

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本ヘルスケア投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3308 U R L <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鈴木 俊一
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・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) 福島 寿雄
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部 部長 (氏名) 安住 健太郎
 TEL 03-6757-9600

有価証券報告書提出予定日 2019年7月18日 分配金支払開始予定日 2019年7月18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4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日~2019年4月30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4月期	705	1.1	281	3.4	257	5.4	256	5.5
2018年10月期	697	△0.0	271	△0.5	244	△1.3	243	△1.3

	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4月期	3,437	2.5	1.2	36.5
2018年10月期	3,259	2.3	1.2	35.0

(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
2019年4月期	4,307	3,437	870	321	256	64	100.0	2.5
2018年10月期	4,130	3,260	870	308	243	64	100.0	2.3

(注1) 2019年4月期及び2018年10月期における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)を行ったことによる減少剰余金等割合は、いずれも0.007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4号(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)に基づいて行っています。

(注2) 2019年4月期及び2018年10月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注3) 配当性向及び純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて計算しています。

(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
2019年4月期	21,019	10,293	49.0	137,920
2018年10月期	21,068	10,344	49.1	138,613

(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4月期	455	△415	△308	1,584
2018年10月期	435	△51	△310	1,851

2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年10月期	707	0.4	280	△0.4	251	△2.5	250	△2.5	4,230	3,350	880
2020年4月期	707	0.0	279	△0.3	251	0.0	250	0.0	4,230	3,350	880

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年10月期）3,350円、（2020年4月期）3,350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4月期	74,632口	2018年10月期	74,632口
2019年4月期	-口	2018年10月期	-口

② 期末自己投資口数

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、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おります。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口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は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詳細は、8ページ記載の「2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

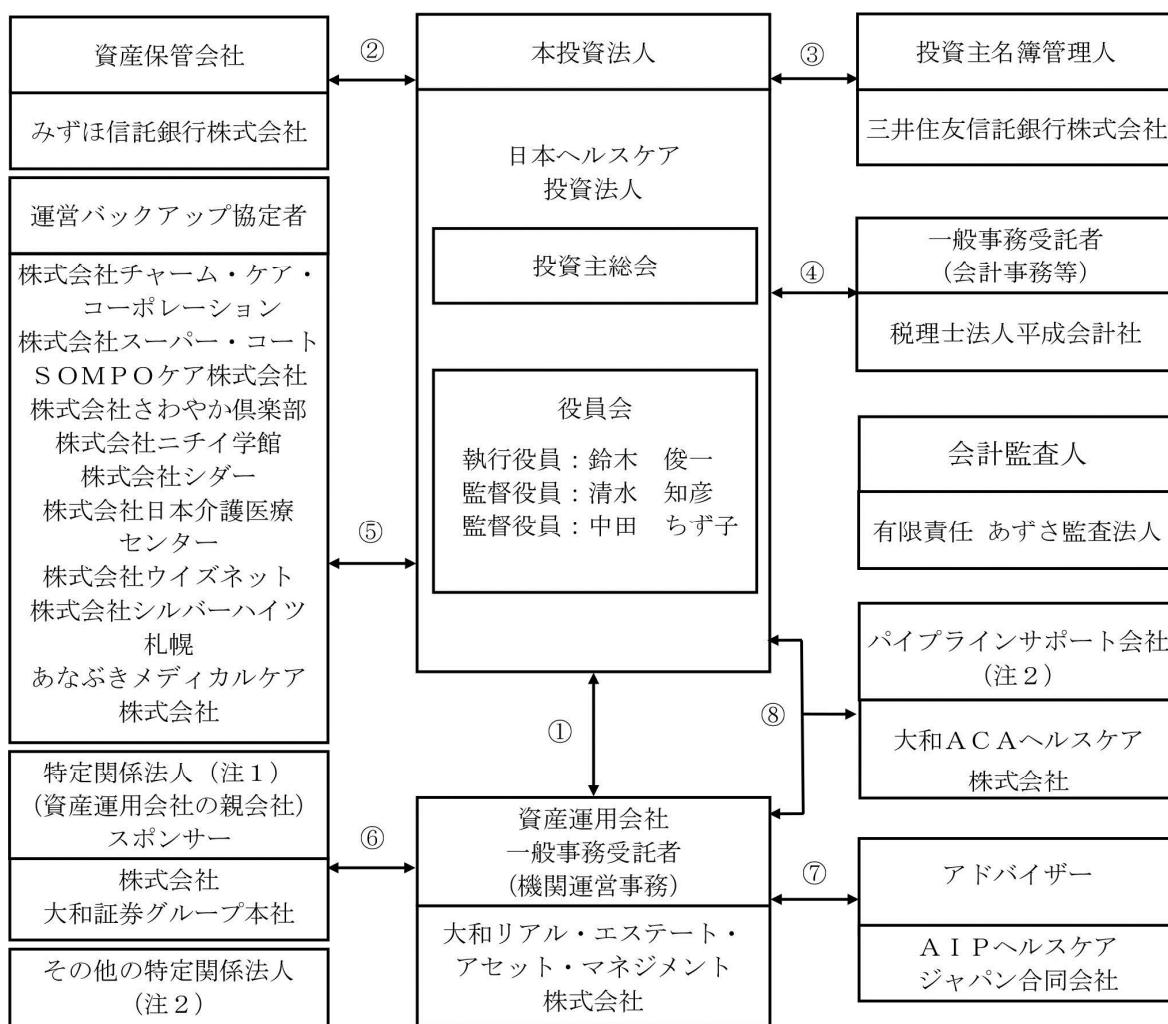
目次

1. 投資法人の関係法人	2
(1) 本投資法人の仕組図	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(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	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	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
4. 役員の異動	26
5. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資不動産物件	28

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書(2019年1月21日提出)における「投資法人の仕組み」から、下記のとおり、パイプラインサポート会社として、大和ACAヘルスケア株式会社及びその他の特定関係法人として、合同会社DAヘルスケア2を追加しています。



- ① 資産運用委託契約/機関運営に係る一般事務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約
- ③ 投資主名簿管理事務委託契約
- ④ 会計事務委託契約
- ⑤ 運営のバックアップに関する協定
- ⑥ スポンサー・サポート契約
- ⑦ アドバイザリー契約
- ⑧ パイプラインサポート契約

(注1) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。))第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、株式会社大和証券グループ本社です。株式会社大和証券グループ本社は、資産運用会社の親会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。))第8条第3項に規定する親会社をいいます。)です。

（注2）運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
パイプラインサポート会社	大和ACAヘルスケア株式会社	本投資法人及び資産運用会社に対する不動産等の売却、不動産等に関する情報の提供等を行います。
特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引（取得又は譲渡の取引）を行い、又は行った法人）	合同会社DAヘルスケア2	合同会社DAヘルスケア2は、本投資法人の保有する不動産信託受益権の一部の前信託受益者です。 （2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の末日から過去3年間において、本投資法人との間で不動産等信託受益権の取得の対価として支払いを行った金額の合計額が、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等信託受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、又は受領した金額の合計額の20%以上に相当するものとなりました。）

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（2019年1月21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、記載を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

A 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、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2014年1月7日に設立され、その後、2014年4月3日に私募による投資口の追加発行（18,800口）を行いました。当該私募増資による手取金及び借入金により、2014年3月28日に8物件を取得し、実質的な運用を開始しました。

運用開始以降7ヶ月程度のトラックレコードを積んだ後、2014年11月4日に公募による投資口の追加発行（39,000口）を実施し、翌日、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への上場（銘柄コード3308）とあわせ、6物件を追加取得しました。第3期（2015年10月期）においては、借入金及び手元資金にて3物件を追加取得、第4期（2016年4月期）においては、2015年11月17日に公募による投資口の追加発行（12,130口）を実施し、4物件を追加取得、第5期（2016年10月期）においては、2016年10月6日に借入金及び手元資金にて1物件を追加取得、第10期（2019年4月期）においては、2018年12月20日に手元資金にて1物件を追加取得しました。これら物件の追加取得により、2019年4月末日現在の合計取得価格は19,712百万円となっております。

本投資法人は、主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とするヘルスケア施設特化型リートとして、投資家の皆様の資金を有効に活用し、質の高いヘルスケア施設の供給拡大に繋げ、ヘルスケア施設の利用者に対して高水準なサービスを提供するとともに、投資家の皆様に対して適切な収益を還元し、さらなる資金の導入を図り、投資家の皆様とヘルスケア施設・サービス供給の好循環の創出を目指します。このような取組みを通じて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現にも貢献したいと考えています。

B 投資環境と運用実績

a 投資環境（2018年11月1日～2019年4月30日）

本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。

我が国においては、2019年5月1日現在、65歳以上の人口（以下、「高齢者人口」といいます。）が総人口の3割弱を占め（総務省「人口推計」（2019年5月20日公表）によります。）、今後も総人口のうち高齢者人口の占める割合（以下、「高齢化率」といいます。）の上昇、及び高齢者の一人暮らし人口の増加が予想されており、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅（「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。）の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

国土交通省では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2025年には4%とすることを政策目標として設定しています。

このように、ヘルスケア施設の中でも特に高齢者施設・住宅に対する社会的需要は高まっており、国策としても高齢者施設・住宅の拡充は重点事項の一つとなっていることから、本投資法人は、当面の間、ヘルスケア施設の中でも高齢者施設・住宅を重点投資対象とし、高まる社会的需要から生じるキャッシュ・フローの獲得機会を捉えていきます。

b 運用実績

当期において、2018年12月20日に1物件(イリーゼ狛江・別邸、取得価格394.5百万円)を取得しました。

なお、当期末(2019年4月30日)現在保有する物件について、賃貸可能面積は67,903.84㎡、稼働率は100.0%となっております。

C 資金調達の概要

a 借入金返済資金の調達

本投資法人が当期において行った資金調達はございません。

b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末(2019年4月30日)の有利子負債残高は総額9,800百万円(全て長期借入金)となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来するものが3,400百万円あります。当期末時点の平均残存年限は1.9年となっております。

当期末の出資総額(純額)は10,036百万円、発行済投資口の総口数は74,632口となっております。

当期末の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末(百万円)	比率(%) (注)
株式会社みずほ銀行	2,300	23.47
株式会社りそな銀行	1,700	17.35
三井住友信託銀行株式会社	1,700	17.35
みずほ信託銀行株式会社	1,200	12.24
株式会社武蔵野銀行	1,000	10.20
信金中央金庫	900	9.18
株式会社新生銀行	800	8.16
第一生命保険株式会社	200	2.04
合計	9,800	100.00

(注) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

D 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益705百万円、営業利益281百万円、経常利益257百万円、当期純利益は256百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金を3,437円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費202百万円の100分の32にほぼ相当する額である64,929,840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は870円となりました。

(注) 本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要(投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として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)を継続して実施する方針としています。

なお、当期末現在保有する資産全23物件に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社アセットアールアンドディー及び株式会社ERIソリューションによる建物調査診断報告書に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は31百万円です。

② 次期の見通し

A 投資環境

我が国においては、高齢者人口が総人口の3割弱を占め、今後も高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれます。医療技術の発展等から日本人の平均寿命は、厚生労働省「平成29年簡易生命表」によると男性81.09歳、女性87.26歳となっており、総務省「人口推計」(2019年5月20日公表)によると、2019年5月1日現在の総人口1億2,620万人のうち、高齢者人口は3,577万人、高齢化率は28.3%と過去最高となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」によると、2025年には総人口1億2,254万人、高齢者人口3,677万人と高齢化率は30.0%まで上昇し、さらに2065年には総人口が8,807万人と現状から約3,843万人減少する一方で、高齢者人口は3,381万人となり、高齢化率は38.4%にまで到達する見込みとなっています。

国土交通省では、今後の高齢者向け住宅需要の拡大に備えて、2025年までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%とすることを政策目標として設定しています。

このような環境の下、民間資金の有効活用による、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

B 今後の運用方針及び対処すべき課題

a 既存物件の運用戦略

本投資法人は、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、以下の各施策を実施しています。

(i) 収入の安定化

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。本投資法人の取得済資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、全て固定賃料契約となっています。

(ii) オペレーターの選定基準・方法

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えています。これは、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えているためです。

(iii) Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、運営のバックアップに関する協定を、取得済資産の全てのオペレーターとの間で締結しています。当該協定の主な目的は、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、取得済資産の他のオペレーターに、本投資法人との間の新たな賃貸借契約の締結及び当該ヘルスケア施設の運営を依頼した際は、当該オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨を規定するものです。また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

b 新規物件の投資戦略

本投資法人は、以下に記載のとおり、資産運用会社の実績及びネットワークを活用するほか、スポンサーグループ及びアドバイザーとの協働による物件情報の取得等を通じて、安定的な外部成長の実現を目指します。

(i) 資産運用会社の実績及びネットワーク

大和証券オフィス投資法人(2019年5月末日現在の運用資産受託残高:約4,600億円)、日本賃貸住宅投資法人(2019年5月末日現在の運用資産受託残高:約2,208億円)、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(2019年5月末日現在の運用資産受託残高:約1,210億円)及び大和証券ホテル・プライベート投資法人(2019年5月末日現在の運用資産受託残高:約298億円)の資産運用で培ってきた様々な関係先(事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等)との強固な関係構築に基づく多様な物件取得ルートを活用した物件取得に努めています。また、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先(ヘルスケア施設オペレーター、デベロッパー等)との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

(ii) スポンサーグループとの協働による物件情報の取得等

資産運用会社は、必要に応じてスポンサーグループである大和証券グループの保有する支店網及び顧客網を活用することで、資産運用会社が定める選定基準に合致したオペレーターを日本全国から探索し、物件取得・開発、施設運営の委託等の協働可能性を検討することが可能であると考えており、物件取得機会の拡大が期待できると考えています。また、本投資法人と資産運用会社は、物件取得機会の拡大を図るため、国内の介護施設・病院への投資を行う大和ACAヘルスケア株式会社(株式会社大和証券グループ本社が66%出資)とパイプラインサポート契約を締結しております。

(iii) アドバイザーとの協働による物件情報の取得等

資産運用会社は、2001年以降ヘルスケア分野(病院・介護施設)に焦点を当てた投資戦略を実施し、2008年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンスの実現に寄与できるものと考えます。

当期(2019年4月期)においては、2018年12月20日に1物件(イリーゼ狛江・別邸、取得価格394.5百万円)を取得しました。

c 財務戦略

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

(i) 投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率(以下「LTV」といいます。)、経済市況等を総合的に勘案の上、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

(ii) 借入れ及び投資法人債の発行

LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得、及びリファイナンス・リスクの軽減等のために、一時的に60%を超えることができるものとします。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関とのいわゆるメインバンク体制を確立しつつ、借入先の分散、投資法人債の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。

借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安全性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。

各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

(iii) 資金管理

本投資法人は、資金需要(投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等)に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

本投資法人は、減価償却費相当額のうち、現預金として留保した後の残額を、本投資法人を取り巻く経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案の上、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、每期継続的に、投資主へ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)に充当し、効率的な資金管理を図ります。

余剰資金は、安全性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

デリバティブ取引(投信法第2条第6項)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運用に限定します。

C 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

D 運用状況の見通し

2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)

営業収益	707百万円
営業利益	280百万円
経常利益	251百万円
当期純利益	250百万円
1口当たり分配金	3,350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	880円
1口当たり分配金	4,230円
(利益超過分配金を含む)	

2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)

営業収益	707百万円
営業利益	279百万円
経常利益	251百万円
当期純利益	250百万円
1口当たり分配金	3,350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	880円
1口当たり分配金	4,230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違が生じ、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口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)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10月期(第11期)(2019年5月1日～2019年10月31日)(184日) 2020年4月期(第12期)(2019年11月1日～2020年4月30日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月期:2019年4月30日現在保有している23物件を前提としています。 2020年4月期:上記の23物件を前提としております。 実際には今後の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産の賃貸事業収入については、締結済みの賃貸借契約記載の賃料を基準に算出しています。なお、各物件の期末稼働率は、2019年10月期末及び2020年4月期末にそれぞれ100.0%を見込んでいます。 不動産等売却損益の発生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については、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用(減価償却費を含みます。)控除後の賃貸事業利益(不動産等売却益を除きます。)は、2019年10月期に408百万円、2020年4月期に406百万円を想定しています。 外注委託費として2019年10月期に14百万円、2020年4月期に14百万円を想定しています。 公租公課(固定資産税・都市計画税等)として、2019年10月期に50百万円、2020年4月期に50百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、2019年10月期に203百万円、2020年4月期に203百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2019年10月期に27百万円、2020年4月期に29百万円を想定しています。但し、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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月期は、支払利息その他借入関連費用として29百万円を想定しています。 2020年4月期は、支払利息その他借入関連費用として28百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2019年10月期末及び2020年4月期末にそれぞれ9,800百万円を前提としています。 2019年10月期は、2019年10月31日に返済期限が到来する借入金総額2,900百万円については、全額借換を行うことを前提としています。 2020年4月期は、2020年4月30日に返済期限が到来する借入金総額500百万円については、全額借換を行うことを前提としています。 2019年10月期及び2020年4月期の借入金残高に変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2019年4月30日現在の発行済投資口の総口数74,632口を前提としています。 上記の他に2020年4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(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に従い、利益の全額を分配すること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貸事業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口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2019年10月期に65百万円、2020年4月期に65百万円を想定しており、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費のいずれも32.2%に相当する金額となります。 • 本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要(投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として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)を継続して実施する方針としています。 • しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況を勘案し、上記利益超過分配の額が変動する可能性や、一切行わない可能性があります。また、上記利益超過分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年1月21日提出)中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,404,245	1,130,311
信託現金及び信託預金	※1 447,507	※1 453,791
前払費用	21,432	15,237
その他	2,833	1,892
流動資産合計	1,876,019	1,601,233
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,445,248	12,576,971
減価償却累計額	△1,514,993	△1,709,649
信託建物(純額)	※1 10,930,254	※1 10,867,321
信託構築物	205,804	214,567
減価償却累計額	△19,574	△22,223
信託構築物(純額)	※1 186,230	※1 192,344
信託機械及び装置	18,323	19,169
減価償却累計額	△1,282	△1,860
信託機械及び装置(純額)	※1 17,040	※1 17,309
信託工具、器具及び備品	45,394	53,793
減価償却累計額	△10,778	△15,502
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 34,616	※1 38,291
信託土地	※1 7,949,065	※1 8,233,176
信託建設仮勘定	※1 1,004	※1 1,080
有形固定資産合計	19,118,213	19,349,523
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	122	111
ソフトウェア	749	382
無形固定資産合計	41,758	41,380
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	22,487	17,116
繰延税金資産	12	14
投資その他の資産合計	32,500	27,130
固定資産合計	19,192,471	19,418,034
資産合計	21,068,491	21,019,267

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,971	21,395
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,900,000	※1 3,400,000
未払金	69,842	60,926
前受金	85,139	86,817
預り金	647	527
未払法人税等	869	894
未払消費税等	1,065	846
その他	3,772	4,214
流動負債合計	3,093,309	3,575,622
固定負債		
長期借入金	※1 6,900,000	※1 6,400,000
預り敷金及び保証金	730,216	750,376
固定負債合計	7,630,216	7,150,376
負債合計	10,723,525	10,725,998
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	10,504,334	10,504,334
出資総額控除額	△402,679	△467,609
出資総額(純額)	10,101,654	10,036,724
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	243,311	256,544
剰余金合計	243,311	256,544
投資主資本合計	10,344,965	10,293,268
純資産合計	※2 10,344,965	※2 10,293,268
負債純資産合計	21,068,491	21,019,267

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 697,552	※1 705,127
営業収益合計	697,552	705,127
営業費用		
貸貸事業費用	※1 290,043	※1 298,978
資産運用報酬	62,336	57,654
資産保管手数料	734	732
一般事務委託手数料	17,331	10,434
信託報酬	6,500	6,608
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	6,000	6,000
その他営業費用	37,925	38,868
営業費用合計	425,670	424,075
営業利益	271,882	281,052
営業外収益		
受取利息	1	1
未払分配金戻入	213	142
受取保険金	277	4,504
その他	—	176
営業外収益合計	493	4,824
営業外費用		
支払利息	21,663	21,644
融資手数料	6,566	6,805
営業外費用合計	28,230	28,449
経常利益	244,144	257,427
税引前当期純利益	244,144	257,427
法人税、住民税及び事業税	869	894
法人税等調整額	0	△1
法人税等合計	870	893
当期純利益	243,274	256,533
前期繰越利益	36	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	243,311	256,544

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	10,504,334	△338,496	10,165,837	246,546	246,546	10,412,384	10,412,384
当期変動額							
利益超過分配		△64,183	△64,183			△64,183	△64,183
剰余金の配当				△246,509	△246,509	△246,509	△246,509
当期純利益				243,274	243,274	243,274	243,274
当期変動額合計	—	△64,183	△64,183	△3,235	△3,235	△67,418	△67,418
当期末残高	10,504,334	△402,679	10,101,654	243,311	243,311	10,344,965	10,344,965

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	10,504,334	△402,679	10,101,654	243,311	243,311	10,344,965	10,344,965
当期変動額							
利益超過分配		△64,929	△64,929			△64,929	△64,929
剰余金の配当				△243,300	△243,300	△243,300	△243,300
当期純利益				256,533	256,533	256,533	256,533
当期変動額合計	—	△64,929	△64,929	13,233	13,233	△51,696	△51,696
当期末残高	10,504,334	△467,609	10,036,724	256,544	256,544	10,293,268	10,293,268

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	243,311,299	256,544,639
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	64,929,840	64,929,840
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	308,230,160 (4,130)	321,440,024 (4,307)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	243,300,320 (3,260)	256,510,184 (3,437)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	64,929,840 (870)	64,929,840 (870)
IV 次期繰越利益	10,979	34,455
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数74,632口の整数倍の最大値となる243,300,320円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、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)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である199,612,253円の100分の33にほぼ相当する額として算定される64,929,840円を、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)として分配することといたしました。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数74,632口の整数倍の最大値となる256,510,184円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、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)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である202,606,601円の100分の32にほぼ相当する額として算定される64,929,840円を、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)として分配することといたしました。</p>

(注) 本投資法人は、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ、資金需要(投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払い等)に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案し、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として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)を継続して実施する方針としています。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	244,144	257,427
減価償却費	199,990	202,984
受取利息	△1	△1
支払利息	21,663	21,644
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,204	6,195
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,034	△8,973
未払金の増減額 (△は減少)	16,145	△8,916
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△44	△218
前受金の増減額 (△は減少)	-	1,677
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,397	5,370
預り金の増減額 (△は減少)	115	△120
その他	△1,188	937
小計	458,188	478,007
利息の受取額	1	1
利息の支払額	△22,017	△21,166
法人税等の支払額	△885	△869
営業活動によるキャッシュ・フロー	435,287	455,973
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	△51,766	△435,516
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	20,160
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,766	△415,356
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△500,000	-
長期借入れによる収入	2,600,000	-
長期借入金の返済による支出	△2,100,000	-
利益分配金の支払額	△246,462	△243,342
利益超過分配金の支払額	△64,181	△64,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	△310,644	△308,266
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	72,876	△267,649
現金及び現金同等物の期首残高	1,778,876	1,851,753
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,851,753	※1 1,584,103

(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（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 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>建物</td> <td>3～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～58年	構築物	10～49年	機械及び装置	10～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	3～58年								
構築物	10～49年								
機械及び装置	10～17年								
工具、器具及び備品	2～15年								
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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おります。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当はなく、当期は52千円です。</p>								
3. 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おります。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金利息</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの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おります。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金利息				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金利息								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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おります。</p>								

5. 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</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きましては、信託財産内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おります。</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おります。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③ 信託借地権</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため記載を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託現金及び信託預金	447,507千円	453,791千円
信託建物	10,930,254千円	10,867,321千円
信託構築物	186,230千円	192,344千円
信託機械及び装置	17,040千円	17,309千円
信託工具、器具及び備品	34,616千円	38,291千円
信託土地	7,949,065千円	8,233,176千円
信託建設仮勘定	1,004千円	1,080千円
信託借地権	40,886千円	40,886千円
合計	19,606,607千円	19,844,201千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,900,000千円	3,400,000千円
長期借入金	6,900,000千円	6,400,000千円
合計	9,800,000千円	9,800,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(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5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	697,552	705,127
不動産賃貸事業収益合計	697,552	705,127
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	13,138	13,282
水道光熱費	1,861	—
租税公課	49,973	49,915
損害保険料	1,432	1,406
修繕費	22,824	30,496
減価償却費	199,612	202,606
借地借家料	1,200	1,200
その他賃貸事業費用	—	71
不動産賃貸事業費用合計	290,043	298,978
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	407,509	406,149

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
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	74,632口	74,632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

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
現金及び預金	1,404,245千円	1,130,311千円
信託現金及び信託預金	447,507千円	453,791千円
現金及び現金同等物	1,851,753千円	1,584,103千円

(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

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払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れ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、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は主に資産(不動産信託受益権等)の取得です。これらは、返済において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部又は全部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、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おります。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

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程に基づき行っております。

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、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける(決済性預金を除く)等により、当該リスクを管理しています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(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、次のとおりです。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、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

前期(2018年10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	1,404,245	1,404,245	—
(2) 信託現金及び信託預金	447,507	447,507	—
資産計	1,851,753	1,851,753	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	2,900,000	2,903,831	3,831
(4) 長期借入金	6,900,000	6,889,593	△10,406
負債計	9,800,000	9,793,425	△6,574
デリバティブ取引	—	—	—

当期(2019年4月30日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,130,311	1,130,311	—
(2) 信託現金及び信託預金	453,791	453,791	—
資産計	1,584,103	1,584,103	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,400,000	3,401,341	1,341
(4) 長期借入金	6,400,000	6,412,700	12,700
負債計	9,800,000	9,814,042	14,042
デリバティブ取引	—	—	—

(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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によつています。

負債

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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、当該帳簿価額によつています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額(※)を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によつています。

(※) 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」をご参照下さい。)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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
預り敷金及び保証金	730,216千円	750,376千円
合計	730,216千円	750,376千円

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃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、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示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10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
現金及び預金	1,404,245	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	447,507	—	—	—	—	—
合計	1,851,753	—	—	—	—	—

当期(2019年4月30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
現金及び預金	1,130,311	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	453,791	—	—	—	—	—
合計	1,584,103	—	—	—	—	—

(注4) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(2018年10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
1年内返済予定 の長期借入金	2,900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,000,000	—	2,900,000	1,000,000	—
合計	2,900,000	3,000,000	—	2,900,000	1,000,000	—

当期(2019年4月30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
1年内返済予定 の長期借入金	3,400,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,500,000	500,000	2,400,000	1,000,000	—
合計	3,400,000	2,500,000	500,000	2,400,000	1,000,000	—

(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10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年4月30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

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、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次のとおりです。

前期(2018年10月31日)

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(千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	9,600,000	6,700,000	(※)	—

当期(2019年4月30日)

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(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	9,600,000	6,200,000	(※)	—

(※) 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、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております(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(注1)「負債」(3)(4)をご参照下さい。)

(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5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連 当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千 円)	科目	期末 残高 (千円)
主要投資主の子会社	合同会社DAヘルスケア2	東京都港区	300	不動産業	—	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権の購入 (注1、2、3、4)	394,500	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、イリーゼ狛江・別邸に係るもので取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された不動産等の買取金額)を記載しております。

(注2) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規定である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

(注4) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、イリーゼ狛江・別邸全体の100分の30に相当する準共有持分です。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、三大都市圏及び中核都市部において、有料老人ホーム等(土地を含みます。)を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	19,325,220	19,158,094
期中増減額	△167,125	231,234
期末残高	19,158,094	19,389,329
期末時価	24,117,000	24,508,000

(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) 期中増減額のうち、前期の主な減少理由は減価償却費(199,612千円)によるものです。当期の主な増加理由はイリーゼ狛江・別邸の取得(394,500千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(202,606千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「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、記載を省略しております。

(2) 関連情報

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10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、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 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、記載を省略しております。

B 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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

当期(自2018年11月1日至2019年4月30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、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 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、記載を省略しております。

B 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、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
1口当たり純資産額	138,613円	137,920円
1口当たり当期純利益	3,259円	3,437円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。
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おりません。

(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5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
当期純利益(千円)	243,274	256,533
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)	243,274	256,533
期中平均投資口数(口)	74,632	74,632

(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

本投資法人設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額(純額)の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年1月7日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2014年4月3日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注3)
2014年11月4日	公募増資	39,000	58,800	5,616	7,596	(注4)
2014年12月3日	第三者割当増資	2,000	60,800	288	7,884	(注5)
2015年7月17日	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)	—	60,800	△49	7,834	(注6)
2015年11月17日	公募増資	12,130	72,930	2,297	10,132	(注7)
2015年12月16日	第三者割当増資	1,702	74,632	322	10,455	(注8)
2016年1月21日	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)	—	74,632	△46	10,408	(注9)
2016年7月15日	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)	—	74,632	△59	10,348	(注10)
2017年1月24日	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)	—	74,632	△59	10,288	(注11)
2017年7月18日	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)	—	74,632	△59	10,229	(注12)
2018年1月23日	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)	—	74,632	△63	10,165	(注13)
2018年7月17日	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)	—	74,632	△64	10,101	(注14)
2019年1月23日	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)	—	74,632	△64	10,036	(注15)

(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おります。

(注2) 1口当たりの発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社です。

(注3) 1口当たりの発行価格100,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として日本エイチ・シー投資事業有限責任組合及びアジアクワトロ投資事業有限責任組合に対して投資口を追加発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格150,000円(発行価額144,000円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価額144,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 2015年6月19日開催の本投資法人役員会において、第2期(2015年4月期)に係る金銭の分配として、1口当たり810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7月17日よりその支払を開始しました。

(注7) 1口当たりの発行価格196,570円(発行価額189,440円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たりの発行価額189,440円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注9) 2015年12月18日開催の本投資法人役員会において、第3期(2015年10月期)に係る金銭の分配として、1口当たり768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、2016年1月21日よりその支払を開始しました。

(注10) 2016年6月21日開催の本投資法人役員会において、第4期(2016年4月期)に係る金銭の分配として、1口当たり800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、2016年7月15日よりその支払を開始しました。

- (注11) 2016年12月21日開催の本投資法人役員会において、第5期(2016年10月期)に係る金銭の分配として、1口当たり800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、2017年1月24日よりその支払を開始しました。
- (注12) 2017年6月19日開催の本投資法人役員会において、第6期(2017年4月期)に係る金銭の分配として、1口当たり800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、2017年7月18日よりその支払を開始しました。
- (注13) 2017年12月19日開催の本投資法人役員会において、第7期(2017年10月期)に係る金銭の分配として、1口当たり850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、2018年1月23日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2018年6月18日開催の本投資法人役員会において、第8期(2018年4月期)に係る金銭の分配として、1口当たり860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、2018年7月17日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2018年12月19日開催の本投資法人役員会において、第9期(2018年10月期)に係る金銭の分配として、1口当たり870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、2019年1月23日よりその支払を開始しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (2019年4月30日現在)	
				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	高齢者施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	11,960	56.9
			中核都市部(注4)	6,823	32.5
			その他(注5)	—	—
	サービス付き 高齢者向け住宅		三大都市圏(注3)	—	—
			中核都市部(注4)	605	2.9
			その他(注5)	—	—
	その他の高齢者施設・住宅			—	—
	小計			19,389	92.2
	医療施設			—	—
	その他			—	—
合計			19,389	92.2	
預金・その他の資産				1,629	7.8
資産総額計(注6)				21,019	100.0
				(19,389)	(92.2)

(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、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県)をいいます。以下同じです。

(注4) 「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市(三大都市圏を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注5) 「その他」とは、人口20万人未満の都市(三大都市圏及び中核都市部を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注6) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産信託受益権の金額に含めていません。

(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4月30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	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
不動産信託受益権	三大都市圏	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	1,170	1,122	1,790	5.9
		チャームスイート緑地公園	1,950	1,908	3,030	9.9
		さわやかはーとらいふ西京極	750	720	1,130	3.8
		ヴェルジェ枚方	950	906	1,560	4.8
		SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	1,839	1,799	2,090	9.3
		ラ・ナシカあらこがわ	1,279	1,202	1,460	6.5
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,569	1,518	1,750	8.0
		みんなの家・大宮つつじヶ丘 公園	740	753	776	3.8
		みんなの家・中央区円阿弥	838	865	861	4.3
		そんぼの家 西田辺駅前	710	749	739	3.6
		イリーゼ狛江・別邸(注5)	394	413	399	2.0
		小計	12,189	11,960	15,585	61.8
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	240	339	1.3
		SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	960	954	1,220	4.9
		さわやか海響館	630	596	898	3.2
		さわやか鳴水館	590	547	812	3.0
		さわやか日の出館	773	741	921	3.9
		さわやかリバーサイド栗の木	266	255	323	1.3
		さわやか大島参番館	289	274	355	1.5
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,200	1,260	1,340	6.1
		アルファリビング 岡山西川緑道公園	730	732	788	3.7
		アルファリビング岡山後楽園	610	612	659	3.1
		アルファリビング高松駅前	605	608	641	3.1
アルファリビング高松百間町	605	605	627	3.1		
小計	7,523	7,428	8,923	38.2		
合計(23物件)			19,712	19,389	24,508	100.0

(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) 「貸借対照表計上額」は、2019年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所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4月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 「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5) 「イリーゼ狛江・別邸」については、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

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4月30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1,413百万円(注)となります。

(注) 2019年4月30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を合算し、百万円未満を切り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)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	全賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI (百万円) (注7)
三大 都市圏	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	RC/ 5F	2008年 3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	88
	チャームスイート 緑地公園	RC/ B1・5F	2006年 9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	143
	さわやか はーとらいふ西京極	RC/ 6F	2007年 8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	60
	ヴェルジェ枚方	RC/ 5F	2007年 2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	84
	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	RC/ B1・5F	2011年 3月3日	4,265.88	4,265.88	1	100.0	100
	ラ・ナシカ あらこがわ	S/ 4F	2008年 4月17日	3,590.40	3,590.40	1	100.0	74
	スーパー・コート JR奈良駅前	RC/ 7F	2009年 6月17日	5,057.07	5,057.07	1	100.0	91
	みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	RC/ 4F	2012年 4月3日	1,800.03	1,800.03	1	100.0	39
	みんなの家・ 中央区円阿弥	RC/ 3F	2014年 2月27日	1,963.03	1,963.03	1	100.0	44
	そんぼの家 西田辺駅前	RC/ 9F	2007年 2月11日	2,095.79	2,095.79	1	100.0	36
	イリーゼ狛江・別邸 (注8)	RC/ 3F	2017年 1月27日	605.01	605.01	1	100.0	17
小計				33,824.33	33,824.33	11	100.0	783
中核 都市部	ニチイケアセンター 福島大森	S/ 3F	2007年 3月30日	1,964.68	1,964.68	1	100.0	22
	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	RC/ 7F	2005年 12月15日	4,133.82	4,133.82	1	100.0	70
	さわやか海響館	RC/ 6F	2003年 10月23日	2,694.42	2,694.42	1	100.0	50
	さわやか鳴水館	RC/ B1・6F	2005年 3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	さわやか日の出館	S/ 3F	2007年 7月11日	2,674.37	2,674.37	1	100.0	47
	さわやか リバーサイド栗の木	S/ 4F	2009年 10月20日	1,349.39	1,349.39	1	100.0	17
	さわやか大島参番館	S/ 3F	2011年 9月13日	1,411.78	1,411.78	1	100.0	18
	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	RC/ 3F	2003年 4月18日	7,267.56	7,267.56	1	100.0	70
	アルファリビング 岡山西川緑道公園	RC/ 7F	2014年 8月18日	2,124.16	2,124.16	1	100.0	37

地域	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	全賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI (百万円) (注7)
中核 都市部	アルファリビング 岡山後楽園	RC/ 4F	1988年 5月25日	2,128.44	2,128.44	1	100.0	32
	アルファリビング 高松駅前	RC/ 6F	2014年 6月9日	1,848.06	1,848.06	1	100.0	30
	アルファリビング 高松百間町	RC/ 10F	2010年 6月28日	1,929.16	1,929.16	1	100.0	31
	小計			34,079.51	34,079.51	12	100.0	477
合計 (23物件)				67,903.84	67,903.84	23	100.0	1,260

(注1) 「構造/階数」は、各物件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、「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、各物件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。

(注3) 「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積(店舗区画、事務所区画を含みます。)を記載しています。

(注4) 「全賃貸面積」は、2019年4月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。

(注6) 「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注7) 「鑑定NOI」とは、2019年4月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいいます。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の30に相当する準共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の100分の30に相当する面積を記載しています。鑑定NOIは、信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

③ 投資不動産物件に係る損益の状況

(単位:千円)

物件名称	当期(2018年11月1日~2019年4月30日)								
	不動産賃貸 事業収益 (注1)	不動産賃貸事業費用							NOI (注2)
		外注 委託費	租税 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費	その他		
ニチイケアセンター 福島大森	非開示	8,158	164	1,186	35	186	5,386	1,200	11,627
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	非開示	15,093	510	2,880	77	-	11,624	-	36,731
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	非開示	28,805	735	2,301	77	15,383	10,308	-	29,923
チャームスイート 緑地公園	非開示	23,342	1,200	4,515	105	377	17,142	-	72,550
さわやか海響館	非開示	9,769	636	1,814	75	-	7,242	-	25,918
さわやか鳴水館	非開示	11,649	579	2,809	110	152	7,998	-	24,850
さわやか はーとらいふ西京極	非開示	9,251	789	1,716	50	-	6,694	-	30,706
ヴェルジェ枚方	非開示	18,815	626	1,900	57	5,517	10,713	-	37,498

物件名称	当期(2018年11月1日~2019年4月30日)								
	不動産賃貸 事業収益 (注1)	不動産賃貸事業費用							NOI (注2)
		外注 委託費	租税 公課	損害 保険料	修繕費	減価 償却費	その他		
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園	非開示	21,660	919	3,946	94	271	16,428	—	50,395
ラ・ナシカあらこがわ	非開示	20,105	672	2,241	75	—	17,116	—	37,810
さわやか日の出館	非開示	10,726	423	1,862	51	—	8,388	—	24,215
さわやかリバーサイド 栗の木	非開示	4,686	143	938	26	—	3,578	—	8,813
さわやか大畠参番館	非開示	6,597	173	822	26	1,250	4,325	—	8,407
スーパー・コート JR奈良駅前	非開示	27,101	1,361	2,993	99	4,762	17,884	—	41,574
みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	非開示	10,027	880	1,836	41	50	7,219	—	19,836
みんなの家・ 中央区円阿弥	非開示	13,122	928	2,186	43	—	9,963	—	22,233
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	非開示	15,806	662	6,177	132	—	8,834	—	35,478
アルファリビング 岡山西川緑道公園	非開示	9,742	390	1,681	44	—	7,626	—	18,765
アルファリビング 岡山後楽園	非開示	8,710	304	1,576	43	2,462	4,323	—	14,120
アルファリビング 高松駅前	非開示	7,968	313	1,168	38	—	6,448	—	15,743
アルファリビング 高松百間町	非開示	8,965	329	1,646	40	—	6,949	—	15,984
そんぼの家 西田辺駅前	非開示	7,287	389	1,713	47	84	5,051	—	18,428
イリーゼ狛江・別邸	非開示	1,584	145	—	10	—	1,357	71	7,143
合計	705,127	298,978	13,282	49,915	1,406	30,496	202,606	1,271	608,756

(注1) 各物件の「不動産賃貸事業収益」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。

(注2) $NOI = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$

④ 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)
			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 (%)	
ニチイケアセンター 福島大森	一般財団法人 日本不動産研究所	339	342	5.7	336	5.5	5.9	22
SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,230	5.2	1,200	5.0	5.4	70
SOMPOケア ラヴィール相模原中央	大和不動産鑑定株式会社	1,790	1,810	4.7	1,780	4.5	4.9	88
チャームスイート 緑地公園	大和不動産鑑定株式会社	3,030	3,070	4.6	3,010	4.4	4.8	143
さわやか海響館	一般財団法人 日本不動産研究所	898	907	5.3	889	5.1	5.5	50
さわやか鳴水館	一般財団法人 日本不動産研究所	812	819	5.3	805	5.1	5.5	47
さわやか はーとらいふ西京極	大和不動産鑑定株式会社	1,130	1,140	5.2	1,120	5.0	5.4	60
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定株式会社	1,560	1,570	5.2	1,550	5.0	5.4	84
SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園 (注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2,090	2,120	4.7	2,080	4.8	4.9	100
ラ・ナシカあらこがわ (注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,460	1,470	5.0	1,450	5.1	5.2	74
さわやか日の出館	大和不動産鑑定株式会社	921	932	5.0	916	4.8	5.2	47
さわやかリバーサイド 栗の木	大和不動産鑑定株式会社	323	329	5.0	321	4.8	5.2	17
さわやか大畠参番館	大和不動産鑑定株式会社	355	360	5.1	353	4.9	5.3	18
スーパー・コート JR奈良駅前(注4)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,770	5.0	1,740	5.1	5.2	91
みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	株式会社谷澤総合鑑定所	776	786	4.9	772	5.0	5.1	39
みんなの家・ 中央区円阿弥	一般財団法人 日本不動産研究所	861	870	4.9	851	4.7	5.1	44
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定株式会社	1,340	1,350	4.9	1,330	4.7	5.1	70
アルファリビング 岡山西川緑道公園	大和不動産鑑定株式会社	788	802	4.5	782	4.3	4.7	37
アルファリビング 岡山後楽園	大和不動産鑑定株式会社	659	671	4.7	654	4.5	4.9	32

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)
			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 (%)	
アルファリビング 高松駅前	大和不動産鑑定株式会社	641	652	4.6	636	4.4	4.8	30
アルファリビング 高松百間町	大和不動産鑑定株式会社	627	634	4.7	624	4.5	4.9	31
そんぼの家 西田辺駅前(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	739	748	4.7	735	4.8	4.9	36
イリーゼ狛江・別邸 (注6)	一般財団法人 日本不動産研究所	399	405	4.4	393	4.2	4.6	17
合計		24,508	24,787	—	24,327	—	—	1,260

(注1) 2019年4月30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) 「SOMP Oケア ラヴィーレ衣笠山公園」の割引率は、11年度以降(10年度まで4.7%)の数値を記載しています。

(注3) 「ラ・ナシカあらこがわ」の割引率は、10年度以降(9年度まで5.0%)の数値を記載しています。

(注4) 「スーパー・コートJR奈良駅前」の割引率は、7年度以降(6年度まで5.0%)の数値を記載しています。

(注5) 「そんぼの家 西田辺駅前」の割引率は、9年度以降(8年度まで4.7%)の数値を記載しています。

(注6) 「イリーゼ狛江・別邸」については、信託受益権の準共有持分割合(100分の30)に相当する数値を記載しています。

⑤ 運用資産の資本的支出

A 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払 金額	既支払 総額
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	6	—	—
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 (北海道札幌市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	5	—	—
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	居室空調更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	4	—	—
みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園 (埼玉県さいたま市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	4	—	—
スーパー・コート JR奈良駅前 (奈良県奈良市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	3	—	—
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園 (神奈川県横須賀市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	2	—	—
ニチイケアセンター 福島大森 (福島県福島市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	2	—	—
そんぼの家 西田辺駅前 (大阪府大阪市)	昇降機設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年10月	2	—	—

B 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は18百万円であり、当期費用に区分された修繕費30百万円と合わせ、49百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	居室空調更新工事	自 2018年11月 至 2018年11月	4
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	屋上フェンス他改修工事	自 2019年4月 至 2019年4月	2
アルファリビング岡山後楽園 (岡山県岡山市)	フェンス新設工事	自 2019年4月 自 2019年4月	2
その他	—	自 2018年11月 至 2019年4月	10
合計			18

C 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位:百万円)

計算期間	第6期 (自2016年11月1日 至2017年4月30日)	第7期 (自2017年5月1日 至2017年10月31日)	第8期 (自2017年11月1日 至2018年4月30日)	第9期 (自2018年5月1日 至2018年10月31日)	第10期 (自2018年11月1日 至2019年4月30日)
当期首積立金残高	33	65	65	105	105
当期積立額	32	—	40	—	—
当期積立金取崩額	—	—	—	—	16
次期繰越額	65	65	105	105	89

(注) 本投資法人は、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)を行っていく方針であります。その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資金的支出の金額に十分配慮することとします。

⑥ 担保提供の状況

2019年4月30日現在における取得済資産に係る担保の内容は以下のとおりです。

物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額 (百万円)	担保権者
ニチイケアセンター福島大森 SOMPOケア ラヴィール広島光が丘 SOMPOケア ラヴィール相模原中央 チャームスイート緑地公園 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 ヴェルジェ枚方 SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園 ラ・ナシカあらこがわ さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大島参番館 スーパー・コートJR奈良駅前 みんなの家・大宮つつじヶ丘公園 みんなの家・中央区円阿弥 シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 アルファリビング岡山西川緑道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルファリビング高松駅前 アルファリビング高松百間町 そんぼの家 西田辺駅前 イリーゼ狛江・別邸	有担保 (共同担保)	根質権	24,508	株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社新生銀行

⑦ ポートフォリオ全体に係る事項(賃貸借の状況)

A 賃料負担力別分散

賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	317	22.6
1.5倍超 2.0倍以下	683	48.5
1.2倍超 1.5倍以下	90	6.4
1.2倍以下	316	22.5
合計	1,407	100.0

(注1)「賃料負担力」とは、各信託不動産における直近のEBITDARを賃料(オペレーターとの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値。以下同じです。)で除した倍率をいいます。

「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、営業利益及び減価償却費は、各オペレーターから開示された2018年4月から2019年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、「ニチイケアセンター福島大森」は、2018年1月から2018年12月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は、2018年3月から2019年2月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「A賃料負担力別分散」において同じです。

(注2)「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとのヘルスケア施設を対象とする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を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力(注)
1.6倍

(注)「平均賃料負担力」は、信託不動産のEBITDAR総額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

B 鑑定賃料負担力別分散

鑑定賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	430	30.6
1.5倍超 2.0倍以下	580	41.3
1.2倍超 1.5倍以下	193	13.7
1.2倍以下	202	14.4
合計	1,407	100.0

(注1)「鑑定賃料負担力」とは、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株式会社谷澤総合鑑定所が算出した各信託不動産における想定EBITDAR(各オペレーターからの事業収支の情報に基づき算出した値で、前述AのEBITDAR算出基準と同条件です。)を賃料で除した倍率をいいます。

(注2)「年間賃料」は、鑑定賃料負担力毎のオペレーターとの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を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する鑑定賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均鑑定賃料負担力(注)
1.7倍

(注)「平均鑑定賃料負担力」は、信託不動産の想定EBITDAR総額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

C 介護報酬割合別分散

介護報酬割合 (注1)	年間賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
50%以内	629	44.7
50%超 60%以内	654	46.5
60%超 70%以内	123	8.8
70%超	—	—
合計	1,407	100.0

(注1) 「介護報酬割合」とは、各信託不動産における売上高に対する介護報酬(入居者の負担を含みます。)の割合をいいます。

なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された2018年4月から2019年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、「ニチイケアセンター福島大森」は、2018年1月から2018年12月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は、2018年3月から2019年2月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「C 介護報酬割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、介護報酬割合毎の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を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合(注)
50.7%

(注) 「平均介護報酬割合」とは、信託不動産の売上高総額に対する介護報酬(入居者の負担を含みます。)総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

D 入居一時金償却収入割合別分散

入居一時金償却収入割合 (注1)	年間賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
5%以内	860	61.1
5%超 15%以内	546	38.9
15%超 25%以内	—	—
25%超	—	—
合計	1,407	100.0

(注1) 「入居一時金償却収入割合」は、各信託不動産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合をいいます。

なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された2018年4月から2019年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、「ニチイケアセンター福島大森」は、2018年1月から2018年12月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は、2018年3月から2019年2月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「D 入居一時金償却収入割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、入居一時金償却収入割合毎の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を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金 償却収入割合(注)
3.4%

(注) 「平均入居一時金償却収入割合」は、信託不動産の売上高総額に対する入居一時金償却収入総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑧ 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、当期末(2019年4月30日)時点における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。投資不動産23物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、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。

物件名称	テナント数	鑑定NO I (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	全賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
チャームスイート緑地公園	1	143	5,329.73	5,329.73	100.0

⑨ 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4月30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。投資不動産23物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、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。

主要なテナント名	物件名称	契約満了日	鑑定NOI (百万円)	全賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注)
株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館	2034年3月27日	243	15,142.82	22.3
	さわやか鳴水館				
	さわやかはーとらいふ西京極				
	さわやか日の出館	2034年11月30日			
	さわやかリバーサイド栗の木				
	さわやか大島参番館				
SOMPOケア株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘	2034年3月28日	296	14,228.44	21.0
	SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央	2034年9月11日			
	SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園				
	そんぼの家 西田辺駅前				
あなぶきメディカルケア株式会社	アルファリビング 岡山西川緑道公園	2035年6月30日	132	8,029.82	11.8
	アルファリビング岡山後楽園				
	アルファリビング高松駅前				
	アルファリビング高松百間町				
株式会社シルバーハイツ 札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	2035年11月30日	70	7,267.56	10.7

(注) 「比率」は、総賃貸面積に対する主要なテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。