

# 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。



一施設特集

# 株式会社ノアコンツェル

Noah Konzer

第15<sub>期 (2022年7月期)</sub> 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2022年2月1日 至 2022年7月31日





# T 投資法人の概要

# 投資主の皆様へ



監督役員 執行役員 監督役員 藤本 幸彦 藤瀬 裕司 志田 康雄

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び 申し上げます。

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

この度、本投資法人は、第15期(2022年2月1日~ 2022年7月31日)の決算を迎えることができましたので、 ここに、その運用状況についてご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益2.371百万円、営業利益 1.265百万円、経常利益1.101百万円、当期純利益 1,100百万円となりました。その結果、投資口1口当たり 分配金は2022年3月18日に公表した予想を上回る 3.367円(利益超過分配金を含む)となりました。第16 期は、資産の譲渡益が発生すること等により、1口当た り分配金を3.484円と予想しています。

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

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。

我が国における新型コロナウイルス感染拡大は未 だ収束する段階には至らず、依然として予断を許さな い状況にありますが、現時点では本投資法人の業績 に与える影響は殆どありません。

次期以降におきましても、主要スポンサーであるシッ プヘルスケアホールディングス株式会社、NECキャピタ ルソリューション株式会社、株式会社三井住友銀行 が有する「介護・医療 | 「ファンド運営 | 「金融 | の各分 野における専門的な機能やノウハウを積極的に活用 し、運用資産の持続的な成長と優良なオペレーターと の賃料固定・長期の賃貸借契約に基づく安定的な収 益の確保を通じて、投資主価値の最大化を図ってま いります。投資主の皆様におかれましては、引き続きご 支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

# 決算ハイライト

( 第15期 )

〈 **第16期**(予想) 〉 〈 **第17期**(予想) 〉

1口当たり分配金(注1) **》》** 

**3.367**円 3,484円

3.270  $\oplus$ 

営業収益 >>

2,371 百万円 2,621 алн 2,420 алн

営業利益 >>

1,265 百万円 1,429<sub>百万円</sub> 1,252<sub>百万円</sub>

当期純利益 >>

1.100百万円 1,252百万円 1,063百万円

(注1)第15期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金3,059円+--時差異等調整引当額による利益超過分配金1円+ 利益超過分配金(出資の払戻し)307円

第16期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金3,484円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)0円

第17期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2.958円+その他の利益超過分配金(出資の払戻し)312円

(注2) 「第16期(予想)」及び「第17期(予想)」は、2022年9月21日付「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知 らせ | において開示した予想を記載しています。

# ポートフォリオハイライト

保有物件数

取得価格合計

47物件

784億円

### 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
代表者	代表取締役社長 吉岡靖二
資本金	150百万円

宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第96339号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号

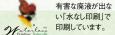


この印刷製品は 環境に配慮した資 材と工場で製造さ れています。











適切に管理された 森林からの用紙を 使用しています。

### / Contents /

投資法人の概要

資産運用報告

貸借対照表

損益計算書

投資主資本等変動計算書

注記表

金銭の分配に係る計算書

会計監査人の監査報告書

⋉ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

投資主優待(P57~59) 〈特集〉HCM安定の秘密

# 社長メッセージ



ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 吉岡 靖二

Q

第15期(2022年7月期)の決算のポイントについて教えてください。

第15期は、期初に上場後3回目となる公募増資を実施し、新たに10物件を114億円で取得しました。この結果、ポートフォリオは47物件、取得価格ベースで784億円に拡大しました。パイプラインも9月末時点で250億円以上に積み上がり、本投資法人が中期的な目標として掲げている資産規模1,000億円達成が視野に入ってきました。

業績面では、新規物件の取得効果で増収・増益となり、1口当たり分配金は3,367円、前期比+123円の増配を 実現しました。1口当たりNAVは127,069円となり、前期末 比+2,255円の上昇となりました。また、当期を通じて投資 口価格は堅調に推移し、上場来の高値を更新しました。

新型コロナウイルス感染症による影響も引き続き限定的です。賃料の減免や支払い猶予はなく、稼働率もほぼ100%を維持しています。

財務面では、新たにソーシャルローン(注) 55億円の借入れを行いました。期末時点の有利子負債残高は386.5億円、LTVは48.1%と0.1ポイント低下しました。また、日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付がA+に格上げとなりました。公募増資を通じた着実な外部成長や安定的な運用実績をご評価いただいたものと考えています。

Q

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れについて教えてください。

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesは国際的な不動産投資指数の一つであり、国内外の多くの機関投資家が不動産投資におけるベンチマークとして採用しています。同指数組入れの要件となっている英文年次報告書を開示したことなどから、本年9

月19日に正式に組み入れられました。本組入れにより、投 資家層の拡大と流動性の向上が一層期待されます。

Q 2022年9月21日発表の資産の 入替えについて教えてください。

9月27日に既存ポートフォリオの中から愛知県小牧市所在の有料老人ホーム「メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧」(以下「ボンセジュール小牧」)を14.5億円で譲渡し、30日に千葉県千葉市所在の有料老人ホーム「ニチイホーム稲毛」を15億円で取得しました。

「ニチイホーム稲毛」は、2022年3月に、業界大手のニチイケアパレスが他のオペレーターから事業譲渡を受けて新たに運営を開始した住宅型有料老人ホームで、ニチイグループの持つトータル介護ネットワークと連携した質の高いオペレーションが期待されています。取得に際してはスポンサーのNECキャピタルによるウェアハウジング機能を活用しました。

一方、「ボンセジュール小牧」は、施設運営そのものは堅調に推移していますが、建物は築後31年が経過し今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されることや、足元の不動産市況を勘案した結果、このタイミングで譲渡して含み益を実現させることが投資主様の利益に資すると判断しました。

本件は本投資法人にとって初めての資産の入替えです。効果としては、入れ替えた物件の築年数が17年若返り、賃貸借契約の残存年数が6年延びるため、ポートフォリオの中長期的な競争力の強化に資すると考えています。また、202百万円の譲渡益が計上される結果、第16期の営業収益・当期純利益は共に過去最高が見込まれます。そのため第16期は出資の払戻しに相当する継続的な利益超過分配は行わない予定ですが、1口当たり分配金は第15期実績対比117円増の3,484円を計画しています。今後も資産規模の持続的成長に注力しつつ、戦略的な資産の入替えも適宜検討してまいります。

(注)資金使途を社会的貢献に配慮した事業への用途に限定したローンです。

# ■ 第16期 (2023年1月期) 取得・譲渡資産の概要

	譲渡資産	取得資産			資産入替の効果		
	ル・リハビリホーム zジュール小牧	ニチイホーム稲毛			築年数		
19	The state of				31.5年 >> 14.6年 (取得資産)		
		EBB			賃貸借契約残存年数		
一			The state of the s		4.6年 ( ) 10.5年 ( ) ( 取得資産 )		
所在地	愛知県小牧市	所在地	千葉県千葉市		譲渡益(注2)		
竣工年月(築年数)	1991年3月(31.5年)	竣工年月(築年数)	2008年2月(14.6年)		202百万円		
譲渡日	2022年9月27日	取得日	2022年9月30日				
譲渡価格	1,450百万円	取得価格	1,508百万円				
鑑定評価額	1,450百万円 (2022年7月31日時点)	鑑定評価額	1,660百万円 (2022年7月31日時点)		・引き続き資産規模の拡大に注力		
譲渡益(注2)	202百万円	鑑定NOI利回り	5.5%		・ポートフォリオの中長期的な競争		
賃貸借契約残存年数	4.6年	賃貸借契約残存年数	10.5年		力強化の観点から必要に応じて 資産の入替えも検討		

- (注1)「築年数」「賃貸借契約残存年数」は2022年9月21日現在を基準日とし、小数第1位未満を切り捨てしています。
- (注2)譲渡価格と譲渡日時点の帳簿価額見込額及び譲渡関連諸費用との差額を譲渡益見込額として記載しています。実際の譲渡益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

株式会社ニチイケアパレス

# 1口当たり分配金の推移

株式会社ベネッセスタイルケア

(1口当たり分配金:円) ■1口当たり分配金(利益超過分配金除く) ■1口当たり利益超過分配金



2 Ⅰ 投資法人の概要

# - ESGへの取組み

### Healthcare & Medical Investment Corporation

# 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

### 〈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方針が掲げられました。

●高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率

定員数 定員数 定員数 定員数(注) 23万人 89万人 **69**万人 149<sub>万人</sub> 2005年 2014年 2018年 2030年 0.9% 2.1% 2.5% 4%

(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。

# スポンサーによる強力なサポート

- ◆ 主要スポンサーの三社が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」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

### 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

### ファンド運営

# NEC NECキャピタルソリューション

- 投資資産の調査・評価に関する アドバイス
- ●ウェアハウジング機能の提供

### 金融

成果指標

# ✓ SMBC 三井住友銀行

- ●ファイナンスに関するアドバイス
- ●ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を 有する顧客の紹介

# 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〉



事業デュー・デリジェンス/モニタリング

●定量面/定性面の評価分析 ●定期的な施設訪問・実査(施設長等との面談)

業歴・業容 財務内容 組織管理体制 コンプライアンス (虐待防止への取組等) 人材確保・育成

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全て固定賃料、平均残存期間は12.8年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

(注)基準日を2022年7月31日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てしています。

# 🌒 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態勢の構築など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様々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)	●省エネルギーとCO₂排出削減	●グリーンリース(神戸学園都市ビル) ●補助金を活用した空調等の高効率化改修工事 (グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル)	7 ************************************
社会 (Social)	<ul> <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と女性の社会進出促進</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・耐震化推進と病院機能転換の促進</li> <li>ワークライフバランス、職員等の健康</li> </ul>	●ソーシャルファイナンス (ソーシャルローン、ソーシャルボンド)での資金調達 ●社会課題の解決に向けた取組み等をまとめたインパクトレポートの発行(毎年12月) ● ICTシステムの導入によるオペレーターの介護業務効率化支援 一介護業務効率化システム「EGAOlink」の導入(アズハイム光が丘、アズハイム文京白山) ●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 ●テレワーク体制の整備(本資産運用会社) ●新型コロナウイルスの感染拡大防止への対応	3 1000000 5 100000000 8 10000000000000000
ガバナンス (Governance)	<ul><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> <li>本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離</li> <li>利益相反を適切に管理するためにウェアハウジングルールを整備</li> <li>本資産運用会社内に「お客さま本位委員会」を設置</li> </ul>	8 max 10 accord

# 🌒 投資法人債 (ソーシャルボンド) による資金調達

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

# 🌒 インパクトレポートの発行

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



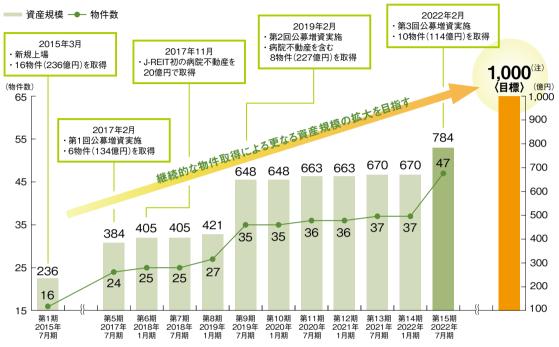




4 I 投資法人の概要

# ▶ 外部成長のロードマップ

■継続的な物件取得を通じて資産規模は784億円に拡大、中期目標の1,000億円達成が視野



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

# 1 パイプライン事例

本投資法人は2022年9月末現在で総額250億円以上のパイプライン(注)を有しています。これからも強力なスポンサーサポートを活用してパイプラインの拡充に努め、ポートフォリオの持続的な成長を目指します。



(注)本投資法人は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設を売却しようとする場合には、その取得について優先交渉権を有していますが、本投資法人が取得を決定しているものではなく、また今後取得することを保証するものでもありません。上記の物件は、スポンサー又はスポンサー等が組成したSPCが保有するヘルスケア施設の一例です。

# - 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。
- ■借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により、財務の安定化を図ります。
- ■LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途に運営します。

### 財務ハイライト (2022年7月31日現在)

有利子負債総額	平均残存年数	固定金利比率	<b>LTV</b> (総資産ベース)	平均金利
386.5億円	<b>2.6</b> 年	94.8%	48.1%	0.56%

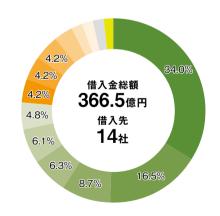
### 返済期限の分散状況 (2022年7月31日現在)



# LTVと有利子負債総額の推移 (2022年7月31日現在)



# 借入先の分散状況 (2022年7月31日現在)



	金額(億円)	比率(%)
■ 三井住友銀行	124.5	34.0
■ 三井住友信託銀行	60.5	16.5
■ りそな銀行	32.0	8.7
■ 日本生命保険	23.0	6.3
■ 信金中央金庫	22.5	6.1
■ 西日本シティ銀行	17.5	4.8
■ 第一生命保険	15.5	4.2
■ 広島銀行	15.5	4.2
■ 福岡銀行	15.5	4.2
- 七十七銀行	12.5	3.4
三十三銀行	7.5	2.0
■ 群馬銀行	7.5	2.0
■ 横浜銀行	7.5	2.0
■ 東日本銀行	5.0	1.4
合計	366.5	100.0

# 格付情報(2022年7月31日現在)

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

6 I 投資法人の概要

# ■ ポートフォリオ構築方針

### 地域組入比率

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

### ヘルスケア施設・その他の組入比率

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

# 主要データ

平均鑑定NOI 取得価格合計 保有物件数 鑑定評価額合計 (注1) 利回り

**47**物件

784億円

863億円

5.5%

平均築年数 (注1)

賃貸借契約平均 残存年数 (注1)

固定賃料比率

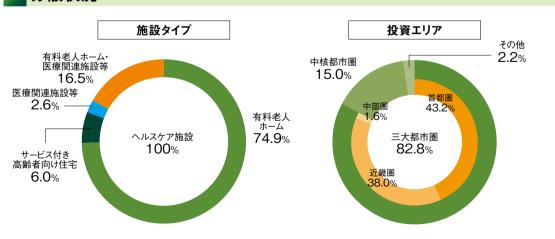
稼働率

16.9年

12.8<sub>年</sub>

100%

# 分散状況 (注2)



- (注1) 「鑑定評価額合計」は、2022年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は 2022年7月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てしています。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。

# ▶資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期別		自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
営業収益	(百万円)	2.023	2.058	2.073	2,080	2,371
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2.023	2.058	2.073	2.080	2.371
営業費用	(百万円)	951	990	994	1,007	1,105
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	652	678	690	701	784
営業利益	(百万円)	1,072	1,067	1,078	1,072	1,265
経常利益	(百万円)	918	910	922	913	1,101
当期純利益	(百万円)	917	910	921	913	1,100
総資産額	(百万円)	68,854	68,773	68,883	68,778	80,357
(対前期比)	(%)	0.9	△0.1	0.2	△0.2	16.8
純資産額	(百万円)	33,112	33,000	32,964	32,867	38,800
(対前期比)	(%)	△0.4	△0.3	△0.1	△0.3	18.1
有利子負債額	(百万円)	33,150	33,150	33,150	33,150	38,650
出資総額 (純額) (注4)	(百万円)	32,242	32,152	32,058	31,964	37,711
発行済投資口の総口数	(口)	311,001	311,001	311,001	311,001	359,500
1口当たり純資産額 (基準価額)	(円)	106,472	106,111	105,995	105,681	107,930
分配金総額	(百万円)	1,007	1,003	1,015	1,008	1,210
1口当たり分配金	(円)	3,240	3,226	3,266	3,244	3,367
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,928	2,880	2,962	2,936	3,059
うち1口当たり一時差異等調整引当額	(円)	23	46	_	_	1
うち1口当たりその他の利益超過分配金	(円)	289	300	304	308	307
総資産経常利益率 (注5)	(%)	1.3	1.3	1.3	1.3	1.5
(年換算值)	(%)	2.7	2.6	2.7	2.6	3.0
自己資本利益率 (注5)	(%)	2.8	2.8	2.8	2.8	3.1
(年換算值)	(%)	5.5	5.5	5.6	5.5	6.2
期末自己資本比率 (注5)	(%)	48.1	48.0	47.9	47.8	48.3
(対前期増減)		△0.6	△0.1	△0.1	△0.1	0.5
配当性向 (注5)	(%)	99.2	98.4	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					1	
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	36	36	37	37	47
減価償却費	(百万円)	451	467	474	479	552
資本的支出額(注6)	(百万円)	82	194	167	128	111
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)		1,822	1,847	1,855	1,858	2,138
FFO(Funds from Operation) (注5)	(百万円)	1,369	1,377	1,395	1,392	1,652
1口当たりFFO <sup>(注5)</sup>	(円)	4,401	4,430	4,486	4,478	4,596
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注5)	(%)	48.1	48.2	48.1	48.2	48.1

(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1) 外収支払のと高米利用は、毎十七万1日かりの日本に及びの月日かり五十万3日はよくの日の月月間とす。 (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。 (注3) 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4) 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5) 以下の算定式により算出しています。

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

(注6) 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)

2022年7月期(2022年2月1日~2022年7月31日)(以下「第15期|又は「当期|といいます。)におい ては、公募増資等(48.499口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。)を実 施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は359,500口となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

### a. 投資環境

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

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

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

### b. 運用実績

本投資法人は当期において、2022年2月1日に取得価格合計6,248百万円にて6物件(SOMPOケア ラヴ ィーレ神戸伊川谷、SOMPOケア そんぽの家 狭山、ロイヤル川口、ノアガーデン レジェンド、ノアガーデ ン エル・グレイス及びノアガーデン カーサ・リッツ) を取得し、2022年3月30日に取得価格合計5,194百万 円にて4物件(ノアガーデン シーズンベル、ハートランド川口明生苑、グランダ南浦和及びまどか南浦和)を 取得しました。

その結果、当期末現在の保有物件は47物件、総賃貸可能面積219.804.68㎡、稼働率99.9%となっていま

我が国の経済については、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大を受け、依然として厳しい 状況が続くものと予想されます。不動産市場についても、特に商業施設・ホテルを中心に不透明感が続いてい る状況にありますが、本投資法人は保有するヘルスケア施設のオペレーターとの間で原則として賃料固定・長 期の賃貸借契約を締結しており、当期末時点で新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による業績への悪影 響はなく、また、テナントとの賃貸借契約の賃料減免及び支払猶予は発生していません。しかしながら、新型 コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大は予断を許さない状況であり、今後については引き続き状況 を注視する必要があります。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021 年12月に「サステナビリティ推進体制規程 | を制定するとともにESG委員会を設置しました。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。

当期におきましては、上記10物件の取得に伴い2022年2月1日を払込期日とした公募による新投資口の発行 (46.190口) を実施し、2022年3月1日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(2.309口) を 実施しました。

また、上記10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2022年3月30日付で5,500百万 円の借入れを行いました。

当期末時点での出資総額(純額)(注)は37,711百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負 債は総額38,650百万円です。

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

当期末時点で、総資産のうち有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。)は48.1%となってい ます。

なお、2022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2,371百万円、営業利益は1,265百万円、経常利益は 1,101百万円、当期純利益は1,100百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定め る利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金 額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定め る利益の金額のうち、発行済投資口の総口数359.500口の整数倍の最大値となる1.099.710.500円を利益分配 金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3.059円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従 い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配 金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過 分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額0.4百万円の純資産控除項目が 発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を359,500円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分 配金(一時差異等調整引当額に係るもの)は1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110.366.500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307円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3.367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、計算期間の末日に計上する 減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

### 3. 増資等の状況

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

						•		
年 月 日	摘要	発行済投資口の 総口数 (口)		出資 (百 <i>7</i>		出資総額(純額) (百万円)(注1)		備考
		増減	残 高	増減	残 高	増減	残 高	
2019年 2月 1日	公募増資	112,280	305,387	12,076	31,876	12,076	31,876	(注2)
2019年 2月27日	第三者割当増資	5,614	311,001	603	32,480	603	32,480	(注3)
2019年 4月19日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	_	32,480	△62	32,417	(注4)
2019年10月18日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	1	32,480	△87	32,330	(注5)
2020年 4月21日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	_	32,480	△88	32,242	(注6)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	1	32,480	△89	32,152	(注7)
2021年 4月21日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	_	32,480	△93	32,058	(注8)
2021年10月21日	利益を超える 金銭の分配	_	311,001	_	32,480	△94	31,964	(注9)
2022年 2月 1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注10)
2022年 3月 1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注11)
2022年 4月21日	利益を超える 金銭の分配	_	359,500	_	38,323	△95	37,711	(注12)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変 動は考慮していません。
- (注2) 1口当たり発行価格111,442円(発行価額107,555円)にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価額107,555円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注4) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において第8期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり326円の利益を超える金銭の分 配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月19日よりその支払を開始しました。
- (注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において第9期 (2019年7月期) に係る金銭の分配として、1口当たり280円の利益を超える金銭の分 配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月18日よりその支払を開始しました。
- (注6) 2020年3月17日開催の本投資法人役員会において第10期 (2020年1月期) に係る金銭の分配として、1口当たり285円の利益を超える金銭の (全位) 2020年3月17日開催の本投資点人に展示していて第10回(2020年7月期)に係る金銭の分配として、1回当に2020年3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回当たり289円の利益を超える金銭の(注7) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において第11期(2020年7月期)に係る金銭の分配として、1回当たり289円の利益を超える金銭の
- (注1) 2020年9月13日開催の本投資広人民員云について第11期(2020年7月期)に係る金銭の万能として、1コニアノ209日の利益を超える金銭の分配 (技法と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りました。 (注8) 2021年3月16日開催の本投資法人役員会において第12期(2021年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり300円の利益を超える金銭の
- 分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。
- (注9) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において第13期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり304円の利益を超える金銭の 分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注10)1口当たり発行価格124,764円(発行価額120,477円)にて、公募により新投資口を発行しました。 (注11)1口当たり発行価額120,477円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

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

### 【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。

			第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期	別	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	
	最	高	138,200円	135,800円	158,200円	162,600円	176,400円
	最	低	80,000円	113,400円	130,600円	131,000円	134,700円

### 4. 分配金等の実績

分配金につきましては、本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数359,500口の整数倍の最大値となる1,099,710,500円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,059円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額0.4百万円の純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を359,500円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの)は1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110,366,500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307円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,367円となりました。

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期別		自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日
当期未処分利益総額	(千円)	958,141	957,584	983,103	929,041	1,111,161
利益留保額	(千円)	47,530	61,901	15,971	11,027	11,451
金銭の分配金総額	(千円)	1,007,643	1,003,289	1,015,729	1,008,887	1,210,436
(1口当たり分配金)	(円)	(3,240)	(3,226)	(3,266)	(3,244)	(3,367)
うち利益分配金総額	(千円)	910,610	895,682	921,184	913,098	1,099,710
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,928)	(2,880)	(2,962)	(2,936)	(3,059)
うち出資払戻総額	(千円)	97,032	107,606	94,544	95,788	110,726
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(312)	(346)	(304)	(308)	(308)
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)	7,153	14,306	_	_	359
(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)	i (円)	(23)	(46)	(-)	(-)	(1)
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)	89,879	93,300	94,544	95,788	110,366
(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)	(289)	(300)	(304)	(308)	(307)

- (注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
- (注2) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

### 5. 今後の運用方針

### (1) 投資環境

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

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

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

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

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

なお、2021年度は3年に1度の介護報酬改定年度であり、新型コロナウイルス感染症発生後初の介護報酬改 定の実施となりました。

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

我が国では、地域包括ケアシステムのもと、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される枠組み」の構築が推進されています。

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

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

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

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

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

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

一方、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大による経済の悪化が懸念されていますが、本投資法人が保有するヘルスケア施設は、原則として、賃料固定・長期の賃貸借契約を締結している上、継続的にオペレーターの運営状況や財務状況をモニタリングしており、直ちに本投資法人の収益に影響を及ぼすことはないと考えています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大は予断を許さない状況であり、今後についても状況を注視していく必要があります。

- (注1) 厚生労働省公表の在宅医療・介護推進プロジェクトチームによる「在宅医療・介護の推進について」に記載の「医療・介護機能の再編(将来像)」 において、医療・介護機能の再編(将来像)として「患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療機関間、医療と介護の間の連携強化を 通じて、より効果的・効率的な医療・介護サービス提供体制を構築します。」とされています。
- (注2) 厚生労働省の「社会福祉施設等の耐震化状況」(2017年12月25日公表) によれば、有料老人ホームの耐震化率は96.3%と公表されています。

- (注3) 厚生労働省の「病院の耐震改修状況調査の結果」(2022年8月26日公表)によれば、病院の耐震化率は78.7%であり、このうち地震発生時の医療拠点となる災害拠点病院及び救命救急センターの耐震化率は94.6%と公表されています。なお、このような厚生労働省の調査において、1981年以前(昭和55年改正建築基準法施行前)に建築された建物で耐震診断していない建物がある病院は、耐震性が不明な病院として耐震化の算定がなされています。
- (注4)「複合開発」とは、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等が合築されたヘルスケア施設等、複数の機能・用途を有する不動産を開発することを 意味します。
- (注5) KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値に基づいて記載しています。

### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記投資環境認識のもと、本投資法人は、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行います。

### a. 既存物件の管理運用方針

ヘルスケア施設は、立地や建物の仕様だけでなく、オペレーターの事業運営能力及び経営の安定性が不動産としての価値に大きな影響を及ぼすという物件特性を有しています。また、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際には、原則、ヘルスケア施設を運営するオペレーターとの間で、賃料固定・長期の賃貸借契約を締結し中長期的に安定した収益を確保することを目指しています。

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保を担保するために、不動産デュー・デリジェンスと合わせて オペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、 また取得後も継続的なモニタリングを実施していきます。

### b. 新規物件取得方針

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー等との間で締結したサポート契約に基づき、スポンサー等が有する専門性や顧客基盤を含む総合力、また、サポート契約に規定された優先交渉権を活用することが期待できます。

また、本資産運用会社は、機動的な物件取得を目的として、スポンサー等に対して、本投資法人への譲渡を 前提とした一時的な物件保有(ウェアハウジング)を依頼することができます。

本投資法人は、このようにスポンサー等が有する多様なネットワークやウェアハウジング機能を最大限活用 して、資産規模の持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

### c. 財務方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の最大化を図るため、安定した財務基盤の構築を行うべく、金融市場の動向を踏まえつつ資金調達を行います。

エクイティ・ファイナンスについては、本投資法人の長期的かつ安定的な成長を念頭に、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサー等のウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案し機動的に行います。

デット・ファイナンスについては、返済時期の分散化や、LTVの上限を65%(但し、一時的に65%を超えることがあります。)とすることで、安定的かつ柔軟なレバレッジ・コントロールを行います。また、スポンサーの1社である株式会社三井住友銀行と本資産運用会社の間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、同行よりファイナンスに関するアドバイスを受けながら、安定的なバンクフォーメーションを構築していきます。

### 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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
אָל אָל אָל		(2020年7月31日)	(2021年1月31日)	(2021年7月31日)	(2022年1月31日)	(2022年7月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	311,001	311,001	311,001	311,001	359,500
出資総額 (純額)(注)	(百万円)	32,242	32,152	32,058	31,964	37,711
投資主数	(名)	15,783	15,560	15,612	15,490	15,308

<sup>(</sup>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

2022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)	100,115	27.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,742	18.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,867	4.14
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) REFIDELITY FUNDS	8,587	2.39
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,137	1.99
JPモルガン証券株式会社	4,493	1.25
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.11
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.11
株式会社三井住友銀行	4,000	1.11
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLI ENT ACCTS M I LM FE	3,314	0.92
合 計	215,255	59.88

### 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)	藤瀨 裕司	島田法律事務所 弁護士	1,800		
 監督役員	志田 康雄	志田 康雄 ブレークモア法律事務所 パートナー			
(注1) (注2)	藤本 幸彦	隼あすか法律事務所 顧問	3,000		
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	_	14,000		

<sup>(</sup>注1) 当期において支給した額を記載しています。

### (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>注3) 会計監査人については、当期の監査に係る報酬11,000千円及びコンフォート・レター作成報酬3,000千円の合計額を記載しています。

### 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
	(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。
全ての執行役員及び監督役員	(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。
	(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 故意又は重過失に起因して生じた損害は填補されない等の免責事由が定められています。

# 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022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、機関運営事務、会計事務等、 投資法人債事務)	三井住友信託銀行株式会社

# ▶投資法人の運用資産の状況

### 1. 投資法人の資産の構成

II BRANTREVIEW								
				前	期	当	期	
資産の	用途		地域	(2022年	1月31日)	(2022年7月31日)		
種類				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)	
			三大都市圏(注3)	41,800	60.8	48,940	60.9	
		有料老人ホーム	中核都市圏(注4)	5,011	7.3	8,011	10.0	
			その他(注5)	1,688	2.5	1,668	2.1	
			三大都市圏(注3)	3,027	4.4	2,993	3.7	
	高齢者向け施設・住宅	サービス付き 高齢者向け住宅	中核都市圏(注4)			1,715	2.1	
			その他(注5)	_	_	_	_	
		認知症高齢者グループホーム		_				
		その他高齢者向け施設・住宅		_		_		
		小計		51,528	74.9	63,329	78.8	
不動産信託受益権		•	三大都市圏(注3)	_	_	_	_	
	医療関連施設等		中核都市圏(注4)	2,085	3.0	2,084	2.6	
			その他(注5)	_	_	_	_	
			小 計	2,085	3.0	2,084	2.6	
			三大都市圏(注3)	12,906	18.8	12,858	16.0	
	<b>怎么₩</b> ■	有料老人ホー	中核都市圏(注4)	_	-	_	-	
	複合施設	ム・医療関連施 設等	その他(注5)	_	_	_	_	
			小 計	12,906	18.8	12,858	16.0	
	その他			_	_	_	_	
		合 計		66,520	96.7	78,272	97.4	
預金・その	の他の資産			2,257	3.3	2,085	2.6	
資産総額				68,778	100.0	80,357	100.0	

- (注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。 (注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。 (注3) 「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)及び中部圏(愛知県)をいいます。 (注4) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市をいいます。地方中核市とは、人口20万人以上の市をいいます。 (注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

### 2. 主要な保有資産

2022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)	12,858	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)	4,151	8,356.85	8,356.85	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
神戸学園都市ビル (はぴね神戸学園都市) (信託受益権)	4,140	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)	3,347	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)	2,957	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)	2,293	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)	2,105	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)	2,084	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)	2,078	3,885.90	3,885.90	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
アクアマリーン西宮浜 (信託受益権)	1,895	5,274.54	5,274.54	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
合 計	37,913	91,054.80	91,054.80	100.0	47.7	_

- (注1) 「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注2) 「賃貸百積」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、2022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

2022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。

	个12.5.6.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7.7	1,705<	1 17 2 13 7 1		
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	1,895	2,100
ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋 一丁目37番3号	不動産信託 受益権	2,342.17	807	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	706	818
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	568	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	688	850
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山 三丁目1番地	不動産信託 受益権	8,858.49	1,217	1,450
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	1,402	1,560
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	1,400	1,750
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	3,347	4,050
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	2,957	3,400
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	1,325	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	1,220	1,450
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	358	391
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	1,842	2,050
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	812	886
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	492	557
神戸学園都市ビル (はぴね神戸学園都市)	兵庫県神戸市西区学園西町 一丁目1番地2	不動産信託 受益権	12,636.48	4,140	4,540
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	4,151	4,500
はぴね神戸魚崎弐番館	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	912	995
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	1,032	1,060
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	2,293	2,500
愛広苑壱番館ビル (愛広苑壱番館)	新潟県新潟市中央区田町 一丁目3239番地1	不動産信託 受益権	4,311.20	764	860
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	1,079	1,240
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	656	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	1,706	1,810
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	2,105	2,400
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	395	383

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)
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	897	946
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	1,646	1,700
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	1,310	1,430
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	1,848	2,040
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	1,474	1,620
ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市西恋ヶ窪二 丁目11番22号	不動産信託 受益権	1,559.99	753	760
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	1,361	1,300
SOMPOケア そんぽの家 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	660	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	1,321	1,310
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	918	910
ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市清田区美しが 丘2条10丁目4番1号	不動産信託 受益権	2,075.25	664	660
ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市豊平区福住1 条5丁目3番1号	不動産信託 受益権	4,602.26	1,472	1,520
ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市上青木三丁目 10番17号	不動産信託 受益権	3,885.90	2,078	2,180
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	1,073	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	859	883
SOMPOケア そんぽの家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	1,837	2,250
SOMPOケア そんぽの家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	1,155	1,390
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	1,715	1,730
新潟リハビリテーション病院 	新潟県新潟市北区木崎761 番地(注4)	不動産信託 受益権	13,476.55	2,084	2,300
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市新千里東町一 丁目4番3号	不動産信託 受益権	24,813.85	12,858	14,200
	음 計		219,804.68	78,272	86,364

### 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。

本投資法人が採有する个甊	座寺の貞貞	<u> </u>						
	前期 (20	21年8月1日	~2022年	1月31日)	当期 (20	22年2月1日	~2022年	7月31日)
不動産等の名称	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)
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	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 ラヴィーレ町田小野路	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 ラヴィーレあざみ野	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか立花館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか和布刈館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか田川館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グッドタイムホーム不動前	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール四つ木	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
メディカルホーム ボンセジュール伊丹	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
神戸学園都市ビル (はぴね神戸学園都市)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グリーンライフ守口	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はぴね神戸魚崎弐番館	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)
愛広苑壱番館ビル	4	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3	95.7	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 ラヴィーレ浜川崎	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)

<sup>(</sup>注1) 「期末帳簿価額」は、2022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、2022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。

	前期 (20	21年8月1日	~2022年 <sup>·</sup>	1月31日)	当期 (20	22年2月1日	~2022年7	7月31日)
不動産等の名称	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 (%)
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)
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)
SOMPOケア そんぽの家 狭山	_	_	_	_	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)
ノアガーデン レジェンド	_	_	_	_	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)
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)
ハートランド川口明生苑	_	_	_	_	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グランダ南浦和	_	_	_	_	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)
SOMPOケア そんぽの家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 そんぽの家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)
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	47	100.0	2,069	100.0	56	99.9	2,360	100.0

<sup>(</sup>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。

### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022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)
— <i>"</i>	- ~		うち1年超	(注2)(注3)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	31,800,000	23,800,000	△1,049
合	計	31,800,000	23,800,000	△1,049

### 5. その他資産の状況 |

2022年7月31日現在、前記「3.不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資 産の組入はありません。

### 6. 国及び地域毎の資産保有状況 ┡

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

# ト 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2022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	目的	期間		工事予定金額 (千円)		
(所 在)	עם 🗀	新 <u></u> 則	総額	当期支払額	既支払総額	
新潟リハビリテーション病院 (新潟県新潟市)	南棟防水・外壁改修	自 2022年10月 至 2022年12月	50,250	_	_	
アズハイム光が丘 (東京都練馬区)	共用部空調更新	自 2022年11月 至 2022年12月	21,000	_		
グリーンライフ守口 (大阪府守口市)	館内照明LED化工事	自 2022年 9月 至 2023年 1月	20,000	_	_	
さわやか田川館 (福岡県田川市)	屋上防水改修	自 2022年11月 至 2022年12月	7,000	_	_	
さわやか田川館 (福岡県田川市)	浴室内・脱衣所床・天井 更新	自 2022年11月 至 2022年12月	4,000			

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2022年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等 の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は111,185千円であり、当期費用に区分された 修繕費25,845千円と合わせ、合計137,031千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所 在)	目的	期間	工事金額 (千円)
グリーンライフ守口 (大阪府守口市)	3~8階共用部床改修	自 2022年 4月 至 2022年 5月	15,048
新潟リハビリテーション病院 (新潟県新潟市)	機械室・危険物棟外壁補修	自 2022年 3月 至 2022年 6月	14,800
グリーンライフ守口 (大阪府守口市)	5~8階居室空調74台更新	自 2021年12月 至 2022年 3月	13,310
その他の不動産等	_	_	68,027
	슴 計		111,185

### 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。

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

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

# 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

	前期			
項 目 	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		
資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	200,330	203,435		
資産保管手数料	3,430	3,864		
一般事務委託手数料	21,551	23,404		
_役員報酬	4,800	4,800		
公租公課	28,457	30,628		
その他営業費用	48,051	55,379		
合 計	306,622	321,513		

<sup>(</sup>注) 「資産運用報酬」は、上記とは別に、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が当期に66,960千円発生しています。

### 2. 借入状況 —

2022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	2022年 3月30日	_	2,000	0.32%	2023年 3月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社七十七銀行	2018年 3月20日	4,000	4,000	0.58% (注2)	2023年 1月31日	期限一括		
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 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行	2019年 2月1日	4,000	4,000	0.42% <sub>(注2)</sub>	2023年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	日本生命保険相互会社 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行	2020年 1月31日	1,250	1,250	0.43%	2023年 1月31日	期限一括		

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 <sup>(注1)</sup>	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月3日	1,000	1,000	0.89% <sup>(注2)</sup>	2024年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社七十七銀行	2019年 2月1日	5,750	5,750	0.54% <sup>(注2)</sup>	2024年 1月31日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社モ十三銀行 株式会社東日本銀行	2020年 1月31日	4,450	4,450	0.54% <sup>(注2)</sup>	2025年 1月31日	期限一括		
	日本生命保険相互会社	2021年 1月29日	500	500	0.35%	2024年 1月31日	期限一括		
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行 株式会社横浜銀行	2021年 1月29日	3,200	3,200	0.49% <sub>(注2)</sub>	2026年 1月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社	2022年 1月31日	1,100	1,100	0.39%	2025年 1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社の名本 第一生命保険株式会社 株式会社社の出版 第一生命保険 株式会社 株式会社社の 株式会社社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会	2022年 1月31日	5,900	5,900	0.61% (≩2)	2027年1月29日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行三井住友信託銀行株式会社	2022年 3月30日	_	700	0.54% (注2)	2026年 1月30日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 株式会社り名を銀行 信金中央金庫 株式会社個銀行 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社哲馬銀行 株式会社構浜銀行	2022年3月30日	-	2,800	0.82% <sup>(注2)</sup>	2028年 1月31日	期限一括		
	合 計		31,150	36,650					

<sup>(</sup>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

2022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)
		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 ├

	> </th <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th>					
	取得			譲渡		
不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
S O M P O ケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	2022年2月 1日	1,288	_	_	_	_
SOMPOケア _そんぽの家 狭山	2022年2月 1日	600	_	_	_	
ロイヤル川口	2022年2月 1日	1,260	_	_	-	_
ノアガーデン レジェンド	2022年2月 1日	859	_	_	_	_
ノアガーデン エル・グレイス	2022年2月 1日	622	_	_	_	_
ノアガーデン シーズンベル	2022年3月30日	1,350	_	_		_
ハートランド 川口明生苑	2022年3月30日	2,000	_	_	_	_
グランダ南浦和	2022年3月30日	1,022	_	_	_	_
まどか南浦和	2022年3月30日	822	_	_	_	_
ノアガーデン カーサ・リッツ	2022年2月 1日	1,619	_	_	_	_
合計	_	11,442	_	_	_	_

<sup>(</sup>注) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税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1) (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
不動産信託 受益権	近畿圏	取得	S O M P O ケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	2022年 2月1日	1,288	1,300	株式会社 立地評価研究所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	近畿圏	取得	S O M P O ケア そんぽの家 狭山	2022年 2月1日	600	646	株式会社 立地評価研究所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	首都圏	取得	ロイヤル川口	2022年 2月1日	1,260	1,310	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン レジェンド	2022年 2月1日	859	910	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン エル・グレイス	2022年 2月1日	622	660	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン シーズンベル	2022年 3月30日	1,350	1,520	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	首都圏	取得	ハートランド 川口明生苑	2022年 3月30日	2,000	2,110	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	首都圏	取得	グランダ南浦和	2022年 3月30日	1,022	1,100	株式会社 立地評価研究所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	首都圏	取得	まどか南浦和	2022年 3月30日	822	883	株式会社 立地評価研究所	2021年 11月30日
不動産信託 受益権	中核 都市圏	取得	ノアガーデン カーサ・リッツ	2022年 2月1日	1,619	1,730	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 11月30日
		合計			11,442	12,169	_	_

- (注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。
- (注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定評価機関が「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動 産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

### (2) その他

①調査を行った者の氏名又は名称

PwCあらた有限責任監査法人

②調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2022年2月1日から2022年7月31日までの間で金利スワップ取引2件でした。この金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、PwCあらた有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

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

26 II 資産運用報告

### 4. 利害関係人等(注1)との取引状況

### (1) 利害関係人等との売買取引状況

	売買金額等(注2)(注3)								
区分	買付額等		一 一 売付額等						
総額	11,442百万円		—百万円						
利害関係人等との取引状況の内訳									
NECキャピタル ソリューション株式会社	1,844百万円	(16.12%)	—百万円	(—%)					
銀泉株式会社	1,260百万円	(11.01%)	—百万円	(—%)					
神戸土地建物株式会社	1,288百万円	(11.26%)	一百万円	(—%)					
合同会社MYGK4号	2,000百万円	(17.48%)	一百万円	(—%)					
合同会社 ノアガーデン美しが丘	3,100百万円	(27.09%)	—百万円	(—%)					
<u></u>	9,492百万円	(82.96%)	—百万円	(—%)					

### (2) 支払手数料等の金額

	支払手数料等総額	利害関係人等との取	双引内訳	総額に対する割合
区分	(A) (千円)	支 払 先	支払金額 (B) (千円)	B/A(%) <sup>(注4)</sup>
支払利息 (注5)	93,992	株式会社三井住友銀行	29,912	31.82
融資関連費用 (注6)	57,979	株式会社三井住友銀行	39,797	68.64

- (注1) 利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等(投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係 る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます。)を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者 (利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。但し、本資産運用会社を除きます。) との取引を加えています。
- (注2) 売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書等に記載された金額) を記載しています。
- (注3) ( )内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注4) それぞれの総額に対する比率 (%) を小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 支払金額(B)には、支払済み利息の他、未払利息も含む当期の費用を記載しています。
- (注6) 支払金額 (8) には、第7期に支払った60.414千円、第9期に支払った118.100千円、第10期に支払った58.200千円、第12期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第12期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第12期に支払った39.200千円、第10期に支払った39.200千円、第10期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第12期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った39.200千円、第10期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った39.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10期に支払った58.200千円、第10円に対して58.200千円に対して58.200千円に対しで58.200千円に対して58.200千円に対して58.200千円に対しで58 円、第13期に支払った2,000千円、第14期に支払った70,160千円及び第15期に支払った54,170千円のうち、控除対象外消費税相当額を除いた当期 の費用を記載しています。

### 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「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査 対象ではありません。

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

2. 減価償却額の算定方法の変更 -

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

# その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

2. お知らせ -

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)

		(単位:十円
	前期 (ご参考) (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
資産の部	( )	
流動資産		
現金及び預金	1,689,721	1,311,232
信託現金及び信託預金	181,881	297,360
営業未収入金	2,081	23,745
前払費用	125,455	121,812
未収消費税等	_	41,022
デリバティブ債権	2,778	910
その他	_	1,406
流動資産合計	2,001,918	1,797,490
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	<b>%</b> 1 33,351,590	<b>%</b> 1 39,663,574
減価償却累計額	△4,617,889	△5,138,841
信託建物(純額)	28,733,700	34,524,732
信託構築物	96,187	129,916
減価償却累計額	△14,208	△16,503
信託構築物(純額)	81,978	113,413
信託機械及び装置	19,499	19,961
減価償却累計額	△7,049	△8,027
信託機械及び装置(純額)	12,450	11,933
信託工具、器具及び備品	297,717	350,622
減価償却累計額	△88,209	△115,778
信託工具、器具及び備品(純額)	209,508	234,844
信託土地	37,482,822	43,387,881
信託建設仮勘定	5,113	_
有形固定資産合計	66,525,573	78,272,804
無形固定資産		
ソフトウェア	198	3,097
無形固定資産合計	198	3,097
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	193,588	194,794
デリバティブ債権	30,514	35,304
繰延税金資産	12	14
投資その他の資産合計	234,115	240,114
固定資産合計	66,759,887	78,516,016
繰延資産		
投資口交付費	_	28,713
投資法人債発行費	16,652	15,611
繰延資産合計	16,652	44,324
資産合計	68,778,458	80,357,832
	33,773,430	55,557,552

(単位:千円)

		(単位:十)
	前期 (ご参考) (2022年1月31日)	当 期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	62,190	82,367
短期借入金	_	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,250,000	9,250,000
未払金	104,024	34,971
未払費用	240,609	247,646
未払法人税等	866	913
未払消費税等	17,631	5,456
前受金	338,838	398,493
預り金	795	126
デリバティブ債務	1,705	895
	10,016,661	12,020,870
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	21,900,000	25,400,000
預り敷金及び保証金	1,865,509	1,921,309
信託預り敷金及び保証金	86,766	167,616
繰延税金負債	10,473	11,393
デリバティブ債務	31,997	35,216
その他	<del>-</del>	521
固定負債合計	25,894,748	29,536,057
	35,911,409	41,556,928
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,480,785	38,323,799
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	<b>%</b> 3 △15,501	<b>※</b> 3 △10,586
その他の出資総額控除額	△516,392	△612,180
出資総額控除額合計 出資総額控除額合計	△531,894	△622,767
出資総額(純額)	31,948,891	37,701,032
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	929,041	1,111,161
無余金合計 剰余金合計	929,041	1,111,161
投資主資本合計	32,877,933	38,812,194
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,884	△11,290
	△10,884	△11,290
純資産合計	<b>*</b> 2 32,867,048	<b>%</b> 2 38,800,904
	68,778,458	80,357,832

30 Ⅲ 貸借対照表

# Ⅳ 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (ご参考) 当期 (自 2021年 8 月 1 日 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 1 月31日) 至 2022年 7 月31日	
営業収益		
賃貸事業収入	<b>%</b> 1 2,069,514	<b>%</b> 1 2,360,228
その他賃貸事業収入	<b>%</b> 1 10,921	<b>%</b> 1 10,928
営業収益合計	2,080,436	2,371,156
営業費用		
賃貸事業費用	<b>%</b> 1 701,277	<b>%</b> 1 784,089
資産運用報酬	200,330	203,435
資産保管手数料	3,430	3,864
一般事務委託手数料	21,551	23,404
役員報酬	4,800	4,800
公租公課	28,457	30,628
その他営業費用	48,051	55,379
営業費用合計	1,007,899	1,105,602
営業利益	1,072,537	1,265,553
営業外収益		
受取利息	6	7
受取保険金	_	1,566
未払分配金戻入	463	474
営業外収益合計	469	2,048
営業外費用		
支払利息	88,014	93,992
投資法人債利息	7,800	7,800
投資口交付費償却	6,424	5,742
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	55,789	57,979
営業外費用合計	159,068	166,555
経常利益	913,938	1,101,046
税引前当期純利益	913,938	1,101,046
法人税、住民税及び事業税	867	914
法人税等調整額	1	△2
法人税等合計	868	911
当期純利益	913,069	1,100,134
前期繰越利益	15,971	11,027
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	929,041	1,111,161

# V 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位:千円)

					(
	投資主資本				
		Ė	出資総額控除額	Ę	
	出資総額	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	出資総額 (純額)
当期首残高	32,480,785	△61,448	△421,848	△483,296	31,997,489
当期変動額					
剰余金の 配当					
一時差異等 調整引当額 の戻入		45,946		45,946	45,946
その他の利 益超過分配			△94,544	△94,544	△94,544
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	_	45,946	△94,544	△48,597	△48,597
当期末残高	%1 32,480,785	△15,501	△516,392	△531,894	31,948,891

						(単位:千円)
	投資主資本		評価・換算差額等			
	剰須	全				
	当期未処分 利益又は 当期未処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計
当期首残高	983,103	983,103	32,980,592	△15,799	△15,799	32,964,792
当期変動額						
剰余金の 配当	△921,184	△921,184	△921,184			△921,184
一時差異等 調整引当額 の戻入	△45,946	△45,946				_
その他の利 益超過分配			△94,544			△94,544
当期純利益	913,069	913,069	913,069			913,069
投資主資本 以外の項目 の当期変動 額(純額)				4,915	4,915	4,915
当期変動額 合計	△54,061	△54,061	△102,659	4,915	4,915	△97,743
当期末残高	929,041	929,041	32,877,933	△10,884	△10,884	32,867,048

V 投資主資本等変動計算書 33 32 Ⅳ 損益計算書

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

					(単位:十円)
	投資主資本				
	出資総額				
		E	出資総額控除額	1	
	出資総額	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	出資総額 (純額)
当期首残高	32,480,785	△15,501	△516,392	△531,894	31,948,891
当期変動額					
新投資口の 発行	5,843,014				5,843,014
剰余金の 配当					
一時差異等 調整引当額 の戻入		4,915		4,915	4,915
その他の利 益超過分配			△95,788	△95,788	△95,788
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	5,843,014	4,915	△95,788	△90,872	5,752,141
当期末残高	*1 38,323,799	△10,586	△612,180	△622,767	37,701,032

(単位:千円)

						(
	投資主資本			評価・換		
	剰余金 当期未処分		10.3% 3%	4P7T	=== /= 45.25	純資産合計
	ョ朔木処刀 利益又は 当期未処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	作员,连口司
当期首残高	929,041	929,041	32,877,933	△10,884	△10,884	32,867,048
当期変動額						
新投資口の 発行			5,843,014			5,843,014
剰余金の <u>配当</u>	△913,098	△913,098	△913,098			△913,098
一時差異等 調整引当額 の戻入	△4,915	△4,915	_			-
その他の利 <u>益超過分配</u>			△95,788			△95,788
当期純利益	1,100,134	1,100,134	1,100,134			1,100,134
投資主資本 以外の項目 の当期変動 額(純額)				△406	△406	△406
当期変動額 合計	182,120	182,120	5,934,261	△406	△406	5,933,855
当期末残高	1,111,161	1,111,161	38,812,194	△11,290	△11,290	38,800,904

# VI 注記表

### [継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考)	当 期
(自 2021年 8 月 1 日	(自 2022年 2 月 1 日
至 2022年 1 月31日)	至 2022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]

LEXGANIA		
項目	前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)
1. 固定資産の 減価償却の 方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 5~69年 信託構築物 10~53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6~15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 5~69年 信託構築物 10~53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6~15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の 処理方法	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費 用の計上基 準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額はついては、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。 (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当該履行のまりをしまりです。 不動産等の売却 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た固定資産税等相当額は37,599千円です。 (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当該履行の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。
4. ヘッジ会計 の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満 たす金利スワップ取引については、特例処理を採用していま す。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ対象: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・フロー変動の累計と、ヘッジ手段 のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の 比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価していま す。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引について は、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 線延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ持段: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) ヘッジ対効性評価の方法 ヘッジ対象・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

34 V 投資主資本等変動計算書 VI 注記表 35

項目	前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)
5. その他計算 書類作成の ためなる重 な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、 信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた 全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書 の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある 下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ()信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具 及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取 得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、 信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた 全ての収益及び費用勘定について、賃借対照表及び損益計算書 の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある 下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ()信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具 及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価 に算入しています。

### [会計方針の変更に関する注記]

[云訂万針の変更に関する注記]	
前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当 期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)
1.収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3 月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首 から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した 時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金 額で収益を認識することとしました。これによる計算書類への 影響は軽微です。	
2.時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019 年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期 首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関す る会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定 める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしまし た。これによる計算書類への影響は軽微です。	_

### [貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2022年1月31日)		当 期 (2022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 2021年8月1日 至 2022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	入 発生事由 	当初 発生額	当期首 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	61,448		△45,946	15,501	デリバティ ブ取引の時 価の変動
合計		25,683	61,448		△45,946	15,501	_

### 2.戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首 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	15,501		△4,915	10,586	デリバティ ブ取引の時 価の変動
슴計		25,683	15,501		△4,915	10,586	_

### 2.戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

### [損益計算書に関する注記]

「沃皿の弁目で図りる工吧」				
前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)		当 期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)		
※1.不動産賃貸事業損益の内訳		※1.不動産賃貸事業損益の内訳		
	(単位:千円)		(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	2,069,514	賃料収入	2,360,228	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入		
その他収入	10,921	その他収入	10,928	
不動産賃貸事業収益合計	2,080,436	不動産賃貸事業収益合計	2,371,156	
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	142,184	公租公課	143,989	
外注委託費	29,283	外注委託費	34,956	
修繕費	26,664	修繕費	25,845	
損害保険料	8,683	損害保険料	10,093	
減価償却費	479,559	減価償却費	551,793	
その他賃貸事業費用	14,903	その他賃貸事業費用	17,410	
不動産賃貸事業費用合計	701,277	不動産賃貸事業費用合計	784,089	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,379,159	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,587,067	

### [投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)		当期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022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□	発行可能投資口総口数	10,000,000□		
発行済投資口の総口数	311,001□	発行済投資口の総口数	359,500□		

36 VI 注記表

### 「税効果会計に関する注記1

前期 (ご参考) (2022年1月31日)		当 期 (2022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	12	未払事業税損金不算入額	14
繰延ヘッジ損益	10,603	繰延ヘッジ損益	11,360
繰延税金資産小計	10,615		11,375
評価性引当額	△10,603	評価性引当額	△11,360
繰延税金資産合計	12		14
繰延税金負債		繰延税金負債	
繰延ヘッジ損益	△10,473	繰延ヘッジ損益	△11,393
繰延税金資産(△負債)の純額	△10,461	繰延税金資産(△負債)の純額	△11,378
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	   2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等	F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	目となった主要な項	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		目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
	31.46		31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.43	支払分配金の損金算入額	△31.43
_ その他	△0.03	_ その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

### [金融商品に関する注記]

前期(自 2021年8月1日 至 2022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。

(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

2022年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」、「未払金」、「常業未払金」、「未払費用」、「差入敷金及び保証金」及び「営業未収入金」は重要性が乏しいため、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	9,250,000	9,249,951	△48
(2) 投資法人債	2,000,000	1,993,800	△6,200
(3) 長期借入金	21,900,000	21,895,362	△4,637
負債計	33,150,000	33,139,114	△10,885
(4) デリバティブ取引	△410	△410	

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

- (4) デリバティブ取引
- a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

						(
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	   主なヘッジ対象	契約	額等 うち1年超	時価	当該時価の 算定方法
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	27,300,000	19,300,000	△410	取引先金融機関から 提示された価格等に よっています。
 金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	1,000,000	(注)	_
	合計		28,300,000	20,300,000	△410	_
	変動受取・固定支払	長期借入金	,,	,,	··,	_ 

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

### (注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2022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	9,250,000	7,250,000	5,550,000	3,200,000	5,900,000	
	9,250,000	7,250,000	5,550,000	3,200,000	5,900,000	2,000,000

### 当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び 預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」、「未払金」、「常業未払金」、「未払費用」、「差入敷金及び保証金」及び「営業未収入金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

			( <del>+   -</del>   -     1   1   1
	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	9,250,000	9,249,754	△245
(2) 投資法人債	2,000,000	1,990,800	△9,200
(3) 長期借入金	25,400,000	25,393,195	△6,804
負債計	36,650,000	36,633,750	△16,249
(4) デリバティブ取引	102	102	_
		•	

### (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

### (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

### (2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

### (4) デリバティブ取引

a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

						(+17 , 111)
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 うち1年超	時価	当該時価の 算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,800,000	22,800,000	102	取引先金融機関から 提示された価格等に よっています。
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	1,000,000	(注)	_
	合計		31,800,000	23,800,000	102	_

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

### (注2) 借入全及びその他の有利子負債の決算日(2022年7月31日)後の仮済予定額

(単位・工田)

(注2) 旧八金汉(广) (2010) 11 (11 ) 11 (11 ) 12 (12 ) 12 (12 ) 12 (13 ) 12 (13 ) 12 (13 ) 12 (13 ) 12 (13 ) 13 (13 ) 1						
	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	9,250,000	7,250,000	5,550,000	3,900,000	5,900,000	2,800,000
슴 計	9,250,000	7,250,000	5,550,000	3,900,000	5,900,000	4,800,000

### [賃貸等不動産に関する注記]

前期(自 2021年8月1日 至 2022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37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)

			(	
	当期末の時価			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時間	
66,877,828	△352,254	66,525,573	73,485,000	

- (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(479,559千円)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 2022年2月1日 至 2022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47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			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	
66,525,573	11,747,231	78,272,804	86,364,000	

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、取得(12,192,953千円)によるものです。主な減少額は減価償却費(551,793千円)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 2021年8月1日 至 2022年1月31日)(ご参考) 該当事項はありません。

当期(自 2022年2月1日 至 2022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 2021年8月1日 至 2022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 <sup>(注1)</sup> (千円)	科目	期末残高 <sup>(注1)</sup> (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	トータルパック プロデュース 事業	_	賃料収入等	非開示 (注2) (注3)	前受金	非開示 <sup>(注3)</sup>
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	_	賃料収入等	非開示 (注2) (注3)	前受金	非開示 (注3)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	_	資金の借入	400,000 (注2)	1年内返済予定 の長期借入金	2,100,000
	数111小八五江				(/±Z)	長期借入金	3,350,000

- (注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。期末残高には消費税等が含まれています。
- (注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。
- (注3) 取引金額は、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。

### 当期(自 2022年2月1日 至 2022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 <sup>(注1)</sup> (千円)	科目	期末残高 <sup>(注1)</sup> (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	トータルパック プロデュース 事業	_	賃料収入等	非開示 (注2) (注3)	前受金	非開示
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	_	賃料収入等	非開示 (注2) (注3)	前受金	非開示 (注3)
利害関係人等	合同会社MYGK 4号	不動産等の 取得、保有 及び処分	_	不動産信託受益権 の購入	2,000,000 (注2)	_	_
利害関係人等	NECキャピタル ソリューション株 式会社	リース業	1.1	不動産信託受益権 の購入	1,844,000 (注2)		_
	三井住友信託 銀行株式会社			利息の支払	19,021 (注2) (注4)	未払利息	337
資産保管会社		銀行業	_	資金の借入	600,000 (注2)	1年内返済予定 の長期借入金	2,100,000
					(/±2)	長期借入金	3,950,000

- (注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。期末残高には消費税等が含まれています。
- (注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。
- (注3) 取引金額は、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。
- (注4) 取引金額には、支払済みの金額のほか、未払費用も含む当期の費用を記載しています。

### [1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)			当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益		1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益	107,930円 3,063円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均数加重平均)で除することにより算定しています投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜いため記載していません。	。また、潜在	数加重平均)で除するこ	は、当期純利益を期中平均投資口数(日 ことにより算定しています。また、潜在 当期純利益については、潜在投資口がな 。

### (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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)		当 期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)	
当期純利益(千円)	,	当期純利益(千円)	1,100,134
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)		普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,100,134
期中平均投資口数(口)		期中平均投資口数(口)	359,142

### [重要な後発事象に関する注記]

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日) (ご参考)

### 1. 資産の取得

本投資法人は、2022年1月17日付で以下の10物件の不動産を信託財産とする信託受益権(以下「第15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、2022年2月1日に「SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷」、「SOMPOケア そんぽの家 狭山」、「ロイヤル川口」、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を取得しました。「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」、「グランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は2022年3月30日を取得予定日としています。

\$2022 <del>4</del> 37]301	は2022年3月30日を取得了た日としています。						
物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (注) (百万円)	取得(予定)日			
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	兵庫県神戸市	1,288	2022年2月 1日			
有老-35	SOMPOケア そんぽの家 狭山	大阪府堺市	600	2022年2月 1日			
有老-36	ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	2022年2月 1日			
有老-37	ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	2022年2月 1日			
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	2022年2月 1日			
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	2022年3月30日			
有老-40	ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	2022年3月30日			
有老-41	グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	2022年3月30日			
有老-42	まどか南浦和	埼玉県川口市	822	2022年3月30日			
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	1,619	2022年2月 1日			
合計	_	_	11,442	_			

<sup>(</sup>注) 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みません。

### 2. 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月17日付及び2022年1月25日付の役員会決議に基づき、第15期取得(予定)資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口46,190口の発行及びSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口2,309口の発行を行いました。公募による新投資口については2022年2月1日、第三者割当による新投資口については2022年3月1日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計5,843百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は38,323百万円、発行済投資口の総口数は359,500口となりました。

### 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 : 46,190口

発行価格 (募集価格) : 1口当たり金124,764円 発行価格 (募集価格) の総額 : 5,762,849,160円 払込金額 (発行価額) : 1口当たり金120,477円 払込金額 (発行価額) の総額 : 5,564,832,630円 払込期日 : 2022年2月1日 (火)

### 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 : 2,309口

払込金額(発行価額): 1口当たり金120,477円払込金額(発行価額)の総額: 278,181,393円払込期日: 2022年3月1日(火)割当先: SMBC日興証券株式会社

42 VI 注記表 VI 注記表

### VII 金銭の分配に係る計算書

### 3. 資金の借入れ

本投資法人は、第15期取得(予定)資産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、借入れについて、2022年1月17 日付で決定しました。かかる決定に基づき行われる借入れの概要は以下のとおりです。

区分	借入先	借入金額	利率 <sup>(注4)</sup>	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	20億円	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.25%	2022年 3月30日	左記借入先を貸付人 とする2022年3月 28日付の個別ター ムローン貸付契約に 基づく借入れ	2023年 3月30日		
E #0	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 (注2)	7億円	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.35% (注5) (注6)	2022年	左記借入先を貸付人 2年 とする2022年3月	2026年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保無保証
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 (注3)	28億円	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.55% (注5) (注6)	3月30日	28日付の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2028年 1月31日		

- (注1) 本借入れは、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条 件とします。
- (注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。
- (注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、信金中央金庫、株式会社福岡銀行、第一生命保険株式会社、株式会社七十七銀行、株 式会社群馬銀行及び株式会社横浜銀行により組成されます。
- (注4) 利払期日は、初回を2022年4月30日とし、以降毎年1月、4月、7月、10月の各末日及び元本弁済日(同日が営業日でない場合には翌営業日とし、 当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、一般社団法 人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(https://www.jbatibor.or.jp/rate/)をご参照ください。
- (注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注6) 利率を実質的に固定するために金利スワップ契約を締結する予定です。当該金利スワップ契約の詳細については、利率が決定した時点で改めてお知 らせします。

当期(自 2022年2月1日 至 2022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1

前期(自 2021年8月1日 至 2022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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

### [その他の注記]

### [一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日) (ご参考)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損失が4,915千円減少 し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を4.915千円戻し入れしています。

### 2.戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損失(純資産控除項目)が 発生したため、一時差異等調整引当額を359千円計上しています。

### 2.戻入れの具体的な方法

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

区分	前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日)
I 当期未処分利益	929,041,635円	1,111,161,945円
Ⅱ 利益超過分配金加算額	95,788,308円	110,726,000円
うち一時差異等調整引当額	_	359,500円
うちその他の出資総額控除額	95,788,308円	110,366,500円
Ⅲ 出資総額組入額	4,915,566円	_
うち一時差異等調整引当額戻入額	4,915,566円	_
Ⅳ 分配金の額	1,008,887,244円	1,210,436,500円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,244円)	(3,367円)
うち利益分配金	913,098,936円	1,099,710,500円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,936円)	(3,059円)
うち一時差異等調整引当額	_	359,500円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時 差異等調整引当額に係るもの))	(-)	(1円)
うちその他の利益超過分配金	95,788,308円	110,366,500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))	(308円)	(307円)
V 次期繰越利益	11,027,133円	11,451,445円
	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	

136条第1項に定める利益の金額を限度と| 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」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 の100分の90に相当する金額を超えるものと としています。かかる方針により、投信法第しています。かかる方針により、投信法第 136条第1項に定める利益の金額から一時差 136条第1項に定める利益の金額のうち、発 異等調整引当額(投資法人の計算に関する規)行済投資口の総口数359,500口の整数倍の最 則第2条第2項第30号に定めるものをいいま 大値となる1.099.710.500円を利益分配金と す。)の戻入れ額を控除した額のうち、概ね│して分配することとし、投資口1口当たりの 全額となる913,098,936円を利益分配金と 利益分配金は3,059円となりました。 して分配することとし、投資口1口当たりの これに加え、本投資法人は、本投資法人 利益分配金は2.936円となりました。

係るもの) は308円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は 異等調整引当額に 3,244円となりました。

の規約第36条第2項に定める利益を超えた金 また、本投資法人は、本投資法人の規約はの分配の方針に従い、純資産控除項目 第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分|(投資法人の計算に関する規則第2条第2項 配の方針に従い、原則として毎期継続的に 第30号口に定めるものをいいます。)が分 利益を超える金銭の分配(税法上の出資等 配金に与える影響を考慮して、純資産控除 減少分配に該当する出資の払戻し)を行う 項目に相当する金額として本投資法人が決 こととしています。当期においては、利益 定する金額による利益超過分配を行うこと 超過分配金として当期の減価償却費の100分| としています。当期においては、繰延ヘッ の20にほぼ相当する額である95,788,308円 ジ損失の当期変動額0.4百万円の純資産控除 を分配することとし、投資口1口当たりの利 項目が発生したことから、一時差異等調整 益超過分配金(その他の利益超過分配金に 引当額の分配を359,500円行うこととし、 投資口1口当たりの利益超過分配金(一時差

係るもの)は1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110,366,500 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307円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は

(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

3,367円となりました。

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

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

44 Ⅵ 注記表 Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

分配金の額の算出方法

いことがあります

### 独立監査人の監査報告書

2022年9月14日

ヘルスケア&メディカル投資法人

役員会御中

PWCあらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員

公認会計士

太田养男 佐藤 孝

指定有限責任社員 業務執行社員

### 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 2022年2月1日から2022年7月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資 主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告 及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。)につい て監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資 **産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。** 

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

### 監査意見の根拠

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

### その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記 載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、ま た、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

### 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又は軽減するためにセーフガード を講じている場合はその内容について報告を行う。

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

Ⅷ 会計監査人の監査報告書 Ⅷ 会計監査人の監査報告書

# Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

		(単位:十円
	前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当 期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022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	913,938	1,101,046
減価償却費	479,758	552,155
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	55,789	57,979
投資口交付費償却	6,424	5,742
受取利息	△6	△7
支払利息	95,814	101,792
営業未収入金の増減額(△は増加)	960	△21,663
未収消費税等の増減額(△は増加)	_	△41,022
前払費用の増減額 (△は増加)	△302	△2,883
営業未払金の増減額 (△は減少)	△17,637	20,177
未払金の増減額(△は減少)	4,228	△1,872
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,135	△12,175
未払費用の増減額(△は減少)	2,969	5,850
	△2,524	59,654
長期前払費用の増減額 (△は増加)	4,458	7,087
預り金の増減額(△は減少)	668	△668
その他	△463	△1,359
小計	1,547,252	1,830,875
利息の受取額	6	7
利息の支払額	△96,314	△100,606
法人税等の支払額	△888	△867
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,450,055	1,729,408
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	△148,208	△12,366,585
無形固定資産の取得による支出	_	△3,260
預り敷金及び保証金の受入による収入	_	55,800
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	_	80,850
投資活動によるキャッシュ・フロー	 △148,208	△12,233,196
財務活動によるキャッシュ・フロー		
使途制限付信託預金の預入による支出	_	△80,850
短期借入れによる収入	_	2,000,000
長期借入れによる収入	7,000,000	3,500,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	· -
融資関連費用に係る支出	△103,748	△59,747
投資口の発行による収入	_	5,808,558
分配金の支払額	△1,015,814	△1,008,033
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,119,562	10,159,927
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	182,284	△343,860
現金及び現金同等物の期首残高	1,602,552	1,784,836
現金及び現金同等物の期末残高	<b>*1</b> 1,784,836	<b>%</b> 1 1,440,976

### [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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	当 期 (自 2022年 2 月 1 日 至 2022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)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。	び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時

### [キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

LIIIII I NATE CONT	0 /1 IO] (2 · ) IN TR/		
前期 (ご参考) (自 2021年 8 月 1 至 2022年 1 月3 <sup>・</sup>		当 期 (自 2022年 2 月 至 2022年 7 月	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と いる科目の金額との関係	貸借対照表に掲記されて	※1 現金及び現金同等物の期末残高と いる科目の金額との関係	ご貸借対照表に掲記されて
	(2022年1月31日現在) (単位:千円)		(2022年7月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	1,689,721	現金及び預金	1,311,232
信託現金及び信託預金	181,881	信託現金及び信託預金	297,360
使途制限付信託預金(注)	△86,766	使途制限付信託預金(注)	△167,616
現金及び現金同等物	1,784,836	現金及び現金同等物	1,440,976
(注) テナントから預かっている敷金の過	   		)返還等のために留保されてい
る信託預金です。		る信託預金です。	
		•	

48 🛽 キャッシュ・フロー計算書(参考情報) 🗓 スティッシュ・フロー計算書(参考情報) 49

# 厳選した優良なオペレーター (2022年7月31日現在)

# オペレーター一覧

	運営施設	(注1)			
事業者名	連名/他設 高齢者向け 施設・住宅	病院	属性	特徴	シェア (%) (注2)
グリーンライフ 株式会社	28	_	東証プライム市場上場のシップへ ルスケアホールディングス株式会	シップヘルスケアのライフケア事業の中核を担う介護事業会	24.1
グリーンライフ東日本 株式会社	38	_	社の連結子会社	社。介護施設を全国に展開。	(注3)
SOMPOケア 株式会社	452	_	東証プライム市場上場のSOMPO ホールディングス株式会社の連結 子会社	主に介護付有料老人ホームを「SOMPOケア ラヴィーレ」、 中低価格帯の「SOMPOケア そんぽの家」及び「SOMPO ケア そんぽの家S」等のブランドで三大都市圏を中心に展開。	17.0
株式会社 ベネッセスタイルケア	343	_	東証プライム市場上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	「ボンセジュール」「グラニー&グランダ」をはじめ7つのブランドを中高価格帯を中心に三大都市圏をはじめ全国に展開。	10.6
医療法人協和会	4 (注4)	7	_	7病院(2,276床)、4介護老人保健施設(495床)、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人。急性期医療からリハビリ、在宅医療・介護まで、安心で利便性の富んだ優れた医療・介護サービスを提供。	9.7
プラウドライフ 株式会社	31	_	東証プライム市場上場のソニーグ ループ株式会社の連結子会社	旧ゆうあいホールディングスグループ。神奈川県を中心に 「はなことば」ブランドにて有料老人ホーム等を運営。2017 年にソニーフィナンシャルグループ株式会社の傘下入り。	6.4
株式会社 ノアコンツェル	23	_	非上場会社	札幌市内で高齢者向け施設・住宅を運営、サービス付高齢者向け住宅の施設数及び戸数は道内1位。服薬支援システムの開発や福祉用具のレンタル、関連会社では給食サービスや医療・介護施設の設計施工等も手掛ける、福祉総合サービス企業。	5.7
株式会社 さわやか倶楽部	94	_	東証スタンダード市場上場の株式会社 ウチヤマホールディングスの連結子会社	入居一時金のない低価格帯の「さわやか」ブランドを、福岡 県を中心に全国展開。	4.2
株式会社 川島コーポレーション	145	-	非上場会社	「高齢者ならびにそのご家族のために、がんばり過ぎない勇 気を応援したい」を合言葉に、「サニーライフ」をメインブランド として、首都圏を中心に全国展開する大手介護事業者。全 施設入居金無料。	4.1
ベルジ株式会社	6	_	非上場会社	群馬県内最大の居室数を有する介護・福祉事業グループで あるほたか会グループの中核会社。	3.8
医療法人愛広会	13	2	売上高1,000億円を超えるNSG グループに属する医療法人(注5)	新潟県内にで病院・クリニックのほか、介護付有料老人ホーム、グループホーム及び介護老人保健施設を運営。	3.6
株式会社 アズパートナーズ	22	_	非上場会社	首都圏で有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開。	3.6
株式会社明昭	31	_	非上場会社	東京都足立区を中心に地域に密着した幅広い医療を提供する医療法人社団苑田会を母体とし、東京都・埼玉県・千葉県で有料老人ホーム等を運営。	2.5
株式会社 JAPANライフデザイン	3	_	非上場会社(野村不動産ホール ディングス株式会社が資本提携)	都内で「グッドタイムホーム」ブランドの有料老人ホームを運営。親会社の株式会社創生事業団及び他子会社を通じ、 首都圏の他に九州や北海道で事業展開。	2.2
シニアライフサポート株式会社	2	_	東証プライム市場上場の株式会 社ゼンショーホールディングスの関 連会社	外食事業等を展開する株式会社ゼンショーホールディングス傘 下の介護事業会社。	1.6
株式会社 ニチイケアパレス	81	_	非上場会社(株式会社ニチイホールディングスの100%子会社)	主に首都圏にて介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」と サービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」を運営。 介護、医療関連、教育を柱に全国展開するニチイグループ の介護事業の内、居宅系介護を推進する中核会社。	0.9

<sup>(</sup>注1) 「運営施設数」は、各オペレーターが運営する高齢者向け施設・住宅及び病院の施設数の合計をそれぞれ記載しています。各社より入手した情報(公表資料を含む)及び各社のホームページ記載の情報(2022年3月末時点)を基に、本資産運用会社において集計した数値を記載しています。

# 保有物件 (2022年7月31日現在)

# **保有物件一覧**

オペレーター	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率 (%)(注2)	鑑定評価額(百万円)(注:
有料老人ホーム					
	② ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	1.0	997
	③ ボンセジュール日野	東京都日野市	724	0.9	818
	4 ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	0.7	643
	⑤ メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	728	0.9	850
株式会社 ペネッセスタイルケア	⑥ メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	1.6	1,450
	⑤ ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	1.0	886
	16 メディカルホームボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	514	0.7	557
	② グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	1.3	1,060
	4 グランダ南浦和	埼玉県川口市	1,022	1.3	1,100
	② まどか南浦和	埼玉県川口市	822	1.0	883
	③ SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市	3.580	4.6	4.050
	⑩ SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	3.9	3,400
SOMPOケア株式会社	② SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2.2	1,810
	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	兵庫県神戸市	1,288	1.6	1,300
	⑤ SOMPOケア そんぽの家 狭山	大阪府堺市	600	0.8	647
	1 アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1.950	2.5	2.100
	神戸学園都市ビル(はぴね神戸学園都市)	兵庫県神戸市	4,320	5.5	4,540
グリーンライフ株式会社	18 グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	5.3	4,500
	19 はぴね神戸魚崎弐番館	兵庫県神戸市	930	1.2	995
グリーンライフ東日本株式会社	② スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	2,253	2.9	2,500
ファ ファーン 木口本 小水口 江	1 さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1.9	1,580
株式会社さわやか倶楽部	② さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1.8	1,450
が以去にのでの伝来的	(8) さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.5	391
	7 アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1.8	1,560
株式会社アズパートナーズ	8 アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1.8	1,750
株式会社JAPANライフデザイン	4 グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,430	2.2	2,050
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	, -		<del>                                     </del>
医療法人愛広会	② 愛広苑壱番館ビル(愛広苑壱番館)	新潟県新潟市	770	1.0	860
	<ul><li>◎ はなことば南</li><li>② はなことば三浦</li></ul>	神奈川県横浜市	1,071	1.4 0.8	1,240
プラウドライフ株式会社		神奈川県三浦市	615		668
ノブ・ハブ1ノ休式芸社	20 はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	2.6	2,400
	② はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.5	383
	② はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	1.1	946
ベルジ株式会社	② ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.1	1,700
	◎ ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,328	1.7	1,430
株式会社川島コーポレーション	サニーライフ北品川     コー・ハン・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・ハー・	東京都品川区	1,825	2.3	2,040
1d D A 11	❸ サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,418	1.8	1,620
株式会社ニチイケアパレス	3 ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	0.9	760
シニアライフサポート株式会社	36 ロイヤル川口	埼玉県川口市	1,260	1.6	1,310
	<b>切</b> ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市	859	1.1	910
株式会社ノアコンツェル	切 ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市	622	0.8	660
	<b>◎</b> ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市	1,350	1.7	1,520
株式会社明昭	40 ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市	2,000	2.5	2,180
サービス付き高齢者向けん	主宅				
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2.5	2,250
SOINT O') / TAIL ATL	② SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.5	1,390
株式会社ノアコンツェル	③ ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市	1,619	2.1	1,730
医療関連施設等					
医療法人愛広会	1 新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市	2,060	2.6	2,300
有料老人ホーム・医療関連					1
医療法人協和会、グリーンライフ株式会社		大阪府豊中市	12,920	16.5	14,200
	合計	- 2000011 at 1 111	78,499	100.0	86,364

<sup>(</sup>注1) 「取得価格」は、取得資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する 諸費用は含みません。

50 I 投資法人の概要

<sup>(</sup>注2)取得価格ベースのシェアを表示しています。なお、シッ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医療法人協和会、その他の部分をグリーンライフ株式会社として面積按分しています。

<sup>(</sup>注3)グリーンライフ東日本株式会社のシェアは2.9%です。

<sup>(</sup>注4)介護老人保険施設の数のみ掲載しています。

<sup>(</sup>注5)NSGグループのホームページより2021年9月の実績値を記載しています。

<sup>(</sup>注2)「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

<sup>(</sup>注3)「鑑定評価額」は、2022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。

# 保有物件の概要

各物件の詳細につきましては、本 投資法人HPよりご確認いただけ ます。



ヘルスケア ポートフォリオー覧

検索



### 1 アクアマリーン西宮浜



所在地:兵庫県西宮市西宮浜 四丁目15番2号 居室数/定員:90室/100人

### ボンセジュール 千歳船橋



所在地:東京都世田谷区船橋 所在地:東京都日野市落川 一丁目37番3号 居室数/定員:42室/47人 居室数/定員:56室/58人

4 ボンセジュール 3 ボンセジュール日野 武蔵新城



所在地:神奈川県川崎市高津区 千年773番地2 居室数/定員:46室/49人

### メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢



所在地:神奈川県秦野市渋沢上 一丁目6番60号 居室数/定員:100室/101人

### メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧



所在地:愛知県小牧市城山 三丁目1番地 居室数/定員:124室/165人

### 7 アズハイム光が丘



所在地:東京都練馬区谷原 四丁目3番23号 居室数/定員:83室/89人

# 8 アズハイム文京白山



所在地:東京都文京区白山 四丁目36番13号 居室数/定員:50室/52人

### SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路



所在地:東京都町田市小野路町 1612番(注1) 居室数/定員:163室/169人

### SOMPOケア ラヴィーレあざみ野



所在地:神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19番24号 居室数/定員:145室/145人

# 11 さわやか立花館

438番地1



所在地:福岡県福岡市博多区大字 立花寺173番15号(注1) 居室数/定員:104室/104人

# 12 さわやか和布刈館



所在地:福岡県北九州市門司区 大久保一丁目9番15号 居室数/定員:95室/95人

# 13 さわやか田川館



所在地:福岡県田川市大字伊田 393番地1 居室数/定員:60室/60人

### グッドタイムホーム 不動前



所在地:東京都品川区西五反田 五丁目25番13号 居室数/定員:61室/67人

15 ボンセジュール 四つ木



所在地:東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号 居室数/定員:61室/65人

### メディカルホーム ボンセジュール伊丹



所在地:兵庫県伊丹市中央 一丁目2番25号 居室数/定員:62室/64人

# 神戸学園都市ビル



所在地:兵庫県神戸市西区学園 西町一丁目1番地2 居室数/定員:131室/138人

# 118 グリーンライフ守口



所在地:大阪府守口市佐太中町 六丁目17番34号 居室数/定員:155室/189人

# 19 はぴね神戸魚崎



所在地:兵庫県神戸市東灘区 魚崎南町八丁目10番7号 居室数/定員:47室/47人

# 20 グランダ鶴間・大和



所在地:神奈川県大和市下鶴間 二丁目3番41号 居室数/定員:73室/90人

21 スマイリングホーム メディフロ・ メディス足立



所在地:東京都足立区南花畑 三丁目35番10号 居室数/定員:82室/82人

# 愛広苑壱番館ビル



所在地:新潟県新潟市中央区 田町一丁目3239番地1 居室数/定員:90室/90人

23 はなことば南



所在地:神奈川県横浜市南区 新川町二丁目4番地38 居室数/定員:51室/51人

24 はなことば三浦



所在地:神奈川県三浦市諏訪町 3番5号 居室数/定員:53室/54人

# SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎



田島町23番1号 居室数/定員:58室/58人

# 26 はなことば新横浜



所在地:神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地5 居室数/定員:136室/136人

### はなことば新横浜 2号館



所在地:神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地11 居室数/定員:29室/30人

# 28 はなことば小田原



所在地:神奈川県小田原市酒匂 三丁目9番12号 居室数/定員:60室/65人

# 29 ベルジ箕輪



所在地: 群馬県高崎市箕郷町 上芝字町屋坊839番地4 居室数/定員:174室/206人

3 /アガーデン

### 30 ベルジ武尊



所在地:群馬県利根郡川場村 大字生品字前原1221番地 居室数/定員:121室/174人

# 31 サニーライフ北品川



所在地:東京都品川区北品川 三丁目8番6号 居室数/定員:66室/66人



32 サニーライフ鎌倉

所在地:神奈川県鎌倉市上町 屋字吉目214番地4 居室数/定員:128室/128人

# ニチイホーム 西国分寺



所在地:東京都国分寺市 西恋ヶ窪二丁目11番22号 居室数/定員:46室/46人

# サービス付き 高齢者向け 住宅

医療関連

施設等

そんぽの家S 淡路駅前

SOMPOケア

所在地:大阪府大阪市東淀川区 淡路三丁目20番26号 居室数/定員:137室/137人



所在地:兵庫県神戸市兵庫区 上沢通八丁目2番5号 居室数/定員:85室/85人

有料老人ホーム・

医療関連

施設等



所在地:北海道札幌市清田区美しが丘 二条十丁目4番5号 居室数/定員:115室/115人

### SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷



所在地:兵庫県神戸市西区伊川谷町 有瀬字尾崎1745番地1 居室数/定員:80室/80人

### SOMPOケア そんぽの家 狭山



所在地:大阪府堺市東区南野田 548番地1 居室数/定員:50室/50人

# 36 ロイヤル川口



所在地:埼玉県川口市 青木二丁目5番24号 居室数/定員:56室/56人

# 37 ノアガーデン レジェンド



所在地:北海道札幌市清田区美しが丘 二条十丁目4番3号 居室数/定員:72室/72人

# 1 新潟 リハビリテーション病院



所在地:新潟県新潟市北区木崎 761番地<sup>(注2)</sup> 病床数:168床

# シップ千里ビルディング (主要テナント:千里中央病院、ウエルハウス千里中央)



所在地:大阪府豊中市新千里東町 一丁目4番3号 (病院) 病床数:400床 (有老) 居室数/定員: 181室/200人

### ノアガーデン エル・グレイス



所在地:北海道札幌市清田区美しが丘 二条十丁目4番1号 居室数/定員:51室/51人

### ノアガーデン シーズンベル



福住一条五丁目3番1号 居室数/定員:136室/136人

# 40 ハートランド 川口明生苑



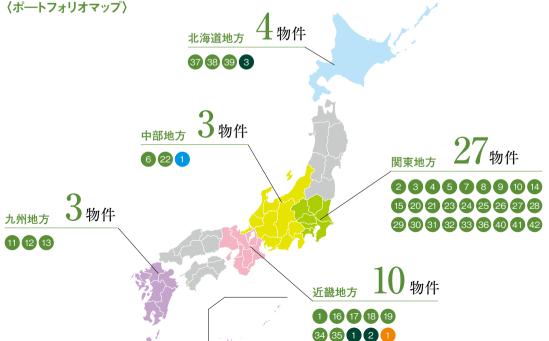
所在地:埼玉県川口市上青木 三丁目10番17号 居室数/定員:97室/100人

# 41 グランダ南浦和



所在地:埼玉県川口市大字小谷 場字西ノ妻63番地2 居室数/定員:58室/60人

### (注1)重要事項説明書に基づいて記載しています。 (注2)届出受理医療機関名簿に基づいて記載しています。



# 42 まどか南浦和



所在地:埼玉県川口市大字小谷 場字西ノ妻58番地

居室数/定員:54室/54人

54 I 投資法人の概要 I 投資法人の概要 55

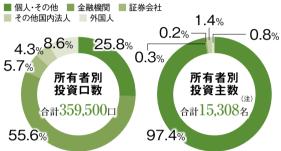
# 投資主インフォメーション

# 1 投資口価格の推移



(注)「東証REIT指数」は、東証REIT指数を2020年1月31日を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

# 世 投資主の状況 (2022年7月31日現在)



(注)前期比△182名

上信	立投資主一覧	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)	100,115	27.8
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,742	18.0
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,867	4.1
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	8,587	2.4
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,137	2.0
6	JPモルガン証券株式会社	4,493	1.2
	NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
7	シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
	株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	3,314	0.9
合計	•	215,255	59.9
	·		

# 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	会日の直前の7月末日	XX工口供 () 日 工 / (		
確定日	日 又はあらかじめ公告して定める日		三井住友信託銀行株式会社 証券代行部	
分配金支払確定基準日	毎年1月末日·7月末日	(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 TEL: 0120-782-031(通話料無料)	
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3455)	(電話照会先)		

### 

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」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。

# 投資主優待

## ご利用 条件

2022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。

- 有効期間は、2023年4月30日までです。
- 投資主優待をご利用になる際には、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。

### ご注意 事項

- 運営事業者により、ご優待内容(利用可能施設、利用可能者等)が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。また、ご優待内容に記載されている事項につきましても、オペレーター毎に取り扱いが異なることがありますので、ご留意ください。ご使用の際には、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ご使用ください。
- 新型コロナウイルス感染防止対策により、施設見学等に制限がかかる可能性があります。

優待ご利用の際は、 下記をお忘れなく 施設・店舗に お持ちください。



本決算・運用 状況のご報告 (資産運用報告)



2 分配金 計算書



### ご優待内容①





グリーンライフ株式会社及び グリーンライフ東日本株式会社

### 

- 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。

### 

### 投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

### 対象施設

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

......

### お問い合わせ先 ―

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

グリーンライフグループのフリーダイヤル

**000**® **0120-1165-14** (9時~17時30分 365日受付)

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

### ご優待内容②





株式会社JAPANライフデザイン

### 優待内!

- 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。

### 

### 投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

### 

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/

56 エ 投資法人の概要

### ご優待内容(3)



as partners &

株式会社アズパートナーズ

### 優待内容 \_\_\_\_\_\_

株式会社アズパートナーズ

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

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

### 

投資主及びその親族(一親等まで)

### 

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

お問い合わせ先 ―

アズパートナーズフリーダイヤル

○○ 0120-834-655 (9時~18時)

### ご優待内容(4)



▓☆わやか倶楽部

株式会社さわやか倶楽部

### 

- 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。

### 

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

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(5)



SOMPOケア株式会社

### 優待内容

- 〈前払いプラン契約の場合〉…前払金の3%を割引
- 〈月払いプラン契約の場合〉…毎月の家賃相当額から3%を割引 (但し、一部施設では1か月分家賃無料となります。)
- ※本オペレーター施設へ初めて入居される方を対象としており、既に対象施設に入居している利用者、紹介業者を通じて対象施設の問い合わせ等をされた方及びショートステイをご利用の方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

### 

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

### 

SOMPOケア株式会社が運営する介護施設(SOMPOケア ラヴィーレ、SO MPOケア そんぽの家、SOMPOケア そんぽの家S、グレイプス及びアドニスプラザ。但し、本割引制度の対象となるのはSOMPOケア株式会社直営のホームに限りますので、利用可能施設については、SOMPOケア株式会社までお問い合わせください。)

### お問い合わせ先 ―

### SOMPOケア介護なんでも相談室

● **0120-155-703** (9時~18時 年末年始を除く) ※お電話の際、ヘルスケア&メディカル投資法人のご紹介とお伝えください。

### ご優待内容⑥



プラウドライフ株式会社

### 

- 〈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。

### 

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 -

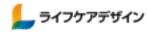
●電話でのお問い合わせ プラウドライフ入居相談室

00 0120-76-5990 (9時~17時)

●オンラインでのお問い合わせ プラウドライフホームページ https://www.hanakotoba.co.jp/

### ご優待内容⑦





ライフケアデザイン株式会社(注)

### 

- 〈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)

### 

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

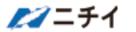
**○○ 0120-39-5070** (9時~18時 年中無休)

● 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.ip/

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

### ご優待内容®





株式会社ニチイケアパレス

### 

- ① 介護付有料老人ホーム「ニチイホーム」 初回入居時費用から10万円(税込)を割引
- ② サービス付き高齢者向け住宅「アイリスガーデン」 初回入居時費用から5万円(税込)を割引
- ※過去に本優待内容を利用したことのある利用者、既に対象施設に入居している利用 者及び紹介事業者を介して対象施設の資料請求又は見学を実施し、入居契約に 至った方は、対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

### 

### 投資主及びその配偶者並びにその親族(三親等まで)

### 

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

### お問い合わせ先 ―

ニチイケアパレス入居相談窓口

**00**® **0120-555-800** (9時~18時)

# ご優待内容9



株式会社ノアコンツェル

### MILES 2 2 22

- 無料昼食付見学
- 敷金の30%を割引(預託する敷金を規定の70%とします)
- ※既に対象施設に入居している方及び紹介事業者を通じて対象施設の紹介を受けて いる方は対象外とします。また、他の割引制度との併用はできません。

### 

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

### 

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

  2 011-813-5517 (平日9時~18時)
- ●オンラインでのお問い合わせ ノアガーデンホームページ https://www.noah-group.jp/

58 投資主優待

### 🔽 私たちが大切にしていること



46 利用者様の余生を花でいっぱいにしたい \*\* 花の咲きほこる庭を作りたい。

### 社長室/経営管理本部 室長 小倉 昇悟

共通する特徴は、自社掘削の天然温泉で

かつての介護施設といえば、

どこか

く孤独感を感じる雰囲気がありまし

様やご家族から好評をいただいています

またこの2施設に限らず弊社の施設に

など内観・外観ともに趣向を凝らしてい

ービスも併設しており、利用者

ノア"ガーデン"のブランド名に込められた私たちの思いです。施設にはい つでも花を飾り、温室を備えた施設もあります。花や温泉で、潤いと暖か みのある毎日を送っていただきたい、それが私たちの願いです。

備えます。「ノアガーデン シーズンベル

136室と、単体では弊社最大規模で

、れもホワイトハウス風、北欧風

から温泉を分けて欲しいとのオファ るという先例のないアイデアを形にした ことで、弊社の評判が高まり、 ービスについては、 今では他社の施設 施設の入

温泉を好まれます。施設に温泉を設置す ありました。北海道は寒いので、 れではいけないという思いが私たちには たが、入居者様の幸せを考えたとき、そ

皆さん

そうした気づきもあり、

訪問介護看護」を提供しています。定期回センターから「定期巡回・随時対応型 24時間受付の随時対応

HCMが取得した2施設には、どの ズがあります 。このような

# 利用者様の「心の故郷」になりたい そのために「思いやり」と「勇気」を 生きがいある毎日を提供し、

思いました。 高齢の母親が外出する際に「今日はいつを大切にするということです。以前私が 人としていかに生きがいを持ち毎日を過なりました。大切なのは年を重ねても、 顔つきがぱぁっと子どものように明るく てその根底にあるのは、人としての尊厳 利用者様が何を喜んでくれるか? そし のような取組を行っているのでしょうか 私たちがいつも念頭においているのは ノアコンツェルでは、具体的にはど 素敵だね」と話しかけると、母の ―母の喜ぶ顔を見てつくづくそう

しまえば、

康器具の設置にとどまらず、 れをきっかけにワクワクす 和服の着付けをしてもらうなど、 ションだけでなく こしてもらうような機会を増やしていま 折り紙や編み物といったレクリエー トやお化粧、日本舞踊の発表会では 日ごろから利用者様と接する職 レーニングマシ 体力維持の機会として、健 プロを招いたネイル する心を思い起りなど、おしゃ 弊社の施設で ジムにある -ンを導入す

規出店を考えております。

また福祉を軸

に据えた複合施設など新たな事業の

ると思われ、将来的には市内全区への新

札幌市の介護ニーズは今後も一層高ま

体制を評価されており、近隣の病院から安心して患者を送り出せる先として看護 も多くの入居者様をご紹介いただいてお 人居者様の安心安全を見守る体制です

のように引き出されるのでしょう。 デンがなって欲しいと考えます 良い思い出を重ねていただくことで、

「心の故郷」のような存在に、

# 職員の方々の細やかな心配りは、

さ」を全ての根幹として心がけています を持って話し合うことも必要だと考えて やすい職場であるために、時には「勇気」 の理念にも謳っています。 葉を変えて、 続けることはできません。 もちろんですが、職員同士 どんな社会でも頑固な方、思い通りに 私たちの仕事は「優しさ」がなけ 経営者である私自身も「優 「心を大切に」という この思いは言 利用者様には も優しく働き 会社

### 正面から意見し合う「勇気」を持って欲 であるために、職員同士がお互い思いや 様により良いサ 動いてくれない方はいます。 ヘメッセージをお願いします。 る心を持ち、課題を見つけたときには、 しいと伝えています。 って、互いに理解し合う道を放棄して 今後の展望を踏まえ、投資主の皆様 問題は解決しません。利用者 ービスを提供できる会社 だからと

(注)ノアガーデン レジェンド、エル・グレイス、カーサ・リッツ(増築部分のセカンドコート含む)がまとまって立地して「ノアガーデン 美しが丘」を形成しています。

# 株式会社ノアコンツェル

# 「心の散郷」となる 総合的な福祉サービスを

看護、訪問介護、居宅介在)展開するほか、デイ

- ムとサービス付き高齢者向け

介護・福祉・医療を包括した 札幌を拠点に展開する

や介護用品の販売・レンタルに携わ

道内各地から人口が流入する傾向があり テム」の開発事業をゼロから立ち上げま薬」の問題を解決すべく「服薬支援シス 大都市ですが、 らに関連会社では高齢者住宅向けの給食 用はもとより、今では他の大手介護事業 札幌に住むご家族が親御さんを市内に呼 した。そのシステムは弊社各施設での活 事業所を展開する「福祉総合サ 様にも採用していただいて 都市ですが、生活インフラがコンパク札幌市は既に人口約200万人に迫る 業や施設の建築設計事業も手掛けるな にまとまった利便性の高い都市なので 今やグループで全国4拠点、7部門



事情を背景に、札幌市の高齢者向け施設 に対する需要は引き続き強く推移すると

# うな特徴がありますか。

# ろしは重労働なので、高齢者向け施設

道らしい広い敷地に有料老人ホ 一つのビレッジを形成、 ビス付き高齢者向け住宅 美しが丘」(注) は北海 全238室を 1棟があ ム2棟

さ」を持って、今後も利用者様や職員と ズに対応しながら、その根本に「優し ランス感覚も大切です。

は外部環境の変化に柔軟に対応できるバ

ービスを持続的に提供していくために

も考えています。より良い