

2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 ヘルスケア&メディカル投資法人 上 場 取 引 所 東
 コ ー ド 番 号 3455 U R L <http://www.hcm3455.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 吉岡 靖二

資 産 運 用 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉岡 靖二
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 財務管理部長 (氏名) 木村 秀則
 T E L 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2018年10月26日 分配金支払開始予定日 2018年10月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年7月期の運用、資産の状況 (2018年2月1日~2018年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年7月期	1,267	3.9	625	0.2	522	1.7	521	1.7
2018年1月期	1,219	4.9	624	△0.6	513	△1.6	512	△1.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年7月期	2,698	2.6	1.2	41.2
2018年1月期	2,653	2.5	1.2	42.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年7月期	2,699	521	0	0	100.0	2.6
2018年1月期	2,653	512	0	0	100.0	2.5

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年7月期	42,438	20,322	47.9	105,238
2018年1月期	42,425	20,313	47.9	105,190

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年7月期	980	△54	△600	1,062
2018年1月期	910	△2,126	△522	737

2. 2019年1月期の運用状況の予想（2018年8月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期の運用状況の予想（2019年2月1日～2019年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 （利益超過分配金 を含む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年1月期	1,301	2.7	646	3.4	536	2.8	535	2.8	2,773	327	3,100
2019年7月期	1,318	1.3	651	0.8	542	1.0	541	1.0	2,801	329	3,130

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年1月期）2,773円、1口当たり予想当期純利益（2019年7月期）2,801円

（注）1口当たり利益超過分配金は、2018年10月30日開催予定の投資主総会において、原則として毎期継続して利益超過分配を行う方針とする旨の規定を追加する本投資法人の規約の変更が決議され、かつ、当該投資主総会での同議案の決議後に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。）において利益超過分配の実施に関し必要な社内体制が整備されることを前提として、算出しています。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2018年7月期	193,107口	2018年1月期	193,107口
2018年7月期	—口	2018年1月期	—口

② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の記載は、7、8ページ記載の「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
①当期の概況	2
②次期の見通し	4
(3) 投資リスク	8
3. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	24
4. 役員の異動	25
(1) 本投資法人の役員の異動	25
(2) 資産運用会社の役員の異動	25
5. 参考情報	25
(1) 投資状況	25
(2) 投資不動産物件	26
①投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率	26
②投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要	27
③鑑定評価書の概要	29
④運用資産の資本的支出	30
⑤主要なテナントに関する情報	31
⑥ポートフォリオの概況	32

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書(2018年4月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付現在において、有価証券報告書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 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、本資産運用会社を設立企画人として、2014年12月9日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、2015年3月18日に公募による新投資口の発行(106,500口)を行い、翌19日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3455)しました。また、2015年4月21日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(12,000口)を実施しました。

その後、2017年2月1日に公募による新投資口の発行(69,150口)を行い、また、2017年3月1日に公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(3,457口)を実施し、この結果、当期末現在において、発行済投資口の総口数は193,107口となっています。

(イ) 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25物件を保有しており、総賃貸可能面積120,490.48㎡、総テナント数31テナント、稼働率100.0%となっています。

(ウ) 資金調達の詳細

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、2018年3月20日に返済期日が到来した借入金8,000百万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は19,800百万円、発行済投資口の総口数は193,107口、有利子負債は総額20,700百万円です。有利子負債のうち、短期借入金1,000百万円は2019年1月31日に返済期日が到来します。

当期末時点で、総資産のうち有利子負債(借入金額)の占める割合(以下「LTV」といいます。)は48.8%となっています。

なお、2018年7月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

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

本投資法人は、2017年12月21日に投資法人債(短期投資法人債を除きます。)に係る発行登録書を関東財務局長に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2017年12月29日から2019年12月28日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等

(エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益1,267百万円、営業利益625百万円、経常利益522百万円、当期純利益521百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,699円としました。

②次期の見通し

(ア) 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療又は歯科医療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、2017年度の調査で72.9%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、国土強靱化の観点からも、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。

(イ) 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12社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。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

本投資法人は、2018年9月14日付で以下の不動産信託受益権2件（以下、併せて「第8期取得予定資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	2018年10月1日
はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	
合計（2物件）	—	1,686	—

(注) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれません。

(参考情報)

資金の借入れ

本投資法人は、第8期取得予定資産の取得資金及びそれに係る諸経費の一部に充当するため、以下の借入れを実施することを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保保証
株式会社三井住友銀行	1,750	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）（注） +0.25%	2018年 10月1日	2019年 10月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払日（但し、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、1ヶ月物の利率をいいます。一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(エ) 運用状況の見通し

2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)

営業収益	1,301百万円
営業利益	646百万円
経常利益	536百万円
当期純利益	535百万円
1口当たり分配金	2,773円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	327円

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)

営業収益	1,318百万円
営業利益	651百万円
経常利益	542百万円
当期純利益	541百万円
1口当たり分配金	2,801円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	329円

(注) 上記予想数値は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月期(第8期)(2018年8月1日～2019年1月31日)(184日) 2019年7月期(第9期)(2019年2月1日～2019年7月31日)(181日) 															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在本投資法人が保有している不動産信託受益権(合計25物件)(以下「既取得資産」といいます。)に、第8期取得予定資産(既取得資産と併せて、以下「運用資産」といいます。)を加え、2019年7月期末までの間に変動(新規物件の取得、運用資産の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には運用資産以外の新規物件取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 															
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既取得資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 第8期取得予定資産の賃貸事業収益については、第8期取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 															
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年1月期</th> <th>2019年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>87百万円</td> <td>90百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>16百万円</td> <td>16百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>317百万円</td> <td>322百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用:</td> <td>32百万円</td> <td>33百万円</td> </tr> </tbody> </table> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、第8期取得予定資産については、2019年1月期については費用計上されず、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2019年7月期から費用計上されることとなります。なお、第8期取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は1百万円です。 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2019年1月期に121百万円、2019年7月期に125百万円を見込んでいます。 		2019年1月期	2019年7月期	公租公課:	87百万円	90百万円	修繕費:	16百万円	16百万円	減価償却費:	317百万円	322百万円	その他の賃貸事業費用:	32百万円	33百万円
	2019年1月期	2019年7月期														
公租公課:	87百万円	90百万円														
修繕費:	16百万円	16百万円														
減価償却費:	317百万円	322百万円														
その他の賃貸事業費用:	32百万円	33百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口発行に伴う投資口交付費は期間3年で均等償却しており、2019年1月期に4百万円、2019年7月期に4百万円を想定しています。 支払利息及びその他融資関連費用として、2019年1月期に104百万円、2019年7月期に104百万円を見込んでいます。 															
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における本投資法人の借入金残高は20,700百万円ですが、2018年10月1日に1,750百万円の借入れを行い、また、2019年1月31日に期限が到来する借入金1,000百万円の借換えを行う以降、2019年1月期末及び2019年7月期末の時点で、借入金残高の変動がないことを前提としています。 															
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数193,107口を前提としており、2019年7月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金は、2019年1月期及び2019年7月期の予想期末発行済投資口数193,107口により算出しています。 															
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。 															

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 本投資法人は、原則として毎期継続的に利益超過分配を行う旨の本投資法人規約変更案を、2018年10月30日開催予定の投資主総会の決議事項とします。 • 1口当たりの利益超過分配の金額は、2018年10月30日に開催予定の投資主総会の決議事項である本投資法人規約の変更案に定める方針、以下に定める方針その他関係法令及び自主規制機関等の諸規則等に従い算出します。利益超過分配金総額は、2019年1月期に63百万円、2019年7月期に63百万円を想定しています。 • 利益超過分配の分配金総額は、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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	660,349	1,018,147
信託現金及び信託預金	77,288	44,708
前払費用	54,533	75,524
未収消費税等	101,055	—
繰延税金資産	14	12
流動資産合計	893,241	1,138,393
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,608,962	22,637,736
減価償却累計額	△1,345,412	△1,649,802
信託建物(純額)	21,263,549	20,987,933
信託構築物	74,248	74,248
減価償却累計額	△3,759	△4,834
信託構築物(純額)	70,489	69,414
信託機械及び装置	11,189	11,556
減価償却累計額	△847	△1,416
信託機械及び装置(純額)	10,341	10,139
信託工具、器具及び備品	12,956	32,858
減価償却累計額	△1,592	△3,513
信託工具、器具及び備品(純額)	11,363	29,344
信託土地	20,052,662	20,052,662
有形固定資産合計	41,408,406	41,149,494
無形固定資産		
ソフトウェア	5,683	4,574
無形固定資産合計	5,683	4,574
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	87,586	120,867
デリバティブ債権	—	455
投資その他の資産合計	97,586	131,323
固定資産合計	41,511,676	41,285,392
繰延資産		
投資口交付費	20,850	14,947
繰延資産合計	20,850	14,947
資産合計	42,425,768	42,438,732

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	22,854	18,557
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	—
未払金	22,262	21,163
未払費用	144,013	141,850
未払法人税等	899	857
未払消費税等	—	9,798
前受金	203,420	204,953
預り金	72	72
流動負債合計	8,393,522	1,397,253
固定負債		
長期借入金	12,700,000	19,700,000
預り敷金及び保証金	1,009,999	1,009,999
信託預り敷金及び保証金	9,104	9,104
繰延税金負債	—	143
その他	50	—
固定負債合計	13,719,154	20,719,247
負債合計	22,112,676	22,116,500
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,800,696	19,800,696
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	512,395	521,223
剰余金合計	512,395	521,223
投資主資本合計	20,313,091	20,321,920
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	312
評価・換算差額等合計	—	312
純資産合計	※1 20,313,091	※1 20,322,232
負債純資産合計	42,425,768	42,438,732

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 1,213,394	※1 1,260,324
その他貸貸事業収入	※1 5,825	※1 6,948
営業収益合計	1,219,220	1,267,273
営業費用		
貸貸事業費用	※1 392,047	※1 441,644
資産運用報酬	120,719	119,445
資産保管手数料	2,115	2,118
一般事務委託手数料	16,441	15,406
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	16,434	15,942
その他営業費用	44,293	44,578
営業費用合計	595,051	642,135
営業利益	624,168	625,137
営業外収益		
受取利息	10	7
受取保険金	—	3,397
消費税等還付加算金	160	79
営業外収益合計	171	3,484
営業外費用		
支払利息	60,348	61,449
投資口交付費償却	10,509	5,903
融資関連費用	39,966	39,266
その他	270	—
営業外費用合計	111,094	106,619
経常利益	513,245	522,001
税引前当期純利益	513,245	522,001
法人税、住民税及び事業税	900	858
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	900	860
当期純利益	512,344	521,141
前期繰越利益	50	82
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	512,395	521,223

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	19,800,696	520,859	520,859	20,321,556	20,321,556
当期変動額					
剰余金の配当		△520,809	△520,809	△520,809	△520,809
当期純利益		512,344	512,344	512,344	512,344
当期変動額合計	—	△8,464	△8,464	△8,464	△8,464
当期末残高	※1 19,800,696	512,395	512,395	20,313,091	20,313,091

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	19,800,696	512,395	512,395	20,313,091	—	—	20,313,091
当期変動額							
剰余金の配当		△512,312	△512,312	△512,312			△512,312
当期純利益		521,141	521,141	521,141			521,141
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					312	312	312
当期変動額合計	—	8,828	8,828	8,828	312	312	9,140
当期末残高	※1 19,800,696	521,223	521,223	20,321,920	312	312	20,322,232

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	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
I 当期末処分利益		512,395,095円		521,223,376円
II 分配金の額		512,312,871円		521,195,793円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(2,653円)		(2,699円)
III 次期繰越利益		82,224円		27,583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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数193,107口の整数倍数の最大値となる512,312,871円を利益分配金として分配することとしました。なお、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は行いません。</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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数193,107口の整数倍数の最大値となる521,195,793円を利益分配金として分配することとしました。なお、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は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)	当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	513,245	522,001
減価償却費	299,823	309,062
融資関連費用	39,966	39,266
投資口交付費償却	10,509	5,903
受取利息	△10	△7
還付加算金	△160	△79
支払利息	60,348	61,449
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△22,836	101,055
前払費用の増減額 (△は増加)	3,682	△4,318
営業未払金の増減額 (△は減少)	13,428	△4,296
未払金の増減額 (△は減少)	△2,053	3,624
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	9,798
未払費用の増減額 (△は減少)	41,169	△1,389
前受金の増減額 (△は減少)	14,705	1,533
長期前受金の増減額 (△は減少)	△157	△50
小計	971,661	1,043,552
利息の受取額	10	7
還付加算金の受取額	160	79
利息の支払額	△60,535	△62,222
法人税等の支払額	△903	△900
営業活動によるキャッシュ・フロー	910,393	980,516
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	△2,169,245	△54,656
無形固定資産の取得による支出	△1,989	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	44,940	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,126,294	△54,656
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,000,000
長期借入れによる収入	—	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
融資関連費用に係る支出	△4,037	△89,218
分配金の支払額	△518,801	△511,422
財務活動によるキャッシュ・フロー	△522,839	△600,641
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,738,739	325,218
現金及び現金同等物の期首残高	2,476,377	737,638
現金及び現金同等物の期末残高	※1 737,638	※1 1,062,856

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>6～61年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～53年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	6～61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
信託建物	6～61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. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は2,843千円で、当期は該当ありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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、投資法人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。</p> <p>(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。</p>								
5. 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	<p>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。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,213,394	1,260,324
その他賃貸事業収入		
その他収入	5,825	6,948
不動産賃貸事業収益合計	1,219,220	1,267,273
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	51,683	87,224
外注委託費	17,003	17,550
修繕費	11,905	15,504
損害保険料	2,807	3,306
減価償却費	298,714	307,953
その他賃貸事業費用	9,932	10,104
不動産賃貸事業費用合計	392,047	441,644
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	827,172	825,628

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	193,107口	193,107口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
現金及び預金	660,349	1,018,147
信託現金及び信託預金	77,288	44,708
現金及び現金同等物	737,638	1,062,856

[オペレーティング・リース取引に関する注記]

未経過リース料(貸主側)

(単位:千円)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
1年内	2,142,929	2,142,929
1年超	15,357,722	14,286,257
合計	17,500,651	16,429,186

[金融商品に関する注記]

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為に、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(決済性預金を除く)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

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。）。

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	660,349	660,349	—
(2) 信託現金及び信託預金	77,288	77,288	—
資産計	737,638	737,638	—
(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	7,000,000	7,002,734	2,734
(5) 長期借入金	12,700,000	12,671,865	△28,134
負債計	20,700,000	20,674,599	△25,400
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,018,147	1,018,147	—
(2) 信託現金及び信託預金	44,708	44,708	—
資産計	1,062,856	1,062,856	—
(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	—	—	—
(5) 長期借入金	19,700,000	19,669,884	△30,115
負債計	20,700,000	20,669,884	△30,115
(6) デリバティブ取引	455	455	—

（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、元金金の合計額（※）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「デリバティブ取引に関する注記」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金金の合計額。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（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）

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
預り敷金及び保証金	1,009,999	1,009,999
信託預り敷金及び保証金	9,104	9,104

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、貸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) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(2018年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	660,349
信託現金及び信託預金	77,288
合計	737,638

当期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,018,147
信託現金及び信託預金	44,708
合計	1,062,856

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(2018年1月31日)

(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	7,000,000	6,700,000	—	5,000,000	—	1,000,000
合計	8,000,000	6,700,000	—	5,000,000	—	1,000,000

当期(2018年7月31日)

(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	5,000,000	4,000,000	1,000,000
合計	1,000,000	6,700,000	3,000,000	5,000,000	4,000,000	1,000,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

2. 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。

前期(2018年1月31日)

(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		
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	1年内返済予定の長期借入金、 長期借入金	8,000,000	1,000,000	(注)	—

(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「(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金」の時価を含めて記載しています。

当期(2018年7月31日)

(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	4,000,000	4,000,000	455	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			5,000,000	5,000,000	455	—

(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」の時価を含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	12
繰延税金資産合計	14	12
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	—	143
繰延税金負債合計	—	143
繰延税金資産(△負債)の純額	14	△131

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:%)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.68	△31.69
その他	0.12	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18	0.16

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自2017年8月1日至2018年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	—		本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	131,019 (注1) (注2)	未払 費用	130,376

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。

(注1) 「取引内容」のうち、本資産運用会社への資産運用報酬の支払の取引金額には、個々の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10,300千円が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。

2. 資産運用報酬額については、吉岡靖二が第三者(ヘルスケアアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	—		本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	119,445 (注)	未払 費用	129,000

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。

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。

2. 資産運用報酬額については、吉岡靖二が第三者(ヘルスケアアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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25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、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	39,563,150	41,408,406
期中増減額	1,845,256	△258,911
期末残高	41,408,406	41,149,494
期末時価	43,952,000	44,028,000

(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) 前期の期中増減額のうち、主な増加額は1物件の取得(2,060,000千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(298,714千円)によるものです。当期の期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費(307,953千円)によるものです。

(注3) 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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額	105,190円	105,238円
1口当たり当期純利益	2,653円	2,698円

(注1) 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2) 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 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
当期純利益(千円)	512,344	521,141
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)	512,344	521,141
期中平均投資口数(口)	193,107	193,107

[重要な後発事象に関する注記]

資産の取得

本投資法人は、2018年9月14日付で第8期取得予定資産の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
はなことば南	神奈川県横浜市	1,071	2018年10月1日
はなことば三浦	神奈川県三浦市	615	
合計(2物件)	—	1,686	—

(注) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

投資法人の設立以降2018年7月31日までの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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年12月9日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
2015年3月18日	公募増資	106,500	108,500	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	(注3)
2017年2月1日	公募増資	69,150	189,650	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	(注5)

(注1) 1口当たり発行価額100,000円で本投資法人を設立しました。

(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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

2018年6月20日付で監査役の渡辺登が退任しました。また、2018年6月20日に開催された定時株主総会において、新任監査役として本間郁夫が選任され、同日付で就任しています。

詳細については、2018年5月16日付で公表しています「資産運用会社における監査役の変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (2018年7月31日)	
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	高齢者向け 施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	31,837	75.0
			中核都市圏(注4)	3,645	8.6
			その他(注5)	397	0.9
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	3,205	7.6
			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			39,085	92.1
	医療関連施設等			2,064	4.9
その他			—	—	
合計			41,149	97.0	
預金・その他の資産			1,289	3.0	
総資産額計			42,438	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) 投資不動産物件

① 投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率

本投資法人が2018年7月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	当期 (2018年7月31日現在)		
					貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)	
不動産信託 受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	2.0	831	974	
		ボンセジュール日野	724	1.8	731	818	
		ボンセジュール武蔵新城	582	1.4	588	643	
		メディカル・リハビリホームボン セジュール秦野渋沢	728	1.8	735	850	
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	8.8	3,590	3,810	
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	7.5	3,094	3,270	
		アズハイム光が丘	1,385	3.4	1,410	1,570	
		アズハイム文京白山	1,430	3.5	1,437	1,630	
		グッドタイムホーム不動前	1,740	4.3	1,811	1,930	
		ボンセジュール四つ木	824	2.0	839	886	
		グランダ鶴間・大和	1,000	2.5	1,032	1,060	
		スマイリングホームメディクス足立	2,253	5.6	2,301	2,440	
	小計	18,120	44.7	18,404	19,881		
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	4.8	1,986	2,140	
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前 (注5)	1,930	4.8	1,974	2,170	
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢 (注5)	1,200	3.0	1,230	1,340	
		メディカルホームボンセジュール 伊丹	514	1.3	526	557	
		神戸学園都市ビル	4,320	10.7	4,413	4,520	
		グリーンライフ守口(注5)	4,150	10.2	4,257	4,410	
		はびね神戸魚崎式番館	930	2.3	963	995	
		小計	14,994	37.0	15,352	16,132	
	中部圏	メディカル・リハビリホームボン セジュール小牧	1,270	3.1	1,286	1,450	
		小計	1,270	3.1	1,286	1,450	
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	3.8	1,491	1,580	
		さわやか和布刈館	1,380	3.4	1,354	1,450	
		愛広苑老番館ビル	770	1.9	799	863	
		新潟リハビリテーション病院	2,060	5.1	2,064	2,260	
		小計	5,730	14.1	5,709	6,153	
	その他	さわやか田川館	390	1.0	397	412	
		小計	390	1.0	397	412	
	合計(25物件)			40,504	100.0	41,149	44,028

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでいません。

(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) 「貸借対照表計上額」は、2018年7月31日現在における減価償却後の帳簿価格を記載しています。

(注4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注5) 「不動産等の名称」について本書の日付現在、「そんぼの家S 淡路駅前」から「SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前」に、「そんぼの家S 神戸上沢」から「SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢」に、「守口佐太有料老人ホームラガール」から「グリーンライフ守口」に変更されています。以下、本書において同様です。

② 投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が2018年7月31日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は2,552百万円(注)となります。

(注)2018年7月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みません。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	総賃貸可能 面積(m ²) (注3)	総賃貸面積 (m ²) (注4)	テナント 数(件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
	メディカル・リハビリホームボン セジュール秦野渋沢	RC/5F	1991年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,494.78	2,494.78	2	100.0
	グッドタイムホーム不動前	RC(一部 S)/B1・5F	1992年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
	ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
	グランダ鶴間・大和	RC(一部 S)/5F	1998年 3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
	スマイリングホームメディス足立	RC/4F	2005年 11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
	小計			41,766.51	41,766.51	14	100.0
近畿圏	アクアマリーン西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,157.26	5,157.26	2	100.0
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	2009年 6月12日	5,658.53	5,658.53	1	100.0
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	2009年 6月11日	3,626.25	3,626.25	1	100.0
	メディカルホームボンセジュール 伊丹	SRC/11F	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
	神戸学園都市ビル	RC/B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
	グリーンライフ守口	SRC/9F	2006年 9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
	はびね神戸魚崎式番館	S/B1・4F	2010年 3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
		小計			39,338.13	39,338.13	8
中部圏	メディカル・リハビリホームボン セジュール小牧	SRC/10F	1991年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0
		小計			8,858.49	1	100.0
中核 都市圏	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
中核 都市圏	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
	愛広苑耆番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	4	100.0
	新潟リハビリテーション病院	①RC/3F ②S/5F	①1990年 4月20日 ②2001年 2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
	小計			28,161.15	28,161.15	7	100.0
その他	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
	小計			2,366.20	2,366.20	1	100.0
合計				120,490.48	120,490.48	31	100.0

(注1) 「構造/階数」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

(注2) 「建築時期」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、総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5) 「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、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社(オペレーター)をテナントとしてテナント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6) 「稼働率」は、2018年7月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総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。

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万円) (注2)
			直接還元法		DCF法			
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アクアマリン西宮浜	株式会社 立地評価研究所	2,140	2,150	5.3	2,130	5.0	5.5	118
ボンセジュール千歳船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49
ボンセジュール日野	株式会社 谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43
ボンセジュール武蔵新城	株式会社 谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	36
メディカル・リハビリ ホームボンセジュール 秦野渋沢	株式会社 谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47
メディカル・リハビリ ホームボンセジュール 小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92
アズハイム光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,570	1,590	4.8	1,550	4.6	5.0	76
アズハイム文京白山	一般財団法人 日本不動産研究所	1,630	1,650	4.4	1,610	4.2	4.6	73
SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	一般財団法人 日本不動産研究所	3,810	3,850	4.9	3,760	4.7	5.1	192
SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	一般財団法人 日本不動産研究所	3,270	3,310	4.6	3,220	4.4	4.8	155
さわやか立花館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,580	1,590	5.6	1,560	5.4	5.8	95
さわやか和布刈館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450	1,460	5.7	1,440	5.5	5.9	87
さわやか田川館	一般財団法人 日本不動産研究所	412	415	5.8	408	5.6	6.0	26
グッドタイムホーム不 動前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,930	1,960	4.4	1,900	4.2	4.6	91
ボンセジュール四つ木	株式会社 谷澤総合鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	48
メディカルホームボン セジュール伊丹	株式会社 谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36
神戸学園都市ビル	大和不動産鑑定 株式会社	4,520	4,580	4.6	4,490	4.4	4.8	225
グリーンライフ守口	大和不動産鑑定 株式会社	4,410	4,470	4.6	4,380	4.4	4.8	221
はびね神戸魚崎式番館	大和不動産鑑定 株式会社	995	1,010	4.6	989	4.4	4.8	48
グランダ鶴間・大和	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53
スマイリングホームメ ディス足立	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,440	2,470	4.7	2,430	4.8	4.9	119

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万円) (注2)
			直接還元法		DCF法			
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
愛広苑耆番館ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	863	867	5.2	861	5.3	5.4	45
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2	2,140	5.0	5.4	116
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	一般財団法人 日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2	1,330	5.0	5.4	72
新潟リハビリテーショ ン病院	一般財団法人 日本不動産研究所	2,260	2,270	6.6	2,250	6.4	6.8	153
合計		44,028	44,522	—	43,630	—	—	2,329

(注1) 2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された2018年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。以下、本書において同様です。

④ 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2018年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものはおおりのとおりです。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
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事 (外周側)	自 2018年8月 至 2018年12月	40,000	—	—
グリーンライフ守口 (大阪府守口市)	空調室外機整備 工事	自 2018年8月 至 2018年12月	13,560	—	—
神戸学園都市ビル (兵庫県神戸市)	中央監視盤装 置更新工事	自 2018年9月 至 2018年12月	11,000	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が2018年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は45,505千円であり、当期費用に区分された修繕費15,504千円と合わせ、合計61,010千円の工事を実施しています。これらの工事金額には消費税等は含まれておりません。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事(中庭廻り)	自 2018年3月 至 2018年6月	17,600
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野 (神奈川県横浜市)	居室空調機入替工事	自 2018年2月 至 2018年4月	6,840
グリーンライフ守口 (大阪府守口市)	電話設備交換工事	自 2018年4月 至 2018年6月	5,950
その他の不動産等	—	—	15,115
合計			45,505

⑤ 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末(2018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いいます。なお、各物件の年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日 (注2)	鑑定NOI (百万円) (注3)	比率 (%) (注4)
グリーンライフ 株式会社	アクアマリン西宮浜	5,189.42	2037年5月31日	118	4.3
	神戸学園都市ビル	12,636.48	2041年3月28日	225	10.5
	グリーンライフ守口	8,356.85	2029年10月19日	221	6.9
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	2041年3月28日	48	1.5
	合計	27,955.64	—	614	23.2
株式会社 ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2026年5月24日	49	1.9
	ボンセジュール日野	1,984.17	2026年5月24日	43	1.6
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	2026年11月23日	36	1.4
	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	2027年5月21日	47	2.9
	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	8,858.49	2027年5月21日	92	7.4
	ボンセジュール四つ木	1,962.89	2026年1月5日	48	1.6
	メディカルホームボンセジュール伊丹	2,129.87	2027年5月21日	36	1.8
	グランダ鶴間・大和	3,427.08	2022年3月31日	53	2.8
	合計	25,850.89	—	408	21.5
SOMPOケア株式会社 (注5)	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	7,720.17	2027年10月31日	192	6.4
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	5,789.25	2027年6月27日	155	4.8
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	5,658.53	2034年7月31日	116	4.7
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	3,626.25	2034年7月31日	72	3.0
	合計	22,794.20	—	537	18.9
医療法人愛広会	愛広苑壺番館ビル	3,806.36	2036年8月4日	45	3.2
	新潟リハビリテーション病院	13,476.55	2047年3月23日	153	11.2
	合計	17,282.91	—	198	14.3
株式会社 さわやか倶楽部	さわやか立花館	5,652.94	2028年1月29日	95	4.7
	さわやか和布刈館	4,720.46	2028年1月29日	87	3.9
	さわやか田川館	2,366.20	2028年1月29日	26	2.0
	合計	12,739.60	—	209	10.6

(注1) 「賃貸面積」は、建物図面等の記載ではなく、2018年7月31日現在における各オペレーターとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。以下、本⑤において同じです。

(注2) 「契約満了日」は、オペレーターを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI」は、オペレーター以外の賃借人を含めた各物件単位で算出された数値を記載しています。

(注4) 「比率」は、2018年7月31日現在における本投資法人が所有する物件全体の賃貸面積合計に対する各物件の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5) 2018年4月1日付で「SOMPOケアメッセージ株式会社」から「SOMPOケア株式会社」に商号変更した後、2018年7月1日付で「SOMPOケア株式会社」を存続会社として、「SOMPOケアネクスト株式会社」他2社を消滅会社とする吸収合併が行われています。以下、本書において同様です。

⑥ ポートフォリオの概況

a. 高齢者向け施設・住宅の概要

物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書作成日 (注3)
アクアマリーン西宮浜	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	90	100	96	96.0	2018年 7月1日
ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	42	47	41	87.2	2018年 6月1日
ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	56	58	56	96.6	2018年 6月1日
ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	46	49	40	81.6	2018年 6月1日
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	100	101	86	85.1	2018年 6月1日
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	124	165	113	68.5	2018年 4月1日
アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	83	89	79	88.8	2018年 7月1日
アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	50	52	45	86.5	2018年 7月1日
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	163	169	112	66.3	2018年 7月1日
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	145	145	84	57.9	2018年 7月1日
さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	104	104	103	99.0	2018年 7月1日
さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	95	95	93	97.9	2018年 7月1日
さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	60	60	56	93.3	2018年 7月1日
グッドタイムホーム不動前	介護付有料老人ホーム	株式会社JAPANライフデザイン	61	67	63	94.0	2018年 7月1日
ボンセジュール四つ木	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	61	65	57	87.7	2018年 6月1日
メディカルホームボンセジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	62	64	61	95.3	2018年 6月1日
神戸学園都市ビル	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	128	138	127	92.0	2018年 7月1日
グリーンライフ守口	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	155	189	170	89.9	2018年 7月1日
はびね神戸魚崎式番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	46	97.9	2018年 7月1日
グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	73	90	68	75.6	2018年 6月1日
スマイリングホームメディス足立	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ東日本株式会社	82	82	65	79.3	2018年 7月1日
愛広苑壺番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	89	98.9	2018年 7月1日

物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書作成日 (注3)
SOMPOケア そんぼ の家S 淡路駅前	サービス付き高 齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	137 (注4)	137 (注4)	119	86.9	2018年 7月1日
SOMPOケア そんぼ の家S 神戸上沢	サービス付き高 齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	85	85	83	97.6	2018年 7月1日
合計			2,139	2,288	1,952	85.3	—

(注1) 「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値又は2018年7月31日時点におけるオペレーターが開設している各物件のホームページに掲載されている数値を記載しています。

(注2) 「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書の行政提出書面記載の記入年月日を示したものです。

(注4) 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。

b. 医療関連施設等の概要

物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月日	1990年6月 (前身である尾山病院として開設)
施設の類型	病院	許可病床数	168床 (一般病床108床/療養病床60床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 内科、神経内科、歯科・歯科口腔外 科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設 日本超音波医学会専門医認定研修施設
主な 施設基準	入院料	2階病棟 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1 3階病棟 (60床) ・一般病棟入院基本料 (地域一般入院料1) ・地域包括ケア入院医療管理料1 4階病棟 (60床) 回復期リハビリテーション病棟入院料2	
	その他	救急医療管理加算、検体検査管理加算Ⅰ、がん治療連携指導料、脳血管疾患等リハビリテーション料Ⅰ、運動器リハビリテーション料Ⅰ、呼吸器リハビリテーション料Ⅱ、集団コミュニケーション療法料等	
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC1424-3) 3rdG:Ver. 1.1 付加機能 リハビリテーション機能 (認定番号 JC1424-R2) Ver. 3.0		

c. 賃貸状況

地域	不動産等の名称	当期(2018年2月1日~2018年7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 (%)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	非開示 (注2)	
	ボンセジュール日野	1	100.0		
	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0		
	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		
	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	1	100.0		
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	1	100.0		
	アズハイム光が丘	1	100.0		
	アズハイム文京白山	2	100.0		
	グッドタイムホーム不動前	1	100.0		
	ボンセジュール四つ木	1	100.0		
	グランダ鶴間・大和	1	100.0		
	スマイリングホームメディス足立	2	100.0		
	小計	14	100.0		
近畿圏	アクアマリーン西宮浜	2	100.0	非開示 (注2)	
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1	100.0		
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1	100.0		
	メディカルホームボンセジュール伊丹	1	100.0		
	神戸学園都市ビル	1	100.0		
	グリーンライフ守口	1	100.0		
	はびね神戸魚崎式番館	1	100.0		
	小計	8	100.0		
中部圏	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)	
	小計	1	100.0		
中核都市圏	さわやか立花館	1	100.0	非開示 (注2)	
	さわやか和布刈館	1	100.0		
	愛広苑壱番館ビル	4	100.0		
	新潟リハビリテーション病院	1	100.0		
	小計	7	100.0		
その他	さわやか田川館	1	100.0	非開示 (注2)	
	小計	1	100.0		
合計		31	100.0	1,260	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、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社(オペレーター)をテナントとしてテナント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当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

d. 損益状況

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2018年2月1日~2018年7月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NOI (注3)
	賃料 収入	その他 収入	公租 公課	外注 委託	損害 保険料	修繕費	減価 償却	その他		
アクアマリン西宮浜			26,037	4,478	2,100	142	4,196	14,720	400	56,290
ボンセジュール千歳船橋			5,539	1,790	224	71	—	3,048	404	21,360
ボンセジュール日野			5,039	1,240	213	54	—	3,130	400	19,443
ボンセジュール武蔵新城			4,062	998	167	48	—	2,447	400	16,155
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,359	1,830	213	98	—	5,817	400	21,084
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,024	4,568	201	226	—	8,627	400	39,559
アズハイム光が丘			14,384	3,699	388	104	2,558	7,234	400	36,649
アズハイム文京白山			10,229	2,494	388	77	—	6,868	400	36,471
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			43,982	5,843	780	230	767	35,960	400	96,840
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			31,082	4,750	780	168	256	24,726	400	78,744
さわやか立花館	非開示 (注2)		26,090	2,666	1,140	196	—	21,687	400	47,331
さわやか和布刈館			25,466	2,993	1,140	125	—	20,808	400	43,624
さわやか田川館			8,304	1,128	1,140	59	—	5,576	400	12,965
グッドタイムホーム不動前			13,684	3,051	600	108	2,676	6,848	400	44,163
ボンセジュール四つ木			4,926	970	223	46	—	3,286	400	20,736
メディカルホームボンセジュール伊丹			6,477	1,375	371	70	—	4,260	400	13,932
神戸学園都市ビル			50,956	9,547	900	358	647	39,103	400	113,646
グリーンライフ守口			35,424	6,937	1,388	236	3,527	22,933	400	107,509
はびね神戸魚崎武番館			9,600	1,405	1,200	56	95	6,443	400	24,342
グランダ鶴間・大和			6,842	1,938	618	94	—	3,791	400	27,208
スマイリングホームメディス足立			12,434	3,219	540	111	240	7,923	400	60,217
愛広苑老番館ビル			8,928	2,567	780	70	480	4,630	400	22,363

不動産等の名称	当期(2018年2月1日~2018年7月31日)										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NOI (注3)	
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託	損害 保険料	修繕費	減価 償却	その他		
SOMPOケア そんぼ の家S 淡路駅前	非開示 (注2)			26,954	4,944	510	175	—	20,924	400	58,428
SOMPOケア そんぼ の家S 神戸上沢				16,606	2,917	510	111	60	12,608	400	36,291
新潟リハビリテー ション病院				26,210	9,874	1,030	260	—	14,545	500	78,214
合計	1,267,273	1,260,324	6,948	441,644	87,224	17,550	3,306	15,504	307,953	10,104	1,133,582

(注1) 記載の数値は全て千円未満を切捨てています。

(注2) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、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。合計は、賃貸借契約に基づき当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

(注3) 「NOI」=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

e. タイプ別分散状況

分類	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
有料老人ホーム	22	35,314	38,258	87.2
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	7.7
医療関連施設等	1	2,060	2,260	5.1
合計	25	40,504	44,028	100.0

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

f. エリア別分散状況

分類・地域区分	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
三大都市圏	20	34,384	37,463	84.9
首都圏	12	18,120	19,881	44.7
近畿圏	7	14,994	16,132	37.0
中部圏	1	1,270	1,450	3.1
中核都市圏	4	5,730	6,153	14.1
その他	1	390	412	1.0
合計	25	40,504	44,028	100.0

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

g. 居室数別分散状況

居室数	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
高齢者向け施設・住宅	24	38,444	41,768	94.9
100室以上	8	20,548	22,060	50.7
50室以上100室未満	13	15,560	17,096	38.4
50室未満	3	2,336	2,612	5.8
医療関連施設等	1	2,060	2,260	5.1
合計	25	40,504	44,028	100.0

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2018年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。