

# 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。

オペレーター特集

## ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚



変わらぬ伝統と革新的ケアで、  
心からくつろげる  
もう一つの「居場所」を築く



ツクイ・サンシャイン横浜戸塚  
係長  
関谷 修治

ツクイ・サンシャイン横浜戸塚  
施設長  
大和田 美千代

株式会社ツクイ  
総務部 広報課 主任  
吉崎 友美



株式会社ツクイ

## 第21期 (2025年7月期) 決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

自 2025年2月1日 至 2025年7月31日

投資主アンケート



<https://koekiku.jp/>  
アクセスキー：3455sS1f

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



当期の詳細は  
HTML版にてご覧いただけます



### 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(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21期	第22期(予想)	第23期(予想)
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,164円	3,250円	3,150円
営業収益	2,547百万円	2,635百万円	2,657百万円
営業利益	1,286百万円	1,341百万円	1,352百万円
当期純利益	1,017百万円	1,045百万円	1,008百万円

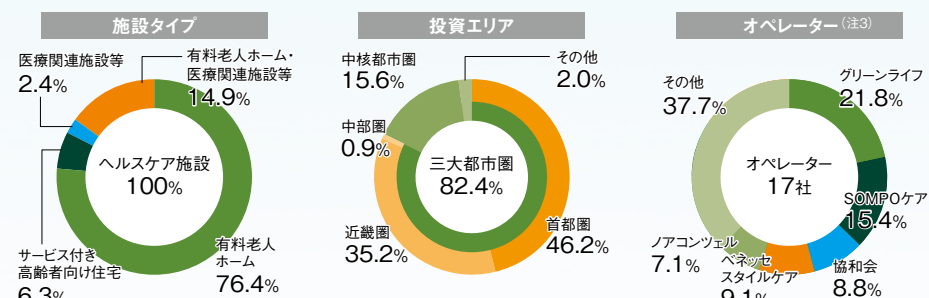
(注)  
第21期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)＝利益超過分配金2,829円+利益超過分配金(出資の払戻し)335円  
第22期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)＝利益超過分配金2,906円+利益超過分配金(出資の払戻し)344円  
第23期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)＝利益超過分配金2,805円+利益超過分配金(出資の払戻し)345円

### … ポートフォリオハイライト … (2025年10月1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回り
57物件	865億円	972億円	5.4%
平均築年数(注1)	賃貸借契約平均残存年数(注1)	固定賃料比率	稼働率
19.4年	10.5年	100.0%	100.0%

#### 分散状況(注2)



(注1)「鑑定評価額合計」は、2025年7月31日(2025年9月1日及び10月1日取得資産については2025年7月1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2025年10月1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。

(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。

#### 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 石原 久稔		宅地建物取引業免許 東京都知事(3)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

### 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。

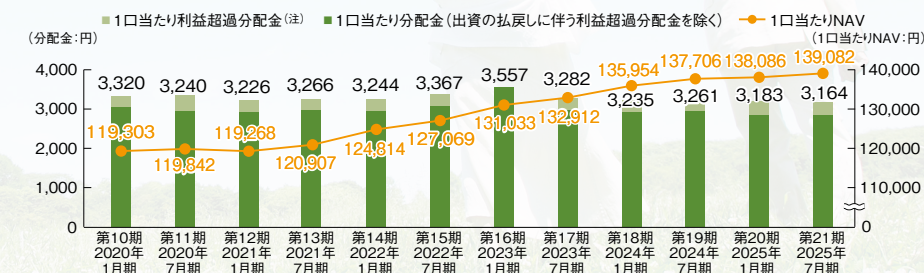
この度、本投資法人は第21期(2025年2月1日～2025年7月31日)の決算を公表いたしましたので、その運用状況についてご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益2,547百万円、営業利益1,286百万円、経常利益1,017百万円、当期純利益1,017百万円となりました。その結果、投資口1口当たり分配金は3,164円(利益超過分配金を含む)といたしました。なお、第22期の1口当たり分配金は3,250円(利益超過分配金を含む)を計画しています。

第21期末時点のポートフォリオは54物件、取得価格合計は827億円です。鑑定評価額合計は932億円で、含み益は126億円に拡大しました。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。

なお、第22期に東京、名古屋及び千葉の高齢者施設3物件を37億円で取得しました。この結果、ポートフォリオは57物件、取得価格合計で865億円に拡大しています。

### 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。



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。

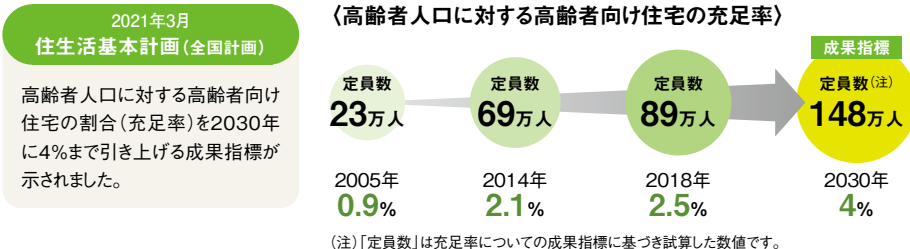
不動産価格の止まりや金利の上昇など、本投資法人を取り巻く環境は大きく変化していますが、ヘルスケア専門リートならではの目利き力を活かした、優良なヘルスケア施設への投資を通じて、トップライン収益の増強を図るとともに、コスト面の見直しも随時行いながら、安定的な運用を目指してまいります。

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 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

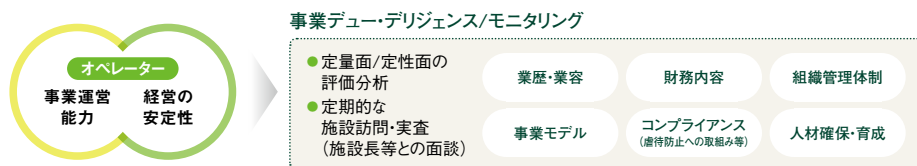
- 主要スポンサーの3社が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関する高度な専門性の活用
- 多様なネットワークやウェアハウジング機能を活用した物件取得機会の確保



## 3 長期安定的なキャッシュフロー

- 優良な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〉

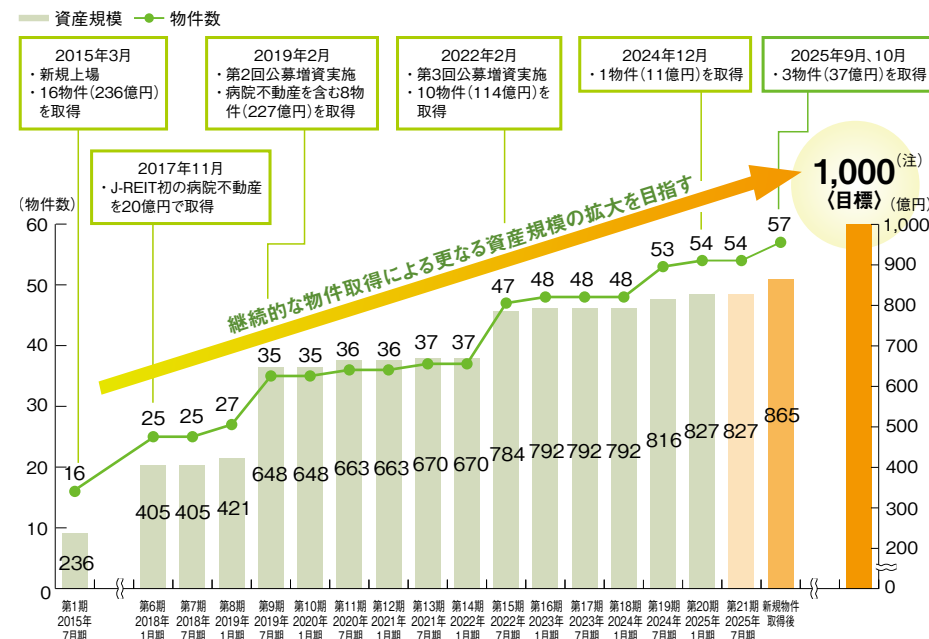


本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーターが運営する施設を取得し、取得後もオペレーターとの良好な関係構築・維持に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じたきめ細かなポートフォリオ管理により、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。オペレーターと締結している賃貸借契約はすべて固定賃料、平均残存期間は10.5年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

(注)基準日を2025年10月1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22期に3物件(37億円)を新たに取得し、資産規模は57物件/865億円に拡大



(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。

### 主な取組み実績

- 第19期(2024年7月期)
- 「ノアガーデンブルームビュー」他4物件を借入金にて取得
  - 「チャームスイート夙川」を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- 第20期(2025年1月期)
- 「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」を借入金にて取得
- 第21期(2025年7月期)
- 「練馬谷原ケアパークそよ風」他5物件を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- 第22期(2026年1月期)
- 「星ヶ丘ドクターズビル」他2物件を借入金にて取得



## ● 星ヶ丘ドクターズビル

- ・有料老人ホームに加えて複数のクリニックや調剤薬局等が入居する複合施設。
- ・地下鉄東山線「星ヶ丘」駅から徒歩圏に位置し、周辺は公園や大学などの教育機関も点在する高級住宅街に立地。



取得日	2025年9月1日
取得価格(注1)	820百万円
鑑定評価額(注2)	882百万円
鑑定NOI利回り(注2)	5.6%
所在地	愛知県名古屋市中区東区代万町三丁目11番1
賃貸可能面積/敷地面積	4,440.49㎡/2,546.30㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/7階
竣工年月	2005年4月
代表的テナント：ニチイホーム星ヶ丘	
居室数/定員	42室/61人
入居率(注2)	73.8%
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

## ● サニーライフ船橋

- ・2013年5月開設の住宅型有料老人ホーム。JR総武本線「津田沼」駅から徒歩圏に位置し、周辺は低層の共同住宅や戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地域に立地。
- ・株式会社川島コーポレーションが運営する住宅型有料老人ホームの中では最大規模。施設内には自社運営の居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を併設、協力医療機関との連携など、住宅型でありながら特定施設入居者生活介護並みのサービス提供体制を志向。また、入居金無料、無理のない料金体系が設定されており、高い入居率を維持。



取得日	2025年9月1日
取得価格(注1)	2,133百万円
鑑定評価額(注2)	2,230百万円
鑑定NOI利回り(注2)	4.9%
所在地	千葉県船橋市前原西四丁目21番17号
賃貸可能面積/敷地面積	6,213.87㎡/2,829.31㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/4階
竣工年月	2013年4月
居室数/定員	185室/185人
入居率(注2)	99.5%
オペレーター	株式会社川島コーポレーション

## ● メディカル・リハビリホームくらら京王東府中

- ・2002年12月開設の株式会社ベネッセスタイルケアが運営する介護付有料老人ホーム。京王線「東府中」駅徒歩約5分とアクセスは良好で、周辺は戸建住宅を中心として共同住宅や保育施設等もみられる住宅地域に立地。
- ・少人数のユニットケアで温かい家庭的な暮らしを謳う「くらら」シリーズで、ホーム名にメディカル・リハビリを冠し、24時間看護師常駐、リハビリテーション専門職の配置など、手厚い人員体制が特徴で、充実したサービスを提供。



取得日	2025年10月1日
取得価格(注1)	825百万円
鑑定評価額(注2)	846百万円
鑑定NOI利回り(注2)	4.5%
所在地	東京都府中市八幡町三丁目6番22
賃貸可能面積/敷地面積	1,874.56㎡/1,284.74㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根/3階
竣工年月	2002年11月
居室数/定員	50室/50人
入居率(注2)	86.0%
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

(注1) 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は含んでいません。

(注2) 「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2025年7月1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。「入居率」は、本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 内部成長戦略

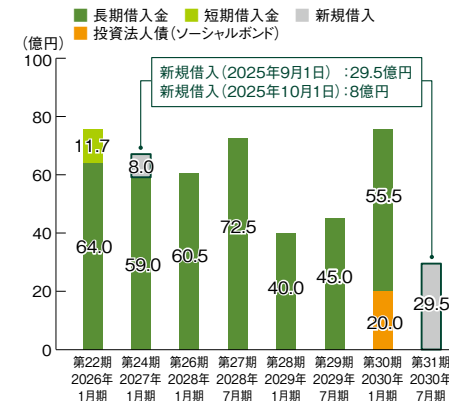
- 賃貸借契約の更新時に、各物件ごとに賃料改定について検討し、交渉します。
- 予防修繕を含む計画的なメンテナンスを実施し、ライフサイクルコストを意識した運用を行うとともに、オペレーターとの信頼関係を維持・強化します。
- 内部成長余地のあるアセットタイプの組入れを検討します。

- 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水準は総資産ベース(55%)及び時価ベース(50%)を意識しながら適切にコントロールします。

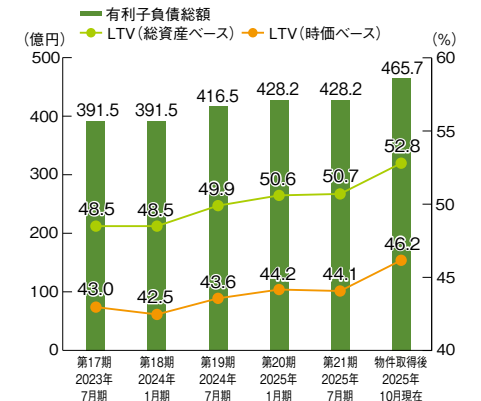
## 財務ハイライト (2025年10月1日現在)

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)	LTV(時価ベース)	平均金利
465.7 億円	2.6 年	89.4%	52.8%	46.2%	0.97%

## 返済期限の分散状況 (2025年10月1日現在)



## LTVと有利子負債総額の推移 (2025年10月1日現在)



## 借入先の分散状況 (2025年10月1日現在)

借入先	金額(億円)	比率(%)
三井住友銀行	140.2	31.5
三井住友信託銀行	64.5	14.5
りそな銀行	38.0	8.5
SBI新生銀行	24.5	5.5
信金中央金庫	22.5	5.0
広島銀行	20.0	4.5
七十七銀行	19.5	4.4
西日本シティ銀行	17.5	3.9
福岡銀行	17.5	3.9
第一生命保険	15.5	3.5
群馬銀行	12.5	2.8
千葉銀行	12.5	2.8
三十三銀行	10.5	2.4
あおぞら銀行	10.0	2.2
日本生命保険	8.0	1.8
横浜銀行	7.5	1.7
東日本銀行	5.0	1.1
合計	445.7	100.0

## 格付情報 (2025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 <b>A+</b> (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)	<b>Social 1 (F)</b> (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"> <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>設備機器の高効率化改修工事、給湯設備の高効率化改修工事（グリーンライフ守口）／廃フロングスの再生処理（ハートランド川口明生苑）／グリーンリースの締結、LED化工事（神戸学園都市ビル）／断熱性能の高い部材・工法による屋根改修工事、騒音配慮型非常用発電機への更新（ニチイホーム西国分寺）／換気扇の高効率化更新工事（シップ千里ビルディング）</li> <li>急傾斜対策工事（はなこば追浜）、雨水対策工事（さわやか和布刈館）、地震被害に関する建物影響調査契約の締結</li> <li>環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口）</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「EGAO 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>コンプライアンス室と内部監査室の分離</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>	

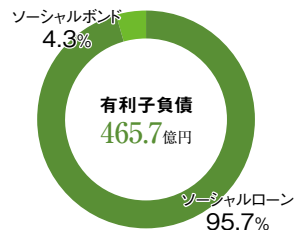
## ソーシャルファイナンスによる資金調達

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。  
(2025年10月1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



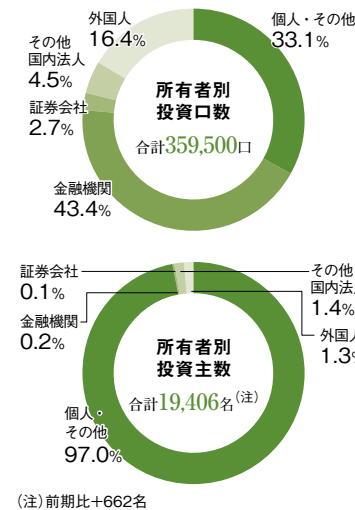
## インパクトレポートの発行

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。

こちらからご覧いただけます



## 投資主の状況 (2025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)	75,734	21.1
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,296	10.7
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	16,355	4.5
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	6,830	1.9
5 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	6,807	1.9
6 JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,952	1.4
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,621	1.3
8 BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	4,062	1.1
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
9 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	169,657	47.2

(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		
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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		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	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
営業収益	(百万円)	2,438	2,438	2,514	2,522	2,547
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,438	2,438	2,514	2,521	2,544
営業費用	(百万円)	1,170	1,184	1,215	1,249	1,261
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	820	832	859	877	895
営業利益	(百万円)	1,268	1,254	1,298	1,273	1,286
経常利益	(百万円)	1,068	1,050	1,055	1,025	1,017
当期純利益	(百万円)	1,068	1,049	1,054	1,024	1,017
総資産額	(百万円)	80,789	80,714	83,456	84,606	84,495
(対前期比)	(%)	△0.6	△0.1	3.4	1.4	△0.1
純資産額	(百万円)	38,617	38,536	38,649	38,602	38,520
(対前期比)	(%)	△0.9	△0.2	0.3	△0.1	△0.2
有利子負債額	(百万円)	39,150	39,150	41,650	42,820	42,820
出資総額(純額)(注3)	(百万円)	37,601	37,489	37,375	37,258	37,138
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)	107,421	107,196	107,510	107,378	107,150
分配金総額	(百万円)	1,179	1,162	1,172	1,144	1,137
1口当たり分配金	(円)	3,282	3,235	3,261	3,183	3,164
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,828	2,919	2,934	2,850	2,829
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	143	—	—	—	—
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	311	316	327	333	335
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
(年換算値)	(%)	2.7	2.6	2.6	2.4	2.4
自己資本利益率(注4)	(%)	2.8	2.7	2.7	2.7	2.6
(年換算値)	(%)	5.6	5.4	5.5	5.3	5.3
期末自己資本比率(注4)	(%)	47.8	47.7	46.3	45.6	45.6
(対前期増減)		△0.2	△0.1	△1.4	△0.7	△0.0
配当性向(注4)	(%)	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	48	48	53	54	54
減価償却費	(百万円)	560	566	589	599	602
資本的支出額(注5)	(百万円)	196	187	251	196	197
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	2,178	2,172	2,243	2,243	2,252
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,628	1,615	1,644	1,622	1,616
1口当たりFFO(注4)	(円)	4,529	4,494	4,573	4,513	4,497
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4)	(%)	48.5	48.5	49.9	50.6	50.7

(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
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－匿名組合投資利益－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）。  
2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）（以下「第21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、2025年3月27日にサニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町、さわやかひがしおおさか館、さわやかひめじ館及びさわやかシーサイドくきのうみを裏付資産とするH C T U R F 合同会社匿名組合出資持分（出資持分割合3.5%：取得価格100百万円）を取得しました。  
当期末現在54物件を保有しており、総賃貸可能面積227,887.60㎡、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2024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」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」を、GRESBの開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ獲得しています。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) 資金調達の概要

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。  
当期末時点での出資総額（純額）（注）は37,138百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額42,820百万円です。  
(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50.7%となっています。なお、2025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2,547百万円、営業利益は1,286百万円、経常利益は1,017百万円、当期純利益は1,017百万円となりました。

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、当期末処分利益の概ね全額となる1,017,025,500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2,829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120,432,500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335円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,164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) 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、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の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	
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2)
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3)
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4)
2022年 2月 1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注5)
2022年 3月 1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注6)
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7)
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8)
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9)
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10)
2024年10月21日	利益を超える金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△117	37,258	(注11)
2025年 4月21日	利益を超える金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△119	37,138	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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。

(注11) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において第19期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり327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12) 2025年3月18日開催の本投資法人役員会において第20期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333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。

【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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	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	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
最 高	173,100円	154,900円	135,200円	124,700円	117,500円
最 低	153,200円	131,700円	122,700円	102,700円	103,300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、当期末処分利益の概ね全額となる1,017,025,500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2,829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120,432,500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335円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,164円となりました。

期 別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		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	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,068,158	1,100,906	1,056,858	1,024,789	1,017,248
利益留保額	(千円)	51,492	2,019	183	214	222
金銭の分配金総額	(千円)	1,179,879	1,162,982	1,172,329	1,144,288	1,137,458
(1口当たり分配金)	(円)	(3,282)	(3,235)	(3,261)	(3,183)	(3,164)
うち利益分配金総額	(千円)	1,016,666	1,049,380	1,054,773	1,024,575	1,017,025
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,828)	(2,919)	(2,934)	(2,850)	(2,829)
うち出資払戻総額	(千円)	163,213	113,602	117,556	119,713	120,432
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(454)	(316)	(327)	(333)	(335)
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)	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)	(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)	111,804	113,602	117,556	119,713	120,432
(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)	(311)	(316)	(327)	(333)	(335)

(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、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の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ていることにより、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も増えていくものと考えています。

### (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。

(参考情報)

### a. 資産の取得

本投資法人は、2025年8月25日付で以下の3物件の不動産を信託財産とする信託受益権（以下、あわせて「2026年1月期取得（予定）資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結し、2025年9月1日に「星ヶ丘ドクターズビル」及び「サニーライフ船橋」を取得しました。「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」は2025年10月1日を取得予定日としています。

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（注1）（百万円）	取得（予定）日
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	愛知県名古屋市中	820	2025年9月1日
有老-51	サニーライフ船橋	千葉県船橋市	2,133	2025年9月1日
有老-52	メディカル・リハビリホームくらら京王東府中	東京都府中市	825	2025年10月1日
合計	—	—	3,779	—

(注1)「取得（予定）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んでいません。

(注2)「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等（投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。

### b. 資金の借入れ

本投資法人は、2026年1月期取得（予定）資産のうち「星ヶ丘ドクターズビル」及び「サニーライフ船橋」の不動産を信託財産とする信託受益権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、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額	利率（注）	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	29.5億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.44131%	2025年9月1日	左記借入先を貸付人とする2025年8月28日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2030年7月31日	期限一括弁済	無担保無保証

(注) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

また、本投資法人は、2026年1月期取得（予定）資産のうち「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」の不動産を信託財産とする信託受益権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、以下の資金の借入れについて、2025年8月25日付で決定しました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入方法	返済期日	返済方法	担保保証
短期	株式会社三井住友銀行	8億円	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.25%	2025年10月1日	左記借入先を貸付人とする2025年9月29日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2026年10月1日	期限一括弁済	無担保無保証



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	(2023年7月31日)	(2024年1月31日)	(2024年7月31日)	(2025年1月31日)	(2025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)	37,601	37,489	37,375	37,258	37,138
投資主数 (名)	15,878	16,652	18,449	18,744	19,406

(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

2025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)	75,734	21.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,296	10.65
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,355	4.55
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	6,830	1.90
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	6,807	1.89
JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,952	1.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,621	1.29
BNP PARIBAS SINGAPORE / 2S / JASDEC / UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	4,062	1.13
N E C 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	169,657	47.19

### 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)	佐藤 香織 中野 智美	鳥飼総合法律事務所 パートナー 中野智美公認会計士・税理士事務所 代表	3,000
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。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4,000千円です。

### (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

2025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		当期	
				(2025年1月31日)		(2025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)	50,732	60.0	50,565	59.8
			中核都市圏 (注4)	8,655	10.2	8,559	10.1
			その他 (注5)	1,647	1.9	1,624	1.9
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏 (注3)	2,840	3.4	2,805	3.3
			中核都市圏 (注4)	2,414	2.9	2,395	2.8
			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		66,290	78.4	65,951	78.1	
	医療関連施設等	三大都市圏 (注3)		—	—	—	—
		中核都市圏 (注4)		2,065	2.4	2,049	2.4
		その他 (注5)		—	—	—	—
		小 計		2,065	2.4	2,049	2.4
	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)	12,725	15.0	12,674	15.0
			中核都市圏 (注4)	—	—	—	—
			その他 (注5)	—	—	—	—
		小 計		12,725	15.0	12,674	15.0
	その他		—	—	—	—	
	合 計			81,080	95.8	80,675	95.5
投資有価証券 (注6)				102	0.1	202	0.2
預金・その他の資産				3,422	4.0	3,618	4.3
資産総額				84,606	100.0	84,495	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及びHC TURF 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

2025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)	12,674	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)	4,041	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)	3,909	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)	3,239	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)	2,830	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)	2,227	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)
はなことば新横浜 (信託受益権)	2,060	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)
新潟リハビリテーション病院 (信託受益権)	2,049	13,476.55	13,476.55	100.0	非開示	医療関連施設等
ハートランド川口明生苑 (信託受益権)	2,044	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)
サニーライフ北品川 (信託受益権)	1,811	2,135.54	2,135.54	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
合計	36,888	87,915.80	87,915.80	100.0	44.4	—

(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、2025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

2025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	1,796	2,130
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	789	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	687	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	554	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	653	867
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	1,362	1,510
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	1,391	1,860
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	3,239	4,280
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	2,830	3,430
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	1,214	1,580
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	1,112	1,470
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	342	354
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	1,795	2,040
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	793	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	466	557
神戸学園都市ビル	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	3,909	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	4,041	4,850
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	885	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	1,010	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	2,227	2,610
愛広苑寺番館ビル	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	738	823
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	1,067	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	630	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	1,670	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	2,060	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	385	436
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	952

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	1,582	1,770
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	1,282	1,590
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	1,811	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	1,422	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番地22号	不動産信託 受益権	1,559.99	763	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	1,348	1,300
SOMPOケア そんぼの家 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	643	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	1,332	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	872	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	631	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	1,405	1,580
ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市 上青木3丁目10番17号	不動産信託 受益権	3,885.90	2,044	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	1,054	1,100
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	842	882
ニチメゾン稲毛	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	1,615	1,670
はなことば追浜	神奈川県横浜須賀市 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	397	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	291	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	312	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	740	745
ツキイ・サンシャイン横浜戸塚	神奈川県横浜市戸塚区 東俣野町字南町15番地1	不動産信託 受益権	2,768.33	1,217	1,190
SOMPOケア そんぼの家 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	1,717	2,380
SOMPOケア そんぼの家 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	1,088	1,430
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	1,631	1,760
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	764	769
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	2,049	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	12,674	14,600
合 計			227,887.60	80,675	93,292

(注1) 「期末帳簿価額」は、2025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、2025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 (2024年8月1日～2025年1月31日)				当期 (2025年2月1日～2025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 (%)
アクアマリーン西宮浜	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 ボンセジュール秦野渋沢	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)
愛苑苑壺番館ビル	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 (2024年8月1日～2025年1月31日)				当期 (2025年2月1日～2025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 狹山	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)	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)	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)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
PDハウス東大阪	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)
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	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 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)	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	63	100.0	2,510	100.0	63	100.0	2,534	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貸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に記載し、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パ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

2025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	—	—	100,211	—	100,211	—	(注2)
H C T U R F 合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	102,120	—	102,120	—	(注3)
合 計		—	—	202,332	—	202,332	—	—

(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。

(注3) 運用資産は、サニーライフ新琴似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町、さわかひがしおおさか館、さわかひめじ館及びさわかひシーサイドくきのうみを信託財産とする信託受益権です。

#### 5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025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	37,150,000	33,250,000	532,241
合 計		37,150,000	33,250,000	532,241

(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

2025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2025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す。

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)	空調設備更新< I 期>	自 2025年10月 至 2025年11月	85,000	—	—
ノアガーデン プルームビュー (北海道札幌市)	外壁改修	自 2025年 7月 至 2025年 9月	23,000	—	—
はなことば三浦 (神奈川県三浦市)	共用部空調更新	自 2025年 9月 至 2025年12月	22,000	—	—
まどか南浦和 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2025年10月 至 2025年11月	20,500	—	—
はなことば南 (神奈川県横浜市)	共用部空調更新	自 2025年 9月 至 2025年10月	16,000	—	—
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	共用部空調更新	自 2025年10月 至 2025年11月	10,500	—	—
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	居室・共用部照明 L E D 化	自 2025年10月 至 2026年 1月	8,800	—	—

#### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2025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)
ニチイメゾン稲毛 (千葉県千葉市)	共用部空調更新	自 2025年 3月 至 2025年 7月	65,917
アズハイム文京白山 (東京都文京区)	外壁改修	自 2024年12月 至 2025年 3月	39,528
S O M P O ケアラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	ナースコール設備更新	自 2025年 2月 至 2025年 2月	18,150
その他の不動産等	—	—	73,487
合 計			197,083

#### 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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日
資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	241,148	240,644
資産保管手数料	2,918	2,952
一般事務委託手数料	19,478	19,005
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	36,164	36,052
その他営業費用	66,769	62,478
合 計	371,879	366,533

(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11,500千円、当期に500千円発生しています。

### 2. 借入状況

2025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	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 12月20日	1,170	1,170	0.85%	2025年 12月20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	(注3)	無担保 無保証
	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			
	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			
	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			
	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			
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	(注3)	無担保 無保証
合 計			40,820	40,820					

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	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社七十七銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 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	(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 株式会社七十七銀行 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			
	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 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 2月1日	2,500	2,500	1.16% (注2)	2029年 7月31日			
	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	2,000	1.22% (注2)	2029年 7月31日			
	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SBI新生銀行 株式会社千葉銀行 株式会社福岡銀行 信金中央金庫 株式会社三十三銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社東日本銀行	2025年 1月31日	5,550	5,550	1.45% (注2)	2030年 1月31日			
	合 計		40,820	40,820					

(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

2025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	使途	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
匿名組合出資持分	H C T U R F 合同会社 匿名組合出資持分	2025年 3月27日	100	—	—	—	—
合 計		—	100	—	—	—	—

(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んでいません。

### 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

該当事項はありません。

#### (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 T U R F 合同会社 匿名組合出資持分	2025年3月27日	100	100

(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2025年3月27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

該当事項はありません。

## 4. 利害関係人等との取引状況

### (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	100百万円	—百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
H C T U R F 合同会社	100百万円 (100%)	—百万円 (—%)
合計	100百万円 (100%)	—百万円 (—%)

(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（％）の小数第3位を四捨五入して記載しています。

### (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1)
		支 払 先	支払金額 (B) (千円)	
支払利息 (注2)	197,718	株式会社三井住友銀行	74,826	37.85
融資関連費用 (注3)	63,373	株式会社三井住友銀行	42,080	66.40

(注1) 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2) 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3) 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す。

## Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年1月31日)	当 期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,108,753	2,343,523
信託現金及び信託預金	309,833	264,904
営業未収入金	46,922	45,254
前払費用	149,522	136,529
未収還付法人税等	—	243
デリバティブ債権	26,723	12,710
その他	558	—
流動資産合計	2,642,313	2,803,166
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 42,749,297	※1 42,928,294
減価償却累計額	△ 7,696,973	△8,257,967
信託建物（純額）	35,052,323	34,670,327
信託構築物	139,445	141,533
減価償却累計額	△ 28,784	△31,478
信託構築物（純額）	110,660	110,054
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△ 10,537	△11,584
信託機械及び装置（純額）	10,419	9,371
信託工具、器具及び備品	495,672	511,363
減価償却累計額	△ 282,739	△320,562
信託工具、器具及び備品（純額）	212,933	190,800
信託土地	45,694,611	45,694,611
有形固定資産合計	81,080,948	80,675,165
無形固定資産		
ソフトウェア	1,467	1,141
無形固定資産合計	1,467	1,141
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	102,492	202,332
長期前払費用	319,539	275,142
デリバティブ債権	439,167	519,531
繰延税金資産	13	13
投資その他の資産合計	871,212	1,007,020
固定資産合計	81,953,629	81,683,326
繰延資産		
投資法人債発行費	10,407	9,366
繰延資産合計	10,407	9,366
資産合計	84,606,349	84,495,860

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年1月31日)	当 期 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	61,810	17,017
短期借入金	1,170,000	1,170,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,400,000
未払金	100,218	105,328
未払費用	281,497	281,112
未払法人税等	865	688
未払消費税等	22,071	11,405
前受金	417,555	418,858
預り金	660	162
流動負債合計	8,454,680	8,404,573
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	33,250,000	33,250,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	1,958,082
信託預り敷金及び保証金	194,616	194,616
繰延税金負債	146,569	167,443
その他	—	522
固定負債合計	37,549,268	37,570,664
負債合計	46,003,949	45,975,237
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	△1,065,510	△1,185,223
出資総額（純額）	37,258,289	37,138,576
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,024,789	1,017,248
剰余金合計	1,024,789	1,017,248
投資主資本合計	38,283,078	38,155,824
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	319,321	364,798
評価・換算差額等合計	319,321	364,798
純資産合計	※2 38,602,400	※2 38,520,622
負債純資産合計	84,606,349	84,495,860

## Ⅳ 損益計算書

	前期 (ご参考) (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)		当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	2,510,614	※1	2,534,089
その他貸貸事業収入	※1	10,650	※1	10,642
匿名組合投資利益		1,532		3,219
営業収益合計		2,522,797		2,547,951
営業費用				
貸貸事業費用	※1	877,278	※1	895,266
資産運用報酬		241,148		240,644
資産保管手数料		2,918		2,952
一般事務委託手数料		19,478		19,005
役員報酬		5,400		5,400
公租公課		36,164		36,052
その他営業費用		66,769		62,478
営業費用合計		1,249,158		1,261,799
営業利益		1,273,638		1,286,151
営業外収益				
受取利息		264		1,143
受取保険金		1,766		279
還付加算金		1		—
未払分配金戻入		307		836
その他		36		—
営業外収益合計		2,377		2,259
営業外費用				
支払利息		170,939		197,718
投資法人債利息		7,800		7,800
投資口交付費償却		5,742		—
投資法人債発行費償却		1,040		1,040
融資関連費用		64,990		63,373
その他		—		558
営業外費用合計		250,514		270,491
経常利益		1,025,501		1,017,919
税引前当期純利益		1,025,501		1,017,919
法人税、住民税及び事業税		895		885
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		895		885
当期純利益		1,024,605		1,017,033
前期繰越利益		183		214
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,024,789		1,017,248

(単位：千円)

## Ⅴ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

	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	△1,901	△947,953	△949,855	37,373,944
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の 戻入		1,901		1,901	1,901
その他の利益超過分配			△117,556	△117,556	△117,556
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	—	1,901	△117,556	△115,654	△115,654
当期末残高	※1 38,323,799	—	△1,065,510	△1,065,510	37,258,289

(単位：千円)

(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	1,056,858	1,056,858	38,430,802	219,168	219,168	38,649,971
当期変動額						
剰余金の配当	△1,054,773	△1,054,773	△1,054,773			△1,054,773
一時差異等調整引当額の 戻入	△1,901	△1,901	－			－
その他の利益超過分配			△117,556			△117,556
当期純利益	1,024,605	1,024,605	1,024,605			1,024,605
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）				100,153	100,153	100,153
当期変動額合計	△32,069	△32,069	△147,724	100,153	100,153	△47,570
当期末残高	1,024,789	1,024,789	38,283,078	319,321	319,321	38,602,400

(単位：千円)



Ⅵ 注記表

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額(純額)	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	38,323,799	△1,065,510	37,258,289	1,024,789	1,024,789	38,283,078
当期変動額						
剰余金の配当				△1,024,575	△1,024,575	△1,024,575
その他の利益超過分配		△119,713	△119,713			△119,713
当期純利益				1,017,033	1,017,033	1,017,033
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	—	△119,713	△119,713	△7,541	△7,541	△127,254
当期末残高	※1 38,323,799	△1,185,223	37,138,576	1,017,248	1,017,248	38,155,824

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	319,321	319,321	38,602,400
当期変動額			
剰余金の配当			△1,024,575
その他の利益超過分配			△119,713
当期純利益			1,017,033
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）	45,476	45,476	45,476
当期変動額合計	45,476	45,476	△81,778
当期末残高	364,798	364,798	38,520,622

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	当 期 （自 2025年 2 月 1 日 至 2025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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	当 期 （自 2025年 2 月 1 日 至 2025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。	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 3～85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 3～85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。	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150千円です。 (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。
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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025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	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (2025年1月31日)	当 期 (2025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 2024年8月1日 至 2025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	1,901	—	△1,901	—	デリバティブ取引の時価の変動
合計		25,683	1,901	—	△1,901	—	—

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

## 【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,510,614	賃料収入 2,534,089
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
その他収入 10,650	その他収入 10,642
不動産賃貸事業収益合計 2,521,264	不動産賃貸事業収益合計 2,544,732
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 168,750	公租公課 179,313
外注委託費 39,166	外注委託費 39,434
修繕費 34,660	修繕費 41,506
損害保険料 13,091	損害保険料 12,232
減価償却費 599,223	減価償却費 602,661
その他賃貸事業費用 22,387	その他賃貸事業費用 20,117
不動産賃貸事業費用合計 877,278	不動産賃貸事業費用合計 895,266
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,643,986	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,649,465

## 【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025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	※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	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) (2025年1月31日)	当 期 (2025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
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
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 (調整)	法定実効税率 (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
	3.決算日後の税率の変更 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

[金融商品に関する注記]

前期（自 2024年8月1日 至 2025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

2025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、「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」、「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	6,400,000	6,388,666	△11,333
(2) 投資法人債	2,000,000	1,920,200	△79,800
(3) 長期借入金	33,250,000	33,250,000	—
負債計	41,650,000	41,558,866	△91,133
(4) デリバティブ取引	465,891	465,891	—

(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	37,150,000	33,250,000	465,891	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			37,150,000	33,250,000	465,891	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025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	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	10,050,000	—
合 計	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	12,050,000	—

(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102,492千円です。



当期（自 2025年2月1日 至 2025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

2025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」、「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	6,400,000	6,393,992	△6,007
(2) 投資法人債	2,000,000	1,914,000	△86,000
(3) 長期借入金	33,250,000	33,250,000	—
負債計	41,650,000	41,557,992	△92,007
(4) デリバティブ取引	532,241	532,241	—

(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、元金金の合計額を、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	37,150,000	33,250,000	532,241	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			37,150,000	33,250,000	532,241	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025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	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	5,550,000	—
合 計	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	7,550,000	—

(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202,332千円です。

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2024年8月1日 至 2025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54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	
80,263,214	817,734	81,080,948	93,265,000

(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（1,221,615千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（599,223千円）及び固定資産除却（1,480千円）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 2025年2月1日 至 2025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54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	
81,080,948	△405,783	80,675,165	93,292,000

(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（602,661千円）及び固定資産除却（205千円）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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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 2024年8月1日 至 2025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	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	396,931 (注2)(注3)	前受金	56,147
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	850,000	1年内返済予 定の長期借入 金	2,200,000
						長期借入金	4,050,000

(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) 2025年1月1日付にて、グリーンライフ株式会社はグリーンライフ東日本株式会社を吸収合併したため、グリーンライフ東日本株式会社の2024年12月までの取引金額を合算しております。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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	396,931 (注2)	前受金	56,147
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	—	1年内返済予 定の長期借入 金	2,200,000
						長期借入金	4,050,000

(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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)		当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)	
1口当たり純資産額	107,378円	1口当たり純資産額	107,150円
1口当たり当期純利益	2,850円	1口当たり当期純利益	2,829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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)		当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)	
当期純利益（千円）	1,024,605	当期純利益（千円）	1,017,033
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）	1,024,605	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,017,033
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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025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 2024年8月1日 至 2025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 2025年2月1日 至 2025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。

区 分	前 期（ご参考） （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	当 期 （自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日）
I 当期末処分利益	1,024,789,186円	1,017,248,047円
II 利益超過分配金加算額	119,713,500円	120,432,500円
出資総額控除額	119,713,500円	120,432,500円
III 分配金の額	1,144,288,500円	1,137,458,000円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（3,183円）	（3,164円）
うち利益分配金	1,024,575,000円	1,017,025,500円
（うち1口当たり利益分配金）	（2,850円）	（2,829円）
うちその他の利益超過分配金	119,713,500円	120,432,500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））	（333円）	（335円）
IV 次期繰越利益	214,186円	222,547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、当期末処分利益の概ね全額となる1,024,575,000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2,850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119,713,500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333円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,183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、当期末処分利益の概ね全額となる1,017,025,500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2,829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120,432,500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335円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,164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、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の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

2025年9月12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 鶴 田 光 夫  
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2025年2月1日から2025年7月31日までの第21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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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を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。



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。

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	前期 (ご参考) (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)	当 期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025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	1,025,501	1,017,919
減価償却費	599,549	602,987
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	64,990	63,373
投資口交付費償却	5,742	—
受取利息	△264	△1,143
還付加算金	△1	—
支払利息	178,739	205,518
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)	1,074	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,731	△1,271
営業未払金の増減額 (△は減少)	29,352	△44,793
未払金の増減額 (△は減少)	6,455	△8,856
未払消費税等の増減額 (△は減少)	16,421	△10,665
未払費用の増減額 (△は減少)	8,489	△382
前受金の増減額 (△は減少)	3,260	1,303
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△74,278	△3,148
預り金の増減額 (△は減少)	498	△498
投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,532	△1,800
その他	1,172	449
小計	1,861,149	1,821,700
利息の受取額	264	1,143
還付加算金の受取額	1	—
利息の支払額	△178,321	△205,521
法人税等の支払額	△941	△1,306
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,682,153	1,616,016
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	△1,502,300	△181,796
投資有価証券の払戻による収入	—	2,880
投資有価証券の取得による支出	—	△100,920
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,502,300	△279,836
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	1,170,000	—
長期借入れによる収入	5,550,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,550,000	—
融資関連費用に係る支出	△89,211	△1,807
分配金の支払額	△1,172,201	△1,144,530
財務活動によるキャッシュ・フロー	△91,412	△1,146,338
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	88,440	189,841
現金及び現金同等物の期首残高	2,135,529	2,223,970
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,223,970	※1 2,413,811

【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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	当 期 （自 2025年 2 月 1 日 至 2025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 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	当 期 （自 2025年 2 月 1 日 至 2025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
(2025年1月31日現在) (単位：千円)	(2025年7月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
2,108,753	2,343,523
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
309,833	264,904
使途制限付信託預金（注）	使途制限付信託預金（注）
△194,616	△194,616
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,223,970	2,413,811
（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。

## 投資主優待

Healthcare & Medical  
Investment Corporation

### ご利用 条件

2025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

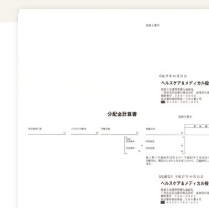
- 有効期間は、2026年4月30日までです。
- 投資主優待をご利用になる際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえ、本決算・運用状況のご報告（資産運用報告）及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容（利用可能施設、利用可能者等）が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。また、ご優待内容に記載されている事項につきましても、運営事業者ごとに取り扱いが異なることがありますので、ご注意ください。
- 投資主優待をご利用いただけるのは、原則、入居検討中の方のみとなります。要介護者向け施設では自立者の体験入居や見学をお断りする等、施設ごとに利用条件が異なる場合がありますので、各優待の利用可否につきましては、各運営事業者に直接お問い合わせください。

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

 **GREEN LIFE**  
グリーンライフ株式会社

#### 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

 **Japan Life Design**  
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。  
※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

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  
株式会社アスパートナース

株式会社アスパートナース

**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

※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**

株式会社アスパートナース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

アスパートナースフリーダイヤル

☎️ 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

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。

※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**

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**

**6**

プラウドライフ  
プラウドライフ株式会社

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**

**7**

ライフケアデザイン  
ライフケアデザイン株式会社(注)

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株式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**

**5**

SOMPOケア  
SOMPOケア株式会社

SOMPOケア株式会社

**優待内容**

- ・「介護なんでも相談室」における介護相談（無料）
- ・月額利用料金内の家賃相当額1ヵ月分を割引（優待割引対象外の施設あり）

※優待割引には諸条件がございますので、下記ご注意欄をご確認いただき、詳細はお問合わせください。

**優待割引に関するご注意**

- ・対象施設の資料請求や見学依頼をWEB比較情報サイトや紹介事業者等から行っている場合は優待割引対象外となります。
- ・対象施設への初回入居時の一回限りの優待割引適用とし、その他の優待割引制度との併用はできません。
- ・一部優待割引対象外施設、また一部の契約プラン、在宅サービスは優待割引対象外となります。
- ・既にご入居されている方、また入居契約後の優待割引適用はお受けできません。
- ・初回問い合わせ時に必ず「優待割引」の利用をお伝えください。申し出が無い場合、優待割引適用外となります。
- ・掲載内容につきましては、予告なく変更または中止する場合がございます。

**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**

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 そんぼの家及びSOMPOケア そんぼの家S）

※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**

**8**

ニチイ  
株式会社ニチイケアパレス

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**

**9**

株式会社ノアコンツェル  
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://noah-garden.com/>



福祉に・ずっと・まっすぐ

ツクイ

株式会社ツクイ

ツクイ・サンシャイン横浜戸塚

変わらぬ伝統と革新的ケアで、  
心からくつろげる  
もう一つの「居場所」を築く

1983年の介護事業開始から40年あまり。いまや子会社7社を擁し、業界をけん引する存在へと成長した株式会社ツクイ。その豊富な実績とノウハウを注ぎ込んだ介護付き有料老人ホーム「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」が、地域で選ばれ続ける理由とは――。

本特集の  
ロングバージョンは  
こちらから



40年以上の実績と  
グループ内連携の力

——ツクイの成り立ちと事業概要について教えてください。

吉崎 弊社は1969年に土木業から始まり、1983年にいち早く、介護・福祉事業に参入しました。40年以上にわたって社内に蓄積してきた知見とノウハウを強みに、質の高いサービス提供に努めています。

主力のデイスサービス事業は、全国560カ所を超え、月間のご利用者数は平均5万人。事業所数・お客様数ともに、業界トップクラスの水準を維持しています。また、居住系介護サービスとしては、関東圏を中心に、介護付有料老人ホーム29施設、グループホーム

51施設、サービス付き高齢者向け住宅16施設等を運営。さらに訪問介護・訪問入浴・訪問看護も一部地域を除き、365日体制で対応しており、ご自宅での安心した生活を支える体制を整えています。

——介護事業を展開するうえで大切にしていることは何ですか？

吉崎 弊社は「超高齢社会の課題に向き合い人生100年幸福に生きる時代を創る」をミッションに掲げています。健康寿命に重きを置き、介護が必要な状況にあっても、一人ひとりが自分らしく充実した人生を送れるように支えていくことを目指しています。

「美容」と「夢」で  
毎日を輝かせる

布団なども標準装備しています。

大和田 内覧にお越しいただいた方からご評価いただくのが、フロア全体の開放感です。当施設は塀などで敷地を囲っておらず、施設内から外の景色まで見渡せる開けた造りになっています。



——特に力を入れている取組みはありますか？

大和田 私たちは、ここをもう一つの「居場所」と感じていただけるような安心できる環境づくりを大切にしています。その一環として、最近は一つの

レクリエーションに力を入れています。

一つは、「遊音楽（ゆうおんそう）」。プロのミュージシャンによる生演奏や間近で体感しながら、カステネットやマラカスなどの楽器を手に、一緒に演奏や合唱に参加していただく音楽プログラムです。

もう一つが、「美容×介護」の取組みです。当施設のお客様の8割が女性ということもあり、外見を整えることで心も晴れやかになるよう、季節ごとにファッションフェアなど、さまざまな美容イベントを実施しています。



——ツクイ・サンシャイン横浜戸塚の特色についてお聞かせください。

關谷 当施設の居室数は、全個室で66室。各居室には、電動リクライニング式ベッドやエアコン、温水洗浄機能付きトイレをはじめ、洗面台やソファセット、収納家具、カーテンや



介護離職を未然に防ぐ、  
新しい介護手法

——人材の定着に向けた取組みについて教えてください。

大和田 人材定着の一環として導入しているのが、クラウド型の情報共有ツールです。施設長、主任、全スタッフ向けなど、階層ごとにスレッドが設けられ、施設内外での情報共有により連携がスムーズになりました。

關谷 新卒スタッフが日々の活動をSNSに投稿する取組みを始めたのですが、投稿の進め方やちょっとした悩みなども、チャット形式で気軽に共有・相談しています。新卒スタッフの不安や悩みに早く気づけるという点でも役立っていると感じます。

大和田 また、最近では「ノーリフティンクケア」を導入しました。これは、お客様を持ち上げたり抱え上げたりせず、福祉用具を活用して、スタッフの身体的負担を減らし、長く働ける職場づくりにつながると考えています。

——不動産をリートが保有することについて期待する効果を教えてください。



しっかりと管理して、計画的な修繕や更新に生かしていくとのことでした。今までそのような作業に手が回らずにいたため、大きな助けになりました。不動産の維持管理のことはお任せし、私たちは施設の運営に専念できるようになるのではないかと期待しています。

——最後に、投資主の皆様へメッセージをお願いします。

大和田 この戸塚の地で15年、地域に根ざし、スタッフとともにつくり上げてきた施設です。これからも変わらず、お客様が笑顔で安心して過ごせる「居場所」であり続けられるよう、引き続きのご支援をお願いいたします。



ツクイ・サンシャイン横浜戸塚  
施設長  
大和田 美千代



ツクイ・サンシャイン横浜戸塚  
係長  
關谷 修治



株式会社ツクイ  
総務部 広報課 主任  
吉崎 友美