

## 2023年7月期 決算短信 (REIT)

2023年9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 <https://hcm3455.co.jp/>  
代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤瀬 裕司  
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) 古谷 淳真  
T E L 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2023年10月30日 分配金支払開始予定日 2023年10月20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. 2023年7月期の運用、資産の状況 (2023年2月1日~2023年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年7月期	2,438	△7.4	1,268	△12.8	1,068	△16.4	1,068	△16.5
2023年1月期	2,632	11.0	1,453	14.9	1,279	16.2	1,278	16.2

	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	%	%	%
2023年7月期	2,970	2.8	1.3	43.8
2023年1月期	3,555	3.3	1.6	48.6

## (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		
2023年7月期	3,282	2,828	454	1,179	1,016	163	95.2	2.6
2023年1月期	3,557	3,557	0	1,278	1,278	-	100.0	3.3

(注1) 2023年7月期の利益超過分配金総額163百万円 (1口当たり454円) の内訳は、繰延ヘッジ損益の変動により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からの分配金総額が51百万円 (1口当たり143円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が111百万円 (1  
口当たり311円) です。

(注2) 利益超過分配 (税法上の出資等減少分配) を行ったことによる減少剰余金等割合は、2023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。

## (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
2023年7月期	80,789	38,617	47.8	107,421
2023年1月期	81,243	38,968	48.0	108,395

## (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
2023年7月期	1,501	△184	△1,280	1,680
2023年1月期	3,268	△2,210	△854	1,644

2. 2024年1月期の運用状況の予想（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期の運用状況の予想（2024年2月1日～2024年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年1月期	2,438	△0.0	1,255	△1.0	1,051	△1.7	1,050	△1.7	2,920	315	3,235
2024年7月期	2,438	0.0	1,253	△0.1	1,037	△1.3	1,036	△1.3	2,884	316	3,200

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年1月期）2,920円、1口当たり予想当期純利益（2024年7月期）2,884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）	2023年7月期	359,500口	2023年1月期	359,500口
② 期末自己投資口数	2023年7月期	一口	2023年1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。

※ 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「2024年1月期及び2024年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 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 .....	46

## 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）。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）（以下「第17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359,500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との我が国の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2018年において2.5%であったものを、2030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48物件を保有しており、総賃貸可能面積217,545.72㎡、稼働率100%となっています。

我が国の経済については、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に係る行動制限が解除されたことにより、経済活動が徐々に正常化し、緩やかな景気回復局面に入っています。一方、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした物価上昇、世界的な金融引き締めに伴う影響等による景気の下振れリスクには引き続き注視する必要があります。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021年12月に「サステナビリティ推進体制規程」を制定するとともにESG委員会を設置しました。サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2022年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで「1 Star」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

## (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、2023年3月30日に返済期限が到来した借入金2,000百万円について借換えを実施しました。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は37,601百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額39,150百万円です。

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

当期末時点で、総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は48.5%となっています。

なお、2023年7月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	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+	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2,438百万円、営業利益は1,268百万円、経常利益は1,068百万

円、当期純利益は1,068百万円となりました。

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359,500口の整数倍の最大値となる1,016,666,000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2,828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、繰延ヘッジ損益の変動により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51,408,500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143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111,804,500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311円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,282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。

超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これまで以上に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」を制定し、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、2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標とし、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2018年の2.5%から2030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、高齢化率の上昇に伴い、社会福祉費が増大し、また団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて医療・介護需要の増加が見込まれる一方、高齢者人口の増加には大きな地域差があります。これらの問題に対応するため、医療介護制度の見直しを通じた地域包括ケアシステムの構築と地域医療構想の実現に向けた検討・推進がなされています（注1）。

我が国では、地域包括ケアシステムのもと、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の特性に応じた「住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される仕組み」の構築が推進されています。

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）する等の医療サービス提供体制の制度改革を進めています。都道府県は、国が定めた地域ごとに医療の機能に見合った資源の効果的かつ効率的な配置を促し、疾病等につき、急性期から回復期、慢性期まで患者の状態に見合った病床で、それぞれの状態に相応しい、より良質な医療サービスを受けられる体制の実現に向けて、地域医療構想を策定しました。この「地域医療構想」は、病床の機能分化・連携を進めるために、医療機能ごとに2025年の医療需要（患者数）と病床の必要量を構想区域（二次医療圏）単位で推計し、策定したものです。現在、地域医療構想調整会議等において、都道府県と医療関係者が一体となり、地域医療構想の実現に取り組んでいます。

また、我が国の病院の数は、全国で約8,200施設とされていますが、1960年代から1970年代に建設された耐震基準に達していない病院も存在しており、地震国である我が国における病院の耐震化率は、有料老人ホームが95%以上である（注2）のに対し、2021年度の調査で78.7%に留まっています（注3）。病院は、日常的には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。そのため、病院には、建物の建替えや増改築による耐震化に伴う資金ニーズがあると、本投資法人は考えています。

上記に加え、医療法人には、複合開発（注4）、耐震化に伴う建物の建替え及び増改築をはじめ、医療機能の強化又は転換に伴う設備投資、M&A等を契機とした資金調達又は資産売却の各ニーズも想定されます。さらに、財務体質の強化を目的とした保有資産の現金化及び病院オーナーによる事業承継や相続時の保有資産の流動化（資金化）、ファイナンスの組換えを目的とした病院不動産の売却時において、それらの資産の受け皿として不動産投資法人の活用が見込まれると本投資法人は考えています。

そして、我が国の病院不動産の市場規模は、ヘルスケア施設不動産市場全体の過半を占め、かつ大半が医療法人等による自己保有となっています（注5）。今後、病院不動産が流動化される際に、不動産投資法人の投資対象となり得ると、本投資法人は考えています。

以上のとおり、医療法人等が有する資金ニーズを背景に、病院経営に係る資金調達手段として、また財務体質強化等の一環として、病院不動産における不動産投資法人の活用機会はさらに増大しうるものと、本投資法人は考えています。

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。

（注1）厚生労働省公表の在宅医療・介護推進プロジェクトチームによる「在宅医療・介護の推進について」に記載の「医療・介護機能の再編（将来像）」において、医療・介護機能の再編（将来像）として「患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療機関間、医療と介護の間の連携強化を通じて、より効果的・効率的な医療・介護サービス提供体制を構築します。」とされています。

（注2）厚生労働省の「社会福祉施設等の耐震化状況」（2021年12月27日公表）によれば、有料老人ホームの耐震化率は96.9%と公表されています。

（注3）厚生労働省の「病院の耐震改修状況調査の結果」（2022年8月26日公表）によれば、病院の耐震化率は78.7%であり、このうち地震発生時の医療拠点となる災害拠点病院及び救命救急センターの耐震化率は94.6%と公表されています。なお、このような厚生労働省の調査において、1981年以前（昭和55年改正建築基準法施行前）に建築された建物で耐震診断していない建物がある病院は、耐震性が不明な病院として耐震化の算定がなされています。

（注4）「複合開発」とは、高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等が合築されたヘルスケア施設等、複数の機能・用途を有する不動産を開発することを意味します。

（注5）KPMGヘルスケアジャパン株式会社による試算値に基づいて記載しています。

#### （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通じて、投資主価値の向上を図ります。

#### （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

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2024年1月期及び2024年7月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7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。

## 2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）

営業収益	2,438百万円
営業利益	1,255百万円
経常利益	1,051百万円
当期純利益	1,050百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,920円
1口当たり利益超過分配金	315円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,235円

## 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）

営業収益	2,438百万円
営業利益	1,253百万円
経常利益	1,037百万円
当期純利益	1,036百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,884円
1口当たり利益超過分配金	316円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,200円

(注) 上記予想数値は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、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。

## 2024年1月期及び2024年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年1月期（第18期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日）</li> <li>2024年7月期（第19期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日）</li> </ul>															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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48物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2024年7月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件取得、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。</li> </ul>															
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>															
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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>2024年1月期</th> <th>2024年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>168百万円</td> <td>168百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>29百万円</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>566百万円</td> <td>568百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td>65百万円</td> <td>65百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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る修繕費の増減又は追加発生等の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。</li> <li>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。</li> <li>本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2024年1月期に234百万円、2024年7月期に231百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2024年1月期	2024年7月期	公租公課：	168百万円	168百万円	修繕費：	29百万円	29百万円	減価償却費：	566百万円	568百万円	その他の賃貸事業費用：	65百万円	65百万円
	2024年1月期	2024年7月期														
公租公課：	168百万円	168百万円														
修繕費：	29百万円	29百万円														
減価償却費：	566百万円	568百万円														
その他の賃貸事業費用：	65百万円	65百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2024年1月期に5百万円、2024年7月期に5百万円を想定しています。</li> <li>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、2024年1月期に1百万円、2024年7月期に1百万円を想定しています。</li> <li>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、2024年1月期に197百万円、2024年7月期に209百万円を見込んでいます。</li> </ul>															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>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39,150百万円ですが、2024年1月期に返済期限が到来する借入金7,250百万円（返済期限：2024年1月31日）及び2024年7月期に返済期限が到来する借入金2,000百万円（返済期限：2024年3月30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、2024年1月期末及び2024年7月期末の時点で、借入金残高の変動がないことを前提としています。</li> </ul>															
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数359,500口を前提としており、2024年7月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、2024年1月期及び2024年7月期の予想期末発行済投資口数359,500口により算出しています。</li> </ul>															
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>															



項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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、2024年1月期に113百万円、2024年7月期に113百万円を想定しています。</li> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> <li>• 2024年1月期及び2024年7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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,539,878	1,613,659
信託現金及び信託預金	272,156	234,734
営業未収入金	51,052	51,925
前払費用	137,266	122,748
未収消費税等	—	50,592
デリバティブ債権	7,709	—
流動資産合計	2,008,064	2,073,660
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 40,234,862	※1 40,397,268
減価償却累計額	△5,538,328	△6,063,477
信託建物（純額）	34,696,533	34,333,790
信託構築物	129,916	129,916
減価償却累計額	△18,846	△21,190
信託構築物（純額）	111,069	108,726
信託機械及び装置	19,961	21,776
減価償却累計額	△9,025	△10,084
信託機械及び装置（純額）	10,935	11,691
信託工具、器具及び備品	368,211	399,983
減価償却累計額	△145,749	△177,267
信託工具、器具及び備品（純額）	222,462	222,715
信託土地	43,747,992	43,747,992
有形固定資産合計	78,788,993	78,424,916
無形固定資産		
ソフトウェア	2,771	2,445
無形固定資産合計	2,771	2,445
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	253,281	202,955
デリバティブ債権	142,711	44,465
繰延税金資産	4	12
投資その他の資産合計	405,997	257,432
固定資産合計	79,197,762	78,684,795
繰延資産		
投資口交付費	22,970	17,227
投資法人債発行費	14,570	13,530
繰延資産合計	37,541	30,758
資産合計	81,243,368	80,789,213

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	55,678	17,037
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,250,000
未払金	103,501	111,882
未払費用	295,543	271,803
未払法人税等	702	863
未払消費税等	105,273	17,558
前受金	397,489	401,721
預り金	162	162
デリバティブ債務	—	122
流動負債合計	10,208,351	10,071,151
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	27,900,000	27,900,000
預り敷金及び保証金	1,936,482	1,936,482
信託預り敷金及び保証金	167,616	167,616
繰延税金負債	47,322	13,988
デリバティブ債務	14,977	81,819
その他	365	208
固定負債合計	32,066,763	32,100,115
負債合計	42,275,114	42,171,267
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △10,945	—
その他の出資総額控除額	△722,547	△722,547
出資総額控除額合計	△733,493	△722,547
出資総額(純額)	37,590,306	37,601,252
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,289,825	1,068,158
剰余金合計	1,289,825	1,068,158
投資主資本合計	38,880,132	38,669,411
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	88,121	△51,465
評価・換算差額等合計	88,121	△51,465
純資産合計	※2 38,968,253	※2 38,617,946
負債純資産合計	81,243,368	80,789,213

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,417,024	※1 2,428,260
その他賃貸事業収入	※1 10,583	※1 10,337
不動産等売却益	※2 204,649	—
営業収益合計	2,632,258	2,438,597
営業費用		
賃貸事業費用	※1 801,972	※1 820,379
資産運用報酬	246,843	233,430
資産保管手数料	4,063	2,830
一般事務委託手数料	24,293	16,653
役員報酬	5,100	5,400
公租公課	31,166	33,033
その他営業費用	64,937	58,456
営業費用合計	1,178,377	1,170,184
営業利益	1,453,880	1,268,413
営業外収益		
受取利息	5	8
受取保険金	254	2,336
還付加算金	81	—
未払分配金戻入	1,000	458
その他	14	—
営業外収益合計	1,355	2,803
営業外費用		
支払利息	101,400	128,917
投資法人債利息	7,800	7,800
投資口交付費償却	5,742	5,742
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	60,164	58,838
営業外費用合計	176,148	202,338
経常利益	1,279,087	1,068,877
税引前当期純利益	1,279,087	1,068,877
法人税、住民税及び事業税	703	864
法人税等調整額	10	△7
法人税等合計	713	857
当期純利益	1,278,374	1,068,020
前期繰越利益	11,451	138
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,289,825	1,068,158

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年8月1日 至 2023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	38,323,799	△10,586	△612,180	△622,767	37,701,032
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		△359		△359	△359
その他の利益超過 分配			△110,366	△110,366	△110,366
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	—	△359	△110,366	△110,726	△110,726
当期末残高	38,323,799 <sup>※1</sup>	△10,945	△722,547	△733,493	37,590,306

(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	1,111,161	1,111,161	38,812,194	△11,290	△11,290	38,800,904
当期変動額						
剰余金の配当	△1,099,710	△1,099,710	△1,099,710			△1,099,710
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△359			△359
その他の利益超過 分配			△110,366			△110,366
当期純利益	1,278,374	1,278,374	1,278,374			1,278,374
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				99,411	99,411	99,411
当期変動額合計	178,663	178,663	67,937	99,411	99,411	167,349
当期末残高	1,289,825	1,289,825	38,880,132	88,121	88,121	38,968,253

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7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	38,323,799	△10,945	△722,547	△733,493	37,590,306
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引 当額の戻入		10,945		10,945	10,945
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	—	10,945	—	10,945	10,945
当期末残高	※1 38,323,799	—	△722,547	△722,547	37,601,252

(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	1,289,825	1,289,825	38,880,132	88,121	88,121	38,968,253
当期変動額						
剰余金の配当	△1,278,741	△1,278,741	△1,278,741			△1,278,741
一時差異等調整引 当額の戻入	△10,945	△10,945	—			—
当期純利益	1,068,020	1,068,020	1,068,020			1,068,020
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				△139,586	△139,586	△139,586
当期変動額合計	△221,667	△221,667	△210,721	△139,586	△139,586	△350,307
当期末残高	1,068,158	1,068,158	38,669,411	△51,465	△51,465	38,617,946

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
I 当期末処分利益	1,289,825,791円	1,068,158,773円
II 利益超過分配金加算額	—	163,213,000円
うち一時差異等調整引当額	—	51,408,500円
うちその他の出資総額控除額	—	111,804,500円
III 出資総額組入額	10,945,922円	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,945,922円	—
IV 分配金の額	1,278,741,500円	1,179,879,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,557円)	(3,282円)
うち利益分配金	1,278,741,500円	1,016,666,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,557円)	(2,828円)
うち一時差異等調整引当額	—	51,408,500円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(143円)
うちその他の利益超過分配金	—	111,804,500円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(—)	(311円)
V 次期繰越利益	138,369円	51,492,773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、当期末処分利益の金額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のうち、概ね全額となる1,278,741,500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3,557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。しかしながら、当期においては、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を反映した本投資法人の</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359,500口の整数倍の最大値となる1,016,666,000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2,828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います。当期においては、繰延ヘッジ損益の変動により</p>

区分	前期	当期
	自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
分配金の額の算出方法	<p>利益の水準を勘案し、当期における継続的利益超過分配を見送ることとしました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,557円となりました。</p>	<p>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51,408,500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143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。</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111,804,500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311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3,282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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,279,087	1,068,877
減価償却費	563,971	560,456
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	60,164	58,838
投資口交付費償却	5,742	5,742
受取利息	△5	△8
還付加算金	△81	—
支払利息	109,200	136,717
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△27,307	△872
未収消費税等の増減額 (△は増加)	41,022	△50,592
前払費用の増減額 (△は増加)	1,600	△1,848
営業未払金の増減額 (△は減少)	△26,689	△38,640
未払金の増減額 (△は減少)	△845	△3,173
未払消費税等の増減額 (△は減少)	99,817	△87,715
未払費用の増減額 (△は減少)	48,827	△23,739
前受金の増減額 (△は減少)	△1,003	4,232
長期前払費用の増減額 (△は増加)	10,125	9,801
預り金の増減額 (△は減少)	36	—
信託有形固定資産の売却による減少額	1,214,138	—
その他	250	△501
小計	3,379,092	1,638,615
利息の受取額	5	8
還付加算金の受取額	81	—
利息の支払額	△110,131	△136,718
法人税等の支払額	△913	△703
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,268,134	1,501,201
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,225,327	△184,121
預り敷金及び保証金の受入による収入	59,926	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,754	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,210,155	△184,121
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	500,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△500,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	9,750,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,250,000	—
融資関連費用に係る支出	△145,123	△2,655
分配金の支払額	△1,209,413	△1,278,065
財務活動によるキャッシュ・フロー	△854,536	△1,280,721
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	203,442	36,358
現金及び現金同等物の期首残高	1,440,976	1,644,419
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,644,419	※1 1,680,777

## (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>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>(1) 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2,041千円、当期は該当ありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</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礎となる事項	<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</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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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せん。</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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

## 1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

金銭の分配に係る計算書において、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、繰延ヘッジ損失が解消し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を10,945千円戻し入れしています。

## 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 2023年2月1日 至 2023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

金銭の分配に係る計算書において、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、繰延ヘッジ損益の変動により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を51,408千円計上しています。

## 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 (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
信託建物	10,041	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 (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
	50,000	50,000

※3 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、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	10,586	359	—	10,945	—
	合計	25,683	10,586	359	—	10,945	—

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 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、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	10,945	—	△10,945	—	デリバテ ィブ取引 の時価の 変動
	合計	25,683	10,945	—	△10,945	—	—

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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,417,024	2,428,260
その他賃貸事業収入		
その他収入	10,583	10,337
不動産賃貸事業収益合計	2,427,608	2,438,597
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	141,560	168,336
外注委託費	36,466	37,029
修繕費	31,894	26,083
損害保険料	10,417	10,377
減価償却費	563,645	560,130
その他賃貸事業費用	17,987	18,421
不動産賃貸事業費用合計	801,972	820,379
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,625,635	1,618,218

## ※2 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	
不動産等売却収入	1,450,000
不動産等売却原価	1,214,138
その他売却費用	31,211
不動産等売却益	204,649

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

## [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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	359,500口	359,500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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
現金及び預金	1,539,878	1,613,659
信託現金及び信託預金	272,156	234,734
使途制限付信託預金（注）	△167,616	△167,616
現金及び現金同等物	1,644,419	1,680,777

(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	当期
	2023年1月31日	2023年7月31日
1年内	2,302,673	1,933,571
1年超	11,702,017	10,824,184
合計	14,004,691	12,757,756

## [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使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得及び債務の返済等です。

借入金又は投資法人債は、返済又は償還期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、返済又は償還期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図る為に、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

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」、「未払金」、「営業未払金」、「未払費用」、「差入敷金及び保証金」及び「営業未収入金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,249,518	△481
(2) 投資法人債	2,000,000	1,956,600	△43,400
(3) 長期借入金	27,900,000	27,886,698	△13,301
負債計	37,150,000	37,092,817	△57,182
(4) デリバティブ取引	135,443	135,443	—

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,250,000	7,250,033	33
(2) 投資法人債	2,000,000	1,970,200	△29,800
(3) 長期借入金	27,900,000	27,889,740	△10,259
負債計	37,150,000	37,109,974	△40,025
(4) デリバティブ取引	△37,476	△37,476	—

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 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。

(4) 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) 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(2023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	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	4,000,000
合計	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	6,000,000

当期（2023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
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	4,000,000
合計	7,250,000	5,550,000	6,400,000	5,900,000	6,050,000	6,000,000

## [有価証券に関する注記]

前期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7月31日）

該当事項はありません。

## [デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2023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	30,050,000	24,300,000	135,443	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	—	(注)	—
合計			31,050,000	24,300,000	135,443	—

(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「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2023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	30,050,000	24,300,000	△37,476	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	—	(注)	—
合計			31,050,000	24,300,000	△37,476	—

(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「(3) 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(2023年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年7月31日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4	12
繰延ヘッジ損益	4,711	25,778
繰延税金資産小計	4,716	25,791
評価性引当額	△4,711	△25,778
繰延税金資産合計	4	12
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	△47,322	△13,988
繰延税金資産(△負債)の純額	△47,317	△13,976

## 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 2023年1月31日	当期 2023年7月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.44
その他	0.05	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.08

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2023年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7月31日）

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計48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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	78,272,804	78,788,993
期中増減額	516,188	△364,076
期末残高	78,788,993	78,424,916
期末時価	88,206,000	88,769,000

(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、取得（2,141,644千円）によるものです。主な減少額は、譲渡（1,214,138千円）及び減価償却費（563,645千円）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（560,130千円）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。

## [収益認識に関する注記]

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

## [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 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
1口当たり純資産額	108,395円	107,421円
1口当たり当期純利益	3,555円	2,970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 2022年8月 1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日
当期純利益（千円）	1,278,374	1,068,020
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）	1,278,374	1,068,020
期中平均投資口数（口）	359,500	359,500

## [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	
2019年2月1日	公募増資	112,280	305,387	12,076	31,876	12,076	31,876	(注2)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,614	311,001	603	32,480	603	32,480	(注3)
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4)
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5)
2020年4月21日	利益を超える 金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△88	32,242	(注6)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△89	32,152	(注7)
2021年4月21日	利益を超える 金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△93	32,058	(注8)
2021年10月21日	利益を超える 金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△94	31,964	(注9)
2022年2月1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注10)
2022年3月1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注11)
2022年4月21日	利益を超える 金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△95	37,711	(注12)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配	—	359,500	—	38,323	△110	37,601	(注13)

(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3) 1口当たり発行価格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4) 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5) 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。

(注6) 2020年3月17日開催の本投資法人役員会において第10期(2020年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり285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21日よりその支払を開始しました。

(注7) 2020年9月15日開催の本投資法人役員会において第11期(2020年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり289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21日よりその支払を開始しました。

(注8) 2021年3月16日開催の本投資法人役員会において第12期(2021年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり300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21日よりその支払を開始しました。

(注9) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において第13期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり304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21日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格124,764円(発行価額120,477円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格120,477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12) 2022年3月18日開催の本投資法人役員会において第14期(2022年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり308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21日よりその支払を開始しました。

(注13) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において第15期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり307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21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 (2023年7月31日)		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
不動産信託受益権	高齢者向け 施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏（注3）	49,370	61.1
			中核都市圏（注4）	7,871	9.7
			その他（注5）	1,705	2.1
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏（注3）	2,925	3.6
			中核都市圏（注4）	1,687	2.1
			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			63,560	78.7
	医療関連施設等		三大都市圏（注3）	-	-
			中核都市圏（注4）	2,101	2.6
			その他（注5）	-	-
			小計	2,101	2.6
	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）	12,763	15.8
			中核都市圏（注4）	-	-
その他（注5）			-	-	
小計			12,763	15.8	
その他			-	-	
合計			78,424	97.1	
預金・その他の資産				2,364	2.9
資産総額				80,789	100.0

負債総額	42,171	52.2
純資産総額	38,617	47.8

(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2023年7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2023年7月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	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	1.0	801	997
		ボンセジュール日野	724	0.9	700	834
		ボンセジュール武蔵新城	582	0.7	563	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	0.9	676	850
		アズハイム光が丘	1,385	1.7	1,401	1,600
		アズハイム文京白山	1,430	1.8	1,386	1,790
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	4.5	3,291	4,230
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	3.8	2,918	3,560
		グッドタイムホーム不動産前	1,740	2.2	1,825	2,100
		ボンセジュール四つ木	824	1.0	806	905
		グランダ鶴間・大和	1,000	1.3	1,024	1,030
		スマイリングホームメディス足立	2,253	2.8	2,273	2,500
		はなことば南	1,071	1.4	1,078	1,270
		はなことば三浦	615	0.8	643	682
		SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	1,710	2.2	1,700	1,850
		はなことば新横浜	2,071	2.6	2,088	2,520
		はなことば新横浜2号館	375	0.5	391	384
		はなことば小田原	880	1.1	888	964
		サニーライフ北品川	1,825	2.3	1,836	2,090
		サニーライフ鎌倉	1,418	1.8	1,457	1,620
		ニチイホーム西国分寺	720	0.9	755	777
		ロイヤル川口	1,260	1.6	1,313	1,340
		ハートランド川口明生苑	2,000	2.5	2,065	2,280
		リハビリホームグランダ南浦和 (注5)	1,022	1.3	1,063	1,110
		まどか南浦和	822	1.0	855	883
		ニチイメゾン稲毛 (注5)	1,508	1.9	1,579	1,670
		はなことば追浜	500	0.6	541	514
小計		35,917	45.3	35,929	40,993	

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	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	2.5	1,865	2,100	
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1,930	2.4	1,795	2,390	
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1,200	1.5	1,129	1,450	
		メディカルホーム ボンセジュール伊丹	514	0.6	483	557	
		神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	4,320	5.5	4,059	4,700	
		グリーンライフ守口	4,150	5.2	4,126	4,750	
		はびね神戸魚崎式番館	930	1.2	904	1,030	
		シップ千里ビルディング	12,920	16.3	12,763	14,200	
		SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	1,288	1.6	1,347	1,300	
		SOMPOケア そんぼの家 狭山	600	0.8	654	647	
		小計	29,802	37.6	29,130	33,124	
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	1.9	1,285	1,640	
		さわやか和布刈館	1,380	1.7	1,182	1,480	
		愛広苑老番館ビル	770	1.0	754	827	
		ベルジ箕輪	1,620	2.0	1,642	1,730	
		新潟リハビリテーション病院	2,060	2.6	2,101	2,300	
		ノアガーデン レジェンド	859	1.1	902	910	
		ノアガーデン エル・グレイス	622	0.8	653	660	
		ノアガーデン シーズンベル	1,350	1.7	1,449	1,520	
		ノアガーデン カーサ・リッツ	1,619	2.0	1,687	1,730	
		小計	11,800	14.9	11,660	12,797	
	その他	さわやか田川館	390	0.5	361	405	
		ベルジ武尊	1,328	1.7	1,343	1,450	
		小計	1,718	2.2	1,705	1,855	
	合計(48物件)			79,237	100.0	78,424	88,769

(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、2023年7月31日現在における減価償却後の帳簿価格を記載しています。

(注4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、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2023年7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注5) 「不動産等の名称」について、「グランダ南浦和」から「リハビリホームグランダ南浦和」に、「ニチイホーム稲毛」から「ニチイメゾン稲毛」に変更しています。以下、本書において同様です。



## (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2023年7月31日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は4,957百万円(注)となります。

(注) 2023年7月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みません。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

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-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	愛広苑老番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	3	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
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年 9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
有老-33	ニチイホーム西国分寺	S/3F	1990年 9月29日	1,559.99	1,559.99	1	100.0
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	RC・S/4F	2009年 4月24日	3,824.54	3,824.54	1	100.0
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	S/3F	2005年 8月15日	1,997.87	1,997.87	1	100.0
有老-36	ロイヤル川口	RC/3F	2008年 10月1日	3,484.02	3,484.02	1	100.0
有老-37	ノアガーデン レジェンド	RC/4F	2015年 10月10日	2,736.89	2,736.89	1	100.0
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	RC/4F	2017年 10月27日	2,075.25	2,075.25	1	100.0
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	RC/5F	2019年 12月10日	4,602.26	4,602.26	1	100.0
有老-40	ハートランド川口明生苑	RC/6F	2006年 1月30日	3,885.90	3,885.90	1	100.0
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	S/3F	2011年 7月15日	2,373.25	2,373.25	1	100.0
有老-42	まどか南浦和	S/3F	2005年 4月11日	1,918.98	1,918.98	1	100.0
有老-43	ニチイメゾン稲毛	RC/4F	2008年 2月9日	4,700.07	4,700.07	1	100.0
有老-44	はなことば追浜	S/5F	2011年 7月23日	1,899.46	1,899.46	1	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)
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
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	RC/5F	2015年 3月27日	4,986.98	4,986.98	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		—	—	217,545.72	217,545.72	57	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、2023年7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	2023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	37	78.7	2023年4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	2023年5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	41	83.7	2023年5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	93	92.1	2023年4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	77	86.5	2023年5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	47	90.4	2023年5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	136	80.5	2023年4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	139	95.9	2022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	102	98.1	2023年6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	75	78.9	2023年6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	58	96.7	2023年6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	57	85.1	2023年1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	54	83.1	2023年5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	53	82.8	2023年5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	137	99.3	2023年5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	2023年6月1日
有老-19	はびね神戸魚崎武番館	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	2023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	66	73.3	2023年6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	79	96.3	2023年7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-22	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	86	95.6	2023年6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	50	50	47	94.0	2023年8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	51	94.4	2023年5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	52	89.7	2023年4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	125	91.9	2023年4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	30	100.0	2023年4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	2023年4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	196	95.1	2023年4月16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	171	98.3	2023年4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	57	86.4	2022年12月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	住宅型有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	128	128	114	89.1	2022年7月1日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	46	46	42	91.3	2023年4月1日
有老-34	SOMPOケアラヴィーレ神戸伊川谷	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	80	80	66	82.5	2023年4月1日
有老-35	SOMPOケアそんぼの家 狭山	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	50	50	42	84.0	2023年4月1日
有老-36	ロイヤル川口	介護付有料老人ホーム	シニアライフサポート株式会社	56	56	53	94.6	2023年4月1日
有老-37	ノアガーデンレジェンド	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	72	72	52	72.2	2022年8月12日
有老-38	ノアガーデンエル・グレイス	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	51	51	47	92.2	2022年8月12日
有老-39	ノアガーデンシーズンバル	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	136	136	97	71.3	2022年8月12日
有老-40	ハートランド川口明生苑	介護付有料老人ホーム	株式会社明昭	97	100	83	83.0	2023年5月1日
有老-41	リハビリホームグランダ南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	58	60	54	90.0	2023年5月1日
有老-42	まどか南浦和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	54	54	46	85.2	2023年4月1日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	85	95	58	61.1	2023年4月1日
有老-44	はなことば追浜	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	59	59	56	94.9	2023年4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)
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	102	74.5	2022年10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	84	98.8	2023年4月1日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社 ノアコンツェル	115	115	85	73.9	2022年8月12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	2023年4月1日
合計		—	—	4,033	4,264	3,804	89.2	—

(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、脳神経内科、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
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 (急性一般入院料4) 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 JC1424-4) 3rdG:Ver. 2.0		

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400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、脳神経内 科、緩和ケア内科	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) 障害者施設等2 10対1入院基本料 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	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC2382) 3rdG:Ver. 2.0		

(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す。

## (v) 損益状況

(単位：千円)

不動産等の名称	当期(2023年2月1日～2023年7月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NO I (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			25,012	4,264	2,100	326	236	17,684	400	60,014
ボンセジュール 千歳船橋			5,629	1,831	225	-	122	3,048	401	21,426
ボンセジュール 日野			5,083	1,247	214	-	91	3,130	400	19,490
ボンセジュール 武蔵新城			4,128	1,031	167	-	82	2,447	400	16,210
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢			8,405	1,810	213	-	163	5,817	400	21,090
アズハイム光が丘			16,836	3,821	381	84	212	11,936	400	40,850
アズハイム 文京白山			12,349	2,580	381	-	129	8,857	400	38,995
SOMPOケア ラヴィーレ町田小 野路			49,169	6,038	780	1,962	392	39,596	400	95,426
SOMPOケア ラヴィーレあざみ 野			32,668	4,686	780	1,889	285	24,627	400	77,158
さわやか立花館		非開示 (注2)	23,942	2,668	1,200	-	370	19,303	400	47,214
さわやか和布刈館			23,165	2,985	1,200	-	273	18,307	400	43,375
さわやか田川館			7,865	1,108	1,200	-	119	5,037	400	12,856
グッドタイムホーム 不動前			17,558	3,061	600	2,716	182	10,485	513	43,927
ボンセジュール 四つ木			4,938	949	223	-	78	3,286	400	20,740
メディカルホーム ボンセジュール 伊丹			6,551	1,402	371	-	117	4,260	400	13,970
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園 都市)			54,099	9,585	900	1,364	620	41,229	400	113,530
グリーンライフ 守口			39,318	7,139	1,363	3,241	405	26,769	400	107,450
はびね神戸魚崎 式番館			9,624	1,391	1,200	-	96	6,536	400	24,411
グランダ鶴間・大 和			7,536	1,934	618	274	152	4,158	400	26,871
スマイリングホーム メディス足立			16,628	3,327	540	560	177	11,624	400	60,203



(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2023年2月1日~2023年7月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NOI (注3)
	賃料 収入	その他 収入	公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
愛広苑老番館ビル			8,587	2,550	780	-	112	4,644	500	21,651
はなことば南			8,196	1,563	600	74	79	5,479	400	27,882
はなことば三浦			9,440	1,559	600	464	88	6,327	400	17,287
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,613	3,491	2,770	28	206	12,716	400	45,454
はなことば新横浜			14,677	4,443	900	141	249	8,543	400	55,778
はなことば新横浜 2号館			5,701	2,547	600	-	92	2,061	400	11,172
はなことば小田原			9,092	1,396	600	348	99	6,248	400	24,756
ベルジ箕輪			29,500	5,268	1,020	1,535	508	20,768	400	55,176
ベルジ武尊			28,230	2,259	1,020	2,342	249	21,959	400	43,834
サニーライフ北品 川			10,271	2,805	600	80	119	6,265	400	45,494
サニーライフ鎌倉			13,572	2,747	720	863	179	8,661	400	37,989
ニチイホーム西国 分寺			4,522	1,236	660	155	92	1,978	400	18,537
SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊 川谷			12,752	2,943	750	192	189	8,276	400	32,724
SOMPOケア そんぼの家 狭山	非開示 (注2)		5,536	1,448	750	134	103	2,700	400	16,063
ロイヤル川口			11,243	2,832	1,647	979	180	5,200	402	31,157
ノアガーデン レジェンド			10,200	1,988	300	-	129	7,615	167	24,414
ノアガーデン エル・グレイス			7,775	1,748	300	-	101	5,458	166	17,705
ノアガーデン シーズンベル			14,749	2,368	720	-	213	11,047	400	40,919
ハートランド川口 明生苑			15,317	2,856	720	-	223	11,116	400	51,179
リハビリホームグ ランダ南浦和			8,163	1,777	480	740	134	4,831	200	24,735
まどか南浦和			6,161	1,101	480	1,100	108	3,172	200	19,360
ニチイメゾン稲毛			16,301	3,127	900	2,712	210	8,951	400	38,849
はなことば追浜			6,369	2,077	600	145	103	3,043	400	12,767
SOMPOケア そんぼの家S 淡路 駅前			27,484	4,897	510	136	298	21,242	400	58,215

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2023年2月1日~2023年7月31日)										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NO I (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		
SOMPOケア そんぼの家S 神戸 上沢				18,418	2,918	510	1,497	183	12,908	400	34,780
ノアガーデン カーサ・リッツ			非開示 (注2)	18,575	3,827	300	-	236	14,044	166	46,247
新潟リハビリテー ション病院				28,390	9,644	1,030	-	387	16,828	500	78,318
シップ千里ビルデ イング				81,020	28,043	1,500	-	1,182	49,894	400	340,675
合計	2,438,597	2,428,260	10,337	820,379	168,336	37,029	26,083	10,377	560,130	18,421	2,178,349

(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) 「NO I」=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2023年7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との間には、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				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	2,100	2,110	5.2	2,090	4.9	5.4	117	6.0
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	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	48	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	834	849	4.7	827	4.8	4.9	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	39	6.8
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	47	6.5
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	1,600	1,600	4.5	1,590	4.3	4.6	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	1,790	1,800	4.1	1,780	3.9	4.2	74	5.2
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	4,230	4,250	4.4	4,200	4.2	4.5	192	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	3,560	3,590	4.2	3,530	4.0	4.3	156	5.1
有老 -11	さわやか立花館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,640	1,650	5.2	1,620	5.0	5.4	93	6.1

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				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 -12	さわやか和布刈館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,480	1,490	5.4	1,460	5.2	5.6	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	405	408	5.4	402	5.2	5.6	25	6.4
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	2,100	2,110	4.1	2,080	3.9	4.2	91	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	905	922	4.6	897	4.7	4.8	47	5.7
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	38	7.5
有老 -17	神戸学園都市ビル	大和不動 産鑑定株 式会社	4,700	4,760	4.4	4,670	4.2	4.6	226	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	4,750	4,820	4.3	4,720	4.1	4.5	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	1,030	1,040	4.4	1,020	4.2	4.6	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	1,030	1,040	4.7	1,020	4.8	4.9	52	5.2
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	2,500	2,540	4.4	2,480	4.5	4.6	118	5.2
有老 -22	愛広苑老番館ビル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	827	828	5.0	826	5.1	5.2	43	5.6
有老 -23	はなことば南	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,270	1,280	4.3	1,260	4.1	4.4	56	5.2
有老 -24	はなことば三浦	株式会社 谷澤総合 鑑定所	682	690	4.7	678	4.8	4.9	35	5.6
有老 -25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森井鑑 定株式会 社	1,850	1,880	4.5	1,810	4.3	4.7	89	5.2

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			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 -26	はなことば新横 浜	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,520	2,540	4.0	2,500	3.8	4.1	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	384	385	5.0	382	4.8	5.2	21	5.8
有老 -28	はなことば小田 原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	964	979	4.8	957	4.9	5.0	49	5.6
有老 -29	ベルジ箕輪	大和不動 産鑑定株 式会社	1,730	1,740	4.9	1,720	4.7	5.1	109	6.7
有老 -30	ベルジ武尊	大和不動 産鑑定株 式会社	1,450	1,460	5.3	1,450	5.1	5.5	91	6.8
有老 -31	サニーライフ北 品川	大和不動 産鑑定株 式会社	2,090	2,120	4.2	2,070	4.0	4.4	90	4.9
有老 -32	サニーライフ鎌 倉	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,620	1,640	4.4	1,610	4.5	4.6	76	5.3
有老 -33	ニチイホーム西 国分寺	大和不動 産鑑定株 式会社	777	791	4.2	771	4.0	4.4	36	5.0
有老 -34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸 伊川谷	株式会社 立地評価 研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	4.9
有老 -35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	株式会社 立地評価 研究所	647	656	4.7	643	4.5	4.9	32	5.4
有老 -36	ロイヤル川口	大和不動 産鑑定株 式会社	1,340	1,350	4.2	1,330	4.0	4.4	62	4.9
有老 -37	ノアガーデン レジェンド	株式会社 谷澤総合 鑑定所	910	920	5.1	910	5.2	5.3	48	5.6
有老 -38	ノアガーデン エル・グレイス	株式会社 谷澤総合 鑑定所	660	660	5.1	660	5.2	5.3	35	5.6
有老 -39	ノアガーデン シーズンベル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,520	1,530	5.0	1,520	5.1	5.2	78	5.8
有老 -40	ハートランド川 口明生苑	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,280	2,300	4.1	2,260	3.9	4.2	100	5.0

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				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 -41	リハビリホーム グランダ南浦和	株式会社 立地評価 研究所	1,110	1,120	4.1	1,100	3.9	4.2	49	4.8
有老 -42	まどか南浦和	株式会社 立地評価 研究所	883	893	4.1	879	3.9	4.2	39	4.8
有老 -43	ニチイメゾン稲 毛	株式会社 立地評価 研究所	1,670	1,700	4.6	1,660	4.4	4.8	83	5.5
有老 -44	はなことば追浜	株式会社 谷澤総合 鑑定所	514	515	4.4	514	4.5	4.6	25	5.1
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	2,390	2,420	4.7	2,360	4.5	4.9	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	1,450	1,460	4.8	1,430	4.6	5.0	72	6.0
サ高 住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,730	1,740	5.1	1,720	5.2	5.3	91	5.6
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	2,300	2,310	6.5	2,290	6.3	6.7	153	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	14,200	14,400	4.5	14,100	4.6	4.7	678	5.2
合計			88,769	89,709	-	88,108	-	-	4,387	5.5

(注1) 2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「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。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2023年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。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の小数第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) 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	43	59,508	66,699	75.1
サービス付き高齢者向け住宅	3	4,749	5,570	6.0
医療関連施設等	1	2,060	2,300	2.6
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	12,920	14,200	16.3
合計	48	79,237	88,769	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2023年7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	37	65,719	74,117	82.9
首都圏	27	35,917	40,993	45.3
近畿圏	10	29,802	33,124	37.6
中部圏	0	-	-	-
中核都市圏	9	11,800	12,797	14.9
その他	2	1,718	1,855	2.2
合計	48	79,237	88,769	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	13	28,684	32,690	44.6
50室以上100室未満	28	32,142	35,748	50.0
50室未満	5	3,431	3,831	5.3
合計	46	64,257	72,269	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2023年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。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
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	換気設備改修	自 2023年11月 至 2023年12月	39,000	-	-
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	共用部空調更新	自 2023年11月 至 2023年12月	30,000	-	-
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	給湯配管継手改修	自 2023年10月 至 2023年12月	27,500	-	-
ニチイホーム西国分寺 (東京都国分寺市)	屋根改修	自 2023年11月 至 2023年12月	7,740	-	-

## ②期中に行った資本的支出

本投資法人が2023年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は196,167千円であり、当期費用に区分された修繕費26,083千円と合わせ、合計222,251千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)
ベルジ武尊 (群馬県利根郡川場村)	南館外壁改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	62,457
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路 (東京都町田市)	共用部空調更新	自 2023年 5月 至 2023年 5月	16,280
さわやか田川館 (福岡県田川市)	屋上防水工事	自 2023年 4月 至 2023年 5月	9,728
その他の不動産等	—	—	107,701
合計			196,167

## 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。