

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。

運営母体が“病院”だからこそ、
密な医療連携と
手厚いリハビリを実現



オペレーター特集

ハートランド 川口明生苑



株式会社明昭



施設長

戸崎 文明

副施設長

佐野 亜紀子

第20期(2025年1月期) 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

自 2024年8月1日 至 2025年1月31日

決算説明動画は
こちらからご覧いただけます



投資主アンケート

コエキク

<https://koekiku.jp/>

アクセスキー：3455svmf

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。



Contents

- | | | |
|-----------|------------------|---------------------------|
| I 投資法人の概要 | V 投資主資本等変動計算書 | IX キャッシュ・フロー計算書
(参考情報) |
| II 資産運用報告 | VI 注記表 | 投資主優待(P49~51) |
| III 貸借対照表 | VII 金銭の分配に係る計算書 | 〈特集〉HCM安定の秘密 |
| IV 損益計算書 | VIII 会計監査人の監査報告書 | |

I 投資法人の概要

… 決算ハイライト …

	第20期	第21期(予想)	第22期(予想)
1口当たり 分配金 <small>(利益超過分配金を含む)</small>	3,183円	3,140円	3,140円
営業収益	2,522百万円	2,547百万円	2,543百万円
営業利益	1,273百万円	1,280百万円	1,284百万円
当期純利益	1,024百万円	1,008百万円	1,008百万円

(注)第20期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,850円+利益超過分配金(出資の払戻し)333円
 第21期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,804円+利益超過分配金(出資の払戻し)336円
 第22期 1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)=利益分配金2,804円+利益超過分配金(出資の払戻し)336円

… ポートフォリオハイライト …

保有物件数	取得価格合計	稼働率
54物件	827億円	100.0%

本資産運用会社の概要

会社名	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	登録・ 免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長(金商)第2815号
代表者	代表取締役社長 石原 久稔		宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第96339号
資本金	150百万円		取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号



この印刷製品は、環境に配慮した
 素材と工場で製造されています。



環境に配慮して、植物性油を一部
 使用したインキで印刷しています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」
 で印刷しています。



適切に管理された森林からの用
 紙を使用しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶
 び申し上げます。

平素は、ヘルスケア&メディカル投資法人並びに
 その資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジ
 メント株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上
 げます。

また、本投資法人は、2025年3月で東京証券取引
 所上場10周年を迎えることができました。これもひと
 えに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申
 上げます。

この度、本投資法人は第20期(2024年8月1日～
 2025年1月31日)の決算を公表いたしましたので、そ
 の運用状況についてご報告申し上げます。

当期の業績は、営業収益2,522百万円、営業利益
 1,273百万円、経常利益1,025百万円、当期純利益
 1,024百万円となりました。その結果、投資口1口当
 たり分配金は3,183円(利益超過分配金を含む)とい
 ました。なお、第21期の1口当たり分配金は3,140円
 (利益超過分配金を含む)を計画しています。

第20期に神奈川県の高齢者施設1物件を取得し
 た結果、期末時点のポートフォリオは54物件、取得価
 格合計は827億円となりました。鑑定評価額合計は
 932億円となり、含み益は121億円に拡大しました。賃
 料の減免や支払猶予もなく、稼働率は100%を維持



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

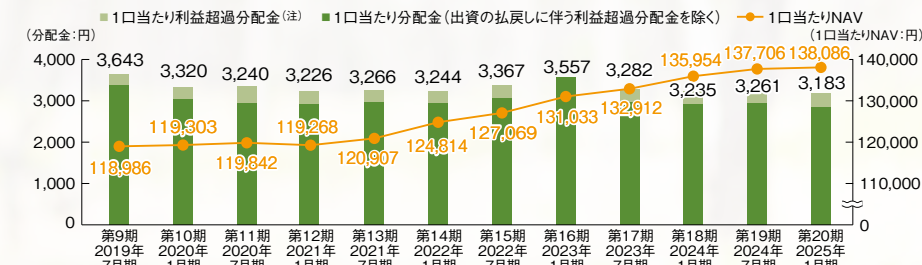
しています。

本投資法人は、高齢社会の進展に対応するた
 めに整備・拡充が求められる高齢者向け施設・住宅及
 び医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続的に投
 資し、長期安定的に保有することで、国民一人ひとり
 が安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指
 しています。

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

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

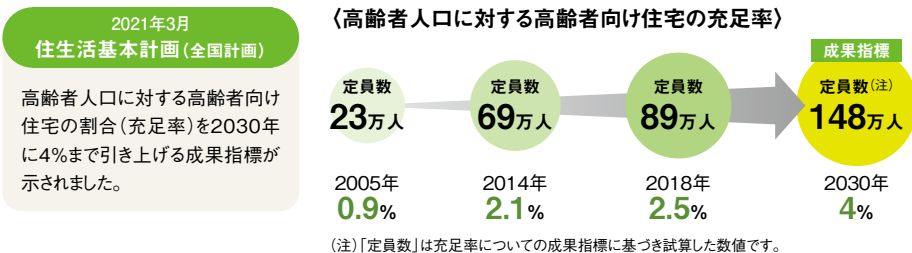
1口当たり分配金の推移



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

1 成長が見込まれるヘルスケア市場への投資

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



2 スポンサーによる強力なサポート

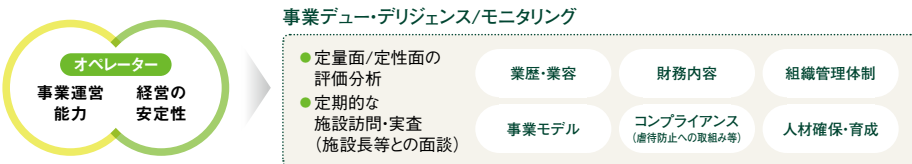
- 主要スポンサーの3社が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」に関する高度な専門性の活用
- 多様なネットワークやウェアハウジング機能を活用した物件取得機会の確保

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

3 長期安定的なキャッシュフロー

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

(ヘルスケア施設及びオペレーターの事業評価)

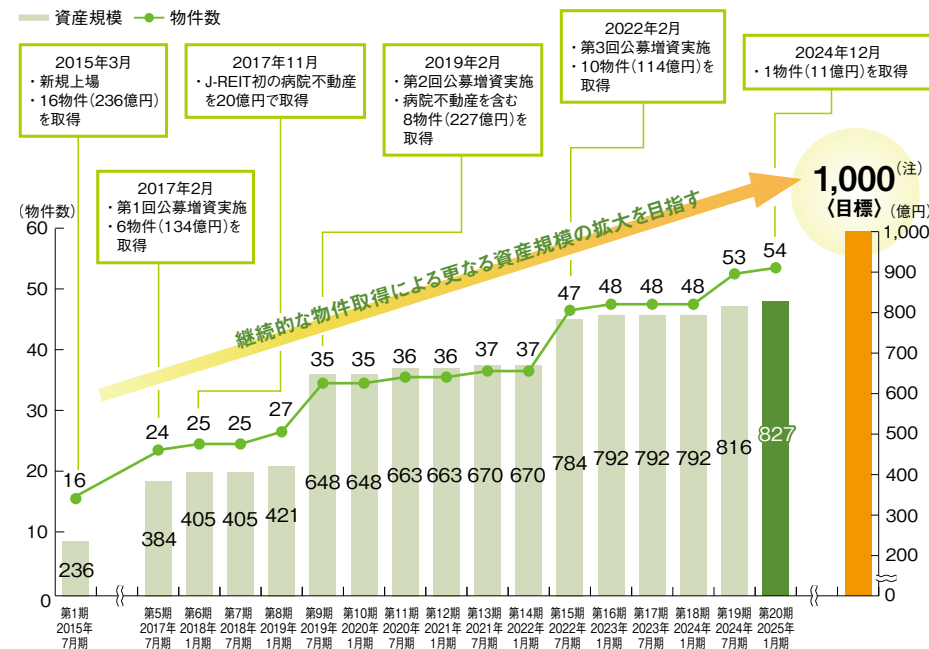


本投資法人は、事業デュー・デリジェンスに基づき目利きした優良なオペレーターが運営する施設を取得し、取得後もオペレーターとの良好な関係構築・維持に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じたきめ細かなポートフォリオ管理により、安定的なキャッシュフローの創出を目指します。オペレーターと締結している賃貸借契約はすべて固定賃料、平均残存期間は11.0年(注)で、長期安定的な収益を確保しています。

(注)基準日を2025年1月31日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。

外部成長のロードマップ

- 第20期に1物件(11.5億円)を新たに取得し、資産規模は54物件/827億円に拡大



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

主な取組み実績

- 第16期(2023年1月期)**
 - 本投資法人として初めての資産入替を実施
 - 「メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧」を譲渡、「ニチメイゾン稲毛」と「はなごとは追浜」を取得
- 第19期(2024年7月期)**
 - 「ノアガーデンブルームビュー」他4物件を借入金にて取得
 - 「チャームスイート夙川」を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得
- 第20期(2025年1月期)**
 - 「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」を借入金にて取得
- 第21期(2025年7月期)**
 - 「練馬谷原ケアパークそよ風」他5物件を裏付け資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分を手許資金にて取得

● ツクイ・サンシャイン横浜戸塚



・2010年3月開設の介護付有料老人ホーム。全室個室。幹線道路に面し、車でのアクセスは良好。屋上からは富士山や江の島が望める立地。
 ・生活リハビリに注力し、機能訓練指導員を中心に全職員が入居者支援を実施。レクリエーションや談話室での交流活性化を通じ、入居者の生活の質の向上を図っている。

取得日	2024年12月20日	賃貸可能面積/敷地面積	2,768.33㎡/1,633.84㎡
取得価格	1,150百万円	構造/階数	RC造/6階
鑑定評価額(注)	1,190百万円	居室数/定員	66室/66人
鑑定NOI利回り(注)	4.6%	竣工年月	2010年1月
所在地	神奈川県横浜市戸塚区東俣野町字南町15番地1	入居率(注)	98.5%
		オペレーター	株式会社ツクイ

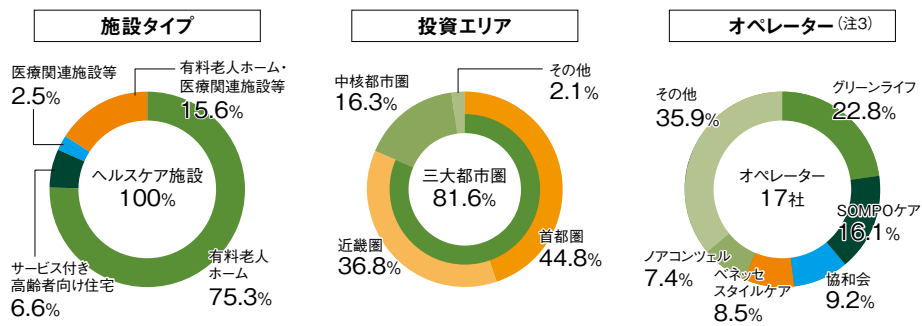
(注)「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2025年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
 「入居率」は、本書の作成日時点で資産運用会社が入手した本投資法人が保有する高齢者向け施設・住宅の最新の重要事項説明書に記載されている入居者数を定員数で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオの状況 (2025年1月31日現在)

主要データ

保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計 (注1)	平均鑑定NOI利回り
54物件	827億円	932億円	5.5%
平均築年数 (注1)	賃貸借契約平均残存年数 (注1)	固定費料比率	稼働率
18.9年	11.0年	100.0%	100.0%

分散状況 (注2)



(注1)「鑑定評価額合計」は、2025年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
 「平均築年数」及び「賃貸借契約平均残存年数」は2025年1月31日を基準日とし、取得価格との加重平均により算出し、小数第1位未満を切り捨てています。建物が複数ある場合には、面積との加重平均により算出しています。
 (注2) 各グラフの数値は、取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3) シップ千里ビルディングのオペレーターは、千里中央病院部分を協和会、その他の部分をグリーンライフとして面積算分しています。

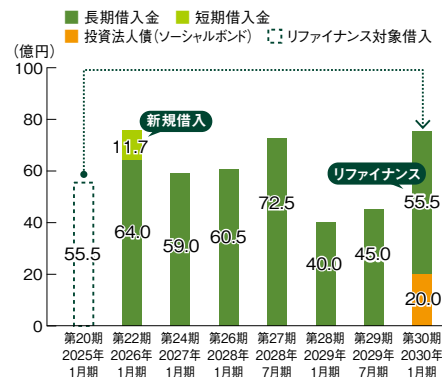
財務戦略

- 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。
- 借入期間の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により、財務の安定化を図ります。
- LTVの水準は、総資産ベースで50%前後を目標に運営する方針です。ただし、時価ベースのLTVも考慮し、借入による物件取得により、一時的にLTVの水準が上がる可能性があります。

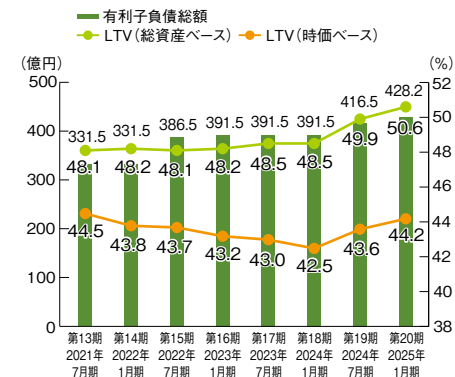
財務ハイライト (2025年1月31日現在)

有利子負債総額	平均残存年数	固定金利比率	LTV(総資産ベース)	LTV(時価ベース)	平均金利
428.2億円	3.1年	97.3%	50.6%	44.2%	0.96%

返済期限の分散状況 (2025年1月31日現在)



LTVと有利子負債総額の推移 (2025年1月31日現在)



借入先の分散状況 (2025年1月31日現在)

借入先	金額(億円)	比率(%)
三井住友銀行	130.7	32.0
三井住友信託銀行	62.5	15.3
りそな銀行	38.0	9.3
信金中央金庫	22.5	5.5
七十七銀行	19.5	4.8
SBI新生銀行	18.5	4.5
福岡銀行	17.5	4.3
西日本シティ銀行	17.5	4.3
第一生命保険	15.5	3.8
広島銀行	15.5	3.8
群馬銀行	12.5	3.1
日本生命保険	8.0	2.0
三十三銀行	7.5	1.8
横浜銀行	7.5	1.8
東日本銀行	5.0	1.2
あおぞら銀行	5.0	1.2
千葉銀行	5.0	1.2
合計	408.2	100.0

格付情報 (2025年1月31日現在)

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

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

ESGに関する基本方針 / 基本理念

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

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

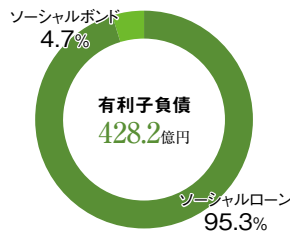
	解決すべき課題	取組み事例	関連性の強いSDGs
環境 Environment	<ul style="list-style-type: none"> 水資源の消費量の抑制 省エネルギーとCO₂排出削減 気候変動の原因とする自然災害への対応（レジリエンス） 廃棄物の管理と削減 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリース（神戸学園都市ビル） 補助金を活用した空調等の高効率化改修工事（グリーンライフ守口、神戸学園都市ビル） 環境配慮型資材の使用（グリーンライフ守口） 急傾斜対策工事（はなこぼ追浜） 	
社会 Social	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の供給不足の解消 介護施設の供給促進を通じた介護離職防止 介護職員の業務効率化・業務負担の軽減 入居者に対する虐待及び施設職員に対するハラスメントの防止態勢 病院の老朽化対応・耐震化推進 ワークライフバランス、職員等の健康 	<ul style="list-style-type: none"> 介護業務効率化システム「EGAO link」の導入（アズハイム光が丘、アズハイム文京白山） オペレーターによる障がい者就労支援（グリーンライフ守口、シップ千里ビルディング） テナント（オペレーター）満足度調査の実施 本資産運用会社における従業員満足度調査、プレミアム・フライデーの継続実施、企業型確定拠出年金制度の導入、病気休暇の新設 	
ガバナンス Governance	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定の透明性 公正な取引（利益相反の適切な管理） 各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長の分離 利益相反を適切に管理するためにウェアハウジングルールの運用状況を外部の第三者が定期的に検証する態勢を構築 本資産運用会社における「お客さま本位委員会」での各部取組み事例の共有と意見交換の継続 本資産運用会社にて毎月コンプライアンス勉強会を実施 	

ソーシャルファイナンスによる資金調達

本投資法人の有利子負債は、すべてソーシャルファイナンスによる調達です。
(2025年1月31日現在)

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

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

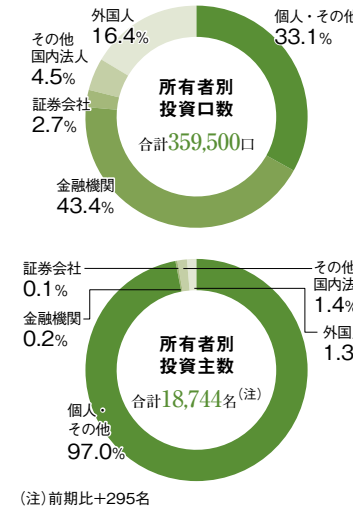


インパクトレポートの発行

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



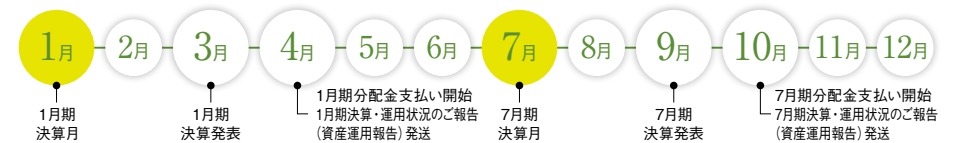
投資主の状況 (2025年1月31日現在)



上位投資主一覧	保有投資口数(口)	保有比率(%)
1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	79,727	22.2
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	37,779	10.5
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	16,195	4.5
4 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	11,887	3.3
5 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,610	1.6
6 モルガン・スタンレー・MUFJ証券株式会社	5,027	1.4
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,432	1.2
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.1
8 シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.1
株式会社三井住友銀行	4,000	1.1
合計	172,657	48.0

(注) 各指標の比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日	公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主総会	原則として2年に1回以上開催	投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同議決権行使投資主確定日	会日の直前の7月末日 又はあらかじめ公告して定める日	同事務取扱場所(郵便物送付先)(電話照会先)	証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区泉東二丁目8番4号 (電話照会先)
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日	TEL	0120-782-031 (通話料無料)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3455)		

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

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

II 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
営業収益 (百万円)	2,632	2,438	2,438	2,514	2,522
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	2,427	2,438	2,438	2,514	2,521
営業費用 (百万円)	1,178	1,170	1,184	1,215	1,249
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	801	820	832	859	877
営業利益 (百万円)	1,453	1,268	1,254	1,298	1,273
経常利益 (百万円)	1,279	1,068	1,050	1,055	1,025
当期純利益 (百万円)	1,278	1,068	1,049	1,054	1,024
総資産額 (百万円)	81,243	80,789	80,714	83,456	84,606
(対前期比) (%)	1.1	△0.6	△0.1	3.4	1.4
純資産額 (百万円)	38,968	38,617	38,536	38,649	38,602
(対前期比) (%)	0.4	△0.9	△0.2	0.3	△0.1
有利子負債額 (百万円)	39,150	39,150	39,150	41,650	42,820
出資総額(純額)(注3) (百万円)	37,601	37,601	37,489	37,375	37,258
発行済投資口の総口数 (口)	359,500	359,500	359,500	359,500	359,500
1口当たり純資産額(基準価額) (円)	108,395	107,421	107,196	107,510	107,378
分配金総額 (百万円)	1,278	1,179	1,162	1,172	1,144
1口当たり分配金 (円)	3,557	3,282	3,235	3,261	3,183
うち1口当たり利益分配金 (円)	3,557	2,828	2,919	2,934	2,850
うち1口当たり一時差異等調整引当額 (円)	—	143	—	—	—
うち1口当たりその他の利益超過分配金 (円)	—	311	316	327	333
総資産経常利益率(注4) (%)	1.6	1.3	1.3	1.3	1.2
(年換算値) (%)	3.1	2.7	2.6	2.6	2.4
自己資本利益率(注4) (%)	3.3	2.8	2.7	2.7	2.7
(年換算値) (%)	6.5	5.6	5.4	5.5	5.3
期末自己資本比率(注4) (%)	48.0	47.8	47.7	46.3	45.6
(対前期増減) △0.3	△0.2	△0.1	△1.4	△0.7	
配当性向(注4) (%)	100.0	95.2	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数 (件)	48	48	48	53	54
減価償却費 (百万円)	563	560	566	589	599
資本的支出額(注5) (百万円)	152	196	187	251	196
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4) (百万円)	2,189	2,178	2,172	2,243	2,243
FFO(Funds from Operation)(注4) (百万円)	1,637	1,628	1,615	1,644	1,622
1口当たりFFO(注4) (円)	4,555	4,529	4,494	4,573	4,513
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注4) (%)	48.2	48.5	48.5	49.9	50.6

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。
(注2) 特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切捨て、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100
自己資本利益率	当期純利益÷(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)÷1口当たり当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+賃貸等不動産に係る減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益+減価償却費-匿名組合投資利益-不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	有利子負債額÷期末総資産額×100

(注5) 賃貸等不動産に係る資本的支出額を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

2025年1月期(2024年8月1日~2025年1月31日)(以下「第20期」又は「当期」といいます。)末現在における発行済投資口の総口数は359,500口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

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

また、2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」において、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標とし、高齢者向け住宅の充足率を2018年の2.5%から2030年には4%に引き上げるとの成果指標が示されています。

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

b. 運用実績

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

本投資法人は当期において、2024年12月20日に取得価格1,150百万円にて「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」を取得しました。

その結果、当期末現在の保有物件は54物件、総賃貸可能面積227,887.60㎡、稼働率100.0%となっています。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021年12月に「サステナビリティ推進体制規程」を制定するとともにESG委員会を設置しました。サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2024年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで「1 Star」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「パフォーマンス・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」を、GRESBの開示評価においては「Aレベル」をそれぞれ獲得しています。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

(3) 資金調達概要

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、「ツクイ・サンシャイン横浜戸塚」の取得資金及び取得に係る諸経費の一部に充当するため2024年12月20日付で1,170百万円の借入を行い、2025年1月31日に返済期限が到来した借入金5,550百万円について借換えを実施しました。

当期末時点での出資総額(純額)(注)は37,258百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額42,820百万円です。

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

当期末時点で、総資産のうち有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。))は50.6%となっています。なお、2025年1月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,522百万円、営業利益は1,273百万円、経常利益は1,025百万円、当期純利益は1,024百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ相続特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末未処分利益の概ね全額となる1,024,575,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,850円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である119,713,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）は333円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,183円となりました。
 (注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
 (注2) 一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

3. 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	増 減	残 高	
2020年 4月21日	利益を超える金銭の分配	-	311,001	-	32,480	△88	32,242	(注2)
2020年10月21日	利益を超える金銭の分配	-	311,001	-	32,480	△89	32,152	(注3)
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4)
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5)
2022年 2月 1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注6)
2022年 3月 1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注7)
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8)
2022年10月21日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△110	37,601	(注9)
2023年10月20日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△111	37,489	(注10)
2024年 4月19日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△113	37,375	(注11)
2024年10月21日	利益を超える金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△117	37,258	(注12)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
 (注2) 2020年3月17日開催の本投資法人役員会において第10期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり285円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。
 (注3) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において第11期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり289円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。
 (注4) 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5) 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6) 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7) 1口当たり発行価格120,477円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注8) 2022年3月18日開催の本投資法人役員会において第14期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり308円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。
 (注9) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において第15期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり307円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。
 (注10) 2023年9月15日開催の本投資法人役員会において第17期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり311円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。
 (注11) 2024年3月19日開催の本投資法人役員会において第18期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり316円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月19日よりその支払を開始しました。
 (注12) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において第19期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり327円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
最 高	204,500円	173,100円	154,900円	135,200円	124,700円
最 低	162,000円	153,200円	131,700円	122,700円	102,700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、かつ相続特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末未処分利益の概ね全額となる1,024,575,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,850円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である119,713,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）は333円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,183円となりました。

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
当期末未処分利益総額	(千円) 1,289,825	1,068,158	1,100,906	1,056,858	1,024,789
利益留保額	(千円) 138	51,492	2,019	183	214
金銭の分配金総額	(千円) 1,278,741	1,179,879	1,162,982	1,172,329	1,144,288
1口当たり分配金	(円) (3,557)	(3,282)	(3,235)	(3,261)	(3,183)
うち利益分配金総額	(千円) 1,278,741	1,016,666	1,049,380	1,054,773	1,024,575
1口当たり利益分配金	(円) (3,557)	(2,828)	(2,919)	(2,934)	(2,850)
うち出資払戻総額	(千円) -	163,213	113,602	117,556	119,713
1口当たり出資払戻額	(円) (-)	(454)	(316)	(327)	(333)
出資払戻総額のうち一時差異等調整額からの分配金総額	(千円) -	51,408	-	-	-
1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金	(円) (-)	(143)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) -	111,804	113,602	117,556	119,713
1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金	(円) (-)	(311)	(316)	(327)	(333)

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

5. 今後の運用方針

(1) 投資環境

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

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

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

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

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記投資環境認識のもと、本投資法人は、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じて、投資主価値の向上を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2025年3月18日付で以下の資産（匿名組合出資持分）の取得に係る契約（匿名組合契約）を締結しました。

資産名称	裏付資産	所在地	出資予定金額 (出資持分割合)	取得先
HC TURF 合同会社 匿名組合出資持分	サニーライフ新琴似	北海道 札幌市	100百万円 (3.5%)	HC TURF 合同会社
	練馬谷原ケアパークそよ風	東京都 練馬区		
	メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町	愛知県 豊田市		
	さわやかひがしおおさか館	大阪府 東大阪市		
	さわやかひめじ館	兵庫県 姫路市		
	さわやかシーサイドくきのうみ	福岡県 北九州市		

(1) 取得（出資）予定年月日：2025年3月27日

(2) 取得資金：手許資金

(3) 決済方法：取得時に一括支払

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	(2023年1月31日)	(2023年7月31日)	(2024年1月31日)	(2024年7月31日)	(2025年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	359,500	359,500	359,500	359,500	359,500
出資総額(純額)(注) (百万円)	37,601	37,601	37,489	37,375	37,258
投資主数 (名)	14,986	15,878	16,652	18,449	18,744

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

2. 投資口に関する事項

2025年1月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	79,727	22.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	37,779	10.51
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,195	4.50
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE FIDELITY FUNDS	11,887	3.31
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,610	1.56
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	5,027	1.40
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,432	1.23
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.11
シッパヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.11
株式会社三井住友銀行	4,000	1.11
合 計	172,657	48.03

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)(注2)	藤瀬 裕司	島田法律事務所 弁護士	2,400
監督役員 (注1)(注2)(注3)	佐藤 香織	鳥飼総合法律事務所 パートナー	3,000
	中野 智美	中野智美公認会計士・税理士事務所 代表	
会計監査人 (注4)	藤本 幸彦	隼あすか法律事務所 顧問(注5)	11,000
	PwC Japan有限責任監査法人	—	

(注1) 当期において支給した額を記載しています。

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

(注3) 藤本幸彦は2024年10月31日付で本投資法人の監督役員を退任し、中野智美が2024年11月1日付で新たに監督役員に就任しています。

(注4) 会計監査人については、当期の監査に係る報酬11,000千円を記載しています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に係る報酬の額は5,200千円です。

(注5) 2024年10月31日付で監督役員を退任したため、在任期間中の兼職等に係る事項を記載しています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

▶ 投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2024年7月31日)		当期 (2025年1月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
			不動産信託受益権	高齢者向け施設・住宅	三大都市圏 (注3)	49,706
中核都市圏 (注4)	8,737	10.5			8,655	10.2
その他 (注5)	1,665	2.0			1,647	1.9
三大都市圏 (注3)	2,858	3.4			2,840	3.4
中核都市圏 (注4)	2,433	2.9			2,414	2.9
その他 (注5)	—	—			—	—
	認知症高齢者グループホーム	—		—	—	—
	その他高齢者向け施設・住宅	—		—	—	—
	小計	65,400		78.4	66,290	78.4
医療関連施設等		三大都市圏 (注3)		—	—	—
		中核都市圏 (注4)	2,082	2.5	2,065	2.4
		その他 (注5)	—	—	—	—
		小計	2,082	2.5	2,065	2.4
複合施設	有料老人ホーム・医療関連施設等	三大都市圏 (注3)	12,779	15.3	12,725	15.0
		中核都市圏 (注4)	—	—	—	—
		その他 (注5)	—	—	—	—
		小計	12,779	15.3	12,725	15.0
その他	—	—	—	—		
	合計	80,263	96.2	81,080	95.8	
	投資有価証券 (注6)	100	0.1	102	0.1	
	預金・その他の資産	3,092	3.7	3,422	4.0	
	資産総額	83,456	100.0	84,606	100.0	

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「三大都市圏」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び中部圏（愛知県）をいいます。

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

(注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

(注6) 「投資有価証券」は、H C 夙川合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

2025年1月31日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
シップ千里ビルディング (信託受益権)	12,725	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)	4,067	8,356.85	8,356.85	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
神戸学園都市ビル (信託受益権)	3,950	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)	3,256	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)	2,853	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)	2,239	3,870.98	3,870.98	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
新潟リハビリテーション病院 (信託受益権)	2,065	13,476.55	13,476.55	100.0	非開示	医療関連施設等
はなことば新横浜 (信託受益権)	2,063	5,230.23	5,230.23	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
ハートランド川口明生苑 (信託受益権)	2,055	3,885.90	3,885.90	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
サニーライフ北品川 (信託受益権)	1,817	2,135.54	2,135.54	100.0	非開示	介護付有料 老人ホーム (特定施設)
合計	37,093	87,915.80	87,915.80	100.0	44.8	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注3) 「稼働率」は、2025年1月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 各物件の「対総不動産賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから賃貸事業収入を開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。また、合計は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

2025年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
アクアマリン西宮浜	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	1,813	2,140
ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋 一丁目37番3号	不動産信託 受益権	2,342.17	792	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	690	834
ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区 千年773番地2	不動産信託 受益権	1,710.43	556	643
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール泰野渋沢	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	659	851
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	1,371	1,580
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	1,359	1,810
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	3,256	4,280
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市都筑区 あゆみが丘19番24号	不動産信託 受益権	5,789.25	2,853	3,430
さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字 立花寺173番15号(注3)	不動産信託 受益権	5,652.94	1,233	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	1,130	1,470
さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田 393番地1	不動産信託 受益権	2,366.20	347	354
グッドタイムホーム不動前	東京都品川区西五反田 五丁目25番13号	不動産信託 受益権	3,400.20	1,805	1,990
リハビリホームボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木 三丁目1番11号	不動産信託 受益権	1,962.89	796	905
メディカルホームボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央 一丁目2番25号	不動産信託 受益権	2,129.87	471	557
神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市西区 学園西町一丁目1番地2	不動産信託 受益権	12,636.48	3,950	4,800
グリーンライフ守口	大阪府守口市佐太中町 六丁目17番34号	不動産信託 受益権	8,356.85	4,067	4,850
はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市東灘区 魚崎南町八丁目10番7号	不動産信託 受益権	1,772.89	886	1,050
グランタ鶴間・大和	神奈川県大和市 下鶴間二丁目3番41号	不動産信託 受益権	3,427.08	1,014	1,020
スマイリングホームメディス足立	東京都足立区南花畑 三丁目35番10号	不動産信託 受益権	3,870.98	2,239	2,610
愛広苑吉番館ビル	新潟県新潟市中央区田町 一丁目3239番地1	不動産信託 受益権	4,311.20	743	823
はなことば南	神奈川県横浜市南区 新川町二丁目4番地38	不動産信託 受益権	1,710.68	1,067	1,210
はなことば三浦	神奈川県三浦市諏訪町 3番5号	不動産信託 受益権	1,959.64	630	669
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	1,681	1,830
はなことば新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地5	不動産信託 受益権	5,230.23	2,063	2,600
はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市港北区 新横浜一丁目11番地11	不動産信託 受益権	1,837.29	388	437
はなことば小田原	神奈川県小田原市酒匂 三丁目9番12号	不動産信託 受益権	2,203.42	929	952

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
ベルジ箕輪	群馬県高崎市箕郷町上芝字町屋坊839番地4	不動産信託受益権	11,098.17	1,604	1,770
ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村大字生字字前原1221番地	不動産信託受益権	6,352.86	1,299	1,600
サニーライフ北品川	東京都品川区北品川三丁目8番6号	不動産信託受益権	2,135.54	1,817	2,090
サニーライフ鎌倉	神奈川県鎌倉市上町屋字吉目214番地4	不動産信託受益権	3,817.91	1,431	1,650
ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市西恋ヶ窪二丁目11番地22号	不動産信託受益権	1,559.99	765	793
SOMPOケアラヴィール神戸伊川谷	兵庫県神戸市西区伊川谷町有瀬字尾崎1745番地1	不動産信託受益権	3,824.54	1,356	1,300
SOMPOケアそんぼの家 狭山	大阪府堺市東区南野田548番地1	不動産信託受益権	1,997.87	646	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	1,336	1,360
ノアガーデン レジェンド	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番3号	不動産信託受益権	2,736.89	879	930
ノアガーデン エル・グレイス	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番1号	不動産信託受益権	2,075.25	637	670
ノアガーデン シーズンベル	北海道札幌市豊平区福住1条5丁目3番1号	不動産信託受益権	4,602.26	1,416	1,550
ハートランド川口明生苑	埼玉県川口市上青木3丁目10番17号	不動産信託受益権	3,885.90	2,055	2,280
リハビリホームグラダ南浦和	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	1,058	1,110
まどか南浦和	埼玉県川口市大字小谷場字西ノ妻58番地	不動産信託受益権	1,918.98	846	882
ニチイメゾン稲毛	千葉県千葉市稲毛区宮野木町2153番地2	不動産信託受益権	4,700.07	1,559	1,670
はなことば追浜	神奈川県横須賀市追浜町一丁目1番11	不動産信託受益権	1,899.46	544	513
ノアガーデン A館	北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番20号	不動産信託受益権	1,578.76	401	401
ノアガーデン B館	北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番15号	不動産信託受益権	1,049.05	293	292
ノアガーデン 別邸	北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番30号	不動産信託受益権	1,073.34	314	313
PDハウス東大阪	大阪府東大阪市西堤本通西一丁目3番42号	不動産信託受益権	1,792.59	745	743
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	神奈川県横浜市戸塚区東俣野町字南町15番地1	不動産信託受益権	2,768.33	1,220	1,190
SOMPOケアそんぼの家 S 淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路二丁目20番26号	不動産信託受益権	5,745.15	1,738	2,390
SOMPOケアそんぼの家 S 神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5号	不動産信託受益権	4,058.35	1,101	1,450
ノアガーデン カーサ・リッツ	北海道札幌市清田区美しが丘2条10丁目4番5号	不動産信託受益権	4,986.98	1,645	1,750
ノアガーデン ブルームビュー	北海道札幌市西区八軒9条西4丁目5番14号	不動産信託受益権	2,079.81	768	769
新潟リハビリテーション病院	新潟県新潟市北区木崎761番地(注4)	不動産信託受益権	13,476.55	2,065	2,280
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市新千里東町一丁目4番3号	不動産信託受益権	24,813.85	12,725	14,600
合計			227,887.60	81,080	93,265

(注1) 【期末帳簿価額】は、2025年1月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2) 【期末算定価額】は、2025年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
(注3) 重要事項説明書に基づいて記載しています。
(注4) 届出受理医療機関名簿に基づいて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				当期 (2024年8月1日～2025年1月31日)			
	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2)
アクアマリン西宮浜	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール日野	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野浅沢	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
アズハイム光が丘	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
アズハイム文京白山	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケアラヴィール町田小野路	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケアラヴィールあざみ野	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか立花館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか和布刈館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
さわやか田川館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グッドタイムホーム不動前	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
リハビリホーム ボンセジュール四つ木	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
メディカルホーム ボンセジュール伊丹	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
神戸学園都市ビル	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グリーンライフ守口	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はびね神戸魚崎式番館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
グラダ鶴間・大和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
スマイリングホーム メディス足立	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
愛広苑寺番館ビル	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば南	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば三浦	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケアラヴィール浜川崎	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	5	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば新横浜2号館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば小田原	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ベルジ箕輪	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)

不動産等の名称	前期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				当期 (2024年8月1日～2025年1月31日)			
	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸 事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
ベルジ武尊	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ北品川	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
サニーライフ鎌倉	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ニチイホーム西国分寺	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア ラヴィール神戸伊川谷	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんぼの家 狭山	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ロイヤル川口	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン レジェンド	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン エル・グレイス	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン シーズンベル	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ハートランド川口明生苑	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
リハビリホームグラダ南浦和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
まどか南浦和	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ニチイメゾン稲毛	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
はなことば追浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン A館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン B館	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン 別邸	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
PDハウス東大阪	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン カーサ・リッツ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
ノアガーデン ブルームビュー	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
新潟リハビリテーション病院	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
シップ千里ビルディング	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合 計	62	100.0	2,503	100.0	63	100.0	2,510	100.0

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

(注2) 各物件の「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから賃貸事業収入を開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき各期間の賃料として受領した合計値を記載しています。

4. 有価証券組入資産明細

2025年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の 種類	数量	帳簿価額		評価額 ^(注1)		評価 損益 (千円)	備考
			単価	金額(千円)	単価	金額(千円)		
H C 夙川合同会社 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	102,492	—	102,492	—	(注2)
合 計		—	—	102,492	—	102,492	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

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

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2025年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円) ^(注1)		時価(千円) ^(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	37,150,000	33,250,000	465,891
合 計		37,150,000	33,250,000	465,891

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

6. その他資産の状況

2025年1月31日現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」から「5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表」までに記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が2025年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ニチメゾン稲毛 (千葉県千葉市)	共用部空調更新	自 2025年 5月 至 2025年 7月	61,000	-	-
アズハイム文京白山 (東京都文京区)	外壁改修	自 2024年12月 至 2025年 3月	36,260	-	-
ノアガーデン プルームビュー (北海道札幌市)	外壁改修	自 2025年 4月 至 2025年 7月	35,000	-	-
まどか南浦和 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2025年 5月 至 2025年 6月	17,800	-	-
はなことば小田原 (神奈川県小田原市)	共用部空調更新	自 2025年 6月 至 2025年 7月	11,500	-	-

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2025年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	給湯設備改修	自 2024年11月 至 2025年 1月	57,200
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 (兵庫県神戸市)	既存棟共用部空調更新	自 2024年10月 至 2024年12月	22,176
神戸学園都市ビル (兵庫県神戸市)	積算電力量計163台更新	自 2024年 4月 至 2024年 8月	10,184
その他の不動産等	-	-	107,330
合計			196,890

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	前期	当期
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 6月 1日 至 2025年 1月 31日
資産運用報酬 ^(注)	233,603	241,148
資産保管手数料	2,891	2,918
一般事務委託手数料	17,915	19,478
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	34,487	36,164
その他営業費用	61,953	66,769
合計	356,251	371,879

(注)「資産運用報酬」は、上記とは別に、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が前期に15,920千円、当期に11,500千円発生しています。

2. 借入状況

2025年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 12月20日	-	1,170	0.71%	2025年 12月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
1年内 返済 予定の 長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社東日本銀行	2020年 1月31日	4,450	-	0.54%	2025年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	日本生命保険相互会社 株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	1,100	-	0.39%	2025年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行 株式会社横浜銀行	2021年 1月29日	-	3,200	0.49%	2026年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	-	700	0.54%	2026年 1月31日			
	日本生命保険相互会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 第一生命保険株式会社	2023年 1月31日	-	2,500	0.72%	2026年 1月31日			
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行 株式会社横浜銀行	2021年 1月29日	3,200	-	0.49%	2026年 1月31日			
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社広島銀行 第一生命保険株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社東日本銀行 株式会社七十七銀行	2022年 1月31日	5,900	5,900	0.61%	2027年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	700	-	0.54%	2026年 1月31日				

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要			
長期 借入金	信金中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社群馬銀行 株式会社横浜銀行 株式会社三井住友銀行	2022年 3月30日	2,800	2,800	0.82% (注2)	2028年 1月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	日本生命保険相互会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 第一生命保険株式会社	2023年 1月31日	2,500	—	0.72%	2026年 1月31日						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社広島銀行	2023年 1月31日	3,250	3,250	1.10% (注2)	2028年 1月31日						
	株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社七十七銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社SBI新生銀行	2023年 1月31日	4,000	4,000	1.29% (注2)	2029年 1月31日						
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社七十七銀行 信金中央金庫 株式会社SBI新生銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 1月31日	7,250	7,250	0.98% (注2)	2028年 7月31日						
	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 2月1日	2,500	2,500	1.16% (注2)	2029年 7月31日						
	株式会社三井住友銀行 株式会社七十七銀行 株式会社群馬銀行 株式会社福岡銀行	2024年 3月29日	2,000	2,000	1.22% (注2)	2029年 7月31日						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社千葉銀行 株式会社福岡銀行 信金中央金庫 株式会社三十三銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社東日本銀行	2025年 1月31日	—	5,550	1.45% (注2)	2030年 1月31日						
	合 計		39,650	40,820								

(注1) 「平均利率」は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注3) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金又は借入金の借換資金です。

3. 投資法人債

2025年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 資金用途は、借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

(単位：百万円)

資産の種類	不動産等又は 資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (注)	譲渡 年月日	譲渡価格	帳簿価額	売却損益
不動産信託受益権	ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	2024年 12月20日	1,150	—	—	—	—
合計		—	1,150	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

資産の種類	地域	取得 又は 譲渡	物件名	取得 又は 譲渡日	取得価格 又は 譲渡価格 (注) (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
不動産信託 受益権	三大 都市圏	取得	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	2024年 12月20日	1,150	1,190	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 9月30日

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

(2) 匿名組合出資持分

該当事項はありません。

(3) その他

a. 調査を行った者の氏名又は名称

赤坂有限責任監査法人

b. 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2024年8月1日から2025年1月31日までの間で金利スワップ取引1件でした。この金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

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

4. 利害関係人等(注1)との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A(%) (注2)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
支払利息(注3)	170,939	株式会社三井住友銀行	51,623	30.20
融資関連費用(注4)	64,990	株式会社三井住友銀行	43,556	67.02

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

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

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

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

2. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

承認日	承認事項	概要
2024年10月30日	投資法人規約一部変更 執行役員1名選任 補欠執行役員1名選任 監督役員2名選任	本投資法人の規約の一部変更、執行役員の選任、補欠執行役員の選任及び監督役員の選任を行いました。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,054,260	2,108,753
信託現金及び信託預金	275,885	309,833
営業未収入金	48,590	46,922
前払費用	131,355	149,522
未収消費税等	1,074	—
デリバティブ債権	6,122	26,723
その他	558	558
流動資産合計	2,517,847	2,642,313
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 42,064,131	※1 42,749,297
減価償却累計額	△ 7,138,761	△ 7,696,973
信託建物 (純額)	34,925,369	35,052,323
信託構築物	139,445	139,445
減価償却累計額	△ 26,140	△ 28,784
信託構築物 (純額)	113,305	110,660
信託機械及び装置	20,170	20,956
減価償却累計額	△ 11,044	△ 10,537
信託機械及び装置 (純額)	9,126	10,419
信託工具、器具及び備品	462,624	495,672
減価償却累計額	△ 245,830	△ 282,739
信託工具、器具及び備品 (純額)	216,793	212,933
信託土地	44,998,551	45,694,611
信託建設仮勘定	68	—
有形固定資産合計	80,263,214	81,080,948
無形固定資産		
ソフトウェア	1,793	1,467
無形固定資産合計	1,793	1,467
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	100,959	102,492
長期前払費用	232,233	319,539
デリバティブ債権	313,644	439,167
繰延税金資産	14	13
投資その他の資産合計	656,852	871,212
固定資産合計	80,921,860	81,953,629
繰延資産		
投資口交付費	5,742	—
投資法人債発行費	11,448	10,407
繰延資産合計	17,191	10,407
資産合計	83,456,898	84,606,349

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,458	61,810
短期借入金	—	1,170,000
1年内返済予定の長期借入金	5,550,000	6,400,000
未払金	177,562	100,218
未払費用	272,589	281,497
未払法人税等	911	865
未払消費税等	5,649	22,071
前受金	414,295	417,555
預り金	162	660
流動負債合計	6,453,629	8,454,680
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	34,100,000	33,250,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	1,958,082
信託預り敷金及び保証金	194,616	194,616
繰延税金負債	100,598	146,569
固定負債合計	38,353,297	37,549,268
負債合計	44,806,927	46,003,949
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △1,901	※3 —
その他の出資総額控除額	△947,953	△1,065,510
出資総額控除額合計	△949,855	△1,065,510
出資総額 (純額)	37,373,944	37,258,289
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,056,858	1,024,789
剰余金合計	1,056,858	1,024,789
投資主資本合計	38,430,802	38,283,078
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	219,168	319,321
評価・換算差額等合計	219,168	319,321
純資産合計	※2 38,649,971	※2 38,602,400
負債純資産合計	83,456,898	84,606,349

IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)		当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)	
	営業収益			
貸貨事業収入	※1	2,503,802	※1	2,510,614
その他貸貨事業収入	※1	10,692	※1	10,650
匿名組合投資利益		—		1,532
営業収益合計		2,514,494		2,522,797
営業費用				
貸貨事業費用	※1	859,626	※1	877,278
資産運用報酬		233,603		241,148
資産保管手数料		2,891		2,918
一般事務委託手数料		17,915		19,478
役員報酬		5,400		5,400
公租公課		34,487		36,164
その他営業費用		61,953		66,769
営業費用合計		1,215,878		1,249,158
営業利益		1,298,616		1,273,638
営業外収益				
受取利息		21		264
受取保険金		—		1,766
還付加算金		—		1
未払分配戻入		456		307
その他		—		36
営業外収益合計		478		2,377
営業外費用				
支払利息		165,128		170,939
投資法人債利息		7,800		7,800
投資口交付費償却		5,742		5,742
投資法人債発行費償却		1,040		1,040
融資関連費用		63,632		64,990
営業外費用合計		243,343		250,514
経常利益		1,055,751		1,025,501
税引前当期純利益		1,055,751		1,025,501
法人税、住民税及び事業税		912		895
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		912		895
当期純利益		1,054,839		1,024,605
前期繰越利益		2,019		183
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,056,858		1,024,789

V 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		
当期首残高	38,323,799	△51,408	△834,351	△885,760	37,438,039
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		49,506		49,506	49,506
その他の利益超過分配			△113,602	△113,602	△113,602
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	49,506	△113,602	△64,095	△64,095
当期末残高	※1 38,323,799	△1,901	△947,953	△949,855	37,373,944

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,100,906	1,100,906	38,538,946	△1,958	△1,958	38,536,987
当期変動額						
剰余金の配当	△1,049,380	△1,049,380	△1,049,380			△1,049,380
一時差異等調整引当額の戻入	△49,506	△49,506	—			—
その他の利益超過分配			△113,602			△113,602
当期純利益	1,054,839	1,054,839	1,054,839			1,054,839
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				221,126	221,126	221,126
当期変動額合計	△44,048	△44,048	△108,143	221,126	221,126	112,983
当期末残高	1,056,858	1,056,858	38,430,802	219,168	219,168	38,649,971

VI 注記表

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計		
当期首残高	38,323,799	△1,901	△947,953	△949,855	37,373,944
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		1,901		1,901	1,901
その他の利益超過分配			△117,556	△117,556	△117,556
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	1,901	△117,556	△115,654	△115,654
当期末残高	※1 38,323,799	—	△1,065,510	△1,065,510	37,258,289

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,056,858	1,056,858	38,430,802	219,168	219,168	38,649,971
当期変動額						
剰余金の配当	△1,054,773	△1,054,773	△1,054,773			△1,054,773
一時差異等調整引当額の戻入	△1,901	△1,901	—			—
その他の利益超過分配			△117,556			△117,556
当期純利益	1,024,605	1,024,605	1,024,605			1,024,605
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				100,153	100,153	100,153
当期変動額合計	△32,069	△32,069	△147,724	100,153	100,153	△47,570
当期末残高	1,024,789	1,024,789	38,283,078	319,321	319,321	38,602,400

【継続企業の前提に関する注記】

前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～70年 信託構築物 10～53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～85年 信託構築物 10～53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,082千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。	(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、都市計画法及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は150千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

項目	前期 (ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
※1.国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 信託建物 10,041千円	※1.国庫補助金等により取得した有形固定資産の 圧縮記帳額 信託建物 10,041千円
※2.投信法第67条第4項に定める最低純資産額： 50,000千円	※2.投信法第67条第4項に定める最低純資産額： 50,000千円

※3.一時差異等調整引当額

前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日) (ご参考)

1.引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	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	51,408	-	△49,506	1,901	デリバティブ取引の時価の変動
合計		25,683	51,408	-	△49,506	1,901	-

2.戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1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	1,901	-	△1,901	-	デリバティブ取引の時価の変動
合計		25,683	1,901	-	△1,901	-	-

【損益計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,503,802 その他賃貸事業収入 その他収入 10,692 不動産賃貸事業収益合計 2,514,494	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,510,614 その他賃貸事業収入 その他収入 10,650 不動産賃貸事業収益合計 2,521,264
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 168,669 外注委託費 38,739 修繕費 32,687 損害保険料 11,006 減価償却費 588,843 その他賃貸事業費用 19,679 不動産賃貸事業費用合計 859,626	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 168,750 外注委託費 39,166 修繕費 34,660 損害保険料 13,091 減価償却費 599,223 その他賃貸事業費用 22,387 不動産賃貸事業費用合計 877,278
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,654,868	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,643,986

【投資資本等変動計算書に関する注記】

前期 (ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 359,500口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 359,500口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
14	13
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
14	13
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
14	13
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
△100,598	△146,569
繰延税金資産 (△負債) の純額	繰延税金資産 (△負債) の純額
△100,583	△146,555
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.43	△31.43
その他	その他
0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.09	0.09

[金融商品に関する注記]

前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません(注3)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,550,000	5,547,532	△2,467
(2) 投資法人債	2,000,000	1,936,200	△63,800
(3) 長期借入金	34,100,000	34,089,653	△10,346
負債計	41,650,000	41,573,386	△76,613
(4) デリバティブ取引	319,767	319,767	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,050,000	31,600,000	319,767	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合 計			36,050,000	31,600,000	319,767	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2024年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	5,550,000	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	—
合 計	5,550,000	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	2,000,000

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

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注3）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,388,666	△11,333
(2) 投資法人債	2,000,000	1,920,200	△79,800
(3) 長期借入金	33,250,000	33,250,000	—
負債計	41,650,000	41,558,866	△91,133
(4) デリバティブ取引	465,891	465,891	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

a. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

b. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,150,000	33,250,000	465,891	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			37,150,000	33,250,000	465,891	—

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025年1月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	—
長期借入金	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	10,050,000	—
合 計	6,400,000	5,900,000	6,050,000	11,250,000	12,050,000	—

(注3) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、当期102,492千円です。

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計53物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
78,042,233	2,220,981	80,263,214	92,291,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、物件の取得（2,559,772千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（588,843千円）及び固定資産除却（468千円）によるものです。

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

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

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計54物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
80,263,214	817,734	81,080,948	93,265,000

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、物件の取得（1,221,615千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（599,223千円）及び固定資産除却（1,480千円）によるものです。

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

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

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (千円)	科目	期末残高 (注1) (千円)
利害関係人等	シップヘルスケア エステート株式会 社	トータルバック プロデュース 事業	—	賃料収入等	371,802 (注2)	前受金	65,986
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	339,031 (注2)	前受金	46,497
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入	200,000	1年内返済予 定の長期借入 金	850,000
						長期借入金	5,400,000

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

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

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (注1) (千円)	科目	期末残高 (注1) (千円)
利害関係人等	シップヘルスケア エステート株式会 社	トータルバック プロデュース 事業	—	賃料収入等	371,802 (注2)	前受金	65,986
利害関係人等	グリーンライフ 株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	396,931 (注2)(注3)	前受金	56,147
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入	850,000	1年内返済予 定の長期借入 金	2,200,000
						長期借入金	4,050,000

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

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

(注3) 2025年1月1日付にて、グリーンライフ株式会社はグリーンライフ東日本株式会社を吸収合併したため、グリーンライフ東日本株式会社の2024年12月までの取引金額を合算しております。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)		当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	
1口当たり純資産額	107,510円	1口当たり純資産額	107,378円
1口当たり当期純利益	2,934円	1口当たり当期純利益	2,850円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日)		当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	
当期純利益（千円）	1,054,839	当期純利益（千円）	1,024,605
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,054,839	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,024,605
期中平均投資口数（口）	359,500	期中平均投資口数（口）	359,500

【重要な後発事象に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

【収益認識に関する注記】

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

【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 2024年2月1日 至 2024年7月31日）（ご参考）

1.戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額
 金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損失が解消し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を1,901千円戻し入れしています。

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

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当 期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
I 当期末処分利益	1,056,858,344円	1,024,789,186円
II 利益超過分配金加算額	117,556,500円	119,713,500円
うちその他の出資総額控除額	117,556,500円	119,713,500円
III 出資総額組入額	1,901,571円	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	1,901,571円	—
IV 分配金の額	1,172,329,500円	1,144,288,500円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,261円)	(3,183円)
うち利益分配金	1,054,773,000円	1,024,575,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,934円)	(2,850円)
うちその他の利益超過分配金	117,556,500円	119,713,500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))	(327円)	(333円)
V 次期繰越利益	183,773円	214,186円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の金額から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額のうち、概ね金額となる1,054,773,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,934円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である117,556,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの)は327円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,261円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね金額となる1,024,575,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,850円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である119,713,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの)は333円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,183円となりました。</p>

- (注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資金的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
- (注2) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額(譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。)を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

Ⅷ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年3月18日

ヘルスケア&メディカル投資法人
役員会 御中

P w C Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 鶴田 光夫
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 奈良 将太郎
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ヘルスケア&メディカル投資法人の2024年8月1日から2025年1月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「投資法人の概況」に含まれる「3.役員等に関する事項」に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

	前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,055,751	1,025,501
減価償却費	589,169	599,549
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	63,632	64,990
投資口交付費償却	5,742	5,742
受取利息	△21	△264
還付加算金	—	△1
支払利息	172,928	178,739
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,667	1,667
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,074	1,074
前払費用の増減額 (△は増加)	5,166	△6,731
営業未払金の増減額 (△は減少)	△31,316	29,352
未払金の増減額 (△は減少)	2,594	6,455
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,319	16,421
未払費用の増減額 (△は減少)	△801	8,489
前受金の増減額 (△は減少)	14,279	3,260
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,517	△74,278
預り金の増減額 (△は減少)	—	498
投資有価証券の増減額 (△は増加)	—	△1,532
その他	△395	1,172
小計	1,878,561	1,861,149
利息の受取額	21	264
還付加算金の受取額	—	1
利息の支払額	△172,816	△178,321
法人税等の支払額	△899	△941
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,704,867	1,682,153
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,728,184	△1,502,300
預り敷金及び保証金の受入による収入	21,600	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	27,000	—
投資有価証券の取得による支出	△101,163	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,780,747	△1,502,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
使途制限付信託預金の預入による支出	△27,000	—
短期借入れによる収入	—	1,170,000
短期借入金の返済による支出	△2,000,000	—
長期借入れによる収入	4,500,000	5,550,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,550,000
融資関連費用に係る支出	△73,557	△89,211
分配金の支払額	△1,162,568	△1,172,201
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,236,873	△91,412
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	160,993	88,440
現金及び現金同等物の期首残高	1,974,536	2,135,529
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,135,529	※1 2,223,970

【重要な会計方針に係る事項関係】(参考情報)

項目	前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期(ご参考) (自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日)	当期 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2024年7月31日現在) (単位:千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2025年1月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 2,054,260	現金及び預金 2,108,753
信託現金及び信託預金 275,885	信託現金及び信託預金 309,833
使途制限付信託預金(注) △194,616	使途制限付信託預金(注) △194,616
現金及び現金同等物 2,135,529	現金及び現金同等物 2,223,970
(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。	(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

ご利用条件

2025年1月31日(基準日)の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、**投資口を1口以上所有**されている投資主様が対象となります。

ご注意事項

- 有効期間は、2025年10月31日までです。
- 投資主優待をご利用になる際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえ、本決算・運用状況のご報告(資産運用報告)及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容(利用可能施設、利用可能者等)が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。また、ご優待内容に記載されている事項につきましても、運営事業者ごとに取り扱いが異なることがありますので、ご注意ください。
- 投資主優待をご利用いただけるのは、原則、入居検討中の方のみとなります。要介護者向け施設では自立者の体験入居や見学をお断りする等、施設ごとに利用条件が異なる場合がありますので、各優待の利用可否につきましては、各運営事業者に直接お問い合わせください。

優待ご利用の際は、
右記をお忘れなく
施設・店舗に
お持ちください。

1

本決算・運用
状況のご報告
(資産運用報告)

2


分配金
計算書

ご優待内容

1



グリーンライフ株式会社

- 【優待内容】
- 対象施設の無料体験入居(1泊2日食事付)
 - 無料昼食付見学
- ※既に対象施設に入居している利用者は対象外とします。
※本優待の利用は要予約、及び無料体験入居については希望の対象施設に空きがあることを条件とします。
- 【利用対象者】
- 投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)
- 【対象施設】
- グリーンライフ株式会社が運営する介護施設(グループホームを除きます。)
- ※2025年1月1日付でグループ会社を吸収合併もしくは吸収分割したため、対象施設は第19期と変更ありません。
- お問い合わせ先
- ご優待をご利用の際には、以下のフリーダイヤルにお電話をおかけいただき、ご予約をお願いします。
- グリーンライフグループのフリーダイヤル
-  **0120-1165-14** (9時~17時30分 365日受付)
- グリーンライフグループホームページアドレス
- <https://www.greenlife-inc.co.jp/>

ご優待内容

2



株式会社JAPANライフデザイン

- 【優待内容】
- 対象施設の無料体験入居(1泊2日食事付)
 - 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の30万円の割引
- ※既に対象施設に入居している利用者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込まれた方は対象外とします。
※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きがあることを条件とします。
- 【利用対象者】
- 投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)
- 【対象施設】
- 株式会社JAPANライフデザインが運営する介護施設(有料老人ホーム)
- お問い合わせ先
- 電話でのお問い合わせ
- JAPANライフデザイン入居相談ダイヤル**
-  **0120-32-9006** (9時~18時)
- オンラインでのお問い合わせ
- JAPANライフデザインホームページアドレス**
- <http://www.japan-lifedesign.com/>

ご優待内容
3

暮らしを共に、
as partners
株式会社アズパートナーズ

株式会社アズパートナーズ

優待内容

- 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の20万円の割引
- 利用者の支払い方式が月払いである対象施設の月額利用料に含まれる管理費の2ヵ月分の割引

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

利用対象者

投資主及びその親族(二親等まで)
※要介護認定を受けている方に限ります。

対象施設

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

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

ご優待内容
4

株式会社
さわやか倶楽部
株式会社さわやか倶楽部

株式会社さわやか倶楽部

優待内容

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

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

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

対象施設

株式会社さわやか倶楽部が運営する介護施設(有料老人ホーム)

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

ご優待内容
7

ライフケアデザイン
ライフケアデザイン株式会社(注)

ライフケアデザイン株式会社(注)

優待内容

- (前払いプラン契約の場合)…前払金のうち30万円を割引

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

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

対象施設

ライフケアデザイン株式会社が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先

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

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

ご優待内容
8

ニチイ
株式会社ニチイケアパレス

株式会社ニチイケアパレス

優待内容

- 初回入居時費用から10万円(税込)を割引

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

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(三親等まで)

対象施設

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

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

ご優待内容
5

SOMPOケア
SOMPOケア株式会社

SOMPOケア株式会社

優待内容

- (前払いプラン契約の場合)…前払金の3%を割引
- (月払いプラン契約の場合)…毎月の家賃相当額から3%を割引

※本オペレーター施設へ初めて入居される方を対象としており、既に対象施設に入居している利用者、紹介業者を通じて対象施設の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。

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

対象施設

SOMPOケア株式会社が運営する介護施設(SOMPOケア ラヴィーレ、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S及びアドニスプラザ)

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

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

※お電話の際、ヘルスケア&メディカル投資法人のご紹介とお伝えください。

ご優待内容
6

プラウドライフ
プラウドライフ株式会社

プラウドライフ株式会社

優待内容

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

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

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

対象施設

プラウドライフ株式会社が運営する介護施設(有料老人ホーム)

お問い合わせ先

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

ご優待内容
9

株式会社 **ノアコンツェル**
株式会社ノアコンツェル

株式会社ノアコンツェル

優待内容

- 無料昼食付見学
- 敷金を70%に減額

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

利用対象者

投資主及びその配偶者並びにその親族(二親等まで)

対象施設

株式会社ノアコンツェルが運営する介護施設

お問い合わせ先

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



運営母体が病院だからこそ、 密な医療連携と手厚いリハビリを実現

介護付き有料老人ホームを中心に、首都圏で34施設を運営する株式会社明昭。
医療法人を母体に、医療と介護が一体となった切れ目のないケアを実現しています。
手厚いリハビリテーションや、ご入居者とご家族のニーズを細かく汲み取る仕組みに迫ります。



副施設長
佐野 亜紀子

施設長
戸崎 文明

「できました」といったお言葉をいただくたびに、私たちが果たす役割の大きさを深く感じます。

● 実現した リハビリに強い施設

— そのほかの特徴についてもお聞かせください。

戸崎 手厚いリハビリです。介護付き有料老人ホームは機能訓練指導員（リハビリ担当者）を1名以上配置する必要がありますが、当苑では、柔道整復師や民間のスポーツトレーナーなどリハビリ専門のスタッフが平日昼間5名常駐しています。



また、当苑では医療連携と並んでリハビリを求めてご入居される方が非常に多いです。そのニーズに応えるため、リハビリを充実させることは欠かせません。個別・集団リハビリ、ともに週4回提供できる体制を整えており、これは他の有料老人ホームに比べても多い方だと思います。

— リハビリにはどのようなメニューがありますか？

戸崎 ご入居者のお身体の状態に合わせて専門スタッフがプランを立て、それに基づいてリハビリを進めていきます。例えば、体幹を鍛えて転倒を予防するロープ体操や、マシンを使って筋力アップをめざすパワーリハビリ、歩行訓練、血流を改善するホットパックなどをメインに行っています。

● 魅力は施設内厨房と 焼きたてパン

戸崎 苑内1階にある自家厨房で、調理専門スタッフが毎日手作りしています。できたての温かい手料理を味わっていただけるのが当苑の自慢のひとつ。献立は栄養士が考え、旬の素材を使った飽きのこないメニューを提供しています。

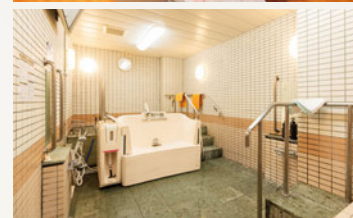
● 医療法人を 母体とする強み

— まずは明昭の概要と特徴についてお聞かせください。

戸崎 2002年に最初の介護付き有料老人ホーム「ハートランド明生苑」を東京都足立区で開苑し、現在は東京・埼玉・千葉で、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームなど34施設を運営しています。

最大の特徴は、母体が医療法人社団であることであり、苑田会グループは苑田第一病院をはじめ13病院を運営し、高齢者医療に欠かせない診療科を幅広く備えています。弊社の各施設では、

苑田会グループの病院と密に連携し、疾患により在宅介護が難しい方や医療依存度の高い方にも適切なケアを提供できる体制を整えています。当苑は「溫和丁寧」を指針に掲げ、ご入居者の気持ちや生活習慣、お身体の状態を尊重した心のこもったケアを大切にしています。



— ご家族にとっても心強い体制です。

佐野 医療依存度が高い方は、受け入れが難しい施設も少なくありません。入居後に容体が悪化し、施設での対応が困難になるケースもあります。当苑では、そうした方やご家族から相談を受けることも多いのですが、入居が決まった際に「受け入れてもらえて本当に助かりました」と感謝の言葉をいただくことが何度もありました。

また、当苑では終末期医療や施設でのお取り扱いにも対応しています。ご家族から、「悔いのないお別れが

どの専門スタッフから、技術的な指導を受けられます。新人職者研修は月1回実施しているほか、介護福祉士をめざす職員への実務者研修なども行っており、キャリアパスに沿ってスタッフの成長を後押ししています。

佐野 私が心掛けているのは働きやすい職場づくりです。ご入居者が居心地よく過ごしていただくためには、職員が働きやすい明るく楽しい職場でなければなりません。

— 物件をリポートが保有することについて期待する効果を教えてください。

戸崎 施設の運営に専念するため、建物の維持管理の面で計画的な修繕や更新を期待しています。

— 最後に今後の展望と、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

戸崎 医療連携やお食事、リハビリについてはご入居者やご家族に安心を提供できていると感じています。「溫和丁寧」なケアを施設全体に行き渡らせ、ご入居者やご家族のニーズにきめ細かく応えることで、一層魅力的な、選ばれた施設であり続けたいと思っています。



● 選ばれる施設へ あり続けるために

— 人材育成や職場環境についてお聞かせください。

戸崎 人材育成の面でも苑田会と連携しており、病院の現場で働く理学療法士や作業療法士、言語聴覚士な