

# No40 ヘルスケア&メディカル投資法人

略称(ヘルスケア&amp;メディカル / HCM)

ヘルスケア&メディカル投資法人は、2015年3月19日に上場したヘルスケア施設特化型のREITです。主要スポンサーとして、三井住友銀行、シップヘルスケアホールディングス、東急不動産、NECキャピタルソリューション、京阪神ビルディングが出資する資産運用会社、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社が運用を行っています。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。また、主要スポンサー5社が有する「金融」「介護・医療」「不動産・ファンド運営」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することで、運用資産の持続的な成長と安定的な収益の確保を通じて、投資主価値の最大化を目指しています。

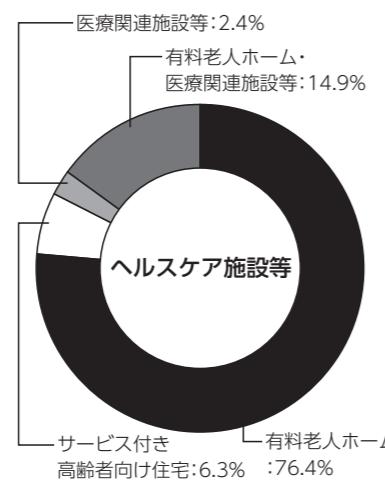
URL : <https://hcm3455.co.jp/>

才 住 商 物 末 へ 他

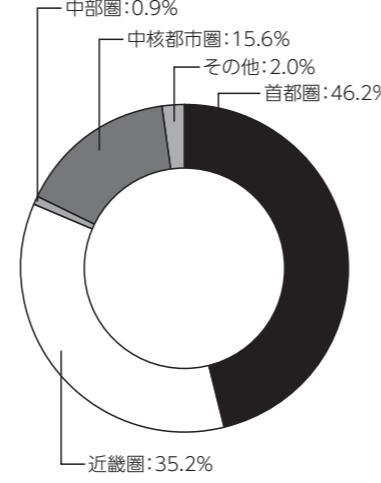


シップ千里ビルディング

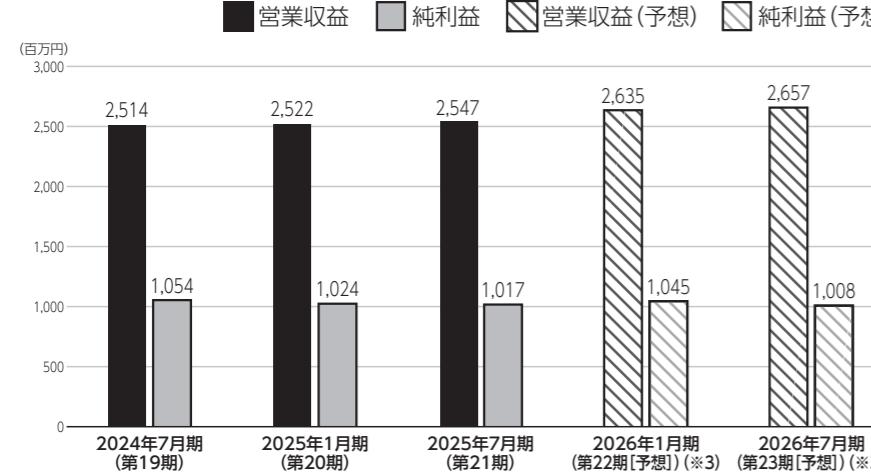
運用資産種別 (※1)



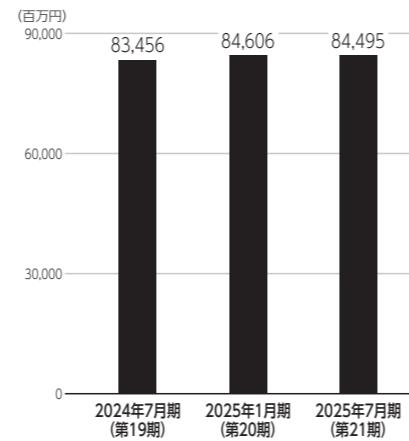
運用対象地域 (※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社	資本金	150百万円
	代表取締役	石原 久穂	従業員数 (※7)	24名
	株主	シップヘルスケアホールディングス株式会社、東急不動産株式会社、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、京阪神ビルディング株式会社、三井住友ファイナンス＆リース株式会社、SMBC日興証券株式会社、株式会社陽栄、銀泉株式会社、神戸土地建物株式会社、室町建物株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	

2025年9月30日時点の投資口価格	116,200円／口	2025年7月期(第21期)分配金	3,164円／口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第21期(2025年2月1日～2025年7月31日)		
所在地	〒101-0052 東京都千代田区神田小川町三丁目3番地	TEL	03-5282-2956
経営陣	【執行役員】藤瀬 裕司 【監督役員】佐藤 香織、中野 智美	URL	<a href="https://hcm3455.co.jp/">https://hcm3455.co.jp/</a>
設立年月日	2014年12月9日	上場年月日	2015年3月19日
運用資産種別(※1)	【ヘルスケア施設等】有料老人ホーム 76.4%、サービス付き高齢者向け住宅 6.3%、医療関連施設等 2.4%、有料老人ホーム・医療関連施設等 14.9%		
運用対象地域(※1)	首都圏：46.2%、近畿圏：35.2%、中部圏：0.9%、中核都市圏15.6%、その他：2.0%		
運用方針	<p>◆「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設、具体的には「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」及び「その他介護・医療・健康関連施設」に特化したポートフォリオの構築を図ります。</p> <p>◆地域組入比率は、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）及び中核都市圏：80%以上、その他：20%以下とします。</p>		
財務方針	<p>◇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。</p> <p>◇借入金の長期化、金利固定化及び返済期限の分散により、財務の一層の安定化を図ります。</p> <p>◇LTV水準は、総資産ベース(55%)及び時価ベース(50%)を意識しながら適切にコントロールします。</p>		
上場時発行	106,500口	主幹事	SMBC日興証券株式会社
出資総額(※1)(※2)	37,138百万円	発行済投資口数(※1)	359,500口

	2024年7月期(第19期)	2025年1月期(第20期)	2025年7月期(第21期)	2026年1月期(第22期予想)(※3)	2026年7月期(第23期予想)(※3)
営業収益	2,514百万円	2,522百万円	2,547百万円	2,635百万円	2,657百万円
営業利益	1,298百万円	1,273百万円	1,286百万円	1,341百万円	1,352百万円
経常利益	1,055百万円	1,025百万円	1,017百万円	1,046百万円	1,009百万円
当期純利益	1,054百万円	1,024百万円	1,017百万円	1,045百万円	1,008百万円
短期借入金(※4)	5,550百万円	7,570百万円	7,570百万円		
長期借入金	34,100百万円	33,250百万円	33,250百万円		
投資法人債	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円		
総資産額	83,456百万円	84,606百万円	84,495百万円		
純資産額	38,649百万円	38,602百万円	38,520百万円		
分配金(※5)	3,261円／口	3,183円／口	3,164円／口	3,250円／口	3,150円／口
保有物件数(※1)	57	テナント数(※1)	66	総賃貸面積(※1)	240,331.40m <sup>2</sup>
主要テナント(※6)	SOMPOケア株式会社、グリーンライフ株式会社、シップヘルスケアエストート株式会社				
主要物件(※1) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920百万円	14.9%	
	神戸学園都市ビル(はぴね神戸学園都市)	兵庫県神戸市	4,320百万円	5.0%	
	グリーンライフ守口	大阪府守口市	4,150百万円	4.8%	
格付	JCR	長期発行体格付：A+ (見通し：安定的)			

(※1) 2025年10月1日現在の状況に基づき記載しています。  
 (※2) 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。  
 (※3) 2025年9月12日付「2025年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した数値を記載しています。  
 (※4) 貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて記載しています。  
 (※5) 利益超過分配金を含みます。  
 (※6) 2025年7月31日時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。  
 (※7) 役員及び出向者を含みます。