

2021年1月期 決算短信 (REIT)

2021年3月16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  
 T E L 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2021年4月28日 分配金支払開始予定日 2021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. 2021年1月期の運用、資産の状況 (2020年8月1日~2021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	%
2021年1月期	2,058	1.7	1,067	△0.4	910	△0.9	910	△0.9
2020年7月期	2,023	0.5	1,072	△2.8	918	△2.7	917	△2.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年1月期	2,926	2.8	1.3	44.3
2020年7月期	2,951	2.8	1.3	45.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2021年1月期	3,226	2,880	346	1,003	895	107	98.4	2.7
2020年7月期	3,240	2,928	312	1,007	910	97	99.2	2.7

(注1) 2021年1月期の利益超過分配金総額107百万円 (1口当たり346円) の内訳は、繰延ヘッジ損失の当期変動額14百万円の純資産控除項目が発生したことによる一時差異等調整引当額からの分配金総額が14百万円 (1口当たり46円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が93百万円 (1口当たり300円) です。

2020年7月期の利益超過分配金総額97百万円 (1口当たり312円) の内訳は、繰延ヘッジ損失の当期変動額7百万円の純資産控除項目が発生したことによる一時差異等調整引当額からの分配金総額が7百万円 (1口当たり23円)、税法上の出資等減少分配からの分配金総額が89百万円 (1口当たり289円) です。

(注2) 利益超過分配 (出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、2021年1月期については0.003、2020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
2021年1月期	68,773	33,000	48.0	106,111
2020年7月期	68,854	33,112	48.1	106,472

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年1月期	1,475	△211	△1,068	1,886
2020年7月期	1,318	△1,553	△333	1,691

2. 2021年7月期の運用状況の予想（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期の運用状況の予想（2021年8月1日～2022年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年7月期	2,072	0.7	1,070	0.2	912	0.2	911	0.2	2,932	304	3,236
2022年1月期	2,079	0.3	1,070	0.0	911	△0.2	910	△0.2	2,927	309	3,236

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年7月期）2,932円、1口当たり予想当期純利益（2022年1月期）2,927円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2021年1月期	311,001口	2020年7月期	311,001口
2021年1月期	—口	2020年7月期	—口

- ② 期末自己投資口数

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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、6～7ページ記載の「2021年7月期及び2022年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	43

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## ①当期の概況

## (ア) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2014年12月9日に設立され、2015年3月19日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：3455）。

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）（以下「第12期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は311,001口となっています。

## (イ) 投資環境と運用実績

## a. 投資環境

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

政府も「住生活基本計画（全国計画）」の中で、高齢者向け住宅の充足率を2014年において2.1%であったものを、2025年には4%に引き上げるとの成果指標を提示しています。

本投資法人は、このように社会的需要の高まるヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会を実現し、本投資法人における安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

## b. 運用実績

本投資法人は、当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っていません。

当期末現在36物件を保有しており、総賃貸可能面積186,358.75㎡、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増し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中途解約、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、今後については状況を注視する必要があります。

## (ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上のため、安定的な財務運営を行うことを基本方針としています。

当期におきましては、2021年1月29日に返済期日が到来した借入金3,000百万円及び既存借入金の期限前返済資金に充当するため2021年1月29日付で3,700百万円の借入れを行いました。また、2021年1月29日付で既存借入金700百万円の期限前弁済を実施しました。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は32,152百万円、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、2021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）	安定的

## (エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,058百万円、営業利益は1,067百万円、経常利益は910百万円、当期純利益は910百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発

行済投資口の総口数311,001口の整数倍の最大値となる895,682,880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2,880円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額14百万円の純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を14,306,046円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの)は46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93,300,300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300円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,226円となりました。

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

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

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

## ②次期の見通し

### (ア) 投資環境

我が国では、高齢者世帯が増加する一方、介護を担う世代の人口は減少しており、高齢者世帯の一定割合に対しては、外部の介護・医療サービスの提供が必然的に求められる社会情勢といえます。このような介護・医療サービスへの需要の拡大に呼応して、ヘルスケア施設、とりわけ高齢者向け施設・住宅の供給拡大が求められています。

高齢化の進展と家族構成の変化により同一世帯の中で介護を担うことが困難になることが予想される中、介護・医療サービスへの需要の拡大に対応するため、ヘルスケア施設の整備・拡充が求められており、それに向けた政策が推進されています。

日本経済再生本部は、2013年6月14日付「日本再興戦略～JAPAN is BACK～」の中で、高齢者等が安心して歩いて暮らせるまちづくりの一環として、「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備」を行うとの方針を公表しました。

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を公表し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されたことにより、オペレーターがヘルスケアリートを活用する機会は今後増えていくものと考えています。

また、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」との目標のもと、2016年3月18日付閣議決定の「住生活基本計画(全国計画)」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2014年の2.1%から2025年に4%まで引き上げる成果指標が掲げられました。

医療関連施設等を取り巻く環境については、我が国において、高齢者人口の増加に伴い、患者ニーズに応じた病院・病床機能の役割分担や、医療と介護の連携強化を通じ、より効果的かつ効率的な医療・介護サービスを提供するという医療・介護機能の再編に関する将来像(地域包括ケアシステム)が示されています。国は、限られた医療資源を有効に活用するため、医療機関の病床を患者の状態に応じて機能分化し、どの地域の患者も適切な医療を適切な場所で受けられることを目指し、都道府県における地域医療構想(ビジョン)策定のためのガイドラインを策定(2015年3月)しました。都道府県は、その地域にふさわしいバランスのとれた医療機能の分化と連携を適切に推進するための地域医療のビジョンを策定し、これらを医療計画に新たに盛り込んで、医療ニーズに応じた医療の機能分化を推進していきます。

また、我が国の病院(医療法第1条の5第1項に規定される「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するもの。')の数は、全国で約8,400施設とされていますが、地震国である我が国における病院の耐震化率は、2019年度の調査で76.0%に留まっています。病院は、日常的に不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靱化の観点からも、耐震化は喫緊の課題となっています。

したがって、病院には、機能分化に対応した病棟の新設や必要病床への転換、建物の耐震化や建替え等の設備投資ニーズがあり、今後、病院を取り巻く資金需要が高まっていくことが見込まれています。

このように、本投資法人が取得対象とする「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設の市場は、今後より一層拡大していくものと考えています。

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。

#### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記投資環境認識のもと、本投資法人は、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行います。

##### a. 既存物件の管理運用方針

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

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

##### b. 新規物件取得方針

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

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

本投資法人は、このようにスポンサー等が有する多様なネットワークやウェアハウジング機能を最大限活用して、資産規模の持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

##### c. 財務方針

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

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

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

#### (ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### (参考情報)

##### 資産の取得

本投資法人は、2021年3月16日付で以下の不動産信託受益権1件(以下、「第13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ました。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定日
ニチイホーム西国分寺	東京都国分寺市	720	2021年3月29日

(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まれません。

## (エ) 運用状況の見通し

2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)及び2022年1月期(2021年8月1日～2022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「2021年7月期及び2022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、2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)及び2022年1月期(2021年8月1日～2022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。

## 2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)

営業収益	2,072百万円
営業利益	1,070百万円
経常利益	912百万円
当期純利益	911百万円
1口当たり分配金	2,932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	304円
1口当たり分配金	3,236円
(利益超過分配金を含む)	

## 2022年1月期(2021年8月1日～2022年1月31日)

営業収益	2,079百万円
営業利益	1,070百万円
経常利益	911百万円
当期純利益	910百万円
1口当たり分配金	2,927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	309円
1口当たり分配金	3,236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。

## 2021年7月期及び2022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>2021年7月期(第13期)(2021年2月1日～2021年7月31日)(181日)</li> <li>2022年1月期(第14期)(2021年8月1日～2022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36物件)(以下「運用資産」といいます。)に、第13期取得予定資産(既取得資産と併せて、以下「運用資産」といいます。)を加え、2022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>既取得資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>第13期取得予定資産の賃貸事業収益については、第13期取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>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>2021年7月期</th> <th>2022年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>142百万円</td> <td>142百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>27百万円</td> <td>25百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>474百万円</td> <td>481百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td>52百万円</td> <td>52百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、2021年7月期に取得予定の資産については、2021年7月期及び2022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2022年7月期から費用計上されることとなります。</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、2021年7月期に197百万円、2022年1月期に199百万円を見込んでいます。</li> </ul>		2021年7月期	2022年1月期	公租公課：	142百万円	142百万円	修繕費：	27百万円	25百万円	減価償却費：	474百万円	481百万円	その他の賃貸事業費用：	52百万円	52百万円
	2021年7月期	2022年1月期														
公租公課：	142百万円	142百万円														
修繕費：	27百万円	25百万円														
減価償却費：	474百万円	481百万円														
その他の賃貸事業費用：	52百万円	52百万円														
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、2021年7月期に6百万円、2022年1月期に6百万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、2021年7月期に1百万円、2022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、2021年7月期に150百万円、2022年1月期に151百万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、2022年1月期に返済期限が到来する借入金7,000百万円(返済期限：2022年1月31日)については同額のリファイナンスを行うことを前提としており、2021年7月期末及び2022年1月期末の時点で、借入金残高の変動がないことを前提としています。</li> </ul>															
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数311,001口を前提としており、2022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、2021年7月期及び2022年1月期の予想期末発行済投資口数311,001口により算出しています。</li> </ul>															



項目	前提条件
1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない)	<ul style="list-style-type: none"> <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、2021年7月期に94百万円、2022年1月期に96百万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>・ 2021年7月期及び2022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 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,624,242	1,792,280
信託現金及び信託預金	145,223	180,725
前払費用	119,589	128,445
流動資産合計	1,889,055	2,101,451
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 32,959,564	※1 33,069,453
減価償却累計額	△3,263,020	△3,711,847
信託建物(純額)	29,696,543	29,357,606
信託構築物	91,855	91,855
減価償却累計額	△9,701	△11,155
信託構築物(純額)	82,153	80,699
信託機械及び装置	16,793	19,158
減価償却累計額	△4,251	△5,110
信託機械及び装置(純額)	12,541	14,047
信託工具、器具及び備品	135,734	218,043
減価償却累計額	△29,376	△45,778
信託工具、器具及び備品(純額)	106,357	172,264
信託土地	36,798,444	36,798,444
有形固定資産合計	66,696,041	66,423,062
無形固定資産		
ソフトウェア	795	596
無形固定資産合計	795	596
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	219,456	206,677
繰延税金資産	17	14
投資その他の資産合計	229,473	216,691
固定資産合計	66,926,310	66,640,351
繰延資産		
投資口交付費	19,272	12,848
投資法人債発行費	19,774	18,733
繰延資産合計	39,047	31,582
資産合計	68,854,413	68,773,384

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	13,055	50,377
短期借入金	700,000	-
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	7,000,000
未払金	44,458	31,796
未払費用	236,790	241,316
未払法人税等	966	907
未払消費税等	18,359	7,970
前受金	337,618	335,882
預り金	410	126
流動負債合計	4,351,659	7,668,378
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	27,450,000	24,150,000
預り敷金及び保証金	1,805,509	1,805,509
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766
デリバティブ債務	47,336	61,746
その他	207	50
固定負債合計	31,389,820	28,104,072
負債合計	35,741,479	35,772,451
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 △39,989	※3 △47,142
その他の出資総額控除額	△238,668	△328,547
出資総額控除額合計	△278,657	△375,690
出資総額(純額)	32,202,128	32,105,095
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	958,141	957,584
剰余金合計	958,141	957,584
投資主資本合計	33,160,269	33,062,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△47,336	△61,746
評価・換算差額等合計	△47,336	△61,746
純資産合計	※2 33,112,933	※2 33,000,933
負債純資産合計	68,854,413	68,773,384

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 2,015,035	※1 2,047,415
その他貸貸事業収入	※1 8,783	※1 10,954
営業収益合計	2,023,819	2,058,370
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 652,411	※1 678,866
資産運用報酬	196,932	200,051
資産保管手数料	3,408	3,435
一般事務委託手数料	21,480	22,156
役員報酬	3,000	3,900
公租公課	26,307	28,115
その他営業費用	48,111	53,934
営業費用合計	951,651	990,458
営業利益	1,072,167	1,067,911
<b>営業外収益</b>		
受取利息	10	9
受取保険金	1,891	—
未払分配金戻入	367	1,096
その他	128	—
営業外収益合計	2,398	1,106
<b>営業外費用</b>		
支払利息	86,089	87,947
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	54,314	54,839
営業外費用合計	155,669	158,052
経常利益	918,896	910,964
税引前当期純利益	918,896	910,964
法人税、住民税及び事業税	968	908
法人税等調整額	△7	2
法人税等合計	960	911
当期純利益	917,935	910,053
前期繰越利益	40,206	47,530
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	958,141	957,584

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2020年2月1日至2020年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額控 除額合計		
当期首残高	32,480,785	△37,501	△150,033	△187,534	32,293,251
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△2,488		△2,488	△2,488
その他の利益超過 分配			△88,635	△88,635	△88,635
当期純利益					
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△2,488	△88,635	△91,123	△91,123
当期末残高	32,480,785 <sup>※1</sup>	△39,989	△238,668	△278,657	32,202,128

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計				
当期首残高	981,606	981,606	33,274,857	△40,097	△40,097	33,234,759
当期変動額						
剰余金の配当	△941,400	△941,400	△941,400			△941,400
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△2,488			△2,488
その他の利益超過 分配			△88,635			△88,635
当期純利益	917,935	917,935	917,935			917,935
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				△7,238	△7,238	△7,238
当期変動額合計	△23,464	△23,464	△114,587	△7,238	△7,238	△121,825
当期末残高	958,141	958,141	33,160,269	△47,336	△47,336	33,112,933

当期(自2020年8月1日至2021年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額控 除額合計		
当期首残高	32,480,785	△39,989	△238,668	△278,657	32,202,128
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配		△7,153		△7,153	△7,153
その他の利益超過 分配			△89,879	△89,879	△89,879
当期純利益					
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△7,153	△89,879	△97,032	△97,032
当期末残高	32,480,785 <sup>※1</sup>	△47,142	△328,547	△375,690	32,105,095

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計				
当期首残高	958,141	958,141	33,160,269	△47,336	△47,336	33,112,933
当期変動額						
剰余金の配当	△910,610	△910,610	△910,610			△910,610
一時差異等調整引 当額による利益超 過分配			△7,153			△7,153
その他の利益超過 分配			△89,879			△89,879
当期純利益	910,053	910,053	910,053			910,053
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				△14,410	△14,410	△14,410
当期変動額合計	△557	△557	△97,590	△14,410	△14,410	△112,000
当期末残高	957,584	957,584	33,062,679	△61,746	△61,746	33,000,933

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2020年2月 1日 至 2020年7月31日	自	2020年8月 1日 至 2021年1月31日
I 当期末処分利益		958,141,852円		957,584,150円
II 利益超過分配金加算額		97,032,312円		107,606,346円
うち一時差異等調整引当額		7,153,023円		14,306,046円
うちその他の出資総額控除額		89,879,289円		93,300,300円
III 分配金の額		1,007,643,240円		1,003,289,226円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,240円)		(3,226円)
うち利益分配金		910,610,928円		895,682,880円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,928円)		(2,880円)
うち一時差異等調整引当額		7,153,023円		14,306,046円
(うち1口当たり利益超過分配金		(23円)		(46円)
(一時差異等調整引当額に係るもの)				
うちその他の利益超過分配金		89,879,289円		93,300,300円
(うち1口当たり利益超過分配金(その		(289円)		(300円)
他の利益超過分配金に係るもの)				
IV 次期繰越利益		47,530,924円		61,901,270円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数311,001口の整数倍の最大値となる910,610,928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2,928円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額7百万円の純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を7,153,023円行うこととし、投資口1口当たりの利益超過分</p>		<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、投信法第136条第1項に定める利益の金額のうち、発行済投資口の総口数311,001口の整数倍の最大値となる895,682,880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2,880円となりました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしています。当期においては、繰延ヘッジ損失の当期変動額14百万円の純資産控除項目が発生したことから、一時差異等調整引当額の分配を14,306,046円行うこととし、投資口1口当たりの利益超</p>	

区分	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
分配金の額の算出方法	<p>配金（一時差異等調整引当額に係るもの）は23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89,879,289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289円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,240円となりました。</p>	<p>過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）は46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93,300,300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300円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,226円となりました。</p>

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

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

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



## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021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	918,896	910,964
減価償却費	451,333	467,741
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	54,314	54,839
投資口交付費償却	6,424	6,424
受取利息	△10	△9
支払利息	93,889	95,747
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,677	1,387
営業未払金の増減額 (△は減少)	△27,243	37,322
未払金の増減額 (△は減少)	△7,823	6,275
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,362	△10,388
未払費用の増減額 (△は減少)	△2,882	3,580
前受金の増減額 (△は減少)	8,570	△1,735
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△60,450	8,320
預り金の増減額 (△は減少)	337	△284
その他	244	△10,358
小計	1,413,602	1,570,869
利息の受取額	10	9
利息の支払額	△93,914	△94,801
法人税等の支払額	△814	△968
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,318,884	1,475,108
<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	△1,625,282	△211,962
預り敷金及び保証金の受入による収入	71,500	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,553,782	△211,962
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	700,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△700,000
長期借入れによる収入	—	3,700,000
長期借入金の返済による支出	—	△3,000,000
融資関連費用に係る支出	△2,118	△60,624
分配金の支払額	△1,031,781	△1,008,084
財務活動によるキャッシュ・フロー	△333,900	△1,068,709
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△568,798	194,436
現金及び現金同等物の期首残高	2,260,601	1,691,803
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,691,803	※1 1,886,239

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>5～69年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～53年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	5～69年	信託構築物	10～53年	信託機械及び装置	10年	信託工具、器具及び備品	6～15年
信託建物	5～69年								
信託構築物	10～53年								
信託機械及び装置	10年								
信託工具、器具及び備品	6～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は2,893千円、当期はありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

金銭の分配に係る計算書において、ヘッジ会計を適用する金利スワップ取引の時価評価により、繰延ヘッジ損失(純資産控除項目)が発生したため、一時差異等調整引当額を7,153千円計上しています。

## 2. 戻入れの具体的な方法

翌期以降、当該金利スワップ取引の期末評価替えによる繰延ヘッジ損失(純資産控除項目)の解消等に応じて、対応する一時差異等調整引当額を戻し入れる予定です。

当期(自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

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(純資産控除項目)が発生したため、一時差異等調整引当額を14,306千円計上しています。

## 2. 戻入れの具体的な方法

翌期以降、当該金利スワップ取引の期末評価替えによる繰延ヘッジ損失(純資産控除項目)の解消等に応じて、対応する一時差異等調整引当額を戻し入れる予定です。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021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 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
	50,000	50,000

※3 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の 発生	25,683	37,501	2,488	—	39,989	—
	合計	25,683	37,501	2,488	—	39,989	—

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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の 発生	25,683	39,989	7,153	—	47,142	—
	合計	25,683	39,989	7,153	—	47,142	—

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021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	2,015,035	2,047,415
その他賃貸事業収入		
その他収入	8,783	10,954
不動産賃貸事業収益合計	2,023,819	2,058,370
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	139,701	139,689
外注委託費	27,850	28,442
修繕費	12,141	20,182
損害保険料	7,495	8,502
減価償却費	450,881	467,542
その他賃貸事業費用	14,341	14,506
不動産賃貸事業費用合計	652,411	678,866
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,371,407	1,379,503

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	311,001口	311,001口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
現金及び預金	1,624,242	1,792,280
信託現金及び信託預金	145,223	180,725
使途制限付信託預金(注)	△77,662	△86,766
現金及び現金同等物	1,691,803	1,886,239

(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 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
1年内	3,216,135	3,198,306
1年超	13,278,550	11,682,320
合計	16,494,686	14,880,627

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照ください。）。

前期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,624,242	1,624,242	—
(2) 信託現金及び信託預金	145,223	145,223	—
資産計	1,769,465	1,769,465	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,001,457	1,457
(5) 投資法人債	2,000,000	1,997,200	△2,800
(6) 長期借入金	27,450,000	27,465,497	15,497
負債計	33,150,000	33,164,154	14,154
(7) デリバティブ取引	△47,336	△47,336	—

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,792,280	1,792,280	—
(2) 信託現金及び信託預金	180,725	180,725	—
資産計	1,973,006	1,973,006	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,008,809	8,809
(5) 投資法人債	2,000,000	1,998,800	△1,200
(6) 長期借入金	24,150,000	24,148,454	△1,545
負債計	33,150,000	33,156,064	6,064
(7) デリバティブ取引	△61,746	△61,746	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額。

(5) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
預り敷金及び保証金	1,805,509	1,805,509
信託預り敷金及び保証金	86,766	86,766

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,624,242
信託現金及び信託預金	145,223
合計	1,769,465

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,792,280
信託現金及び信託預金	180,725
合計	1,973,006

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2020年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
短期借入金	700,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,000,000	7,000,000	9,250,000	6,750,000	4,450,000	—
合計	3,700,000	7,000,000	9,250,000	6,750,000	4,450,000	2,000,000

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
短期借入金	—	—	—	—	—	—
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

[有価証券に関する注記]

前期(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020年7月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,200,000	18,200,000	△47,336	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	1,000,000	(注)	—
合計			19,200,000	19,200,000	△47,336	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2021年1月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	21,400,000	21,400,000	△61,746	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,000,000	1,000,000	(注)	—
合計			22,400,000	22,400,000	△61,746	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## [退職給付に関する注記]

前期(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	14
繰延ヘッジ損益	14,891	19,425
繰延税金資産小計	14,909	19,439
評価性引当額	△14,891	△19,425
繰延税金資産合計	17	14
繰延税金資産(△負債)の純額	17	14

## 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 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.42	△31.43
その他	0.06	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.10

## [持分法損益等に関する注記]

前期(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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2020年2月1日至2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年8月1日至2021年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自2020年2月1日至2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年8月1日至2021年1月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自2020年2月1日至2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年8月1日至2021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2020年2月1日至2020年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	0.0	本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	204,402 (注1) (注2)	未払 費用	216,625	

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注1) 「取引内容」のうち、本資産運用会社への資産運用報酬の支払の取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬7,470千円が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、吉岡靖二が第三者(ヘルスケアアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期(自2020年8月1日至2021年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二 (注1)	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長 (注1)	0.0	本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長(注1)	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	200,051 (注2)	未払 費用	— (注3)	

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注1) 吉岡靖二は、2020年10月31日付で本投資法人の執行役員を退任しています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。
- 資産運用報酬額については、吉岡靖二が第三者(ヘルスケアアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 吉岡靖二は、2020年10月31日付で本投資法人の執行役員を退任しており、期末時点で本資産運用会社は関連当事者に該当しないため、期末残高なしとしています。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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36物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	65,511,620	66,696,041
期中増減額	1,184,420	△272,978
期末残高	66,696,041	66,423,062
期末時価	71,862,000	71,518,000

(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(1,552,760千円)によるものです。取得に関しては、「サニーライフ鎌倉」の物件取得、「ベルジ武尊」の底地取得がありました。主な減少額は減価償却費(450,881千円)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(467,542千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期(自 2020年2月1日 至 2020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 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

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

## ②有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

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

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
1口当たり純資産額	106,472円	106,111円
1口当たり当期純利益	2,951円	2,926円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均)で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
当期純利益(千円)	917,935	910,053
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)	917,935	910,053
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]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額(純額) (百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
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 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 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 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 金銭の分配	—	311,001	—	32,480	△89	32,152	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注2) 1口当たり発行価格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口当たり発行価額97,609円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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口当たり発行価額107,555円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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。

## 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 (2021年1月31日)		
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
不動産信託受益権	高齢者向け 施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	41,447	60.3	
			中核都市圏(注4)	5,122	7.4	
			その他(注5)	1,732	2.5	
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	3,040	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			51,342	74.7	
	医療関連施設等			三大都市圏(注3)	-	-
				中核都市圏(注4)	2,074	3.0
				その他(注5)	-	-
				小計	2,074	3.0
	複合施設	有料老人ホーム・ 医療関連施設等	三大都市圏(注3)	13,005	18.9	
			中核都市圏(注4)	-	-	
			その他(注5)	-	-	
			小計	13,005	18.9	
その他			-	-		
合計			66,423	96.6		
預金・その他の資産			2,350	3.4		
資産総額			68,773	100.0		

負債総額	35,772	52.0
純資産総額	33,000	48.0

(注1) 「保有総額」は、貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)及び中部圏(愛知県)をいいます。

(注4) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市をいいます。地方中核市とは、人口20万人以上の市をいいます。

(注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

## ②投資資産

## (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2021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2021年1月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)
不動産信託 受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	1.2	816	974
		ボンセジュール日野	724	1.1	716	818
		ボンセジュール武蔵新城	582	0.9	576	643
		メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	728	1.1	706	850
		アズハイム光が丘	1,385	2.1	1,404	1,490
		アズハイム文京白山	1,430	2.2	1,418	1,650
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	5.4	3,452	3,780
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	4.6	3,034	3,230
		グッドタイムホーム不動前	1,740	2.6	1,862	1,950
		ボンセジュール四つ木	824	1.2	822	886
		グランダ鶴間・大和	1,000	1.5	1,045	1,060
		スマイリングホームメディス足立	2,253	3.4	2,319	2,460
		はなことば南	1,071	1.6	1,093	1,180
		はなことば三浦	615	0.9	648	663
		SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	1,710	2.6	1,734	1,820
		はなことば新横浜	2,071	3.1	2,130	2,230
		はなことば新横浜2号館	375	0.6	382	377
		はなことば小田原	880	1.3	905	946
		サニーライフ北品川	1,825	2.8	1,867	1,950
		サニーライフ鎌倉	1,418	2.1	1,500	1,550
	小計		28,085	42.3	28,438	30,507
	近畿圏	アクアマリーン西宮浜	1,950	2.9	1,930	2,060
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1,930	2.9	1,870	2,170
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1,200	1.8	1,170	1,340
		メディカルホームボンセジュール 伊丹	514	0.8	505	557
		神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	4,320	6.5	4,235	4,410
		グリーンライフ守口	4,150	6.3	4,162	4,400
		はびね神戸魚崎式番館	930	1.4	931	974
		シップ千里ビルディング	12,920	19.5	13,005	14,100
小計		27,914	42.1	27,811	30,011	

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)
不動産信託 受益権	中部圏	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	1,270	1.9	1,242	1,450
		小計	1,270	1.9	1,242	1,450
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	2.3	1,389	1,530
		さわやか和布刈館	1,380	2.1	1,272	1,400
		愛広苑壱番館ビル	770	1.2	776	861
		ベルジ箕輪	1,620	2.4	1,683	1,690
		新潟リハビリテーション病院	2,060	3.1	2,074	2,260
		小計	7,350	11.1	7,197	7,741
	その他	さわやか田川館	390	0.6	374	379
		ベルジ武尊	1,328	2.0	1,358	1,430
		小計	1,718	2.6	1,732	1,809
	合計(36物件)			66,337	100.0	66,423

(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、2021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2021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2021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4,188百万円(注)となります。

(注) 2021年1月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みます。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-1	アクアマリン西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,274.54	5,274.54	2	100.0
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
有老-3	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	RC/5F	1991年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
有老-6	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	SRC・RC・ S/10F	1991年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0
有老-7	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
有老-11	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
有老-12	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC/B1・5F	1992年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
有老-15	ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F (専有部 分)	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園都市)	RC/B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年 9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	S/B1・4F	2010年 3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年 3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	RC/4F	2005年 11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
有老-22	愛広苑壺番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	4	100.0

物件番号	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年 2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年 6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F (専有部分)	2007年 3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年 3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B1・7F	2007年 4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年 9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	①S/5F ②S・ RC/8F	①2003年 11月20日 ②1974年 2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	①S・ SRC/5F ②S/2F	①1982年 9月29日 ②1989年 7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年 9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年 9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	2009年 6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	2009年 6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	①RC/3F ②S/5F	①1990年 4月20日 ②2001年 2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・ 11F	2008年 9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	186,358.75	186,358.75	46	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、2021年1月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (iii) 高齢者向け施設・住宅の概要

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-1	アクアマリーン 西宮浜	介護付有料老人 ホーム	グリーンライフ 株式会社	90	100	100	100.0	2020年 7月1日
有老-2	ボンセジュール 千歳船橋	介護付有料老人 ホーム	株式会社 ベネッセスタイ ルケア	42	47	40	85.1	2020年 10月1日
有老-3	ボンセジュール 日野	介護付有料老人 ホーム	株式会社 ベネッセスタイ ルケア	56	58	53	91.4	2020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	46	93.9	2020年 10月1日
有老-5	メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール秦 野渋沢	介護付有料老人 ホーム	株式会社 ベネッセスタイ ルケア	100	101	99	98.0	2020年 12月1日
有老-6	メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール小 牧	住宅型有料老人 ホーム	株式会社 ベネッセスタイ ルケア	124	165	126	76.4	2020年 10月1日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料老人 ホーム	株式会社 アズパートナー ズ	83	89	79	88.8	2020年 11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	44	84.6	2020年 7月1日
有老-9	SOMPOケア ラヴィ ーレ町田小野路	介護付有料老人 ホーム	SOMPOケア 株式会社	163	169	113	66.9	2020年 10月1日
有老-10	SOMPOケア ラヴィ ーレあざみ野	介護付有料老人 ホーム	SOMPOケア 株式会社	145	145	122	84.1	2020年 7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	101	97.1	2020年 11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	93	97.9	2020年 10月1日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料老人 ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	60	60	59	98.3	2020年 11月1日
有老-14	グッドタイムホー ム不動前	介護付有料老人 ホーム	株式会社 JAPANライフデ ザイン	61	67	58	86.6	2020年 12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	62	95.4	2020年 10月1日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊 丹	住宅型有料老人 ホーム	株式会社 ベネッセスタイ ルケア	62	64	61	95.3	2020年 10月1日
有老-17	神戸学園都市ビル (はびね神戸学園 都市)	介護付有料老人 ホーム	グリーンライフ 株式会社	131	138	137	99.3	2020年 7月1日
有老-18	グリーンライフ 守口	介護付有料老人 ホーム	グリーンライフ 株式会社	155	189	189	100.0	2020年 7月1日

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数(室) (注1)	定員(人) (注1)	入居者数(人) (注1)	入居率(%) (注2)	重要事項説明書作成日 (注3)
有老-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	2020年7月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	73	90	70	77.8	2020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	76	92.7	2020年11月1日
有老-22	愛広苑壺番館ビル	介護付有料老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	90	100.0	2020年7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	50	98.0	2020年7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	54	100.0	2020年7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	51	87.9	2020年7月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	136	136	129	94.9	2020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	28	93.3	2020年7月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料老人ホーム	プラウドライフ株式会社	60	65	64	98.5	2020年7月17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	191	92.7	2020年7月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	172	98.9	2020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	65	98.5	2020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	125	97.7	2020年7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	129	94.2	2020年9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	70	82.4	2020年9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	2020年7月1日
合計		-	-	3,199	3,456	3,193	92.4	-

(注1) 「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る「重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値に基づく数値を記載しています。

(注2) 「入居率」は、入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書に記載されている記入年月日、基準日又は作成日を記載しています。

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

## (iv) 医療関連施設等の概要

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月	1990年6月 (前身である尾山病院として開設)
施設の類型	病院	許可病床数	168床 (一般病床108床/療養病床60床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 内科、神経内科、歯科・歯科口腔外 科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	2階 (48床) 地域包括ケア病棟入院料1 3階 (60床) 一般病棟入院基本料 (急性一般入院料7) 地域包括ケア入院医療管理料1 4階 (60床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC1424-3) 3rdG:Ver. 1.1 付加機能 リハビリテーション機能 (認定番号 JC1424-R2) Ver. 3.0		

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

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

## (v) 損益状況

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2020年8月1日~2021年1月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NOI (注3)
	賃料 収入	その他 収入	公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
アクアマリン 西宮浜			28,509	4,264	2,100	5,469	222	16,053	400	54,886
ボンセジュール 千歳船橋			5,585	1,794	224	-	112	3,048	404	21,388
ボンセジュール 日野			5,070	1,240	214	-	86	3,130	400	19,473
ボンセジュール 武蔵新城			4,102	1,011	167	-	75	2,447	400	16,155
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢			8,406	1,820	213	-	154	5,817	400	21,093
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 小牧			14,148	4,565	201	-	355	8,627	400	39,535
アズハイム光が丘			14,542	3,824	381	-	162	9,773	400	40,980
アズハイム 文京白山			12,160	2,621	381	-	129	8,626	400	38,654
SOMPOケア ラヴィ ーレ町田小野路			46,518	5,905	780	1,168	392	37,871	400	96,353
SOMPOケア ラヴィ ーレあざみ野	非開示 (注2)		33,619	4,742	780	840	285	26,571	400	78,174
さわやか立花館			26,493	2,655	1,140	-	371	21,927	400	47,290
さわやか和布刈館			25,999	2,964	1,140	-	273	21,222	400	43,456
さわやか田川館			8,403	1,108	1,140	-	119	5,635	400	12,929
グッドタイムホーム 不動前			14,648	3,099	600	380	182	9,986	400	46,338
ボンセジュール 四つ木			4,952	968	223	-	73	3,286	400	20,722
メディカルホーム ボンセジュール 伊丹			6,519	1,376	371	-	111	4,260	400	13,955
神戸学園都市ビル (はびね神戸学園 都市)			52,158	9,577	900	857	579	39,844	400	113,185
グリーンライフ 守口			37,304	6,937	1,363	4,008	379	24,215	400	106,910
はびね神戸魚崎 式番館			9,844	1,400	1,200	283	90	6,470	400	24,125
グランダ鶴間・大 和			7,300	1,938	618	-	152	4,191	400	27,057
スマイリングホーム メディス足立			15,771	3,229	540	772	177	10,653	400	60,089

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2020年8月1日~2021年1月31日)										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NOI (注3)	
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
愛広苑壱番館ビル				8,813	2,559	780	330	112	4,630	400	22,478
はなことば南				8,405	1,539	600	708	79	5,078	400	27,272
はなことば三浦				8,587	1,540	600	410	88	5,547	400	17,360
SOMPOケア ラヴィ ーレ浜川崎				18,546	3,415	2,770	394	206	11,359	400	45,171
はなことば新横浜				14,796	4,384	900	402	249	8,460	400	55,576
はなことば新横浜 2号館				6,174	2,500	600	727	92	1,853	400	10,491
はなことば小田原				8,284	1,378	600	502	99	5,304	400	24,619
ベルジ箕輪				25,967	5,256	1,020	650	508	18,132	400	56,073
ベルジ武尊				24,571	2,220	1,020	744	249	19,937	400	45,495
サニーライフ 北品川				10,331	2,943	600	-	119	6,265	401	45,434
サニーライフ 鎌倉				10,352	-	720	404	177	8,650	400	41,197
SOMPOケア そんぼ の家S 淡路駅前				27,056	4,919	510	-	275	20,952	400	58,353
SOMPOケア そんぼ の家S 神戸上沢				17,160	2,904	510	530	183	12,632	400	35,761
新潟リハビリテー ション病院				27,780	9,844	1,030	600	387	15,418	500	77,518
シップ千里ビルデ ィング				79,975	27,236	1,500	-	1,183	49,655	400	341,482
合計	2,058,370	2,047,415	10,954	678,866	139,689	28,442	20,182	8,502	467,542	14,506	1,847,045

(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2021年1月31日を価格時点として取得している各信託不動産に関する鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				鑑定 NOI (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -1	アクアマリン 西宮浜	株式会社 立地評価 研究所	2,060	2,070	5.3	2,050	5.0	5.5	117	6.0
有老 -2	ボンセジュール 千歳船橋	株式会社 谷澤総合 鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49	5.9
有老 -3	ボンセジュール 日野	株式会社 谷澤総合 鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43	6.0
有老 -4	ボンセジュール 武蔵新城	株式会社 谷澤総合 鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	36	6.2
有老 -5	メディカル・リ ハビリホームボ ンセジュール秦 野渋沢	株式会社 谷澤総合 鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47	6.4
有老 -6	メディカル・リ ハビリホームボ ンセジュール小 牧	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92	7.3
有老 -7	アズハイム光が 丘	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,490	1,500	4.8	1,480	4.6	5.0	76	5.5
有老 -8	アズハイム文京 白山	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,650	1,660	4.4	1,630	4.2	4.6	74	5.1
有老 -9	SOMPOケア ラヴ イーレ町田小野 路	一般財団 法人 日本不動 産研究所	3,780	3,820	4.9	3,730	4.7	5.1	193	5.3
有老 -10	SOMPOケア ラヴ イーレあざみ野	一般財団 法人 日本不動 産研究所	3,230	3,270	4.6	3,190	4.4	4.8	156	5.1
有老 -11	さわやか立花館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,530	1,540	5.6	1,510	5.4	5.8	93	6.1



物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				鑑定 NOI (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -12	さわやか和布刈 館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,400	1,410	5.7	1,390	5.5	5.9	85	6.2
有老 -13	さわやか田川館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	379	382	5.8	376	5.6	6.0	25	6.4
有老 -14	グッドタイムホ ーム不動前	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,950	1,970	4.4	1,920	4.2	4.6	91	5.2
有老 -15	ボンセジュール 四つ木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	48	5.8
有老 -16	メディカルホ ームボンセジュール 伊丹	株式会社 谷澤総合 鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36	7.1
有老 -17	神戸学園都市ビ ル	大和不動 産鑑定株 式会社	4,410	4,470	4.7	4,390	4.5	4.9	225	5.2
有老 -18	グリーンライフ 守口	大和不動 産鑑定株 式会社	4,400	4,460	4.6	4,370	4.4	4.8	220	5.3
有老 -19	はびね神戸魚崎 式番館	大和不動 産鑑定株 式会社	974	987	4.7	968	4.5	4.9	48	5.2
有老 -20	グランダ鶴間・ 大和	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,060	1,070	4.7	1,050	4.8	4.9	53	5.3
有老 -21	スマイリングホ ームメディス足 立	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2,460	2,490	4.7	2,440	4.8	4.9	120	5.3
有老 -22	愛広苑壺番館ビ ル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	861	866	5.2	859	5.3	5.4	45	5.9
有老 -23	はなことば南	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,180	1,200	4.6	1,160	4.4	4.8	56	5.2
有老 -24	はなことば三浦	株式会社 谷澤総合 鑑定所	663	671	4.9	659	5.0	5.1	35	5.7
有老 -25	SOMPOケア ラヴ イーレ浜川崎	JLL森井 鑑定株式 会社	1,820	1,850	4.6	1,780	4.4	4.8	90	5.2

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)						鑑定 NO I 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			鑑定 NO I (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -26	はなことば新横 浜	一般財団 法人 日本不動 産研究所	2,230	2,260	4.5	2,200	4.3	4.7	109	5.2
有老 -27	はなことば新横 浜2号館	一般財団 法人 日本不動 産研究所	377	379	5.1	375	4.9	5.3	22	5.8
有老 -28	はなことば小田 原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	946	960	4.9	940	4.8~ 5.0	5.1	49	5.6
有老 -29	ベルジ箕輪	大和不動 産鑑定株 式会社	1,690	1,710	5.0	1,680	4.8	5.2	109	6.7
有老 -30	ベルジ武尊	大和不動 産鑑定株 式会社	1,430	1,440	5.4	1,420	5.2	5.6	91	6.9
有老 -31	サニーライフ北 品川	大和不動 産鑑定株 式会社	1,950	1,980	4.5	1,930	4.3	4.7	89	4.9
有老 -32	サニーライフ鎌 倉	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,550	1,560	4.6	1,540	4.7	4.8	76	5.3
サ高 住-1	SOMPOケア そん ぼの家S 淡路駅 前	一般財団 法人 日本不動 産研究所	2,170	2,190	5.2	2,140	5.0	5.4	116	6.0
サ高 住-2	SOMPOケア そん ぼの家S 神戸上 沢	一般財団 法人 日本不動 産研究所	1,340	1,350	5.2	1,320	5.0	5.4	72	6.0
医療 -1	新潟リハビリテ ーション病院	一般財団 法人 日本不動 産研究所	2,260	2,270	6.6	2,250	6.4	6.8	152	7.4
有老 ・医 療-1	シップ千里ビル ディング	株式会社 谷澤総合 鑑定所	14,100	14,400	4.5	14,000	4.5~ 4.6	4.7	680	5.2
合計			71,518	72,455	—	70,879	—	—	3,735	5.6

(注1) 2021年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

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

(注3) 「鑑定NO I」は、鑑定評価書に記載された2021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、NO Iは減価償却費を控除する前の収益であり、NO I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NO I利回り」は、以下の計算式により算出した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定NO I利回りの合計欄には、平均鑑定NO I利回りを記載しており、各信託不動産に係る鑑定NO I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NO I利回り=各信託不動産の鑑定NO I÷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(2021年1月31日)時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。なお、各物件の年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約更改の方法等 (注4)
グリーンライフ株式会社	アクアマリン西宮浜	5,189.42	2.8	2037年5月31日	契約満了時まで解約不可
	神戸学園都市ビル(はびね神戸学園都市)	12,636.48	6.8	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	4.5	2039年10月19日	6ヶ月前までの申入れにより解約可
	はびね神戸魚崎式番館	1,772.89	1.0	2041年3月28日	1年前までの申入れにより解約可
	合計	27,955.64	15.0	—	—
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	1.4	2027年12月31日	賃貸借開始日から15年間は中途解約不可
	SOMPOケア そんぼの家S淡路駅前	5,745.15	3.1	2034年7月31日	1年前までの申入れにより解約可
	SOMPOケア そんぼの家S神戸上沢	4,058.35	2.2	2034年7月31日	1年前までの申入れにより解約可
	合計	25,848.21	13.9	—	—
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	1.3	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール日野	1,984.17	1.1	2026年5月24日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	0.9	2026年11月23日	契約満了時まで解約不可
	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	1.8	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	4.8	2027年5月21日	契約満了時まで解約不可
	ボンセジュール四つ木	1,962.89	1.1	2026年1月5日	契約満了時まで解約不可
	メディカルホームボンセジュール伊丹	2,129.87	1.1	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	13.9	—	—
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	13.3	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	13.3	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、2021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、2021年1月31日現在における本投資法人が所有する物件全体の賃貸面積合計に対する各物件の主要なテナントへの賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

## (viii) ポートフォリオの概況 (ポートフォリオ分散状況)

## (a) タイプ別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	期末算定価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
有料老人ホーム	32	48,227	51,648	72.7
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	4.7
医療関連施設等	1	2,060	2,260	3.1
有料老人ホーム・ 医療関連施設等	1	12,920	14,100	19.5
合計	36	66,337	71,518	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2021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	29	57,269	61,968	86.3
首都圏	20	28,085	30,507	42.3
近畿圏	8	27,914	30,011	42.1
中部圏	1	1,270	1,450	1.9
中核都市圏	5	7,350	7,741	11.1
その他	2	1,718	1,809	2.6
合計	36	66,337	71,518	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	28,720	52.5
50室以上100室未満	18	21,661	23,470	42.2
50室未満	4	2,711	2,968	5.3
合計	34	51,357	55,158	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2021年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
新潟リハビリテーション病院 (新潟県新潟市)	外壁改修工事 (北棟)	自 2021年 4月 至 2021年 7月	35,500	—	—
SOMP0ケア そんぼの家S淡路駅前 (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2021年 4月 至 2021年 6月	22,460	—	—
アズハイム光が丘 (東京都練馬区)	屋上防水改修工 事	自 2021年 4月 至 2021年 6月	22,000	—	—
はなことば三浦 (神奈川県三浦市)	外壁改修工事	自 2021年 4月 至 2021年 7月	22,000	—	—

## ②期中に行った資本的支出

本投資法人が2021年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は194,563千円であり、当期費用に区分された修繕費20,182千円と合わせ、合計214,746千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	入退館システム更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	36,103
グッドタイムホーム不動前 (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年 9月 至 2020年 11月	13,305
はなことば新横浜 (神奈川県横浜市)	屋上防水改修工事	自 2020年 11月 至 2020年 12月	12,531
その他の不動産等	—	—	132,622
合計			194,563

## 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。