

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3月17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
 TEL 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2020年4月28日 分配金支払開始予定日 2020年4月21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. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日~2020年1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	%
2020年1月期	2,013	0.2	1,103	△7.3	944	△9.8	943	△9.8
2019年7月期	2,008	54.4	1,189	83.9	1,047	93.7	1,046	93.8

	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	%	%	%
2020年1月期	3,034	2.8	1.4	46.9
2019年7月期	3,372	3.9	1.9	52.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	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	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2020年1月期	3,320	3,027	293	1,032	941	91	99.8	2.8
2019年7月期	3,643	3,325	318	1,132	1,034	98	98.9	3.1

(注1) 2020年1月期の利益超過分配金総額91百万円 (1口当たり293円) の内訳は、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による一時差異等調整引当額からの分配金総額が2百万円 (1口当たり8円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が88百万円 (1口当たり285円) です。

2019年7月期の利益超過分配金総額98百万円 (1口当たり318円) の内訳は、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による一時差異等調整引当額からの分配金総額が11百万円 (1口当たり38円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が87百万円 (1口当たり280円) です。

(注2) 利益超過分配 (出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、2020年1月期については0.003、2019年7月期については0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(注3) 2019年7月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
2020年1月期	68,223	33,234	48.7	106,863
2019年7月期	68,325	33,426	48.9	107,479

(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
2020年1月期	1,767	△231	△1,237	2,260
2019年7月期	1,476	△22,728	21,812	1,962

2. 2020年7月期の運用状況の予想（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期の運用状況の予想（2020年8月1日～2021年1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
2020年7月期	2,015	0.1	1,047	△5.1	891	△5.6	890	△5.6	2,864	286	3,150
2021年1月期	2,015	0.0	1,039	△0.8	882	△1.0	881	△1.0	2,835	290	3,125

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年7月期）2,864円、1口当たり予想当期純利益（2021年1月期）2,835円

※ 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）	2020年1月期	311,001口	2019年7月期	311,001口
② 期末自己投資口数	2020年1月期	—口	2019年7月期	—口

（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、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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、6～7ページ記載の「2020年7月期及び2021年1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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(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	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	43

1. 運用状況

(1) 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、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。

(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。

(ウ) 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（借入金額）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

(エ) 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)を行うこととしております。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金的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。

但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

(注2) 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。

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。')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

該当事項はありません。

(エ) 運用状況の見通し

2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び2021年1月期(2020年8月1日～2021年1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「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)において、金利スワップの時価に損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。

2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)

営業収益	2,015百万円
営業利益	1,047百万円
経常利益	891百万円
当期純利益	890百万円
1口当たり分配金	2,864円
(利益超過分配金は含まない)	
1口当たり利益超過分配金	286円
1口当たり分配金	3,150円
(利益超過分配金を含む)	

2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)

営業収益	2,015百万円
営業利益	1,039百万円
経常利益	882百万円
当期純利益	881百万円
1口当たり分配金	2,835円
(利益超過分配金は含まない)	
1口当たり利益超過分配金	290円
1口当たり分配金	3,125円
(利益超過分配金を含む)	

(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(利益超過分配金は含まない)、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)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。

2020年7月期及び2021年1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"> 2020年7月期(第11期)(2020年2月1日～2020年7月31日)(182日) 2021年1月期(第12期)(2020年8月1日～2021年1月31日)(184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35物件)(以下「運用資産」といいます。)に加え、新規取得予定の不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を2020年4月1日に取得することを前提としています。 (取得予定資産は、本投資法人が既に保有しているベルジ武尊の借地部分の土地所有権であり、一部借地権であった既存物件が完全所有権化されることとなります。取得予定価格が38百万円であるため、東京証券取引所の定める上場規程に基づく開示義務はなく、本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であることから、本件に関する適時開示は予定しておりません。) 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"> 運用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。 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: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期</th> <th>2021年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>139百万円</td> <td>139百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>23百万円</td> <td>24百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>448百万円</td> <td>453百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td>50百万円</td> <td>50百万円</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、2020年7月期に取得予定の資産については、2020年7月期及び2021年1月期については費用計上されず、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年7月期から費用計上されることとなります。 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、2020年7月期に195百万円、2021年1月期に196百万円を見込んでいます。 		2020年7月期	2021年1月期	公租公課：	139百万円	139百万円	修繕費：	23百万円	24百万円	減価償却費：	448百万円	453百万円	その他の賃貸事業費用：	50百万円	50百万円
	2020年7月期	2021年1月期														
公租公課：	139百万円	139百万円														
修繕費：	23百万円	24百万円														
減価償却費：	448百万円	453百万円														
その他の賃貸事業費用：	50百万円	50百万円														
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、2020年7月期に6百万円、2021年1月期に6百万円を想定しています。 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費は償還までの期間にわたり定額法により償却しており、2020年7月期に1百万円、2021年1月期に1百万円を想定しています。 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として、2020年7月期に148百万円、2021年1月期に149百万円を見込んでいます。 															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における本投資法人の有利子負債残高は32,450百万円ですが、2021年1月期に返済期限が到来する借入金3,000百万円(返済期限：2021年1月31日)については同額のリファイナンスを行うことを前提としており、2020年7月期末及び2021年1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311,001口を前提としており、2021年1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、2020年7月期及び2021年1月期の予想期末発行済投資口数311,001口により算出しています。 															

項目	前提条件
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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たりの利益超過分配の金額は、本投資法人の規約に定める方針、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、2020年7月期に88百万円、2021年1月期に90百万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。 • 2020年7月期及び2021年1月期において、金利スワップの時価に損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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 (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,071,929	981,606

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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	32,480,785 ^{※1}	△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	32,480,785 ^{※1}	△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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	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
I 当期末処分利益	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	(38円)	(8円)
(一時差異等調整引当額に係るもの)		
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	(280円)	(285円)
他の利益超過分配金に係るもの)		
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	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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。</p> <p>これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額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</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、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。</p> <p>これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額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、</p>

区分	前期 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
分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(注1) 利益超過分配は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資金的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。

但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。

(注2) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に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) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (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

(単位:千円)

	前期 (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)
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

(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> <tr> <td>信託建物</td> <td>5～69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	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(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。</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89,199千円、当期はありません。</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、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。</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り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>								

<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>	<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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>
-----------------------------------	--

[追加情報]

[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)

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。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
信託建物	6,489	10,041

※2 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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
	50,000	50,000

※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)

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]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 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
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,000,800	2,004,334
その他賃貸事業収入		
その他収入	7,874	8,939
不動産賃貸事業収益合計	2,008,674	2,013,274
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	88,986	90,736
外注委託費	27,761	28,112
修繕費	12,018	16,244
損害保険料	6,847	7,500
減価償却費	436,533	443,930
その他賃貸事業費用	14,574	14,607
不動産賃貸事業費用合計	586,721	601,131
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,421,953	1,412,142

※2 補助金収入の内容

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

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)

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)

	前期 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
信託建物	—	3,552

[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 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
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	311,001口	311,001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 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
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
使途制限付信託預金(注)	△77,662	△77,662
現金及び現金同等物	1,962,162	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。

[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 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
1年内	3,416,066	3,264,668
1年超	16,229,131	14,886,618
合計	19,645,197	18,151,286

[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、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用途は、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る場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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 2019年2月1日 至 2019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	1,897,300	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
(6) 長期借入金	24,750,000	24,755,105	5,105
負債計	32,450,000	32,456,657	6,657
(7) デリバティブ取引	△37,784	△37,784	—

当期（自 2019年8月1日 至 2020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	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	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	2,999,749	△250
(5) 投資法人債	2,000,000	2,007,000	7,000
(6) 長期借入金	27,450,000	27,460,717	10,717
負債計	32,450,000	32,467,467	17,467
(7) 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、(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、(6) 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利金の合計額。

(5) 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。

(7) 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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
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

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(2019年7月31日)

(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

当期(2020年1月31日)

(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後の返済予定額

前期(2019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	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(2020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
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

[有価証券に関する注記]

前期(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年1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(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年1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(2019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	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「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2020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		
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「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年1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 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	10
繰延ヘッジ損益	11,905	12,614
繰延税金資産小計	11,923	12,624
評価性引当額	△11,905	△12,614
繰延税金資産合計	17	10
繰延税金資産(△負債)の純額	17	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:%)

	前期 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
法定実効税率 (調整)	31.51	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.48	△31.49
その他	0.06	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.09

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2019年2月1日至2019年7月31日)

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。

2. 関連会社等

前期(自2019年2月1日至2019年7月31日)

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。

3. 兄弟会社等

前期(自2019年2月1日至2019年7月31日)

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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自2019年2月1日至2019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	0.0	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	257,526 (注1) (注2)	未払 費用	155,596	

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113,455千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 2019年8月1日 至 2020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	0.0		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	200,660 (注)	未払 費用	219,585

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（2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年1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、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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	42,710,158	65,767,434
期中増減額	23,057,275	△255,814
期末残高	65,767,434	65,511,620
期末時価	70,479,000	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) 前期の期中増減額のうち、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。当期の期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費（443,930千円）によるものです。

(注3) 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 2019年2月1日 至 2019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。

当期(自 2019年8月1日 至 2020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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 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	106,863円
1口当たり当期純利益	3,372円	3,034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 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	943,755
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	943,755
期中平均投資口数(口)	310,194	311,001

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額(純額) (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (2020年1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)	40,341	59.1	
			中核都市圏(注4)	5,227	7.7	
			その他(注5)	1,730	2.5	
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	3,104	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			50,404	73.9	
	医療関連施設等			三大都市圏(注3)	-	-
				中核都市圏(注4)	2,062	3.0
				その他(注5)	-	-
				小計	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)	13,045	19.1	
			中核都市圏(注4)	-	-	
その他(注5)			-	-		
小計			13,045	19.1		
その他			-	-		
合計			65,511	96.0		
預金・その他の資産			2,711	4.0		
資産総額			68,223	100.0		

負債総額	34,988	51.3
純資産総額	33,234	48.7

(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投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(イ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ウ) その他投資資産の主要なもの

a. 信託不動産の概要

本投資法人が2020年1月31日現在において保有する不動産に係る信託受益権(以下「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

(i) 取得価格等及び投資比率

本投資法人が2020年1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)	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	1.3	822	974
		ボンセジュール日野	724	1.1	722	818
		ボンセジュール武蔵新城	582	0.9	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	728	1.1	717	850
		アズハイム光が丘	1,385	2.1	1,413	1,580
		アズハイム文京白山	1,430	2.2	1,435	1,660
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	5.5	3,505	3,790
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	4.7	3,078	3,230
		グッドタイムホーム不動前	1,740	2.7	1,849	1,950
		ボンセジュール四つ木	824	1.3	829	886
		グランダ鶴間・大和	1,000	1.5	1,053	1,060
		スマイリングホームメディス足立	2,253	3.5	2,328	2,460
		はなことば南	1,071	1.7	1,101	1,190
		はなことば三浦	615	0.9	649	665
		SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	1,710	2.6	1,749	1,820
		はなことば新横浜	2,071	3.2	2,135	2,240
		はなことば新横浜2号館	375	0.6	386	401
		はなことば小田原	880	1.4	911	948
		サニーライフ北品川	1,825	2.8	1,879	1,970
	小計		26,667	41.1	27,150	29,135
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	3.0	1,952	2,140
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1,930	3.0	1,911	2,170
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1,200	1.8	1,192	1,340
		メディカルホームボンセジュール 伊丹	514	0.8	513	557
		神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	4,320	6.7	4,311	4,420
		グリーンライフ守口	4,150	6.4	4,208	4,400
		はびね神戸魚崎式番館	930	1.4	944	995
		シップ千里ビルディング	12,920	19.9	13,045	14,300
		小計		27,914	43.0	28,080
	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	2.0	1,260	1,450
		小計		1,270	2.0	1,260

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)	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	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	2.3	1,432	1,530
		さわやか和布刈館	1,380	2.1	1,305	1,410
		愛広苑壺番館ビル	770	1.2	785	865
		ベルジ箕輪	1,620	2.5	1,702	1,700
		新潟リハビリテーション病院	2,060	3.2	2,062	2,260
		小計	7,350	11.3	7,289	7,765
	その他	さわやか田川館	390	0.6	385	381
		ベルジ武尊	1,290	2.0	1,345	1,360
		小計	1,680	2.6	1,730	1,741
	合計(35物件)			64,881	100.0	65,511

(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、2020年1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、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社による不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2020年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(ii) 建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料及び敷金・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。なお、本投資法人が2020年1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4,102百万円(注)となります。

(注) 2020年1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(税金等を含みます。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-1	アクアマリン西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,274.54	5,274.54	2	100.0
有老-2	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
有老-3	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
有老-4	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
有老-5	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
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	SRC・RC・ S/10F	1991年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0
有老-7	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
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	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
有老-10	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
有老-11	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
有老-12	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
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC/B1・5F	1992年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
有老-15	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
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F (専有部 分)	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	RC/B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年 9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	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
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年 3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	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
有老-22	愛広苑壺番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	4	100.0

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年 2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年 6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F (専有部分)	2007年 3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年 3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B1・7F	2007年 4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年 9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	①S/5F ②S・ RC/8F	①2003年 11月20日 ②1974年 2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	①S・ SRC/5F ②S/2F	①1982年 9月29日 ②1989年 7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年 9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
サ高住- 1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	2009年 6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住- 2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	2009年 6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
医療-1	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
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・ 11F	2008年 9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	182,540.84	182,540.84	45	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) 「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4) 「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、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6) 「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。

(iii) 高齢者向け施設・住宅の概要

物件番号	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)
有老-1	アクアマリン 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	100	100.0	2019年 7月1日
有老-2	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	2019年 10月1日
有老-3	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	57	98.3	2019年 11月1日
有老-4	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	47	95.9	2019年 10月1日
有老-5	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	96	95.0	2019年 10月1日
有老-6	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	126	76.4	2019年 10月1日
有老-7	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	81	91.0	2019年 10月1日
有老-8	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	48	92.3	2019年 10月1日
有老-9	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	118	69.8	2019年 10月1日
有老-10	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	98	67.6	2019年 10月1日
有老-11	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	104	100.0	2019年 10月1日
有老-12	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	87	91.6	2019年 10月1日
有老-13	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	60	100.0	2019年 10月1日
有老-14	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	58	86.6	2019年 11月1日
有老-15	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	60	92.3	2019年 10月1日
有老-16	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	60	93.8	2019年 11月1日
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園 都市)	介護付有料老人 ホーム	グリーンライフ 株式会社	131	138	129	93.5	2019年 7月1日
有老-18	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	189	100.0	2019年 10月1日

物件番号	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)
有老-19	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	47	100.0	2019年 7月1日
有老-20	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	78	86.7	2019年 11月1日
有老-21	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	69	84.1	2019年 10月1日
有老-22	愛広苑老番館ビル	介護付有料老人 ホーム	医療法人愛広会	90	90	90	100.0	2019年 11月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料老人 ホーム	プラウドライフ 株式会社	51	51	45	88.2	2019年 11月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料老人 ホーム	プラウドライフ 株式会社	53	54	50	92.6	2019年 11月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィ ーレ浜川崎	介護付有料老人 ホーム	SOMPOケア 株式会社	58	58	44	75.9	2019年 7月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料老人 ホーム	プラウドライフ 株式会社	136	136	132	97.1	2019年 11月1日
有老-27	はなことば新横浜 2号館	介護付有料老人 ホーム	プラウドライフ 株式会社	29	30	29	96.7	2019年 11月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料老人 ホーム	プラウドライフ 株式会社	60	65	64	98.5	2019年 11月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料老人 ホーム	ベルジ株式会社	174	206	194	94.2	2019年 7月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料老人 ホーム	ベルジ株式会社	121	174	172	98.9	2019年 7月1日
有老-31	サニーライフ 北品川	介護付有料老人 ホーム	株式会社川島コ ーポレーション	66	66	58	87.9	2019年 10月1日
サ高住- 1	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	137	135	98.5	2019年 11月1日
サ高住- 2	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	79	92.9	2019年 11月1日
有老・ 医療-1	シップ千里ビルデ ィング(注4)	病院、介護付有 料老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	181	200	200	100.0	2019年 7月1日
合計		-	-	3,071	3,328	3,045	91.5	-

(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。)に表示された数値に基づく数値を記載しています。

(注2) 「入居率」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、重要事項説明書に記載されている記入年月日、基準日又は作成日を記載しています。

(注4) 「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては有料老人ホームに係る施設概要を記載しています。

(iv) 医療関連施設等の概要

物件番号	医療-1		
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	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
施設基準 (入院料)	2階 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1 3階 (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 (60床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
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		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院) (注)		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床350床/療養病床50床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、脳神経外科、外科、内科、神経内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	西6階 (25床) 緩和ケア病棟入院料2 東6階 (25床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東5階 (50床) 療養病棟入院基本料1 西4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西3階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東3階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1 西2階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	—		

(注) 「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては病院に係る施設概要を記載していません。

(v) 損益状況

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2019年8月1日~2020年1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 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
アクアマリン 西宮浜			24,792	4,281	2,100	2,598	206	15,205	400	57,756
ボンセジュール 千歳船橋			5,577	1,794	224	-	104	3,048	404	21,363
ボンセジュール 日野			5,064	1,240	213	-	79	3,130	400	19,467
ボンセジュール 武蔵新城			4,097	1,012	167	-	70	2,447	400	16,128
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢			8,398	1,823	213	-	143	5,817	400	21,077
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 小牧			14,125	4,566	201	-	330	8,627	400	39,521
アズハイム光が丘			14,066	3,687	384	-	150	9,443	400	41,313
アズハイム 文京白山			12,025	2,502	384	-	112	8,626	400	38,788
SOMPOケア ラヴィ ーレ町田小野路			44,505	5,974	780	251	334	36,765	400	97,259
SOMPOケア ラヴィ ーレあざみ野	非開示 (注2)		34,262	4,795	780	1,921	244	26,121	400	77,058
さわやか立花館			26,261	2,660	1,140	-	287	21,773	400	47,409
さわやか和布刈館			25,648	2,976	1,140	-	183	20,949	400	43,551
さわやか田川館			8,366	1,120	1,140	-	86	5,620	400	12,940
グッドタイムホーム 不動前			14,750	3,092	600	1,553	157	8,947	400	45,196
ボンセジュール 四つ木			4,946	968	223	-	68	3,286	400	20,708
メディカルホーム ボンセジュール 伊丹			6,512	1,376	371	-	104	4,260	400	13,931
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園 都市)			51,681	9,599	900	630	538	39,614	400	113,432
グリーンライフ 守口			38,386	6,956	1,372	5,396	352	23,908	400	105,521
はびね神戸魚崎 式番館			9,529	1,401	1,200	-	84	6,444	400	24,414
グランダ鶴間・大 和			7,289	1,938	618	-	141	4,191	400	27,072
スマイリングホーム メディス足立			13,663	3,231	540	40	164	9,287	400	60,672

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2019年8月1日~2020年1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 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
愛広苑壱番館ビル			8,477	2,562	780	-	104	4,630	400	22,813	
はなことば南			6,916	1,543	600	310	71	3,991	400	27,675	
はなことば三浦			6,937	1,535	600	282	85	4,034	400	17,505	
SOMPOケア ラヴィ ーレ浜川崎			15,152	-	3,147	472	191	10,940	400	46,081	
はなことば新横浜			10,296	-	900	347	231	8,418	400	60,033	
はなことば新横浜 2号館			2,939	-	600	-	85	1,853	400	13,726	
はなことば小田原			6,458	-	600	95	92	5,271	400	26,412	
ベルジ箕輪		非開示 (注2)	20,358	-	1,020	512	473	17,953	400	61,521	
ベルジ武尊			21,976	-	1,020	120	231	19,701	902	47,831	
サニーライフ 北品川			7,377	-	600	-	110	6,265	400	48,388	
SOMPOケア そんぼ の家S 淡路駅前			28,605	4,930	510	1,575	255	20,934	400	56,787	
SOMPOケア そんぼ の家S 神戸上沢			16,730	2,910	510	140	161	12,608	400	36,168	
新潟リハビリテー ション病院			26,558	9,856	1,030	-	360	14,811	500	78,133	
シップ千里ビルデ ィング			48,393	397	1,500	-	1,098	44,997	400	368,405	
合計	2,013,274	2,004,334	8,939	601,131	90,736	28,112	16,244	7,500	443,930	14,607	1,856,072

(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

(vi) 鑑定評価書の概要

本投資法人は、株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社のいずれかから、各信託不動産に係る鑑定評価書を取得しています。

本投資法人が2020年1月31日を価格時点として取得している各信託不動産に関する鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	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(注1)							鑑定NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)	鑑定NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)			
有老-1	アクアマリン西宮浜	株式会社立地評価研究所	2,140	2,160	5.3	2,130	5.0	5.5	1,680	119	6.1
有老-2	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	888	49	5.9
有老-3	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	728	43	6.0
有老-4	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	611	36	6.2
有老-5	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	736	47	6.4
有老-6	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	1,250	92	7.3
有老-7	アズハイム光が丘	一般財団法人日本不動産研究所	1,580	1,580	4.8	1,570	4.6	5.0	1,630	76	5.5
有老-8	アズハイム文京白山	一般財団法人日本不動産研究所	1,660	1,670	4.4	1,640	4.2	4.6	1,660	74	5.1
有老-9	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	3,790	3,830	4.9	3,740	4.7	5.1	2,970	193	5.3
有老-10	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	3,230	3,270	4.6	3,190	4.4	4.8	2,240	156	5.1

物件 番号	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(注1)							鑑定 NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)	鑑定 NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)			
有老 -11	さわやか立花 館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,530	1,540	5.6	1,510	5.4	5.8	1,300	93	6.1
有老 -12	さわやか和布 刈館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,410	1,420	5.7	1,390	5.5	5.9	830	85	6.2
有老 -13	さわやか田川 館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	381	383	5.8	378	5.6	6.0	399	25	6.5
有老 -14	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	1,950	1,970	4.4	1,920	4.2	4.6	1,930	92	5.2
有老 -15	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	803	48	5.8
有老 -16	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	487	36	7.1
有老 -17	神戸学園都市 ビル(はびね 神戸学園都 市)	大和不動 産鑑定 株式会社	4,420	4,470	4.7	4,400	4.5	4.9	3,090	225	5.2
有老 -18	グリーンライ フ守口	大和不動 産鑑定 株式会社	4,400	4,460	4.6	4,380	4.4	4.8	3,100	220	5.3
有老 -19	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	648	48	5.2
有老 -20	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	972	53	5.3
有老 -21	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	2,460	2,490	4.7	2,450	4.8	4.9	2,420	120	5.3
有老 -22	愛広苑壺番館 ビル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	865	866	5.2	864	5.3	5.4	820	45	5.9
有老 -23	はなことば南	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,190	1,200	4.6	1,170	4.4	4.8	692	56	5.2
有老 -24	はなことば三 浦	株式会社 谷澤総合 鑑定所	665	671	4.9	662	5.0	5.1	559	35	5.7

物件番号	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(注1)							鑑定NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			積算価格 (百万円)	鑑定NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)			
有老-25	SOMPOケア ラ ヴィーレ浜川 崎	JLL森井 鑑定株式 会社	1,820	1,850	4.6	1,790	4.4	4.8	1,000	90	5.2
有老-26	はなことば新 横浜	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,240	2,260	4.5	2,210	4.3	4.7	1,710	109	5.2
有老-27	はなことば新 横浜2号館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	401	403	4.8	399	4.6	5.0	413	22	5.8
有老-28	はなことば小 田原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	948	960	4.9	943	4.8~ 5.0	5.1	877	49	5.6
有老-29	ベルジ箕輪	大和不動 産鑑定株 式会社	1,700	1,710	5.0	1,690	4.8	5.2	1,200	109	6.7
有老-30	ベルジ武尊	大和不動 産鑑定株 式会社	1,360	1,370	5.6	1,350	5.4	5.8	371	90	7.0
有老-31	サニーライフ 北品川	大和不動 産鑑定株 式会社	1,970	2,000	4.5	1,960	4.3	4.7	1,930	91	4.9
サ高住-1	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	2,150	5.0	5.4	1,610	116	6.0
サ高住-2	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	1,320	5.0	5.4	1,030	72	6.0
医療-1	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	1,060	152	7.4
有老・医療-1	シップ千里ビ ルディング	株式会社 谷澤総合 鑑定所	14,300	14,400	4.5	14,200	4.5~ 4.6	4.7	16,600	680	5.2
合計			70,413	71,093	—	69,827	—	—	60,244	3,661	5.6

(注1) 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。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。なお、「はなことば小田原」については、1~3年度4.8%、4年度以降5.0%、「シップ千里ビルディング」については、1~4年度4.5%、5年度以降4.6%です。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2020年1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。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。本書において同様です。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各信託不動産に係る鑑定NOIの総額を取得価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。鑑定NOI利回り=各信託不動産の鑑定NOI÷各信託不動産の取得価格

(vii) 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(2020年1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)	比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約更改の方法等 (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	2.8	2037年5月31日	契約満了時まで解約不可
	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	12,636.48	6.9	2041年3月28日	賃貸借開始日から9年間は中途解約不可
	グリーンライフ守口	8,356.85	4.6	2039年10月19日	6ヶ月前までの申入れにより解約可
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	1.0	2041年3月28日	賃貸借開始日から9年間は中途解約不可
	合計	27,955.64	15.3	—	—
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	7,720.17	4.2	2027年10月31日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	5,789.25	3.2	2027年6月27日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア ラヴィーレ 浜川崎	2,535.29	1.4	2027年12月31日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	5,745.15	3.1	2034年7月31日	1年前までの申入れにより解約可
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	4,058.35	2.2	2034年7月31日	1年前までの申入れにより解約可
	合計	25,848.21	14.2	—	—
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	1.3	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール日野	1,984.17	1.1	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	0.9	2026年11月23日	契約満了時まで解約不可
	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	1.9	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	8,858.49	4.9	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール四つ木	1,962.89	1.1	2026年1月5日	契約満了時まで解約不可
	メディカルホームボンセ ジュール伊丹	2,129.87	1.2	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	グランダ鶴間・大和	3,427.08	1.9	2022年3月31日	6ヶ月前までの申入れにより解約可
	合計	25,850.89	14.2	—	—
シップヘルスケア エステート株式会 社	シップ千里ビルディング	24,813.85	13.6	2038年10月27日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	合計	24,813.85	13.6	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、2020年1月31日時点における各テナント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。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、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、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

(注2) 「比率」は、2020年1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主要なテナントへ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3) 「契約満了日」は、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4) 「契約更改の方法等」は、賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

(viii) ポートフォリオの概況 (ポートフォリオ分散状況)

(a) タイプ別

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	31	46,771	50,343	72.1
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	4.8
医療関連施設等	1	2,060	2,260	3.2
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	12,920	14,300	19.9
合計	35	64,881	70,413	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、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井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2020年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

(注2) 「比率」は、取得価格の合計に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(b) エリア別

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)	比率 (%)
三大都市圏	28	55,851	60,907	86.1
首都圏	19	26,667	29,135	41.1
近畿圏	8	27,914	30,322	43.0
中部圏	1	1,270	1,450	2.0
中核都市圏	5	7,350	7,765	11.3
その他	2	1,680	1,741	2.6
合計	35	64,881	70,413	100.0

(c) 居室数別

下表は、保有資産のうち高齢者向け施設・住宅に該当する資産（医療関連施設等は含みません。）につき、高齢者向け施設・住宅の居室数に応じた分散状況を記載したものです。

居室数	物件数	取得価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円)	比率 (%)
100室以上	11	25,529	27,140	51.2
50室以上100室未満	18	21,661	23,700	43.4
50室未満	4	2,711	3,013	5.4
合計	33	49,901	53,853	100.0

(注) 有料老人ホームと医療関連施設等の複合型である「シップ千里ビルディング」(有料老人ホーム区画)のテナントであるグリーンライフ株式会社が運営する介護付有料老人ホーム「ウエルハウス千里中央」(居室数181室)は、介護付有料老人ホーム部分と医療関連施設等部分を明確に分けてそれぞれの取得価格及び期末算定価格を算出することが困難であるため上表には含まれていません。

(2) 資本的支出の状況

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(はびね神戸学園都市) (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期中に行った資本的支出

本投資法人が2020年1月31日現在保有する資産に関し、期中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。