

2019年10月期
(第11期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
2019年5月1日～2019年10月31日

ニッポンに、
心強い
未来を。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

銘柄
コード **3308**

投資主の皆様へ

ご挨拶

平素は日本ヘルスケア投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人の2019年10月期(第11期)の営業収益は707百万円、営業利益は283百万円、当期純利益は253百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を3,399円、利益超過分配金を880円、合計として1口当たり分配金は4,279円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2019年10月期末の運用資産規模は19,712百万円、本投資法人が保有する施設のオペレーター数は11社で運用しております。オペレーターの分散の進展と長期固定・賃料での賃貸借契約の締結により、ポートフォリオの安定性の維持・向上を実現しています。 **安定運用戦略の詳細は9ページ**

財務関連におきましては、引き続き、将来のリファイナンスリスクの低減を図りながら、更なる財務体質の強化に努めてまいります。 **財務状況は11ページ**

なお、本投資法人は、2019年11月19日付にて日本賃貸住宅投資法人との間で合併契約を締結いたしました。(本合併契約は、それぞれ2020年2月に開催予定の両投資法人の投資主総会において関連議案が承認されること等を前提として、2020年4月1日付にて合併することを定めています。)

本合併により、両投資法人それぞれの特徴と強みを融合し、投資主価値の最大化を実現させるよう全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様には引き続きご支援、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



日本ヘルスケア投資法人 執行役員 **鈴木 俊一**

目次

I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ	2
決算・運用ハイライト	3
ポートフォリオ一覧	4
ポートフォリオマップ	5
日本賃貸住宅投資法人との合併について	6
ポートフォリオの状況	8
安定運用戦略	9
ESGへの取り組み	10
財務状況	11

II. 資産運用報告	12
III. 貸借対照表	30
IV. 損益計算書	32
V. 投資主資本等変動計算書	33
VI. 注記表	34
VII. 金銭の分配に係る計算書	47
VIII. 独立監査人の監査報告書	48
IX. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]	49
X. 資産運用会社の概要	51
XI. 投資主インフォメーション	52

投資主優待、運営事業者のご紹介は、右面表紙よりご覧ください。

決算・運用ハイライト

資産規模の着実な拡大と安定した分配金水準の維持

■ 2019年10月期(第11期) 決算実績、2020年3月期(最終期) 業績予想

	2019年4月期 (第10期) 実績	2019年10月期 (第11期) 実績	差	2020年3月期 (最終期) 予想(注1)	第11期 との差
期末保有物件数(件)	23	23	-	23	-
営業収益(百万円)	705	707	+2	589	-118
営業費用(百万円)	424	424	+0	230	-194
営業利益(百万円)	281	283	+1	265	-18
営業外費用(百万円)	28	28	+0	21	-7
経常利益(百万円)	257	254	-2	264	+10
当期純利益(百万円)	256	253	-2	263	+10

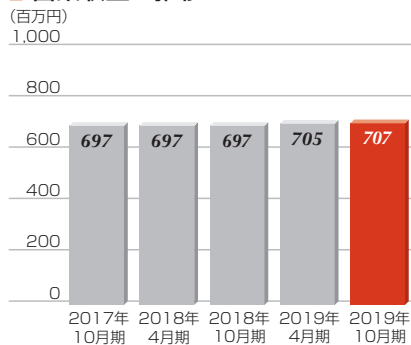
■ 2019年10月期(第11期) 分配金実績、2020年3月期(最終期) 分配金予想

	2019年4月期 (第10期) 実績	2019年10月期 (第11期) 実績	差	2020年3月期 (最終期) 予想(注1)
期末発行済投資口の総口数(口)	74,632	74,632	-	ご参考
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,307	4,279	-28	期末発行済 投資口数(口)
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	3,437	3,399	-38	74,632
1口当たり利益超過分配金(円)	870	880	+10	1口当たり合併 交付金(円)(注2)
1口当たり減価償却費(円)	2,714	2,727		3,525
1口当たり減価償却費に対する利益超過 分配金比率(%)	32.0	32.3		

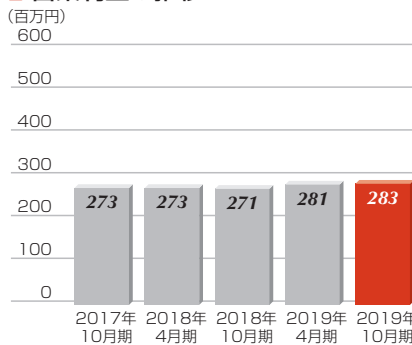
(注1) 2020年3月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2019年11月1日～2020年3月31日の5か月間です。

(注2) 上記予想数値は、合併の効力が発生すること等を前提としており、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり合併交付金は、不動産市場等の推移、運用環境やNHIを取り巻くその他状況の変化等により変動する可能性があります。また本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。

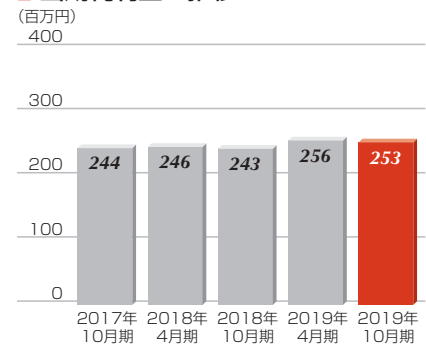
■ 営業収益の推移



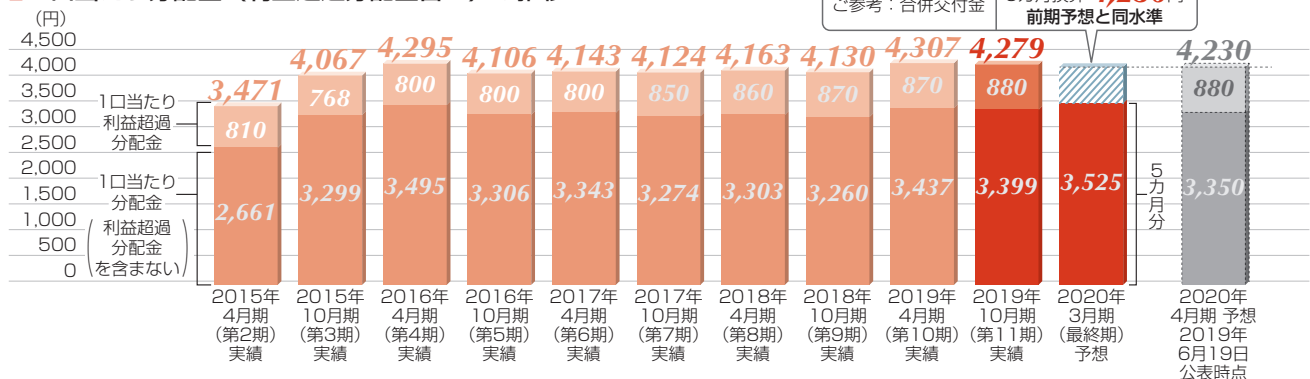
■ 営業利益の推移



■ 当期純利益の推移



■ 1口当たり分配金(利益超過分配金含む)の推移



ポートフォリオ一覧 (2019年10月31日時点)

23物件、11オペレーターで構成

番号 (注1)	取得 時期	物件名称(注1)	施設の 類型 (注1)	オペレーター	所在地	取得価格(百万円) (注2)		鑑定 評価額 (百万円) (注3)	居室数 (室) (注4)	第10期 入居率 (%) (注5)	第11期 入居率 (%) (注6)	差
							比率(%)					
1	第1期	チャームスイート緑地公園	介護付 有料老人 ホーム	チャーム・ケア・ コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	9.9	3,030	128	98.4	95.3	-3.1
2	第2期	スーパー・コート JR奈良駅前	住宅型 有料老人 ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	8.0	1,700	155	92.9	92.9	0.0
3	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	介護付 有料老人 ホーム	SOMPOケア	広島県広島市	960	4.9	1,210	80	93.7	98.7	5.0
4	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央	介護付 有料老人 ホーム		神奈川県 相模原市	1,170	5.9	1,780	80	96.2	97.5	1.3
5	第2期	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園	介護付 有料老人 ホーム		神奈川県 横須賀市	1,839	9.3	2,000	104	86.5	89.4	2.9
6	第5期	そんぼの家 西田駅前	介護付 有料老人 ホーム		大阪府大阪市	710	3.6	736	42	100.0	100.0	0.0
7	第1期	さわやか海響館	介護付 有料老人 ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	630	3.2	898	65	100.0	93.8	-6.2
8	第1期	さわやか鳴水館	介護付 有料老人 ホーム		福岡県北九州市	590	3.0	812	87	96.5	94.2	-2.3
9	第1期	さわやかはーとらいふ 西京極	住宅型 有料老人 ホーム		京都府京都市	750	3.8	1,130	84	98.8	91.6	-7.2
10	第2期	さわやか日の出館	介護付 有料老人 ホーム		新潟県新潟市	773	3.9	896	50	96.0	100.0	4.0
11	第2期	さわやかリバーサイド 栗の木	住宅型 有料老人 ホーム		新潟県新潟市	266	1.3	306	33	92.3	89.7	-2.6
12	第2期	さわやか大島参番館	住宅型 有料老人 ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	349	50	94.0	100.0	6.0
13	第1期	ニチイケアセンター 福島大森	介護付 有料老人 ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.3	336	52	100.0	100.0	0.0
14	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付 有料老人 ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,279	6.5	1,400	100	96.0	97.0	1.0
15	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型 有料老人 ホーム	日本介護医療 センター	大阪府枚方市	950	4.8	1,560	104	78.5	83.1	4.6
16	第3期	みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園	介護付 有料老人 ホーム	ウイズネット	埼玉県 さいたま市	740	3.8	774	33	84.8	84.8	0.0
17	第3期	みんなの家・中央区円阿弥	介護付 有料老人 ホーム		埼玉県 さいたま市	838	4.3	859	51	94.1	94.1	0.0
18	第3期	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	介護付 有料老人 ホーム	シルバーハイツ 札幌	北海道札幌市	1,200	6.1	1,330	109	91.8	96.3	4.5
19	第4期	アルファリビング 岡山西川緑道公園	住宅型 有料老人 ホーム	あなぶき メディカルケア	岡山県岡山市	730	3.7	789	53	78.1	81.8	3.7
20	第4期	アルファリビング 岡山後楽園	住宅型 有料老人 ホーム		岡山県岡山市	610	3.1	661	45	93.7	91.6	-2.1
21	第4期	アルファリビング 高松駅前	住宅型 有料老人 ホーム		香川県高松市	605	3.1	642	43	86.3	95.4	9.1
22	第4期	アルファリビング 高松百間町	サービス 付き高齢者 向け住宅		香川県高松市	605	3.1	628	50	85.1	98.1	13.0
23	第10期	イリーゼ狛江・別邸	介護付 有料老人 ホーム	HITOWA ケアサービス	東京都狛江市	394	2.0	399	59	98.3	93.2	-5.1
11 オペレーター 23 物件 合計						19,712	100.0	24,225	1,657	-	-	-

(注1) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称、施設の類型の背景は施設の類型により、介護付き有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。

(注2) 「取得価格」には、消費税、地方消費税及び取得に要した諸費用は含めず記載しています。「比率」は、取得価格総額に対する各取得価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は2019年10月31日時点のものです。「イリーゼ狛江・別邸」は準共有持分30%相当として算出しています。

(注4) 「居室数」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に表示された数値を記載しています。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。

(注5) 「入居率」は、運用会社が2019年5月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 「入居率」は、運用会社が2019年11月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオマップ (2019年10月31日時点)

国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資

三大都市圏



1 チャームスイート
緑地公園
大阪府豊中市



2 スーパー・コート
JR奈良駅前
奈良県奈良市



4 SOMPOケア ラヴィーレ
相模原中央
神奈川県相模原市



5 SOMPOケア ラヴィーレ
衣笠山公園
神奈川県横浜須賀町



6 そんぼの家 西田駅前
大阪府大阪市



9 さわやかはーとらいふ
西京極
京都府京都市



14 ラ・ナシカあらごかわ
愛知県名古屋市中



15 ヴェルジェ枚方
大阪府枚方市



16 みんなの家・
大宮つじヶ丘公園
埼玉県さいたま市



17 みんなの家・
中央区円阿弥
埼玉県さいたま市



23 イリーゼ狛江・別邸
東京都狛江市



中核都市部



3 SOMPOケア ラヴィーレ
広島光が丘
広島県広島市



7 さわやか海響館
福岡県北九州市



8 さわやか鳴水館
福岡県北九州市



10 さわやか日の出館
新潟県新潟市



11 さわやかリバーサイド
栗の木
新潟県新潟市



12 さわやか大島参番館
福岡県北九州市



13 ニチイケアセンター
福島大森
福島県福島市



18 シルバーハイツ
羊ヶ丘3番館
北海道札幌市



19 アルファリビング
岡山西川緑道公園
岡山県岡山市



20 アルファリビング
岡山後楽園
岡山県岡山市



21 アルファリビング
高松駅前
香川県高松市



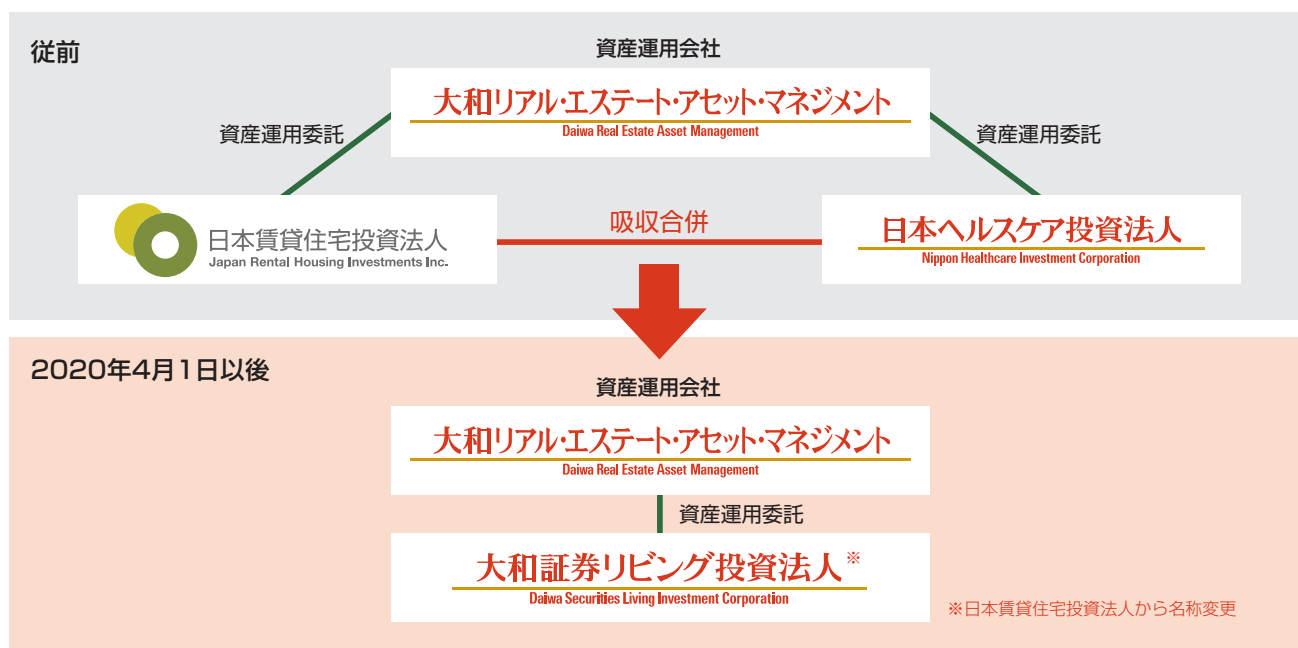
22 アルファリビング
高松百間町
香川県高松市

(注) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称の背景は施設の類型により、介護付有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。

日本賃貸住宅投資法人との合併について

日本ヘルスケア投資法人は日本賃貸住宅投資法人との間で、2019年11月19日付で合併契約を締結いたしました。本投資法人と日本賃貸住宅投資法人は、それぞれの投資主総会において関連議案の承認を得た上で、2020年4月1日付で合併し、名称を「大和証券リビング投資法人」と変更することを予定しております。詳細は本投資法人のホームページにございます2019年11月19日付「合併他一連の取引に関する説明資料」等をご覧ください。

1. 合併全体スキーム



2. 合併比率

1 : 2.05

日本ヘルスケア投資法人の投資主に対して日本ヘルスケア投資法人の投資口1口につき、日本賃貸住宅投資法人の投資口2.05口を割り当てます。

3. 合併等の意義

1. 合併による規模拡大の実現
2. 築古物件を中心とした27物件（134億円）の譲渡とヘルスケア施設28物件（626億円）の取得による新中期目標（物件入替戦略）の早期実現と、成長機会の早期取込み
3. 第三者割当増資による投資主価値向上

4. 合併スケジュール

2019年 11月 19日	合併契約等締結（合併、第三者割当増資、譲渡、取得）
2019年 12月 13日	投資主総会 基準日
2020年 2月 4日	日本ヘルスケア投資法人 投資主総会
2020年 2月 13日	日本賃貸住宅投資法人 投資主総会
2020年 3月 30日	日本ヘルスケア投資法人 上場廃止
2020年 4月 1日	合併効力発生日（物件譲渡、第三者割当増資、追加借入同時実行、新規物件取得は翌日4月2日）

取得予定資産一覧 (2020年4月2日取得予定)

取得予定資産は、NHIが規約に定める資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したヘルスケア施設であり、希少性や収益性を評価し、取得及び貸借を決定しました。

番号	物件名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	築年数 (年)	所在地
①	AIP勝どき駅前ビル	8,150	8,340	4.0	2.5	東京都中央区
②	プレザングラン南雪谷	3,380	3,400	4.1	0.8	東京都大田区
③	あいらの杜 東大船	2,271	2,510	5.0	0.8	神奈川県横浜市
④	あいらの杜 石神井公園	2,070	2,190	4.5	0.1	東京都練馬区
⑤	あいらの杜 江戸川篠崎	1,499	1,560	4.6	0.3	東京都江戸川区
⑥	シニアフォレスト 横浜都筑	1,202	1,270	4.7	0.2	神奈川県横浜市
⑦	そんぼの家 豊中南曽根	825	835	5.0	18.8	大阪府豊中市
⑧	イリーゼ泊江・別邸 (準共有持分 70%)	920	931	4.6	2.8	東京都狛江市
⑨	アルファリビング高松紺屋町	1,225	1,250	5.1	3.1	香川県高松市
⑩	グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南	11,150	11,700	4.6	4.4	神奈川県横浜市
⑪	グッドタイム リビング 千葉みなと / 海岸通・プラテシア 千葉みなと	4,516	4,700	5.1	12.6	千葉県千葉市
⑫	グッドタイム リビング 横浜都筑	4,064	4,170	4.6	11.2	神奈川県横浜市
⑬	グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	2,800	2,840	4.7	5.1	大阪府吹田市
⑭	グッドタイム リビング なかもず	2,180	2,190	4.8	4.6	大阪府堺市
⑮	グッドタイム リビング 香里ヶ丘	2,120	2,160	4.8	11.6	大阪府枚方市
⑯	グッドタイム リビング 亀戸	1,860	2,310	5.8	11.0	東京都江東区
⑰	グッドタイム リビング 御影	1,820	2,260	5.7	9.8	兵庫県神戸市
⑱	グッドタイム リビング 尼崎新都心	1,585	1,660	4.8	10.5	兵庫県尼崎市
⑲	グッドタイム リビング 南千里	1,430	1,520	5.2	26.7	大阪府吹田市
⑳	グッドタイム リビング 神戸垂水	1,370	1,380	5.5	13.3	兵庫県神戸市
㉑	グッドタイム リビング 千葉みなと / 駅前通	1,320	1,550	6.0	12.4	千葉県千葉市
㉒	グッドタイム リビング 泉北ヶ丘	980	1,030	5.7	11.6	大阪府堺市
㉓	グッドタイム リビング 池田緑丘	920	929	5.1	12.5	大阪府池田市
㉔	グッドタイム リビング 長津田みなみ台	850	855	4.6	6.4	神奈川県横浜市
㉕	グッドタイム リビング 埼玉蓮田	659	667	5.4	12.6	埼玉県蓮田市
㉖	グッドタイム リビング 流山 沓番館	610	612	5.1	12.0	千葉県流山市
㉗	グッドタイム リビング 流山 貳番館	563	677	6.9	3.6	千葉県流山市
㉘	グッドタイム リビング 尼崎駅前	320	392	6.1	11.1	兵庫県尼崎市

取得予定価格合計

62,660百万円

鑑定評価額合計

65,888百万円

平均築年数

6.8年



AIP勝どき駅前ビル



プレザングラン南雪谷



グッドタイム リビング センター南・プラテシア センター南



グッドタイム リビング 香里ヶ丘



グッドタイム リビング 神戸垂水

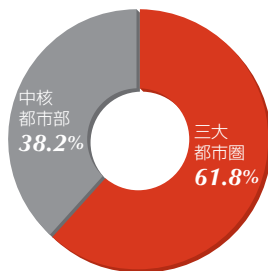
(注) 鑑定評価額は2019年11月1日時点、鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しております。また、築年数は2019年11月19日時点の数値 (平均築年数は取得予定価格に基づく加重平均) になります。

ポートフォリオの状況 (2019年10月31日時点)

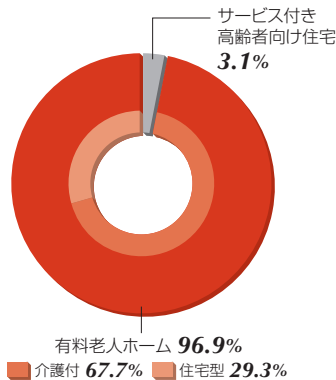
大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

分散状況

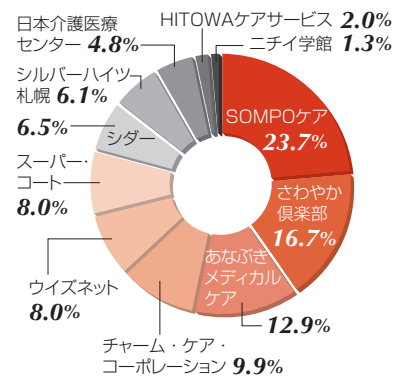
■ 地域



■ タイプ



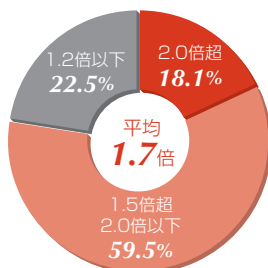
■ オペレーター



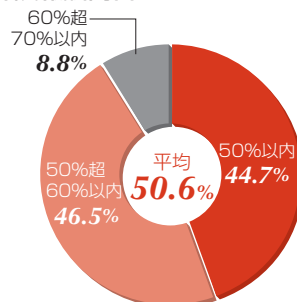
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

保有施設の状況

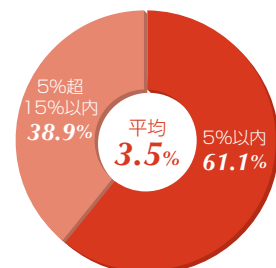
■ 賃料負担力 (注1)



■ 介護報酬割合 (注2)



■ 入居一時金償却収入割合 (注3)



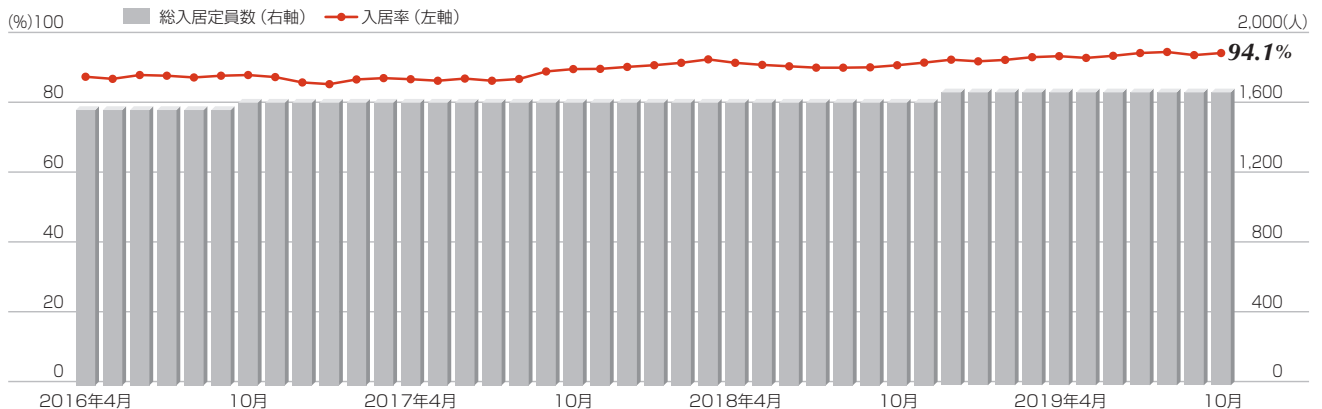
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しています。EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(注2) 「介護報酬割合」は、各取得資産における売上高に対する介護報酬(入居者負担を含む)の割合を記載しています。

(注3) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合を記載しています。

(※) 各データは、各オペレーターから開示された2018年10月から2019年9月における事業収支の情報に基づいており、但し、シルバーハイツヶ丘3番館は、2018年9月から2019年8月における事業収支の情報に基づいており、

■ 保有施設の入居率の推移



入居率は安定推移

- ・ 全体の入居率は、2019年4月末の93.2%から2019年10月末の94.1%へと0.9pt上昇。
- ・ 期中平均は2019年4月期の92.2%から2019年10月期の93.7%へと1.5pt上昇。
- ・ 各物件入居率が向上しており、大幅に低下する物件がなかったため、期末及び期中平均共に上場来の高水準で推移。

(注) 「入居率」は月末時点における全施設のヒアリングをした入居人数を入居定員数で除した数値を記載しています。

安定運用戦略

長期かつ固定賃料の賃貸借契約の締結

安定運用戦略

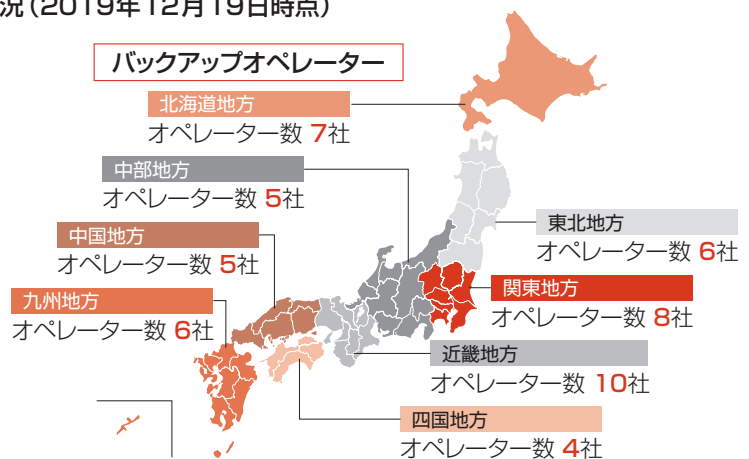
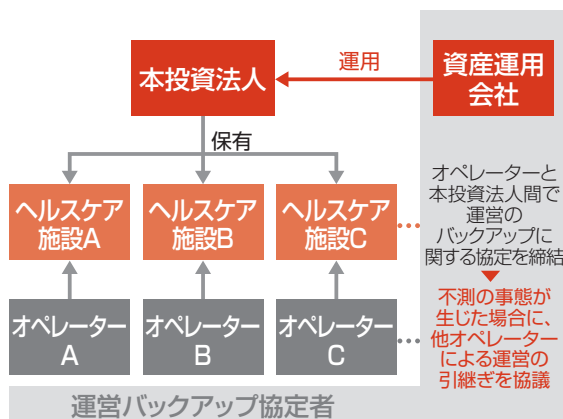
■ 高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約

オペレーター	運営施設数(件) ^(注1,2)	運営居室数(室) ^(注1)	設立年月	属性
SOMPOケア	436	25,740	1997年 5月	東証一部上場会社 SOMPOホールディングスの子会社
ニチイ学館	428	13,923	1973年 8月	東証一部上場会社
ウイズネット	123	3,465	1998年 1月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
HITOWAケアサービス	117	7,042	2006年 11月	-
さわやか倶楽部	85	4,943	2004年 12月	東証一部上場会社 ウチヤマホールディングスの子会社
チャーム・ケア・コーポレーション	53	3,692	1984年 8月	東証一部上場会社
スーパー・コート	48	3,209	1995年 5月	-
シダー	42	2,254	1981年 4月	東証 JASDAQ スタンダード 上場会社
あなぶきメディカルケア	31	1,390	2009年 6月	東証一部上場会社 穴吹興産の子会社
日本介護医療センター	21	905	1997年 10月	-
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年 12月	-

(注1)「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2019年10月末時点)から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅について施設数及び居室数を取得しています。

(注2)オペレーターの運営施設順に記載しています。

■ 運営のバックアップに関する協定の概要と協定状況(2019年12月19日時点)



2019年10月期のリニューアル物件

- ・「SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘」は竣工後約14年、「アルファリビング高松百間町」は竣工後約10年が経過し、周辺の競合物件との競争力を下げないように、美観維持の修繕工事を行いました。
- ・必要な修繕工事をプロアクティブに実施することで、入居者及びそのご家族に加え、施設従業員の満足度も向上、オペレーターとのリレーション強化にもつながっています。

■ SOMPOケアラヴィーレ 広島光が丘 (取得価格: 960百万円)



立地特性 JR山陽本線「広島」駅から約1.1kmに立地

物件特性 要介護者向け居室の標準的な広さとなる18㎡以上の居室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレ、ベッドを備えています。

外壁改修を実施(工事金額: 14百万円)



■ アルファリビング高松百間町 (取得価格: 605百万円)



立地特性 JR予讃線「高松」駅から約1.1kmに立地

物件特性 自立者向け施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。

外壁改修を実施(工事金額: 4百万円)



ESGへの取り組み

- 本資産運用会社では、ESG (Environment:環境、Social:社会、Governance:ガバナンス) への取り組みを重要な経営課題と位置付けております。
- 本投資法人は、SDGs推進本部策定のSDGs実施指針で日本の優先課題とされている「健康・長寿の達成」の中の「すべての人に健康と福祉を」に寄与しています。

ESGに関する方針 (2019年3月に制定)

本投資法人は、資産運用に当たり、ESG (「環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance) 」) を重視することが中長期的な企業価値向上に資すると判断し以下の項目に注力してまいります。

1. 環境保護への取り組み (Environment)

環境保護に資する施策の実施や設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取り組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり (Social)

すべてのステークホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。テナントの皆様に対して、高品質で快適な空間を提供することにより、投資法人としての社会的使命を果たしてまいります。

3. 企業統治 (Governance)

法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。

環境 (Environment)

■ 省エネルギーへの取り組み

太陽光パネルの設置 みんなの家・大宮つつじヶ丘公園



年間発電量カバー率 (注) **11.2%**

(注) 2018年11月～2019年10月実績値

エアコン交換 SOMPOケアラヴィーレ広島光が丘



消費電力削減率 (注) **48.4%**

(注) エアコン交換によるメーカー想定

社会 (Social)

■ 施設イベント参加

納涼祭・夏祭り等の施設イベントに運用会社参加。ケアマネージャー、地域住民、従業員、入居者と交流。



みんなの家・大宮つつじヶ丘公園



アルファリビング高松駅前

■ オペレーター運営懇談会

オペレーター主催の入居者家族向け運営懇談会に運用会社が参加。運用会社の紹介、オペレーターとのリレーション、施設に対する取り組みについて説明。



イリーゼ狛江・別邸



シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

ガバナンス (Governance)

■ コーポレートガバナンス

本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

■ コンプライアンス体制

業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動に注力しております。

財務状況

借入金の金利固定化と返済期日の分散による安定した財務運営

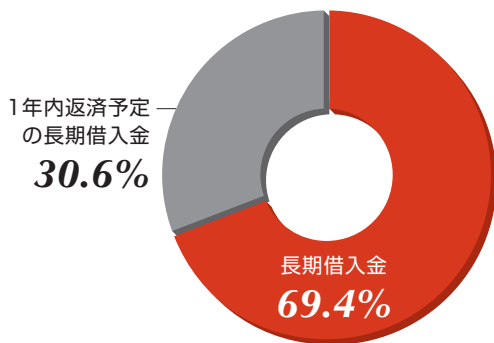
有利子負債の状況 (2019年10月期末時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利種別	利率 (%) (注1)	借入日	返済期限		
1年内 返済予定の 長期借入金	みずほ銀行 (注2)	500	固定	0.524	2015年 6月 1日	2020年 5月29日		
	みずほ信託銀行 (注2)	500		0.524				
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.524				
	りそな銀行 (注2)	500		0.474				
	三井住友信託銀行 (注2)	500		0.138				
	信金中央金庫 (注2)	500		0.265				
長期借入金	みずほ銀行 (注2)	800	固定	0.402	2017年10月31日	2022年10月31日		
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.365				
	新生銀行 (注2)	500		0.467				
	三井住友信託銀行 (注2)	1,200		0.390				
	信金中央金庫 (注2)	400		0.390				
	新生銀行 (注2)	300		0.467				
	第一生命保険	200		0.480				
	りそな銀行	1,200		0.352				
	みずほ銀行	1,000		0.352			2019年10月31日	2024年10月31日
	みずほ信託銀行	700		0.352				
合計8行		9,800	-	-	-	-		

(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。

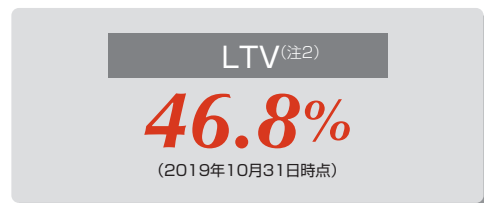
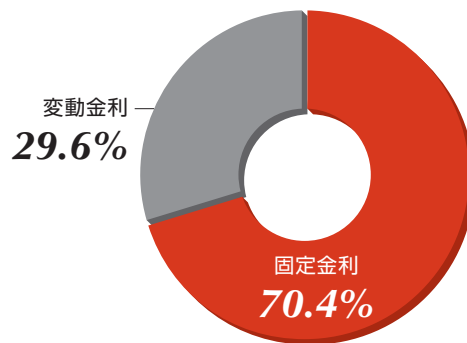
(注2) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しています。

■ 長短比率



(注1) 平均残存年限は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 固定金利と変動金利の比率



(注2) LTVは総資産ベースにて算出しています。

インデックス組入れ情報

年 月	インデックス名
2015年9月	Thomson Reuters GPR / APREA Composite Index

Ⅱ. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第7期 (自2017年5月1日 至2017年10月31日)	第8期 (自2017年11月1日 至2018年4月30日)	第9期 (自2018年5月1日 至2018年10月31日)	第10期 (自2018年11月1日 至2019年4月30日)	第11期 (自2019年5月1日 至2019年10月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	697	697	697	705	707
うち賃貸事業収入	百万円	697	697	697	705	707
営業費用	百万円	424	424	425	424	424
うち賃貸事業費用	百万円	297	298	290	298	296
営業利益	百万円	273	273	271	281	283
経常利益	百万円	245	247	244	257	254
当期純利益	百万円	244	246	243	256	253
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	21,218	21,146	21,068	21,019	20,962
(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.3)	(△0.4)	(△0.2)	(△0.3)
有利子負債額	百万円	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800
純資産額	百万円	10,473	10,412	10,344	10,293	10,225
(対前期比)	%	(△0.6)	(△0.6)	(△0.6)	(△0.5)	(△0.7)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	10,229	10,165	10,101	10,036	9,971
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	307	310	308	321	319
うち利益分配金総額	百万円	244	246	243	256	253
うち利益超過分配金総額	百万円	63	64	64	64	65
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報						
発行済投資口の総口数	口	74,632	74,632	74,632	74,632	74,632
1口当たり純資産額	円	140,337	139,516	138,613	137,920	137,012
1口当たり分配金	円	4,124	4,163	4,130	4,307	4,279
うち1口当たり利益分配金	円	3,274	3,303	3,260	3,437	3,399
うち1口当たり利益超過分配金	円	850	860	870	870	880
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (年換算)	(注3、4) %	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.2 (2.3)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)
自己資本利益率 (年換算)	(注4、5) %	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.3 (4.6)	2.5 (5.0)	2.5 (4.9)
自己資本比率 (対前期増減)	%	49.4 (△0.1)	49.2 (△0.1)	49.1 (△0.1)	49.0 (△0.1)	48.8 (△0.2)
期末総資産有利子負債比率	%	46.2	46.3	46.5	46.6	46.8
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注6)	百万円	596	597	607	608	614
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	22	22	22	23	23
テナント数	(注7) 件	22	22	22	23	23
総賃貸可能面積	m ²	67,298.83	67,298.83	67,298.83	67,903.84	67,903.84
期末稼働率	(注8) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	195	198	199	202	203
当期資本的支出額	百万円	59	25	32	18	12

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注3) 総資産経常利益率 = 経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

(注4) 第7期は運用日数184日、第8期は運用日数181日、第9期は運用日数184日、第10期は運用日数181日、第11期は運用日数184日により年換算値を算出しております。

(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注6) 賃貸キャッシュ・フロー (NOI) = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注7) テナント数は、エンドテナントの総数を記載しております。

(注8) 期末稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

(2) 当期の資産運用の経過

① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2014年1月7日に設立され、その後、2014年4月3日に私募による投資口の追加発行(18,800口)を行いました。当該私募増資による手取金及び借入金により、2014年3月28日に8物件を取得し、実質的な運用を開始しました。

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

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

② 投資環境と運用実績

a 投資環境(2019年5月1日～2019年10月31日)

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

我が国においては、2019年11月1日現在、65歳以上の人口(以下、「高齢者人口」といいます。)が総人口の3割弱を占め(総務省「人口推計」(2019年11月20日公表)によります。)、今後も総人口のうち高齢者人口の占める割合(以下、「高齢化率」といいます。)の上昇、及び高齢者の一人暮らし人口の増加が予想されており、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅(「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。)の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

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

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

b 運用実績

当期において、物件の取得はありません。

なお、当期末(2019年10月31日)現在保有する物件について、賃貸可能面積は67,903.84㎡、稼働率は100.0%となっております。

③ 資金調達の概要

a 借入金返済資金の調達

本投資法人は当期において借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

・2019年10月31日に返済期限が到来した株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社からの借入金総額2,900百万円の返済資金として、同日にそれぞれ同行より同額の借入れを行いました。

b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末(2019年10月31日)の有利子負債残高は総額9,800百万円(全て長期借入金)となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来するものが3,000百万円あります。当期末時点の平均残存年限は3.0年となっております。

当期末の出資総額(純額)は9,971百万円、発行済投資口の総口数は74,632口となっております。

当期末の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

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

(注) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益707百万円、営業利益283百万円、経常利益254百万円、当期純利益は253百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金を3,399円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費203百万円の100分の32にほぼ相当する額である65,676,160円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は880円となりました。

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

なお、当期末現在保有する資産全23物件に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社アセットアールアンドディー及び株式会社ERIソリューションによる建物調査診断報告書に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は37百万円です。

(3) 増資等の状況

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

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年 1月 7日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2014年 4月 3日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注3)
2014年11月 4日	公募増資	39,000	58,800	5,616	7,596	(注4)
2014年12月 3日	第三者割当による増資	2,000	60,800	288	7,884	(注5)
2015年 7月17日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	60,800	△49	7,834	(注6)
2015年11月17日	公募増資	12,130	72,930	2,297	10,132	(注7)
2015年12月16日	第三者割当による増資	1,702	74,632	322	10,455	(注8)
2016年 1月21日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△46	10,408	(注9)
2016年 7月15日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△59	10,348	(注10)
2017年 1月24日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△59	10,288	(注11)
2017年 7月18日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△59	10,229	(注12)
2018年 1月23日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△63	10,165	(注13)
2018年 7月17日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△64	10,101	(注14)
2019年 1月23日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△64	10,036	(注15)
2019年 7月18日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△64	9,971	(注16)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

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

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

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

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

(注6) 2015年6月19日開催の本投資法人役員会において、第2期（2015年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり810円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年7月17日よりその支払を開始しました。

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

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

(注9) 2015年12月18日開催の本投資法人役員会において、第3期（2015年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり768円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2016年1月21日よりその支払を開始しました。

(注10) 2016年6月21日開催の本投資法人役員会において、第4期（2016年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり800円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2016年7月15日よりその支払を開始しました。

(注11) 2016年12月21日開催の本投資法人役員会において、第5期（2016年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり800円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2017年1月24日よりその支払を開始しました。

(注12) 2017年6月19日開催の本投資法人役員会において、第6期（2017年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり800円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2017年7月18日よりその支払を開始しました。

(注13) 2017年12月19日開催の本投資法人役員会において、第7期（2017年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり850円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年1月23日よりその支払を開始しました。

(注14) 2018年6月18日開催の本投資法人役員会において、第8期（2018年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり860円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年7月17日よりその支払を開始しました。

(注15) 2018年12月19日開催の本投資法人役員会において、第9期（2018年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり870円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年1月23日よりその支払を開始しました。

(注16) 2019年6月19日開催の本投資法人役員会において、第10期（2019年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり870円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年7月18日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第7期 2017年10月	第8期 2018年4月	第9期 2018年10月	第10期 2019年4月	第11期 2019年10月
最高	171,000円	178,300円	181,800円	179,700円	228,000円
最低	161,500円	162,000円	164,300円	161,500円	170,200円

(4) 分配金等の実績

当期（第11期）の分配金は、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第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ました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注）。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費203百万円の100分の32にほぼ相当する額である65,676,160円を分配することとしました。

期別	単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		(自2017年5月1日 至2017年10月31日)	(自2017年11月1日 至2018年4月30日)	(自2018年5月1日 至2018年10月31日)	(自2018年11月1日 至2019年4月30日)	(自2019年5月1日 至2019年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	244,382	246,546	243,311	256,544	253,712
利益留保額	千円	37	36	10	34	38
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	307,782 (4,124)	310,693 (4,163)	308,230 (4,130)	321,440 (4,307)	319,350 (4,279)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	244,345 (3,274)	246,509 (3,303)	243,300 (3,260)	256,510 (3,437)	253,674 (3,399)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	63,437 (850)	64,183 (860)	64,929 (870)	64,929 (870)	65,676 (880)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	千円 円	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配金)	千円 円	63,437 (850)	64,183 (860)	64,929 (870)	64,929 (870)	65,676 (880)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

我が国においては、高齢者人口が総人口の3割弱を占め、今後も高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれます。医療技術の発展等から日本人の平均寿命は、厚生労働省「平成30年簡易生命表」によると男性81.25歳、女性87.32歳となっており、総務省「人口推計」(2019年11月20日公表)によると、2019年11月1日現在の総人口1億2,618万人のうち、高齢者人口は3,578万人、高齢化率は28.3%と過去最高水準となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」によると、2025年には総人口1億2,254万人、高齢者人口3,677万人と高齢化率は30.0%まで上昇し、さらに2065年には総人口が8,807万人と現状から約3,810万人減少する一方で、高齢者人口は3,381万人となり、高齢化率は38.4%にまで到達する見込みとなっています。

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

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

②運用方針及び対処すべき課題

a 既存物件の運用戦略

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

(i)収入の安定化

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

(ii)オペレーターの選定基準・方法

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

(iii)Backup Operator Membershipの採用

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

b 新規物件の投資戦略

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

(i)資産運用会社の実績及びネットワーク

大和証券オフィス投資法人(2019年11月末日現在の運用資産受託残高:約4,610億円)、日本賃貸住宅投資法人(2019年11月末日現在の運用資産受託残高:約2,278億円)、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(2019年11月末日現在の運用資産受託残高:約1,218億円)及び大和証券ホテル・プライベート投資法人(2019年11月末日現在の運用資産受託残高:約407億円)の資産運用で培ってきた様々な関係先(事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等)との強固な関係構築に基づく多様な物件取得ルートを活用した物件取得に努めています。また、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先(ヘルスケア施設のオペレーター、デベロッパー等)との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

(ii)スポンサーグループとの協働による物件情報の取得等

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

(iii)アドバイザーとの協働による物件情報の取得等

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

③財務戦略

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

a 投資口の追加発行

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

b 借入れ及び投資法人債の発行

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

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

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

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

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

c 資金管理

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

本投資法人は、減価償却費相当額のうち、現預金として留保した後の残額を、本投資法人を取り巻く経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案の上、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、每期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）に充当し、効率的な資金管理を図ります。

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

デリバティブ取引（投信法第2条第6項）は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

④本投資法人と日本賃貸住宅投資法人との合併について

本投資法人と日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断により、それぞれ、2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①本投資法人と日本賃貸住宅投資法人との合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

a 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、JRHにおいては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間（3～5年間程度）を要するものと見込んでおります。

本投資法人においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、JRHにおいては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、本投資法人においては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本

合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

b 合併方式

JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散します。

c 合併比率

	JRH (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行するJRHの新投資口数(投資口分割後の投資口数): 投資口152,995口(予定)

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきJRH投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

d 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人であるJRHは、本投資法人の2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主(本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。以下同じです。)を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

e 吸収合併存続法人(JRH)の直前期(2019年9月期)の概要

事業内容 投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益 8,460百万円
 当期純利益 3,364百万円
 資産額 227,187百万円
 負債額 118,740百万円
 純資産額 108,447百万円

f 合併の時期

合併効力発生日は2020年4月1日を予定しています。

②資産の取得の決定

本投資法人は、2019年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付で本投資法人からJRHに承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
AIP勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)
アルファリビング 高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)
グッドタイムリビング センター南 プラテシア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)
グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
グッドタイム リビング横浜都筑	信託受益権	神奈川県 横浜市	4,064,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注11)
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府 吹田市	2,800,000			(注11)
グッドタイム リビングなかもす	信託受益権	大阪府 堺市	2,180,000			(注11)
グッドタイム リビング香里ヶ丘	信託受益権	大阪府 枚方市	2,120,000			(注11)
グッドタイム リビング亀戸	信託受益権	東京都 江東区	1,860,000			(注11)
グッドタイム リビング御影	信託受益権	兵庫県 神戸市	1,820,000			(注11)
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県 尼崎市	1,585,000			(注11)
グッドタイム リビング南千里	信託受益権	大阪府 吹田市	1,430,000			(注11)
グッドタイム リビング神戸垂水	信託受益権	兵庫県 神戸市	1,370,000			(注11)
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県 千葉市	1,320,000			(注11)
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府 堺市	980,000			(注11)
グッドタイム リビング池田緑丘	信託受益権	大阪府 池田市	920,000			(注11)
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県 横浜市	850,000			(注11)
グッドタイム リビング埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県 蓮田市	659,000			(注11)
グッドタイム リビング 流山壹番館	信託受益権	千葉県 流山市	610,000			(注11)
グッドタイム リビング 流山貳番館	信託受益権	千葉県 流山市	563,000			(注11)
グッドタイム リビング尼崎駅前	信託受益権	兵庫県 尼崎市	320,000			(注11)
合計	-	-	62,660,002	-	-	-

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。

(注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。

(注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付で本投資法人からJRHに承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

(注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。

(注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。

(注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。

(注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

③第5回投資主総会付議予定議案

2019年12月19日開催の本投資法人役員会にて、2020年2月4日開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に、下記の議案を付議することが決議されました。

a. 本合併契約の承認

b. 本投資法人の資産運用会社との資産運用委託契約の解約

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	2017年10月31日現在	2018年4月30日現在	2018年10月31日現在	2019年4月30日現在	2019年10月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口
出資総額(純額) (注)	10,229百万円	10,165百万円	10,101百万円	10,036百万円	9,971百万円
投資主数	9,790名	9,368名	9,183名	9,298名	8,539名

(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おります。

(2) 投資口に関する事項

2019年10月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有口数の割合(%) (注)
株式会社大和証券グループ本社	7,600	10.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,036	8.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,396	5.89
SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	3,001	4.02
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS	2,800	3.75
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,677	3.59
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,845	2.47
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1.34
福井県医師信用組合	945	1.27
ウエノヤビル株式会社	940	1.26
合計	31,240	41.86

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	鈴木 俊一	—	1,800
監督役員(注2)	清水 知彦	木村・佐生・奥野法律特許事務所 パートナー弁護士 三櫻工業株式会社 監査役 株式会社メディアシーク 取締役 株式会社デリバリーコンサルティング 監査役	3,000
	中田 ちず子	中田公認会計士事務所 代表 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役 日本農薬株式会社 監査役	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	6,000

(注1) 執行役員は、2019年10月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、2019年10月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

2019年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(機関運営事務)	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2019年4月30日現在)		当期 (2019年10月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
不動産信託 受益権	高齢者施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	11,960	56.9	11,845	56.5
			中核都市部(注4)	6,823	32.5	6,754	32.2
			その他(注5)	—	—	—	—
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	—	—	—	—
			中核都市部(注4)	605	2.9	598	2.9
			その他(注5)	—	—	—	—
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—	—		
	小計	19,389	92.2	19,198	91.6		
	医療施設	—	—	—	—		
	その他	—	—	—	—		
合計	19,389	92.2	19,198	91.6			
預金・その他の資産		1,629	7.8	1,763	8.4		
資産総額計(注6)		21,019	100.0	20,962	100.0		
		(19,389)	(92.2)	(19,198)	(91.6)		

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

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3)「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県)をいいます。以下同じです。

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

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

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

(2) 主要な保有資産

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(貸借対照表計上額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	貸借対照表 計上額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	全賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	施設の類型
チャームスイート 緑地公園 (不動産信託受益権)	1,891	5,329.73	5,329.73	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園 (不動産信託受益権)	1,783	4,265.88	4,265.88	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
スーパー・コート JR奈良駅前 (不動産信託受益権)	1,501	5,057.07	5,057.07	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 (不動産信託受益権)	1,251	7,267.56	7,267.56	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
ラ・ナシカあらこがわ (不動産信託受益権)	1,186	3,590.40	3,590.40	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央 (不動産信託受益権)	1,113	3,732.95	3,732.95	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (不動産信託受益権)	946	4,133.82	4,133.82	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
ヴェルジェ枚方 (不動産信託受益権)	896	2,925.25	2,925.25	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
みんなの家・中央区円阿弥 (不動産信託受益権)	855	1,963.03	1,963.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園 (不動産信託受益権)	746	1,800.03	1,800.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,173	40,065.72	40,065.72	100.0	63.7	—

(注1)「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積(店舗区画、事務所区画を含みます。)を記載しています。以下同じです。

(注2)「全賃貸面積」は、2019年10月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注3)「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4)各物件の「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから各物件の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等の理由により、記載していません。また、合計は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円)(注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)	
三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	不動産信託受益権	3,732.95	1,780	1,113	
	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市西泉丘三丁目2番21号	不動産信託受益権	5,329.73	3,030	1,891	
	さわやかはーとらいふ西京極	京都府京都市右京区西京極堤下町8番地	不動産信託受益権	2,459.19	1,130	713	
	ヴェルジェ枚方	大阪府枚方市高野道二丁目20番4号	不動産信託受益権	2,925.25	1,560	896	
	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号	不動産信託受益権	4,265.88	2,000	1,783	
	ラ・ナシカあらこかわ	愛知県名古屋港区高木町四丁目34番1号	不動産信託受益権	3,590.40	1,400	1,186	
	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号	不動産信託受益権	5,057.07	1,700	1,501	
	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番地3	不動産信託受益権	1,800.03	774	746	
	みんなの家・中央区円阿弥	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号	不動産信託受益権	1,963.03	859	855	
	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号	不動産信託受益権	2,095.79	736	744	
	イリーゼ狛江・別邸(注2)	東京都狛江市東野川一丁目32番5号	不動産信託受益権	605.01	399	412	
	小計			33,824.33	15,368	11,845	
中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市大森字伯父母内21番地の3	不動産信託受益権	1,964.68	336	236	
	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	広島県広島市東区光が丘2番40号	不動産信託受益権	4,133.82	1,210	946	
	さわやか海響館	福岡県北九州市若松区浜町一丁目11番13号	不動産信託受益権	2,694.42	898	588	
	さわやか鳴水館	福岡県北九州市八幡西区東鳴水五丁目7番6号	不動産信託受益権	4,553.67	812	539	
	さわやか日の出館	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号	不動産信託受益権	2,674.37	896	733	
	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号	不動産信託受益権	1,349.39	306	253	
	さわやか大畠参番館	福岡県北九州市小倉北区大畠一丁目6番37号	不動産信託受益権	1,411.78	349	270	
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号	不動産信託受益権	7,267.56	1,330	1,251	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市北区中央町6番2号	不動産信託受益権	2,124.16	789	724	
	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	不動産信託受益権	2,128.44	661	607	
	アルファリビング高松駅前	香川県高松市西内町1番6号	不動産信託受益権	1,848.06	642	601	
	アルファリビング高松百間町	香川県高松市百間町8番地11	不動産信託受益権	1,929.16	628	598	
		小計			34,079.51	8,857	7,352
		合計(23物件)			67,903.84	24,225	19,198

(注1) 2019年10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) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の100分の30に相当する準共有持分です。賃貸可能面積は、建物一棟全体の賃貸可能面積の100分の30に相当する面積を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期(2018年11月1日～2019年4月30日)				当期(2019年5月1日～2019年10月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)(注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)(注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	チャームスイート緑地公園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやかはーとらいふ西京極	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ヴェルジェ枚方	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ラ・ナシカあらこがわ	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	スーパー・コートJR奈良駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	みんなの家・中央区円阿弥	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	そんぼの家 西田辺駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	イリーゼ狛江・別邸	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
小計	11	100.0	—	—	11	100.0	—	—	
中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか海響館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか鳴水館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか日の出館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやかリバーサイド栗の木	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか大畠参番館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング岡山西川緑道公園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング岡山後楽園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松百間町	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小計	12	100.0	—	—	12	100.0	—	—
合計	23	100.0	705	100.0	23	100.0	707	100.0	

(注1)「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
(注2) 各物件の「賃貸事業収入」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等の理由により、記載していません。
(注3)「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況等

2019年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
			内1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,700,000	3,700,000	—
合計		6,700,000	3,700,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しております。

(5) その他資産の状況

2019年10月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払 金額	既支払 総額
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	6	-	-
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 (北海道札幌市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	5	-	-
さわやかは一とらいふ西京極 (京都府京都市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	5	-	-
みんなの家・大宮つつじヶ丘公園 (埼玉県さいたま市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	4	-	-
スーパー・コートJR奈良駅前 (奈良県奈良市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	3	-	-
SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園 (神奈川県横須賀市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	2	-	-
ニチイケアセンター福島大森 (福島県福島市)	昇降機設備更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	2	-	-

(2) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は12百万円であり、当期費用に区分された修繕費25百万円と合わせ、38百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	居室空調更新工事	自 2019年 5月 至 2019年 5月	4
その他	-	自 2019年 5月 至 2019年 10月	8
合計			12

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

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

(注) 本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行っていく方針であります。その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額に十分配慮することとします。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	前期	当期
	(自2018年11月1日 至2019年4月30日)	(自2019年5月1日 至2019年10月31日)
(a) 資産運用報酬	57	58
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	10	10
(d) 役員報酬	4	4
(e) その他の費用	51	53
合計	125	127

(注) 資産運用報酬には、上記金額のほか、不動産等を取得又は売却した場合、その売買代金に料率を乗じて算出した額を支払い、当該不動産等の取得原価又は売却損益に算入している「取得報酬」及び「譲渡報酬」があり、前期は取得報酬5百万円、当期は該当ありません。

(2) 借入状況

2019年10月31日現在における借入状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2014年11月5日	1,200	—	0.532	2019年10月31日	期限一括	有担保 (注5)
	株式会社みずほ銀行	2014年11月5日	1,000	—	0.532	2019年10月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月5日	700	—	0.532	2019年10月31日		
	株式会社みずほ銀行	2015年6月1日	—	500	0.524	2020年5月29日		
	みずほ信託銀行株式会社	2015年6月1日	—	500	0.524	2020年5月29日		
	株式会社武蔵野銀行	2015年6月1日	—	500	0.524	2020年5月29日		
	株式会社りそな銀行	2015年10月15日	—	500	0.474	2020年10月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月28日	500	500	0.138	2020年4月30日		
信金中央金庫	2017年10月31日	—	500	0.265	2020年10月30日	(注4)		
小計		3,400	3,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年6月1日	500	—	0.524	2020年5月29日	期限一括	有担保 (注5)
	みずほ信託銀行株式会社	2015年6月1日	500	—	0.524	2020年5月29日		
	株式会社武蔵野銀行	2015年6月1日	500	—	0.524	2020年5月29日		
	株式会社りそな銀行	2015年10月15日	500	—	0.474	2020年10月30日		
	信金中央金庫	2017年10月31日	500	—	0.265	2020年10月30日		
	株式会社武蔵野銀行	2017年10月31日	500	500	0.365	2022年4月28日		
	株式会社みずほ銀行	2017年10月31日	800	800	0.402	2022年10月31日		
	株式会社新生銀行	2018年9月28日	500	500	0.467	2023年9月29日		
	三井住友信託銀行株式会社	2018年10月31日	1,200	1,200	0.390	2022年10月31日		
	信金中央金庫	2018年10月31日	400	400	0.390	2022年10月31日		
	株式会社新生銀行	2018年10月31日	300	300	0.467	2023年9月29日		
	第一生命保険株式会社	2018年10月31日	200	200	0.480	2023年10月31日		
	株式会社りそな銀行	2019年10月31日	—	1,200	0.352	2024年10月31日		
	株式会社みずほ銀行	2019年10月31日	—	1,000	0.352	2024年10月31日		
みずほ信託銀行株式会社	2019年10月31日	—	700	0.352	2024年10月31日			
小計		6,400	6,800					
合計		9,800	9,800					

(注1) 「平均利率」は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注3) 物件の取得資金等です。

(注4) 借入金の返済資金等です。

(注5) 当該借入れにおいて担保に供している資産は以下のとおりです。

ニチケアセンター福島大森、SOMPOケア ラヴィーレ広島島光が丘、SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央、チャームスイート緑地公園、さわやか海響館、さわやか鳴水館、さわやかはーとらいふ西京極、ヴェルジェ枚方、SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園、ラ・ナシカあらこがわ、さわやか日の出館、さわやかリバーサイド栗の木、さわやか大畠参番館、スーパー・コートJR奈良駅前、みんなの家・大宮つつじヶ丘公園、みんなの家・中央区円阿弥、シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館、アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前、アルファリビング高松百間町、そんぼの家 西田辺駅前及びイリーゼ狛江・別邸

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）は、2019年10月31日現在、第二種金融商品取引業（本投資法人を顧客とするものを除きます。）及び宅地建物取引業（投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。）の業務を兼務していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況

資産・負債・元本(出資)及び損益の状況につきましては、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
2014年 1月 7日	1,000	-	1,000
累計	1,000	-	1,000

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円)(注)	発行済投資口の総口数に対する比率(%)
第2期 (自2014年11月 1日 至2015年 4月30日)	1,000	272,100	1.6
第3期 (自2015年 5月 1日 至2015年10月31日)	1,000	200,700	1.6
第4期 (自2015年11月 1日 至2016年 4月30日)	1,000	189,200	1.3
第5期 (自2016年 5月 1日 至2016年10月31日)	1,000	177,800	1.3
第6期 (自2016年11月 1日 至2017年 4月30日)	1,000	164,400	1.3
第7期 (自2017年 5月 1日 至2017年10月31日)	1,000	162,000	1.3
第8期 (自2017年11月 1日 至2018年 4月30日)	1,000	176,000	1.3
第9期 (自2018年 5月 1日 至2018年10月31日)	1,000	171,200	1.3
第10期 (自2018年11月 1日 至2019年 4月30日)	1,000	172,300	1.3
第11期 (自2019年 5月 1日 至2019年10月31日)	1,000	214,300	1.3

(注) 期末保有総額については、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値より算出しております。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2019年8月23日	契約上の地位の承継に関する覚書の締結	2019年9月1日を効力発生日として、税理士法人平成会計社との間の2014年1月7日付会計事務委託契約等に基づく契約上の地位及び権利義務を税理士法人平成会計社から税理士法人令和会計社に承継させるための覚書を両者との間で締結するものです。

(5) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,130,311	1,232,364
信託現金及び信託預金	※1 453,791	※1 471,207
前払費用	15,237	21,377
その他	1,892	2,232
流動資産合計	1,601,233	1,727,181
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,576,971	12,581,936
減価償却累計額	△1,709,649	△1,904,526
信託建物 (純額)	※1 10,867,321	※1 10,677,409
信託構築物	214,567	214,567
減価償却累計額	△22,223	△25,064
信託構築物 (純額)	※1 192,344	※1 189,503
信託機械及び装置	19,169	19,169
減価償却累計額	△1,860	△2,452
信託機械及び装置 (純額)	※1 17,309	※1 16,717
信託工具、器具及び備品	53,793	61,451
減価償却累計額	△15,502	△20,756
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 38,291	※1 40,695
信託土地	※1 8,233,176	※1 8,233,176
信託建設仮勘定	※1 1,080	—
有形固定資産合計	19,349,523	19,157,501
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	111	101
ソフトウェア	382	15
無形固定資産合計	41,380	41,002
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	17,116	26,466
繰延税金資産	14	13
投資その他の資産合計	27,130	36,480
固定資産合計	19,418,034	19,234,984
資産合計	21,019,267	20,962,165

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	21,395	22,561
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,400,000	※1 3,000,000
未払金	60,926	71,375
前受金	86,817	86,876
預り金	527	562
未払法人税等	894	883
未払消費税等	846	1,148
その他	4,214	2,872
流動負債合計	3,575,622	3,186,282
固定負債		
長期借入金	※1 6,400,000	※1 6,800,000
預り敷金及び保証金	750,376	750,376
固定負債合計	7,150,376	7,550,376
負債合計	10,725,998	10,736,658
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	10,504,334	10,504,334
出資総額控除額	△467,609	△532,539
出資総額 (純額)	10,036,724	9,971,794
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	256,544	253,712
剰余金合計	256,544	253,712
投資主資本合計	10,293,268	10,225,507
純資産合計	※2 10,293,268	※2 10,225,507
負債純資産合計	21,019,267	20,962,165

IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2018年11月 1日) (至 2019年 4月30日)		当期 (自 2019年 5月 1日) (至 2019年10月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	705,127	※1	707,645
営業収益合計		705,127		707,645
営業費用				
貸貸事業費用	※1	298,978	※1	296,755
資産運用報酬		57,654		58,471
資産保管手数料		732		730
一般事務委託手数料		10,434		10,382
信託報酬		6,608		6,600
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		6,000		6,000
その他営業費用		38,868		40,856
営業費用合計		424,075		424,597
営業利益		281,052		283,048
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		142		394
受取保険金		4,504		—
その他		176		49
営業外収益合計		4,824		445
営業外費用				
支払利息		21,644		22,003
融資手数料		6,805		6,927
営業外費用合計		28,449		28,930
経常利益		257,427		254,562
税引前当期純利益		257,427		254,562
法人税、住民税及び事業税		894		883
法人税等調整額		△1		0
法人税等合計		893		884
当期純利益		256,533		253,678
前期繰越利益		10		34
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		256,544		253,712

V. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	10,504,334	△467,609	10,036,724	256,544	256,544	10,293,268	10,293,268
当期変動額							
利益超過分配		△64,929	△64,929			△64,929	△64,929
剰余金の配当				△256,510	△256,510	△256,510	△256,510
当期純利益				253,678	253,678	253,678	253,678
当期変動額合計	-	△64,929	△64,929	△2,831	△2,831	△67,761	△67,761
当期末残高	10,504,334	△532,539	9,971,794	253,712	253,712	10,225,507	10,225,507

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2018年11月 1日） 至 2019年 4月30日）	当期 （自 2019年 5月 1日） 至 2019年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	前期（ご参考） （自 2018年11月 1日） 至 2019年 4月30日）	当期 （自 2019年 5月 1日） 至 2019年10月31日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～58年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～49年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～58年	構築物	10～49年	機械及び装置	10～17年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～58年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～49年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>10～17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～58年	構築物	10～49年	機械及び装置	10～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	3～58年																	
構築物	10～49年																	
機械及び装置	10～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	3～58年																	
構築物	10～49年																	
機械及び装置	10～17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>																
3. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>																

区分	前期（ご参考） （自 2018年11月 1日） （至 2019年 4月30日）	当期 （自 2019年 5月 1日） （至 2019年10月31日）
4. その他計算書類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きましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権</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、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>	<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きましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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 ③信託借地権</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、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)																																														
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">453,791</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,867,321</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">192,344</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">17,309</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">38,291</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">8,233,176</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">1,080</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">40,886</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,844,201</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,400,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,400,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,800,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	453,791	信託建物	10,867,321	信託構築物	192,344	信託機械及び装置	17,309	信託工具、器具及び備品	38,291	信託土地	8,233,176	信託建設仮勘定	1,080	信託借地権	40,886	合計	19,844,201	1年内返済予定の長期借入金	3,400,000	長期借入金	6,400,000	合計	9,800,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">471,207</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,677,409</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">189,503</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">16,717</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">40,695</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">8,233,176</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">40,886</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,669,594</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,800,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,800,000</td></tr> </table> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	信託現金及び信託預金	471,207	信託建物	10,677,409	信託構築物	189,503	信託機械及び装置	16,717	信託工具、器具及び備品	40,695	信託土地	8,233,176	信託借地権	40,886	合計	19,669,594	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	長期借入金	6,800,000	合計	9,800,000
信託現金及び信託預金	453,791																																														
信託建物	10,867,321																																														
信託構築物	192,344																																														
信託機械及び装置	17,309																																														
信託工具、器具及び備品	38,291																																														
信託土地	8,233,176																																														
信託建設仮勘定	1,080																																														
信託借地権	40,886																																														
合計	19,844,201																																														
1年内返済予定の長期借入金	3,400,000																																														
長期借入金	6,400,000																																														
合計	9,800,000																																														
信託現金及び信託預金	471,207																																														
信託建物	10,677,409																																														
信託構築物	189,503																																														
信託機械及び装置	16,717																																														
信託工具、器具及び備品	40,695																																														
信託土地	8,233,176																																														
信託借地権	40,886																																														
合計	19,669,594																																														
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000																																														
長期借入金	6,800,000																																														
合計	9,800,000																																														

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2018年11月 1日） 至 2019年 4月30日）		当期 （自 2019年 5月 1日） 至 2019年10月31日）	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	705,127	賃貸事業収入	707,645
不動産賃貸事業収益合計	<u>705,127</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>707,645</u>
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	13,282	外注委託費	14,122
租税公課	49,915	租税公課	50,566
損害保険料	1,406	損害保険料	1,375
修繕費	30,496	修繕費	25,925
減価償却費	202,606	減価償却費	203,564
借地借家料	1,200	借地借家料	1,200
その他賃貸事業費用	71	不動産賃貸事業費用合計	<u>296,755</u>
不動産賃貸事業費用合計	<u>298,978</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>410,890</u>
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	<u>406,149</u>		

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2018年11月 1日） 至 2019年 4月30日）		当期 （自 2019年 5月 1日） 至 2019年10月31日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	74,632口	発行済投資口の総口数	74,632口

6. 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
14	13
繰延税金資産計	繰延税金資産計
14	13
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
14	13
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：%)	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：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.51	31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.40	△31.40
その他	その他
0.24	0.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.35	0.35

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

前期 (ご参考) (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ又は新投資口の発行等により調達しています。借入金による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(※) 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」をご参照下さい。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	9,600,000	6,200,000	(※)	

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(前記「負債」(3)(4)をご参照下さい。)

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額750,376千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,130,311	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	453,791	—	—	—	—	—
合計	1,584,103	—	—	—	—	—

(注4) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	3,400,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,500,000	500,000	2,400,000	1,000,000	—
合計	3,400,000	2,500,000	500,000	2,400,000	1,000,000	—

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ又は新投資口の発行等により調達しています。借入金による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

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

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

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

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）をご参照下さい。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,232,364	1,232,364	－
(2) 信託現金及び信託預金	471,207	471,207	－
資産計	1,703,571	1,703,571	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,001,985	1,985
(4) 長期借入金	6,800,000	6,832,901	32,901
負債計	9,800,000	9,834,887	34,887
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負 債

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(※) 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」をご参照下さい。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	6,700,000	3,700,000	(※)	

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しております。(前記「負債」(3)(4)をご参照下さい。)

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額750,376千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,232,364	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	471,207	—	—	—	—	—
合計	1,703,571	—	—	—	—	—

(注4) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	2,900,000	1,000,000	2,900,000	—
合計	3,000,000	—	2,900,000	1,000,000	2,900,000	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
19,158,094	231,234	19,389,329	24,508,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由はイリーゼ狛江・別邸の取得(取得価格394,500千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(202,606千円)によるものです。

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

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

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
19,389,329	△190,941	19,198,387	24,225,000

(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) 当期増減額のうち、主な減少理由は減価償却費(203,564千円)によるものです。

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

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

10. 資産の運用の制限に関する注記

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

11. 関連当事者との取引に関する注記

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有口数 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主の子会社・利害関係人等	合同会社DAヘルスケア2	不動産業	-	不動産信託受益権の購入 (注1、2、3、4)	394,500	-	-
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金の借入れ	-	1年内返済予定の長期借入金	700,000
				利息の支払 (注3)	2,176	長期借入金	500,000
							-

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

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

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

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて決定しております。

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

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有口数 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	-	資金の借入	700,000	1年内返済予定の 長期借入金	500,000
				資金の返済	700,000	長期 借入金	700,000
				利息の支払 (注)	2,273	-	-

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて決定しております。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期 (ご参考) (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)		当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	
1口当たり純資産額	137,920円	1口当たり純資産額	137,012円
1口当たり当期純利益	3,437円	1口当たり当期純利益	3,399円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 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 (ご参考) (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
当期純利益(千円)	256,533	253,678
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)	256,533	253,678
期中平均投資口数(口)	74,632	74,632

13. 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

①本投資法人与日本賃貸住宅投資法人与の合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ2019年11月19日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、2019年11月19日付にて本合併契約を締結いたしました。

a 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、JRHにおいては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替を推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

本投資法人においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、JRHにおいては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、本投資法人においては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の高率性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併契約を締結いたしました。

b 合併方式

JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散します。

c 合併比率

	JRH (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行するJRHの新投資口数(投資口分割後の投資口数):投資口152,995口(予定)

(注2) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきJRH投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

d 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人であるJRHは、本投資法人の2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主(本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。以下同じです。))を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

- e 吸収合併存続法人 (JRH) の直前期 (2019年9月期) の概要
 事業内容 投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと
 営業収益 8,460百万円
 当期純利益 3,364百万円
 資産額 227,187百万円
 負債額 118,740百万円
 純資産額 108,447百万円

f 合併の時期

合併効力発生日は2020年4月1日を予定しています。

②資産の取得の決定

本投資法人は、2019年11月19日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付で本投資法人からJRHに承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
AIP勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)
イリーゼ泊江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)
アルファリビング 高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)
グッドタイム リビング センター 南・プラテシア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)
グッドタイム リビング横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注11)
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注11)
グッドタイム リビングなかもす	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注11)
グッドタイム リビング香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注11)
グッドタイム リビング亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注11)
グッドタイム リビング御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注11)
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000	(注11)		
グッドタイム リビング南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000	(注11)		

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
グッドタイム リビング神戸垂水	信託受益権	兵庫県 神戸市	1,370,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注11)
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県 千葉市	1,320,000			(注11)
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府 堺市	980,000			(注11)
グッドタイム リビング池田緑丘	信託受益権	大阪府 池田市	920,000			(注11)
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県 横浜市	850,000			(注11)
グッドタイム リビング埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県 蓮田市	659,000			(注11)
グッドタイム リビング 流山壹番館	信託受益権	千葉県 流山市	610,000			(注11)
グッドタイム リビング 流山貳番館	信託受益権	千葉県 流山市	563,000			(注11)
グッドタイム リビング尼崎駅前	信託受益権	兵庫県 尼崎市	320,000			(注11)
合計	-	-	62,660,002			-

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。

(注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。

(注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付で本投資法人からJRHに承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

(注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。

(注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。

(注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。

(注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。

(注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。

(注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。

(注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (ご参考)	当期
	(自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	(自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	256,544,639	253,712,805
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	64,929,840	65,676,160
III 分配金の額	321,440,024	319,350,328
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,307)	(4,279)
うち利益分配金	256,510,184	253,674,168
(うち1口当たり利益分配金)	(3,437)	(3,399)
うち利益超過分配金	64,929,840	65,676,160
(うち1口当たり利益超過分配金)	(870)	(880)
IV 次期繰越利益	34,455	38,637
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数74,632口の整数倍の最大値となる256,510,184円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である202,606,601円の100分の32にほぼ相当する額として算定される64,929,840円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することといたしました。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数74,632口の整数倍の最大値となる253,674,168円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である203,564,063円の100分の32にほぼ相当する額として算定される65,676,160円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することといたしました。</p>

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


独立監査人の監査報告書

2019年12月19日

日本ヘルスケア投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

道丹久男 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

松本大明 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ヘルスケア投資法人の2019年5月1日から2019年10月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、投資法人と日本賃貸住宅投資法人との合併契約の締結及び資産の取得の決定についての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	257,427	254,562
減価償却費	202,984	203,942
受取利息	△1	△1
支払利息	21,644	22,003
前払費用の増減額 (△は増加)	6,195	△6,140
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,973	3,482
未払金の増減額 (△は減少)	△8,916	10,449
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△218	301
前受金の増減額 (△は減少)	1,677	59
長期前払費用の増減額 (△は増加)	5,370	△9,350
預り金の増減額 (△は減少)	△120	34
その他	937	△342
小計	478,007	479,001
利息の受取額	1	1
利息の支払額	△21,166	△22,481
法人税等の支払額	△869	△894
営業活動によるキャッシュ・フロー	455,973	455,627
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△435,516	△13,855
預り敷金及び保証金の受入による収入	20,160	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△415,356	△13,855
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	2,900,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,900,000
利益分配金の支払額	△243,342	△257,179
利益超過分配金の支払額	△64,923	△65,123
財務活動によるキャッシュ・フロー	△308,266	△322,303
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△267,649	119,467
現金及び現金同等物の期首残高	1,851,753	1,584,103
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,584,103	※1 1,703,571

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けておりません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区分	前期	当期
	(自 2018年11月 1日) (至 2019年 4月30日)	(自 2019年 5月 1日) (至 2019年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

	前期	当期
	(自 2018年11月 1日) (至 2019年 4月30日)	(自 2019年 5月 1日) (至 2019年10月31日)
※ 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)	(単位：千円)
現金及び預金	1,130,311	現金及び預金 1,232,364
信託現金及び信託預金	453,791	信託現金及び信託預金 471,207
現金及び現金同等物	<u>1,584,103</u>	現金及び現金同等物 <u>1,703,571</u>

X. 資産運用会社の概要

資産運用会社の組織体制 (2019年12月19日現在)

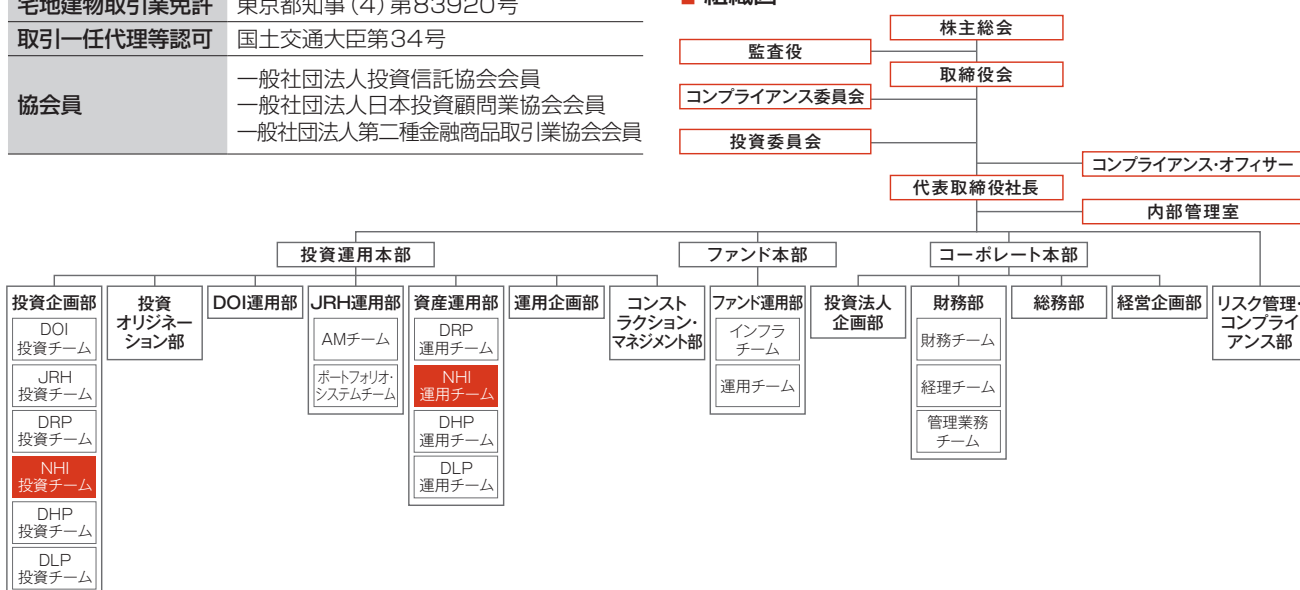
■ 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名 常勤監査役1名 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	114名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会員	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

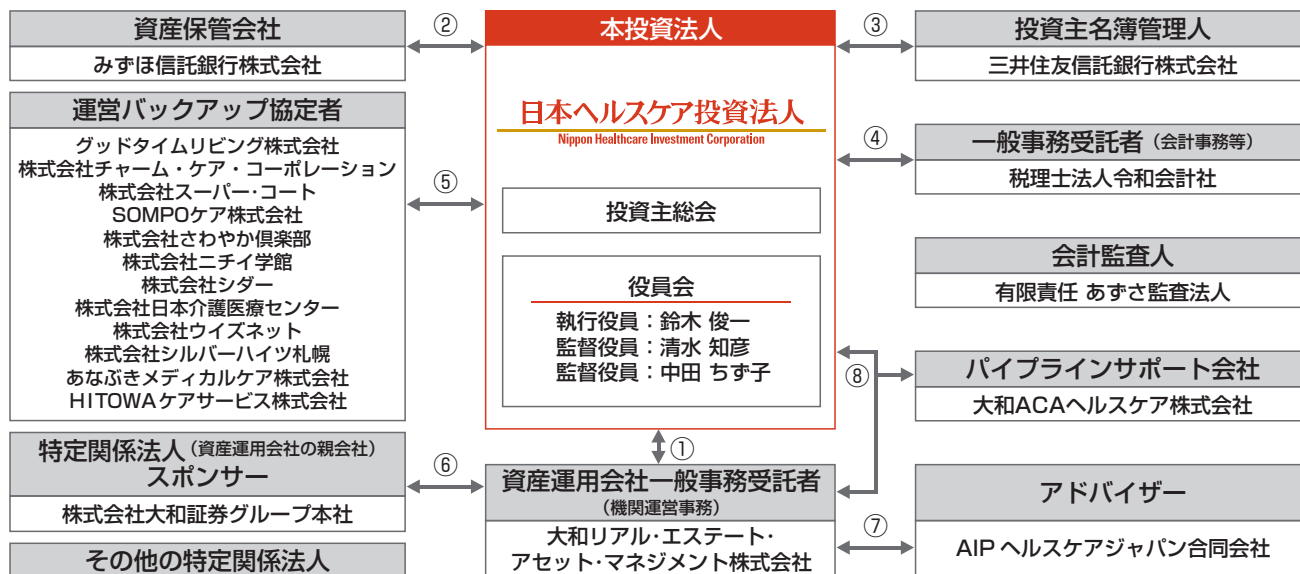
■ 取締役及び監査役

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役	篠塚 裕司
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	花岡 幸子
監査役(非常勤)	木曾 慎二

■ 組織図



本投資法人の仕組図 (2019年12月19日現在)



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

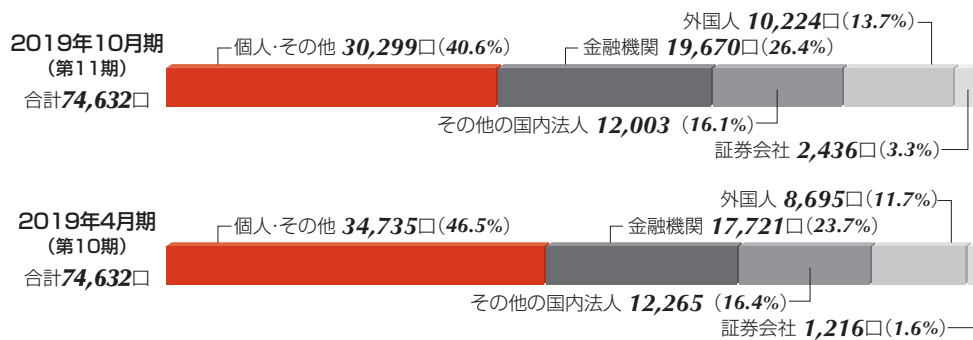
XI. 投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2019年10月31日現在)

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

個人・その他	8,302名 (97.2%)
金融機関	22名 (0.3%)
その他の国内法人	114名 (1.3%)
外国人	77名 (0.9%)
証券会社	24名 (0.3%)
合計	8,539名

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

主要な投資主 (2019年10月31日現在)

投資主名	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1. 株式会社大和証券グループ本社	7,600	10.2
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,036	8.1
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,396	5.9
4. SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	3,001	4.0
5. NOTHERN TRUST CO.(AVFC) RE FIDELITY FUNDS	2,800	3.8
6. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,677	3.6
7. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,845	2.5
8. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1.3
9. 福井県医師信用組合	945	1.3
10. ウエノヤビル株式会社	940	1.3
合計	31,240	42.0

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

合併関連スケジュール

2019年	
11月19日	合併契約書等締結
12月13日	投資主総会 基準日
2020年	
2月4日	投資主総会 開催日
3月30日	上場廃止
3月31日	最終営業期間期末 (2019/11/1 ~ 2020/3/31)
4月1日	合併効力発生日
6月中旬	合併交付金支払
9月末日	合併後初回決算期末 (2020年9月期)

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3308)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-782-031(通話料無料)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

(注)2020年2月14日以降、投資主名簿等管理人を三菱UFJ信託銀行株式会社(住所:東京都千代田区丸の内一丁目4番5号)に変更する予定です。同事務取扱所は以下のとおりです。

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ●住所:東京都府中市日鋼町1番1号 ●郵送先:〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
●電話:0120-232-711(通話料無料)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(電話0120-782-031(通話料無料))、2020年2月14日以降は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部(電話0120-232-711(通話料無料))へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部、2020年2月14日以降は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。なお、本投資法人規約の規定により、支払開始日から満3年を経過しますとその分配金のお支払いができなくなりますので、お早目にお受取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

お知らせ

[分配金計算書について]

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。当書類は、分配金をお受取りになった後の分配金額のご確認や、確定申告の資料としてご利用いただけます。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われます。確定申告を行う際の添付資料につきましては、お取引の証券会社等にご確認ください。

[マイナンバーのお届けについて]

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書

分配金に関する支払調書

・マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

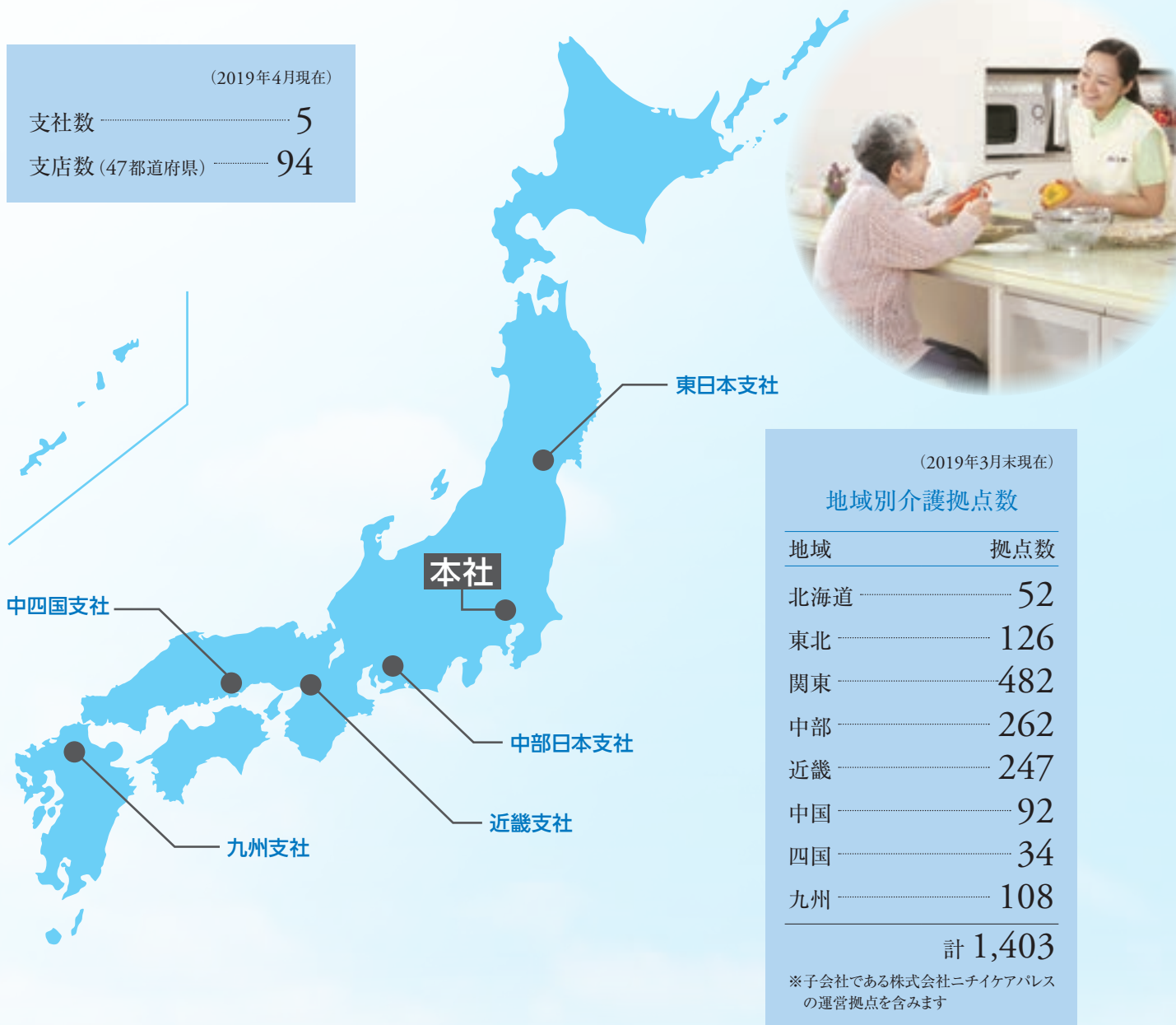
●証券口座にて投資口を管理されている投資主様……………お取引の証券会社までお問い合わせください。

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部 0120-782-031(通話料無料)

●証券会社とのお取引がない投資主様……………
2020年2月14日以降の連絡先
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(通話料無料)

ニチイのネットワーク

全国 47 都道府県約1,400ヶ所の拠点で、在宅系、居住系に至る「トータル介護サービス」を地域に根づいて展開しております。現在、全国で約13万人のお客様にニチイの介護サービスをご利用いただいております。



会社概要

やさしさを、私たちの強さにしたい。



名称
株式会社 ニチイ学館
創業
1968年12月
創立
1973年8月

資本金
119億3,300万円(2019年3月末現在)
売上高(連結)
2,878億円(2019年3月期実績)
従業員数(連結)
社員35,745名(2019年3月末現在)
業務社員60,247名(2019年3月期中平均)

取引金融機関
株式会社 三菱UFJ銀行、株式会社 みずほ銀行
株式会社 三井住友銀行、株式会社 きらぼし銀行
三菱UFJ信託銀行 株式会社
三井住友信託銀行 株式会社
主要取引先
各省庁、各地方自治体、医療機関、学校、企業など

やさしさを、 私たちの強さにしたい。



私たちニチイグループは、1968年の創業以来、「教育」、「医療」、「介護」の3事業を柱に、斯業界トップ企業としての地位を確立し、社会環境の変化やニーズを見つめ、時代を先取りした新しい価値やサービスの創造に取り組んでまいりました。また、近年では、子育て支援やグローバル化の進展に伴い、「保育」や「語学教育」などへ事業領域を拡大させ、総合生活支援企業として多角的な事業を展開し、人々の豊かな生活づくりに努めてまいりました。

今日、我が国は「超高齢社会」となり、メディアでは連日のように少子高齢化問題が報道されています。団塊の世代が75歳以上となる2025年に向け、私たちニチイグループは、業界のリーディングカンパニーとして長年の経験を活かし、医療と介護、そして保育分野にて、女性や高齢者が安心して働き、生活できる地域社会の実現に少しでも貢献できるよう力を尽くしてまいります。

事業環境においては、少子高齢化の影響により長期にわたり労働人口が減少する見通しである中、「人」で成り立つサービス産業では、事業展開のパラダイムシフトを図ることが求められます。

このような状況を鑑み企業の長期安定成長を実現するため、多様化する社会ニーズに応えると同時に、新たな事業成長の柱の構築を進めてまいりました。

女性の活躍促進を目的に内閣府が推進する、国家戦略特区でのフィリピン人による家事支援サービスの展開や、愛犬の健康を

コンセプトにしたグルーミングサロンの出店、中国における介護サービスの展開など、これまで培ってきたサービスノウハウを土台とし、更なるシナジーを生み出す新しい事業の展開により企業価値の向上に努めております。

また、めまぐるしく変化する社会情勢に対応すべく、多様性のある労働体系の導入、従業員向け保育所の設置、処遇改善など働きやすい労働環境の整備にも力を注いでおります。

企業を支え、発展させていくには「優秀な社員」が不可欠です。

だからこそ、社員一人ひとりが支えあいながら共に育み、前向きに育っていく「企業風土」がますます大切になると考えております。

優秀な社員や事業規模、サービスノウハウなど、私たちニチイグループ独自のコアコンピタンスをさらに活かし「社内に活力がみなぎるエクセレントカンパニー」を目指してまいります。

ニチイグループのブランドスローガン「やさしさを、私たちの強さにしたい。」には、“人が本来持っている、人を心から想うやさしさを、社会を支える誠意ある強さに育てる”という決意が込められています。

私たちは、ブランドスローガンに込められた想いを胸に、国内外を問わず、これからも人を想うやさしさで社会を支える事業を展開し、人々と社会に貢献する企業であり続けたいと考えております。

代表取締役社長

森 信介

加盟団体

一般社団法人 日本在宅介護協会
一般社団法人 日本経済団体連合会
一般社団法人 日本人材派遣協会
公益社団法人 全国自治体病院協議会
全国医事振興協会
一般財団法人 医療関連サービス振興会
一般社団法人 日本病院会
日本福祉用具・生活支援用具協会 (JASPA)
一般社団法人 シルバーサービス振興会

一般社団法人 全国産業界能力開発団体連合会
公益財団法人 日本医療保険事務協会
公益財団法人 日本訪問看護振興財団
一般社団法人 日本こども育成協議会
一般社団法人
日本オーストラリアン・ラブラッドゥードル協会 (ALAJ)
日本国際貿易促進協会
DPCマネジメント研究会
NPO法人 人材ビジネスコンプライアンス推進協議会

公益財団法人 財務会計基準機構
公益社団法人 かながわ福祉サービス振興会
公益社団法人 関西シルバーサービス協会
公益財団法人 介護労働安定センター
神戸商工会議所
一般社団法人 日本インベスター・リレーションズ協議会
日本経済団体連合会21世紀政策研究所
一般社団法人 日本ABC協会
一般社団法人 全国介護付きホーム協会

(2019年3月末現在)

ニチイの「トータル介護サービス」

必要なときに、必要な介護を、
全国で利用できる「トータル介護サービス」。
介護のリーディングカンパニーとして、
信頼のサービスをお届けします。

在宅系 サービス

居宅介護支援
サービス

訪問看護
サービス

福祉用具
サービス

小規模多機能型
居宅介護

介護予防
サービス

看護小規模
多機能型居宅介護

障がい福祉
サービス

訪問介護
サービス



訪問入浴介護
サービス



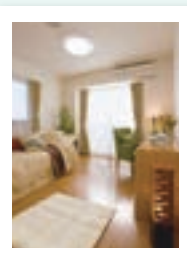
通所介護
サービス
(デイサービス)



生活支援サービス

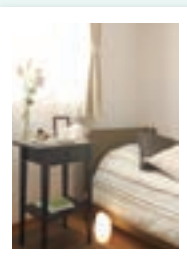
お客

いつまでも自分らしく、いきいきと暮らしたい。誰もが望む願いを叶えるために、ニチイはトータル介護サービスを全国で展開しています。自立支援に向けた介護予防、ご自宅にヘルパーが伺う訪問介護、24時間安心のケアをお届けする有料老人ホームなど、医師や看護師、ご家族と連携し高齢者の身体状況や生活に対応した幅広いサービスを提供。誰もが安心して暮らせるやさしい社会の実現を目指し、地域に根づいた介護・福祉サービスを展開しています。

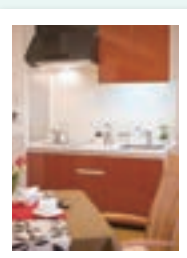


有料
老人
ホーム

居住系 サービス



グループ
ホーム



サービス付き
高齢者向け住宅



家事代行サービス

ヘルスケア商品

株式会社 ニチイ学館



やさしさを、私たちの強さにしたい。

