動産信託受益権	3,817.91	1,457	1,620
ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市西恋ヶ窪二丁目11番22号	不動産信託受益権	1,559.99	755	777
SOMPOケアラヴィール神戸伊川谷	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745番地1	不動産信託受益権	3,824.54	1,347	1,300
SOMPOケアそんばの家 狭山	大阪府堺市東区南野田548番地1	不動産信託受益権	1,997.87	654	647
ロイヤル川口	埼玉県川口市青木二丁目5番24号	不動産信託受益権	3,484.02	1,313	1,340
ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番3号	不動産信託受益権	2,736.89	902	910
ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番1号	不動産信託受益権	2,075.25	653	660
ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市豊平区福住1条5丁目3番1号	不動産信託受益権	4,602.26	1,449	1,520
ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市上青木三丁目10番17号	不動産信託受益権	3,885.90	2,065	2,280
リハビリホームグランダ南浦和(注5)	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻63番地2	不動産信託受益権	2,373.25	1,063	1,110
まどか南浦和	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58番地	不動産信託受益権	1,918.98	855	883
ニチイメゾン稲毛(注5)	千葉県千葉市稲毛区宮野木町2153番地2	不動産信託受益権	4,700.07	1,579	1,670
はなことば追浜	神奈川県横須賀市追浜町一丁目1番11	不動産信託受益権	1,899.46	541	514
SOMPOケアそんばの家 S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路二丁目20番26号	不動産信託受益権	5,745.15	1,795	2,390
SOMPOケアそんばの家 S 神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5号	不動産信託受益権	4,058.35	1,129	1,450
ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番5号	不動産信託受益権	4,986.98	1,687	1,730
新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市北区木崎761番地(注4)	不動産信託受益権	13,476.55	2,101	2,300
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号	不動産信託受益権	24,813.85	12,763	14,200
合計			217,545.72	78,424	88,769

(注1) 「期末帳簿価額」は、2023年7月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。  
(注2) 「期末算定価額」は、2023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3) 重要事項説明書に基づいて記載しています。  
(注4) 届出受理医療機関名簿に基づいて記載しています。  
(注5) 「不動産等の名称」について、「グランダ南浦和」から「リハビリホームグランダ南浦和」に、「ニチイホーム稲毛」から「ニチイメゾン稲毛」に変更しています。以下、本書において同様です。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期(2022年8月1日～2023年1月31日)				当期(2023年2月1日～2023年7月31日)			
	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)
アクアマリン西宮浜	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール日野	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール奏野浅沢	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
アズハイム光が丘	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
アズハイム文京白山	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィール町田小野路	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィールあざみ野	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか立花館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか和布刈館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか田川館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グッドタイムホーム不動前	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール四つ木	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
メディカルホーム ボンセジュール伊丹	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グリーンライフ守口	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はびね神戸魚崎式番館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グランダ鶴間・大和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
スマイリングホーム メディス足立	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
愛広苑寺番館ビル	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば南	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば三浦	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィール浜川崎	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜2号館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば小田原	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ベルジ箕輪	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)

不動産等の名称	前期(2022年8月1日～2023年1月31日)				当期(2023年2月1日～2023年7月31日)			
	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
ベルジ武尊	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ北品川	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ鎌倉	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ニチイホーム西国分寺	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんばの家 狭山	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ロイヤル川口	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン レジェンド	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン エル・グレイス	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン シーズンベル	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ハートランド川口明生苑	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
リハビリホームグランダ南浦和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
まどか南浦和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ニチイメゾン稲毛	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば追浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんばの家S 淡路駅前	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんばの家S 神戸上沢	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン カーサ・リッツ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
新潟リハビリテーション病院	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
シップ千里ビルディング	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合 計	57	100.0	2,417	100.0	57	100.0	2,428	100.0

(注1) 「テナント数」は、賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結するヘルスケア施設の区画（「スマイリングホームメディス足立」については、介護付有料老人ホームの区画）については、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの資料を原則としてそのまま受け取るバスル型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

(注2) 各物件の「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから賃貸事業収入を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各期間の資料として受領した合計値を記載しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	31,050,000	24,300,000	△38,283
合 計		31,050,000	24,300,000	△38,283

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格を記載しています。

(注3) 時価金額のうち、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

#### 5. その他資産の状況

2023年7月31日現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入はありません。

#### 6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### ▶ 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

本投資法人が2023年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所 在)	目 的	期 間	工事予定金額(千円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	換気設備改修	自 2023年11月 至 2023年12月	39,000	—	—
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	共用部空調更新	自 2023年11月 至 2023年12月	30,000	—	—
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	給湯配管継手改修	自 2023年10月 至 2023年12月	27,500	—	—
ニチイホーム西国分寺 (東京都国分寺市)	屋根改修	自 2023年11月 至 2023年12月	7,740	—	—

#### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2023年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は196,167千円であり、当期費用に区分された修繕費26,083千円と合わせ、合計222,251千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所 在)	目 的	期 間	工事金額 (千円)
ベルジ武尊 (群馬県利根郡川場村)	南館外壁改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	62,457
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	共用部空調更新	自 2023年 5月 至 2023年 5月	16,280
さわやか田川館 (福岡県田川市)	屋上防水工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	9,728
その他の不動産等	—	—	107,701
合 計			196,167

#### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	前期	当期
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日
資産運用報酬(注)	246,843	233,430
資産保管手数料	4,063	2,830
一般事務委託手数料	24,293	16,653
役員報酬	5,100	5,400
公租公課	31,166	33,033
その他営業費用	64,937	58,456
合計	376,405	349,805

(注)「資産運用報酬」は、上記とは別に、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が前期に12,540千円発生し、不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が前期に14,500千円発生しています。

### 2. 借入状況

2023年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,000	—	0.31%	2023年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月30日	—	2,000	0.30%	2024年 3月30日	期限一括		
1年内 返済 予定の 長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2017年 3月3日	1,000	1,000	0.89% (注2)	2024年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社七十七銀行	2019年 2月1日	5,750	5,750	0.54% (注2)	2024年 1月31日	期限一括		
	日本生命保険相互会社	2021年 1月29日	500	500	0.35%	2024年 1月31日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社東日本銀行	2020年 1月31日	4,450	4,450	0.54% (注2)	2025年 1月31日	期限一括		
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行 株式会社横浜銀行	2021年 1月29日	3,200	3,200	0.49% (注2)	2026年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社	2022年 1月31日	1,100	1,100	0.39%	2025年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 株式会社三十三銀行 株式会社東日本銀行	2022年 1月31日	5,900	5,900	0.61% (注2)	2027年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 株式会社三十三銀行 株式会社東日本銀行	2022年 3月30日	2,800	2,800	0.82% (注2)	2028年 1月31日	期限一括		
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 日本生命保険相互会社 第一生命保険株式会社	2023年 1月31日	2,500	2,500	0.72%	2026年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社SBI新生銀行	2023年 1月31日	3,250	3,250	1.10% (注2)	2028年 1月31日	期限一括		
合計			37,150	37,150					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2022年 3月30日	700	700	0.54% (注2)	2026年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社群馬銀行 株式会社横浜銀行	2022年 3月30日	2,800	2,800	0.82% (注2)	2028年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 日本生命保険相互会社 第一生命保険株式会社	2023年 1月31日	2,500	2,500	0.72%	2026年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社SBI新生銀行	2023年 1月31日	3,250	3,250	1.10% (注2)	2028年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 株式会社群馬銀行 株式会社SBI新生銀行	2023年 1月31日	4,000	4,000	1.29% (注2)	2029年 1月31日	期限一括		
	合計		37,150	37,150					

(注1)「平均利率」は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金又は借入金の借換資金です。

### 3. 投資法人債

2023年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行 年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (HCMソーシャルボンド)	2020年 1月30日	2,000	2,000	0.78%	2030年 1月30日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		2,000	2,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。



## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

該当事項はありません。

#### (2) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等(注1)との取引状況

#### (1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%) (注2)
		支 払 先	支払金額 (B) (千円)	
支払利息 (注3)	128,917	株式会社三井住友銀行	32,395	25.13
融資関連費用 (注4)	58,838	株式会社三井住友銀行	39,772	67.60

(注1) 利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます。）を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。但し、本資産運用会社を除きます。）との取引を加えています。

(注2) それぞれの総額に対する比率（％）の小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 支払金額（B）には、支払済み利息の他、未払利息も含む当期において費用計上した金額を記載しています。

(注4) 支払金額（B）には、支払済み融資関連費用のうち、当期において費用計上した金額を記載しています。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、第一種金融取引業、第二種金融取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅲ 貸借対照表」、「Ⅳ 損益計算書」、「Ⅴ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ 注記表」及び「Ⅶ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

### 2. お知らせ

#### (1) 投資主総会

該当事項はありません。

#### (2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

### 3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 4. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載していません。

## Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,539,878	1,613,659
信託現金及び信託預金	272,156	234,734
営業未収入金	51,052	51,925
前払費用	137,266	122,748
未収消費税等	—	50,592
デリバティブ債権	7,709	—
流動資産合計	2,008,064	2,073,660
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 40,234,862	※1 40,397,268
減価償却累計額	△5,538,328	△6,063,477
信託建物 (純額)	34,696,533	34,333,790
信託構築物	129,916	129,916
減価償却累計額	△18,846	△21,190
信託構築物 (純額)	111,069	108,726
信託機械及び装置	19,961	21,776
減価償却累計額	△9,025	△10,084
信託機械及び装置 (純額)	10,935	11,691
信託工具、器具及び備品	368,211	399,983
減価償却累計額	△145,749	△177,267
信託工具、器具及び備品 (純額)	222,462	222,715
信託土地	43,747,992	43,747,992
有形固定資産合計	78,788,993	78,424,916
無形固定資産		
ソフトウェア	2,771	2,445
無形固定資産合計	2,771	2,445
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	253,281	202,955
デリバティブ債権	142,711	44,465
繰延税金資産	4	12
投資その他の資産合計	405,997	257,432
固定資産合計	79,197,762	78,684,795
繰延資産		
投資口交付費	22,970	17,227
投資法人債発行費	14,570	13,530
繰延資産合計	37,541	30,758
資産合計	81,243,368	80,789,213

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55,678	17,037
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,250,000
未払金	103,501	111,882
未払費用	295,543	271,803
未払法人税等	702	863
未払消費税等	105,273	17,558
前受金	397,489	401,721
預り金	162	162
デリバティブ債務	—	122
流動負債合計	10,208,351	10,071,151
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	27,900,000	27,900,000
預り敷金及び保証金	1,936,482	1,936,482
信託預り敷金及び保証金	167,616	167,616
繰延税金負債	47,322	13,988
デリバティブ債務	14,977	81,819
その他	365	208
固定負債合計	32,066,763	32,100,115
負債合計	42,275,114	42,171,267
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		
一時差異等調整引当額	※3 △10,945	—
その他の出資総額控除額	△722,547	△722,547
出資総額控除額合計	△733,493	△722,547
出資総額 (純額)	37,590,306	37,601,252
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,289,825	1,068,158
剰余金合計	1,289,825	1,068,158
投資主資本合計	38,880,132	38,669,411
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	88,121	△51,465
評価・換算差額等合計	88,121	△51,465
純資産合計	※2 38,968,253	※2 38,617,946
負債純資産合計	81,243,368	80,789,213

## IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日)		当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日)	
	営業収益			
貸貨事業収入	※1	2,417,024	※1	2,428,260
その他貸貨事業収入	※1	10,583	※1	10,337
不動産等売却益	※2	204,649		—
営業収益合計		2,632,258		2,438,597
営業費用				
貸貨事業費用	※1	801,972	※1	820,379
資産運用報酬		246,843		233,430
資産保管手数料		4,063		2,830
一般事務委託手数料		24,293		16,653
役員報酬		5,100		5,400
公租公課		31,166		33,033
その他営業費用		64,937		58,456
営業費用合計		1,178,377		1,170,184
営業利益		1,453,880		1,268,413
営業外収益				
受取利息		5		8
受取保険金		254		2,336
還付加算金		81		—
未払分配金戻入		1,000		458
その他		14		—
営業外収益合計		1,355		2,803
営業外費用				
支払利息		101,400		128,917
投資法人債利息		7,800		7,800
投資口交付費償却		5,742		5,742
投資法人債発行費償却		1,040		1,040
融資関連費用		60,164		58,838
営業外費用合計		176,148		202,338
経常利益		1,279,087		1,068,877
税引前当期純利益		1,279,087		1,068,877
法人税、住民税及び事業税		703		864
法人税等調整額		10		△7
法人税等合計		713		857
当期純利益		1,278,374		1,068,020
前期繰越利益		11,451		138
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,289,825		1,068,158

## V 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額(純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	38,323,799	△10,586	△612,180	△622,767	37,701,032
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△359		△359	△359
その他の利益超過分配			△110,366	△110,366	△110,366
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△359	△110,366	△110,726	△110,726
当期末残高	※1 38,323,799	△10,945	△722,547	△733,493	37,590,306

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,111,161	1,111,161	38,812,194	△ 11,290	△ 11,290	38,800,904
当期変動額						
剰余金の配当	△1,099,710	△1,099,710	△1,099,710			△1,099,710
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△359			△359
その他の利益超過分配			△110,366			△110,366
当期純利益	1,278,374	1,278,374	1,278,374			1,278,374
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				99,411	99,411	99,411
当期変動額合計	178,663	178,663	67,937	99,411	99,411	167,349
当期末残高	1,289,825	1,289,825	38,880,132	88,121	88,121	38,968,253

## VI 注記表

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		
当期首残高	38,323,799	△10,945	△722,547	△733,493	37,590,306
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		10,945		10,945	10,945
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	10,945	—	10,945	10,945
当期末残高	※1 38,323,799	—	△722,547	△722,547	37,601,252

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,289,825	1,289,825	38,880,132	88,121	88,121	38,968,253
当期変動額						
剰余金の配当	△1,278,741	△1,278,741	△1,278,741			△1,278,741
一時差異等調整引当額の戻入	△10,945	△10,945	—			—
当期純利益	1,068,020	1,068,020	1,068,020			1,068,020
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△139,586	△139,586	△139,586
当期変動額合計	△221,667	△221,667	△210,721	△139,586	△139,586	△350,307
当期末残高	1,068,158	1,068,158	38,669,411	△51,465	△51,465	38,617,946

## 【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)	当期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)	当期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 5～69年 信託構築物 10～53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 5～69年 信託構築物 10～53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,041千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

項目	前期 (ご参考) (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日)	当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
※1.国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 信託建物 10,041千円	※1.国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 信託建物 10,041千円
※2.投信法第67条第4項に定める最低純資産額： 50,000千円	※2.投信法第67条第4項に定める最低純資産額： 50,000千円

※3.一時差異等調整引当額

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	25,683	10,586	359	—	10,945	—
合計		25,683	10,586	359	—	10,945	—

2.戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	25,683	10,945	—	△10,945	—	デリバティブ取引の時価の変動
合計		25,683	10,945	—	△10,945	—	—

2.戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日)	当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,417,024 その他賃貸事業収入 その他収入 10,583 不動産賃貸事業収益合計 2,427,608	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,428,260 その他賃貸事業収入 その他収入 10,337 不動産賃貸事業収益合計 2,438,597
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 141,560 外注委託費 36,466 修繕費 31,894 損害保険料 10,417 減価償却費 563,645 その他賃貸事業費用 17,987 不動産賃貸事業費用合計 801,972	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 168,336 外注委託費 37,029 修繕費 26,083 損害保険料 10,377 減価償却費 560,130 その他賃貸事業費用 18,421 不動産賃貸事業費用合計 820,379
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,625,635	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,618,218
※2.不動産等売却益の内訳 メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 該当事項はありません。
不動産等売却収入 1,450,000 不動産等売却原価 1,214,138 その他売却費用 31,211 不動産等売却益 204,649	

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日)	当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日)
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 359,500口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 359,500口

【税効果会計に関する注記】

前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
繰延税金資産(△負債)の純額	繰延税金資産(△負債)の純額
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

【金融商品に関する注記】

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定的かつ健全な財務運営を行う方針のもと、資産の取得及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。借入又は投資法人債の発行による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等に留意します。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金又は投資法人債の資金用途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得及び債務の返済等です。

借入金又は投資法人債は、返済又は償還期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、返済又は償還期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用しています。なお、金利変動リスク等をヘッジすることを目的としたデリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規定に基づき行います。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では、手元流動性を一定程度確保すること等により流動性リスクを管理しています。

預金は、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける(決済性預金を除きます。)等により、当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,249,518	△481
(2) 投資法人債	2,000,000	1,956,600	△43,400
(3) 長期借入金	27,900,000	27,886,698	△13,301
負債計	37,150,000	37,092,817	△57,182
(4) デリバティブ取引	135,443	135,443	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額(※)を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(後記「デリバティブ取引」をご参照ください。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,050,000	24,300,000	135,443	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	—	(注)	—
	合計		31,050,000	24,300,000	135,443	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2023年1月31日)後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	4,000,000
合 計	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	6,000,000

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定的かつ健全な財務運営を行う方針のもと、資産の取得及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。借入又は投資法人債の発行による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等に留意します。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金又は投資法人債の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得及び債務の返済等です。

借入金又は投資法人債は、返済又は償還期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、返済又は償還期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、金利変動リスク等をヘッジすることを目的としたデリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規定に基づき行います。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では、手元流動性を一定程度確保すること等により流動性リスクを管理しています。

預金は、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除きます。）等により、当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,250,033	33
(2) 投資法人債	2,000,000	1,970,200	△29,800
(3) 長期借入金	27,900,000	27,889,740	△10,259
負債計	37,150,000	37,109,974	△40,025
(4) デリバティブ取引	△37,476	△37,476	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額（※）を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」をご参照ください。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,050,000	24,300,000	△37,476	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	—	(注)	—
合計			31,050,000	24,300,000	△37,476	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2023年7月31日）後の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	4,000,000
合 計	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	6,000,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計48物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
78,272,804	516,188	78,788,993	88,206,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、取得（2,141,644千円）によるものです。主な減少額は、譲渡（1,214,138千円）及び減価償却費（563,645千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計48物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
78,788,993	△364,076	78,424,916	88,769,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は、減価償却費（560,130千円）によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

## 【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (千円)	科目	期末残高 (注1) (千円)
利害関係人等	シップヘルスケア エステート株式会 社	トータルバック プロデュース 事業	—	賃料収入等	非開示 (注2)(注3)	前受金	非開示 (注3)
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	非開示 (注2)(注3)	前受金	非開示 (注3)
利害関係人等	NECキャピタル ソリューション株 式会社	リース業	1.1	不動産信託受益権 の購入	1,508,000 (注2)	—	—
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	利息の支払	21,546 (注2)(注4)	未払利息	122
				資金の借入	2,100,000 (注2)	1年内返済予 定の長期借入 金	1,100,000
						長期借入金	4,950,000

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 取引金額は、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。

(注4) 取引金額には、支払済みの金額のほか、未払費用も含む当期の費用を記載しています。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (千円)	科目	期末残高 (注1) (千円)
利害関係人等	シップヘルスケア エステート株式会 社	トータルバック プロデュース 事業	—	賃料収入等	非開示 (注2)(注3)	前受金	非開示 (注3)
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	非開示 (注2)(注3)	前受金	非開示 (注3)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	利息の支払	22,168 (注2)(注4)	未払利息	124
				資金の借入	—	1年内返済予 定の長期借入 金	1,100,000
						長期借入金	4,950,000

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 取引金額は、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。

(注4) 取引金額には、支払済みの金額のほか、未払費用も含む当期の費用を記載しています。

## 【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日)		当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日)	
1口当たり純資産額	108,395円	1口当たり純資産額 107,421円	
1口当たり当期純利益	3,555円	1口当たり当期純利益 2,970円	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日)		当期 (自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日)
当期純利益（千円）	1,278,374	当期純利益（千円） 1,068,020
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,278,374	普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,068,020
期中平均投資口数（口）	359,500	期中平均投資口数（口） 359,500

## 【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

## 【収益認識に関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

## 【その他の注記】

## 【一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記】

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）（ご参考）

1.戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額  
金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損失が解消し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を10,945千円戻し入れしています。

2.戻入れの具体的な方法  
翌期以降、当該金利スワップ取引の期末評価替えによる繰延ヘッジ損失（純資産控除項目）の解消等に応じて、対応する一時差異等調整引当額を戻し入れる予定です。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額  
金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損益の変動により純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額を51,408千円計上しています。

2.戻入れの具体的な方法  
翌期以降、当該金利スワップ取引の期末評価替えによる繰延ヘッジ損失（純資産控除項目）の解消等に応じて、対応する一時差異等調整引当額を戻し入れる予定です。



Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)	当 期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日)
I 当期未処分利益	1,289,825,791円	1,068,158,773円
II 利益超過分配金加算額	—	163,213,000円
うち一時差異等調整引当額	—	51,408,500円
うちその他の出資総額控除額	—	111,804,500円
III 出資総額組入額	10,945,922円	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,945,922円	—
IV 分配金の額	1,278,741,500円	1,179,879,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,557円)	(3,282円)
うち利益分配金	1,278,741,500円	1,016,666,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,557円)	(2,828円)
うち一時差異等調整引当額	—	51,408,500円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(143円)
うちその他の利益超過分配金	—	111,804,500円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(—)	(311円)
V 次期繰越利益	138,369円	51,492,773円

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益の金額から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額のうち、概ね金額となる1,278,741,500円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,557円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。しかしながら、当期においては、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を反映した本投資法人の利益の水準を勘案し、当期における継続的利益超過分配を見送ることとなりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,557円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数359,500口の整数倍の最大値となる1,016,666,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,828円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損益の変動により純資産控除項目が発生したこと、一時差異等調整引当額の分配を51,408,500円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの)は143円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である111,804,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの)は311円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,282円となりました。

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目標として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目標とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合は、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

(注2) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

Ⅷ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年9月15日

ヘルスケア&メディカル投資法人  
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所  
指定有限責任社員 公認会計士 太田 英 男  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 奈良 将太郎  
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ヘルスケア&メディカル投資法人の2023年2月1日から2023年7月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。) (以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤り、不正確な点があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

## Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

## 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## &lt;報酬関連情報&gt;

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ1,100万円及び465万円である。

## 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

	前期(ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)	当期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,279,087	1,068,877
減価償却費	563,971	560,456
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	60,164	58,838
投資口交付費償却	5,742	5,742
受取利息	△5	△8
還付加算金	△81	—
支払利息	109,200	136,717
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△27,307	△872
未収消費税等の増減額 (△は増加)	41,022	△50,592
前払費用の増減額 (△は増加)	1,600	△1,848
営業未払金の増減額 (△は減少)	△26,689	△38,640
未払金の増減額 (△は減少)	△845	△3,173
未払消費税等の増減額 (△は減少)	99,817	△87,715
未払費用の増減額 (△は減少)	48,827	△23,739
前受金の増減額 (△は減少)	△1,003	4,232
長期前払費用の増減額 (△は増加)	10,125	9,801
預り金の増減額 (△は減少)	36	—
信託有形固定資産の売却による減少額	1,214,138	—
その他	250	△501
小計	3,379,092	1,638,615
利息の受取額	5	8
還付加算金の受取額	81	—
利息の支払額	△110,131	△136,718
法人税等の支払額	△913	△703
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,268,134	1,501,201
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,225,327	△184,121
預り敷金及び保証金の受入による収入	59,926	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,754	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,210,155	△184,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	500,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△500,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	9,750,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,250,000	—
融資関連費用に係る支出	△145,123	△2,655
分配金の支払額	△1,209,413	△1,278,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	△854,536	△1,280,721
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	203,442	36,358
現金及び現金同等物の期首残高	1,440,976	1,644,419
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,644,419	※1 1,680,777

# 投資主優待

## 【重要な会計方針に係る事項関係】(参考情報)

項目	前期(ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)	当期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期(ご参考) (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)	当期 (自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (2023年1月31日現在) (単位:千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (2023年7月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 1,539,878	現金及び預金 1,613,659
信託現金及び信託預金 272,156	信託現金及び信託預金 234,734
使途制限付信託預金(注) △167,616	使途制限付信託預金(注) △167,616
現金及び現金同等物 1,644,419	現金及び現金同等物 1,680,777
(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

### ご利用条件

2023年7月31日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、**投資口を1口以上所有**されている投資主様が対象となります。

### ご注意事項

- 有効期間は、2024年4月30日までです。
- 投資主優待をご利用になる際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえ、本決算・運用状況のご報告(資産運用報告)及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容(利用可能施設、利用可能者等)が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。また、ご優待内容に記載されている事項につきましても、オペレーター毎に取り扱いが異なることがありますので、ご注意ください。
- 新型コロナウイルス感染防止対策により、施設見学等に制限がかかる可能性があります。
- 優待ご利用の際は、「①資産運用報告」「②分配金計算書」をお忘れなく施設・店舗にお持ちください。

優待ご利用の際は、  
右記をお忘れなく  
施設・店舗に  
お持ちください。

1

本決算・運用  
状況のご報告  
(資産運用報告)



2

分配金  
計算書



### ご優待内容 1



グリーンライフ株式会社及び  
グリーンライフ東日本株式会社

#### 優待内容

- 対象施設の無料体験入居(1泊2日食事付)
- 無料昼食付見学

※既に対象施設に入居している利用者は対象外とします。  
※本優待の利用は要予約、及び無料体験入居については希望の対象施設に空室があることを条件とします。

#### 利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

#### 対象施設

グリーンライフ株式会社、グリーンライフ東日本株式会社及びそのグループ会社が運営する介護施設(グループホームを除きます。)

#### お問い合わせ先

ご優待をご利用の際には、以下のフリーダイヤルにお電話をおかけいただき、ご予約をお願いします。

- グリーンライフグループのフリーダイヤル

0120-1165-14 (9時~17時30分)  
365日受付

- グリーンライフグループホームページアドレス  
<http://www.greenlife-inc.co.jp/>

### ご優待内容 2



株式会社JAPANライフデザイン

#### 優待内容

- 対象施設の無料体験入居(1泊2日食事付)
- 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の30万円の割引

※既に対象施設に入居している利用者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込まれた方は対象外とします。

#### 利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

#### 対象施設

株式会社JAPANライフデザインが運営する介護施設(有料老人ホーム)

#### お問い合わせ先

- 電話でのお問い合わせ  
JAPANライフデザイン入居相談ダイヤル  
 0120-32-9006 (9時~18時)

- オンラインでのお問い合わせ  
JAPANライフデザインホームページアドレス  
<http://www.japan-lifedesign.com/>

**ご優待内容 3**

暮らしを共に、  
**as partners** &&  
株式会社アズパートナーズ

**優待内容**

- 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の20万円の割引
- 利用者の支払い方式が月払いである対象施設の月額利用料に含まれる管理費の2ヵ月分の割引
- 対象施設の無料体験入居(3泊4日分)
- 対象施設の無料見学(昼食付)

※既に対象施設に入居している利用者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込まれた方は対象外とします。

**利用対象者**

投資主及びその親族(一親等まで)

**対象施設**

株式会社アズパートナーズ及びそのグループ会社が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先  
アズパートナーズフリーダイヤル  
☎️ 0120-834-655 (9時~18時)

**ご優待内容 4**

株式会社  
**さわやか倶楽部**  
株式会社さわやか倶楽部

**優待内容**

- 利用者の支払い方式が月払いである対象施設の初月利用料の10%割引
- 対象施設の無料体験入居(1泊2日食事付)
- 対象施設の無料見学(昼食付)

※既に対象施設に入居している利用者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込まれた方は対象外とします。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

**対象施設**

株式会社さわやか倶楽部が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先  
さわやか倶楽部フリーダイヤル  
☎️ 0120-958-490 (9時~17時30分)

**ご優待内容 7**

**ライフケアデザイン**  
ライフケアデザイン株式会社(注)

**優待内容**

- (前払いプラン契約の場合)…前払金のうち30万円を割引

※既に対象施設に入居している方及び紹介事業者を通じて対象施設の紹介を受けている方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

**対象施設**

ライフケアデザイン株式会社が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先

- 電話でのお問い合わせ  
ライフケアデザイン カスタマーセンター  
☎️ 0120-39-5070 (9時~18時 年中無休)
- オンラインでのお問い合わせ  
ライフケアデザインホームページ  
<https://www.lifecaredesign.co.jp/>

(注)ソニーフィナンシャルグループの介護事業を統括する持株会社ソニーライフケア株式会社の100%子会社であり、本投資法人の保有物件のオペレーターであるブラウドライフ株式会社の兄弟会社。なお、本投資法人は、ライフケアデザイン株式会社が運営する介護施設は保有していません。

**ご優待内容 8**

**ニチイ**  
株式会社ニチイケアパレス

**優待内容**

- ① 介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」  
初回入居時費用から10万円(税込)を割引
- ② サービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」  
初回入居時費用から5万円(税込)を割引

※過去に本優待内容を利用したことのある利用者、既に対象施設に入居している利用者及び紹介事業者を介して対象施設の資料請求又は見学を実施し、入居契約に至った方は、対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(三親等まで)

**対象施設**

株式会社ニチイケアパレスが運営する介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」及びサービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」

お問い合わせ先  
ニチイケアパレス 入居相談窓口  
☎️ 0120-555-800 (9時~18時)

**ご優待内容 5**

**SOMPOケア**  
介護の未来を変えていく  
SOMPOケア株式会社

**優待内容**

- (前払いプラン契約の場合)…前払金の3%を割引
- (月払いプラン契約の場合)…毎月の家賃相当額から3%を割引(但し、一部施設では1ヵ月分家賃無料の優待割引となります。)

※本オペレーター施設へ初めて入居される方を対象としており、既に対象施設に入居している利用者、紹介業者を通じて対象施設の間合わせ等をされた方及びショートステイをご利用の方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

**対象施設**

SOMPOケア株式会社が運営する介護施設(SOMPOケアラヴィール、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S、グレイブス及びアドニスプラザ。)

※但し、一部優待適用外の施設がございます。利用可能施設については、SOMPOケア株式会社までお問い合わせください。

お問い合わせ先  
SOMPOケア介護なんでも相談室  
☎️ 0120-155-703 (9時~18時 年末年始を除く)

※お電話の際、ヘルスケア&メディカル投資法人のご紹介とお伝えください。

**ご優待内容 6**

**プラウドライフ**  
プラウドライフ株式会社

**優待内容**

- (前払いプラン契約の場合)…前払金のうち30万円を割引
- (月払いプラン契約の場合)…敷金0円

※既に対象施設に入居している方及び紹介事業者を通じて対象施設の紹介を受けている方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

**対象施設**

プラウドライフ株式会社が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先

- 電話でのお問い合わせ  
プラウドライフ入居相談室  
☎️ 0120-76-5990 (9時~17時)
- オンラインでのお問い合わせ  
プラウドライフホームページ  
<https://www.hanakotoba.co.jp/>

**ご優待内容 9**

**株式会社ノアコンツェル**  
株式会社ノアコンツェル

**優待内容**

- 無料昼食付見学
- 敷金の30%を割引(預託する敷金を規定の70%とします)

※既に対象施設に入居している方及び紹介事業者を通じて対象施設の紹介を受けている方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

**利用対象者**

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

**対象施設**

株式会社ノアコンツェルが運営する介護施設

お問い合わせ先

- 電話でのお問い合わせ  
ノアガーデン 入居相談センター  
☎️ 011-813-5517 (平日9時~18時)
- オンラインでのお問い合わせ  
ノアガーデンホームページ  
<https://www.noah-group.jp/>

院の運営実績やNSGグループを背景とした医療従事者育成支援機能が認められる形で、私たちが吉田病院の指定管理者に選ばれました。20年以上にわたりリハビリに特化して、患者さんの在宅復帰に力を尽くしてきたことが実を結んだと言えるのではないのでしょうか。

——**県立病院の運営ですから、重責がかかります。**

**山下** 県立の名を冠する吉田病院は、以前は地域で1、2を誇る規模の病院でした。それだけに地域の期待はとて大きい。急性期病院から患者さんを引き継いで、在宅にお戻しするという役割はとても重要なわけです。ただ、それは私たちがこれまでやってきたことでもあり、運営に関して大きな不安はありません。

### 回復期と急性期 地域のニーズに応える姿勢

——**新潟リハビリテーション病院について、詳しく教えてください。**

**山下** 病床数は一般病床108、療養病床60の計168床で、外来の患者さんが1日に2



知識・技術向上のため研鑽を積んだリハビリスタッフが、多面的なリハビリを提供している

30人、職員は280人ほどです。当院は、NSGグループで初となる大学「新潟医療福祉大学」の開学時期に合わせ、2001年に当時老人病院だった尾山病院をリハビリテーションに特化した病院として組織改定したもので、主に回復期機能を担っています。例えば、脳血管疾患の方が急性期の治療後に状態が安定したら、こちらへ移っていただき80〜90日ほど入院してリハビリを集中的に行いま

す。スタッフが付き添い1日7〜8単位、時間にして2〜3時間のリハビリ、そのほかに個人別のリハビリプログラムにも取り組んでいます。

メインはもちろんリハビリですが、整形外科領域の急性期医療も行っています。当院では年間320件ほど救急患者を受け入れていますが、なかでも整形外科については、当病院長が整形外科医でもあり、手術環境も整っていたことから新潟大学整形外科とも連携して、手術治療の患者さんを受け入れていきます。

——**新潟県の医療需要は今後回復期が最も多くなると推計されています。**

**山下** 私たちが果たす役割が、ますます大きくなりますね。ただ、回復期の重要性はもちろんですが、他方で「病気になる前」「大きなテーマだ」と思います。人間ドックや健康診断を行う健康管理センター、疾病予防のためのメディカルフィットネス施設なども併設しています。

——**新潟リハビリテーション病院がHCMに組み入れられて5年。どのような変化があったでしょうか。**

**松村** 資産を有効活用し、より機動的に投資

### ロコパーク



最新医療と技術を活用したメディカルフィットネス施設「ロコパーク」を併設

のチャンスをつかえたいとHCMに所有してもらってから5年経って感じるのは、ステークホルダーの方々に対する私たち自身の責任意識が強くなっているということ。経営層はもちろん幹部職員に広がり、それがスタッフにも伝わって、全体として経営参画意識が高まっていると感じます。

経営会議では、経営スタッフだけでなく医師も積極的に参加し、コンセンサスを取り、それが現場の取り組みにつながっています。

**山善** 私はHCMとの情報交換に大きなメリットを感じています。設備や修繕について私たちだけでは情報が限られます。その点、HCMは良き相談相手として第三者の目で見てください。この5年の間に外壁も含めて計画的に改修を実施してもらいました。経営と所有の分離ができたことで、私たちは経営により注力できるようになりました。

### 強みを生かした先進医療と さらに深く根ざす地域医療を

——**新潟リハビリテーション病院の最近の取り組みについてお聞かせください。**

**山下** 急性期医療へ注力するにあたり、新潟大学と連携して手術症例に積極的に取り組んでいます。そのなかで手術支援ロボットを導入し、手術の正確性と安全性、人工関節の耐久性の向上の実現を目指しています。これは患者さんの利益にもつながります。

このほか国際骨粗鬆症財団から、2016年に日本ではじめて骨粗鬆症治療の認定医療機関として登録され、19年には最高位の金レベルに認定されました。昨年の診療報酬改定

では、私たちが取り組んできた「骨折リエゾンサービス」が加算対象となり、取り組みが認められたと思います。

——**最後に今後の展望と、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。**

**松村** 医療再編が進むなか、私たちの強みを生かして、さらに地域に認めてもらえるよう地域医療に貢献したいと思っています。また、先端的な分野にも積極的にチャレンジして、投資主の皆様のご期待に沿うような経営をしていきたいと思っています。



人工膝関節のロボット支援手術を新潟大学と協働体制で実施

回復期の重要性が増す地域医療

# 実績に裏打ちされた強みで 貢献していく

2017年にHCMが組み入れた新潟リハビリテーション病院。  
新潟県を地盤とするNSGグループの医療法人愛広会が運営する同病院では、  
地域のニーズに応えながら医療を提供しています。その強みに迫ります。

## 111法人を擁するグループへ 教育事業からはじまり、

—NSGグループの成り立ちと概要についてお聞かせください。

**松村** NSGグループは新潟県全域と福島県郡山市を地盤として、学校教育、医療福祉を主たる事業としています。もともとは新潟市内の神社の家系で神主をしていた現会長で創業者の池田弘が境内に学習塾、語学学校など作りNSG（新潟総合学院）グループとしてスタートしました。

1976年の創立当初から地方創生の実現を掲げ、さまざまな事業を展開し、地域活性化の取り組みを行っています。時代のニーズに応え事業を拡大、現在、NSGグループは111法人、従業員数約1万2千人を数えるまでに成長しました。

学校教育、教育関連事業では、大学院大学を含めた大学4校、専門学校34校、高校2校のほかにも、学習塾、各種スクールなどを展開し、15万人を超える方が学んでいます。医療介護福祉事業では、3つの医療法人と3つの社会福祉法人のほか福祉関連の事業会社も

複数運営し、年間1万5千人を超える患者さん、利用者さんにご利用いただいています。  
また、これら事業に付随する形で給食、商社、不動産・建設などの各事業、さらに創業から支援しているスポーツ事業としてアルビレックス新潟をはじめとするスポーツ、エンターテインメント事業においても地域の盛り上げに貢献しています。

2020年には2代目として池田祥護がグループの代表となりました。新たなブランドスローガンとして、NSGの頭文字から「New Sustainable Growth（新しい持続可能な成長を）」を掲げ、グローバルな展開を視野に地球全体の課題解決に資する事業創造によって、経済的な成長だけでなく地域が活性化し、豊かさや幸せを感じられる持続可能な新しい成長の実現を目指しています。

## リハビリ病院の実績により、 県立病院の運営を担うまでに

—愛広会のグループ内の位置付けと事業規模について教えてください。

**松村** NSGグループが医療分野に進出する

経緯となったのが、93年の医療法人愛広会の設立です。2000年の介護保険制度スタートに合わせて介護老人保健施設、介護事業を展開するなかで、地域医療、介護の基幹法人としてグループ内における愛広会の事業が確立されていきました。現在、新潟リハビリテーション病院、新発田リハビリテーション病院の2病院と6つの介護老人保健施設、2つの介護付き有料老人ホームのほか、グループホームやサービス付き高齢者向け住宅、訪問サービス・居宅介護支援事業も広く展開しています。

## —2024年度からは県立吉田病院の運営に参画されるそうですね。

**山下** 県立吉田病院はこれまで急性期医療を含む地域の基幹病院の役割を担ってまいりましたが、高齢化の進展や人口減少を背景とした地域の医療ニーズの変化を受け、燕市や三条市など県央地域における医療機関の役割分担と連携について検討が進んだ結果、高度・専門的な医療は新設される県央基幹病院に集約し、吉田病院は回復期を主体とした入院機能など地域における高齢者医療の中心的役割を担うことになりました。

そうしたなか、新潟リハビリテーション病



医療法人 愛広会  
経理部 部長

**山崎 尉生**

株式会社NSGホールディングス  
常務取締役 兼 財務本部 本部長

医療法人 愛広会 理事

**松村 俊史**

NSGグループ  
医療事業本部 本部長

医療法人 愛広会 専務理事

**山下 宣行**