

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。



40年の知見と人材力、
先端技術で支える
地域で「選ばれ続ける」
施設運営の秘訣



オペレーター特集

ニチイ ケアパレス

株式会社ニチイケアパレス
ニチイホーム 星ヶ丘
ホーム長

土生 一枝



第22期 (2026年1月期) 決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

自 2025年8月1日 至 2026年1月31日



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

投資主アンケート



<https://koekiku.jp/>
アクセスキー：34554C9x

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。



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)
〈特集〉HCM安定の秘密 |
| III 貸借対照表 | VII 金銭の分配に係る計算書 | |
| 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22期	第23期(予想)	第24期(予想)
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,286円	3,160円	3,120円
営業収益	2,634百万円	2,656百万円	2,656百万円
営業利益	1,341百万円	1,341百万円	1,340百万円
当期純利益	1,057百万円	1,010百万円	997百万円

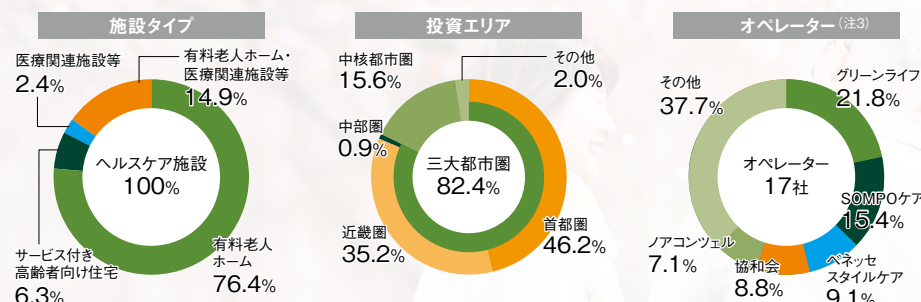
(注) 第22期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む) = 利益分配金2,942円 + 利益超過分配金(出資の払戻し)344円
第23期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む) = 利益分配金2,812円 + 利益超過分配金(出資の払戻し)348円
第24期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む) = 利益分配金2,774円 + 利益超過分配金(出資の払戻し)346円

… ポートフォリオハイライト … (2026年1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
57物件	865億円	973億円	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
19.7年	10.2年	100.0%	100.0%

分散状況(注2)



(注1) 「鑑定評価額合計」は、2026年1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2026年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。

(注2) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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。

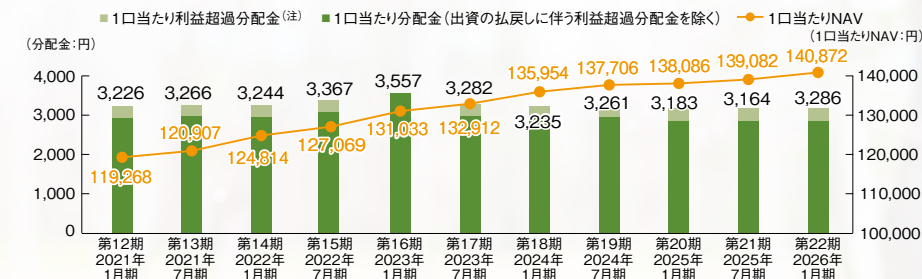
この度、本投資法人は第22期(2025年8月1日~2026年1月31日)の決算を公表いたしましたので、その運用状況についてご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益2,634百万円、営業利益1,341百万円、経常利益1,058百万円、当期純利益1,057百万円となりました。その結果、投資口1口当たり分配金は3,286円(利益超過分配金を含む)といたしました。なお、第23期の1口当たり分配金は3,160円(利益超過分配金を含む)を計画しています。

第22期末時点のポートフォリオは57物件、取得価格合計は865億円です。鑑定評価額合計は973億円で、含み益は131億円に拡大しました。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。

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

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

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、スポンサー体制の拡充により運用基盤の一層の強化を図りつつ、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。



本投資法人の3つの特徴

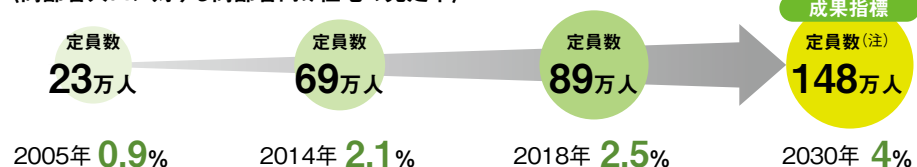
1 成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

- 高齢化の更なる進展による需要の拡大
- 政策に裏打ちされたヘルスケア施設の整備・拡充

2021年3月 住生活基本計画(全国計画)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(充足率)を2030年に4%まで引き上げる成果指標が示されました。

(高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率)



(注)「定員数」は充足率についての成果指標に基づき試算した数値です。

2 スポンサーによる強力なサポート

- 主要スポンサーの5社が有する「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」に関わ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

金融

SMBC 三井住友銀行

- ファイナンス面のサポート
- ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

介護・医療

SHIPHEALTHCARE

- 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わる事業分析・アドバイス

不動産・ファンド運営

東急不動産

- 物件の開発・建替に関するサポート
- 物件情報やウェアハウジング機能等の提供

不動産・ファンド運営

NEC NECキャピタルソリューション

- ウェアハウジング機能の提供
- 子会社でファンド等を通じた投融资やアドバイザー業務を展開

不動産・ファンド運営

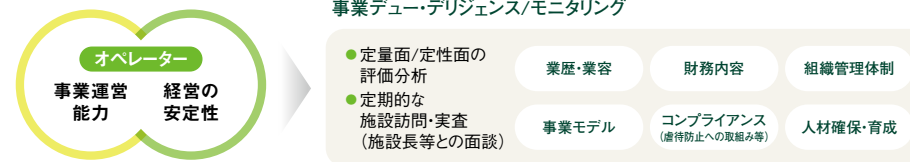
京阪神ビルディング

- 物件の開発・建替に関するサポート
- 物件情報やウェアハウジング機能等の提供

3 長期安定的なキャッシュフロー

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

(ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価)



本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なおオペレーターが運営する施設を取得し、取得後もオペレーターとの良好な関係構築・維持に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じたきめ細かなポートフォリオ管理により、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。オペレーターと締結している賃貸借契約はすべて固定賃料、平均残存期間は10.2年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

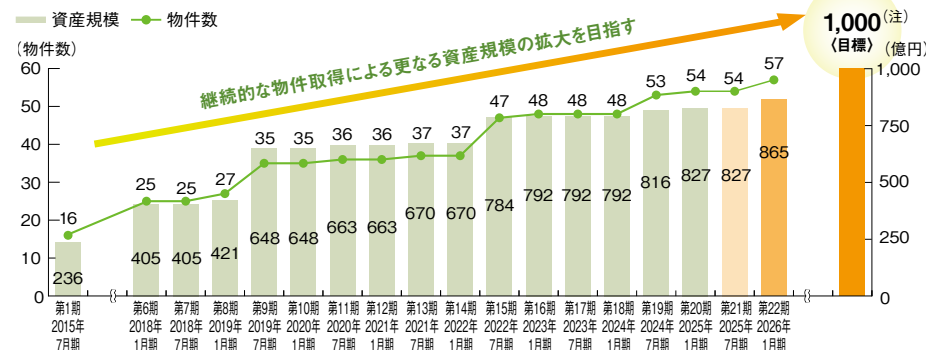
(注) 基準日を2026年1月31日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。

外部成長戦略

- 多様なスポンサーサポートや広範なネットワークを活用した良質なパイプラインの拡充をします。
- 投資対象の拡大、投資手法の多様化を柔軟に検討します。
- 戦略的な資産入替による中長期的なポートフォリオの質の向上も図ります。

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。

第22期取得資産

	星ヶ丘ドクターズビル	サニーライフ船橋	メディカル・リハビリホーム くらは京王東府中		
施設分類	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	合計 / 平均	
取得日	2025/9/1		2025/10/1		
取得先	NCSアールイーキャピタル株式会社	非開示	JA三井リース建物株式会社		
オペレーター	株式会社ニチケアパレス	株式会社川島コーポレーション	株式会社ベネッセスタイルケア		
所在地	愛知県名古屋	千葉県船橋市	東京都府中市		
取得価格(百万円)	820	2,133	825		3,779
鑑定評価額(百万円) ^(注1)	883	2,230	849		3,962
鑑定NOI利回り	5.6%	4.9%	4.5%		5.0%
築年数 ^(注2)	20.8年	12.8年	23.2年	16.8年	

(注1)「鑑定評価額」は2026年1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2)「築年数」は2026年1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。

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。
- 複合施設や新タイプアセットの組入れを検討します。

CAPEXによる賃料交渉

グリーンリース契約

● 今期1件の増額 首都圏 / 有料老人ホーム		
投資額	年間賃料増加額	工事完了時期
640万円	66万円	2026年5月

グリーンリース契約の経緯

- 期中管理担当部門がオペレーターと良好な関係を構築する中でLED化ニーズを把握
- オペレーターが抱えるエネルギー価格高騰という課題をLED化による省エネで解決
- オペレーターのニーズ対応と適切な交渉により賃料の増額を実現

サブテナントへの賃料交渉

交渉結果

賃料改定テナント数	年間賃料増加額	上昇率
3件	253万円	10.3%

賃料増額の経緯

- オペレーターとの継続的な対話を通じ、賃貸借契約改定時及びテナント入替時の交渉により賃料増額を実現
- 今後も継続的な対話と賃料交渉を推進していく

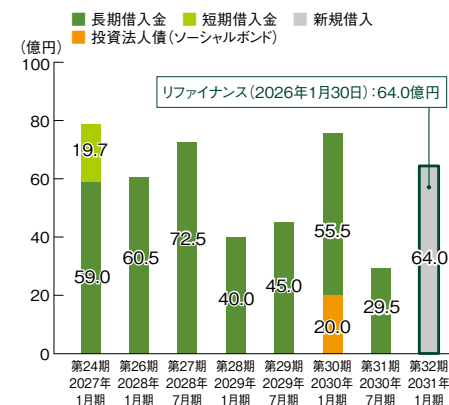
財務戦略

- 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。

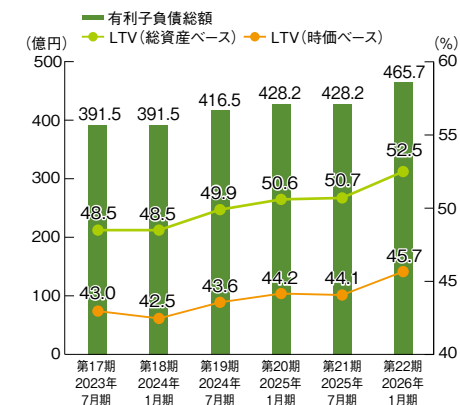
財務ハイライト (2026年1月31日現在)

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)	LTV(時価ベース)	平均金利
465.7億円	3.0年	75.7%	52.5%	45.7%	1.08%

返済期限の分散状況 (2026年1月31日現在)



LTVと有利子負債総額の推移 (2026年1月31日現在)



借入先の分散状況 (2026年1月31日現在)

借入先	金額(億円)	比率(%)
三井住友銀行	147.7	33.1
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	31.5	7.1
信金中央金庫	22.5	5.0
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
群馬銀行	17.5	3.9
広島銀行	15.0	3.4
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
第一生命保険	9.0	2.0
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 (2026年1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債券原則を受けた発行体又は借入人のソーシャル債券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

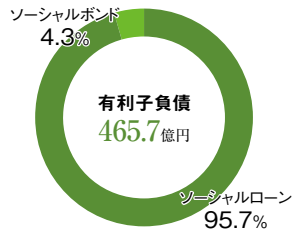
資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

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 気候変動を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"> 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）／廃フロングラスの再生処理（ハートランド川川明生苑）／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） 急傾斜対策工事（はなことは追浜）、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 環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口） 	
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「EGAO 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 コンプライアンス室と内部監査室の分離 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。（2026年1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

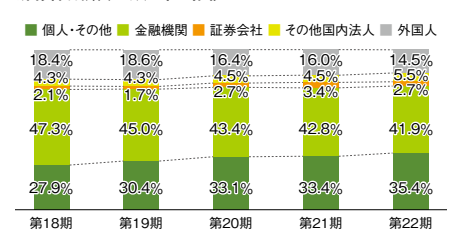
非財務情報を基に中長期的な企業の成長力を評価する動きが広がる中、本投資法人及び本資産運用会社が行った社会課題の解決に向けた取組みなどをまとめたインパクトレポートを発行しています。原則毎年6月に発行し、継続的に情報発信しています。



所有者別投資主の状況 (2026年1月31日現在)

	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	127,097	35.4	19,693	97.1
金融機関	150,480	41.9	36	0.2
証券会社	9,743	2.7	18	0.1
その他国内法人	19,910	5.5	278	1.4
外国人	52,270	14.5	264	1.3
合計	359,500	100.0	20,289	100.0

所有者別投資口数比率の推移 (直近5期) (2026年1月31日現在)

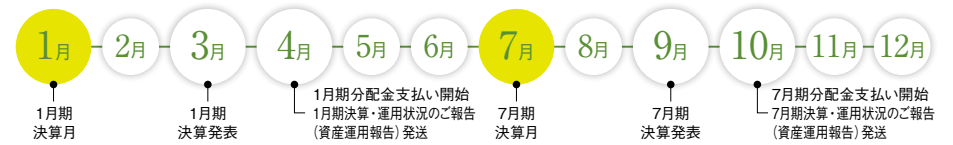


上位投資主一覧

順位	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	70,987	19.7
2	38,670	10.8
3	16,771	4.7
4	7,016	2.0
5	4,952	1.4
6	4,507	1.3
7	4,000	1.1
8	4,000	1.1
9	4,000	1.1
10	3,968	1.1
合計	158,871	44.2

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
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
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
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)

公告掲載新聞	日本経済新聞
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
同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話照会先)	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区泉二丁目8番4号 (電話無料)

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

II 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第18期		第19期		第20期		第21期		第22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	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	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日					
営業収益 (百万円)	2,438	2,514	2,522	2,547	2,634					
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	2,438	2,514	2,521	2,544	2,631					
営業費用 (百万円)	1,184	1,215	1,249	1,261	1,292					
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	832	859	877	895	912					
営業利益 (百万円)	1,254	1,298	1,273	1,286	1,341					
経常利益 (百万円)	1,050	1,055	1,025	1,017	1,058					
当期純利益 (百万円)	1,049	1,054	1,024	1,017	1,057					
総資産額 (百万円)	80,714	83,456	84,606	84,495	88,786					
(対前期比) (%)	△0.1	3.4	1.4	△0.1	5.1					
純資産額 (百万円)	38,536	38,649	38,602	38,520	38,706					
(対前期比) (%)	△0.2	0.3	△0.1	△0.2	0.5					
有利子負債額 (百万円)	39,150	41,650	42,820	42,820	46,570					
出資総額(純額)(注3) (百万円)	37,489	37,375	37,258	37,138	37,018					
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)	107,196	107,510	107,378	107,150	107,666					
分配金総額 (百万円)	1,162	1,172	1,144	1,137	1,181					
1口当たり分配金 (円)	3,235	3,261	3,183	3,164	3,286					
うち1口当たり利益分配金 (円)	2,919	2,934	2,850	2,829	2,942					
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	316	327	333	335	344					
総資産経常利益率(注4) (%)	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2					
(年換算値) (%)	2.6	2.6	2.4	2.4	2.4					
自己資本利益率(注4) (%)	2.7	2.7	2.7	2.6	2.7					
(年換算値) (%)	5.4	5.5	5.3	5.3	5.4					
期末自己資本比率(注4) (%)	47.7	46.3	45.6	45.6	43.6					
(対前期増減) (%)	△0.1	△1.4	△0.7	△0.0	△2.0					
配当性向(注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0					
【その他参考情報】										
当期運用日数 (日)	184	182	184	181	184					
期末投資物件数 (件)	48	53	54	54	57					
減価償却費 (百万円)	566	589	599	602	619					
資本的支出額(注5) (百万円)	187	251	196	197	232					
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4) (百万円)	2,172	2,243	2,243	2,252	2,338					
FFO(Funds from Operation)(注4) (百万円)	1,615	1,644	1,622	1,616	1,674					
1口当たりFFO (円)	4,494	4,573	4,513	4,497	4,657					
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4) (%)	48.5	49.9	50.6	50.7	52.5					

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

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

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

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	配当性向 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
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）。

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）（以下「第22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9月1日に取得価格合計2,953百万円にて「星ヶ丘ドクターズビル」及び「サニーライフ船橋」を取得し、2025年10月1日に取得価格825百万円にて「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」を取得しました。

その結果、当期末現在の保有物件は57物件、総賃貸可能面積240,416.52㎡、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2025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「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。加えて、2026年3月に「シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）」において、介護付有料老人ホームとしては第1号案件となるDBJ Green Building認証（ヘルスケア版）4つ星を取得しました。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

(3) 資金調達概要

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

当期におきましては、上記3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2025年9月1日付で2,950百万円、2025年10月1日付で800百万円の借入を行い、2025年12月20日に返済期限が到来した借入金1,170百万円及び2026年1月31日に返済期限が到来した借入金6,400百万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37,018百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額46,570百万円です。

(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52.5%となっています。なお、2026年1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2,634百万円、営業利益は1,341百万円、経常利益は1,058百万円、当期純利益は1,057百万円となりました。

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、かつ相続特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額となる1,057,649,000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2,942円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしております。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である123,668,000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は344円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,286円となりました。

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を自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	
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2)
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3)
2022年 2月 1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注4)
2022年 3月 1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注5)
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6)
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7)
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8)
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9)
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10)
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11)
2025年10月21日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△120	37,018	(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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。

(注12) 2025年9月12日開催の本投資法人役員会において第21期（2025年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり335円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22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	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	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
最 高	154,900円	135,200円	124,700円	117,500円	124,700円
最 低	131,700円	122,700円	102,700円	103,300円	114,600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、かつ相続特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額となる1,057,649,000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2,942円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしております。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である123,668,000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は344円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,286円となりました。

期 別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22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	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	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
当期末処分利益総額	(千円) 1,100,906	1,056,858	1,024,789	1,017,248	1,057,891
利益留保額	(千円) 2,019	183	214	222	242
金銭の分配金総額	(千円) 1,162,982	1,172,329	1,144,288	1,137,458	1,181,317
(1口当たり分配金)	(円) (3,235)	(3,261)	(3,183)	(3,164)	(3,286)
うち利益分配金総額	(千円) 1,049,380	1,054,773	1,024,575	1,017,025	1,057,649
(1口当たり利益分配金)	(円) (2,919)	(2,934)	(2,850)	(2,829)	(2,942)
うち出資払戻総額	(千円) 113,602	117,556	119,713	120,432	123,668
(1口当たり出資払戻額)	(円) (316)	(327)	(333)	(335)	(344)
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) -	-	-	-	-
(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) (-)	(-)	(-)	(-)	(-)
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) 113,602	117,556	119,713	120,432	123,668
(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) (316)	(327)	(333)	(335)	(344)

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を自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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	(2024年1月31日)	(2024年7月31日)	(2025年1月31日)	(2025年7月31日)	(2026年1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)	37,489	37,375	37,258	37,138	37,018
投資主数 (名)	16,652	18,449	18,744	19,406	20,289

(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

2026年1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)	70,987	19.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	38,670	10.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,771	4.7
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,016	2.0
JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,952	1.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,507	1.3
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
上田八木短資株式会社	3,968	1.1
合 計	158,871	44.2

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(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人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人については、当期の監査に係る報酬11,000千円を記載しています。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4,900千円です。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年1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 (2025年7月31日)		当期 (2026年1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)	50,565
中核都市圏 (注4)	8,559	10.1				8,469	9.5
その他 (注5)	1,624	1.9				1,595	1.8
サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏 (注3)	2,805			3.3	2,776	3.1
	中核都市圏 (注4)	2,395			2.8	2,402	2.7
	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	65,951		78.1	69,530	78.3	
医療関連施設等	—	三大都市圏 (注3)		—	—	—	—
		中核都市圏 (注4)		2,049	2.4	2,032	2.3
		その他 (注5)		—	—	—	—
	小計	2,049		2.4	2,032	2.3	
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)		12,674	15.0	12,701	14.3
		中核都市圏 (注4)		—	—	—	—
		その他 (注5)	—	—	—	—	
	小計	12,674	15.0	12,701	14.3		
その他	—	—	—	—			
合計			80,675	95.5	84,264	94.9	
投資有価証券 (注6)			202	0.2	197	0.2	
預金・その他の資産			3,618	4.3	4,324	4.9	
資産総額			84,495	100.0	88,786	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 T U R F 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

2026年1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)	12,701	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)	4,021	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)	3,868	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)
S O M P O ケア ラヴィーレ町田小野路 (信託受益権)	3,200	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)
S O M P O ケア ラヴィーレあざみ野 (信託受益権)	2,806	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)
サニーライフ船橋 (信託受益権)	2,248	6,213.87	6,213.87	100.0	非開示	住宅型有料老人ホーム
スマイリングホームメディス足立 (信託受益権)	2,216	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)
はなことは新横浜 (信託受益権)	2,051	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)	2,032	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)	2,032	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)
合計	37,180	91,994.13	91,994.13	100.0	43.0	—

(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、2026年1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

2026年1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	1,779	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	786	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	684	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	551	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	647	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	1,352	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	1,385	1,880
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	3,200	4,290
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	2,806	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	1,196	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	1,099	1,460
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	338	359
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	1,786	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	789	904
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	462	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	3,868	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	4,021	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	879	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	1,006	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	2,216	2,650
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	733	826
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	1,073	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	646	670
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	1,662	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	2,051	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	383	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	927	953

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 上芝町屋坊839番地4	不動産信託 受益権	11,098.17	1,561	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	1,257	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	1,805	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	1,416	1,570
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	760	768
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	1,341	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	641	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	1,326	1,420
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	864	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	626	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	1,394	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	2,032	2,270
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	1,059	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	862	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	1,604	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	555	515
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	393	402
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	289	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	310	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	735	745
ツキ・サンシャイン横浜戸塚	神奈川県横浜市戸塚区 東侯野町字南町15番地1	不動産信託 受益権	2,768.33	1,214	1,190
星ヶ丘ドクターズビル	愛知県名古屋市中区東区 代方町三丁目11番1	不動産信託 受益権	4,440.49	854	883
サニーライフ船橋	千葉県船橋市前原西 四丁目21番17号	不動産信託 受益権	6,213.87	2,248	2,230
メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中	東京都府中市八幡町 三丁目6番22	不動産信託 受益権	1,874.56	856	849
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	1,700	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	1,075	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	1,617	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	784	770

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)
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	2,032	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	12,701	14,700
合 計			240,416.52	84,264	97,384

(注1) 「期末帳簿価額」は、2026年1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、2026年1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 (2025年2月1日～2025年7月31日)				当期 (2025年8月1日～2026年1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 (%)
アクアマリン西宮浜	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	98.4	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)
愛広苑寺番館ビル	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば南	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば三浦	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィール浜川崎	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜2号館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば小田原	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ベルジ箕輪	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)

不動産等の名称	前期 (2025年2月1日～2025年7月31日)				当期 (2025年8月1日～2026年1月31日)			
	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
ベルジ武尊	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ北品川	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ鎌倉	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ニチイホーム西国分寺	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんぼの家 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)	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)
星ヶ丘ドクターズビル	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ船橋	—	—	—	—	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 くらら京王東府中	—	—	—	—	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	2,534	100.0	66	100.0	2,619	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資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

2026年1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	—	—	98,352	—	98,352	—	(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	—	—	98,666	—	98,666	—	(注3)
合 計		—	—	197,018	—	197,018	—	

(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

2026年1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	33,250,000	27,350,000	919,283
合 計		33,250,000	27,350,000	919,283

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

6. その他資産の状況

2026年1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2026年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所 在)	目 的	期 間	工事予定金額(千円)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	共用部空調・換気設備更新 (Ⅱ期)	自 2026年2月 至 2026年5月	103,900	6,490	6,490
グッドタイムホーム不動産前 (東京都品川区)	土留め擁壁改修	自 2026年3月 至 2026年4月	33,000	—	—
グッドタイムホーム不動産前 (東京都品川区)	非常放送設備更新	自 2026年3月 至 2026年7月	11,000	—	—
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	居室・共用部照明LED化	自 2026年3月 至 2026年7月	6,400	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2026年1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)	共用部空調・換気設備更新 (Ⅰ期)	自 2025年10月 至 2025年12月	74,014
ノアガーデンブルームビュー (北海道札幌市)	外壁改修	自 2025年7月 至 2025年9月	25,502
まどか南浦和 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2026年1月 至 2026年1月	22,176
はなことば三浦 (神奈川県三浦市)	共用部空調更新	自 2026年1月 至 2026年1月	20,350
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	1階ビルマルチ空調更新	自 2025年12月 至 2026年1月	7,128
その他の不動産等	—	—	83,106
合 計			232,277

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2025年2月1日 至2025年7月31日	自2025年8月1日 至2026年1月31日
資産運用報酬 ^(注)	240,644	246,548
資産保管手数料	2,952	3,038
一般事務委託手数料	19,005	19,488
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	36,052	37,131
その他営業費用	62,478	68,454
合計	366,533	380,061

(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500千円、当期に33,690千円発生しています。

2. 借入状況

2026年1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	2024年 12月20日	1,170	—	0.85%	2025年 12月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年 10月1日	—	800	0.91%	2026年 10月1日			
	株式会社三井住友銀行	2025年 12月22日	—	1,170	1.06%	2026年 12月1日			
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	—	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	—	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	—	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	0.61% (注2)	2027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	—	0.61% (注2)	2027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	—	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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社りそな銀行	2026年 1月30日	—	6,400	1.31%	2031年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
合計			40,820	44,570					

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	(注3)	無担保 無保証			
	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						
	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	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						
	株式会社千葉銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社広島銀行 株式会社三十三銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2025年 9月1日	—	2,950	1.10%	2030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SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行	2026年 1月30日	—	6,400	1.31%	2031年 1月31日						
	合計			40,820	44,570							

(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も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

2026年1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) 資金用途は、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	星ヶ丘ドクターズビル	2025年 9月1日	820	—	—	—	—
不動産信託受益権	サニーライフ船橋	2025年 9月1日	2,133	—	—	—	—
不動産信託受益権	メディカル・リハビリホームく らら京王東府中	2025年 10月1日	825	—	—	—	—
合 計		—	3,779	—	—	—	—

(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

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) (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	三大 都市圏	取得	星ヶ丘ドクターズビル	2025年 9月1日	820	882	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 7月1日
不動産信託 受益権	三大 都市圏	取得	サニーライフ船橋	2025年 9月1日	2,133	2,230	株式会社 立地評価研究所	2025年 7月1日
不動産信託 受益権	三大 都市圏	取得	メディカル・リハビリ ホームくらら京王東府 中	2025年 10月1日	825	846	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 7月1日

(注) 「取得価格又は譲渡価格」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。

(2) 匿名組合出資持分

該当事項はありません。

(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	3,779百万円		-百万円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
NCSアールイーキャピタル株式会社	820百万円	(21.70%)	-百万円	(-%)
合計	820百万円 (21.70%)		-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、匿名組合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)	217,579	株式会社三井住友銀行	81,037	37.25
融資関連費用 (注3)	67,989	株式会社三井住友銀行	44,522	65.48

(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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	承認事項	概要
2026年1月28日	一般事務委託契約及び資産保管委託契約の変更に関する覚書の締結	一般事務業務及び資産保管業務に係る業務手数料の計算体系を一本化することに伴い、三井住友信託銀行株式会社との間で締結している2014年12月10日付一般事務委託契約及び資産保管委託契約に関する覚書を締結しました。

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7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,343,523	2,524,496
信託現金及び信託預金	264,904	317,530
営業未収入金	45,254	46,654
前払費用	136,529	160,719
未収還付法人税等	243	742
未収消費税等	—	10,240
デリバティブ債権	12,710	72,306
流動資産合計	2,803,166	3,132,692
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 42,928,294	※1 44,657,650
減価償却累計額	△8,257,967	△8,838,264
信託建物 (純額)	34,670,327	35,819,386
信託構築物	141,533	145,090
減価償却累計額	△31,478	△34,308
信託構築物 (純額)	110,054	110,781
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△11,584	△12,632
信託機械及び装置 (純額)	9,371	8,323
信託工具、器具及び備品	511,363	531,752
減価償却累計額	△320,562	△355,464
信託工具、器具及び備品 (純額)	190,800	176,288
信託土地	45,694,611	48,143,698
信託建設仮勘定	—	6,490
有形固定資産合計	80,675,165	84,264,968
無形固定資産		
ソフトウェア	1,141	815
無形固定資産合計	1,141	815
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	202,332	197,018
長期前払費用	275,142	325,255
デリバティブ債権	519,531	846,976
繰延税金資産	13	13
投資その他の資産合計	1,007,020	1,379,264
固定資産合計	81,683,326	85,645,048
繰延資産		
投資法人債発行費	9,366	8,326
繰延資産合計	9,366	8,326
資産合計	84,495,860	88,786,067

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,017	68,279
短期借入金	1,170,000	1,970,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	5,900,000
未払金	105,328	85,976
未払費用	281,112	290,923
未払法人税等	688	690
未払消費税等	11,405	5,888
前受金	418,858	434,872
預り金	162	2,636
流動負債合計	8,404,573	8,759,266
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	33,250,000	36,700,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	2,145,604
信託預り敷金及び保証金	194,616	185,512
繰延税金負債	167,443	289,206
その他	522	365
固定負債合計	37,570,664	41,320,689
負債合計	45,975,237	50,079,955
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	△1,185,223	△1,305,656
出資総額 (純額)	37,138,576	37,018,143
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,017,248	1,057,891
剰余金合計	1,017,248	1,057,891
投資主資本合計	38,155,824	38,076,034
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	364,798	630,076
評価・換算差額等合計	364,798	630,076
純資産合計	※2 38,520,622	※2 38,706,111
負債純資産合計	84,495,860	88,786,067

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)		当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)	
営業収益				
貸貨事業収入	※1	2,534,089	※1	2,619,972
その他貸貨事業収入	※1	10,642	※1	11,218
匿名組合投資利益		3,219		2,987
営業収益合計		2,547,951		2,634,178
営業費用				
貸貨事業費用	※1	895,266	※1	912,255
資産運用報酬		240,644		246,548
資産保管手数料		2,952		3,038
一般事務委託手数料		19,005		19,488
役員報酬		5,400		5,400
公租公課		36,052		37,131
その他営業費用		62,478		68,454
営業費用合計		1,261,799		1,292,317
営業利益		1,286,151		1,341,860
営業外収益				
受取利息		1,143		2,013
受取保険金		279		—
未払分配金戻入		836		819
雑収入		—		8,276
営業外収益合計		2,259		11,109
営業外費用				
支払利息		197,718		217,579
投資法人債利息		7,800		7,800
投資法人債発行費償却		1,040		1,040
融資関連費用		63,373		67,989
その他		558		—
営業外費用合計		270,491		294,410
経常利益		1,017,919		1,058,559
税引前当期純利益		1,017,919		1,058,559
法人税、住民税及び事業税		885		891
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		885		891
当期純利益		1,017,033		1,057,668
前期繰越利益		214		222
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,017,248		1,057,891

V 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計
	出資総額		剰余金			
	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
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
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

VI 注記表

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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	△1,185,223	37,138,576	1,017,248	1,017,248	38,155,824
当期変動額						
剰余金の配当				△1,017,025	△1,017,025	△1,017,025
利益超過分配		△120,432	△120,432			△120,432
当期純利益				1,057,668	1,057,668	1,057,668
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	—	△120,432	△120,432	40,642	40,642	△79,789
当期末残高	※1 38,323,799	△1,305,656	37,018,143	1,057,891	1,057,891	38,076,034

(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	364,798	364,798	38,520,622
当期変動額			
剰余金の配当			△1,017,025
利益超過分配			△120,432
当期純利益			1,057,668
投資主資本以外の 項目の当期変動額(純額)	265,278	265,278	265,278
当期変動額合計	265,278	265,278	185,489
当期末残高	630,076	630,076	38,706,111

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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	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6,609千円です。 (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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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 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 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 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、信託建設仮勘定 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 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7月31日)	当期 (2026年1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

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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 2,534,089 その他賃貸事業収入 その他収入 10,642 不動産賃貸事業収益合計 2,544,732	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,619,972 その他賃貸事業収入 その他収入 11,218 不動産賃貸事業収益合計 2,631,190
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 179,313 外注委託費 39,434 修繕費 41,506 損害保険料 12,232 減価償却費 602,661 その他賃貸事業費用 20,117 不動産賃貸事業費用合計 895,266	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 179,316 外注委託費 41,139 修繕費 38,242 損害保険料 13,038 減価償却費 619,287 その他賃貸事業費用 21,230 不動産賃貸事業費用合計 912,255
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,649,465	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,718,934

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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) (2025年7月31日)	当期 (2026年1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率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税率の負担率	税効果会計適用後の法人税率の負担率
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。	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 2025年2月1日 至 2025年7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。

	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	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

	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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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

2026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	5,900,000	5,900,000	—
(2) 投資法人債	2,000,000	1,887,600	△112,400
(3) 長期借入金	36,700,000	36,700,000	—
負債計	44,600,000	44,487,600	△112,400
(4) デリバティブ取引	919,283	919,283	—

(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	33,250,000	27,350,000	919,283	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			33,250,000	27,350,000	919,283	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026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	5,900,000	6,050,000	11,250,000	10,050,000	9,350,000	—
合 計	5,900,000	6,050,000	11,250,000	12,050,000	9,350,000	—

(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197,018千円です。

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7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	
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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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57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	
80,675,165	3,589,802	84,264,968	97,384,000

(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（3,970,448千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（619,287千円）及び固定資産除却（125千円）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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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 2025年2月1日 至 2025年7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)	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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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
利害関係人等	NCSアールイー キャピタル株式会 社	不動産関連事業	—	不動産信託受益権 の購入	820,000 (注2)	—	—
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	2,400,000	1年内返済予 定の長期借入 金	400,000
						長期借入金	6,050,000

(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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日)
1口当たり純資産額	107,150円	107,666円
1口当たり当期純利益	2,829円	2,942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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日)
当期純利益（千円）	1,017,033	1,057,668
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）	1,017,033	1,057,668
期中平均投資口数（口）	359,500	359,500

【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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 2025年2月1日 至 2025年7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8月1日 至 2026年1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。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日)
I 当期末処分利益	1,017,248,047円	1,057,891,022円
II 利益超過分配金加算額	120,432,500円	123,668,000円
出資総額控除額	120,432,500円	123,668,000円
III 分配金の額	1,137,458,000円	1,181,317,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,164円)	(3,286円)
うち利益分配金	1,017,025,500円	1,057,649,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,829円)	(2,942円)
うち利益超過分配金	120,432,500円	123,668,000円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(335円)	(344円)
IV 次期繰越利益	222,547円	242,022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。</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は335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3,164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、当期末処分利益の概ね全額となる1,057,649,000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2,942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123,668,000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は344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3,286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金の支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目標として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び貸借市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目標とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
- (注2) 投信協会の規則においては、クローズド・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

2026年3月17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 朗
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8月1日から2026年1月31日までの第22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。

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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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	1,017,919	1,058,559
減価償却費	602,987	619,614
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	63,373	67,989
受取利息	△1,143	△2,013
支払利息	205,518	225,379
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,667	△1,400
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△10,240
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,271	△2,302
営業未払金の増減額 (△は減少)	△44,793	51,261
未払金の増減額 (△は減少)	△8,856	2,069
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△10,665	△5,516
未払費用の増減額 (△は減少)	△382	6,957
前受金の増減額 (△は減少)	1,303	16,013
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,148	5,767
預り金の増減額 (△は減少)	△498	2,473
投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,800	228
信託預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	—	△9,104
その他	449	△851
小計	1,821,700	2,025,927
利息の受取額	1,143	2,013
利息の支払額	△205,521	△222,525
法人税等の支払額	△1,306	△1,388
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,616,016	1,804,026
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	△181,796	△4,229,700
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	190,522
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△3,000
投資有価証券の払戻による収入	2,880	5,085
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	△279,836	△4,037,092
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払戻による収入	—	9,104
短期借入れによる収入	—	1,970,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,170,000
長期借入れによる収入	—	9,350,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,400,000
融資関連費用に係る支出	△1,807	△145,757
分配金の支払額	△1,144,530	△1,137,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,146,338	2,475,770
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	189,841	242,704
現金及び現金同等物の期首残高	2,223,970	2,413,811
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,413,811	※1 2,656,515

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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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り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り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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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 (2025年7月31日現在) (単位:千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2026年1月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 2,343,523	現金及び預金 2,524,496
信託現金及び信託預金 264,904	信託現金及び信託預金 317,530
使途制限付信託預金(注) △194,616	使途制限付信託預金(注) △185,512
現金及び現金同等物 2,413,811	現金及び現金同等物 2,656,515
(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

2026年1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10月31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 暮らしと共に、
as partners &&
株式会社アズパートナーズ

3 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

※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 株式会社
さわやか倶楽部
株式会社さわやか倶楽部

4 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 プラウドライフ
プラウドライフ株式会社

6 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 ライフケアデザイン
ライフケアデザイン株式会社(注)

7 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 SOMPO
SOMPOケア株式会社

5 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ヶ月分を割引（優待割引対象外の施設あり、共有部家賃は割引対象外）

※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ください。詳細はお問い合わせください。

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、予告なく変更又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ケアラヴィール、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 ニチイ 日本生命グループ
株式会社ニチイケアパレス

8 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時土日祝も受付 年末年始を除く)

ご優待内容 株式会社ノアコンツェル
株式会社ノアコンツェル

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** (9時～18時 年末年始を除く)
- 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/>

40年の知見と人材力、先端技術で支える 地域で「選ばれ続ける」 施設運営の秘訣

1983年の創業以来、首都圏・東海・近畿圏で有料老人ホーム108施設を展開するニチイケアパレス。約40年間で培った運営ノウハウと、高い正社員比率に支えられた人材力を強みに、安定的な成長を続けてきた。地域で信頼され続ける理由と、その具体的な取り組みの全貌に迫る。今回はホーム長の土生氏、広報課の舟山氏にお話を伺いました。



株式会社ニチイケアパレス
ニチイホーム 星ヶ丘
ホーム長
土生 一枝

本特集の
ロングバージョンは
こちらから



40年の歩みと、 揺るがぬ理念

「まず御社の概要と、これまでの歩みをお聞かせください。」

舟山 当社は1983年、前身となる介護施設「桜湯園」の開設を出発点に、高齢者の住まいと介護サービスを提供してきました。施設介護40年の実績を活かし、現在は首都圏及び東海・近畿エリアにおいて有料老人ホーム108施設と介護関連事業所29拠点を運営しています。

2024年6月には、当社が属するニチイホールディングスが日本生命グループの一員となりました。日本生命が掲げる「安心の多面体」の一翼を担う存在として、より質の高い介護サービスの実現をめざしています。

「長期にわたり安定した運営を続けられている理由は何でしょうか。」

舟山 根底にあるのは、「お客様の笑顔と幸せの実現をめざす」というサービス理念です。この理念が現場に深く浸透していることが、安定の基盤になっていると考えています。

介護業界では雇用の不安定さが課題とされますが、当社は正社員比率が高

いことが特長です。新卒採用を継続し、現場で経験を積んだ人材がホーム長や管理職へと育つ仕組みを整えてきました。結果として定着率が高まり、理念が世代を超えて受け継がれています。

テクノロジーで進化する 介護サービス

「ニチイホーム 星ヶ丘」の特色について教えてください。

土生 当施設は今年で20年目。地域の皆様にも広く認知され、安定的にご相談をいただいています。居室はおひとり様用とご夫婦用があり、広さは30・40㎡から最大60・80㎡と、一般的な介護施設よりもゆとりのある設計が特長です。全室に浴室・トイレ・ミニキッチンを完備し、ご自宅と変わらない生活環境を保てるのが、当施設の強みのひとつです。

事業承継前は、愛知県内からのご入居が中心でした。それがニチイホームになってからは、大阪や東京など、全国からお越しいただくケースが増えています。

「ICTの活用状況についてお聞かせください。」

土生 全室のマットレスの下に睡眠セ



ンサーを設置しています。睡眠中の呼吸や心拍の状態を測定でき、スタッフはタブレット端末でリアルタイムに状況を共有しています。体調変化の早期把握にもつながり、医療連携や緊急時の対応の面でも役立っています。

また、誤薬防止支援システムも導入しています。薬袋とお客様の二次元コードをスマートフォンで読み取り、一致しない場合はアラートが出る仕組みです。忙しい時間帯でも確実に確認

ができるようになり、安全性の向上と業務効率化の両立につながっています。

地域に根ざし、 選ばれ続ける存在に

「施設の強みや、お客様から喜ばれているポイントは？」

土生 強みは、いい意味で「自由」なところだと思っています。ご入居後も、その方がこれまで大切にしていたことを、できるだけ続けていたきたいのです。たとえば、当施設では毎日16時になると、レストランのピアノを弾かれる方がいらっしゃいます。館内にピアノの音色が響くのも、当施設の日常です。

「スタッフの定着や職場の雰囲気づくりで大切にされていることは何でしょうか？」

土生 当施設はスタッフの定着率が高く、ニチイホームになってからの2年間は退職者がいませんでした。私がかけていたのは、挨拶を欠かさず、スタッフ一人ひとりと向き合うことで、スタッフにとって居心地のいい環境になるように努めています。昨年と今年の新卒採用で4名ずつ入り、現場は若返りました。お客様から見れば孫やひ



孫の世代にあたるスタッフとの交流が、ホーム全体の雰囲気を明るくしています。

「最後に、投資主の皆様へメッセージをお願いします。」

舟山 40年の知見と人材力、そしてニチイグループと日本生命グループの経営基盤。この両輪が当社の安定性を支えています。今後もグループ連携とICT活用を進めながら、ヘルスケア分野にこの期待を寄せてくださる投資主の皆様へ、長期的な安心をお届けできる質の高い介護サービスを追求していきます。