

平成29年1月期 決算短信 (REIT)

平成29年3月13日

不動産投資信託証券発行者名 ヘルスケア&メディカル投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3455 U R L <http://www.hcm3455.co.jp/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 吉岡 靖二

資 産 運 用 会 社 名 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉岡 靖二  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役財務管理部長 (氏名) 田村 昌之  
 T E L 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 平成29年4月26日 分配金支払開始予定日 平成29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. 平成29年1月期の運用、資産の状況 (平成28年8月1日～平成29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	%
29年1月期	784	1.6	354	3.5	294	4.2	293	4.2
28年7月期	771	3.5	342	△10.8	282	△14.2	281	△14.3

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
29年1月期	2,439	2.3	1.1	37.6
28年7月期	2,340	2.2	1.0	36.7

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年1月期	2,440	294	0	0	100.0	2.3
28年7月期	2,340	281	0	0	100.0	2.2

(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
29年1月期	27,905	13,007	46.6	107,947
28年7月期	27,896	12,995	46.6	107,847

(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
29年1月期	536	△36	△280	2,015
28年7月期	551	△1,388	673	1,796

2. 平成29年7月期の運用状況の予想 (平成29年2月1日～平成29年7月31日) 及び平成30年1月期の運用状況の予想 (平成29年8月1日～平成30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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年7月期	1,163	48.3	621	75.5	515	75.0	514	75.1	2,665	0
30年1月期	1,179	1.4	591	△4.8	480	△6.8	479	△6.8	2,483	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (29年7月期) 2,665円、1口当たり予想当期純利益 (30年1月期) 2,483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)
- ② 期末自己投資口数

29年1月期	120,500口	28年7月期	120,500口
29年1月期	一口	28年7月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の記載は、8ページ記載の「平成29年7月期及び平成30年1月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書(平成28年10月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本書の日付現在において、有価証券報告書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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、平成26年12月9日に出資金200百万円(2,000口)で設立され、平成27年3月18日に公募による新投資口の発行(106,500口)を行い、翌19日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:3455)しました。また、平成27年4月21日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(12,000口)を実施し、この結果、発行済投資口の総口数は120,500口となっています。

##### (イ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

本投資法人は、先進国の中でも最も高齢化が進展し、かつ当面の間、総人口に占める高齢者の数・割合ともに増加する一方、介護を担う世代の人口が減少の一途をたどる中、外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスの拡充が喫緊の課題となっている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平成26年において2.1%であったものを、平成37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18物件を保有しており、総賃貸可能面積72,638.45㎡、総テナント数20テナント、稼働率100.0%となっています。

##### (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、資金調達を行っておらず、当期末時点での出資総額は12,713百万円、発行済投資口の総口数は120,500口、また、有利子負債は総額14,000百万円です。有利子負債のうち、短期借入金1,000百万円、1年内返済予定の長期借入金6,000百万円は平成29年3月21日に返済期日が到来します。

当期末時点で、総資産のうち有利子負債(借入金額)の占める割合(以下「LTV」といいます。)は50.2%となっています。

##### (エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益784百万円、営業利益354百万円、経常利益294百万円、当期純利益293百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,440円としました。

## 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、平成25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、平成26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」、続いて平成27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、平成28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平成26年の2.1%から平成37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(平成27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、我が国の病院の数は、全国で約8,500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、平成27年度の調査で7割以下に留まっています。病院は、日常的に不特定多数の人が利用し、災害時には地域の拠点ともなり得る施設であり、国土強靱化の観点からも、耐震化は喫緊の課題となっています。

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

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

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## a. 既存物件の管理運用方針

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

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

## b. 新規物件取得方針

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー等13社との間で締結したサポート契約に基づき、スポンサー等が有する専門性や顧客基盤を含む総合力、また、サポート契約に規定された優先交渉権を活用することが期待できます。

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

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

## c. 財務方針

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

エクイティ・ファイナンスについては、長期的かつ安定的な成長を目指し、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) 決算後に生じた事実

## a. 資産の取得

本投資法人は、平成29年1月12日付で以下の不動産信託受益権6件の取得に係る売買契約を締結し、平成29年2月1日及び平成29年3月3日に当該資産（以下、併せて「第5期取得済資産」といいます。）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	平成29年2月1日
守口佐太有料老人ホームラガール	大阪府守口市	4,150	平成29年2月1日
はびね神戸魚崎武番館	兵庫県神戸市	930	平成29年2月1日
グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	平成29年2月1日
スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	2,253	平成29年3月3日
愛広苑壱番館ビル	新潟県新潟市	770	平成29年3月3日
合計（6物件）	—	13,423	—

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

## b. 新投資口の発行

本投資法人は、第5期取得済資産の取得資金の一部に充当、及び、後記c.に記載の借入金の返済に充当又は手元資金として将来の資産取得の際の取得資金の一部に充当するため、平成29年1月12日付及び平成29年1月23日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口69,150口及び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3,457口の発行を行いました。公募による新投資口については平成29年2月1日、第三者割当による新投資口については平成29年3月1日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計7,087百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は19,800百万円、発行済投資口の総口数は193,107口となりました。

## 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 69,150口  
 発行価格（募集価格） : 1口当たり101,244円  
 発行価格（募集価格）の総額 : 7,001,022,600円  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり97,609円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 6,749,662,350円  
 払込期日 : 平成29年2月1日（水）

## 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 : 3,457口  
 払込金額(発行価額) : 1口当たり97,609円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 337,434,313円  
 払込期日 : 平成29年3月1日(水)  
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

## c. 資金の借入

本投資法人は、第5期取得済資産の取得資金及びそれに係る諸経費の一部に充当するため、以下の資金の借入を実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保 保証
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三重銀行	3,700	0.54565% (固定金利)	平成29年 2月1日	平成32年 1月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三重銀行	2,000	0.77853% (固定金利)	平成29年 3月3日	平成34年 1月31日		
株式会社三井住友銀行	1,000	0.89375% (注2)		平成36年 1月31日		
合計	6,700	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

## (エ) 運用状況の見通し

平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)及び平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30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「平成29年7月期及び平成30年1月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

## 平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)

営業収益	1,163百万円
営業利益	621百万円
経常利益	515百万円
当期純利益	514百万円
1口当たり分配金	2,665円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	0円

## 平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)

営業収益	1,179百万円
営業利益	591百万円
経常利益	480百万円
当期純利益	479百万円
1口当たり分配金	2,483円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	0円

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

## 平成29年7月期及び平成30年1月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年7月期(第5期)(平成29年2月1日～平成29年7月31日)(181日)</li> <li>平成30年1月期(第6期)(平成29年8月1日～平成30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24物件)(以下「運用資産」といいます。)について、平成30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>実際には運用資産以外の新規物件取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産の賃貸事業収入については、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</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おり、平成29年7月期に285百万円、平成30年1月期に288百万円を想定しています。</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、第5期取得済資産については、平成29年7月期及び平成30年1月期については費用計上されず、平成30年度の固定資産税及び都市計画税等が平成30年7月期から一部費用計上されることとなります。なお、第5期取得済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48百万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、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、平成29年7月期に83百万円、平成30年1月期に118百万円を見込んでいます。</li> </ul>
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償却費用として、平成29年7月期に4百万円、平成30年1月期に4百万円を想定しています。</li> <li>支払利息及びその他融資関連費用として、平成29年7月期に95百万円、平成30年1月期に100百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における本投資法人の借入金残高は20,700百万円ですが、平成29年3月21日に期限が到来する借入金7,000百万円の借り換えを行い、平成29年7月期末及び平成30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> <li>LTVは、平成29年7月期は49.2%、平成30年1月期は49.2%となることを見込んでいます。</li> <li>また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100</math> </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193,107口を前提としており、平成30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、平成29年7月期及び平成30年1月期の予想期末発行済投資口数193,107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>利益を超えた金銭の分配については、現時点では行方予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</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>



(3) 投資リスク

有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,759,763	1,977,537
信託現金及び信託預金	36,839	38,170
前払費用	52,256	34,539
繰延税金資産	14	12
流動資産合計	1,848,873	2,050,259
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,611,952	14,636,639
減価償却累計額	△558,904	△762,492
信託建物(純額)	14,053,048	13,874,146
信託構築物	49,897	49,897
減価償却累計額	△1,575	△2,127
信託構築物(純額)	48,322	47,770
信託機械及び装置	—	7,215
減価償却累計額	—	△60
信託機械及び装置(純額)	—	7,155
信託工具、器具及び備品	1,814	2,288
減価償却累計額	△89	△181
信託工具、器具及び備品(純額)	1,725	2,106
信託土地	11,891,121	11,891,121
有形固定資産合計	25,994,217	25,822,300
無形固定資産		
ソフトウェア	6,622	5,712
無形固定資産合計	6,622	5,712
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	19,515	4,878
投資その他の資産合計	29,515	14,878
固定資産合計	26,030,355	25,842,891
繰延資産		
投資口交付費	17,501	11,974
繰延資産合計	17,501	11,974
資産合計	27,896,730	27,905,126

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	27,658	26,635
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	28,339	17,913
未払費用	89,536	93,785
未払法人税等	879	855
未払消費税等	1,308	1,408
前受金	122,031	120,536
預り金	72	5,094
流動負債合計	7,269,826	7,266,229
固定負債		
長期借入金	7,000,000	7,000,000
預り敷金及び保証金	631,259	631,259
固定負債合計	7,631,259	7,631,259
負債合計	14,901,086	14,897,489
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,713,600	12,713,600
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	282,044	294,037
剰余金合計	282,044	294,037
投資主資本合計	12,995,644	13,007,637
純資産合計	※1 12,995,644	※1 13,007,637
負債純資産合計	27,896,730	27,905,126

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)	当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 767,051	※1 779,420
その他貸貸事業収入	※1 4,834	※1 4,883
営業収益合計	771,885	784,304
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 283,346	※1 284,233
資産運用報酬	73,732	77,585
資産保管手数料	1,375	1,392
一般事務委託手数料	11,159	11,387
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	12,752	12,504
その他営業費用	44,267	40,119
営業費用合計	429,633	430,223
営業利益	342,252	354,080
<b>営業外収益</b>		
受取利息	171	8
その他	20	—
営業外収益合計	191	8
<b>営業外費用</b>		
支払利息	25,140	24,840
投資口交付費償却	5,526	5,526
融資関連費用	28,877	28,900
営業外費用合計	59,544	59,267
経常利益	282,899	294,821
税引前当期純利益	282,899	294,821
法人税、住民税及び事業税	905	856
法人税等調整額	△0	2
法人税等合計	904	858
当期純利益	281,994	293,962
前期繰越利益	50	74
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	282,044	294,037

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	12,713,600	329,015	329,015	13,042,615	13,042,615
当期変動額					
剰余金の配当		△328,965	△328,965	△328,965	△328,965
当期純利益		281,994	281,994	281,994	281,994
当期変動額合計	—	△46,970	△46,970	△46,970	△46,970
当期末残高	※1 12,713,600	282,044	282,044	12,995,644	12,995,644

当期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	12,713,600	282,044	282,044	12,995,644	12,995,644
当期変動額					
剰余金の配当		△281,970	△281,970	△281,970	△281,970
当期純利益		293,962	293,962	293,962	293,962
当期変動額合計	—	11,992	11,992	11,992	11,992
当期末残高	※1 12,713,600	294,037	294,037	13,007,637	13,007,637

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	自	平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
I 当期末処分利益		282,044,453円		294,037,388円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		281,970,000円 (2,340円)		294,020,000円 (2,440円)
III 次期繰越利益		74,453円		17,388円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数120,500口の整数倍数の最大値となる281,970,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数120,500口の整数倍数の最大値となる294,020,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)	当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29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	282,899	294,821
減価償却費	203,156	205,202
融資関連費用	27,408	28,900
投資口交付費償却	5,526	5,526
受取利息	△171	△8
支払利息	25,140	24,840
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,124	3,452
営業未払金の増減額 (△は減少)	23,227	△1,023
未払金の増減額 (△は減少)	11,113	△7,168
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△18	100
未払費用の増減額 (△は減少)	△2,181	4,253
前受金の増減額 (△は減少)	7,920	△1,494
預り金の増減額 (△は減少)	—	5,021
小計	577,896	562,424
利息の受取額	171	8
利息の支払額	△25,241	△24,844
法人税等の支払額	△883	△880
営業活動によるキャッシュ・フロー	551,942	536,707
<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	△1,423,944	△36,973
預り敷金及び保証金の受入による収入	35,859	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,388,085	△36,973
<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	1,000,000	—
分配金の支払額	△326,840	△280,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	673,159	△280,629
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△162,983	219,104
現金及び現金同等物の期首残高	1,959,586	1,796,603
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,796,603	※1 2,015,707

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>6～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>38～52年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	6～60年	信託構築物	38～52年	信託機械及び装置	10年	信託工具、器具及び備品	6～15年
信託建物	6～60年								
信託構築物	38～52年								
信託機械及び装置	10年								
信託工具、器具及び備品	6～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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3,832千円で、当期は該当ありません。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて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、投資法人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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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 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>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっています。</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>								



## (8) 追加情報

①「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当会計期間から適用しております。

②本投資法人は、平成29年3月21日に返済期日が到来する7,000百万円の返済資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行する予定です。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保 保証
株式会社三井住友銀行	1,000	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) (注2) +0.25%	平成29年 3月21日	平成30年 3月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社東日本銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	3,000	基準金利 +0.30% (固定金利) (注3)		平成32年 1月31日		
株式会社三井住友銀行 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行 株式会社東日本銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三重銀行	3,000	基準金利 +0.50% (固定金利) (注3)		平成34年 1月31日		
合計	7,000	—	—	—	—	—

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、原則として、当該各利息計算期間の直前の利息計算期間に係る利払日(但し、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、1カ月物の利率をいいます。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(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

(注3) 借入実行日の2営業日前に金利スワップレートに基づき算出される利率を基準金利として利率が決定されます。

## (9) 財務諸表に関する注記

## [貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29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	767,051	779,420
その他賃貸事業収入		
その他収入	4,834	4,883
不動産賃貸事業収益合計	771,885	784,304
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	49,594	49,578
外注委託費	10,901	11,093
修繕費	11,912	10,184
損害保険料	1,742	1,879
減価償却費	202,246	204,293
その他賃貸事業費用	6,948	7,204
不動産賃貸事業費用合計	283,346	284,233
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	488,539	500,070

## [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 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29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	120,500口	120,500口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
現金及び預金	1,759,763	1,977,537
信託現金及び信託預金	36,839	38,170
現金及び現金同等物	1,796,603	2,015,707

## [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 平成28年7月31日	当期 平成29年1月31日
1年内	1,527,713	1,527,713
1年超	15,959,893	15,196,036
合計	17,487,606	16,723,749

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

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

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

預り敷金及び保証金は、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、手元流動性を維持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、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 平成28年2月1日 至 平成28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	1,759,763	1,759,763	—
(2) 信託現金及び信託預金	36,839	36,839	—
資産計	1,796,603	1,796,603	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(5) 長期借入金	7,000,000	7,006,662	6,662
負債計	14,000,000	14,006,662	6,662
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29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	1,977,537	1,977,537	—
(2) 信託現金及び信託預金	38,170	38,170	—
資産計	2,015,707	2,015,707	—
(3) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(5) 長期借入金	7,000,000	7,005,457	5,457
負債計	14,000,000	14,005,457	5,457
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
預り敷金及び保証金	631,259	631,259

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、借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(平成28年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,759,763
信託現金及び信託預金	36,839
合計	1,796,603

当期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	1,977,537
信託現金及び信託預金	38,170
合計	2,015,707

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額  
前期(平成28年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,000,000	7,000,000	—	—	—	—
合計	7,000,000	7,000,000	—	—	—	—

当期(平成29年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,000,000	7,000,000	—	—	—	—
合計	7,000,000	7,000,000	—	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成28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		
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	7,000,000	7,000,000	(注)	—

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

当期(平成29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		
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	7,000,000	7,000,000	(注)	—

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

## [退職給付に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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 平成28年7月31日	当期 平成29年1月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	12
繰延税金資産合計	14	12
繰延税金資産の純額	14	12

## 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 平成28年7月31日	当期 平成29年1月31日
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.20	△31.65
その他	0.21	0.20
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32	0.29

## [持分法損益等に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年8月1日至平成29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(自平成28年2月1日至平成28年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	—	本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	80,422 (注1) (注2)	未払 費用	79,630	

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) 「取引の内容」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6,690千円が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。

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

当期(自平成28年8月1日至平成29年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	—	本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長	本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	77,585 (注)	未払 費用	83,792	

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

## [資産除去債務に関する注記]

前期(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を合計18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 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	24,781,278	25,994,217
期中増減額	1,212,938	△171,916
期末残高	25,994,217	25,822,300
期末時価	27,147,000	27,572,000

(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2物件の取得(1,338,000千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(202,246千円)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(204,293千円)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(自平成28年2月1日至平成28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(自平成28年8月1日至平成29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 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
1口当たり純資産額	107,847円	107,947円
1口当たり当期純利益	2,340円	2,439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 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	当期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
当期純利益(千円)	281,994	293,962
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)	281,994	293,962
期中平均投資口数(口)	120,500	120,500

## [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、平成29年1月12日付で以下の不動産信託受益権6件の取得に係る売買契約を締結し、平成29年2月1日及び平成29年3月3日に当該資産(以下、併せて「第5期取得済資産」といいます。)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
神戸学園都市ビル	兵庫県神戸市	4,320	平成29年2月1日
守口佐太有料老人ホームラガール	大阪府守口市	4,150	平成29年2月1日
はびね神戸魚崎式番館	兵庫県神戸市	930	平成29年2月1日
グランダ鶴間・大和	神奈川県大和市	1,000	平成29年2月1日
スマイリングホームメディス足立	東京都足立区	2,253	平成29年3月3日
愛広苑壺番館ビル	新潟県新潟市	770	平成29年3月3日
合計(6物件)	—	13,423	—

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

## 2. 新投資口の発行

本投資法人は、第5期取得済資産の取得資金の一部に充当、及び、後記3.に記載の借入金の返済に充当又は手元資金として将来の資産取得の際の取得資金の一部に充当するため、平成29年1月12日付及び平成29年1月23日付の役員会決議に基づき、公募による新投資口69,150口及び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3,457口の発行を行いました。公募による新投資口については平成29年2月1日、第三者割当による新投資口については平成29年3月1日にそれぞれ払込みが完了し、払込金額は合計7,087百万円となりました。この結果、本投資法人の出資総額は19,800百万円、発行済投資口の総口数は193,107口となりました。

## 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 : 69,150口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり101,244円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 7,001,022,600円  
 払込金額(発行価額) : 1口当たり97,609円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 6,749,662,350円  
 払込期日 : 平成29年2月1日(水)

## 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 : 3,457口  
 払込金額(発行価額) : 1口当たり97,609円  
 払込金額(発行価額)の総額 : 337,434,313円  
 払込期日 : 平成29年3月1日(水)  
 割当先 : SMB C日興証券株式会社

## 3. 資金の借入

本投資法人は、第5期取得済資産の取得資金及びそれに係る諸経費の一部に充当するため、以下の資金の借入を実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率(注1)	借入実行日	返済期日	返済方法	担保 保証
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三重銀行	3,700	0.54565% (固定金利)	平成29年 2月1日	平成32年 1月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 日本生命保険相互会社 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社広島銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三重銀行	2,000	0.77853% (固定金利)	平成29年 3月3日	平成34年 1月31日		
株式会社三井住友銀行	1,000	0.89375% (注2)		平成36年 1月31日		
合計	6,700	-	-	-	-	-

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

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

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。なお、本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成26年12月9日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
平成27年3月18日	公募増資	106,500	108,500	11,246	11,446	(注2)
平成27年4月21日	第三者割当増資	12,000	120,500	1,267	12,713	(注3)

(注1) 1口当たり発行価額100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円(発行価額105,600円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額105,600円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

## 4. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の異動

平成28年11月30日付で取締役の中井喜信が退任しました。また、平成28年10月28日に開催された取締役会において、新任取締役として中村健が選任され、平成28年12月1日付で就任しています。あわせて、重要な使用人として後藤智が選任され、平成28年12月1日付で就任しています。

詳細については、平成28年10月28日付で公表しています「資産運用会社における取締役及び重要な使用人の変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (平成29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)	19,134	68.6
			中核都市圏(注4)	2,971	10.6
			その他(注5)	411	1.5
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	3,305	11.8
			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	25,822	92.5		
	医療関連施設等	—	—		
その他	—	—			
合計	25,822	92.5			
預金・その他の資産			2,082	7.5	
総資産額計			27,905	100.0	

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

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

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

(注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。

## (2) 投資不動産物件

## ① 投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率

本投資法人が平成29年1月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	当期 (平成29年1月31日現在)		
					貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)	
不動産信託 受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	3.3	841	974	
		ボンセジュール日野	724	2.9	741	818	
		ボンセジュール武蔵新城	582	2.3	595	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	2.9	752	850	
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	14.3	3,678	3,810	
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	12.2	3,124	3,270	
		アズハイム光が丘	1,385	5.5	1,431	1,570	
		アズハイム文京白山	1,430	5.7	1,457	1,620	
		グッドタイムホーム不動前	1,740	7.0	1,786	1,940	
		ボンセジュール四つ木	824	3.3	849	886	
		小計	14,867	59.4	15,257	16,381	
	近畿圏	アクアマリーン西宮浜	1,950	7.8	2,026	2,190	
		そんぼの家S 淡路駅前	1,930	7.7	2,036	2,170	
		そんぼの家S 神戸上沢	1,200	4.8	1,268	1,340	
		メディカルホームボンセジュール 伊丹	514	2.1	539	557	
		小計	5,594	22.4	5,870	6,257	
	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	5.1	1,311	1,450	
		小計	1,270	5.1	1,311	1,450	
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	6.1	1,554	1,600	
		さわやか和布刈館	1,380	5.5	1,416	1,470	
		小計	2,900	11.6	2,971	3,070	
	その他	さわやか田川館	390	1.6	411	414	
		小計	390	1.6	411	414	
	合計(18物件)			25,021	100.0	25,822	27,572

(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、平成29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、及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成29年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

## ② 投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が平成29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1,565百万円(注)となります。

(注)平成29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を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注3)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	昭和63年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
	ボンセジュール日野	RC/3F	平成2年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	昭和60年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
	メディカル・リハビリホームボン セジュール秦野渋沢	RC/5F	平成3年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	平成19年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	平成16年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
	アズハイム光が丘	RC/3F	平成18年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
	アズハイム文京白山	RC/8F	平成19年 2月27日	2,494.78	2,494.78	2	100.0
	グッドタイムホーム不動前	RC(一部S) /B1・5F	平成4年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
	ボンセジュール四つ木	RC/5F	平成元年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
小計				34,468.45	34,468.45	11	100.0
近畿圏	アクアマリン西宮浜	RC/5F	平成19年 5月18日	5,157.26	5,157.26	2	100.0
	そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	平成21年 6月12日	5,658.53	5,658.53	1	100.0
	そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	平成21年 6月11日	3,626.25	3,626.25	1	100.0
	メディカルホームボンセジュール 伊丹	SRC/11F	平成元年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
小計				16,571.91	16,571.91	5	100.0
中部圏	メディカル・リハビリホームボン セジュール小牧	SRC/10F	平成3年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0
	小計				8,858.49	8,858.49	1
中核 都市圏	さわやか立花館	RC/B1・6F	平成17年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
	さわやか和布刈館	RC/4F	平成17年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
	小計				10,373.40	10,373.40	2
その他	さわやか田川館	RC/3F	平成18年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
	小計				2,366.20	2,366.20	1
合計				72,638.45	72,638.45	20	100.0

(注1)「構造/階数」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

(注2)「建築時期」は、各保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3)「総賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注4)「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。

- (注5) 「テナント数」は、各建物の賃貸借契約に基づきテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結するヘルスケア施設の区画については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社(オペレーター)をテナントとしてテナント数を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、平成29年1月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ③ 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万円) (注2)
			直接還元法		DCF法			
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
アクアマリン西宮浜	株式会社 立地評価研究所	2,190	2,210	5.3	2,180	5.0	5.5	121
ボンセジュール千歳船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	974	993	4.4	966	4.5	4.6	49
ボンセジュール日野	株式会社 谷澤総合鑑定所	818	832	4.8	812	4.9	5.0	43
ボンセジュール武蔵新城	株式会社 谷澤総合鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	36
メディカル・リハビリ ホームボンセジュール 秦野渋沢	株式会社 谷澤総合鑑定所	850	864	5.0	844	5.1	5.2	47
メディカル・リハビリ ホームボンセジュール 小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,460	5.5	1,440	5.6	5.7	92
アズハイム光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,570	1,580	4.8	1,550	4.6	5.0	76
アズハイム文京白山	一般財団法人 日本不動産研究所	1,620	1,640	4.4	1,600	4.2	4.6	72
SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路	一般財団法人 日本不動産研究所	3,810	3,850	4.9	3,770	4.7	5.1	192
SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野	一般財団法人 日本不動産研究所	3,270	3,310	4.6	3,230	4.4	4.8	156
さわやか立花館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,600	1,610	5.5	1,580	5.3	5.7	96
さわやか和布刈館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,470	1,480	5.6	1,460	5.4	5.8	88
さわやか田川館	一般財団法人 日本不動産研究所	414	417	5.7	411	5.5	5.9	26
グッドタイムホーム不 動前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,940	1,970	4.4	1,910	4.2	4.6	92
ボンセジュール四つ木	株式会社 谷澤総合鑑定所	886	902	4.7	879	4.8	4.9	48
メディカルホームボン セジュール伊丹	株式会社 谷澤総合鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	36
そんぼの家S 淡路駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,170	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	116
そんぼの家S 神戸上沢	一般財団法人 日本不動産研究所	1,340	1,350	5.2	1,330	5.0	5.4	72
合計		27,572	27,877	—	27,303	—	—	1,467

(注1) 平成29年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された平成29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。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。以下、本書において同様です。



## ④ 運用資産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29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
SOMPOケア ラヴィール町田小野路 (東京都町田市)	漏水対応 工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	5,000	—	—
グッドタイムホーム不動前 (東京都品川区)	内装改修 工事	自 平成29年5月 至 平成29年5月	4,408	—	—
SOMPOケア ラヴィールあざみ野 (神奈川県横浜市)	法定点検 是正工事	自 平成29年4月 至 平成29年4月	3,650	—	—

## b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が平成29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29,985千円であり、当期費用に区分された修繕費10,184千円と合わせ、合計40,170千円の工事を実施しています。これらの工事金額には消費税等は含まれておりません。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
グッドタイムホーム不動前 (東京都品川区)	受変電設備高圧部品交換工事	自 平成28年8月 至 平成28年11月	7,684
グッドタイムホーム不動前 (東京都品川区)	駐車場設備更新工事	自 平成28年9月 至 平成29年1月	6,681
アズハイム光が丘 (東京都練馬区)	外壁補修工事	自 平成28年10月 至 平成28年12月	3,350
その他の不動産等	—	—	12,270
合計			29,985

## ⑤ 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末(平成29年1月31日)時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。なお、各物件の年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日 (注2)	鑑定NOI (百万円)	比率 (%) (注3)
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	平成38年5月24日	49	3.2
	ボンセジュール日野	1,984.17	平成38年5月24日	43	2.7
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	平成38年11月23日	36	2.4
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	平成39年5月21日	47	4.7
	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール小牧	8,858.49	平成39年5月21日	92	12.2
	ボンセジュール四つ木	1,962.89	平成38年1月5日	48	2.7
	メディカルホームボンセジュール伊丹	2,129.87	平成39年5月21日	36	2.9
	合計	22,423.81	—	354	30.9
SOMPOケアネクスト 株式会社	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	7,720.17	平成39年10月31日	192	10.6
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	5,789.25	平成39年6月27日	156	8.0
	合計	13,509.42	—	348	18.6
株式会社 さわやか倶楽部	さわやか立花館	5,652.94	平成40年1月29日	96	7.8
	さわやか和布刈館	4,720.46	平成40年1月29日	88	6.5
	さわやか田川館	2,366.20	平成40年1月29日	26	3.3
	合計	12,739.60	—	211	17.5
SOMPOケアメッセージ 株式会社	そんぼの家S 淡路駅前	5,658.53	平成46年7月31日	116	7.8
	そんぼの家S 神戸上沢	3,626.25	平成46年7月31日	72	5.0
	合計	9,284.78	—	188	12.8

(注1) 「賃貸面積」は、平成29年1月31日現在におけるオペレーターに対して賃貸が行われている面積を記載しています。

(注2) 「契約満了日」は、オペレーターを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注3) 「比率」は、平成29年1月31日現在における本投資法人が所有する総賃貸可能面積に対して各物件の賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ⑥ ポートフォリオの概況

## a. 施設の概要

物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項説明 書作成日 (注3)
アクアマリーン西 宮浜	介護付有料老人 ホーム	グリーンライフ株式 会社	90	100	97	97.0	平成28年 6月30日
ボンセジュール千 歳船橋	介護付有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	42	47	42	89.4	平成28年 12月28日
ボンセジュール日 野	介護付有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	56	58	55	94.8	平成28年 12月22日
ボンセジュール武 蔵新城	介護付有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	46	49	45	91.8	平成28年 12月19日
メディカル・リハ ビリホームボンセ ジュール秦野渋沢	介護付有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	100	101	85	84.2	平成28年 12月7日
メディカル・リハ ビリホームボンセ ジュール小牧	住宅型有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	123	166	120	72.3	平成28年 12月22日
アズハイム光が丘	介護付有料老人 ホーム	株式会社アズパート ナーズ	83	89	85	95.5	平成28年 7月1日
アズハイム文京白 山	介護付有料老人 ホーム	株式会社アズパート ナーズ	50	52	46	88.5	平成28年 8月1日
SOMPOケア ラヴィ ーレ町田小野路	介護付有料老人 ホーム	SOMPOケアネクスト株 式会社	163	169	110	65.1	平成28年 7月1日
SOMPOケア ラヴィ ーレあざみ野	介護付有料老人 ホーム	SOMPOケアネクスト株 式会社	145	145	95	65.5	平成28年 10月1日
さわやか立花館	介護付有料老人 ホーム	株式会社さわやか倶 楽部	104	104	101	97.1	平成28年 7月1日
さわやか和布刈館	介護付有料老人 ホーム	株式会社さわやか倶 楽部	95	95	93	97.9	平成28年 7月1日
さわやか田川館	介護付有料老人 ホーム	株式会社さわやか倶 楽部	60	60	58	96.7	平成28年 7月1日
グッドタイムホーム 不動前	介護付有料老人 ホーム	株式会社JAPANライフ デザイン	61	67	59	88.1	平成28年 7月1日
ボンセジュール四 つ木	介護付有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	61	65	60	92.3	平成28年 12月7日
メディカルホーム ボンセジュール伊 丹	住宅型有料老人 ホーム	株式会社ベネッセス タイルケア	62	64	58	90.6	平成28年 12月22日
そんぼの家S 淡路 駅前	サービス付き高 齢者向け住宅	SOMPOケアメッセージ 株式会社	137 (注4)	137 (注4)	128	93.4	—
そんぼの家S 神戸 上沢	サービス付き高 齢者向け住宅	SOMPOケアメッセージ 株式会社	85	85	72	84.7	—
合計			1,563	1,653	1,409	85.2	—

(注1) 有料老人ホームに係る「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。)に表示された数値を記載しています。また、サービス付き高齢者向け住宅に係る「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、平成29年1月31日時点におけるオペレーターが開設している各物件のホームページに掲載されている数値を記載しています。

(注2) 有料老人ホームに係る「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。サービス付き高齢者向け住宅に係る「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、重要事項説明書の日付又は基準日を示したものです。なお、サービス付き高齢者向け住宅は重要事項説明書がありませんので、記載していません。

(注4) サービス付き高齢者向け住宅としての居室数・定員はそれぞれ136室・136人となっています。

## b. 賃貸状況

地域	不動産等の名称	当期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)			
		テナント数 (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	非開示 (注2)	
	ボンセジュール日野	1	100.0		
	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0		
	メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢	1	100.0		
	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	1	100.0		
	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	1	100.0		
	アズハイム光が丘	1	100.0		
	アズハイム文京白山	2	100.0		
	グッドタイムホーム不動前	1	100.0		
	ボンセジュール四つ木	1	100.0		
	小計	11	100.0		
近畿圏	アクアマリン西宮浜	2	100.0		
	そんぼの家S 淡路駅前	1	100.0		
	そんぼの家S 神戸上沢	1	100.0		
	メディカルホームボンセジュール伊丹	1	100.0		
	小計	5	100.0		
中部圏	メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧	1	100.0		
	小計	1	100.0		
中核都市圏	さわやか立花館	1	100.0		
	さわやか和布刈館	1	100.0		
	小計	2	100.0		
その他	さわやか田川館	1	100.0		
	小計	1	100.0		
合計		20	100.0	779	100.0

(注1) 「テナント数」は、各建物の賃貸借契約に基づきテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転貸を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結するヘルスケア施設の区画については、いずれも、当該区画でヘルスケア施設を運営するマスターリース会社(オペレーター)をテナントとしてテナント数を記載しています。

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

## c. 損益状況

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(平成28年8月1日~平成29年1月31日)										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NOI (注3)	
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託	損害 保険料	修繕費	減価 償却	その他		
アクアマリン西宮浜			22,721	4,643	2,100	125	951	14,501	400	60,711	
ボンセジュール千歳船橋			5,514	1,774	224	62	—	3,048	403	21,389	
ボンセジュール日野			5,000	1,208	213	48	—	3,130	400	19,481	
ボンセジュール武蔵新城			4,029	971	167	42	—	2,447	400	16,137	
メディカル・リハビリホームボンセジュール秦野渋沢			8,359	1,841	213	86	—	5,817	400	21,097	
メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧			14,005	4,578	201	198	—	8,627	400	39,647	
アズハイム光が丘			11,757	3,732	388	91	—	7,144	400	39,187	
アズハイム文京白山			10,240	2,522	388	68	—	6,860	400	36,453	
SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路		非開示 (注2)	44,941	5,916	780	203	2,348	35,293	400	95,184	
SOMPOケア ラヴィーレあざみ野			34,786	4,688	780	149	5,488	23,280	400	73,693	
さわやか立花館			26,016	2,682	1,140	172	—	21,621	400	47,342	
さわやか和布刈館			25,481	3,032	1,140	110	—	20,798	400	43,600	
さわやか田川館			8,284	1,182	1,140	52	—	5,509	400	12,919	
グッドタイムホーム不動前			10,521	2,884	600	96	1,396	5,144	400	45,622	
ボンセジュール四つ木			3,983	—	224	72	—	3,286	400	21,741	
メディカルホームボンセジュール伊丹			5,079	—	371	47	—	4,260	400	15,396	
そんぼの家S 淡路駅前			26,965	4,990	510	154	—	20,911	400	58,403	
そんぼの家S 神戸上沢			16,545	2,930	510	97	—	12,608	400	36,352	
合計	784,304	779,420	4,883	284,233	49,578	11,093	1,879	10,184	204,293	7,204	704,363

(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

## d. タイプ別分散状況

分類	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
有料老人ホーム	16	21,891	24,062	87.5
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,510	12.5
合計	18	25,021	27,572	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、及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成29年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

## e. エリア別分散状況

分類・地域区分	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
三大都市圏	15	21,731	24,088	86.9
首都圏	10	14,867	16,381	59.4
近畿圏	4	5,594	6,257	22.4
中部圏	1	1,270	1,450	5.1
中核都市圏	2	2,900	3,070	11.6
その他	1	390	414	1.6
合計	18	25,021	27,572	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、及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成29年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

## f. 居室数別分散状況

居室数	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
100室以上	6	12,078	13,150	48.3
50室以上100室未満	10	11,537	12,805	46.1
50室未満	2	1,406	1,617	5.6
合計	18	25,021	27,572	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、及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成29年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。