

## 2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3月18日

不動産投資信託証券発行者名 ヘルスケア&メディカル投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3455 U R L <http://www.hcm3455.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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  
 TEL 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2022年4月27日 分配金支払開始予定日 2022年4月21日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年1月期の運用、資産の状況 (2021年8月1日~2022年1月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

|          | 営業収益  |     | 営業利益  |      | 経常利益 |      | 当期純利益 |      |
|----------|-------|-----|-------|------|------|------|-------|------|
|          | 百万円   | %   | 百万円   | %    | 百万円  | %    | 百万円   | %    |
| 2022年1月期 | 2,080 | 0.4 | 1,072 | △0.6 | 913  | △0.9 | 913   | △0.9 |
| 2021年7月期 | 2,073 | 0.7 | 1,078 | 1.0  | 922  | 1.2  | 921   | 1.2  |

  

|          | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|          | 円              | %              | %            | %             |
| 2022年1月期 | 2,935          | 2.8            | 1.3          | 43.9          |
| 2021年7月期 | 2,962          | 2.8            | 1.3          | 44.5          |

## (2) 分配状況

|          | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む) | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>を含む) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|----------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-------|------------|
|          | 円                            | 円                              | 円                    | 百万円                       | 百万円                         | 百万円           |       |            |
| 2022年1月期 | 3,244                        | 2,936                          | 308                  | 1,008                     | 913                         | 95            | 100.0 | 2.8        |
| 2021年7月期 | 3,266                        | 2,962                          | 304                  | 1,015                     | 921                         | 94            | 100.0 | 2.8        |

(注1) 2022年1月期の利益超過分配金総額95百万円(1口当たり308円)の内訳は、全額、税法上の出資等減少分配です。

2021年7月期の利益超過分配金総額94百万円(1口当たり304円)の内訳は、全額、税法上の出資等減少分配です。

(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、2022年1月期については0.003、2021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        |
| 2022年1月期 | 68,778 | 32,867 | 47.8   | 105,681  |
| 2021年7月期 | 68,883 | 32,964 | 47.9   | 105,995  |

## (4) キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2022年1月期 | 1,450                | △148                 | △1,119               | 1,784             |
| 2021年7月期 | 1,493                | △772                 | △1,004               | 1,602             |

2. 2022年7月期の運用状況の予想（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

|          | 営業収益  |      | 営業利益  |      | 経常利益  |      | 当期純利益 |      | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む) |
|----------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------------------------------|------------------|------------------------------|
|          | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 円                              | 円                | 円                            |
| 2022年7月期 | 2,371 | 14.0 | 1,259 | 17.4 | 1,093 | 19.7 | 1,092 | 19.7 | 3,040                          | 307              | 3,347                        |
| 2023年1月期 | 2,419 | 2.0  | 1,242 | △1.3 | 1,070 | △2.2 | 1,069 | △2.2 | 2,973                          | 313              | 3,286                        |

（参考）1口当たり予想当期純利益（2022年7月期）3,043円、1口当たり予想当期純利益（2023年1月期）2,973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 : 有
- 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

（注）詳細は、19ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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） | 2022年1月期 | 311,001口 | 2021年7月期 | 311,001口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2022年1月期 | —口       | 2021年7月期 | —口       |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27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、8～9ページ記載の「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. 運用状況 .....                | 2  |
| (1) 運用状況 .....               | 2  |
| 2. 財務諸表 .....                | 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 .....        | 15 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 .....       | 17 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 .....      | 18 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 ..... | 18 |
| (8) 会計方針の変更に関する注記 .....      | 19 |
| (9) 財務諸表に関する注記事項 .....       | 20 |
| (10) 発行済投資口の総口数の増減 .....     | 30 |
| 3. 参考情報 .....                | 31 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 .....     | 31 |
| (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）。

2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）（以下「第14期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は311,001口となっています。

## (イ) 投資環境と運用実績

## a. 投資環境

本投資法人は、先進国の中でも最も高齢化が進展し、かつ当面の間、総人口に占める高齢者の数・割合ともに増加する一方、介護を担う世代の人口が減少の一途をたどる中、外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスの拡充が喫緊の課題となっている社会的情勢を背景に設立されました。

政府も「住生活基本計画（全国計画）」の中で、高齢者向け住宅の充足率を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37物件を保有しており、総賃貸可能面積187,918.74㎡、稼働率100.0%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）の感染拡大を受け、当面厳しい状況が続くものと予想されます。不動産市場についても、特に商業施設・ホテルを中心に不透明感が続いている状況にあります。本投資法人は保有するヘルスケア施設のオペレーターとの間で原則として賃料固定・長期の賃貸借契約を締結しており、当期末時点で新型コロナウイルス感染症（COVID-19）による業績への悪影響はなく、また、テナントとの賃貸借契約の賃料減免及び支払猶予は発生していません。しかしながら、新型コロナウイルス感染症

（COVID-19）の感染拡大は予断を許さない状況であり、今後については引き続き状況を注視する必要があります。

## (ウ) 資金調達概要

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、2022年1月31日に返済期日が到来した借入金7,000百万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31,964百万円、発行済投資口の総口数は311,001口、有利子負債は総額33,150百万円です。

（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48.2%となっています。

なお、2022年1月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

| 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（シングルA） | ポジティブ |

## (エ) 業績及び分配概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,080百万円、営業利益は1,072百万円、経常利益は913百万円、当期純利益は913百万円となりました。

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913,098,936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2,936円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしております。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である95,788,308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308円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,244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。

なお、2021年度は3年に1度の介護報酬改定年度であり、新型コロナウイルス感染症発生後初の介護報酬改定の実施となりました。

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、2020年度の調査で77.3%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。

一方、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大による経済の悪化が懸念されていますが、本投資法人が保有するヘルスケア施設は、原則として、賃料固定・長期の賃貸借契約を締結している上、継続的にオペレーターの運営状況や財務状況をモニタリングしており、直ちに本投資法人の収益に影響を及ぼすことはないと考えています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大は予断を許さない状況であり、今後についても状況を注視していく必要があります。

（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」（2017年12月25日公表）によれば、有料老人ホームの耐震化率は96.3%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」（2021年7月20日公表）によれば、病院の耐震化率は77.3%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93.6%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目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行います。

##### a. 既存物件の管理運用方針

ヘルスケア施設は、立地や建物の仕様だけでなく、オペレーターの事業運営能力及び経営の安定性が不動産としての価値に大きな影響を及ぼすという物件特性を有しています。また、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際には、原則、ヘルスケア施設を運営するオペレーターとの間で、賃料固定・長期の賃貸借契約を締結し中長期的に安定した収益を確保することを目指しています。

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保を担保するために、不動産デュー・デリジェンスと合わせてオペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も継続的なモニタリングを実施していきます。

##### b. 新規物件取得方針

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー等との間で締結したサポート契約に基づき、スポンサー等が有する専門性や顧客基盤を含む総合力、また、サポート契約に規定された優先交渉権を活用することが期待できます。

また、本資産運用会社は、機動的な物件取得を目的として、スポンサー等に対して、本投資法人への譲渡を前提とした一時的な物件保有（ウェアハウジング）を依頼することができます。

本投資法人は、このようにスポンサー等が有する多様なネットワークやウェアハウジング機能を最大限活用し

て、資産規模の持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

### c. 財務方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の最大化を図るため、安定した財務基盤の構築を行うべく、金融市場の動向を踏まえつつ資金調達を行います。

エクイティ・ファイナンスについては、本投資法人の長期的かつ安定的な成長を念頭に、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサー等のウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案し機動的に行います。

デット・ファイナンスについては、返済時期の分散化や、LTVの上限を65%（但し、一時的に65%を超えることがあります。）とすることで、安定的かつ柔軟なレバレッジ・コントロールを行います。また、スポンサーの1社である株式会社三井住友銀行と本資産運用会社の間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、同行よりファイナンスに関するアドバイスを受けながら、安定的なバンクフォーメーションを構築していきます。

### (ウ) 決算後に生じた重要な事実

#### a. 資産の取得

本投資法人は、2022年1月17日付で以下の10物件の不動産を信託財産とする信託受益権（以下「第15期取得（予定）資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結し、2022年2月1日に「SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷」、「SOMPOケア そんぼの家 狭山」、「ロイヤル川口」、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を取得しました。「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」、「グランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は2022年3月30日を取得予定日としています。

| 物件番号  | 物件名称               | 所在地    | 取得（予定）<br>価格（注）<br>（百万円） | 取得（予定）日    |
|-------|--------------------|--------|--------------------------|------------|
| 有老-34 | SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 | 兵庫県神戸市 | 1,288                    | 2022年2月 1日 |
| 有老-35 | SOMPOケア そんぼの家 狭山   | 大阪府堺市  | 600                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-36 | ロイヤル川口             | 埼玉県川口市 | 1,260                    | 2022年2月 1日 |
| 有老-37 | ノアガーデン レジェンド       | 北海道札幌市 | 859                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-38 | ノアガーデン エル・グレイス     | 北海道札幌市 | 622                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-39 | ノアガーデン シーズンベル      | 北海道札幌市 | 1,350                    | 2022年3月30日 |
| 有老-40 | ハートランド川口明生苑        | 埼玉県川口市 | 2,000                    | 2022年3月30日 |
| 有老-41 | グランダ南浦和            | 埼玉県川口市 | 1,022                    | 2022年3月30日 |
| 有老-42 | まどか南浦和             | 埼玉県川口市 | 822                      | 2022年3月30日 |
| サ高住-3 | ノアガーデン カーサ・リッツ     | 北海道札幌市 | 1,619                    | 2022年2月 1日 |
| 合計    | —                  | —      | 11,442                   | —          |

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

#### b. 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月17日付及び2022年1月25日付の役員会決議に基づき、第15期取得（予定）資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口46,190口の発行及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口2,309口の発行を行いました。公募による新投資口については2022年2月1日、第三者割当による新投資口については2022年3月1日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計5,843百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は38,323百万円、発行済投資口の総口数は359,500口となりました。

#### 公募による新投資口発行（一般募集）

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 発行新投資口数       | : 46,190口        |
| 発行価格（募集価格）    | : 1口当たり金124,764円 |
| 発行価格（募集価格）の総額 | : 5,762,849,160円 |
| 払込金額（発行価額）    | : 1口当たり金120,477円 |
| 払込金額（発行価額）の総額 | : 5,564,832,630円 |
| 払込期日          | : 2022年2月1日（火）   |

## 第三者割当による新投資口発行

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| 発行新投資口数       | : 2,309口           |
| 払込金額（発行価額）    | : 1口当たり金120,477円   |
| 払込金額（発行価額）の総額 | : 278,181,393円     |
| 払込期日          | : 2022年3月1日（火）     |
| 割当先           | : S M B C 日興証券株式会社 |

## c. 資金の借入れ

本投資法人は、第15期取得（予定）資産の取得資金及び取得に係る諸経費の一部に充当するため、借入れについて、2022年1月17日付で決定しました。かかる決定に基づき行われる借入れの概要は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先                                       | 借入金額 | 利率<br>(注4)  | 借入<br>実行日      | 借入方法  | 返済期日           | 返済<br>方法       | 担保<br>保証   |
|----|---|------|---|----------------|---|----------------|----------------|------------|
| 短期 | 株式会社<br>三井住友銀行                            | 20億円 | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.25%                 | 2022年<br>3月30日 | 左記借入先<br>を貸付人と<br>する2022年<br>3月28日付<br>の個別ター<br>ムローン貸<br>付契約に基<br>づく借入れ | 2023年<br>3月30日 | 期限<br>一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |
| 長期 | 株式会社三井住友<br>銀行をアレンジャ<br>ーとする協調融資<br>団（注2） | 7億円  | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.35%<br>(注5)<br>(注6) | 2022年<br>3月30日 | 左記借入先<br>を貸付人と<br>する2022年<br>3月28日付<br>の個別ター<br>ムローン貸<br>付契約に基<br>づく借入れ | 2026年<br>1月31日 |                |            |
|    | 株式会社三井住友<br>銀行をアレンジャ<br>ーとする協調融資<br>団（注3） | 28億円 | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.55%<br>(注5)<br>(注6) |                |   | 2028年<br>1月31日 |                |            |

(注1) 本借入れは、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。

(注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、信金中央金庫、株式会社福岡銀行、第一生命保険株式会社、株式会社七十七銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社横浜銀行により組成されます。

(注4) 利払期日は、初回を2022年4月30日とし、以降毎年1月、4月、7月、10月の各末日及び元本弁済日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) をご参照ください。

(注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利率を実質的に固定するために金利スワップ契約を締結する予定です。当該金利スワップ契約の詳細については、利率が決定した時点で改めてお知らせします。



## (エ) 運用状況の見通し

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）において、金利スワップの時価に損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。

## 2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）

|                |          |
|----------------|----------|
| 営業収益           | 2,371百万円 |
| 営業利益           | 1,259百万円 |
| 経常利益           | 1,093百万円 |
| 当期純利益          | 1,092百万円 |
| 1口当たり分配金       | 3,040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   | 307円     |
| 1口当たり分配金       | 3,347円   |
| （利益超過分配金を含む）   |          |

## 2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）

|                |          |
|----------------|----------|
| 営業収益           | 2,419百万円 |
| 営業利益           | 1,242百万円 |
| 経常利益           | 1,070百万円 |
| 当期純利益          | 1,069百万円 |
| 1口当たり分配金       | 2,973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   | 313円     |
| 1口当たり分配金       | 3,286円   |
| （利益超過分配金を含む）   |          |

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

## 2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件

| 項目          | 前提条件  |          |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
|-------------|---|----------|----------|----------|-------|--------|--------|------|-------|-------|--------|--------|--------|-------------|-------|-------|
| 計算期間        | <ul style="list-style-type: none"> <li>2022年7月期（第15期）（2022年2月1日～2022年7月31日）（181日）</li> <li>2023年1月期（第16期）（2022年8月1日～2023年1月31日）（184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43物件）（以下「保有資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を2022年3月30日に取得することを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、2022年1月17日付で公表した「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>取得予定資産の取得を除き、2023年1月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。</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>保有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おり、取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の取得予定資産の賃貸借契約、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>2022年7月期</th> <th>2023年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>143百万円</td> <td>143百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>32百万円</td> <td>32百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>551百万円</td> <td>563百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td>62百万円</td> <td>63百万円</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き、保有資産については、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。また、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、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。したがって、2022年7月期の取得資産については、2022年7月期及び2023年1月期については費用計上されず、2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2023年7月期から費用計上されることとなります。なお、2022年7月期の取得（予定）資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は37百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因によ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、2022年7月期に202百万円、2023年1月期に233百万円を見込んでいます。</li> </ul> |          | 2022年7月期 | 2023年1月期 | 公租公課： | 143百万円 | 143百万円 | 修繕費： | 32百万円 | 32百万円 | 減価償却費： | 551百万円 | 563百万円 | その他の賃貸事業費用： | 62百万円 | 63百万円 |
|             | 2022年7月期  | 2023年1月期 |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
| 公租公課：       | 143百万円  | 143百万円   |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
| 修繕費：        | 32百万円   | 32百万円    |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
| 減価償却費：      | 551百万円  | 563百万円   |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
| その他の賃貸事業費用： | 62百万円   | 63百万円    |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |
| 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、2022年7月期に5百万円、2023年1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、2022年7月期に1百万円、2023年1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、2022年7月期に159百万円、2023年1月期に166百万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33,150百万円ですが、取得予定資産の取得資金及びその関連費用の一部に充当するため、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より、2022年3月30日に総額5,500百万円の借入れを行い、有利子負債残高が38,650百万円となることを前提としています。</li> </ul>  |          |          |          |       |        |        |      |       |       |        |        |        |             |       |       |

| 項目                     | 前提条件   |
|------------------------|--|
| 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、2023年1月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金は、2022年7月期及び2023年1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>   |
| 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、2022年7月期に110百万円、2023年1月期に112百万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>2022年7月期及び2023年1月期において、金利スワップの時価に損失が生じない前提であり、利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。</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<br>(2021年7月31日) | 当期<br>(2022年1月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 1,482,160          | 1,689,721          |
| 信託現金及び信託預金      | 207,158            | 181,881            |
| 営業未収入金          | 3,042              | 2,081              |
| 前払費用            | 113,994            | 125,455            |
| デリバティブ債権        | -                  | 2,778              |
| 流動資産合計          | 1,806,355          | 2,001,918          |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 信託建物            | ※1 33,266,152      | ※1 33,351,590      |
| 減価償却累計額         | △4,163,853         | △4,617,889         |
| 信託建物（純額）        | 29,102,298         | 28,733,700         |
| 信託構築物           | 91,855             | 96,187             |
| 減価償却累計額         | △12,609            | △14,208            |
| 信託構築物（純額）       | 79,245             | 81,978             |
| 信託機械及び装置        | 19,499             | 19,499             |
| 減価償却累計額         | △6,074             | △7,049             |
| 信託機械及び装置（純額）    | 13,425             | 12,450             |
| 信託工具、器具及び備品     | 259,026            | 297,717            |
| 減価償却累計額         | △65,260            | △88,209            |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 193,766            | 209,508            |
| 信託土地            | 37,482,822         | 37,482,822         |
| 信託建設仮勘定         | 6,270              | 5,113              |
| 有形固定資産合計        | 66,877,828         | 66,525,573         |
| 無形固定資産          |                    |                    |
| ソフトウェア          | 397                | 198                |
| 無形固定資産合計        | 397                | 198                |
| 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          | 161,246            | 193,588            |
| デリバティブ債権        | 3,871              | 30,514             |
| 繰延税金資産          | 13                 | 12                 |
| 投資その他の資産合計      | 175,131            | 234,115            |
| 固定資産合計          | 67,053,357         | 66,759,887         |
| 繰延資産            |                    |                    |
| 投資口交付費          | 6,424              | -                  |
| 投資法人債発行費        | 17,693             | 16,652             |
| 繰延資産合計          | 24,117             | 16,652             |
| 資産合計            | 68,883,830         | 68,778,458         |

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(2021年7月31日) | 当期<br>(2022年1月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 79,827             | 62,190             |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 7,000,000          | 9,250,000          |
| 未払金                 | 121,248            | 104,024            |
| 未払費用                | 238,140            | 240,609            |
| 未払法人税等              | 887                | 866                |
| 未払消費税等              | 15,496             | 17,631             |
| 前受金                 | 341,362            | 338,838            |
| 預り金                 | 126                | 795                |
| デリバティブ債務            | -                  | 1,705              |
| 流動負債合計              | 7,797,089          | 10,016,661         |
| 固定負債                |                    |                    |
| 投資法人債               | 2,000,000          | 2,000,000          |
| 長期借入金               | 24,150,000         | 21,900,000         |
| 預り敷金及び保証金           | 1,865,509          | 1,865,509          |
| 信託預り敷金及び保証金         | 86,766             | 86,766             |
| 繰延税金負債              | 1,217              | 10,473             |
| デリバティブ債務            | 18,453             | 31,997             |
| 固定負債合計              | 28,121,947         | 25,894,748         |
| 負債合計                | 35,919,037         | 35,911,409         |
| 純資産の部               |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 32,480,785         | 32,480,785         |
| 出資総額控除額             |                    |                    |
| 一時差異等調整引当額          | ※3 △61,448         | ※3 △15,501         |
| その他の出資総額控除額         | △421,848           | △516,392           |
| 出資総額控除額合計           | △483,296           | △531,894           |
| 出資総額(純額)            | 31,997,489         | 31,948,891         |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 983,103            | 929,041            |
| 剰余金合計               | 983,103            | 929,041            |
| 投資主資本合計             | 32,980,592         | 32,877,933         |
| 評価・換算差額等            |                    |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | △15,799            | △10,884            |
| 評価・換算差額等合計          | △15,799            | △10,884            |
| 純資産合計               | ※2 32,964,792      | ※2 32,867,048      |
| 負債純資産合計             | 68,883,830         | 68,778,458         |

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

|                     | 前期<br>(自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日) | 当期<br>(自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日) |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業収益                |                                      |                                      |
| 賃貸事業収入              | ※1 2,062,148                         | ※1 2,069,514                         |
| その他賃貸事業収入           | ※1 10,889                            | ※1 10,921                            |
| 営業収益合計              | 2,073,038                            | 2,080,436                            |
| 営業費用                |                                      |                                      |
| 賃貸事業費用              | ※1 690,998                           | ※1 701,277                           |
| 資産運用報酬              | 197,621                              | 200,330                              |
| 資産保管手数料             | 3,432                                | 3,430                                |
| 一般事務委託手数料           | 21,461                               | 21,551                               |
| 役員報酬                | 4,800                                | 4,800                                |
| 公租公課                | 27,787                               | 28,457                               |
| その他営業費用             | 48,380                               | 48,051                               |
| 営業費用合計              | 994,481                              | 1,007,899                            |
| 営業利益                | 1,078,556                            | 1,072,537                            |
| 営業外収益               |                                      |                                      |
| 受取利息                | 8                                    | 6                                    |
| 受取保険金               | 762                                  | -                                    |
| 未払分配金戻入             | 584                                  | 463                                  |
| 営業外収益合計             | 1,356                                | 469                                  |
| 営業外費用               |                                      |                                      |
| 支払利息                | 86,600                               | 88,014                               |
| 投資法人債利息             | 7,800                                | 7,800                                |
| 投資口交付費償却            | 6,424                                | 6,424                                |
| 投資法人債発行費償却          | 1,040                                | 1,040                                |
| 融資関連費用              | 55,955                               | 55,789                               |
| 営業外費用合計             | 157,821                              | 159,068                              |
| 経常利益                | 922,091                              | 913,938                              |
| 税引前当期純利益            | 922,091                              | 913,938                              |
| 法人税、住民税及び事業税        | 888                                  | 867                                  |
| 法人税等調整額             | 0                                    | 1                                    |
| 法人税等合計              | 889                                  | 868                                  |
| 当期純利益               | 921,201                              | 913,069                              |
| 前期繰越利益              | 61,901                               | 15,971                               |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 983,103                              | 929,041                              |

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2021年2月1日 至 2021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<br>(純額) |
| 一時差異等<br>調整引当額               |                          | その他の<br>出資総額<br>控除額 | 出資総額控<br>除額合計 |          |              |
| 当期首残高                        | 32,480,785               | △47,142             | △328,547      | △375,690 | 32,105,095   |
| 当期変動額                        |                          |                     |               |          |              |
| 剰余金の配当                       |                          |                     |               |          |              |
| 一時差異等調整引<br>当額による利益超<br>過分配  |                          | △14,306             |               | △14,306  | △14,306      |
| その他の利益超過<br>分配               |                          |                     | △93,300       | △93,300  | △93,300      |
| 当期純利益                        |                          |                     |               |          |              |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) |                          |                     |               |          |              |
| 当期変動額合計                      | —                        | △14,306             | △93,300       | △107,606 | △107,606     |
| 当期末残高                        | 32,480,785 <sup>※1</sup> | △61,448             | △421,848      | △483,296 | 31,997,489   |

(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<br>合計 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |            |
|                              | 当期末処分<br>利益又は当<br>期末処理損<br>失(△) | 剰余金合計    |             |             |                |            |
| 当期首残高                        | 957,584                         | 957,584  | 33,062,679  | △61,746     | △61,746        | 33,000,933 |
| 当期変動額                        |                                 |          |             |             |                |            |
| 剰余金の配当                       | △895,682                        | △895,682 | △895,682    |             |                | △895,682   |
| 一時差異等調整引<br>当額による利益超<br>過分配  |                                 |          | △14,306     |             |                | △14,306    |
| その他の利益超過<br>分配               |                                 |          | △93,300     |             |                | △93,300    |
| 当期純利益                        | 921,201                         | 921,201  | 921,201     |             |                | 921,201    |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) |                                 |          |             | 45,946      | 45,946         | 45,946     |
| 当期変動額合計                      | 25,519                          | 25,519   | △82,087     | 45,946      | 45,946         | △36,140    |
| 当期末残高                        | 983,103                         | 983,103  | 32,980,592  | △15,799     | △15,799        | 32,964,792 |

当期(自 2021年8月1日 至 2022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<br>(純額) |
| 一時差異等<br>調整引当額               |                          | その他の<br>出資総額<br>控除額 | 出資総額控<br>除額合計 |          |              |
| 当期首残高                        | 32,480,785               | △61,448             | △421,848      | △483,296 | 31,997,489   |
| 当期変動額                        |                          |                     |               |          |              |
| 剰余金の配当                       |                          |                     |               |          |              |
| 一時差異等調整引<br>当額の戻入            |                          | 45,946              |               | 45,946   | 45,946       |
| その他の利益超過<br>分配               |                          |                     | △94,544       | △94,544  | △94,544      |
| 当期純利益                        |                          |                     |               |          |              |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) |                          |                     |               |          |              |
| 当期変動額合計                      | —                        | 45,946              | △94,544       | △48,597  | △48,597      |
| 当期末残高                        | 32,480,785 <sup>※1</sup> | △15,501             | △516,392      | △531,894 | 31,948,891   |

(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<br>合計 | 繰延ヘッジ<br>損益 | 評価・換算<br>差額等合計 |            |
|                              | 当期末処分<br>利益又は当<br>期末処理損<br>失(△) | 剰余金合計    |             |             |                |            |
| 当期首残高                        | 983,103                         | 983,103  | 32,980,592  | △15,799     | △15,799        | 32,964,792 |
| 当期変動額                        |                                 |          |             |             |                |            |
| 剰余金の配当                       | △921,184                        | △921,184 | △921,184    |             |                | △921,184   |
| 一時差異等調整引<br>当額の戻入            | △45,946                         | △45,946  | —           |             |                | —          |
| その他の利益超過<br>分配               |                                 |          | △94,544     |             |                | △94,544    |
| 当期純利益                        | 913,069                         | 913,069  | 913,069     |             |                | 913,069    |
| 投資主資本以外の<br>項目の当期変動額<br>(純額) |                                 |          |             | 4,915       | 4,915          | 4,915      |
| 当期変動額合計                      | △54,061                         | △54,061  | △102,659    | 4,915       | 4,915          | △97,743    |
| 当期末残高                        | 929,041                         | 929,041  | 32,877,933  | △10,884     | △10,884        | 32,867,048 |



## (4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分                                 | 前期  | 当期  |
|------------------------------------|---|---|
|                                    | 自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日  | 自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日  |
| I 当期未処分利益                          | 983, 103, 252円  | 929, 041, 635円  |
| II 利益超過分配金加算額                      | 94, 544, 304円   | 95, 788, 308円   |
| うちその他の出資総額控除額                      | 94, 544, 304円   | 95, 788, 308円   |
| III 出資総額組入額                        | 45, 946, 358円   | 4, 915, 566円  |
| うち一時差異等調整引当額戻入額                    | 45, 946, 358円   | 4, 915, 566円  |
| IV 分配金の額                           | 1, 015, 729, 266円   | 1, 008, 887, 244円   |
| (投資口1口当たりの分配金の額)                   | (3, 266円)   | (3, 244円)   |
| うち利益分配金                            | 921, 184, 962円  | 913, 098, 936円  |
| (うち1口当たり利益分配金)                     | (2, 962円)   | (2, 936円)   |
| うちその他の利益超過分配金                      | 94, 544, 304円   | 95, 788, 308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)) | (304円)  | (308円)  |
| V 次期繰越利益                           | 15, 971, 932円   | 11, 027, 133円   |
| 分配金の額の算出方法                         | <p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額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921, 184, 962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, 962円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である</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913, 098, 936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, 936円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である</p> |

| 区分         | 前期   | 当期   |
|------------|--|--|
|            | 自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日   | 自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日   |
| 分配金の額の算出方法 | 94,544,304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304円となりました。<br>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,266円となりました。 | 95,788,308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308円となりました。<br>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,244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) 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<br>(自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日) | 当期<br>(自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日) |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                      |
| 税引前当期純利益                | 922,091                              | 913,938                              |
| 減価償却費                   | 474,103                              | 479,758                              |
| 投資法人債発行費償却              | 1,040                                | 1,040                                |
| 融資関連費用                  | 55,955                               | 55,789                               |
| 投資口交付費償却                | 6,424                                | 6,424                                |
| 受取利息                    | △8                                   | △6                                   |
| 支払利息                    | 94,400                               | 95,814                               |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)       | △3,042                               | 960                                  |
| 前払費用の増減額 (△は増加)         | △1,784                               | △302                                 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)        | 29,450                               | △17,637                              |
| 未払金の増減額 (△は減少)          | △6,607                               | 4,228                                |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | 7,526                                | 2,135                                |
| 未払費用の増減額 (△は減少)         | △2,698                               | 2,969                                |
| 前受金の増減額 (△は減少)          | 5,480                                | △2,524                               |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)       | 7,309                                | 4,458                                |
| 預り金の増減額 (△は減少)          | —                                    | 668                                  |
| その他                     | △635                                 | △463                                 |
| 小計                      | 1,589,005                            | 1,547,252                            |
| 利息の受取額                  | 8                                    | 6                                    |
| 利息の支払額                  | △94,879                              | △96,314                              |
| 法人税等の支払額                | △908                                 | △888                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 1,493,226                            | 1,450,055                            |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                      |
| 信託有形固定資産の取得による支出        | △832,014                             | △148,208                             |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入       | 60,000                               | —                                    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △772,014                             | △148,208                             |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                      |                                      |
| 長期借入れによる収入              | —                                    | 7,000,000                            |
| 長期借入金の返済による支出           | —                                    | △7,000,000                           |
| 融資関連費用に係る支出             | △1,598                               | △103,748                             |
| 分配金の支払額                 | △1,003,300                           | △1,015,814                           |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △1,004,898                           | △1,119,562                           |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | △283,687                             | 182,284                              |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 1,886,239                            | 1,602,552                            |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | ※1 1,602,552                         | ※1 1,784,836                         |

## (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<br/>定額法を採用しています。<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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1,825千円、当期は該当ありません。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準<br/>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。<br/>不動産等の売却<br/>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<br/>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<br/>ヘッジ手段：金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>  |      |       |       |        |          |     |             |       |
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲 | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>  |      |       |       |        |          |     |             |       |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 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、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> |
|-------------------------|--|

## [追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期(自 2021年2月1日 至 2021年7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45,946千円減少し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を45,946千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 2021年8月1日 至 2022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4,915千円減少し、当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を4,915千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。

## (8) 会計方針の変更に関する注記

## 1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

## 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる財務諸表への影響は軽微です。

## (9) 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<br>(2021年7月31日) | 当 期<br>(2022年1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<br>(2021年7月31日) | 当 期<br>(2022年1月31日) |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 50,000              | 50,000              |

※3 一時差異等調整引当額

前期(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

| 発生した資産等 | 発生事由             | 当初<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>事由 |
|---------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ評価損の<br>発生 | 25,683    | 47,142    | 14,306    | —         | 61,448    | —          |
|         | 合計               | 25,683    | 47,142    | 14,306    | —         | 61,448    | —          |

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 2021年8月1日 至 2022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<br>発生額 | 当期首<br>残高 | 当期<br>引当額 | 当期<br>戻入額 | 当期末<br>残高 | 戻入れの<br>事由                 |
|---------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| 繰延ヘッジ損益 | 金利スワップ評価損の<br>発生 | 25,683    | 61,448    | —         | △45,946   | 15,501    | デリバテ<br>ィブ取引<br>の時価の<br>変動 |
|         | 合計               | 25,683    | 61,448    | —         | △45,946   | 15,501    | —                          |

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

|                    | 前期<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| A. 不動産賃貸事業収益       |                                    |                                    |
| 賃貸事業収入             |                                    |                                    |
| 賃料収入               | 2,062,148                          | 2,069,514                          |
| その他賃貸事業収入          |                                    |                                    |
| その他収入              | 10,889                             | 10,921                             |
| 不動産賃貸事業収益合計        | 2,073,038                          | 2,080,436                          |
| B. 不動産賃貸事業費用       |                                    |                                    |
| 賃貸事業費用             |                                    |                                    |
| 公租公課               | 142,218                            | 142,184                            |
| 外注委託費              | 28,893                             | 29,283                             |
| 修繕費                | 22,579                             | 26,664                             |
| 損害保険料              | 8,622                              | 8,683                              |
| 減価償却費              | 473,904                            | 479,559                            |
| その他賃貸事業費用          | 14,778                             | 14,903                             |
| 不動産賃貸事業費用合計        | 690,998                            | 701,277                            |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 1,382,040                          | 1,379,159                          |

## [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<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口                        | 10,000,000口                        |
| 発行済投資口の総口数 | 311,001口                           | 311,001口                           |

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

## ※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

|              | 前期<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 現金及び預金       | 1,482,160                          | 1,689,721                          |
| 信託現金及び信託預金   | 207,158                            | 181,881                            |
| 使途制限付信託預金(注) | △86,766                            | △86,766                            |
| 現金及び現金同等物    | 1,602,552                          | 1,784,836                          |

(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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|-----|------------------|------------------|
| 1年内 | 3,106,350        | 2,771,384        |
| 1年超 | 10,166,481       | 8,910,935        |
| 合計  | 13,272,832       | 11,682,320       |

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、安定的かつ健全な財務運営を行う方針のもと、資産の取得及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。借入又は投資法人債の発行による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散等に留意します。

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金又は投資法人債の資金用途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得及び債務の返済等です。

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

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図る為に、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、金利変動リスク等をヘッジすることを目的としたデリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規定に基づき行います。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、本投資法人では、手元流動性を一定程度確保すること等により流動性リスクを管理しています。

預金は、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、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」及び「信託現金及び信託預金」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ものであることから、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 2021年2月1日 至 2021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 | 7,000,000  | 7,006,414  | 6,414  |
| (2) 投資法人債         | 2,000,000  | 2,006,000  | 6,000  |
| (3) 長期借入金         | 24,150,000 | 24,149,543 | △456   |
| 負債計               | 33,150,000 | 33,161,957 | 11,957 |
| (4) デリバティブ取引      | △14,581    | △14,581    | —      |



当期（自 2021年8月1日 至 2022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 | 9,250,000  | 9,249,951  | △48     |
| (2) 投資法人債         | 2,000,000  | 1,993,800  | △6,200  |
| (3) 長期借入金         | 21,900,000 | 21,895,362 | △4,637  |
| 負債計               | 33,150,000 | 33,139,114 | △10,885 |
| (4) デリバティブ取引      | △410       | △410       | —       |

(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（2021年7月31日）

（単位：千円）

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 投資法人債 | —         | —           | —           | —           | —           | 2,000,000 |
| 長期借入金 | 7,000,000 | 9,250,000   | 7,250,000   | 4,450,000   | 3,200,000   | —         |
| 合計    | 7,000,000 | 9,250,000   | 7,250,000   | 4,450,000   | 3,200,000   | 2,000,000 |

当期（2022年1月31日）

（単位：千円）

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 投資法人債 | —         | —           | —           | —           | —           | 2,000,000 |
| 長期借入金 | 9,250,000 | 7,250,000   | 5,550,000   | 3,200,000   | 5,900,000   | —         |
| 合計    | 9,250,000 | 7,250,000   | 5,550,000   | 3,200,000   | 5,900,000   | 2,000,000 |

[有価証券に関する注記]

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

## [デリバティブ取引に関する注記]

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期(2021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<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 21,400,000 | 21,400,000 | △14,581 | 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<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 1,000,000  | 1,000,000  | (注)     | —                         |
| 合計          |                       |         | 22,400,000 | 22,400,000 | △14,581 | —                         |

(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(2022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<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 27,300,000 | 19,300,000 | △410 | 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<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 1,000,000  | 1,000,000  | (注)  | —                         |
| 合計          |                       |         | 28,300,000 | 20,300,000 | △410 | —                         |

(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(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年1月31日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

|                | 前期<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|----------------|------------------|------------------|
| 繰延税金資産         |                  |                  |
| 未払事業税損金不算入額    | 13               | 12               |
| 繰延ヘッジ損益        | 5,805            | 10,603           |
| 繰延税金資産小計       | 5,819            | 10,615           |
| 評価性引当額         | △5,805           | △10,603          |
| 繰延税金資産合計       | 13               | 12               |
| 繰延税金負債         |                  |                  |
| 繰延ヘッジ損益        | △1,217           | △10,473          |
| 繰延税金資産(△負債)の純額 | △1,204           | △10,461          |

## 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<br>2021年7月31日 | 当期<br>2022年1月31日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 法定実効税率<br>(調整)    | 31.46            | 31.46            |
| 支払分配金の損金算入額       | △31.43           | △31.43           |
| その他               | 0.07             | △0.03            |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10             | 0.00             |

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年1月31日)

該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2021年2月1日至2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2021年8月1日至2022年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自2021年2月1日至2021年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2021年8月1日至2022年1月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1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（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計37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<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 |                                    |                                    |
| 期首残高     | 66,423,062                         | 66,877,828                         |
| 期中増減額    | 454,765                            | △352,254                           |
| 期末残高     | 66,877,828                         | 66,525,573                         |
| 期末時価     | 72,531,000                         | 73,485,000                         |

(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（755,067千円）によるものです。取得に関しては、「ニチイホーム西国分寺」の物件取得がありました。主な減少額は減価償却費（473,904千円）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（479,559千円）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]

当期（自 2021年8月1日 至 2022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。

## [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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

|            | 前期<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 105,995円                           | 105,681円                           |
| 1口当たり当期純利益 | 2,962円                             | 2,935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<br>自 2021年2月 1日<br>至 2021年7月31日 | 当期<br>自 2021年8月 1日<br>至 2022年1月31日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 921,201                            | 913,069                            |
| 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） | 921,201                            | 913,069                            |
| 期中平均投資口数（口）       | 311,001                            | 311,001                            |

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 資産の取得

本投資法人は、2022年1月17日付で以下の10物件の不動産を信託財産とする信託受益権（以下「第15期取得（予定）資産」といいます。）の取得に係る売買契約を締結し、2022年2月1日に「SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷」、「SOMPOケア そんぼの家 狭山」、「ロイヤル川口」、「ノアガーデン レジェンド」、「ノアガーデン エル・グレイス」及び「ノアガーデン カーサ・リッツ」を取得しました。「ノアガーデン シーズンベル」、「ハートランド川口明生苑」、「グランダ南浦和」及び「まどか南浦和」は2022年3月30日を取得予定日としています。

| 物件番号  | 物件名称               | 所在地    | 取得（予定）<br>価格（注）<br>（百万円） | 取得（予定）日    |
|-------|--------------------|--------|--------------------------|------------|
| 有老-34 | SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷 | 兵庫県神戸市 | 1,288                    | 2022年2月 1日 |
| 有老-35 | SOMPOケア そんぼの家 狭山   | 大阪府堺市  | 600                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-36 | ロイヤル川口             | 埼玉県川口市 | 1,260                    | 2022年2月 1日 |
| 有老-37 | ノアガーデン レジェンド       | 北海道札幌市 | 859                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-38 | ノアガーデン エル・グレイス     | 北海道札幌市 | 622                      | 2022年2月 1日 |
| 有老-39 | ノアガーデン シーズンベル      | 北海道札幌市 | 1,350                    | 2022年3月30日 |
| 有老-40 | ハートランド川口明生苑        | 埼玉県川口市 | 2,000                    | 2022年3月30日 |
| 有老-41 | グランダ南浦和            | 埼玉県川口市 | 1,022                    | 2022年3月30日 |
| 有老-42 | まどか南浦和             | 埼玉県川口市 | 822                      | 2022年3月30日 |
| サ高住-3 | ノアガーデン カーサ・リッツ     | 北海道札幌市 | 1,619                    | 2022年2月 1日 |
| 合計    | —                  | —      | 11,442                   | —          |

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

## 2. 新投資口の発行

本投資法人は、2022年1月17日付及び2022年1月25日付の役員会決議に基づき、第15期取得（予定）資産の取得資金の一部に充当するため、公募による新投資口46,190口の発行及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口2,309口の発行を行いました。公募による新投資口については2022年2月1日、第三者割当による新投資口については2022年3月1日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計5,843百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は38,323百万円、発行済投資口の総口数は359,500口となりました。

## 公募による新投資口発行（一般募集）

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 発行新投資口数       | : 46,190口        |
| 発行価格（募集価格）    | : 1口当たり金124,764円 |
| 発行価格（募集価格）の総額 | : 5,762,849,160円 |
| 払込金額（発行価額）    | : 1口当たり金120,477円 |
| 払込金額（発行価額）の総額 | : 5,564,832,630円 |
| 払込期日          | : 2022年2月1日（火）   |

## 第三者割当による新投資口発行

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 発行新投資口数       | : 2,309口         |
| 払込金額（発行価額）    | : 1口当たり金120,477円 |
| 払込金額（発行価額）の総額 | : 278,181,393円   |
| 払込期日          | : 2022年3月1日（火）   |
| 割当先           | : SMB C日興証券株式会社  |

## 3. 資金の借入れ

本投資法人は、第15期取得（予定）資産の取得資金及び取得に係る諸経費の一部に充当するため、借入れについて、2022年1月17日付で決定しました。かかる決定に基づき行われる借入れの概要は以下のとおりです。

| 区分 | 借入先                                       | 借入金額 | 利率<br>(注4)  | 借入<br>実行日      | 借入方法  | 返済期日           | 返済<br>方法       | 担保<br>保証   |
|----|---|------|---|----------------|---|----------------|----------------|------------|
| 短期 | 株式会社<br>三井住友銀行                            | 20億円 | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.25%                 | 2022年<br>3月30日 | 左記借入先<br>を貸付人と<br>する2022年<br>3月28日付<br>の個別ター<br>ムローン貸<br>付契約に基<br>づく借入れ | 2023年<br>3月30日 | 期限<br>一括<br>返済 | 無担保<br>無保証 |
| 長期 | 株式会社三井住友<br>銀行をアレンジャ<br>ーとする協調融資<br>団（注2） | 7億円  | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.35%<br>(注5)<br>(注6) | 2022年<br>3月30日 | 左記借入先<br>を貸付人と<br>する2022年<br>3月28日付<br>の個別ター<br>ムローン貸<br>付契約に基<br>づく借入れ | 2026年<br>1月31日 |                |            |
|    | 株式会社三井住友<br>銀行をアレンジャ<br>ーとする協調融資<br>団（注3） | 28億円 | 基準金利<br>(全銀協3ヶ月<br>日本円 TIBOR)<br>+0.55%<br>(注5)<br>(注6) |                |   | 2028年<br>1月31日 |                |            |

(注1) 本借入れは、上記借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社により組成されます。

(注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、信金中央金庫、株式会社福岡銀行、第一生命保険株式会社、株式会社七十七銀行、株式会社群馬銀行及び株式会社横浜銀行により組成されます。

(注4) 利払期日は、初回を2022年4月30日とし、以降毎年1月、4月、7月、10月の各末日及び元本返済日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）をご参照ください。

(注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利率を実質的に固定するために金利スワップ契約を締結する予定です。当該金利スワップ契約の詳細については、利率が決定した時点で改めてお知らせします。

## (10) 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<br>(口) |         | 出資総額<br>(百万円) |        | 出資総額 (純額)<br>(百万円) (注1) |        | 備考    |
|-------------|-----------------|-------------------|---------|---------------|--------|-------------------------|--------|-------|
|             |                 | 増減                | 残高      | 増減            | 残高     | 増減                      | 残高     |       |
| 2017年2月1日   | 公募増資            | 69,150            | 189,650 | 6,749         | 19,463 | 6,749                   | 19,463 | (注2)  |
| 2017年3月1日   | 第三者割当増資         | 3,457             | 193,107 | 337           | 19,800 | 337                     | 19,800 | (注3)  |
| 2019年2月1日   | 公募増資            | 112,280           | 305,387 | 12,076        | 31,876 | 12,076                  | 31,876 | (注4)  |
| 2019年2月27日  | 第三者割当増資         | 5,614             | 311,001 | 603           | 32,480 | 603                     | 32,480 | (注5)  |
| 2019年4月19日  | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △62                     | 32,417 | (注6)  |
| 2019年10月18日 | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △87                     | 32,330 | (注7)  |
| 2020年4月21日  | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △88                     | 32,242 | (注8)  |
| 2020年10月21日 | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △89                     | 32,152 | (注9)  |
| 2021年4月21日  | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △93                     | 32,058 | (注10) |
| 2021年10月21日 | 利益を超える<br>金銭の分配 | —                 | 311,001 | —             | 32,480 | △94                     | 31,964 | (注11) |

(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101,244円（発行価額97,609円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格97,609円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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。



## 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<br>(2022年1月31日)    |                       |      |
|-----------|----------------|---------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|------|
|           |                |                     |           | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1) | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) |      |
| 不動産信託受益権  | 高齢者向け<br>施設・住宅 | 有料老人ホーム             | 三大都市圏（注3） | 41,800                | 60.8                  |      |
|           |                |                     | 中核都市圏（注4） | 5,011                 | 7.3                   |      |
|           |                |                     | その他（注5）   | 1,688                 | 2.5                   |      |
|           |                | サービス付き<br>高齢者向け住宅   | 三大都市圏（注3） | 3,027                 | 4.4                   |      |
|           |                |                     | 中核都市圏（注4） | -                     | -                     |      |
|           |                |                     | その他（注5）   | -                     | -                     |      |
|           |                | 認知症高齢者グループホーム       |           |                       | -                     | -    |
|           |                | その他高齢者向け施設・住宅       |           |                       | -                     | -    |
|           |                | 小計                  |           |                       | 51,528                | 74.9 |
|           | 医療関連施設等        |                     |           | 三大都市圏（注3）             | -                     | -    |
|           |                |                     |           | 中核都市圏（注4）             | 2,085                 | 3.0  |
|           |                |                     |           | その他（注5）               | -                     | -    |
|           |                | 小計                  |           |                       | 2,085                 | 3.0  |
|           | 複合施設           | 有料老人ホーム・<br>医療関連施設等 | 三大都市圏（注3） | 12,906                | 18.8                  |      |
|           |                |                     | 中核都市圏（注4） | -                     | -                     |      |
| その他（注5）   |                |                     | -         | -                     |                       |      |
| 小計        |                |                     | 12,906    | 18.8                  |                       |      |
| その他       |                |                     | -         | -                     |                       |      |
| 合計        |                |                     | 66,520    | 96.7                  |                       |      |
| 預金・その他の資産 |                |                     | 2,257     | 3.3                   |                       |      |
| 資産総額      |                |                     | 68,778    | 100.0                 |                       |      |

|       |        |      |
|-------|--------|------|
| 負債総額  | 35,911 | 52.2 |
| 純資産総額 | 32,867 | 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2022年1月31日現在において保有する不動産に係る信託受益権(以下「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

## (i) 取得価格等及び投資比率

本投資法人が2022年1月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

| 特定資産の種類      | 地域         | 不動産等の名称                      | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) | 貸借対照表計上額<br>(百万円)<br>(注3) | 期末算定価格<br>(百万円)<br>(注4) |
|--------------|------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| 不動産信託<br>受益権 | 首都圏        | ボンセジュール千歳船橋                  | 824                   | 1.2                 | 810                       | 974                     |
|              |            | ボンセジュール日野                    | 724                   | 1.1                 | 709                       | 818                     |
|              |            | ボンセジュール武蔵新城                  | 582                   | 0.9                 | 571                       | 643                     |
|              |            | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール秦野渋沢 | 728                   | 1.1                 | 694                       | 850                     |
|              |            | アズハイム光が丘                     | 1,385                 | 2.1                 | 1,413                     | 1,520                   |
|              |            | アズハイム文京白山                    | 1,430                 | 2.1                 | 1,406                     | 1,680                   |
|              |            | SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路           | 3,580                 | 5.3                 | 3,382                     | 3,940                   |
|              |            | SOMPOケア ラヴィーレあざみ野            | 3,050                 | 4.5                 | 2,982                     | 3,300                   |
|              |            | グッドタイムホーム不動前                 | 1,740                 | 2.6                 | 1,849                     | 1,990                   |
|              |            | ボンセジュール四つ木                   | 824                   | 1.2                 | 816                       | 886                     |
|              |            | グランダ鶴間・大和                    | 1,000                 | 1.5                 | 1,036                     | 1,060                   |
|              |            | スマイリングホームメディス足立              | 2,253                 | 3.4                 | 2,304                     | 2,500                   |
|              |            | はなことば南                       | 1,071                 | 1.6                 | 1,083                     | 1,240                   |
|              |            | はなことば三浦                      | 615                   | 0.9                 | 658                       | 668                     |
|              |            | SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎             | 1,710                 | 2.6                 | 1,714                     | 1,810                   |
|              |            | はなことば新横浜                     | 2,071                 | 3.1                 | 2,113                     | 2,330                   |
|              |            | はなことば新横浜2号館                  | 375                   | 0.6                 | 397                       | 383                     |
|              |            | はなことば小田原                     | 880                   | 1.3                 | 899                       | 947                     |
|              |            | サニーライフ北品川                    | 1,825                 | 2.7                 | 1,854                     | 2,040                   |
|              |            | サニーライフ鎌倉                     | 1,418                 | 2.1                 | 1,482                     | 1,580                   |
|              | ニチイホーム西国分寺 | 720                          | 1.1                   | 752                 | 761                       |                         |
|              | 小計         |                              | 28,805                | 43.0                | 28,936                    | 31,920                  |
|              | 近畿圏        | アクアマリン西宮浜                    | 1,950                 | 2.9                 | 1,909                     | 2,100                   |
|              |            | SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前          | 1,930                 | 2.9                 | 1,859                     | 2,210                   |
|              |            | SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢          | 1,200                 | 1.8                 | 1,168                     | 1,360                   |
|              |            | メディカルホームボンセジュール<br>伊丹        | 514                   | 0.8                 | 496                       | 557                     |
|              |            | 神戸学園都市ビル<br>(はびね神戸学園都市)      | 4,320                 | 6.4                 | 4,174                     | 4,540                   |
|              |            | グリーンライフ守口                    | 4,150                 | 6.2                 | 4,139                     | 4,500                   |
|              |            | はびね神戸魚崎式番館                   | 930                   | 1.4                 | 918                       | 995                     |
|              |            | シップ千里ビルディング                  | 12,920                | 19.3                | 12,906                    | 14,200                  |
| 小計           |            | 27,914                       | 41.6                  | 27,573              | 30,462                    |                         |

| 特定資産の種類      | 地域       | 不動産等の名称                    | 取得価格<br>(百万円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) | 貸借対照表計上額<br>(百万円)<br>(注3) | 期末算定価格<br>(百万円)<br>(注4) |
|--------------|----------|----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| 不動産信託<br>受益権 | 中部圏      | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール小牧 | 1,270                 | 1.9                 | 1,225                     | 1,450                   |
|              |          | 小計                         | 1,270                 | 1.9                 | 1,225                     | 1,450                   |
|              | 中核都市圏    | さわやか立花館                    | 1,520                 | 2.3                 | 1,346                     | 1,550                   |
|              |          | さわやか和布刈館                   | 1,380                 | 2.1                 | 1,241                     | 1,430                   |
|              |          | 愛広苑老番館ビル                   | 770                   | 1.1                 | 767                       | 860                     |
|              |          | ベルジ箕輪                      | 1,620                 | 2.4                 | 1,656                     | 1,700                   |
|              |          | 新潟リハビリテーション病院              | 2,060                 | 3.1                 | 2,085                     | 2,300                   |
|              |          | 小計                         | 7,350                 | 11.0                | 7,096                     | 7,840                   |
|              | その他      | さわやか田川館                    | 390                   | 0.6                 | 364                       | 383                     |
|              |          | ベルジ武尊                      | 1,328                 | 2.0                 | 1,324                     | 1,430                   |
|              |          | 小計                         | 1,718                 | 2.6                 | 1,688                     | 1,813                   |
|              | 合計(37物件) |                            |                       | 67,057              | 100.0                     | 66,520                  |

(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、2022年1月31日現在における減価償却後の帳簿価格を記載しています。

(注4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2022年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

## (ii) 建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料及び敷金・保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が2022年1月31日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は4,235百万円(注)となります。

(注) 2022年1月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みません。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

| 物件番号  | 物件名称                         | 構造/階数<br>(注1)     | 建築時期<br>(注2)    | 賃貸可能面積 (㎡)<br>(注3) | 賃貸面積 (㎡)<br>(注4) | テナント数 (件)<br>(注5) | 稼働率 (%)<br>(注6) |
|-------|------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 有老-1  | アクアマリン西宮浜                    | RC/5F             | 2007年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>ボンセジュール秦野渋沢 | RC/5F             | 1991年<br>7月17日  | 3,435.79           | 3,435.79         | 1                 | 100.0           |
| 有老-6  | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール小牧   | SRC・RC・<br>S/10F  | 1991年<br>3月13日  | 8,858.49           | 8,858.49         | 1                 | 100.0           |
| 有老-7  | アズハイム光が丘                     | RC/3F             | 2006年<br>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<br>2月27日  | 2,507.25           | 2,507.25         | 2                 | 100.0           |
| 有老-9  | SOMPOケア<br>ラヴィーレ町田小野路        | RC/B1・6F          | 2007年<br>10月29日 | 7,720.17           | 7,720.17         | 1                 | 100.0           |
| 有老-10 | SOMPOケア<br>ラヴィーレあざみ野         | RC/B1・5F          | 2004年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>3月28日  | 1,962.89           | 1,962.89         | 1                 | 100.0           |
| 有老-16 | メディカルホーム<br>ボンセジュール伊丹        | SRC/11F<br>(専有部分) | 1989年<br>3月3日   | 2,129.87           | 2,129.87         | 1                 | 100.0           |
| 有老-17 | 神戸学園都市ビル<br>(はびね神戸学園都市)      | RC/B1・9F          | 2009年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>メディス足立          | RC/4F             | 2005年<br>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<br>2月4日   | 4,311.20           | 4,311.20         | 4                 | 100.0           |

| 物件番号        | 物件名称                   | 構造/<br>階数<br>(注1)      | 建築時期<br>(注2)                        | 賃貸可能<br>面積 (㎡)<br>(注3) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注4) | テナント<br>数 (件)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |
|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 有老-23       | はなことば南                 | RC/7F                  | 2010年<br>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<br>6月27日                      | 1,959.64               | 1,959.64            | 1                     | 100.0              |
| 有老-25       | SOMPOケア<br>ラヴィール浜川崎    | RC/4F<br>(専有部<br>分)    | 2007年<br>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<br>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<br>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<br>9月16日                      | 2,203.42               | 2,203.42            | 1                     | 100.0              |
| 有老-29       | ベルジ箕輪                  | ①S/5F<br>②S・<br>RC/8F  | ①2003年<br>11月20日<br>②1974年<br>2月28日 | 11,098.17              | 11,098.17           | 1                     | 100.0              |
| 有老-30       | ベルジ武尊                  | ①S・<br>SRC/5F<br>②S/2F | ①1982年<br>9月29日<br>②1989年<br>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<br>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<br>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<br>9月29日                      | 1,559.99               | 1,559.99            | 1                     | 100.0              |
| サ高住-1       | SOMPOケア そんぼの家S<br>淡路駅前 | RC/12F                 | 2009年<br>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<br>神戸上沢 | S/9F                   | 2009年<br>6月11日                      | 4,058.35               | 4,058.35            | 1                     | 100.0              |
| 医療-1        | 新潟リハビリテーション病院          | ①RC/3F<br>②S/5F        | ①1990年<br>4月20日<br>②2001年<br>2月28日  | 13,476.55              | 13,476.55           | 1                     | 100.0              |
| 有老・<br>医療-1 | シップ千里ビルディング            | RC/B1・<br>11F          | 2008年<br>9月5日                       | 24,813.85              | 24,813.85           | 1                     | 100.0              |
| 合計          |                        | —                      | —                                   | 187,918.74             | 187,918.74          | 47                    | 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クス足立」については、介護付有料老人ホームの区画)については、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、2022年1月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (iii) 高齢者向け施設・住宅の概要

| 物件番号  | 物件名称                             | 施設の類型      | オペレーター           | 居室数(室)<br>(注1) | 定員(人)<br>(注1) | 入居者数(人)<br>(注1) | 入居率(%)<br>(注2) | 重要事項説明書作成日<br>(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          | 2021年6月7日          |
| 有老-2  | ボンセジュール千歳船橋                      | 介護付有料老人ホーム | 株式会社ベネッセスタイルケア   | 42             | 47            | 41              | 87.2           | 2021年12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            | 54              | 93.1           | 2021年10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            | 44              | 89.8           | 2021年5月1日          |
| 有老-5  | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール秦野<br>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           | 97              | 96.0           | 2021年5月1日          |
| 有老-6  | メディカル・リハビリホーム<br>ボンセジュール小牧       | 住宅型有料老人ホーム | 株式会社ベネッセスタイルケア   | 124            | 165           | 131             | 79.4           | 2021年5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            | 82              | 92.1           | 2021年7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            | 43              | 82.7           | 2021年7月1日          |
| 有老-9  | SOMPOケア ラヴィー<br>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           | 114             | 67.5           | 2021年10月1日         |
| 有老-10 | SOMPOケア ラヴィー<br>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           | 144             | 99.3           | 2021年10月1日         |
| 有老-11 | さわやか立花館                          | 介護付有料老人ホーム | 株式会社さわやか倶楽部      | 104            | 104           | 104             | 100.0          | 2021年7月16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            | 80              | 84.2           | 2021年11月1日         |
| 有老-13 | さわやか田川館                          | 介護付有料老人ホーム | 株式会社さわやか倶楽部      | 60             | 60            | 60              | 100.0          | 2021年7月31日         |
| 有老-14 | グッドタイムホーム<br>不動前                 | 介護付有料老人ホーム | 株式会社JAPANライフデザイン | 61             | 67            | 58              | 86.6           | 2021年10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            | 56              | 86.2           | 2021年5月1日          |
| 有老-16 | メディカルホーム<br>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           | 2021年10月1日         |
| 有老-17 | 神戸学園都市ビル<br>(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           | 135             | 97.8           | 2021年10月1日         |

| 物件番号    | 物件名称                | 施設の類型         | オペレーター          | 居室数(室)<br>(注1) | 定員(人)<br>(注1) | 入居者数(人)<br>(注1) | 入居率(%)<br>(注2) | 重要事項説明書作成日<br>(注3) |
|---------|---------------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------|
| 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          | 2021年4月1日          |
| 有老-19   | はびね神戸魚崎式番館          | 介護付有料老人ホーム    | グリーンライフ株式会社     | 47             | 47            | 47              | 100.0          | 2021年6月7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            | 67              | 74.4           | 2021年12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            | 75              | 91.5           | 2021年6月7日          |
| 有老-22   | 愛広苑老番館ビル            | 介護付有料老人ホーム    | 医療法人愛広会         | 90             | 90            | 82              | 91.1           | 2021年11月1日         |
| 有老-23   | はなことば南              | 介護付有料老人ホーム    | プラウドライフ株式会社     | 51             | 51            | 46              | 90.2           | 2021年11月1日         |
| 有老-24   | はなことば三浦             | 介護付有料老人ホーム    | プラウドライフ株式会社     | 53             | 54            | 52              | 96.3           | 2021年11月1日         |
| 有老-25   | SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎    | 介護付有料老人ホーム    | SOMPOケア株式会社     | 58             | 58            | 52              | 89.7           | 2021年10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           | 118             | 86.8           | 2021年7月1日          |
| 有老-27   | はなことば新横浜2号館         | 介護付有料老人ホーム    | プラウドライフ株式会社     | 29             | 30            | 29              | 96.7           | 2021年9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            | 63              | 96.9           | 2021年9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           | 193             | 93.7           | 2021年9月1日          |
| 有老-30   | ベルジ武尊               | 介護付有料老人ホーム    | ベルジ株式会社         | 121            | 174           | 174             | 100.0          | 2021年7月1日          |
| 有老-31   | サニーライフ 北品川          | 介護付有料老人ホーム    | 株式会社川島コーポレーション  | 66             | 66            | 59              | 89.4           | 2021年10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           | 123             | 96.1           | 2021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            | 45              | 97.8           | 2021年10月1日         |
| サ高住-1   | SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前 | サービス付き高齢者向け住宅 | SOMPOケア株式会社     | 137            | 137           | 119             | 86.9           | 2021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            | 68              | 80.0           | 2021年7月1日          |
| 有老・医療-1 | シップ千里ビルディング(注4)     | 病院、介護付有料老人ホーム | グリーンライフ株式会社     | 181            | 200           | 200             | 100.0          | 2021年6月1日          |
| 合計      |                     | -             | -               | 3,245          | 3,502         | 3,197           | 91.3           | -                  |

(注1) 「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値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<br>(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、<br>内科、神経内科、歯科・歯科口腔外<br>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<br>(入院料) | 2階 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1<br>3階 (60床) 一般病棟入院基本料 (急性一般入院料7)<br>地域包括ケア入院医療管理料1<br>4階 (60床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1 |       |                             |
| 外部評価          | 日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC1424-3) 3rdG:Ver. 1.1<br>付加機能 リハビリテーション機能 (認定番号 JC1424-R2) Ver. 3.0             |       |                             |

|               |  |       |                      |
|---------------|--|-------|----------------------|
| 物件番号          | 有老・医療-1  |       |                      |
| 物件名称          | シップ千里ビルディング (千里中央病院) (注)   |       |                      |
| オペレーター        | 医療法人協和会  | 開設年月  | 2008年10月             |
| 施設の類型         | 病院   | 許可病床数 | 400床 (一般病床400床)      |
| 診療科目          | リハビリテーション科、整形外科、<br>脳神経外科、外科、内科、神経内科   | 施設認定  | 日本リハビリテーション医学会認定研修施設 |
| 施設基準<br>(入院料) | 西6階 (25床) 緩和ケア病棟入院料2<br>西5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>西4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>西3階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>西2階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1<br>東6階 (25床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>東5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>東4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料<br>東3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(2021年8月1日~2022年1月31日) |           |           |           |       |           |           |        |             |         |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|--------|-------------|---------|
|                                      | 不動産賃貸事業収益                |           | 不動産賃貸事業費用 |           |       |           |           |        | NOI<br>(注3) |         |
|                                      | 賃料<br>収入                 | その他<br>収入 | 公租<br>公課  | 外注<br>委託費 | 修繕費   | 損害<br>保険料 | 減価<br>償却費 | その他    |             |         |
| アクアマリン<br>西宮浜                        |                          |           | 25,567    | 4,271     | 2,100 | 1,875     | 236       | 16,684 | 400         | 58,459  |
| ボンセジュール<br>千歳船橋                      |                          |           | 5,582     | 1,794     | 225   | -         | 112       | 3,048  | 401         | 21,400  |
| ボンセジュール<br>日野                        |                          |           | 5,070     | 1,240     | 214   | -         | 85        | 3,130  | 400         | 19,480  |
| ボンセジュール<br>武蔵新城                      |                          |           | 4,102     | 1,011     | 167   | -         | 75        | 2,447  | 400         | 16,161  |
| メディカル・リハ<br>ビリホーム<br>ボンセジュール<br>秦野渋沢 |                          |           | 8,402     | 1,816     | 213   | -         | 154       | 5,817  | 400         | 21,106  |
| メディカル・リハ<br>ビリホーム<br>ボンセジュール<br>小牧   |                          |           | 14,138    | 4,554     | 201   | -         | 355       | 8,627  | 400         | 39,571  |
| アズハイム光が丘                             |                          |           | 16,122    | 3,824     | 381   | 42        | 212       | 11,260 | 400         | 40,888  |
| アズハイム<br>文京白山                        |                          |           | 12,168    | 2,575     | 381   | -         | 129       | 8,680  | 400         | 38,700  |
| SOMPOケア ラヴィ<br>ーレ町田小野路               |                          |           | 46,925    | 5,950     | 780   | 783       | 392       | 38,618 | 400         | 96,693  |
| SOMPOケア ラヴィ<br>ーレあざみ野                |                          |           | 37,856    | 4,703     | 780   | 5,033     | 285       | 26,654 | 400         | 73,997  |
| さわやか立花館                              |                          |           | 26,582    | 2,665     | 1,200 | -         | 370       | 21,945 | 400         | 47,220  |
| さわやか和布刈館                             |                          |           | 26,329    | 2,958     | 1,200 | -         | 273       | 21,498 | 400         | 43,402  |
| さわやか田川館                              |                          |           | 8,485     | 1,106     | 1,200 | -         | 119       | 5,659  | 400         | 12,858  |
| グッドタイムホーム<br>不動前                     |                          |           | 15,369    | 3,051     | 600   | 519       | 182       | 10,616 | 400         | 46,247  |
| ボンセジュール<br>四つ木                       |                          |           | 4,924     | 940       | 223   | -         | 73        | 3,286  | 400         | 20,755  |
| メディカルホーム<br>ボンセジュール<br>伊丹            |                          |           | 6,519     | 1,376     | 371   | -         | 111       | 4,260  | 400         | 13,962  |
| 神戸学園都市ビル<br>(はびね神戸学園<br>都市)          |                          |           | 52,912    | 9,564     | 900   | 919       | 579       | 40,549 | 400         | 114,037 |
| グリーンライフ<br>守口                        |                          |           | 38,816    | 6,919     | 1,363 | 4,169     | 379       | 25,583 | 400         | 106,767 |
| はびね神戸魚崎<br>式番館                       |                          |           | 9,595     | 1,395     | 1,200 | 39        | 90        | 6,470  | 400         | 24,375  |
| グランダ鶴間・大<br>和                        |                          |           | 7,262     | 1,934     | 618   | -         | 152       | 4,158  | 400         | 27,052  |
| スマイリングホーム<br>メディス足立                  |                          |           | 17,556    | 3,279     | 540   | 1,746     | 177       | 11,413 | 400         | 59,064  |

非開示  
(注2)

(単位:千円)

| 不動産等の名称                 | 当期(2021年8月1日~2022年1月31日) |           |        |           |           |        |           |           |         |             |           |
|-------------------------|--------------------------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|---------|-------------|-----------|
|                         | 不動産賃貸事業収益                |           |        | 不動産賃貸事業費用 |           |        |           |           |         | NOI<br>(注3) |           |
|                         | 賃料<br>収入                 | その他<br>収入 |        | 公租<br>公課  | 外注<br>委託費 | 修繕費    | 損害<br>保険料 | 減価<br>償却費 | その他     |             |           |
| 愛広苑壱番館ビル                |                          |           |        | 8,477     | 2,554     | 780    | -         | 112       | 4,630   | 400         | 22,814    |
| はなことば南                  |                          |           |        | 9,959     | 1,535     | 600    | 2,230     | 79        | 5,114   | 400         | 25,754    |
| はなことば三浦                 |                          |           |        | 9,853     | 1,548     | 600    | 1,086     | 88        | 6,129   | 400         | 16,676    |
| SOMPOケア ラヴィ<br>ーレ浜川崎    |                          |           |        | 18,845    | 3,433     | 2,770  | 350       | 206       | 11,684  | 400         | 45,190    |
| はなことば新横浜                |                          |           |        | 18,005    | 4,383     | 900    | 3,529     | 249       | 8,543   | 400         | 52,450    |
| はなことば新横浜<br>2号館         |                          |           |        | 5,939     | 2,499     | 600    | 286       | 92        | 2,061   | 400         | 10,934    |
| はなことば小田原                |                          |           |        | 9,157     | 1,364     | 600    | 984       | 99        | 5,709   | 400         | 24,151    |
| ベルジ箕輪                   |                          |           |        | 25,991    | 5,190     | 1,020  | -         | 508       | 18,871  | 400         | 56,788    |
| ベルジ武尊                   |                          |           |        | 26,692    | 2,174     | 1,020  | 2,270     | 249       | 20,578  | 400         | 43,992    |
| サニーライフ<br>北品川           |                          |           |        | 10,180    | 2,793     | 600    | -         | 119       | 6,265   | 401         | 45,585    |
| サニーライフ<br>鎌倉            |                          |           |        | 12,825    | 2,796     | 720    | 80        | 179       | 8,650   | 400         | 38,746    |
| ニチイホーム<br>西国分寺          |                          |           |        | 2,782     | -         | 660    | 90        | 92        | 1,540   | 400         | 19,897    |
| SOMPOケア そんぼ<br>の家S 淡路駅前 |                          |           |        | 27,244    | 4,909     | 510    | 128       | 298       | 20,998  | 400         | 58,215    |
| SOMPOケア そんぼ<br>の家S 神戸上沢 |                          |           |        | 17,209    | 2,900     | 510    | 499       | 183       | 12,715  | 400         | 35,800    |
| 新潟リハビリテー<br>ション病院       |                          |           |        | 27,563    | 9,668     | 1,030  | -         | 387       | 15,977  | 500         | 78,294    |
| シップ千里ビルデ<br>ィング         |                          |           |        | 80,259    | 27,500    | 1,500  | -         | 1,183     | 49,675  | 400         | 341,218   |
| 合計                      | 2,080,436                | 2,069,514 | 10,921 | 701,277   | 142,184   | 29,283 | 26,664    | 8,683     | 479,559 | 14,903      | 1,858,718 |

(注1) 記載の数値は全て千円未満を切捨てています。

(注2) 各物件の「不動産賃貸事業収益」、「賃料収入」及び「その他収入」につきましては、テナントから開示することについて承諾を得られていないため非開示としています。合計は、賃貸借契約に基づき当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

(注3) 「NOI」=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

## (vi) 鑑定評価書の概要

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

本投資法人が2022年1月31日を価格時点として取得している各信託不動産に関する鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人との間には、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<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要(注1) |                  |             |                    |                    |                        | 鑑定NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|-------|--------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
|       |                                      |                            |                | 直接還元法        |                  | DCF法        |                    |                    | 鑑定NOI<br>(百万円)<br>(注3) |                             |
|       |                                      |                            |                | 価格<br>(百万円)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%)<br>(注2) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                        |                             |
| 有老-1  | アクアマリン<br>西宮浜                        | 株式会社<br>立地評価<br>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<br>千歳船橋                      | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 974            | 994          | 4.4              | 966         | 4.5                | 4.6                | 48                     | 5.9                         |
| 有老-3  | ボンセジュール<br>日野                        | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 818            | 832          | 4.8              | 812         | 4.9                | 5.0                | 43                     | 6.0                         |
| 有老-4  | ボンセジュール<br>武蔵新城                      | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 643            | 653          | 5.1              | 638         | 5.2                | 5.3                | 39                     | 6.8                         |
| 有老-5  | メディカル・リ<br>ハビリホームボ<br>ンセジュール秦<br>野渋沢 | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 850            | 864          | 5.0              | 844         | 5.1                | 5.2                | 47                     | 6.4                         |
| 有老-6  | メディカル・リ<br>ハビリホームボ<br>ンセジュール小<br>牧   | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 1,450          | 1,460        | 5.5              | 1,440       | 5.6                | 5.7                | 92                     | 7.3                         |
| 有老-7  | アズハイム光が丘                             | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,520          | 1,530        | 4.7              | 1,500       | 4.5                | 4.9                | 76                     | 5.5                         |
| 有老-8  | アズハイム文京<br>白山                        | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,680          | 1,700        | 4.3              | 1,660       | 4.1                | 4.5                | 74                     | 5.1                         |
| 有老-9  | SOMPOケア ラヴ<br>イーレ町田小野<br>路           | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 3,940          | 3,990        | 4.7              | 3,890       | 4.5                | 4.9                | 193                    | 5.3                         |
| 有老-10 | SOMPOケア ラヴ<br>イーレあざみ野                | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 3,300          | 3,350        | 4.5              | 3,250       | 4.3                | 4.7                | 156                    | 5.1                         |
| 有老-11 | さわやか立花館                              | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,550          | 1,560        | 5.5              | 1,530       | 5.3                | 5.7                | 93                     | 6.1                         |

| 物件<br>番号  | 物件名称                    | 鑑定評価<br>機関                 | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要(注1) |                  |             |                    |                    |                            | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|-----------|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
|           |                         |                            |                    | 直接還元法        |                  | DCF法        |                    |                    | 鑑定<br>NOI<br>(百万円)<br>(注3) |                                 |
|           |                         |                            |                    | 価格<br>(百万円)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%)<br>(注2) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                            |                                 |
| 有老<br>-12 | さわやか和布刈館                | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,430              | 1,440        | 5.6              | 1,410       | 5.4                | 5.8                | 85                         | 6.2                             |
| 有老<br>-13 | さわやか田川館                 | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 383                | 386          | 5.7              | 380         | 5.5                | 5.9                | 25                         | 6.4                             |
| 有老<br>-14 | グッドタイムホ<br>ーム不動前        | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,990              | 2,020        | 4.3              | 1,960       | 4.1                | 4.5                | 91                         | 5.2                             |
| 有老<br>-15 | ボンセジュール<br>四つ木          | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 886                | 902          | 4.7              | 879         | 4.8                | 4.9                | 48                         | 5.8                             |
| 有老<br>-16 | メディカルホー<br>ムボンセジュール伊丹   | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 557                | 566          | 5.1              | 553         | 5.2                | 5.3                | 36                         | 7.1                             |
| 有老<br>-17 | 神戸学園都市ビル                | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社        | 4,540              | 4,600        | 4.6              | 4,520       | 4.4                | 4.8                | 227                        | 5.2                             |
| 有老<br>-18 | グリーンライフ<br>守口           | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社        | 4,500              | 4,560        | 4.5              | 4,470       | 4.3                | 4.7                | 220                        | 5.3                             |
| 有老<br>-19 | はびね神戸魚崎<br>式番館          | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社        | 995                | 1,010        | 4.6              | 988         | 4.4                | 4.8                | 48                         | 5.2                             |
| 有老<br>-20 | グランダ鶴間・<br>大和           | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 1,060              | 1,070        | 4.7              | 1,050       | 4.8                | 4.9                | 53                         | 5.3                             |
| 有老<br>-21 | スマイリングホ<br>ームメディス足<br>立 | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 2,500              | 2,530        | 4.6              | 2,480       | 4.7                | 4.8                | 120                        | 5.3                             |
| 有老<br>-22 | 愛広苑老番館ビル                | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 860                | 864          | 5.2              | 858         | 5.3                | 5.4                | 45                         | 5.8                             |
| 有老<br>-23 | はなことば南                  | 一般財団<br>法人<br>日本不動<br>産研究所 | 1,240              | 1,250        | 4.4              | 1,220       | 4.2                | 4.6                | 56                         | 5.2                             |
| 有老<br>-24 | はなことば三浦                 | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所        | 668                | 676          | 4.8              | 664         | 4.9                | 5.0                | 35                         | 5.6                             |
| 有老<br>-25 | SOMP0ケア ラヴ<br>イーレ浜川崎    | JLL森井<br>鑑定株式<br>会社        | 1,810              | 1,840        | 4.6              | 1,780       | 4.4                | 4.8                | 89                         | 5.2                             |

| 物件<br>番号        | 物件名称                        | 鑑定評価<br>機関             | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要(注1) |                  |             |                    |                    |                            | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%)<br>(注4) |
|-----------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|--------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|
|                 |                             |                        |                    | 直接還元法        |                  | DCF法        |                    |                    | 鑑定<br>NOI<br>(百万円)<br>(注3) |                                 |
|                 |                             |                        |                    | 価格<br>(百万円)  | 還元<br>利回り<br>(%) | 価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%)<br>(注2) | 最終還元<br>利回り<br>(%) |                            |                                 |
| 有老<br>-26       | はなことば新横浜                    | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 2,330              | 2,360        | 4.3              | 2,300       | 4.1                | 4.5                | 109                        | 5.2                             |
| 有老<br>-27       | はなことば新横<br>浜2号館             | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 383                | 385          | 5.0              | 380         | 4.8                | 5.2                | 21                         | 5.8                             |
| 有老<br>-28       | はなことば小田原                    | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所    | 947                | 961          | 4.9              | 941         | 4.8~5.0            | 5.1                | 49                         | 5.6                             |
| 有老<br>-29       | ベルジ箕輪                       | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社    | 1,700              | 1,710        | 5.0              | 1,690       | 4.8                | 5.2                | 109                        | 6.7                             |
| 有老<br>-30       | ベルジ武尊                       | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社    | 1,430              | 1,440        | 5.4              | 1,420       | 5.2                | 5.6                | 91                         | 6.9                             |
| 有老<br>-31       | サニーライフ北<br>品川               | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社    | 2,040              | 2,070        | 4.3              | 2,020       | 4.1                | 4.5                | 90                         | 4.9                             |
| 有老<br>-32       | サニーライフ鎌倉                    | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所    | 1,580              | 1,600        | 4.5              | 1,570       | 4.6                | 4.7                | 76                         | 5.3                             |
| 有老<br>-33       | ニチイホーム西<br>国分寺              | 大和不動<br>産鑑定株<br>式会社    | 761                | 772          | 4.3              | 756         | 4.1                | 4.5                | 36                         | 5.0                             |
| サ高<br>住-1       | SOMPOケア そん<br>ぼの家S 淡路駅<br>前 | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 2,210              | 2,230        | 5.1              | 2,180       | 4.9                | 5.3                | 116                        | 6.0                             |
| サ高<br>住-2       | SOMPOケア そん<br>ぼの家S 神戸上<br>沢 | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 1,360              | 1,370        | 5.1              | 1,340       | 4.9                | 5.3                | 72                         | 6.0                             |
| 医療<br>-1        | 新潟リハビリテ<br>ーション病院           | 一般財団法人<br>日本不動産<br>研究所 | 2,300              | 2,310        | 6.5              | 2,290       | 6.3                | 6.7                | 153                        | 7.4                             |
| 有老<br>・医<br>療-1 | シップ千里ビル<br>ディング             | 株式会社<br>谷澤総合<br>鑑定所    | 14,200             | 14,400       | 4.5              | 14,100      | 4.5~4.6            | 4.7                | 679                        | 5.2                             |
| 合計              |                             |                        | 73,485             | 74,365       | —                | 72,819      | —                  | —                  | 3,773                      | 5.6                             |

(注1) 2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

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

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2022年1月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。本書において同様です。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値の小数第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) 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(2022年1月31日)時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。なお、各物件の年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

| テナント名             | 物件名称                         | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 比率<br>(%)<br>(注2) | 契約満了日<br>(注3) | 契約更改の方法等<br>(注4)    |
|-------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| グリーンライフ株式会社       | アクアマリン西宮浜                    | 5,189.42            | 2.8               | 2037年5月31日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | 神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)          | 12,636.48           | 6.7               | 2041年3月28日    | 1年前までの申入れにより解約可     |
|                   | グリーンライフ守口                    | 8,356.85            | 4.4               | 2039年10月19日   | 6ヶ月前までの申入れにより解約可    |
|                   | はびね神戸魚崎式番館                   | 1,772.89            | 0.9               | 2041年3月28日    | 1年前までの申入れにより解約可     |
|                   | 合計                           | 27,955.64           | 14.9              | —             | —                   |
| 株式会社ベネッセスタイルケア    | ボンセジュール千歳船橋                  | 2,342.17            | 1.2               | 2026年5月24日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | ボンセジュール日野                    | 1,984.17            | 1.1               | 2026年5月24日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | ボンセジュール武蔵新城                  | 1,710.43            | 0.9               | 2026年11月23日   | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野<br>渋沢 | 3,435.79            | 1.8               | 2027年5月21日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧       | 8,858.49            | 4.7               | 2027年5月21日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | ボンセジュール四つ木                   | 1,962.89            | 1.0               | 2026年1月5日     | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | メディカルホームボンセジュール伊丹            | 2,129.87            | 1.1               | 2027年5月21日    | 契約満了時まで解約不可         |
|                   | グランダ鶴間・大和                    | 3,427.08            | 1.8               | 2022年3月31日    | 6ヶ月前までの申入れにより解約可    |
|                   | 合計                           | 25,850.89           | 13.8              | —             | —                   |
| SOMPOケア株式会社       | SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路           | 7,720.17            | 4.1               | 2027年10月31日   | 賃貸借開始日から15年間は中途解約不可 |
|                   | SOMPOケア ラヴィーレあざみ野            | 5,789.25            | 3.1               | 2027年6月27日    | 賃貸借開始日から15年間は中途解約不可 |
|                   | SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎             | 2,535.29            | 1.3               | 2027年12月31日   | 賃貸借開始日から15年間は中途解約不可 |
|                   | SOMPOケア そんぼの家S淡路駅前           | 5,745.15            | 3.1               | 2034年7月31日    | 1年前までの申入れにより解約可     |
|                   | SOMPOケア そんぼの家S神戸上沢           | 4,058.35            | 2.2               | 2034年7月31日    | 1年前までの申入れにより解約可     |
|                   | 合計                           | 25,848.21           | 13.8              | —             | —                   |
| シップヘルスケアエステート株式会社 | シップ千里ビルディング                  | 24,813.85           | 13.2              | 2038年10月27日   | 賃貸借開始日から15年間は中途解約不可 |
|                   | 合計                           | 24,813.85           | 13.2              | —             | —                   |

(注1) 「賃貸面積」は、2022年1月31日時点における各テナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件については、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、実際に賃貸が行われている面積を記載しています。

(注2) 「比率」は、2022年1月31日時点における本投資法人が所有する物件全体の賃貸面積合計に対する各物件の主要なテナントへの賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約満了日」は、賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注4) 「契約更改の方法等」は、賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

## (viii) ポートフォリオの概況（ポートフォリオ分散状況）

## (a) タイプ別

| 分類                  | 物件数 | 取得価格（百万円） | 期末算定価格（百万円）<br>（注1） | 比率（%）<br>（注2） |
|---------------------|-----|-----------|---------------------|---------------|
| 有料老人ホーム             | 33  | 48,947    | 53,415              | 73.0          |
| サービス付き高齢者向け住宅       | 2   | 3,130     | 3,570               | 4.7           |
| 医療関連施設等             | 1   | 2,060     | 2,300               | 3.1           |
| 有料老人ホーム・<br>医療関連施設等 | 1   | 12,920    | 14,200              | 19.3          |
| 合計                  | 37  | 67,057    | 73,485              | 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2022年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

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

## (b) エリア別

| 分類・地域区分 | 物件数 | 取得価格（百万円） | 期末算定価格（百万円） | 比率（%） |
|---------|-----|-----------|-------------|-------|
| 三大都市圏   | 30  | 57,989    | 63,832      | 86.5  |
| 首都圏     | 21  | 28,805    | 31,920      | 43.0  |
| 近畿圏     | 8   | 27,914    | 30,462      | 41.6  |
| 中部圏     | 1   | 1,270     | 1,450       | 1.9   |
| 中核都市圏   | 5   | 7,350     | 7,840       | 11.0  |
| その他     | 2   | 1,718     | 1,813       | 2.6   |
| 合計      | 37  | 67,057    | 73,485      | 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      | 12  | 26,985    | 29,380      | 51.8  |
| 50室以上100室未満 | 18  | 21,661    | 23,849      | 41.6  |
| 50室未満       | 5   | 3,431     | 3,756       | 6.6   |
| 合計          | 35  | 52,077    | 56,985      | 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2022年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

| 不動産等の名称<br>(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 |
| アズハイム光が丘<br>(東京都練馬区)      | 共用部空調更新           | 自 2022年 5月<br>至 2022年 7月 | 30,000     | —     | —     |
| 新潟リハビリテーション病院<br>(新潟県新潟市) | 機械室・危険物<br>庫棟外壁補修 | 自 2022年 4月<br>至 2022年 7月 | 15,200     | —     | —     |
| グリーンライフ守口<br>(大阪府守口市)     | 3～8階廊下床材<br>更新    | 自 2022年 5月<br>至 2022年 7月 | 15,000     | —     | —     |
| さわやか田川館<br>(福岡県田川市)       | 屋上防水工事            | 自 2022年 5月<br>至 2022年 7月 | 5,830      | —     | —     |
| さわやか田川館<br>(福岡県田川市)       | 浴室タイル更新           | 自 2022年 6月<br>至 2022年 7月 | 4,180      | —     | —     |

## ②期中に行った資本的支出

本投資法人が2022年1月31日現在保有する資産に関し、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は128,460千円であり、当期費用に区分された修繕費26,664千円と合わせ、合計155,124千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在)                    | 目的            | 期間                       | 工事金額<br>(千円) |
|------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------|
| SOMPOケア<br>そんぼの家S 淡路駅前<br>(大阪府大阪市) | 外壁改修工事        | 自 2021年10月<br>至 2022年 1月 | 30,920       |
| SOMPOケア<br>そんぼの家S 神戸上沢<br>(兵庫県神戸市) | 外壁改修工事        | 自 2021年11月<br>至 2022年 1月 | 23,617       |
| アクアマリン西宮浜<br>(兵庫県西宮市)              | 居室空調66台更新     | 自 2021年11月<br>至 2022年 1月 | 8,217        |
| さわやか和布刈館<br>(福岡県北九州市)              | 1・2・3階共用部空調更新 | 自 2021年11月<br>至 2021年11月 | 6,566        |
| その他の不動産等                           | —             | —                        | 59,138       |
| 合計                                 |               |                          | 128,460      |

## 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。