

2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月15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 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4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. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日～2019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	%
2019年1月期	1,301	2.7	647	3.5	540	3.6	539	3.6
2018年7月期	1,267	3.9	625	0.2	522	1.7	521	1.7

	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	%	%	%
2019年1月期	2,794	2.7	1.2	41.5
2018年7月期	2,698	2.6	1.2	41.2

(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 (利益超過分配金を含まない)	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 (利益超過分配金を含まない)	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		
2019年1月期	3,120	2,661	459	602	513	88	95.2	2.5
2018年7月期	2,699	2,699	0	521	521	0	100.0	2.6

(注1) 2019年1月期の利益超過分配金総額88百万円(1口当たり459円)の内訳は、繰延ヘッジ損失25百万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25百万円(1口当たり133円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が62百万円(1口当たり326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、2019年1月期については0.002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) 配当性向については次の算定式により算出しています。

$$1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない) \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

(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
2019年1月期	44,327	20,314	45.8	105,198
2018年7月期	42,438	20,322	47.9	105,238

(注) 『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日公表)を当期から適用しており、2018年7月期の財政状態については、当該会計基準を遡って適用した数値を記載しています。

(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
2019年1月期	930	△1,788	1,196	1,401
2018年7月期	980	△54	△600	1,062

2. 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）及び2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020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
2019年7月期	2,006	54.2	1,178	82.1	1,018	88.3	1,017	88.5	3,270	285	3,555
2020年1月期	2,006	0.0	1,101	△6.5	939	△7.7	938	△7.7	3,017	285	3,302

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年7月期）3,279円、1口当たり予想当期純利益（2020年1月期）3,017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）	2019年1月期	193,107口	2018年7月期	193,107口
② 期末自己投資口数	2019年1月期	一口	2018年7月期	一口

（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。

※ 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、8～9ページ記載の「2019年7月期及び2020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. 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	9
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 表示方法の変更に関する注記	18
(9) 財務諸表に関する注記	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	28
4. 役員の異動	28
(1) 本投資法人の役員の異動	28
(2) 資産運用会社の役員の異動	28
5. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資不動産物件	30
①投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率	30
②投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要	31
③鑑定評価書の概要	33
④運用資産の資本的支出	34
⑤主要なテナントに関する情報	35
⑥ポートフォリオの概況	36

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書(2018年10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

最近の有価証券報告書(2018年10月26日提出)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、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日に出资额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、2018年10月1日に取得価格合計1,686百万円にて2物件(はなことば南、はなことば三浦)を取得しました。

その結果、当期末現在の保有数は27物件となり、総賃貸可能面積124,160.80㎡、総テナント数33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、上記2物件の取得資金及び関連する諸費用の一部に充当するため2018年10月1日付で1,750百万円の借入れを行いました。また、2019年1月31日に返済期日が到来した借入金1,000百万円については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22,450百万円です。

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50.6%となっています。

なお、2019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

また、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1,301百万円、営業利益647百万円、経常利益540百万円、当期純利益539百万円となりました。

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、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ額を控除した額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513,857,727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口当たりの分配金は2,661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25百万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25,683,231円行うこととし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）は133円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である62,952,882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326円となりました。

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

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

(注2) 一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

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、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

a. 資産の取得

本投資法人は、2019年1月11日付で以下の不動産信託受益権8件の取得に係る売買契約を締結し、2019年2月1日に当該資産（以下、併せて「第9期取得済資産」といいます。）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格（注） （百万円）	取得日
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2019年2月1日
はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	
はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	
はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	
ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	
ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,290	
サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920	
合計（8物件）	—	22,691	—

(注) 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まれません。

b. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年1月11日付及び2019年1月22日付の役員会決議に基づき、第9期取得済資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口112,280口の発行を行い、また、借入金の返済へ充当又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当するため、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口5,614口の発行を行いました。公募による新投資口については2019年2月1日、第三者割当による新投資口については2019年2月27日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計12,680百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は32,480百万円、発行済投資口の総口数は311,001口となりました。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 112,280口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり111,442円
発行価格（募集価格）の総額	: 12,512,707,760円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり107,555円
払込金額（発行価額）の総額	: 12,076,275,400円
払込期日	: 2019年2月1日（金）

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 5,614口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり107,555円
払込金額(発行価額)の総額	: 603,813,770円
払込期日	: 2019年2月27日(水)
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

c. 資金の借入れ

本投資法人は、第9期取得済資産の取得資金及び取得に係る諸経費の一部並びに既存借入金の期限前返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保 保証
日本生命保険相互会社 株式会社広島銀行 第一生命保険株式会社	2,000	0.45353% (固定金利)	2019年 2月1日	2022年 1月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行	4,000	0.41988% (注2)		2023年 1月31日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社七十七銀行	5,750	0.53900% (注2)		2024年 1月31日		
合計	11,750	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 金利スワップ契約を締結したことから、当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

(エ) 運用状況の見通し

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)及び2020年1月期(2019年8月1日～2020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「2019年7月期及び2020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、2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)及び2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)において、金利スワップの時価に変動がない前提であり、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、見込んでいません。

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)

営業収益	2,006百万円
営業利益	1,178百万円
経常利益	1,018百万円
当期純利益	1,017百万円
1口当たり分配金	3,270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	285円
1口当たり分配金	3,555円
(利益超過分配金を含む)	

2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)

営業収益	2,006百万円
営業利益	1,101百万円
経常利益	939百万円
当期純利益	938百万円
1口当たり分配金	3,017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	285円
1口当たり分配金	3,302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。

2019年7月期及び2020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"> 2019年7月期(第9期)(2019年2月1日～2019年7月31日)(181日) 2020年1月期(第10期)(2019年8月1日～2020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。)について、2020年1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"> 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: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年7月期</th> <th>2020年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>90百万円</td> <td>90百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>18百万円</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>440百万円</td> <td>442百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用:</td> <td>45百万円</td> <td>46百万円</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、2019年7月期に取得した資産については、2019年7月期及び2020年1月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年7月期から費用計上されることとなります。なお、2019年7月期に取得した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90百万円です。 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7月期に142百万円、2020年1月期に200百万円を見込んでいます。 		2019年7月期	2020年1月期	公租公課:	90百万円	90百万円	修繕費:	18百万円	19百万円	減価償却費:	440百万円	442百万円	その他の賃貸事業費用:	45百万円	46百万円
	2019年7月期	2020年1月期														
公租公課:	90百万円	90百万円														
修繕費:	18百万円	19百万円														
減価償却費:	440百万円	442百万円														
その他の賃貸事業費用:	45百万円	46百万円														
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7月期に10百万円、2020年1月期に10百万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7月期に148百万円、2020年1月期に151百万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32,450百万円ですが、2020年1月31日に期限が到来する借入金7,700百万円の借換えを行う以降、2019年7月期末及び2020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、2020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、2019年7月期及び2020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。 															
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"> ・ 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、2019年7月期に88百万円、2020年1月期に88百万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。 ・ 2019年7月期及び2020年1月期において、金利スワップの時価に変動がない前提であり、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、見込んでいません。
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

有価証券届出書(2019年1月11日提出)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7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,018,147	1,318,873
信託現金及び信託預金	44,708	108,051
前払費用	75,524	73,355
流動資産合計	1,138,381	1,500,281
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,637,736	※1 23,545,014
減価償却累計額	△1,649,802	△1,960,490
信託建物(純額)	20,987,933	21,584,524
信託構築物	74,248	76,898
減価償却累計額	△4,834	△5,927
信託構築物(純額)	69,414	70,970
信託機械及び装置	11,556	13,456
減価償却累計額	△1,416	△2,010
信託機械及び装置(純額)	10,139	11,446
信託工具、器具及び備品	32,858	40,623
減価償却累計額	△3,513	△6,577
信託工具、器具及び備品(純額)	29,344	34,046
信託土地	20,052,662	21,009,170
信託建設仮勘定	—	4,594
有形固定資産合計	41,149,494	42,714,752
無形固定資産		
ソフトウェア	4,574	3,465
無形固定資産合計	4,574	3,465
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	120,867	89,220
デリバティブ債権	455	—
繰延税金資産	—	16
投資その他の資産合計	131,323	99,237
固定資産合計	41,285,392	42,817,455
繰延資産		
投資口交付費	14,947	9,964
繰延資産合計	14,947	9,964
資産合計	42,438,720	44,327,701

(単位:千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	18,557	40,868
短期借入金	1,000,000	2,750,000
1年内返済予定の長期借入金	—	6,700,000
未払金	21,163	88,452
未払費用	141,850	145,439
未払法人税等	857	950
未払消費税等	9,798	5,243
前受金	204,953	211,457
預り金	72	283
流動負債合計	1,397,253	9,942,694
固定負債		
長期借入金	19,700,000	13,000,000
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	34,604
繰延税金負債	131	—
デリバティブ債務	—	25,769
固定負債合計	20,719,235	14,070,373
負債合計	22,116,488	24,013,068
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(△)	521,223	539,706
剰余金合計	521,223	539,706
投資主資本合計	20,321,920	20,340,403
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	312	△25,769
評価・換算差額等合計	312	△25,769
純資産合計	※2 20,322,232	※2 20,314,633
負債純資産合計	42,438,720	44,327,701

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 1,260,324	※1 1,294,178
その他貸貸事業収入	※1 6,948	※1 7,031
営業収益合計	1,267,273	1,301,210
営業費用		
貸貸事業費用	※1 441,644	※1 448,967
資産運用報酬	119,445	122,274
資産保管手数料	2,118	2,164
一般事務委託手数料	15,406	15,482
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	15,942	16,886
その他営業費用	44,578	45,433
営業費用合計	642,135	654,208
営業利益	625,137	647,002
営業外収益		
受取利息	7	3
受取保険金	3,397	—
消費税等還付加算金	79	—
未払分配金戻入	—	533
営業外収益合計	3,484	537
営業外費用		
支払利息	61,449	65,046
投資口交付費償却	5,903	4,982
融資関連費用	39,266	36,885
営業外費用合計	106,619	106,914
経常利益	522,001	540,625
特別利益		
補助金収入	—	※2 6,489
特別利益合計	—	6,489
特別損失		
固定資産圧縮損	—	※3 6,489
特別損失合計	—	6,489
税引前当期純利益	522,001	540,625
法人税、住民税及び事業税	858	950
法人税等調整額	2	△4
法人税等合計	860	946
当期純利益	521,141	539,678
前期繰越利益	82	27
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	521,223	539,706

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自2018年8月1日至2019年1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	521,223	521,223	20,321,920	312	312	20,322,232
当期変動額							
剰余金の配当		△521,195	△521,195	△521,195			△521,195
当期純利益		539,678	539,678	539,678			539,678
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△26,081	△26,081	△26,081
当期変動額合計	—	18,483	18,483	18,483	△26,081	△26,081	△7,598
当期末残高	※1 19,800,696	539,706	539,706	20,340,403	△25,769	△25,769	20,314,633

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	
I 当期末処分利益		521,223,376円		539,706,448円
II 利益超過分配金加算額		—		88,636,113円
うち一時差異等調整引当額		—		25,683,231円
うちその他の出資総額控除額		—		62,952,882円
III 分配金の額		521,195,793円		602,493,840円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(2,699円)		(3,120円)
うち利益分配金		521,195,793円		513,857,727円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,699円)		(2,661円)
うち一時差異等調整引当額		—		25,683,231円
(うち1口当たり利益超過分配金		—		(133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		—		62,952,882円
(うち1口当たり利益超過分配金(その		—		(326円)
他の利益超過分配金に係るもの)				
IV 次期繰越利益		27,583円		25,848,721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おります。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>		<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おります。かかる方針により、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入れ額を控除した額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513,857,727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口当たりの分配金は2,661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おります。当期においては、繰延ヘッジ損失25百万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</p>	

区分	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
分配金の額の算出方法		<p>を25,683,231円行うこととし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの)は133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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である62,952,882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326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本金の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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019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	522,001	540,625
減価償却費	309,062	316,547
固定資産圧縮損	—	6,489
融資関連費用	39,266	36,885
投資口交付費償却	5,903	4,982
受取利息	△7	△3
還付加算金	△79	—
支払利息	61,449	65,046
未収消費税等の増減額 (△は増加)	101,055	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△4,318	3,660
営業未払金の増減額 (△は減少)	△4,296	22,310
未払金の増減額 (△は減少)	3,624	△5,844
未払消費税等の増減額 (△は減少)	9,798	△4,554
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,389	3,260
前受金の増減額 (△は減少)	1,533	6,503
長期前受金の増減額 (△は減少)	△50	—
預り金の増減額 (△は減少)	—	210
その他	—	△533
小計	1,043,552	995,585
利息の受取額	7	3
還付加算金の受取額	79	—
利息の支払額	△62,222	△64,718
法人税等の支払額	△900	△857
営業活動によるキャッシュ・フロー	980,516	930,013
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	△54,656	△1,813,752
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	25,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,656	△1,788,252
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受入による支出	—	△25,500
短期借入れによる収入	1,000,000	2,750,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△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	△89,218	△6,730
分配金の支払額	△511,422	△520,961
財務活動によるキャッシュ・フロー	△600,641	1,196,808
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	325,218	338,568
現金及び現金同等物の期首残高	737,638	1,062,856
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,062,856	※1 1,401,425

(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>6～69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	6～69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	6～69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>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。 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、前期は該当がなく、当期は1,558千円です。</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。 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> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 <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。 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) 表示方法の変更に関する注記

[「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更]

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日公表)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表における「流動資産」の「繰延税金資産」12千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」131千円に含めて表示しています。

[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 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年8月1日 至 2019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25,683千円計上しています。

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。

(9) 財務諸表に関する注記

[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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
信託建物	—	6,489

※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 (2018年7月31日)	当期 (2019年1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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019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	1,260,324	1,294,178
その他賃貸事業収入		
その他収入	6,948	7,031
不動産賃貸事業収益合計	1,267,273	1,301,210
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	87,224	87,213
外注委託費	17,550	18,350
修繕費	15,504	13,757
損害保険料	3,306	3,565
減価償却費	307,953	315,438
その他賃貸事業費用	10,104	10,643
不動産賃貸事業費用合計	441,644	448,967
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	825,628	852,242

※2 補助金収入の内容

前期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

補助金収入は、2018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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
信託建物	—	6,489

[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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019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	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	当期
	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
現金及び預金	1,018,147	1,318,873
信託現金及び信託預金	44,708	108,051
使途制限付信託預金(注)	—	△25,500
現金及び現金同等物	1,062,856	1,401,425

(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]

未經過リース料(貸主側)

(単位:千円)

	前期	当期
	2018年 7月 31日	2019年 1月 31日
1年内	2,142,929	2,242,742
1年超	14,286,257	13,499,806
合計	16,429,186	15,742,548

[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

借入金の資金用途は、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 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	—

当期（自 2018年8月1日 至 2019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	1,318,873	1,318,873	—
(2) 信託現金及び信託預金	108,051	108,051	—
資産計	1,426,925	1,426,925	—
(3) 短期借入金	2,750,000	2,750,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,700,000	6,698,637	△1,362
(5) 長期借入金	13,000,000	12,999,936	△63
負債計	22,450,000	22,448,573	△1,426
(6) デリバティブ取引	△25,769	△25,769	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」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。

(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7月31日)	当期 (2019年1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	34,604

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

当期(2019年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,318,873
信託現金及び信託預金	108,051
合計	1,426,925

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額
前期(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

当期(2019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	2,750,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,700,000	3,000,000	5,000,000	4,000,000	1,000,000	—
合計	9,450,000	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7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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(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」の時価に含めて記載しています。

当期(2019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	13,750,000	13,750,000	△25,769 (注1)	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2)	—
合計			14,750,000	14,750,000	△25,769	—

(注1) 2019年1月30日締結の金利スワップ契約(元本合計:9,750,000千円、契約期間2019年2月1日から借入の返済期限まで)に係る時価が含まれています。

(注2) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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 2018年7月31日	当期 2019年1月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	16
繰延ヘッジ損益	—	8,119
繰延税金資産小計	12	8,136
評価性引当額	—	△8,119
繰延税金資産合計	12	16
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	△131	16

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7月31日	当期 2019年1月31日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.69	△31.45
その他	0.11	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	0.18

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年8月1日至2019年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年8月1日至2019年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2018年2月1日至2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年8月1日至2019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。

当期(自2018年8月1日至2019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	130,704 (注1) (注2)	未払 費用	132,056	

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8,430千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。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2019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27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2018年2月1日 至2018年7月31日	当期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	41,408,406	41,149,494
期中増減額	△258,911	1,560,663
期末残高	41,149,494	42,710,158
期末時価	44,028,000	45,792,000

(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、主な減少額は減価償却費(307,953千円)によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は2物件の取得(1,766,255千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(315,438千円)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評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。

当期(自 2018年8月1日 至 2019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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1口当たり純資産額	105,238円	105,198円
1口当たり当期純利益	2,698円	2,794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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益(千円)	521,141	539,678
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)	521,141	539,678
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]

1. 資産の取得

本投資法人は、2019年1月11日付で以下の第9期取得済資産の取得に係る売買契約を締結し、2019年2月1日に第9期取得済資産を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格(注) (百万円)	取得日
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	神奈川県川崎市	1,710	2019年2月1日
はなことば新横浜	神奈川県横浜市	2,071	
はなことば新横浜2号館	神奈川県横浜市	375	
はなことば小田原	神奈川県小田原市	880	
ベルジ箕輪	群馬県高崎市	1,620	
ベルジ武尊	群馬県利根郡川場村	1,290	
サニーライフ北品川	東京都品川区	1,825	
シップ千里ビルディング	大阪府豊中市	12,920	
合計(8物件)	—	22,691	—

(注) 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みません。

2. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年1月11日付及び2019年1月22日付の役員会決議に基づき、第9期取得済資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口112,280口の発行を行い、また、借入金の返済へ充当又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当するため、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口5,614口の発行を行いました。公募による新投資口については2019年2月1日、第三者割当による新投資口については2019年2月27日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計12,680百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は32,480百万円、発行済投資口の総口数は311,001口となりました。

公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数	: 112,280口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり111,442円
発行価格(募集価格)の総額	: 12,512,707,760円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり107,555円
払込金額(発行価額)の総額	: 12,076,275,400円
払込期日	: 2019年2月1日(金)

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 5,614口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり107,555円
払込金額(発行価額)の総額	: 603,813,770円
払込期日	: 2019年2月27日(水)
割当先	: SMB C日興証券株式会社

3. 資金の借入れ

本投資法人は、第9期取得済資産の取得資金及び取得に係る諸経費の一部並びに既存借入金の期限前返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保 保証
日本生命保険相互会社 株式会社広島銀行 第一生命保険株式会社	2,000	0.45353% (固定金利)	2019年 2月1日	2022年 1月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行	4,000	0.41988% (注2)		2023年 1月31日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社群馬銀行 株式会社七十七銀行	5,750	0.53900% (注2)		2024年 1月31日		
合計	11,750	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 金利スワップ契約を締結したことから、当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

投資法人の設立以降2019年1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. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (2019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)	33,480	75.5
			中核都市圏(注4)	3,613	8.2
			その他(注5)	391	0.9
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	3,171	7.2
			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			40,657	91.7
	医療関連施設等			2,052	4.6
	その他			—	—
合計			42,710	96.4	
預金・その他の資産				1,617	3.6
総資産額計				44,327	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2019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)	当期 (2019年1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	828	974	
		ボンセジュール日野	724	1.7	728	818	
		ボンセジュール武蔵新城	582	1.4	585	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	1.7	729	850	
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	8.5	3,555	3,810	
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	7.2	3,118	3,270	
		アズハイム光が丘	1,385	3.3	1,403	1,570	
		アズハイム文京白山	1,430	3.4	1,430	1,630	
		グッドタイムホーム不動前	1,740	4.1	1,818	1,940	
		ボンセジュール四つ木	824	2.0	835	886	
		グランダ鶴間・大和	1,000	2.4	1,028	1,060	
		スマイリングホームメディクス足立	2,253	5.3	2,298	2,440	
		はなことば南	1,071	2.5	1,109	1,190	
		はなことば三浦	615	1.5	651	664	
		小計	19,806	46.9	20,122	21,745	
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	4.6	1,972	2,140	
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1,930	4.6	1,953	2,170	
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1,200	2.8	1,218	1,340	
		メディカルホームボンセジュール 伊丹	514	1.2	522	557	
		神戸学園都市ビル(はびね神戸学 園都市)	4,320	10.2	4,382	4,420	
		グリーンライフ守口	4,150	9.8	4,245	4,410	
		はびね神戸魚崎武番館	930	2.2	956	995	
		小計	14,994	35.5	15,251	16,032	
	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	3.0	1,277	1,450	
		小計	1,270	3.0	1,277	1,450	
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	3.6	1,470	1,580	
		さわやか和布刈館	1,380	3.3	1,347	1,450	
		愛広苑壺番館ビル	770	1.8	795	863	
		新潟リハビリテーション病院	2,060	4.9	2,052	2,260	
		小計	5,730	13.6	5,666	6,153	
	その他	さわやか田川館	390	0.9	391	412	
		小計	390	0.9	391	412	
	合計(27物件)			42,190	100.0	42,710	45,792

(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まれていません。

(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、2019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2019年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

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2019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2,654百万円(注)となります。

(注)2019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
	はなことば南	RC/7F	2010年 2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
	はなことば三浦	RC/4F	2007年 6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
	小計			45,436.83	45,436.83	16	100.0
近畿圏	アクアマリン西宮浜	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(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
	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

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	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
	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
	愛広苑壺番館ビル	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				124,160.80	124,160.80	33	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クス足立については、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、2019年1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	409	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	1,940	1,960	4.4	1,910	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(は びね神戸学園都市)	大和不動産鑑定 株式会社	4,420	4,480	4.7	4,400	4.5	4.9	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
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	56
はなことば三浦	株式会社 谷澤総合鑑定所	664	672	4.9	661	5.0	5.1	35
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	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 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		45,792	46,294	—	45,392	—	—	2,420

(注1) 2019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) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2019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。

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2019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
グランダ鶴間・大和 (神奈川県大和市)	外壁塗装及び屋 上防水更新工事	自 2019年1月 至 2019年4月	34,000	—	—
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3月 至 2019年6月	26,000	—	—
スマイリングホームメディス足立 (東京都足立区)	共用部空調更新 工事	自 2019年3月 至 2019年6月	25,000	—	—
アズハイム文京白山 (東京都文京区)	ナースコール等 設備工事	自 2019年3月 至 2019年6月	20,000	—	—
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3月 至 2019年6月	20,000	—	—
さわやか田川館 (福岡県田川市)	厨房内壁面タイ ル補強工事	自 2019年3月 至 2019年6月	5,000	—	—

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が2019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109,846千円であり、当期費用に区分された修繕費13,757千円と合わせ、合計123,603千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)
SOMPOケア ラヴィールあざみ野 (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	43,153
さわやか和布刈館 (福岡県北九州市)	床材張替工事(豪雨被害)	自 2018年11月 至 2019年1月	14,093
グッドタイムホーム不動産前 (東京都品川区)	受変電設備各配電盤部品更新工事	自 2018年10月 至 2018年11月	8,872
その他の不動産等	—	—	43,727
合計			109,846

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(2019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)	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	4.2
	神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	12,636.48	2041年3月28日	225	10.2
	グリーンライフ守口	8,356.85	2039年10月19日	221	6.7
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	2041年3月28日	48	1.4
	合計	27,955.64	—	614	22.5
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	2.8
	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	7.1
	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	1.7
	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	20.8	
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィール町田小野路	7,720.17	2027年10月31日	192	6.2
	SOMPOケア ラヴィールあざみ野	5,789.25	2027年6月27日	155	4.7
	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	5,658.53	2034年7月31日	116	4.6
	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	3,626.25	2034年7月31日	72	2.9
	合計	22,794.20	—	537	18.4
医療法人愛広会	愛広苑壱番館ビル	3,806.36	2036年8月4日	45	3.1
	新潟リハビリテーション病院	13,476.55	2047年3月23日	153	10.9
	合計	17,282.91	—	198	13.9
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	4.6
	さわやか和布刈館	4,720.46	2028年1月29日	87	3.8
	さわやか田川館	2,366.20	2028年1月29日	26	1.9
	合計	12,739.60	—	209	10.3

(注1)「賃貸面積」は、建物図面等の記載ではなく、2019年1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、2019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。

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	45	95.7	2018年 10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	54	93.1	2018年 10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	44	89.8	2018年 10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	94	93.1	2018年 10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	111	67.3	2018年 10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	81	91.0	2018年 8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 8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	59	90.8	2018年 10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	62	96.9	2018年 10月1日
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	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	184	97.4	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	72	80.0	2018年 10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	71	86.6	2018年 11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)
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	51	100.0	2018年 11月28日
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	2018年 10月1日
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)	123	89.8	2018年 11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	84	98.8	2018年 11月1日
合計			2,243	2,393	2,099	87.7	—

(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2019年1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) 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1	
	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8月1日~2019年1月31日)			
		テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
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		
	はなことば南	1	100.0		
	はなことば三浦	1	100.0		
	小計	16	100.0		
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	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(はびね神戸学園都市)		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		33	100.0	1,294	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8月1日~2019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	損害 保険料	修繕費	減価 償却	その他		
アクアマリン西宮浜			23,209	4,478	2,100	151	1,219	14,860	400	58,994
ボンセジュール千歳船橋			5,544	1,790	224	76	—	3,048	404	21,425
ボンセジュール日野			5,042	1,240	213	58	—	3,130	400	19,521
ボンセジュール武蔵新城			4,064	998	167	51	—	2,447	400	16,186
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,365	1,829	213	104	—	5,817	400	21,110
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,038	4,568	201	241	—	8,627	400	39,599
アズハイム光が丘			12,047	3,698	388	110	189	7,258	400	39,011
アズハイム文京白山			10,234	2,494	388	82	—	6,868	400	36,466
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路			45,889	5,843	780	244	2,508	36,112	400	95,085
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			32,049	4,749	780	179	450	25,489	400	78,540
さわやか立花館	非開示 (注2)		26,133	2,666	1,140	209	—	21,718	400	47,321
さわやか和布刈館		25,493	2,988	1,140	133	—	20,831	400	43,621	
さわやか田川館		8,308	1,126	1,140	63	—	5,578	400	12,964	
グッドタイムホーム不動前		11,769	3,051	600	115	373	7,228	400	46,459	
ボンセジュール四つ木		4,927	968	223	49	—	3,286	400	20,708	
メディカルホームボンセジュール伊丹		6,480	1,374	371	75	—	4,260	400	13,972	
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)		50,521	9,547	900	382	55	39,236	400	114,215	
グリーンライフ守口		38,424	6,937	1,388	251	6,006	23,439	400	105,015	
はびね神戸魚崎式番館		9,509	1,405	1,200	60	—	6,444	400	24,434	
グランダ鶴間・大和		6,848	1,938	618	100	—	3,791	400	27,100	
スマイリングホームメディス足立		12,837	3,219	540	117	545	8,013	400	59,904	
愛広苑老番館ビル		8,765	2,566	780	75	313	4,630	400	22,525	

不動産等の名称	当期(2018年8月1日~2019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	損害 保険料	修繕費	減価 償却	その他		
はなことば南	非開示 (注2)		3,362	—	400	31	—	2,661	269	19,698	
はなことば三浦			3,250	—	400	37	—	2,543	269	12,895	
SOMPOケア そんぼ の家S 淡路駅前			28,202	4,942	510	186	1,228	20,934	400	57,195	
SOMPOケア そんぼ の家S 神戸上沢			17,418	2,916	510	118	865	12,608	400	35,484	
新潟リハビリテー ション病院			26,228	9,872	1,030	257	—	14,569	500	78,220	
合計	1,301,210	1,294,178	7,031	448,967	87,213	18,350	3,565	13,757	315,438	10,643	1,167,680

(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	24	37,000	40,022	87.7
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	7.4
医療関連施設等	1	2,060	2,260	4.9
合計	27	42,190	45,792	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2019年1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	22	36,070	39,227	85.5
首都圏	14	19,806	21,745	46.9
近畿圏	7	14,994	16,032	35.5
中部圏	1	1,270	1,450	3.0
中核都市圏	4	5,730	6,153	13.6
その他	1	390	412	0.9
合計	27	42,190	45,792	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2019年1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	26	40,130	43,532	95.1
100室以上	8	20,548	21,960	48.7
50室以上100室未満	15	17,246	18,960	40.9
50室未満	3	2,336	2,612	5.5
医療関連施設等	1	2,060	2,260	4.9
合計	27	42,190	45,792	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2019年1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。