

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。



パーキンソン病特化で開いた、
介護現場の今と未来

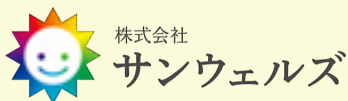


専務取締役
経営戦略本部長
長山 知広

常務取締役
運営本部長
越野 亨

● オペレーター特集 ●

株式会社サンウェルズ



株式会社

サンウェルズ

第19期 (2024年7月期) 決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

自 2024年2月1日 至 2024年7月31日



投資主アンケート



<https://koekiku.jp/>
アクセスキー：3455vAwc

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
(参考情報) |
| II 資産運用報告 | VI 注記表 | 投資主優待(P49~51) |
| 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19期	第20期(予想)	第21期(予想)
1口当たり 分配金 <small>(利益超過分配金を含む)</small>	3,261円	3,175円	3,140円
営業収益	2,514百万円	2,515百万円	2,516百万円
営業利益	1,298百万円	1,272百万円	1,274百万円
当期純利益	1,054百万円	1,022百万円	1,009百万円

(注)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2,934円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)327円
第20期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,843円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)332円
第21期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,807円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)333円

… ポートフォリオハイライト …

保有物件数 <small>(第19期末)</small> 53 物件	取得価格合計 <small>(第19期末)</small> 816 億円	稼働率 <small>(第19期末)</small> 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 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第96339号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号
代表者	代表取締役社長 石原 久稔		
資本金	150百万円		



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並びにそ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19期(2024年2月1日～2024年7月31日)の決算を迎えることができましたので、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2,514百万円、営業利益1,298百万円、経常利益1,055百万円、当期純利益1,054百万円となりました。その結果、**投資口1口当たり分配金は3,261円(利益超過分配金を含む)**といたしました。第20期の1口当たり分配金は3,175円(利益超過分配金を含む)を計画しています。

第19期末時点のポートフォリオは53物件、取得価格合計は816億円です。鑑定評価額合計は922億円に上昇し、含み益は120億円に拡大しました。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。

また、当期に本投資法人として初めて新設の有料老人ホームを裏付資産とする匿名組合出資持分を取得しました。



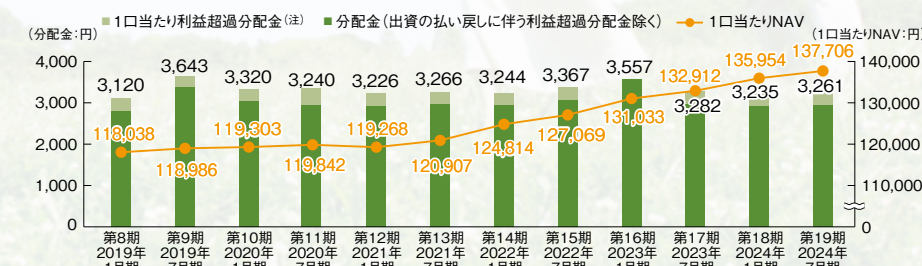
ヘルスケア&メディカル投資法人 執行役員 藤瀬 裕司
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 石原 久稔

本投資法人は、高齢社会の進展に対応するために整備・拡充が求めら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。

不動産価格の高止まりや金利の上昇など、本投資法人を取り巻く環境は大きく変化していますが、**優良なヘルスケア施設に投資することで運用資産の持続的な成長と安定的な収益を確保し、投資主価値の最大化を図ってまいります。**

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。

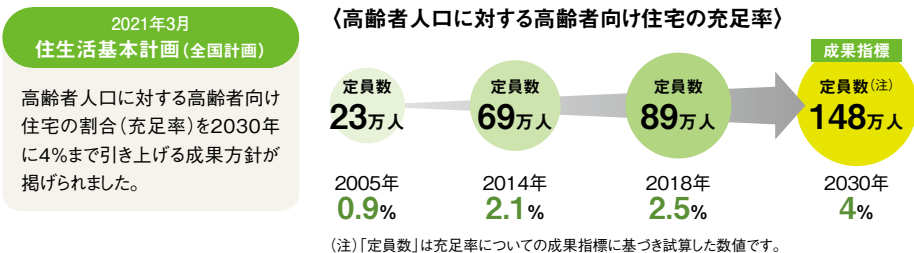
1口当たり分配金の推移



(注)減価償却費相当額の20%を目処として行う分配金(出資の払戻し)をいいます。

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

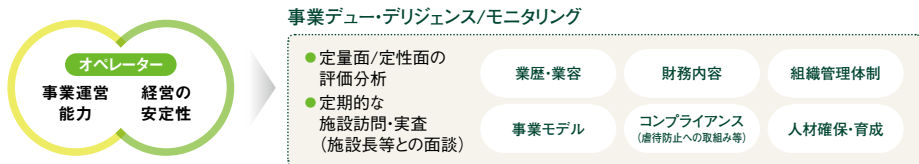
- 主要スポンサーの3社が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関する高度な専門性の活用
- 多様なネットワークやウェアハウジング機能を活用した物件取得機会の確保

介護・医療	ファンド運営	金融
<ul style="list-style-type: none"> ● 介護・医療に関する専門的なノウハウの提供 ● ヘルスケア施設に関する事業分析・アドバイス 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資資産の調査・評価に関するアドバイス ● ウェアハウジング機能の提供 	<ul style="list-style-type: none"> ● ファイナンスに関するアドバイス ● ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

3 長期安定的なキャッシュフロー

- 優良なお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〉

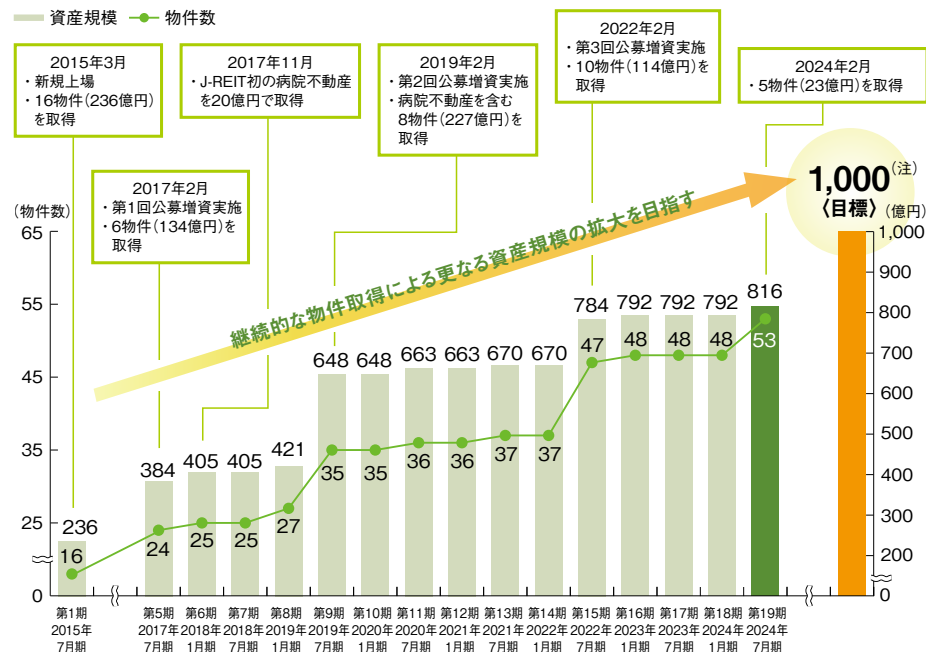


本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なおペレーターが運営する施設を取得し、取得後もオペレーターとの良好な関係構築・維持に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じたきめ細かなポートフォリオ管理により、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。オペレーターと締結している賃貸借契約は全て固定賃料、平均残存期間は11.5年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

(注)基準日を2024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。

外部成長のロードマップ

- 第19期の期初に5物件を新たに取得し、資産規模は53物件/816億円に拡大



(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。

第19期取得資産

- 既存パイプラインの中から新たに5物件を23.9億円で取得 ●

■ スポンサー等が組成したSPCからの取得 ■ スポンサー以外からの取得

第19期取得資産 詳細はこちら	ノアガーデン A館	ノアガーデン B館	ノアガーデン 別邸	ノアガーデン プルームビュー	PDハウス 東大阪
取得価格(百万円)	384	280	300	736	693
鑑定評価額(百万円)	401	292	314	769	738
オペレーター	株式会社ノアコンツェル				株式会社サンウェルズ
施設分類	住宅型有料老人ホーム			サービス付き高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム
取得先	合同会社ノアガーデン八軒				トーセイ・アール株式会社
所在地	北海道札幌市				大阪府東大阪市

(注)「鑑定評価額」及び「鑑定NOI(利回り)」は2024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。

匿名組合出資持分の取得

● チャームスイート夙川(注) (匿名組合出資持分)の取得

- ・本投資法人として初めてのブリッジSPCへの匿名組合出資を実施
- ・出資金額98百万円、出資割合10.0%



出資日	2024年3月21日
所在地	兵庫県西宮市
竣工年月	2024年2月
居室数/定員	73室/74人
オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

● 本匿名組合出資持分取得の狙い

①

手許資金の有効活用

②

将来的な成長の足掛かりとしての
優先交渉権の獲得

③

匿名出資者としての
収益獲得機会の創出

(注)2024年9月1日付で株式会社ケア21から株式会社チャーム・ケア・コーポレーションへ事業承継され「プレザングラン夙川」から「チャームスイート夙川」へ名称変更しております。なお、本投資法人は、本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はありません。

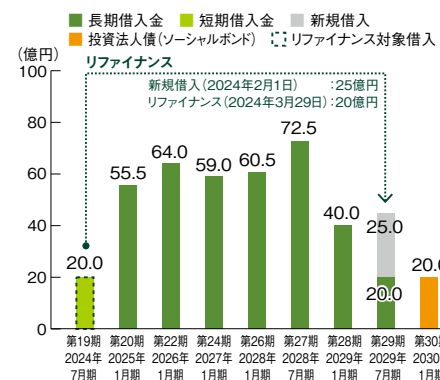
財務戦略

- 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。

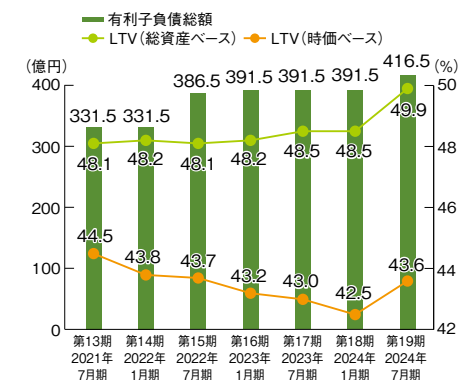
財務ハイライト (2024年7月31日現在)

有利子負債総額	平均残存年数	固定金利比率	LTV(総資産ベース)	平均金利
416.5億円	3.0年	100.0%	49.9%	0.85%

返済期限の分散状況 (2024年7月31日現在)



LTVと有利子負債総額の推移 (2024年7月31日現在)

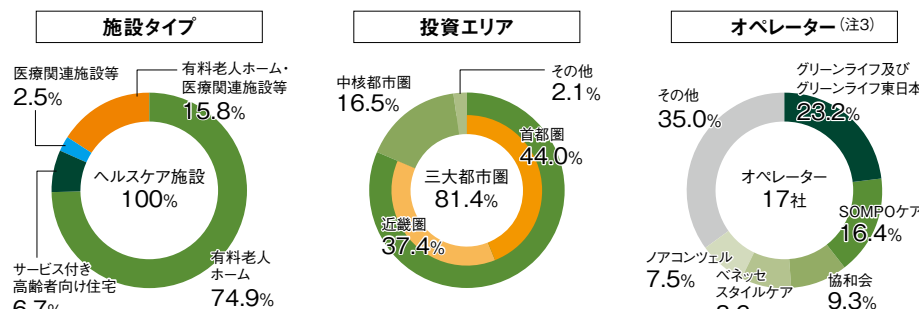


ポートフォリオの状況 (2024年7月31日現在)

主要データ

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計(注1)	平均鑑定NOI利回り
53物件	816億円	922億円	5.5%
平均築年数(注1)	賃貸借契約平均残存年数(注1)	固定費料比率	稼働率
18.4年	11.5年	100.0%	100.0%

分散状況 (注2)



(注1)「鑑定評価額合計」は、2024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2024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。

(注3) シップ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協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積案分しています。

借入先の分散状況 (2024年7月31日現在)

借入先	金額(億円)	比率(%)
三井住友銀行	119.0	30.0
三井住友信託銀行	62.5	15.8
りそな銀行	38.0	9.6
信金中央金庫	22.5	5.7
七十七銀行	19.5	4.9
日本生命保険	18.0	4.5
福岡銀行	17.5	4.4
西日本シティ銀行	17.5	4.4
第一生命保険	15.5	3.9
広島銀行	15.5	3.9
SBI新生銀行	13.5	3.4
群馬銀行	12.5	3.2
三十三銀行	7.5	1.9
横浜銀行	7.5	1.9
東日本銀行	5.0	1.3
あおぞら銀行	5.0	1.3
合計	396.5	100.0

格付情報 (2024年7月31日現在)

信用格付業者	発行体格付 (アウトLOOK)
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 A+ (安定的)
外部評価機関	JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価(注)
株式会社日本格付研究所(JCR)	Social 1 (F) (最上位)

(注)「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、国際資本市場協会(ICMA)が作成したソーシャルボンド原則を受けた発行体又は借入人のソーシャルボンド発行又はソーシャルローン借入方針(ソーシャルファイナンス方針)に対するJCRによる第三者評価をいいます。

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。

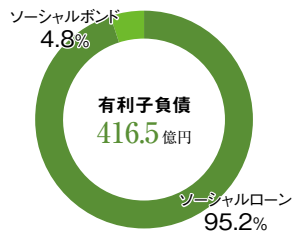
	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 Environment	<ul style="list-style-type: none"> 水資源の消費量の抑制 省エネルギーとCO₂排出削減 気候変動の原因とする自然災害への対応（レジリエンス） 廃棄物の管理と削減 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース（神戸学園都市ビル） 補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル） 環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口） 急傾斜対策工事（はなこば追浜） 	
社会 Social	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止 介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 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 病院の老朽化対応・耐震化推進 ワークライフバランス、職員等の健康 	<ul style="list-style-type: none"> 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） 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） テナント（オペレーター）満足度調査の実施 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 	
ガバナンス Governance	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引（利益相反の適切な管理） 各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 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 	

ソーシャルファイナンスによる資金調達

本投資法人の有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達です。
(2024年7月31日現在)

JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価 **最上位 Social 1 (F)**

ポジティブな社会的成果を生み出すインパクト投資の資金調達に対して、ソーシャル性と管理・運営・透明性の両面から判定して付与されるフレームワーク評価

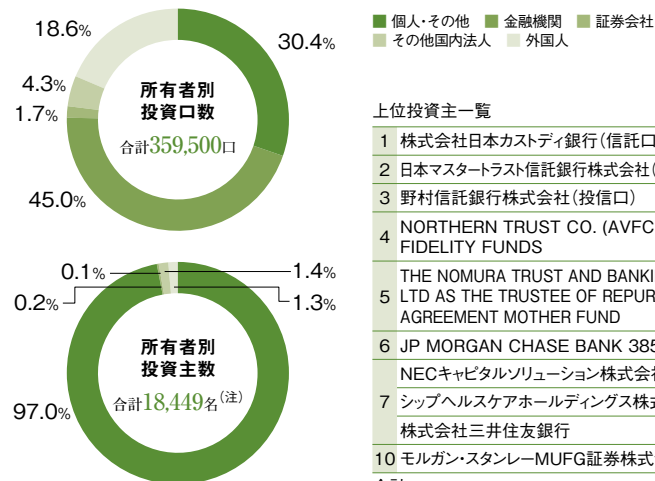


インパクトレポートの発行

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ています。原則毎年6月に発行し、継続的に情報発信しています。



投資主の状況 (2024年7月31日現在)



上位投資主一覧	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)	84,488	23.5
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,056	10.9
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	15,822	4.4
4 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	13,387	3.7
5 LTD AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,124	2.0
6 JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,165	1.4
7 NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
7 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
10 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	3,995	1.1
合計	181,037	50.3

(注) 前期比+1,797名

(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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	投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
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	同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先)	証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区泉東二丁目8番4号 (電話無料)
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日	TEL	0120-782-031 (通話料無料)
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を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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		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	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
営業収益	(百万円)	2,371	2,632	2,438	2,438	2,514
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,371	2,427	2,438	2,438	2,514
営業費用	(百万円)	1,105	1,178	1,170	1,184	1,215
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	784	801	820	832	859
営業利益	(百万円)	1,265	1,453	1,268	1,254	1,298
経常利益	(百万円)	1,101	1,279	1,068	1,050	1,055
当期純利益	(百万円)	1,100	1,278	1,068	1,049	1,054
総資産額	(百万円)	80,357	81,243	80,789	80,714	83,456
(対前期比)	(%)	16.8	1.1	△0.6	△0.1	3.4
純資産額	(百万円)	38,800	38,968	38,617	38,536	38,649
(対前期比)	(%)	18.1	0.4	△0.9	△0.2	0.3
有利子負債額	(百万円)	38,650	39,150	39,150	39,150	41,650
出資総額(純額)(注3)	(百万円)	37,711	37,601	37,601	37,489	37,375
発行済投資口の総口数	(口)	359,500	359,500	359,500	359,500	359,500
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	107,930	108,395	107,421	107,196	107,510
分配金総額	(百万円)	1,210	1,278	1,179	1,162	1,172
1口当たり分配金	(円)	3,367	3,557	3,282	3,235	3,261
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,059	3,557	2,828	2,919	2,934
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)	307	—	311	316	327
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.5	1.6	1.3	1.3	1.3
(年換算値)	(%)	3.0	3.1	2.7	2.6	2.6
自己資本利益率(注4)	(%)	3.1	3.3	2.8	2.7	2.7
(年換算値)	(%)	6.2	6.5	5.6	5.4	5.5
期末自己資本比率(注4)	(%)	48.3	48.0	47.8	47.7	46.3
(対前期増減)	(%)	0.5	△0.3	△0.2	△0.1	△1.4
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0	95.2	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数	(件)	47	48	48	48	53
減価償却費	(百万円)	552	563	560	566	589
資本的支出額(注5)	(百万円)	111	152	196	187	251
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	2,138	2,189	2,178	2,172	2,243
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,652	1,637	1,628	1,615	1,644
1口当たりFFO(注4)	(円)	4,596	4,555	4,529	4,494	4,573
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	48.1	48.2	48.5	48.5	49.9

(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 ÷ [(期初総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期初純資産額 + 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)。

2024年7月期(2024年2月1日~2024年7月31日)(以下「第19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。

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、高齢者向け住宅の充足率を2018年の2.5%から2030年には4%に引き上げるとの成果指標が示されています。

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

我が国の経済については、個人消費に足踏みが見られるものの、インバウンド需要の拡大に加え、雇用・所得環境の改善もあり堅調に推移しています。一方、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響には引き続き注視する必要があります。

本投資法人は当期において、2024年2月1日に取得価格合計2,393百万円にて5物件(ノアガーデン A館、ノアガーデン B館、ノアガーデン 別邸、ノアガーデン プールビュー、PDハウス東大阪)を、また2024年3月21日にHC夙川合同会社よりチャームスイート夙川(注)を裏付け資産とする匿名組合出資持分(10%:取得価格98百万円)を取得しました。

その結果、当期末現在の保有物件は53物件、総賃貸可能面積225,119.27㎡、稼働率100.0%となっています。

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2023年調査において、5段階で格付けされるGRESBレーティングで昨年度からワンランク上の「2 Star」及び「グリーンスター」を、またGRESB開示評価においては2年連続で最上位の「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。

(注) 2024年9月1日付で株式会社ケア21から株式会社チャーム・ケア・コーポレーションへ事業譲渡され「プレザングラン夙川」から「チャームスイート夙川」へ名称変更しております。以下同じです。

(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、上記5物件の取得資金及び取得に係る諸経費の一部に充当するため2024年2月1日付で2,500百万円の借入を行い、2024年3月29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37,375百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額41,650百万円です。

(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、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49.9%となっています。なお、2024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2,514百万円、営業利益は1,298百万円、経常利益は1,055百万円、当期純利益は1,054百万円となりました。

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、当期末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。）の戻入れ額を控除した額のうち、概ね全額となる1,054,773,000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2,934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117,556,500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327円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,261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金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処として実施します。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を踏まえ、上記金額を自処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) 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)(注1)(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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2)
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3)
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4)
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5)
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6)
2022年2月1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注7)
2022年3月1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注8)
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9)
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10)
2023年10月20日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△111	37,489	(注11)
2024年4月19日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△113	37,375	(注12)

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 1口当たり発行価格124,764円（発行価額120,477円）にて、公募に伴う新投資口を発行しました。

(注8) 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9) 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10) 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。

(注11) 2023年9月15日開催の本投資法人役員会において第17期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり311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20日よりその支払を開始しました。

(注12) 2024年3月19日開催の本投資法人役員会において第18期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり316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。

【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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	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	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日
最高	176,400円	204,500円	173,100円	154,900円	135,200円
最低	134,700円	162,000円	153,200円	131,700円	122,700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います。かかる方針により、当期末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。）の戻入れ額を控除した額のうち、概ね全額となる1,054,773,000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2,934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117,556,500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327円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,261円となりました。

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	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	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日
当期末処分利益総額	(千円) 1,111,161	1,289,825	1,068,158	1,100,906	1,056,858
利益留保額	(千円) 11,451	138	51,492	2,019	183
金銭の分配金総額	(千円) 1,210,436	1,278,741	1,179,879	1,162,982	1,172,329
うち利益分配金総額	(円) (3,367)	(3,557)	(3,282)	(3,235)	(3,261)
うち利益分配金総額	(千円) 1,099,710	1,278,741	1,016,666	1,049,380	1,054,773
(1口当たり利益分配金)	(円) (3,059)	(3,557)	(2,828)	(2,919)	(2,934)
うち出資払戻総額	(千円) 110,726	-	163,213	113,602	117,556
(1口当たり出資払戻額)	(円) (308)	(-)	(454)	(316)	(327)
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) 110,366	-	111,804	113,602	117,556
(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) (307)	(-)	(311)	(316)	(327)

(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金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処として実施します。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を踏まえ、上記金額を自処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。

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、ヘルスケアアリーの活用に向け、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アリー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アリーを活用する機会は今後増えていくものと考えています。

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枠組み」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8,100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、2022年度の調査で79.5%に留まっており、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95.4%と公表されています（注2）。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3）、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4）。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しうるものと、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・病床機能の役割分担や、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「病院の耐震改修状況調査の結果」（2023年10月10日公表）より引用しています。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3) 「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4) 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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	(2022年7月31日)	(2023年1月31日)	(2023年7月31日)	(2024年1月31日)	(2024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)	359,500	359,500	359,500	359,500	359,500
出資総額(純額)(注) (百万円)	37,711	37,601	37,601	37,489	37,375
投資主数 (名)	15,308	14,986	15,878	16,652	18,449

(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

2024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)	84,488	23.50
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	39,056	10.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,822	4.40
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	13,387	3.72
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,124	1.98
J P MORGAN CHASE BANK 385771	5,165	1.44
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
モルガン・スタンレーMUF証券株式会社	3,995	1.11
合 計	181,037	50.36

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	鳥田法律事務所 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 Japan有限責任監査法人	—	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与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。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に係る報酬の額は7,600千円です。

(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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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

2024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 (2024年1月31日)		当期 (2024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	49,160	60.9
	三大都市圏 (注3)						
	中核都市圏 (注4)	7,803			9.7	8,737	10.5
	その他 (注5)	1,686			2.1	1,665	2.0
	サービス付き高齢者向け住宅	2,892			3.6	2,858	3.4
	中核都市圏 (注4)	1,673			2.1	2,433	2.9
	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	63,215		78.3	65,400	78.4	
医療関連施設等		三大都市圏 (注3)		—	—	—	—
		中核都市圏 (注4)		2,084	2.6	2,082	2.5
		その他 (注5)		—	—	—	—
		小計		2,084	2.6	2,082	2.5
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)		12,741	15.8	12,779	15.3
		中核都市圏 (注4)	—	—	—	—	
		その他 (注5)	—	—	—	—	
		小計	12,741	15.8	12,779	15.3	
その他	—	—	—	—			
合計		78,041	96.7	80,263	96.2		
投資有価証券 (注6)		—	—	100	0.1		
預金・その他の資産		2,673	3.3	3,092	3.7		
資産総額		80,714	100.0	83,456	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。
 (注6) 「投資有価証券」は、HC夙川合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

2024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)	12,779	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)	4,093	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 (信託受益権)	3,978	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)	3,240	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)	2,873	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)	2,250	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)	2,082	13,476.55	13,476.55	100.0	非開示	医療関連施設等
はなこば新横浜 (信託受益権)	2,071	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)	2,067	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)	1,831	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	37,269	91,054.80	91,054.80	100.0	45.7	—

(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、2024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

2024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)
アクアマリーン西宮浜	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	1,831	2,140
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	795	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	694	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	558	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	665	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	1,379	1,590
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	1,368	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	3,240	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	2,873	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	1,249	1,630
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	1,146	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	351	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	1,814	2,100
リハビリホーム 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	799	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	475	557
神学学園都市ビル	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	3,978	4,800
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	4,093	4,850
はびね神戸魚崎貳番館	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	893	1,050
グランダ鶴間・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	1,018	1,020
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	2,250	2,550
愛広苑壹番館ビル	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	746	822
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	1,072	1,210
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	634	668
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	1,687	1,830
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	2,071	2,600
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	390	437
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	932	954

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	1,618	1,770
ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村 大字生字字原原1221番地	不動産信託 受益権	6,352.86	1,313	1,600
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	1,823	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	1,440	1,650
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	762	793
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	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	1,332	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	649	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	1,341	1,360
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	887	930
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	642	670
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	1,427	1,550
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	2,067	2,280
リハビリホームグランダ南浦和	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	1,060	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	849	882
ニチイメゾン稲毛	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	1,563	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	544	513
ノアガーデン A館	北海道札幌市西区八軒9条西 4丁目5番20号	不動産信託 受益権	1,578.76	404	401
ノアガーデン B館	北海道札幌市西区八軒9条西 4丁目5番15号	不動産信託 受益権	1,049.05	296	292
ノアガーデン 別邸	北海道札幌市西区八軒9条西 4丁目5番30号	不動産信託 受益権	1,073.34	316	314
PDハウス東大阪	大阪府東大阪市西堤本通西 一丁目3番42号	不動産信託 受益権	1,792.59	750	738
SOMPOケア そんばの家 S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区 淡路三丁目20番26号	不動産信託 受益権	5,745.15	1,754	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	1,104	1,440
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	1,659	1,750
ノアガーデン ブルームビュー	北海道札幌市西区八軒9条西 4丁目5番14号	不動産信託 受益権	2,079.81	773	769
新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市北区 水崎761番地(注4)	不動産信託 受益権	13,476.55	2,082	2,280
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	12,779	14,600
合計			225,119.27	80,263	92,291

(注1) 「期末帳簿価額」は、2024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、2024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。

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 (2023年8月1日～2024年1月31日)				当期 (2024年2月1日～2024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 ボンセジュール寒野渡沢	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)
リハビリホーム 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	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)
愛広苑壹番館ビル	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 (2023年8月1日～2024年1月31日)				当期 (2024年2月1日～2024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)
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 ラヴィール神戸伊川谷	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 そんぼの家 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)
ノアガーデン A館	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン B館	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン 別邸	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
P Dハウス東大阪	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんぼの家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 そんぼの家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)
ノアガーデン ブルームビュー	—	—	—	—	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	2,427	100.0	62	100.0	2,503	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賃料を原則としてそのまま受け取るバススルー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賃料として受領した合計値を記載しています。

4. 有価証券組入資産明細

2024年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額 ^(注1)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
H C 夙川合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	100,959	—	100,959	—	(注2)
合 計		—	—	100,959	—	100,959	—	

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、チャームスイート夙川を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合98%)です。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024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)
			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	36,050,000	31,600,000	319,767
合 計		36,050,000	31,600,000	319,767

(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。

6. その他資産の状況

2024年7月31日現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」から「5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表」まで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。

7. 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2024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
SOMPOケア ラヴィール町田小野路 (東京都町田市)	給湯設備改修	自 2024年10月 至 2024年12月	52,020	—	—
SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷 (兵庫県神戸市)	既存棟共用部空調更新	自 2024年10月 至 2024年11月	20,160	—	—
まどか南浦和 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2024年10月 至 2024年11月	17,500	—	—
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	照明LED化改修	自 2024年11月 至 2024年12月	11,000	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2024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。

不動産等の名称 (所 在)	目 的	期 間	工事金額 (千円)
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	全館天井扇改修	自 2024年5月 至 2024年7月	54,600
はなことば小田原 (神奈川県小田原市)	屋上防水・外壁改修	自 2024年2月 至 2024年7月	52,470
ロイヤル川口 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2024年5月 至 2024年6月	26,154
その他の不動産等	—	—	117,948
合 計			251,171

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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
資産運用報酬 ^(注)	234,681	233,603
資産保管手数料	2,819	2,891
一般事務委託手数料	17,218	17,915
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	33,292	34,487
その他営業費用	58,684	61,953
合計	352,097	356,251

(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当期に15,920千円発生しています。

2. 借入状況

2024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	2023年 3月30日	2,000	—	0.31%	2024年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
1年内 返済 予定の 長期 借入金	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	(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社 株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	1,100	1,100	0.39%	2025年 1月31日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 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		
	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 第一生命保険株式会社 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 株式会社七十七銀行	2022年 1月31日	5,900	5,900	0.61% (注2)	2027年 1月31日	期限一括		
長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	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
	信金中央金庫 株式会社りそな銀行 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 株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,800	2,800	0.82% (注2)	2028年 1月31日	期限一括		
	日本生命保険相互会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 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 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 株式会社SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2023年 1月31日	4,000	4,000	1.29% (注2)	2029年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 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 株式会社群馬銀行 株式会社SBI新生銀行 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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 1月31日	7,250	7,250	0.98% (注2)	2028年 7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 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 2月1日	—	2,500	1.16% (注2)	2029年 7月31日	期限一括			
株式会社三井住友銀行 株式会社七十七銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 3月29日	—	2,000	1.22% (注2)	2029年 7月31日	期限一括			
合計			37,150	39,650					

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	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社広島銀行	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 信金中央金庫 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 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		
	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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 1月31日	7,250	7,250	0.98% (注2)	2028年 7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 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 2月1日	—	2,500	1.16% (注2)	2029年 7月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 株式会社七十七銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 3月29日	—	2,000	1.22% (注2)	2029年 7月31日	期限一括		
合計			37,150	39,650					

(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実効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

2024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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等又は 資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (注)	譲渡 年月日	譲渡価格	帳簿価額	売却損益
不動産信託受益権	ノアガーデン A館	2024年 2月1日	384	—	—	—	—
不動産信託受益権	ノアガーデン B館	2024年 2月1日	280	—	—	—	—
不動産信託受益権	ノアガーデン 別邸	2024年 2月1日	300	—	—	—	—
不動産信託受益権	ノアガーデン ブルームビュー	2024年 2月1日	736	—	—	—	—
不動産信託受益権	P Dハウス東大阪	2024年 2月1日	693	—	—	—	—
匿名組合出資持分	H C 夙川合同会社 匿名組合出資持分	2024年 3月21日	98	—	—	—	—
合 計		—	2,491	—	—	—	—

(注) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

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

資産の種類	地域	取得 又は 譲渡	物件名	取得 又は 譲渡日	取得価格 又は 譲渡価格 (注1) (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン A館	2024年 2月1日	384	400	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン B館	2024年 2月1日	280	292	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン 別邸	2024年 2月1日	300	314	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン ブルームビュー	2024年 2月1日	736	768	大和不動産鑑定 株式会社	2023年 11月30日
不動産信託 受益権	近畿圏	取得	P Dハウス東大阪	2024年 2月1日	693	738	株式会社 立地評価研究所	2023年 11月30日

(2) 匿名組合出資持分

取得 又は 譲渡	名 称	取得又は 譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	H C 夙川合同会社匿名組合出資持分	2024年3月21日	98	98

(注1) 「取得価格」は、売買契約書等に記載された売買代金の金額又は出資金額を記載しています。

(注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格調査が必要な取引については、赤坂有限責任監査法人が、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」及び専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき2024年3月21日を価格時点として価格調査を実施し、本投資法人は当該調査価格の結果の通知を受けています。

(3) その他

a. 調査を行った者の氏名又は名称

赤坂有限責任監査法人

b. 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2024年2月1日から2024年7月31日までの間で金利スワップ取引2件でした。この金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

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

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等	売付額等
総 額	2,491百万円	—百万円

利害関係人等との取引状況の内訳

会社名	買付額等	比率(%)	売付額等	比率(%)
合同会社ノアガーデン八軒	1,700百万円	(68.25%)	—百万円	(—%)
H C 夙川合同会社	98百万円	(3.93%)	—百万円	(—%)
合 計	1,798百万円	(72.18%)	—百万円	(—%)

(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4)
		支 払 先	支払金額 (B) (千円)	
支払利息 (注5)	165,128	株式会社三井住友銀行	37,639	22.79
融資関連費用 (注6)	63,632	株式会社三井住友銀行	42,739	67.17

(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条及び投信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) 売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書等に記載された金額)を記載しています。

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

(注4) 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5) 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6) 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はご参考であり、当期においては投信法第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、投信法第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) (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,865,272	2,054,260
信託現金及び信託預金	276,880	275,885
営業未収入金	50,257	48,590
前払費用	135,567	131,355
未収消費税等	—	1,074
デリバティブ債権	3,711	6,122
その他	—	558
流動資産合計	2,331,689	2,517,847
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 40,549,061	※1 42,064,131
減価償却累計額	△6,588,550	△ 7,138,761
信託建物 (純額)	33,960,510	34,925,369
信託構築物	131,216	139,445
減価償却累計額	△23,588	△ 26,140
信託構築物 (純額)	107,628	113,305
信託機械及び装置	21,776	20,170
減価償却累計額	△11,173	△ 11,044
信託機械及び装置 (純額)	10,602	9,126
信託工具、器具及び備品	425,537	462,624
減価償却累計額	△210,758	△ 245,830
信託工具、器具及び備品 (純額)	214,779	216,793
信託土地	43,747,992	44,998,551
信託建設仮勘定	719	68
有形固定資産合計	78,042,233	80,263,214
無形固定資産		
ソフトウェア	2,119	1,793
無形固定資産合計	2,119	1,793
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	—	100,959
長期前払費用	226,780	232,233
デリバティブ債権	78,033	313,644
繰延税金資産	14	14
投資その他の資産合計	314,828	656,852
固定資産合計	78,359,180	80,921,860
繰延資産		
投資口交付費	11,485	5,742
投資法人債発行費	12,489	11,448
繰延資産合計	23,974	17,191
資産合計	80,714,844	83,456,898

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年1月31日)	当 期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	63,775	32,458
短期借入金	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,550,000	5,550,000
未払金	92,903	177,562
未払費用	273,279	272,589
未払法人税等	898	911
未払消費税等	8,969	5,649
前受金	400,015	414,295
預り金	162	162
流動負債合計	8,390,002	6,453,629
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	29,600,000	34,100,000
預り敷金及び保証金	1,936,482	1,958,082
信託預り敷金及び保証金	167,616	194,616
繰延税金負債	25,716	100,598
デリバティブ債務	57,986	—
その他	52	—
固定負債合計	33,787,853	38,353,297
負債合計	42,177,856	44,806,927
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 △51,408	※3 △1,901
その他の出資総額控除額	△834,351	△947,953
出資総額控除額合計	△885,760	△949,855
出資総額 (純額)	37,438,039	37,373,944
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,100,906	1,056,858
剰余金合計	1,100,906	1,056,858
投資主資本合計	38,538,946	38,430,802
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,958	219,168
評価・換算差額等合計	△1,958	219,168
純資産合計	※2 38,536,987	※2 38,649,971
負債純資産合計	80,714,844	83,456,898

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日)		当期 (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)	
	営業収益			
貸貨事業収入	※1	2,427,916	※1	2,503,802
その他貸貨事業収入	※1	10,436	※1	10,692
営業収益合計		2,438,353		2,514,494
営業費用				
貸貨事業費用	※1	832,122	※1	859,626
資産運用報酬		234,681		233,603
資産保管手数料		2,819		2,891
一般事務委託手数料		17,218		17,915
役員報酬		5,400		5,400
公租公課		33,292		34,487
その他営業費用		58,684		61,953
営業費用合計		1,184,219		1,215,878
営業利益		1,254,133		1,298,616
営業外収益				
受取利息		7		21
還付加算金		131		—
未払分配金戻入		329		456
営業外収益合計		468		478
営業外費用				
支払利息		131,116		165,128
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		58,591		63,632
営業外費用合計		204,291		243,343
経常利益		1,050,311		1,055,751
税引前当期純利益		1,050,311		1,055,751
法人税、住民税及び事業税		899		912
法人税等調整額		△1		—
法人税等合計		897		912
当期純利益		1,049,413		1,054,839
前期繰越利益		51,492		2,019
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,100,906		1,056,858

V 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2023年8月1日 至 2024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	—	△722,547	△722,547	37,601,252
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		△51,408		△51,408	△51,408
その他の利益超過分配			△111,804	△111,804	△111,804
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	—	△51,408	△111,804	△163,213	△163,213
当期末残高	※1 38,323,799	△51,408	△834,351	△885,760	37,438,039

(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	1,068,158	1,068,158	38,669,411	△51,465	△51,465	38,617,946
当期変動額						
剰余金の配当	△1,016,666	△1,016,666	△1,016,666			△1,016,666
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配			△51,408			△51,408
その他の利益超過分配			△111,804			△111,804
当期純利益	1,049,413	1,049,413	1,049,413			1,049,413
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				49,506	49,506	49,506
当期変動額合計	32,747	32,747	△130,465	49,506	49,506	△80,958
当期末残高	1,100,906	1,100,906	38,538,946	△1,958	△1,958	38,536,987

VI 注記表

当期（自 2024年2月1日 至 2024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	△51,408	△834,351	△885,760	37,438,039
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		49,506		49,506	49,506
その他の利益超過分配			△113,602	△113,602	△113,602
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	—	49,506	△113,602	△64,095	△64,095
当期末残高	※1 38,323,799	△1,901	△947,953	△949,855	37,373,944

(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	1,100,906	1,100,906	38,538,946	△1,958	△1,958	38,536,987
当期変動額						
剰余金の配当	△1,049,380	△1,049,380	△1,049,380			△1,049,380
一時差異等調整引当額の戻入	△49,506	△49,506	—			—
その他の利益超過分配			△113,602			△113,602
当期純利益	1,054,839	1,054,839	1,054,839			1,054,839
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				221,126	221,126	221,126
当期変動額合計	△44,048	△44,048	△108,143	221,126	221,126	112,983
当期末残高	1,056,858	1,056,858	38,430,802	219,168	219,168	38,649,971

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 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 3～70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。
3. 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。
4. 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。	(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10,082千円です。 (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。
5. 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。 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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。

項目	前期 (ご参考) (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)
6. 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、信託建設仮勘定 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、信託建設仮勘定 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) (2024年1月31日)	当期 (2024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 2023年8月1日 至 2024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	—	51,408	—	51,408	—
合計		25,683	—	51,408	—	51,408	—

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 2024年2月1日 至 2024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	51,408	—	△49,506	1,901	デリバティブ取引の時価の変動
合計		25,683	51,408	—	△49,506	1,901	—

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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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 2,427,916 その他賃貸事業収入 その他収入 10,436 不動産賃貸事業収益合計 2,438,353	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,503,802 その他賃貸事業収入 その他収入 10,692 不動産賃貸事業収益合計 2,514,494
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 168,303 外注委託費 37,088 修繕費 27,027 損害保険料 10,426 減価償却費 566,201 その他賃貸事業費用 23,076 不動産賃貸事業費用合計 832,122	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 168,669 外注委託費 38,739 修繕費 32,687 損害保険料 11,006 減価償却費 588,843 その他賃貸事業費用 19,679 不動産賃貸事業費用合計 859,626
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,606,230	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,654,868

【投資資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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) (2024年1月31日)	当 期 (2024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 14	未払事業税損金不算入額 14
繰延ヘッジ損益 18,242	繰延ヘッジ損益 —
繰延税金資産小計 18,256	繰延税金資産小計 14
評価性引当額 △18,242	評価性引当額 —
繰延税金資産合計 14	繰延税金資産合計 14
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益 △25,716	繰延ヘッジ損益 △100,598
繰延税金資産 (△負債) の純額 △25,702	繰延税金資産 (△負債) の純額 △100,583
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 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.43	支払分配金の損金算入額 △31.43
その他 0.06	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09

【金融商品に関する注記】

前期 (自 2023年8月1日 至 2024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せん。

(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

2024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	5,550,000	5,546,730	△3,269
(2) 投資法人債	2,000,000	1,969,000	△31,000
(3) 長期借入金	29,600,000	29,594,919	△5,080
負債計	37,150,000	37,110,649	△39,350
(4) デリバティブ取引	23,758	23,758	—

(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。

(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	34,050,000	29,600,000	23,758	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			34,050,000	29,600,000	23,758	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日 (2024年1月31日) 後の返済予定額

	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	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	—
合 計	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	2,000,000

当期（自 2024年2月1日 至 2024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。

投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

(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

2024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、「投資有価証券」は次表には含めていません（注3）。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」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	5,550,000	5,547,532	△2,467
(2) 投資法人債	2,000,000	1,936,200	△63,800
(3) 長期借入金	34,100,000	34,089,653	△10,346
負債計	41,650,000	41,573,386	△76,613
(4) デリバティブ取引	319,767	319,767	—

(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。

(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	36,050,000	31,600,000	319,767	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			36,050,000	31,600,000	319,767	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2024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	5,550,000	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	—
合 計	5,550,000	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	2,000,000

(注3) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、当期100,959千円です。

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2023年8月1日 至 2024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	
78,424,916	△382,683	78,042,233	89,543,000

(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（566,201千円）及び固定資産売却（4,865千円）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 2024年2月1日 至 2024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53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	
78,042,233	2,220,981	80,263,214	92,291,000

(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、物件の取得（2,559,772千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（588,843千円）及び固定資産売却（468千円）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 2023年8月1日 至 2024年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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 2023年8月1日 至 2024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)
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	22,635 (注2)(注4)	未払利息	114
				資金の借入	1,100,000	1年内返済予 定の長期借入 金	850,000
						長期借入金	5,200,000

(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 2024年2月1日 至 2024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	371,802 (注2)	前受金	65,986
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	339,031 (注2)	前受金	46,497
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入	200,000	1年内返済予 定の長期借入 金	850,000
						長期借入金	5,400,000

(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。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日)	当期 (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)		
1口当たり純資産額	107,196円	1口当たり純資産額	107,510円
1口当たり当期純利益	2,919円	1口当たり当期純利益	2,934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 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日)	当期 (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)		
当期純利益（千円）	1,049,413	当期純利益（千円）	1,054,839
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）	1,049,413	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,054,839
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 2023年8月1日 至 2024年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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 2023年8月1日 至 2024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 2024年2月1日 至 2024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 2023年8月1日 至 2024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49,506千円減少し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を49,506千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 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

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1,901千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。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)	当 期 (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日)
I 当期未処分利益	1,100,906,451円	1,056,858,344円
II 利益超過分配金加算額	113,602,000円	117,556,500円
うちその他の出資総額控除額	113,602,000円	117,556,500円
III 出資総額組入額	49,506,929円	1,901,571円
うち一時差異等調整引当額戻入額	49,506,929円	1,901,571円
IV 分配金の額	1,162,982,500円	1,172,329,500円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,235円)	(3,261円)
うち利益分配金	1,049,380,500円	1,054,773,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,919円)	(2,934円)
うちその他の利益超過分配金	113,602,000円	117,556,500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))	(316円)	(327円)
V 次期繰越利益	2,019,022円	183,773円
分配金の額の算出方法	<p>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。)の戻入れ額を控除した額のうち、概ね金額となる1,049,380,500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2,919円となりました。</p> <p>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113,602,000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316円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,235円となりました。</p>	<p>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。)の戻入れ額を控除した額のうち、概ね金額となる1,054,773,000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2,934円となりました。</p> <p>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117,556,500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327円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,261円となりました。</p>

(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処として実施します。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、上記金額を目処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

2024年9月13日

ヘルスケア&メディカル投資法人
役員会 御中

P w C Japan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2024年2月1日から2024年7月31日までの第19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の兆候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。

<報酬関連情報>

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、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、「投資法人の概況」に含まれる「3.役員等に関する事項」に記載されている。

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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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	1,050,311	1,055,751
減価償却費	566,527	589,169
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	58,591	63,632
投資口交付費償却	5,742	5,742
受取利息	△7	△21
還付加算金	△131	—
支払利息	138,916	172,928
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,667	1,667
未収消費税等の増減額 (△は増加)	50,592	△1,074
前払費用の増減額 (△は増加)	724	5,166
営業未払金の増減額 (△は減少)	46,737	△31,316
未払金の増減額 (△は減少)	△677	2,594
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△8,589	△3,319
未払費用の増減額 (△は減少)	1,376	△801
前受金の増減額 (△は減少)	△1,705	14,279
長期前払費用の増減額 (△は増加)	10,011	3,517
その他	4,380	△395
小計	1,925,508	1,878,561
利息の受取額	7	21
還付加算金の受取額	131	—
利息の支払額	△138,817	△172,816
法人税等の支払額	△864	△899
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,785,965	1,704,867
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	△206,988	△2,728,184
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	21,600
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	27,000
投資有価証券の取得による支出	—	△101,163
投資活動によるキャッシュ・フロー	△206,988	△2,780,747
財務活動によるキャッシュ・フロー		
使途制限付信託預金の預入による支出	—	△27,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入れによる収入	7,250,000	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,250,000	—
融資関連費用に係る支出	△105,971	△73,557
分配金の支払額	△1,179,247	△1,162,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,285,218	1,236,873
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	293,758	160,993
現金及び現金同等物の期首残高	1,680,777	1,974,536
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,974,536	※1 2,135,529

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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当期 (自 2024年 2月 1日 至 2024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	※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
(2024年1月31日現在) (単位:千円)	(2024年7月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 1,865,272	現金及び預金 2,054,260
信託現金及び信託預金 276,880	信託現金及び信託預金 275,885
使途制限付信託預金(注) △167,616	使途制限付信託預金(注) △194,616
現金及び現金同等物 1,974,536	現金及び現金同等物 2,135,529
(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

2024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、2025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。

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
<https://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

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ヶ月分の割引
- 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(二親等まで)
※要介護認定を受けている方に限ります。

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プ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

- 初回入居時費用から10万円(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、入居契約に至った場合には、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」、住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅「ニチイメゾン」及びサービス付き高齢者向け住宅「アリスガーデン」

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
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

※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 ラヴィーレ、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://hanakotoba.co.jp/>

ご優待内容
9

株式会社ノアコンツェル

優待内容

- 無料昼食付見学
- 敷金を70%に減額

※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/>



オペレーター特集

株式会社 サンウェルズ

パーキンソン病のケアに特化した介護施設「PDハウス」を運営する株式会社サンウェルズ。大学との連携によるパーキンソン病の研究の貢献も期待されています。東証プライム市場に上場し今後も成長が期待される業界のバイオテラの全貌に迫ります。

パーキンソン病特化で開いた、 介護現場の今と未来

経営理念に込めた思い

「サンウェルズの成り立ちと、経営理念の「自らが輝き、人を元気にする」についてお聞かせください。」

越野 2006年に石川県金沢市で創業しました。当初は地元で24時間看護体制を整備した医療に特化した住宅型有料老人ホームや、グループホーム、デイサービス等を運営していましたが、その中でパーキンソン病のケアは末期がんやALSなどの難病の方と比べ提供するサービスや質が全く違うこと、またそのニーズの多さを実感したことから、パーキンソン病に特化することを着想、最初の「PDハウス」を2018年に開設し、その後全国展開することになりました。

長山 社名の由来はロゴにも使われている太陽の「SUN」と福祉の「Welfare」を足したもので、「自らが輝く」という意味が込められています。社員の待遇も社風も社内制度も、まずは社員を輝かせることが念頭にあります。経営理念の「自

ら」は会社であり社員のこと「人を元気にする」とはお客様はもちろん、取引先様も元気に輝かせたいという思いが込められております。

パーキンソン病専門だからこそ「できること」

「経営戦略でも中心に位置付けられるPDハウスについて教えてください。」

越野 特徴として3つの大きな柱があります。1つ目は神経内科の専門医の訪問診療が受けられる体制があること。2つ目が専門医監修のリハビリプログラムと、リハビリを手厚く受けられる体制があること。3つ目が24時間の服薬管理と訪問看護です。特に状態の急変がある疾患ですので24時間体制は重要です。

専門医との連携は、なぜ求められるのでしょうか。

長山 パーキンソン病は進行性の神経変性疾患であり、病状に合わせた薬のコントロールが必要ですが、適切な診察ができる専門医が住まいの地域に必ずしもいるわけではありません。PDハウスでは、専門

医が月に2回診察に来てくれます。手厚い療養環境の中で、通院の手間なく生活ができます。

手厚いリハビリ体制についてはどうでしょうか。

越野 パーキンソン病においては、効果的なりハビリテーションの継続も大切です。本来、介護施設には必ずしもリハビリスペースを設ける必要はないのですが、PDハウスにはリハビリを希望して入所される方が多く、スペースを広く取り、専門機器を揃え、専門職を配置しています。内装もパーキンソン病の方が歩きやすいような模様や色にするなど専門施設ならではの工夫を凝らしています。このような環境で、専門医監修のリハビリプログラムを受けていただけます。

「ここに来てよかった」というお客様の声

パーキンソン病のケアに特化しているからこそ、集中して専門性を高められるという効果があり、半年、1年と経つうちに、知識も理解力も増し、対応スキルも身につきます。一般的な介護施設では経験できない、複雑な服薬管理や、機器を使ったデバイス治療など、最新の治療方法に触れることができ、大学の教授が現場へ来て直接教えてくれることもあるなど、魅力的な学習環境だと思います。

140施設はあくまで通過点

「今後の成長戦略についてお聞かせください。」
長山 PDハウスは2024年6月時点で35施設、定員数1880名ですが、2030年3月期で140施設、定員数7700名まで拡大することを目標としています。ただ、この数字は通過点です。現在全国に19万人のパーキンソン病患者がおり、そのうち施設で生活せざるを得ない方が約7万8000人います。私たちの掲げた7700名というのは10%に満たない数字ですから、展開の余地は十分にあります。

現在は東京、大阪など大都市圏中心の施設展開ですが、地方にも開設してほしいという声をたくさんいただいています。

最後に投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

長山 これからもパーキンソン病のケアに特化したサービスに磨きをかけ、関係する皆様喜んでいただけるよう頑張ってください。引き続きよろしくお願いたします。



本特集のロングバージョンはこちらから



専務取締役
経営戦略本部長
長山 知広

PDハウスの3つの特徴

① パーキンソン病に特化したリハビリプログラム

神経内科の専門医師監修によるリハビリプログラムを状態に応じ提供しています。

個別リハビリ

1日最大150分のリハビリ提供が可能



ガイドラインをベースに、状態に合う最適なプログラムを提供

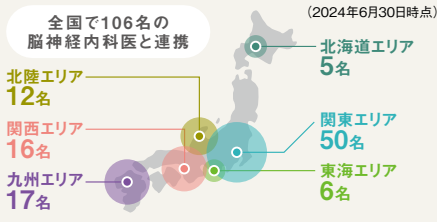
集団リハビリ



大学院監修の体操やパーキンソン病に必要な動き・要素を取り入れた運動中心のメニューを実施

② 神経内科専門の医師による訪問診療

脳神経内科病院と連携し、専門の医師が訪問診療を行う事で、入居後も専門的治療を継続できる体制を整備しています。



③ 24時間体制の看護

看護師が24時間365日対応することで、細かな症状の変化や副作用の状況も適切に把握した服薬管理をおこなっています。重度になっても「急変時や看取りにも対応出来る体制」を整備しています。

パーキンソン病に特化することで、様々な相乗効果が生まれているのです。

長山 PDハウスでは、職員が病気のサイクルや症状を理解していますし、他の入所者様もパーキンソン病の方ですので、お互いに理解し合えるのです。そのコミュニティが患者さんにとっての安心材料になります。思い切つて、疾患を絞った専門施設にしたことで、想像以上の相乗効果がありました。

入居された方やご家族からは、他にどのような声が聞かれますか。

越野 まずは、スタッフの多さには皆さん驚かれます。また、圧倒的に多いのが職員、特に看護やリハビリ担当職員への感謝の言葉です。今までできなかったリハビリが、回数も含めてとても満足のいくレベルで受けられているという喜びの声は多いです。他にも、別の施設から移ってこられたお客様が、同じ疾患同士だからこそわかり合える、「ここにきてよかった」と話されることもありました。

人材の育成について教えてください。

長山 新しく入職する人のうち、それまでのキャリアの中でパーキンソン病に集中してケアや看護をしてきた人は実はとても少ないのです。最初はとまどいますが、毎日の職務内容



専務取締役
常務本部長
越野 亨