HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

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。

施設特集

ベルジ武尊

Interview

ベルジ株式会社
代表取締役
樋口 朋幸

×

ベルジ株式会社
取締役 総支配人
大久保 健司

常に「ありがとう」の気持ちを忘れずに
仕事にやりがいをもち「一歩さがって二歩前進」の精神で、
日々サービスの向上に努めることにより、お客様と社員の幸福、
会社と取引企業の繁栄、地域の社会と福祉に貢献すること。

verde

第10期
（2020年1月期）
資産運用報告

自 2019年8月1日 至 2020年1月31日

HCM
ヘルスケア&メディカル投資法人

〒101-0052　東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
http://www.hcm3455.co.jp/

決算
ハイライト

	第10期	第11期（予想）	第12期（予想）
1口当たり分配金(注)（利益超過分配金を含む）	3,320円	3,150円	3,125円
営業収益	2,013百万円	2,015百万円	2,015百万円
営業利益	1,103百万円	1,047百万円	1,039百万円
当期純利益	943百万円	890百万円	881百万円

（注）第10期 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金3,027円＋一時差異等調整引当額による利益超過分配金8円＋その他の利益超過分配金（出資の払戻し）285円
第11期 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金2,864円＋利益超過分配金（出資の払戻し）286円
第12期 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）＝利益分配金2,835円＋利益超過分配金（出資の払戻し）290円

Contents

Ⅰ 投資法人の概要
Ⅱ 資産運用報告
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
Ⅶ 金銭の分配に係る計算書
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）
投資主優待（P52～55）
施設特集 HCM安定の秘密

GREEN PRINTING JFPI P-B10016 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。
VEGETABLE OIL INK 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。
Waterless Printing. Naturally. 有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。
FSC www.fsc.org ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080 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

監督役員 藤本幸彦　執行役員 吉岡靖二　監督役員 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。

本投資法人は、2020年3月で東京証券取引所への上場から5年を迎え、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し上げます。

この度、本投資法人は、第10期（2019年8月1日～2020年1月31日）の決算を迎えることができましたので、ここに、その運用状況につきましてご報告申し上げます。

当期の業績は、当初の予想を上回る営業収益2,013百万円、営業利益1,103百万円、経常利益944百万円、当期純利益943百万円となりました。その結果、投資口1口当たり分配金も2019年9月13日に公表した予想を上回る3,320円（利益超過分配金を含む）となりました。

財務面では資金調達手段の拡充と平均借入残存年数の長期化を図るため、本投資法人では初となる投資法人債（年限10年）を発行いたしました。本投資法人債は、資金使途を社会貢献度の高い事業に限定したソーシャルボンドです。国内でのソーシャルボンド発行の事例は未だ少なく、現在、世界中で注目されているESG（環境、社会、ガバナンス）投資に積極的な投資家から多くの投資需要をいただき、投資家の裾野拡大を図ることができました。

また、2019年1月の物件取得の際に、Jリートとして初めてのソーシャルローン（資金使途が社会貢献度の高い事業に限定したローン）による資金調達を実施したことに伴い、2019年12月に本借入に係るインパクトレポートを発行し、ホームページに公開しました。本レポートは調達した資金の充当状況に加えて、我が国の医療・介護の現状と課題、本投資法人やオペレーターのESGへの取組みなどを記載し、このような非財務情報を積極的に開示することで多くの皆様に本投資法人について、より詳しく知っていただく機会となればと考えております。

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。

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。

指標でわかるHCM

●2015年3月19日の上場から5年、本投資法人の軌跡を振り返ります。

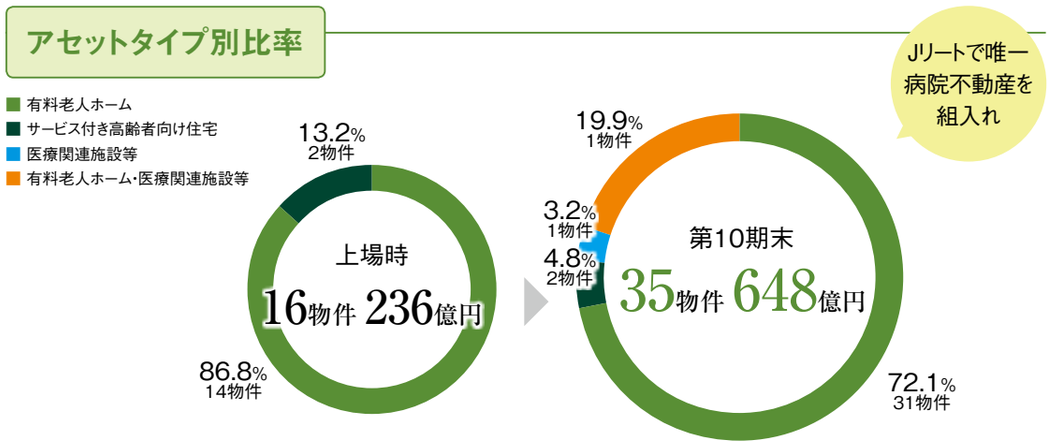
投資口価格

上場時公募価格 110,000円 ▶ 第10期末 137,400円

1口当たりNAV

第1期末 108,996円 ▶ 第10期末 119,303円

アセットタイプ別比率



（注）取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入しています。

オペレーター数

上場時 7社 ▶ 第10期末 12社

優良な
オペレーターを
厳選

分配金

第2期 2,730円 ▶ 第10期 3,320円

着実な
分配金の
成長を達成

稼働率

上場来10期連続でほぼ 100% を維持

長期安定した
収益基盤

ESGへの取組み

●SDGsの考え方を取り入れた「ESGに関する基本方針」の制定

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（HAM）では、環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）に配慮した資産運用を実践するため、2018年9月に「ESGに関する基本方針」を制定しました。基本方針の制定にあたっては、HCMの投資理念をもとにSDGsの考え方を取り入れています。

◆ESGに関する基本方針 / 基本理念

HAMは、HCMの投資理念である「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ています。

HAM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を実践するために、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	関連性の強いSDGs
環境（Environment）	●省エネルギーとCO_2排出削減	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナーシップで目標を達成しよう
社会（Social）	●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（特に女性） ●介護スタッフの業務効率化・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 ●持続可能な社会に向けた病院機能転換の促進	3 すべての人に健康と福祉を 5 ジェンダー平等を実現しよう 8 働きがいも経済成長も 11 住み続けられるまちづくりを 17 パートナーシップで目標を達成しよう
ガバナンス（Governance）	●ガバナンスの強化 ●意思決定の透明性 ●公正な取引（利益相反の防止） ●各種リスクの管理（反社会的勢力の排除を含む） ●ワークライフバランス	8 働きがいも経済成長も 10 人や国の不平等をなくそう 17 パートナーシップで目標を達成しよう

◆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、非財務情報をもと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。

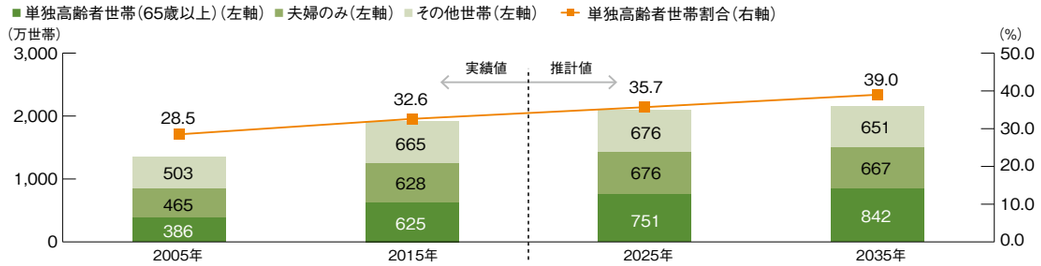
こちらから
ご覧いただけます

本投資法人の3つの特長

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

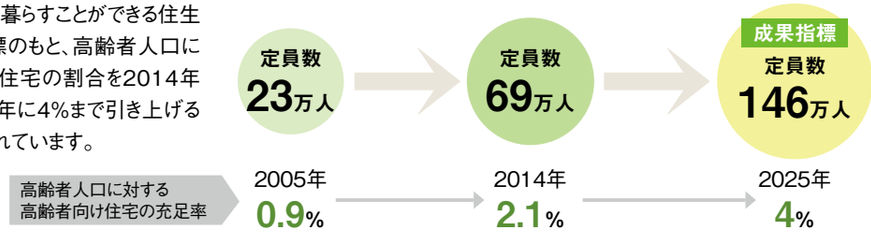
〈高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合の増加〉



(注)国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2013(平成25)年1月推計)」及び同「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018(平成30)年推計)」を基に本資産運用会社が作成したものを記載しています。

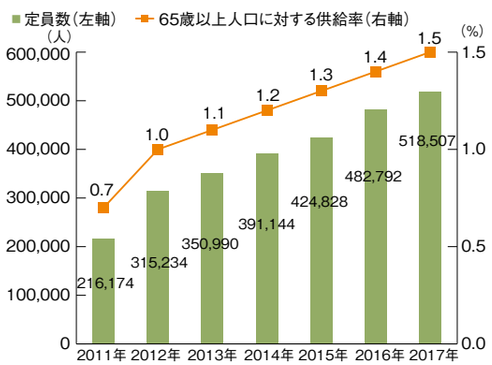
〈住生活基本計画〉

「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1%から2025年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられています。



(注)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率については、2011年3月15日付「住生活基本計画(全国計画)」及び2016年3月18日付「住生活基本計画(全国計画)」、定員数については、上記各「住生活基本計画(全国計画)」及び各年の65歳以上人口を基に本資産運用会社が算定したものを記載しています。

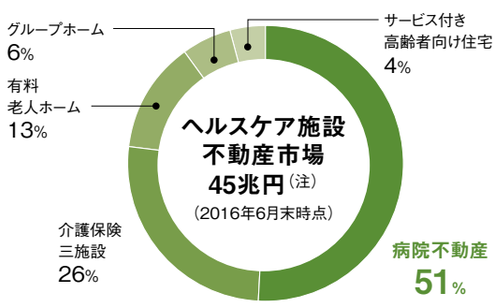
〈有料老人ホームの供給状況〉



(注)有料老人ホームの定員数については、厚生労働省「平成23年社会福祉施設等調査の概況」、同「平成27年社会福祉施設等調査の概況」及び同「平成29年社会福祉施設等調査の概況」に基づき、65歳以上人口については総務省統計局「人口推計」に基づき、本資産運用会社が作成したものを記載しています。

〈病院不動産の市場規模〉

ヘルスケア施設の不動産市場規模は約45兆円。その内、病院不動産が過半を占め、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)KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値を基に、本資産運用会社において作成したものを記載しています。

2 スポンサーによる強力なサポート

◆ 主要スポンサーのシップヘルスケア、NECキャピタル、三井住友銀行が有する「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を活用した物件取得機会の確保

サポート内容

介護・医療

SHIP HEALTHCARE

- 人材派遣等を通じた専門的なノウハウの提供
- ヘルスケア施設の事業デュー・デリジェンスに関するアドバイス

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

SMBC 三井住友銀行

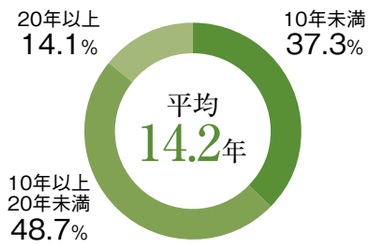
- ファイナンスに関するアドバイス
- ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介

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
◆ オペレーターとの強固な関係に基づく適切なポートフォリオ管理

一般的な資金の流れ(介護付有料老人ホームの場合)

賃貸借契約期間残存年数



固定賃料比率

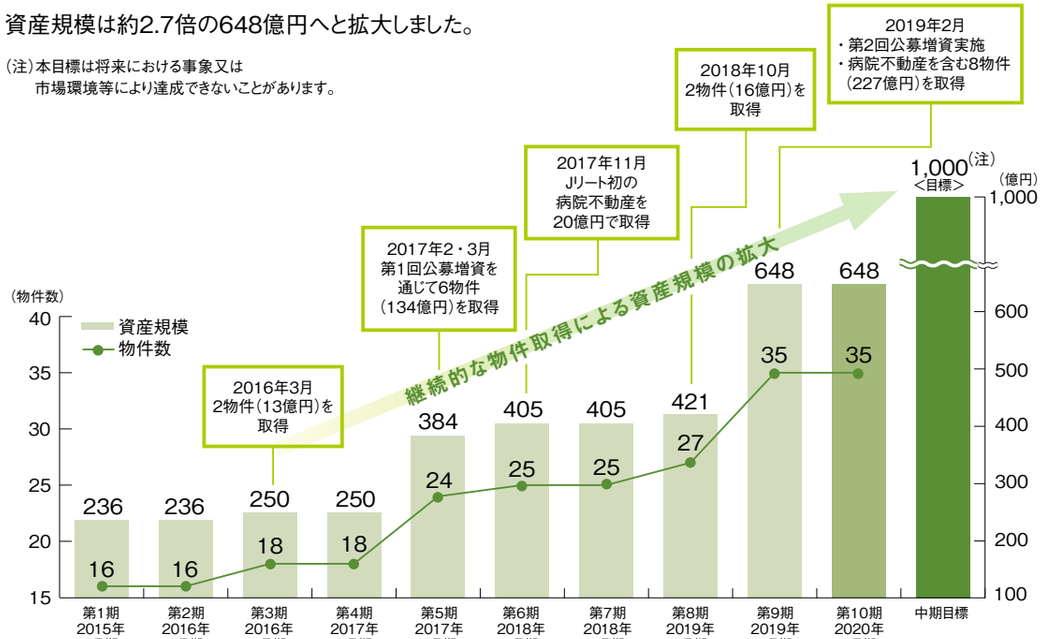
稼働率

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効率的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。2020年1月31日時点においてオペレーターと締結している賃貸借契約期間残存年数は平均で14.2年、また、これらの賃貸借契約は全て固定賃料であり、長期安定的な収益を確保しています。

外部成長のロードマップ

本投資法人は中期的に1,000億円の資産規模を展望しています。(注)
上場来の継続的な物件取得により、
資産規模は約2.7倍の648億円へと拡大しました。

(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。



パイプラインの拡充

本投資法人は2020年3月現在で総額約130億円のパイプライン(注)を有しています。これからもスポンサーサポートを活用した良質な案件・情報が「集まる仕組み」を通じ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。

良質な案件・情報が集まる仕組みを構築

- 高齢者向け施設・住宅(開設済)
- 高齢者向け施設・住宅(開発)
- 医療関連施設等

総額約130億円のパイプライン

(右記はその一部)

SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷(兵庫県神戸市)
ロイヤル川口(埼玉県川口市)
アミカヴィラ稲毛(千葉県千葉市)
サニーライフ鎌倉(神奈川県鎌倉市)
さわやかさの館(栃木県佐野市)
メディカル・リハビリホーム グランダ山鼻(北海道札幌市)

(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。ただし、これらの物件については、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。

開発案件への取組み

業界におけるネットワークと多様な機能を活用して、開発案件への取組みを推進します。

スポンサーネットワーク等を通じた豊富な不動産情報	×	ヘルスケア業界における知見と広範なネットワーク	×	多様なスポンサー機能
●開発用地の売買・有効活用に関する情報		●優良オペレーターの目利き・紹介 ●オペレーターの出店ニーズの捕捉		●ウェアハウジング機能 ●開発計画の策定・管理

建物竣工後適切なタイミングで取得

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

本投資法人の強み

- ■スポンサーや本資産運用会社のネットワークを通じた、開発用地等の不動産情報の集積
- ■ヘルスケア業界に関する知見とネットワークを背景に、優良なオペレーターを厳選
- ■多様なスポンサー機能を活用して、オペレーターの誘致や土地の取得から、建物竣工後のウェアハウジングに至るまで、開発プロセスを主導

病院不動産取得への取組み

病院事業への目利きを通じて、優良な病院不動産を取得するとともに、病院関係者との信頼関係を構築していくことで、安定的な運用を目指します。

本投資法人の運用方針

❶主な投資対象
- 地域医療構想の中で、確たる役割を果たしていける病院
- 病院の他に、医療モールや健診センター等も組入れ可能

❷「病院不動産ガイドライン」(注)に準拠した運用体制
- 病院事業に精通した専門家を資産運用会社内に配置
- 病院運営に関与する投資は原則的に行わない
- 原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結

❸投資比率
- 高齢者向け施設・住宅と合わせてポートフォリオの80%以上
- 病院不動産のみの上限は設定しない

❹市場拡大に向けての普及活動
- 医療・介護施設関連事業者向けセミナーへの参加
- 業界団体(日本病院学会等)での講演

(注)国土交通省が2015年6月26日に公表した「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」をいいます。

本投資法人の強み

- ■シップヘルスケアの「医療」に関する豊富な知見と各種支援経験、三井住友銀行及びNECキャピタルの「医療」に対するファイナンスとそのノウハウ
- ■主要スポンサー3社と「集まる仕組み」の関係者の広範なネットワーク
- ■Jリート唯一の病院不動産の運用実績

**専門性を活かした病院事業への目利きと
病院関係者との信頼関係に基づく安定的な運用基盤**

厳選した優良なオペレーター

オペレーターの概要

事業者名	運営施設数（注1） 高齢者向け施設・住宅	運営施設数（注1） 病院	属性	特徴
医療法人愛広会	10	2	売上高800億円を超える NSGグループに属する医療法人（注2）	「人々の幸福と豊かさを実現するため、社会のニーズに合った医療・福祉・保健の有機的サービスを実践し、地域社会・国家・国際社会の発展に寄与する」との理念のもと、新潟県内にて病院・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しています。
株式会社 アズパートナーズ	17	―	非上場会社	「豊かな暮らしを最期まで、自分らしく自分の力で」との理念に基づき首都圏に有料老人ホームとデイサービスを「アズハイム」ブランドにて展開しています。
株式会社 川島コーポレーション	116	―	非上場会社	「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です。全施設入居金無料で可能な限り無理のない料金設定をしています。入居者は家族や関係者からの紹介が最も多く、平均入居率は高い水準を維持しています。
医療法人協和会	4（注3）	6	―	兵庫県南東部と大阪府北摂地域を中心に、病院、介護老人保健施設、在宅支援事業等を幅広く運営する大手医療法人です。急性期から在宅医療・介護に至るまで、地域密着型の良質な医療・介護サービスをグループで一貫して提供しています。
グリーンライフ 株式会社	25	―	東京証券取引所市場第一部上場の シップヘルスケアホールディングス 株式会社の連結子会社	ホームは「家庭の延長」であり、「安心・安全・快適」な住まいとの考えのもと、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社として、全国に展開しています。
グリーンライフ東日本 株式会社	36	―		
株式会社 さわやか倶楽部	85	―	東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ウチヤマホールディングスの 連結子会社	日本の発展に尽力された先輩方に恩返しをしたいという思いのもと、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しています。
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	都内に「グッドタイムホーム」ブランドの介護付有料老人ホームを展開しています。
SOMPOケア 株式会社	441	―	東京証券取引所市場第一部上場の 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」のブランドで三大都市圏を中心に展開しています。
プラウドライフ 株式会社	26	―	東京証券取引所市場第一部上場の ソニーフィナンシャルホールディングス 株式会社の連結子会社	2002年創業、2017年よりソニーフィナンシャルホールディングスの傘下となりました。神奈川県を中心に「はなことば」シリーズで有料老人ホーム等を運営しています。
株式会社 ベネッセスタイルケア	323	―	東京証券取引所市場第一部上場の 株式会社ベネッセホールディングスの 連結子会社	入居者が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、「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しています。
ベルジ株式会社	5	―	非上場会社	1970年に設立された、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です。

（注1）「施設数」は、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（2019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。
（注2）NSGグループのホームページより2017年度の実績値を記載しています。
（注3）介護老人保険施設の数のみ掲載しています。

財務戦略

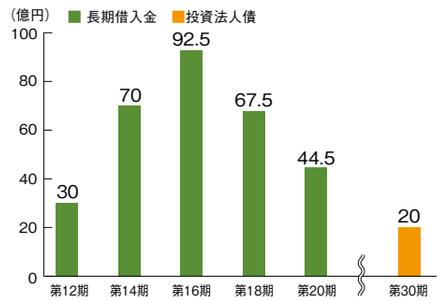
- 本投資法人は、主要スポンサーである三井住友銀行を中心としたバンクフォーメーションを構築します。
- 借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により、財務の安定化を図ります。
- LTV水準は、安定した資金調達力を背景に、当面50%前後を目途に運営します。

財務ハイライト（2020年1月31日現在）

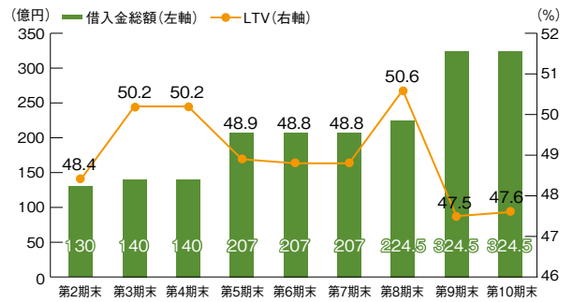
有利子負債総額	長期負債比率	固定金利比率（注1）	平均残存年数（注2）	LTV（注3）
324.5億円	90.8%	100%	3.5年	47.6%

（注1）「固定金利比率」は、借入金総額に対する固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して金利を固定化している借入金を含みます。）の割合をいいます。
（注2）「平均借入残存年数」は、2020年1月31日を基準日として、借入金当期末残高ベースで算出し、小数第1位未満を切り捨てています。
（注3）「LTV」は総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入しています。

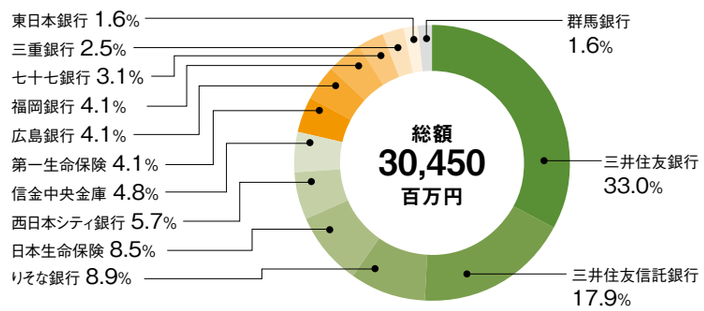
返済期限の分散状況（2020年1月31日現在）



LTVと有利子負債総額の推移（2020年1月31日現在）



借入先の分散状況（2020年1月31日現在）



三井住友銀行	10,050百万円
三井住友信託銀行	5,450百万円
りそな銀行	2,700百万円
日本生命保険	2,600百万円
西日本シティ銀行	1,750百万円
信金中央金庫	1,450百万円
第一生命保険	1,250百万円
広島銀行	1,250百万円
福岡銀行	1,250百万円
七十七銀行	950百万円
三重銀行	750百万円
東日本銀行	500百万円
群馬銀行	500百万円

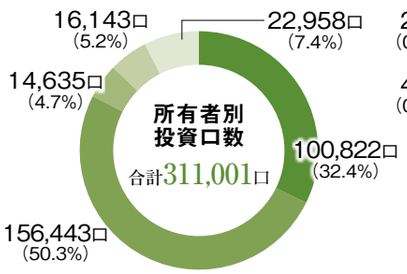
（注）各借入先の比率は、小数第2位を四捨五入しています。

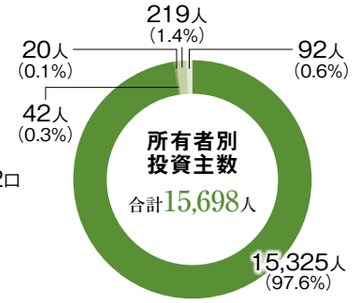
格付情報（2020年1月31日現在）

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

投資主の状況

■ 個人・その他　■ 金融機関（金融商品取引業者含む）　■ 証券会社
■ その他国内法人　■ 外国法人等





（注）図中のパーセンテージは小数第2位を四捨五入しています。

上位投資主一覧

1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）
3	野村信託銀行株式会社（投信口）
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）
5	JPモルガン証券株式会社
6	NORTHERN TRUST CO.（AVFC）RE FIDELITY FUNDS
7	NECキャピタルソリューション株式会社
	シップヘルスケアホールディングス株式会社
	株式会社三井住友銀行
	上田八木短資株式会社

年間スケジュール

1月　2月　3月　4月　5月　6月　7月　8月　9月　10月　11月　12月

- 1月期 決算月
- 1月期 決算発表
- 1月期分配金支払い開始 1月期資産運用報告発送
- 7月期 決算月
- 7月期 決算発表
- 7月期分配金支払い開始 7月期資産運用報告発送

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	会日の直前の7月末日 又はあらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:3455）

公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 （郵便物送付先） （電話照会先）	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 TEL：0120-782-031（通話料無料）

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。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。

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

登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長（金商）第2815号
	宅地建物取引業免許 東京都知事（2）第96339号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第6期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	第7期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第8期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第9期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第10期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業収益	（百万円）	1,219	1,267	1,301	2,008	2,013
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	1,219	1,267	1,301	2,008	2,013
営業費用	（百万円）	595	642	654	818	909
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	392	441	448	586	601
営業利益	（百万円）	624	625	647	1,189	1,103
経常利益	（百万円）	513	522	540	1,047	944
当期純利益	（百万円）	512	521	539	1,046	943
総資産額	（百万円）	42,425	42,438	44,327	68,325	68,223
（対前期比）	（%）	0.2	0.0	4.5	54.1	△0.1
純資産額	（百万円）	20,313	20,322	20,314	33,426	33,234
（対前期比）	（%）	△0.0	0.0	△0.0	64.5	△0.6
有利子負債額	（百万円）	20,700	20,700	22,450	32,450	32,450
出資総額（純額）（注4）	（百万円）	19,800	19,800	19,800	32,417	32,330
発行済投資口の総口数	（口）	193,107	193,107	193,107	311,001	311,001
1口当たり純資産額（基準価額）	（円）	105,190	105,238	105,198	107,479	106,863
分配金総額	（百万円）	512	521	602	1,132	1,032
1口当たり分配金	（円）	2,653	2,699	3,120	3,643	3,320
うち1口当たり利益分配金	（円）	2,653	2,699	2,661	3,325	3,027
うち1口当たり一時差異等調整引当額	（円）	—	—	133	38	8
うち1口当たりその他の利益超過分配金	（円）	—	—	326	280	285
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.2	1.2	1.2	1.9	1.4
（年換算値）	（%）	2.4	2.5	2.5	3.7	2.7
自己資本利益率（注5）	（%）	2.5	2.6	2.7	3.9	2.8
（年換算値）	（%）	5.0	5.2	5.3	7.9	5.6
期末自己資本比率（注5）	（%）	47.9	47.9	45.8	48.9	48.7
（対前期増減）	（%）	△0.1	0.0	△2.1	3.1	△0.2
配当性向（注5）	（%）	100.0	100.0	95.2	98.9	99.8
【その他参考情報】						
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	25	25	27	35	35
減価償却費（注6）	（百万円）	298	307	315	436	443
資本的支出額（注7）	（百万円）	53	45	109	114	188
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	（百万円）	1,125	1,133	1,167	1,858	1,856
FFO（Funds from Operation）（注5）	（百万円）	811	829	855	1,482	1,387
1口当たりFFO（注5）	（円）	4,200	4,293	4,428	4,767	4,461
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5）	（%）	48.8	48.8	50.6	47.5	47.6

（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）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9期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています（小数第1位未満を切捨てています。）。 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＋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減価償却費を記載しています。
（注7）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）。

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）（以下「第10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311,001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2014年において2.1％であったものを、2025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、当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

当期末現在35物件を保有しており、総賃貸可能面積182,540.84㎡、稼働率100.0％となっています。

(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、2020年1月31日に返済期日が到来した借入金7,700百万円について、5,700百万円の借換え及び2,000百万円の投資法人債発行を実施しました。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は32,330百万円、発行済投資口の総口数は311,001口、有利子負債は総額32,450百万円です。

（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47.6％となっています。

なお、2020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。

格付機関	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（シングル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2,013百万円、営業利益は1,103百万円、経常利益は944百万円、当期純利益は943百万円となりました。

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311,001口の整数倍の最大値となる941,400,027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3,027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号ロ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2百万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2,488,008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8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88,635,285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285円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,320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）		出資総額（百万円）		出資総額（純額）（注1）（百万円）		備考
		増　減	残　高	増　減	残　高	増　減	残　高	
2015年 3月18日	公募増資	106,500	108,500	11,246	11,446	11,246	11,446	（注2）
2015年 4月21日	第三者割当増資	12,000	120,500	1,267	12,713	1,267	12,713	（注3）
2017年 2月 1日	公募増資	69,150	189,650	6,749	19,463	6,749	19,463	（注4）
2017年 3月 1日	第三者割当増資	3,457	193,107	337	19,800	337	19,800	（注5）
2019年 2月 1日	公募増資	112,280	305,387	12,076	31,876	12,076	31,876	（注6）
2019年 2月27日	第三者割当増資	5,614	311,001	603	32,480	603	32,480	（注7）
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8）
2019年10月18日	利益を超える金銭の分配	－	311,001	－	32,480	△87	32,330	（注9）

（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110,000円（発行価額105,600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105,600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）1口当たり発行価格101,244円（発行価額97,609円）にて、公募により新投資口を発行しました。
（注5）1口当たり発行価額97,609円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注6）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7）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8）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9）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。

【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日
最　高	110,800円	115,400円	119,200円	135,300円	143,200円
最　低	95,500円	101,000円	109,500円	110,500円	126,400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311,001口の整数倍の最大値となる941,400,027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3,027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号ロ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2百万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2,488,008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8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88,635,285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285円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,320円となりました。

期　　別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日
当期未処分利益総額	（千円）	512,395	521,223	539,706	1,071,929	981,606
利益留保額	（千円）	82	27	25,848	37,851	40,206
金銭の分配金総額	（千円）	512,312	521,195	602,493	1,132,976	1,032,523
（1口当たり分配金）	（円）	(2,653)	(2,699)	(3,120)	(3,643)	(3,320)
うち利益分配金総額	（千円）	512,312	521,195	513,857	1,034,078	941,400
（1口当たり利益分配金）	（円）	(2,653)	(2,699)	(2,661)	(3,325)	(3,027)
うち出資払戻総額	（千円）	—	—	88,636	98,898	91,123
（1口当たり出資払戻額）	（円）	(—)	(—)	(459)	(318)	(293)
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）	—	—	25,683	11,818	2,488
（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）	(—)	(—)	(133)	(38)	(8)
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）	—	—	62,952	87,080	88,635
（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）	(—)	(—)	(326)	(280)	(285)

（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。

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」を公表し、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、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、2016年3月18日付閣議決定の「住生活基本計画（全国計画）」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1％から2025年に4％まで引き上げる成果指標が掲げられました。

医療関連施設等を取り巻く環境については、我が国において、高齢者人口の増加に伴い、患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療と介護の連携強化を通じ、より効果的かつ効率的な医療・介護サービスを提供するという医療・介護機能の再編に関する将来像（地域包括ケアシステム）が示されています。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）しました。都道府県は、その地域にふさわしいバランスのとれた医療機能の分化と連携を適切に推進するための地域医療のビジョンを策定し、これらを医療計画に新たに盛り込んで、医療ニーズに応じた医療の機能分化を推進していきます。

また、我が国の病院（医療法第1条の5第1項に規定される「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するもの。」をいいます。）の数は、全国で約8,400施設とされていますが、地震国である我が国における病院の耐震化率は、2018年度の調査で74.5％に留まっています。病院は、日常的に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。

したがって、病院には、機能分化に対応した病棟の新設や必要病床への転換、建物の耐震化や建替え等の設備投資ニーズがあり、今後、病院を取り巻く資金需要が高まっていくことが見込まれています。

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。

(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6期 (2018年1月31日)	第7期 (2018年7月31日)	第8期 (2019年1月31日)	第9期 (2019年7月31日)	第10期 (2020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)	193,107	193,107	193,107	311,001	311,001
出資総額（純額）(注)　(百万円)	19,800	19,800	19,800	32,417	32,330
投資主数　(名)	13,226	12,534	12,189	16,644	15,698

(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

2020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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	73,130	23.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36,790	11.83
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,943	4.16
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,413	3.35
ＪＰモルガン証券株式会社	4,781	1.54
NORTHERN TRUST CO.（AVFC）RE FIDELITY FUNDS	4,627	1.49
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	4,000	1.29
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	1.29
株式会社三井住友銀行	4,000	1.29
上田八木短資株式会社	4,000	1.29
合　計	158,684	51.02

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)	吉岡 靖二	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	—
監督役員 (注1)(注2)	志田 康雄	ブレークモア法律事務所 パートナー	3,000
	藤本 幸彦	隼あすか法律事務所 顧問	
会計監査人 (注3)	PwCあらた有限責任監査法人	—	10,000

(注1) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。監督役員については、当期において支給した額を記載しています。
(注2) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注3) 会計監査人については、当期の監査に係る報酬7,500千円及びコンフォート・レター作成報酬2,500千円の合計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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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、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

資産の種類	用　途		地　域	前期 (2019年7月31日) 保有総額 (百万円) (注1)	前期 対総資産比率 (%) (注2)	当期 (2020年1月31日) 保有総額 (百万円) (注1)	当期 対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	高齢者向け施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏 (注3)	40,462	59.2	40,341	59.1
			中核都市圏 (注4)	5,284	7.7	5,227	7.7
			その他 (注5)	1,751	2.6	1,730	2.5
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏 (注3)	3,138	4.6	3,104	4.6
			中核都市圏 (注4)	—	—	—	—
			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		50,636	74.1	50,404	73.9
	医療関連施設等		三大都市圏 (注3)	—	—	—	—
			中核都市圏 (注4)	2,041	3.0	2,062	3.0
			その他 (注5)	—	—	—	—
			小　計	2,041	3.0	2,062	3.0
	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)	13,090	19.2	13,045	19.1
			中核都市圏 (注4)	—	—	—	—
			その他 (注5)	—	—	—	—
			小　計	13,090	19.2	13,045	19.1
	その他			—	—	—	—
	合　計			65,767	96.3	65,511	96.0
預金・その他の資産				2,558	3.7	2,711	4.0
資産総額				68,325	100.0	68,223	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

2020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）	13,045	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
神戸学園都市ビル（はぴね神戸学園都市）（信託受益権）	4,311	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）
グリーンライフ守口（信託受益権）	4,208	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）
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路（信託受益権）	3,505	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）	3,078	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）	2,328	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）	2,135	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）	2,062	13,476.55	13,476.55	100.0	非開示	医療関連施設等
アクアマリーン西宮浜（信託受益権）	1,952	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）
SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前（信託受益権）	1,911	5,745.15	5,745.15	100.0	非開示	サービス付き高齢者向け住宅
合　計	38,539	92,914.05	92,914.05	100.0	57.4	—

（注1）「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。
（注3）「稼働率」は、2020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

2020年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末帳簿価額（百万円）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）
アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号	不動産信託受益権	5,274.54	1,952	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番地3	不動産信託受益権	2,342.17	822	974
ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1	不動産信託受益権	1,984.17	722	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2	不動産信託受益権	1,710.43	581	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	不動産信託受益権	3,435.79	717	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	不動産信託受益権	8,858.49	1,260	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	1,413	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	1,435	1,660
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	不動産信託受益権	7,720.17	3,505	3,790
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	不動産信託受益権	5,789.25	3,078	3,230
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	不動産信託受益権	5,652.94	1,432	1,530
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	不動産信託受益権	4,720.46	1,305	1,410
さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田393番1	不動産信託受益権	2,366.20	385	381
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	1,849	1,950
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	829	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	513	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2号	不動産信託受益権	12,636.48	4,311	4,420
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	4,208	4,400
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	944	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	1,053	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	2,328	2,460
愛広苑壱番館ビル	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	785	865
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	1,101	1,190
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	649	665
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番地1号	不動産信託受益権	4,060.21	1,749	1,820
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	2,135	2,240

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	386	401
はなことば小田原	神奈川県小田原市酒匂三丁目383番地10	不動産信託受益権	2,203.42	911	948
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	1,702	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	1,345	1,360
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	1,879	1,970
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	1,911	2,170
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	不動産信託受益権	4,058.35	1,192	1,340
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	不動産信託受益権	13,476.55	2,062	2,260
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	13,045	14,300
合　計			182,540.84	65,511	70,413

（注1）「期末帳簿価額」は、2020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、2020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。

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（2019年2月1日～2019年7月31日）				当期（2019年8月1日～2020年1月31日）			
	テナント数（注1）	稼働率（期末時点）（%）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）	テナント数（注1）	稼働率（期末時点）（%）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
アクアマリーン西宮浜	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）	4	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 ラヴィーレ浜川崎	4	96.6	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）
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）
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）
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	44	99.9	2,000	100.0	45	100.0	2,004	100.0

（注1）「テナント数」は、賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約（マスターリース契約）を締結するヘルスケア施設の区画（「スマイリングホームメディス足立」については、介護付有料老人ホームの区画）については、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約（マスターリース契約）の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。
（注2）各物件の「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから賃貸事業収入を開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき各期間の賃料として受領した合計値を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020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)(注3)
			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	19,200,000	19,200,000	△46,567
合　計		19,200,000	19,200,000	△46,567

（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。
（注3）時価金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）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ません。

5. その他資産の状況

2020年1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。

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2020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す。

不動産等の名称 （所　在）	目　的	期　間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
神戸学園都市ビル（はぴね神戸学園都市）（兵庫県神戸市）	LED照明更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 6 月	30,000	－	－
新潟リハビリテーション病院（新潟県新潟市）	外壁改修工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	22,000	－	－
はなことば新横浜（神奈川県横浜市）	屋上防水改修工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	17,000	－	－

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2020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。当期の資本的支出に該当する工事は188,115千円であり、当期費用に区分された修繕費16,244千円と合わせ、合計204,360千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）
新潟リハビリテーション病院（新潟県新潟市）	屋上防水改修工事	自 2019年 9 月 至 2019年11月	31,000
アズハイム光が丘（東京都練馬区）	ナースコール等設備工事	自 2019年 6 月 至 2019年 8 月	25,632
グッドタイムホーム不動前（東京都品川区）	共用部空調更新工事	自 2019年 9 月 至 2019年10月	19,182
その他の不動産等	—	—	112,300
合　計			188,115

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 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日
資産運用報酬 (注)	144,071	200,660
資産保管手数料	3,207	3,407
一般事務委託手数料	19,416	22,679
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	17,685	25,521
その他営業費用	44,829	53,459
合　計	232,210	308,729

（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113,455千円発生しています。

2. 借入状況

2020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	2019年1月31日	1,000	—	0.32%	2020年1月31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	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 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 株式会社三重銀行 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行	2017年2月1日	3,700	—	0.55%	2020年1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社 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 株式会社東日本銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2017年3月21日	3,000	—	0.54%	2020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 日本生命保険相互会社 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行	2018年3月20日	—	3,000	0.50%	2021年1月29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 日本生命保険相互会社 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 株式会社三重銀行 株式会社七十七銀行 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行	2017年3月3日	2,000	2,000	0.78%	2022年1月31日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	2017年3月3日	1,000	1,000	0.89% (注2)	2024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（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社 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 株式会社東日本銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	2017年3月21日	3,000	3,000	0.78%	2022年1月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 第一生命保険株式会社 株式会社広島銀行	2018年3月20日	3,000	—	0.50%	2021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 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		
	日本生命保険相互会社 株式会社広島銀行 第一生命保険株式会社	2019年2月1日	2,000	2,000	0.45%	2022年1月31日	期限一括		
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 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%（注2）	2023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%（注2）	2024年1月31日	期限一括		
	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	0.43%	2023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 株式会社三重銀行 株式会社東日本銀行	2020年1月31日	—	4,450	0.54%（注2）	2025年1月31日	期限一括		
合　計			32,450	30,450					

（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

2020年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率	償還期限	償還方法	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	0.78%	2030年1月30日	期限一括	（注1）	（注2）
合　計		—	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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) 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2019年8月1日から2020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、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。

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
		支 払 先	支払金額 (B) (千円)	B／A (%)
支払利息 (注2)	91,751	株式会社三井住友銀行	34,533	37.64
融資関連費用 (注3)	57,421	株式会社三井住友銀行	41,931	73.02

(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) 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3) 支払金額（B）には、第5期に支払った136,049千円、第7期に支払った60,414千円、第8期に支払った6,000千円、第9期に支払った118,100千円及び第10期に支払った58,200千円のうち、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、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

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)投資法人役員会

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

承認日	承認事項	概要
2019年11月27日	投資法人債発行に係る財務代理人選定	同日開催の役員会で承認された投資法人債発行について、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人に選定しました。
2019年11月27日	投資法人債発行に係る主幹事証券会社選定	同日開催の役員会で承認された投資法人債発行について、SMBC日興証券株式会社を主幹事証券会社に選定しました。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅲ 貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考）(2019年7月31日)	当　期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,897,300	2,160,660
信託現金及び信託預金	142,524	177,603
営業未収入金	16	－
前払費用	110,615	110,995
未収消費税等	179,416	－
その他	－	766
流動資産合計	2,329,873	2,450,025
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1　31,929,620	※1　32,069,742
減価償却累計額	△2,391,245	△2,824,464
信託建物（純額）	29,538,375	29,245,277
信託構築物	83,849	83,849
減価償却累計額	△7,147	△8,368
信託構築物（純額）	76,701	75,481
信託機械及び装置	13,456	16,793
減価償却累計額	△2,683	△3,411
信託機械及び装置（純額）	10,773	13,381
信託工具、器具及び備品	68,856	113,513
減価償却累計額	△10,462	△19,224
信託工具、器具及び備品（純額）	58,393	94,289
信託土地	36,044,949	36,044,949
有形固定資産合計	65,729,194	65,473,380
無形固定資産		
信託借地権	38,240	38,240
ソフトウェア	2,356	1,247
無形固定資産合計	40,596	39,487
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	178,772	204,119
繰延税金資産	17	10
投資その他の資産合計	188,790	214,129
固定資産合計	65,958,581	65,726,997
繰延資産		
投資口交付費	37,103	25,696
投資法人債発行費	－	20,815
繰延資産合計	37,103	46,511
資産合計	68,325,557	68,223,535

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2019年7月31日）	当　期 （2020年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	11,716	40,298
短期借入金	1,000,000	－
1年内返済予定の長期借入金	6,700,000	3,000,000
未払金	73,843	41,888
未払費用	174,390	239,697
未払法人税等	967	812
未払消費税等	－	25,721
前受金	329,191	329,047
預り金	72	72
流動負債合計	8,290,182	3,677,538
固定負債		
投資法人債	－	2,000,000
長期借入金	24,750,000	27,450,000
預り敷金及び保証金	1,734,009	1,734,009
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
デリバティブ債務	37,784	40,097
その他	520	362
固定負債合計	26,609,080	31,311,236
負債合計	34,899,262	34,988,775
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,480,785	32,480,785
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3　△25,683	※3　△37,501
その他の出資総額控除額	△62,952	△150,033
出資総額控除額合計	△88,636	△187,534
出資総額（純額）	32,392,149	32,293,251
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,071,929	981,606
剰余金合計	1,071,929	981,606
投資主資本合計	33,464,079	33,274,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△37,784	△40,097
評価・換算差額等合計	△37,784	△40,097
純資産合計	※2　33,426,294	※2　33,234,759
負債純資産合計	68,325,557	68,223,535

Ⅳ　損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日）	当　期 （自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　2,000,800	※1　2,004,334
その他賃貸事業収入	※1　7,874	※1　8,939
営業収益合計	2,008,674	2,013,274
営業費用		
賃貸事業費用	※1　586,721	※1　601,131
資産運用報酬	144,071	200,660
資産保管手数料	3,207	3,407
一般事務委託手数料	19,416	22,679
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	17,685	25,521
その他営業費用	44,829	53,459
営業費用合計	818,931	909,860
営業利益	1,189,743	1,103,413
営業外収益		
受取利息	5	7
受取保険金	15,000	－
消費税等還付加算金	－	358
固定資産税還付金	－	766
未払分配金戻入	1,608	651
その他	－	2
営業外収益合計	16,614	1,786
営業外費用		
支払利息	90,543	91,751
投資法人債利息	－	42
投資口交付費償却	11,406	11,406
融資関連費用	57,359	57,421
営業外費用合計	159,310	160,622
経常利益	1,047,048	944,576
特別利益		
補助金収入	－	※2　3,552
特別利益合計	－	3,552
特別損失		
固定資産圧縮損	－	※3　3,552
特別損失合計	－	3,552
税引前当期純利益	1,047,048	944,576
法人税、住民税及び事業税	968	813
法人税等調整額	△0	7
法人税等合計	967	821
当期純利益	1,046,080	943,755
前期繰越利益	25,848	37,851
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,071,929	981,606

V　投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年2月1日　至 2019年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計	
		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	19,800,696	－	－	－	19,800,696	539,706	539,706	20,340,403
当期変動額								
新投資口の発行	12,680,089				12,680,089			12,680,089
剰余金の配当						△513,857	△513,857	△513,857
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△25,683		△25,683	△25,683			△25,683
その他の利益超過分配			△62,952	△62,952	△62,952			△62,952
当期純利益						1,046,080	1,046,080	1,046,080
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	12,680,089	△25,683	△62,952	△88,636	12,591,453	532,222	532,222	13,123,676
当期末残高	※1 32,480,785	△25,683	△62,952	△88,636	32,392,149	1,071,929	1,071,929	33,464,079

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△25,769	△25,769	20,314,633
当期変動額			
新投資口の発行			12,680,089
剰余金の配当			△513,857
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△25,683
その他の利益超過分配			△62,952
当期純利益			1,046,080
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△12,014	△12,014	△12,014
当期変動額合計	△12,014	△12,014	13,111,661
当期末残高	△37,784	△37,784	33,426,294

当期（自 2019年8月1日　至 2020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	32,480,785	△25,683	△62,952	△88,636	32,392,149
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△11,818		△11,818	△11,818
その他の利益超過分配			△87,080	△87,080	△87,080
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	－	△11,818	△87,080	△98,898	△98,898
当期末残高	※1 32,480,785	△37,501	△150,033	△187,534	32,293,251

（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	1,071,929	1,071,929	33,464,079	△37,784	△37,784	33,426,294
当期変動額						
剰余金の配当	△1,034,078	△1,034,078	△1,034,078			△1,034,078
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△11,818			△11,818
その他の利益超過分配			△87,080			△87,080
当期純利益	943,755	943,755	943,755			943,755
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△2,313	△2,313	△2,313
当期変動額合計	△90,323	△90,323	△189,221	△2,313	△2,313	△191,535
当期末残高	981,606	981,606	33,274,857	△40,097	△40,097	33,234,759

Ⅵ　注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） （自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期 （自 2019年８月１日 至 2020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 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期 （自 2019年８月１日 至 2020年１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	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	(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	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は89,199千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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。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 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。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。
5. 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、信託借地権 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、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、信託借地権 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。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2019年7月31日）	当　期 （2020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　6,489千円	※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 2019年2月1日　至 2019年7月31日）（ご参考）

1.引当ての発生事由、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	—	25,683	—	25,683	—
合計		25,683	—	25,683	—	25,683	—

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 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

1.引当ての発生事由、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	25,683	11,818	—	37,501	—
合計		25,683	25,683	11,818	—	37,501	—

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。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日）	当　期 （自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日）
※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　2,000,800 その他賃貸事業収入 その他収入　7,874 不動産賃貸事業収益合計　2,008,674 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課　88,986 外注委託費　27,761 修繕費　12,018 損害保険料　6,847 減価償却費　436,533 その他賃貸事業費用　14,574 不動産賃貸事業費用合計　586,721 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　1,421,953	※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　2,004,334 その他賃貸事業収入 その他収入　8,939 不動産賃貸事業収益合計　2,013,274 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課　90,736 外注委託費　28,112 修繕費　16,244 損害保険料　7,500 減価償却費　443,930 その他賃貸事業費用　14,607 不動産賃貸事業費用合計　601,131 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　1,412,142
－	※2.補助金収入は、2019年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。
－	※3.固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 （単位：千円） 信託建物　3,552

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） （自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日）	当　期 （自 2019年 8 月 1 日 至 2020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　311,001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　311,001口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2019年7月31日）	当　期 （2020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 未払事業税損金不算入額　17 繰延ヘッジ損益　11,905 繰延税金資産小計　11,923 評価性引当額　△11,905 繰延税金資産合計　17 繰延税金資産（△負債）の純額　17	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 未払事業税損金不算入額　10 繰延ヘッジ損益　12,614 繰延税金資産小計　12,624 評価性引当額　△12,614 繰延税金資産合計　10 繰延税金資産（△負債）の純額　10
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　31.51 （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.48 その他　0.06 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.09	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　31.51 （調整） 支払分配金の損金算入額　△31.49 その他　0.07 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.09

[金融商品に関する注記]

前期（自 2019年2月1日　至 2019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、又は新投資口の発行等により調達しています。借入金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、借入期間の長期化、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です。

借入金は、返済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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、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

2019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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2)をご参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	1,897,300	1,897,300	—
（2）信託現金及び信託預金	142,524	142,524	—
資産計	2,039,824	2,039,824	—
（3）短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
（4）1年内返済予定の長期借入金	6,700,000	6,701,552	1,552
（5）長期借入金	24,750,000	24,755,105	5,105
負債計	32,450,000	32,456,657	6,657
（6）デリバティブ取引	△37,784	△37,784	—

（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）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内返済予定の長期借入金、（5）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。

(6) 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	13,750,000	13,750,000	△37,784	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			14,750,000	14,750,000	△37,784	—

(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「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,734,009
信託預り敷金及び保証金	86,766

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2019年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,897,300
信託現金及び信託預金	142,524
合　　計	2,039,824

(注4) 借入金の決算日（2019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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,700,000	3,000,000	7,000,000	8,000,000	6,750,000	—
合　　計	7,700,000	3,000,000	7,000,000	8,000,000	6,750,000	—

当期（自 2019年8月1日　至 2020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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、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

2020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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（(注2) をご参照ください。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 現金及び預金	2,160,660	2,160,660	—
(2) 信託現金及び信託預金	177,603	177,603	—
資産計	2,338,264	2,338,264	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	2,999,749	△250
(4) 投資法人債	2,000,000	2,007,000	7,000
(5) 長期借入金	27,450,000	27,460,717	10,717
負債計	32,450,000	32,467,467	17,467
(6) デリバティブ取引	△40,097	△40,097	—

(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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(4) 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。

(6) 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	18,200,000	18,200,000	△40,097	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			19,200,000	19,200,000	△40,097	—

(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「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,734,009
信託預り敷金及び保証金	86,766

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2020年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,160,660
信託現金及び信託預金	177,603
合　計	2,338,264

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2020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	3,000,000	7,000,000	9,250,000	6,750,000	4,450,000	—
合　計	3,000,000	7,000,000	9,250,000	6,750,000	4,450,000	2,000,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（自 2019年2月1日　至 2019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35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、次のとおりです。

(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	
42,710,158	23,057,275	65,767,434	70,479,000

(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8物件の取得（23,379,171千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（436,533千円）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 2019年8月1日　至 2020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35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	
65,767,434	△255,814	65,511,620	70,413,000

(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（443,930千円）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 2019年2月1日　至 2019年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日　至 2020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 2019年2月1日　至 2019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	シップヘルスケアリサーチ＆コンサルティング株式会社	トータルパックプロデュース事業	—	報告書作成業務報酬	1,500（注2）（注5）	—	—
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（注3）
				管理業務費	1,500（注2）	—	—
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）
				管理業務費	5,588（注2）	前払費用	250
利害関係人等	シップヘルスケアフード株式会社	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	グリーンライフ東日本株式会社	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）
				管理業務費	540（注2）	—	—
利害関係人等	ＭＹＧＫ1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	2,951,000（注2）	—	—
利害関係人等	ＭＹＧＫ2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	2,085,000（注2）	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	17,176（注2）（注5）	—	—
				一般事務委託報酬	19,416（注2）（注4）	未払費用	14,667
				支払利息	14,998（注2）（注4）	未払費用	236
				融資関連費用	3,130（注2）（注6）	前払費用	5,835
						長期前払費用	12,083
				長期借入金の借入	2,200,000（注2）	1年内返済予定の長期借入金	850,000
						長期借入金	4,600,000
				銀行勘定への貸付	168,196（注7）（注8）	信託現金及び預金	142,298

（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。
（注5）取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した金額が含まれています。
（注6）取引金額は当営業期間以前に支払済みの金額のうち、当期の費用を記載しています。
（注7）取引金額は期中の平均残高を記載しています。
（注8）利率については、一般条件と同様に決定しています。

当期（自 2019年8月1日　至 2020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（注3）
利害関係人等	グリーンライフ株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	非開示（注2）（注3）	前受金	非開示（注3）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	資金の借入	850,000（注2）	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	4,450,000

（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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期（自 2019年８月１日 至 2020年１月31日）
1口当たり純資産額 107,479円 1口当たり当期純利益 3,372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口当たり純資産額 106,863円 1口当たり当期純利益 3,034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。

（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 2019年２月１日 至 2019年７月31日）		当　期（自 2019年８月１日 至 2020年１月31日）	
当期純利益（千円）	1,046,080	当期純利益（千円）	943,755
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）	1,046,080	普通投資口に係る当期純利益（千円）	943,755
期中平均投資口数（口）	310,194	期中平均投資口数（口）	311,001

[重要な後発事象に関する注記]

前期（自 2019年2月1日　至 2019年7月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

該当事項はありません。

[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 2019年2月1日　至 2019年7月31日）（ご参考）

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

当期末において、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11,818千円計上しています。

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。

当期（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

当期末において、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2,488千円計上しています。

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。

Ⅶ　金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） （自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期 （自 2019年８月１日 至 2020年１月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,071,929,408円	981,606,180円
Ⅱ 利益超過分配金加算額	98,898,318円	91,123,293円
うち一時差異等調整引当額	11,818,038円	2,488,008円
うちその他の出資総額控除額	87,080,280円	88,635,285円
Ⅲ 分配金の額	1,132,976,643円	1,032,523,320円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（3,643円）	（3,320円）
うち利益分配金	1,034,078,325円	941,400,027円
（うち1口当たり利益分配金）	（3,325円）	（3,027円）
うち一時差異等調整引当額	11,818,038円	2,488,008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））	（38円）	（8円）
うちその他の利益超過分配金	87,080,280円	88,635,285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））	（280円）	（285円）
Ⅳ 次期繰越利益	37,851,083円	40,206,153円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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311,001口の整数倍の最大値となる1,034,078,325円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,325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号ロ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12百万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11,818,038円行うこととし、この結果、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38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87,080,280円を分配することとし、この結果、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280円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,643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311,001口の整数倍の最大値となる941,400,027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3,027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号ロ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2百万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2,488,008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8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88,635,285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285円となりました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,320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）投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

Ⅷ　会計監査人の監査報告書

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2020年３月17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

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　鶴田光夫

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　藪谷峰

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2019年８月１日から2020年１月31日までの第10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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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

Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期 （自 2019年８月１日 至 2020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	1,047,048	944,576
減価償却費	437,642	445,039
固定資産圧縮損	—	3,552
融資関連費用	57,359	57,421
投資口交付費償却	11,406	11,406
受取利息	△5	△7
還付加算金	—	△358
支払利息	90,543	91,794
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16	16
未収消費税等の増減額（△は増加）	△179,416	179,416
前払費用の増減額（△は増加）	△9,950	9,026
営業未払金の増減額（△は減少）	△29,151	28,581
未払金の増減額（△は減少）	2,555	89
未払消費税等の増減額（△は減少）	△5,243	25,721
未払費用の増減額（△は減少）	29,059	65,448
前受金の増減額（△は減少）	117,733	△144
長期前払費用の増減額（△は増加）	△303	121
預り金の増減額（△は減少）	△210	—
その他	△1,088	△1,575
小計	1,567,962	1,860,125
利息の受取額	5	7
還付加算金の受取額	—	358
利息の支払額	△90,652	△91,934
法人税等の支払額	△951	△968
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,476,365	1,767,588
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	△23,466,154	△231,418
信託無形固定資産の取得による支出	△38,240	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	724,010	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,162	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,728,221	△231,418
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	△52,162	—
短期借入金の返済による支出	△1,750,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	11,750,000	5,700,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,700,000
融資関連費用に係る支出	△173,917	△92,296
投資法人債の発行による収入	—	1,985,443
投資口の発行による収入	12,641,544	—
分配金の支払額	△602,871	△1,130,878
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,812,593	△1,237,730
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	560,736	298,439
現金及び現金同等物の期首残高	1,401,425	1,962,162
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,962,162	※1　2,260,601

[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 2019年２月１日 至 2019年７月31日）	当　期 （自 2019年８月１日 至 2020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 2019年２月１日 至 2019年７月31日）

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（2019年7月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	1,897,300
信託現金及び信託預金	142,524
使途制限付信託預金（注）	△77,662
現金及び現金同等物	1,962,162

（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。

当　期（自 2019年８月１日 至 2020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

（2020年1月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	2,160,660
信託現金及び信託預金	177,603
使途制限付信託預金（注）	△77,662
現金及び現金同等物	2,260,601

（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。

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 ポートフォリオ一覧　検索

有料老人ホーム

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

2 ボンセジュール千歳船橋

所在地：東京都世田谷区船橋一丁目37番地3
居室数／定員：42室／47人

3 ボンセジュール日野

所在地：東京都日野市落川438番1
居室数／定員：56室／58人

4 ボンセジュール武蔵新城

所在地：神奈川県川崎市高津区千年773番2
居室数／定員：46室／49人

5 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
居室数／定員：100室／101人

6 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
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

9 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
居室数／定員：163室／169人

10 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
居室数／定員：145室／145人

11 さわやか立花館

所在地：福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号
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
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1
居室数／定員：60室／60人

14 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

16 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

17 神戸学園都市ビル
（主要テナント:はぴね神戸学園都市）

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

18 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 はぴね神戸魚崎弐番館

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

22 愛広苑壱番館ビル
（主要テナント:愛広苑壱番館）

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

25 SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎

所在地：神奈川県川崎市川崎区田島町
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5
居室数／定員：136室／136人

27 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383番10
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

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
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

サービス付き高齢者向け住宅

1 SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前

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（注）

医療関連施設等

2 SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢

所在地：兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目
2番5
居室数／定員：85室／85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
病床数：168床

有料老人ホーム・医療関連施設等

1 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名

（注）サービス付き高齢者向け住宅としての居室数・定員はそれぞれ136室・136人となっています。

ポートフォリオの状況（2020年1月31日現在）

ポートフォリオ構築方針

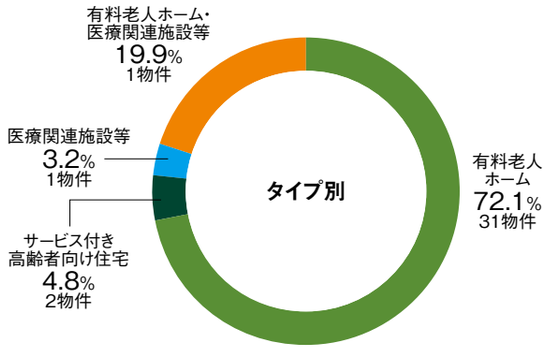
地域組入比率

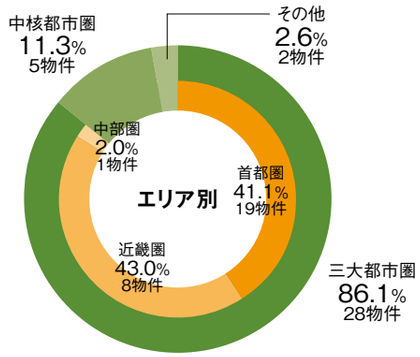
地域区分	定義	組入比率
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	80%以上
	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）	
	中部圏（愛知県）	
中核都市圏	三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

ヘルスケア施設・その他の組入比率

組入施設			組入比率
ヘルスケア施設	高齢者向け施設・住宅	①有料老人ホーム	80%以上
		②サービス付き高齢者向け住宅	
		③認知症高齢者グループホーム	
		④その他高齢者向け施設・住宅	
	医療関連施設等		
その他			20%以下

ポートフォリオ分散状況





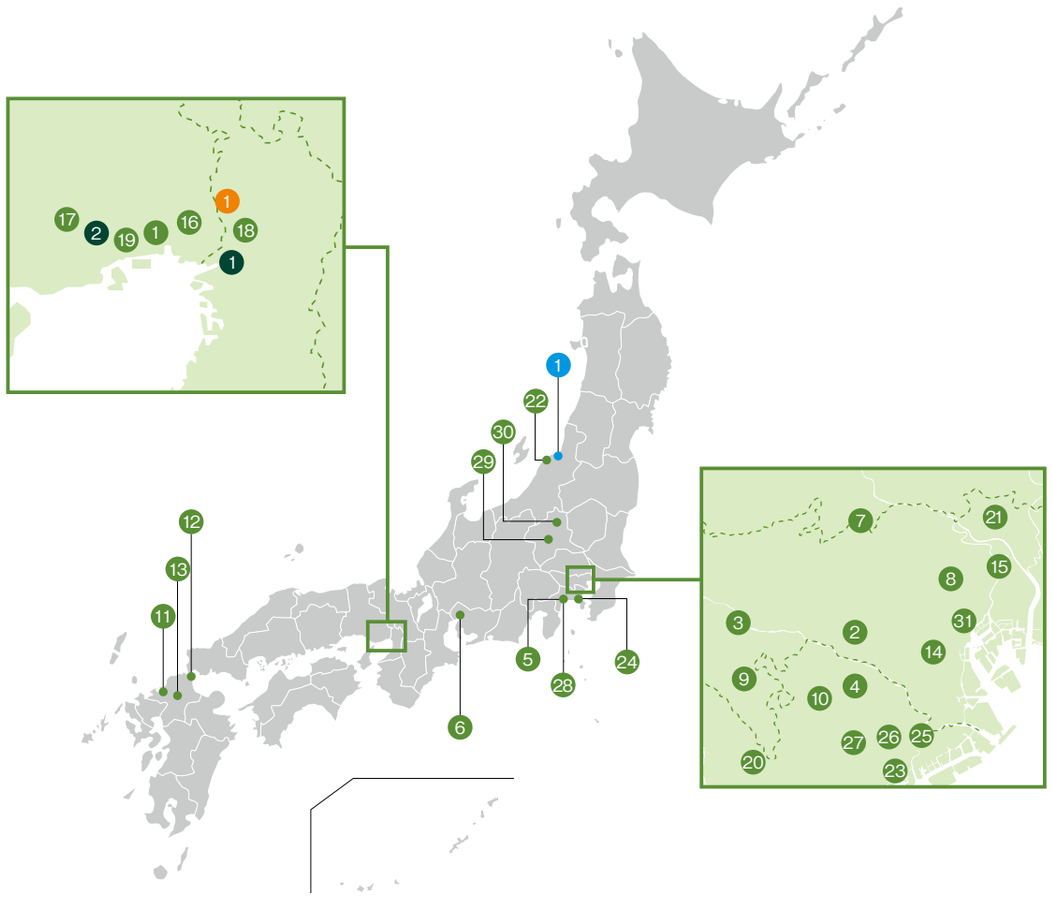
（注）取得価格ベースで算出し、小数第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオ一覧

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3）
有料老人ホーム					
株式会社ベネッセスタイルケア	② ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	1.3	974
	③ ボンセジュール日野	東京都日野市	724	1.1	818
	④ ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	0.9	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	1.1	850
	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	2.0	1,450
	⑮ ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	824	1.3	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	0.8	557
	⑳ グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	1.5	1,060
SOMPOケア株式会社	⑨ SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	東京都町田市	3,580	5.5	3,790
	⑩ SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	4.7	3,230
	㉕ SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2.6	1,820
グリーンライフ株式会社	① アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	3.0	2,140
	⑰ 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	6.7	4,420
	⑱ グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150	6.4	4,400
	⑲ はぴね神戸魚崎弐番館	兵庫県神戸市	930	1.4	995
グリーンライフ東日本株式会社	㉑ スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	2,253	3.5	2,460
株式会社さわやか倶楽部	⑪ さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	2.3	1,530
	⑫ さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	2.1	1,410
	⑬ さわやか田川館	福岡県田川市	390	0.6	381
株式会社アズパートナーズ	⑦ アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	2.1	1,580
	⑧ アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	2.2	1,660
株式会社JAPANライフデザイン	⑭ グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,740	2.7	1,950
医療法人愛広会	㉒ 愛広苑壱番館ビル（愛広苑壱番館）	新潟県新潟市	770	1.2	865
ブラウドライフ株式会社	㉓ はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	1.7	1,190
	㉔ はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	0.9	665
	㉖ はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	3.2	2,240
	㉗ はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	0.6	401
	㉘ はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	1.4	948
ベルジ株式会社	㉙ ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	2.5	1,700
	㉚ ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,290	2.0	1,360
株式会社川島コーポレーション	㉛ サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	2.8	1,970
サービス付き高齢者向け住宅					
SOMPOケア株式会社	❶ SOMPOケア そんぽの家S 淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	3.0	2,170
	❷ SOMPOケア そんぽの家S 神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1.8	1,340
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	3.2	2,260
有料老人ホーム・医療関連施設等					
医療法人協和会、グリーンライフ株式会社	① シップ千里ビルディング（千里中央病院・ウエルハウス千里中央）	大阪府豊中市	12,920	19.9	14,300
合計			64,881	100.0	70,413

（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。
（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。
（注3）「鑑定評価額」は、2020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。

ポートフォリオマップ



ご利用条件

2020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、2020年10月31日までです。
- 投資主優待をご利用になる際には、本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、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。

※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 本資産運用報告

2 分配金計算書

ご優待内容①

GREEN LIFE

グリーンライフ株式会社
及び
グリーンライフ東日本株式会社

見本

利用可能施設

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）。
利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方は除きます。なお、本投資主優待の利用は要予約とし、また下記①の体験入居については、希望施設に空室があることを条件とします。）

内容

① 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）

② 無料昼食付見学

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** http://www.greenlife-inc.co.jp/

ご優待内容②

ベネッセの介護相談室

株式会社ベネッセシニアサポート

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）

内容

合計2回（1回につき30分まで）無料で介護に関する相談ができます。

- **電話での相談**

ベネッセの介護相談室フリーダイヤルにお電話をおかけいただき、投資主様のお名前をお伝えください。その際に併せて、下のコード番号もお伝えください。

お問い合わせ先

ベネッセの介護相談室フリーダイヤル 0120-86-8165（9時～17時　日・祝日・年末年始を除く）

ご優待内容③

プラウドライフ

プラウドライフ株式会社

見本

利用可能施設

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）。
利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですで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を除きます。また、本投資主優待と本オペレーターが実施するその他の割引制度を併用することはできません。）

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**

（但し、敷金及び入居一時金のない施設を除きます。）

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～18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④

見本

株式会社JAPANライフデザイン

利用可能施設

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）。
利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方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んだ方を除きます。）

内容

① 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

② 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）

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⑤

見本

株式会社さわやか倶楽部

利用可能施設

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）。
利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方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んだ方を除きます。）

内容

① 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

② 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）

③ 対象施設の無料見学（昼食付）

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～21時）

ご優待内容⑥

見本

暮らしを、共に。
as partners

株式会社アズパートナーズ

利用可能施設

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）。
利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその親族様（一親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方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んだ方を除きます。）

内容

① 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

② 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2か月分の割引

③ 対象施設の無料体験入居（3泊4日分）

④ 対象施設の無料見学（昼食付）

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⑦

見本

SOMPOケア

SOMPOケア株式会社

利用可能施設

SOMPOケア株式会社が運営する有料老人ホーム「SOMPOケア ラヴィーレ」及び「SOMPOケア そんぽの家」、グループホーム「SOMPOケア そんぽの家GH」並びにサービス付き高齢者向け住宅「SOMPOケア そんぽの家S」（但し、下記のフランチャイズ契約先又は業務提携先が運営している「SOMPOケア そんぽの家」及び「SOMPOケア そんぽの家S」を除きます。）利用可能施設についてのお問い合わせは、下記お問い合わせ先までお願いいたします。

利用対象者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）
（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方、紹介事業者を通じて対象施設の紹介を受けている方を除きます。また、本投資主優待と本オペレーターが実施するその他の割引制度を併用することはできません。）

内容

① SOMPOケア ラヴィーレ

- 〈前払いプランの契約の場合〉…前払金の3%を割引
- 〈月払いプランの契約の場合〉…月額利用料金のうち家賃相当額の3%を割引（契約終了まで継続して割引）

② 有料老人ホーム「SOMPOケア そんぽの家」、グループホーム「SOMPOケア そんぽの家GH」及び サービス付き高齢者向け住宅「SOMPOケア そんぽの家S」

- 月額利用料金のうち家賃相当額、又は賃料の3%を割引（契約終了まで継続して割引）

対象外施設

以下の施設については、ご利用の対象外となりますのでご留意ください。（2020年1月1日時点）

- 〈有料老人ホーム「SOMPOケア そんぽの家」〉…松阪
- 〈サービス付き高齢者向け住宅「SOMPOケア そんぽの家S」〉…東伏見、練馬土支田、ひばりヶ丘北、奈美木成増、東墨田

お問い合わせ先

SOMPOケア 介護なんでも相談室 0120-155-703 ※お電話の際、本資産運用報告をご覧になっている旨をお伝えください。

HCM安定の秘密
施設特集

verde
ベルジ武尊

常に「ありがとう」の気持ちを忘れずに
仕事にやりがいをもち「一歩さがって二歩前進」の精神で、
日々サービスの向上に努めることにより、お客様と社員の幸福、
会社と取引企業の繁栄、地域の社会と福祉に貢献すること。

ベルジ株式会社
取締役　総支配人
大久保 健司

◆ありがとうの気持ちを忘れずに、施設毎のオリジナリティを尊重した運営

――ベルジ株式会社の概要についてお聞かせください。

樋口　当初は亡き父が昭和45年に設立した電気設備工事会社です。介護事業は運営していた病院の元看護師寮を改装し昭和57年に事業を開始したベルジ武尊を皮切りに、現在では、群馬県内（高崎市、渋川市、利根郡）で有料老人ホーム5施設の運営をさせていただいております。また今年の11月には、グランドホーム渋川の新規オープンを予定しております。日々の運営や営業活動は、各施設長に裁量を与えており、各施設には各施設長のカラーが色濃く出ているといえると思います。

大久保　毎日の本部への速やかな報告と課題や問題点を、社長も交え施設長同士で共有したり意見交換したりする場は定期的に設けておりますが、基本的に多種多様な行事や催し物を施設毎に独自に決めて行っており、施設運営を任されているという責任とやりがいを日々感じております。

――群馬県最大の介護・福祉事業を展開するグループの全体像についてはいかがでしょうか。

樋口　私たちのグループは、ベルジグループと弟が経営するほたか会グループと姉が経営するたくみグループで構成されております。基本的なシステムや研修等はグループ共通で行うなど横の連携を図りつつも、その他はグループ毎に独立した運営を行っております。

グループは、昭和53年に川場村に父と叔父がほたか病院（現PAZグループ・系列）を設立し、その後老人ホームの運営を始めたことをきっかけに徐々に拡大してまいりました。今では、事業を行っていく上で必要な様々なソリューションがグループ内にあることが私たちグループの強みです。また、この事業を行っていくにあたっては、医療機関や大学という組織が系列にあるということは非常に大きいです。

◆高い入居率と独自の集客ルートの秘密に迫る

――リートで保有しているベルジ武尊・箕輪は定員数200名前後の大型施設ですが、首都圏でも難しい大型施設の入居率を高く維持する秘訣を教えてください。

樋口　我々が運営している5施設は、総定員数538名（ショートステイ含む）ですが、実はその約4割を新潟の方が占めています。少し背景をお話ししますと、もともと新潟の病院とお付き合いがあり、豪雪地帯でもある十日町市、魚沼市、南魚沼郡辺りの医療・福祉の状況を調べていく内に、ベッドコントロールが上手くいっていないという課題に辿り着きました。そもそも介護施設が殆どないからです。一方で、新潟の方に群馬の施設に入っていただくには、様々なハードルがありましたが、営業活動を工夫し解決してきました。

ご入居いただいた方からは、特に対応面でご評価いただき、口コミでみるみる輪が広がっていき今の状況が出来上がりました。群馬の施設ですが、新潟の方のコミュニティができている点が強みです。

大久保　施設に来てみたら知っている人やご近所の方がいるという状況は、ご入居者様にとっても安心感があり、新潟の方が増えた一因でもあると思います。ベルジが運営する他の施設と比べても、特にベルジ武尊・箕輪においては新潟の方に多くご入居いただいております。

――人材確保の取組みはいかがでしょうか。

ベルジ株式会社
代表取締役
樋口 朋幸

樋口　介護業界において人材確保は大きな課題の一つですが、技能実習生として外国の方達の力を借りながら徐々に施設も増やしていきます。昨年は10名の中国人技能実習生を迎え入れました。技能実習生の受け入れは、教育等を考えますと簡単な取組みではないですが、長期的な労働力確保の観点からは必要なことだと考えておりますし、既存のスタッフにとっても大変刺激的で学ぶことは多いです。中国の方の特色は、事務等に必要な漢字認識能力が他国の方より高いことだと思っています。

◆地域との共存共栄・チームワークを活かした施設を目指して

――ベルジ武尊の特徴についてお聞かせください。

大久保　定員数は174名で、部屋数は121室を有し、群馬県内では大型の施設です。現状はほぼ満室で入居率も98％を維持しております。施設周辺は豊かな自然があり、車社会ですから最寄りのICから車で5分と好立地です。ゆとりある個室をはじめとする居室や共用施設、設備により快適な日常生活をお送りいただけます。特徴的な取組みでは、10年ほど前から地元の中学生を対象に福祉体験会を開催しております。毎年中学生の皆様に施設でご入居者様と接してもらい、福祉とはどういうものかを実際に感じてもらいつつ、近い将来、彼らが当社に就職して貰えれば大変嬉しく思います。勿論、施設内では茶道や習字等様々なレクリエーションを積極的に行っております。

――ご入居者、そのご家族にとっての魅力をお聞かせください。

大久保　まずは、系列に群馬パース病院（旧ほたか病院）という医療機関がありますので、何かあれば看護師が付き添って対応し、状況によってはしっかりご家族様に報告することができるといった医療面の安心が挙げられます。また、様々なレクリエーションを通じて、ご入居者様が生き生きと楽しそうに過ごされている姿は、価格面も含めご家族様の安心に繋がっているのではないでしょうか。

――最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

樋口　基本的なことですが、おいしい食事と快適な住まいをご入居者様に提供することを第一に、そしてベルジに頼めば看取りまでしっかりやってもらえると思っていただける地域密着型の施設運営を行っています。また、長期的に経営を継続していく上では、労働力とお客様の確保が重要だと考えておりますので、ベルジの特徴を活かした取組みを継続して行ってまいります。

大久保　これまで通り堅実な運営を行い、投資主様に安心いただけるよう取り組んでまいります。