

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月17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 <https://hcm3455.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤瀬 裕司
資産運用会社名 ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 石原 久稔
問合せ先責任者 (役職名) 財務管理部長 (氏名) 白畑 豊徳
TEL 03-5282-2922

有価証券報告書提出予定日 2026年4月27日 分配金支払開始予定日 2026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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日~2026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	%
2026年1月期	2,634	3.4	1,341	4.3	1,058	4.0	1,057	4.0
2025年7月期	2,547	1.0	1,286	1.0	1,017	△0.7	1,017	△0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年1月期	2,942	2.7	1.2	40.2
2025年7月期	2,829	2.6	1.2	40.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2026年1月期	3,286	2,942	344	1,181	1,057	123	100.0	2.7
2025年7月期	3,164	2,829	335	1,137	1,017	120	100.0	2.6

(注1) 2026年1月期の利益超過分配金総額123百万円 (1口当たり344円) 及び2025年7月期の利益超過分配金総額120百万円 (1口当たり335円) の内訳は、全額、税法上の出資等減少分配です。

(注2) 利益超過分配 (税法上の出資等減少分配) を行ったことによる減少剰余金等割合は、2026年1月期については0.004、2025年7月期については0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年1月期	88,786	38,706	43.6	107,666
2025年7月期	84,495	38,520	45.6	107,150

(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
2026年1月期	1,804	△4,037	2,475	2,656
2025年7月期	1,616	△279	△1,146	2,413

2. 2026年7月期の運用状況の予想（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期の運用状況の予想（2026年8月1日～2027年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年7月期	2,656	0.9	1,341	△0.0	1,011	△4.4	1,010	△4.4	2,812	348	3,160
2027年1月期	2,656	△0.0	1,340	△0.1	998	△1.4	997	△1.4	2,774	346	3,120

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年7月期）2,812円、1口当たり予想当期純利益（2027年1月期）2,774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）	2026年1月期	359,500口	2025年7月期	359,500口
② 期末自己投資口数	2026年1月期	－口	2025年7月期	－口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいます。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の記載は、6～7ページ記載の「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
(1) 運用資産等の価格に関する情報	26
(2) 資本的支出の状況	45

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(ア) 本投資法人の主な推移

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

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）（以下「第22期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は359,500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との我が国の社会的情勢を背景に設立されました。

また、2021年3月19日付で閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において、「多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」を目標とし、高齢者向け住宅の充足率を2018年の2.5%から2030年には4%に引き上げるとの成果指標が示されています。

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

我が国の経済については、個人消費に足踏みが見られるものの、インバウンド需要の拡大に加え、雇用・所得環境の改善もあり堅調に推移しています。一方、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響には引き続き注視する必要があります。

本投資法人は当期において、2025年9月1日に取得価格合計2,953百万円にて「星ヶ丘ドクターズビル」及び「サニーライフ船橋」を取得し、2025年10月1日に取得価格825百万円にて「メディカル・リハビリホームくらら京王東府中」を取得しました。

その結果、当期末現在の保有物件は57物件、総賃貸可能面積240,416.52㎡、稼働率100.0%となっています。

また、本資産運用会社では、2018年9月に制定した「ESGに関する基本方針」を実践するために、2021年12月に「サステナビリティ推進体制規程」を制定するとともにESG委員会を設置しました。サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエステイト評価の2025年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで「1 Star」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」を、GRESBの開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ獲得しています。加えて、2026年3月に「シップ千里ビルディング（ウエルハウス千里中央）」において、介護付有料老人ホームとしては第1号案件となるDBJ Green Building認証（ヘルスケア版）4つ星を取得しました。本資産運用会社は、本投資法人の理念である「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会」を実現するために、社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給促進及びヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築を通じて、高齢社会への貢献と中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

(ウ) 資金調達の詳細

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、上記3物件の取得資金及び取得に係る諸経費の一部に充当するため2025年9月1日付で2,950百万円、2025年10月1日付で800百万円の借入を行い、2025年12月20日に返済期限が到来した借入金1,170百万円及び2026年1月31日に返済期限が到来した借入金6,400百万円について借換えを実施しました。

当期末時点での出資総額（純額）（注）は37,018百万円、発行済投資口の総口数は359,500口、有利子負債は総額46,570百万円です。

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

当期末時点で、総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」といいます。）は52.5%となっています。

なお、2026年1月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+	安定的

(エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は2,634百万円、営業利益は1,341百万円、経常利益は1,058百万円、当期純利益は1,057百万円となりました。

本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額となる1,057,649,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,942円となりました。

また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である123,668,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は344円となりました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,286円となりました。

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

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

（注2）一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

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

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

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

この方針を受け、国土交通省は、2014年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの利用に係るガイドライン」、続いて2015年6月26日に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を制定し、一定の経験を有する重要な使用人の配置等、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示しています。これらのガイドラインが整備されていることにより、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も増え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通じて、投資主価値の向上を図ります。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(エ) 運用状況の見通し

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027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「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）

営業収益	2,656百万円
営業利益	1,341百万円
経常利益	1,011百万円
当期純利益	1,010百万円
1口当たり分配金	2,812円
（利益超過分配金は含まない）	
1口当たり利益超過分配金	348円
1口当たり分配金	3,160円
（利益超過分配金を含む）	

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）

営業収益	2,656百万円
営業利益	1,340百万円
経常利益	998百万円
当期純利益	997百万円
1口当たり分配金	2,774円
（利益超過分配金は含まない）	
1口当たり利益超過分配金	346円
1口当たり分配金	3,120円
（利益超過分配金を含む）	

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

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年7月期（第23期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） 2027年1月期（第24期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日） 															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2026年1月期末現在本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計57物件）及び匿名組合出資持分（以下「運用資産」といいます。）について、2027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。 実際には新規物件取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 															
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する各運用資産の賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 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。 															
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>189百万円</td> <td>189百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>39百万円</td> <td>36百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>624百万円</td> <td>622百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業費用：</td> <td>77百万円</td> <td>76百万円</td> </tr> </tbody> </table> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 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、2026年1月期に取得した資産については、2026年度の固定資産税及び都市計画税等が2026年7月期から費用計上されることとなります。 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。但し、予想し難い要因による修繕費の増減又は追加発生等の可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 資本的支出については、2026年7月期に298百万円、2027年1月期に321百万円を見込んでいます。 減価償却費については、付随費用及び上記の資本的支出予定額等を含めて定額法により算出しています。 本資産運用会社へ支払われる資産運用報酬は、2026年7月期に253百万円、2027年1月期に256百万円を見込んでいます。 		2026年7月期	2027年1月期	公租公課：	189百万円	189百万円	修繕費：	39百万円	36百万円	減価償却費：	624百万円	622百万円	その他の賃貸事業費用：	77百万円	76百万円
	2026年7月期	2027年1月期														
公租公課：	189百万円	189百万円														
修繕費：	39百万円	36百万円														
減価償却費：	624百万円	622百万円														
その他の賃貸事業費用：	77百万円	76百万円														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人債発行に伴う投資法人債発行費は償還までの期間にわたり定額法により償却しており、2026年7月期に1百万円、2027年1月期に1百万円を想定しています。 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として、2026年7月期に330百万円、2027年1月期に345百万円を見込んでいます。 															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2026年1月期末における本投資法人の有利子負債残高は46,570百万円ですが、2027年1月期に返済期限が到来する借入金800百万円（返済期限：2026年10月1日）、1,170百万円（返済期限：2026年12月1日）及び5,900百万円（返済期限：2027年1月31日）については同額のリファイナンスを行うことを前提としており、2026年7月期末及び2027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。 															
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数359,500口を前提としており、2027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。 1口当たり分配金は、2026年7月期及び2027年1月期の予想期末発行済投資口数359,500口により算出しています。 															

項目	前提条件
1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含ま ない）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たりの利益超過分配の金額は、本投資法人の規約に定める方針、以下に定める方針その他関係法令及び自主規制機関等の諸規則等に従い算出します。利益超過分配金総額は、2026年7月期に125百万円、2027年1月期に124百万円を想定しています。 ・ 利益超過分配の分配金総額は、本投資法人の運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に十分配慮し、当該分配を実施する本投資法人の計算期間の直前の計算期間に計上された減価償却費相当額の100分の20に相当する金額を目処として実施します。 ・ 但し、本投資法人を取り巻く経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、上記金額を目処とした利益超過分配の実施が不適切であると判断した場合には、当該金額を下回る金額による利益超過分配を行い、又は利益超過分配を行わないことがあります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、投信協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,343,523	2,524,496
信託現金及び信託預金	264,904	317,530
営業未収入金	45,254	46,654
前払費用	136,529	160,719
未収還付法人税等	243	742
未収消費税等	-	10,240
デリバティブ債権	12,710	72,306
流動資産合計	2,803,166	3,132,692
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 42,928,294	※1 44,657,650
減価償却累計額	△8,257,967	△8,838,264
信託建物(純額)	34,670,327	35,819,386
信託構築物	141,533	145,090
減価償却累計額	△31,478	△34,308
信託構築物(純額)	110,054	110,781
信託機械及び装置	20,956	20,956
減価償却累計額	△11,584	△12,632
信託機械及び装置(純額)	9,371	8,323
信託工具、器具及び備品	511,363	531,752
減価償却累計額	△320,562	△355,464
信託工具、器具及び備品(純額)	190,800	176,288
信託土地	45,694,611	48,143,698
信託建設仮勘定	-	6,490
有形固定資産合計	80,675,165	84,264,968
無形固定資産		
ソフトウェア	1,141	815
無形固定資産合計	1,141	815
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資有価証券	202,332	197,018
長期前払費用	275,142	325,255
デリバティブ債権	519,531	846,976
繰延税金資産	13	13
投資その他の資産合計	1,007,020	1,379,264
固定資産合計	81,683,326	85,645,048
繰延資産		
投資法人債発行費	9,366	8,326
繰延資産合計	9,366	8,326
資産合計	84,495,860	88,786,067

(単位:千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,017	68,279
短期借入金	1,170,000	1,970,000
1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	5,900,000
未払金	105,328	85,976
未払費用	281,112	290,923
未払法人税等	688	690
未払消費税等	11,405	5,888
前受金	418,858	434,872
預り金	162	2,636
流動負債合計	8,404,573	8,759,266
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	33,250,000	36,700,000
預り敷金及び保証金	1,958,082	2,145,604
信託預り敷金及び保証金	194,616	185,512
繰延税金負債	167,443	289,206
その他	522	365
固定負債合計	37,570,664	41,320,689
負債合計	45,975,237	50,079,955
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	38,323,799	38,323,799
出資総額控除額	△1,185,223	△1,305,656
出資総額(純額)	37,138,576	37,018,143
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,017,248	1,057,891
剰余金合計	1,017,248	1,057,891
投資主資本合計	38,155,824	38,076,034
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	364,798	630,076
評価・換算差額等合計	364,798	630,076
純資産合計	*2 38,520,622	*2 38,706,111
負債純資産合計	84,495,860	88,786,067

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,534,089	※1 2,619,972
その他貸貸事業収入	※1 10,642	※1 11,218
匿名組合投資利益	3,219	2,987
営業収益合計	2,547,951	2,634,178
営業費用		
貸貸事業費用	※1 895,266	※1 912,255
資産運用報酬	240,644	246,548
資産保管手数料	2,952	3,038
一般事務委託手数料	19,005	19,488
役員報酬	5,400	5,400
公租公課	36,052	37,131
その他営業費用	62,478	68,454
営業費用合計	1,261,799	1,292,317
営業利益	1,286,151	1,341,860
営業外収益		
受取利息	1,143	2,013
受取保険金	279	-
未払分配金戻入	836	819
雑収入	-	8,276
営業外収益合計	2,259	11,109
営業外費用		
支払利息	197,718	217,579
投資法人債利息	7,800	7,800
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	63,373	67,989
その他	558	-
営業外費用合計	270,491	294,410
経常利益	1,017,919	1,058,559
税引前当期純利益	1,017,919	1,058,559
法人税、住民税及び事業税	885	891
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	885	891
当期純利益	1,017,033	1,057,668
前期繰越利益	214	222
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,017,248	1,057,891

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	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	38,323,799	△1,065,510	37,258,289	1,024,789	1,024,789	38,283,078
当期変動額						
剰余金の配当				△1,024,575	△1,024,575	△1,024,575
利益超過分配		△119,713	△119,713			△119,713
当期純利益				1,017,033	1,017,033	1,017,033
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	△119,713	△119,713	△7,541	△7,541	△127,254
当期末残高	38,323,799 ^{※1}	△1,185,223	37,138,576	1,017,248	1,017,248	38,155,824

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	319,321	319,321	38,602,400
当期変動額			
剰余金の配当			△1,024,575
利益超過分配			△119,713
当期純利益			1,017,033
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	45,476	45,476	45,476
当期変動額合計	45,476	45,476	△81,778
当期末残高	364,798	364,798	38,520,622

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
	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	38,323,799	△1,185,223	37,138,576	1,017,248	1,017,248	38,155,824
当期変動額						
剰余金の配当				△1,017,025	△1,017,025	△1,017,025
利益超過分配		△120,432	△120,432			△120,432
当期純利益				1,057,668	1,057,668	1,057,668
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	△120,432	△120,432	40,642	40,642	△79,789
当期末残高	※1 38,323,799	△1,305,656	37,018,143	1,057,891	1,057,891	38,076,034

(単位:千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	364,798	364,798	38,520,622
当期変動額			
剰余金の配当			△1,017,025
利益超過分配			△120,432
当期純利益			1,057,668
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	265,278	265,278	265,278
当期変動額合計	265,278	265,278	185,489
当期末残高	630,076	630,076	38,706,111

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
I 当期末処分利益	1,017,248,047円	1,057,891,022円
II 利益超過分配金加算額	120,432,500円	123,668,000円
出資総額控除額	120,432,500円	123,668,000円
III 分配金の額	1,137,458,000円	1,181,317,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,164円)	(3,286円)
うち利益分配金	1,017,025,500円	1,057,649,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,829円)	(2,942円)
うち利益超過分配金	120,432,500円	123,668,000円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(335円)	(344円)
IV 次期繰越利益	222,547円	242,022円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額となる1,017,025,500円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,829円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である120,432,500円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は335円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,164円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益の概ね全額となる1,057,649,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,942円となりました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うこととしています。当期においては、利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の20にほぼ相当する額である123,668,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は344円となりました。</p> <p>この結果、投資口1口当たりの分配金は3,286円となりました。</p>

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

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

(注2) 投信協会の規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間

の末日に計上された減価償却累計額の合計額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除きます。）を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月 1日 至 2026年1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	1,017,919	1,058,559
減価償却費	602,987	619,614
投資法人債発行費償却	1,040	1,040
融資関連費用	63,373	67,989
受取利息	△1,143	△2,013
支払利息	205,518	225,379
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,667	△1,400
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△10,240
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,271	△2,302
営業未払金の増減額 (△は減少)	△44,793	51,261
未払金の増減額 (△は減少)	△8,856	2,069
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△10,665	△5,516
未払費用の増減額 (△は減少)	△382	6,957
前受金の増減額 (△は減少)	1,303	16,013
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,148	5,767
預り金の増減額 (△は減少)	△498	2,473
投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,800	228
信託預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	-	△9,104
その他	449	△851
小計	1,821,700	2,025,927
利息の受取額	1,143	2,013
利息の支払額	△205,521	△222,525
法人税等の支払額	△1,306	△1,388
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,616,016	1,804,026
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	△181,796	△4,229,700
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	190,522
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△3,000
投資有価証券の払戻による収入	2,880	5,085
投資有価証券の取得による支出	△100,920	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△279,836	△4,037,092
財務活動によるキャッシュ・フロー		
使途制限付信託預金の払戻による収入	-	9,104
短期借入れによる収入	-	1,970,000
短期借入金の返済による支出	-	△1,170,000
長期借入れによる収入	-	9,350,000
長期借入金の返済による支出	-	△6,400,000
融資関連費用に係る支出	△1,807	△145,757
分配金の支払額	△1,144,530	△1,137,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,146,338	2,475,770
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	189,841	242,704
現金及び現金同等物の期首残高	2,223,970	2,413,811
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,413,811	※1 2,656,515

(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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 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。 信託建物 3～85年 信託構築物 10～53年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 6～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は6,609千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
6. 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>

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前 期 (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
信託建物	10,041	10,041

※2 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2025年7月31日)	当 期 (2026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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当 期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,534,089	2,619,972
その他賃貸事業収入		
その他収入	10,642	11,218
不動産賃貸事業収益合計	2,544,732	2,631,190
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	179,313	179,316
外注委託費	39,434	41,139
修繕費	41,506	38,242
損害保険料	12,232	13,038
減価償却費	602,661	619,287
その他賃貸事業費用	20,117	21,230
不動産賃貸事業費用合計	895,266	912,255
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,649,465	1,718,934

[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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026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	359,500口	359,500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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
現金及び預金	2,343,523	2,524,496
信託現金及び信託預金	264,904	317,530
使途制限付信託預金 (注)	△194,616	△185,512
現金及び現金同等物	2,413,811	2,656,515

(注) テナントから預かっている敷金の返還等のために留保されている信託預金です。

[オペレーティング・リース取引に関する注記]

未経過リース料 (貸主側)

(単位:千円)

	前期 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
1年内	1,694,533	1,813,179
1年超	9,027,106	10,716,758
合計	10,721,640	12,529,937

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

投資有価証券は、匿名組合等に対する出資であり、発行体の信用リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「投資有価証券」は次表には含めていません（注3）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,393,992	△6,007
(2) 投資法人債	2,000,000	1,914,000	△86,000
(3) 長期借入金	33,250,000	33,250,000	-
負債計	41,650,000	41,557,992	△92,007
(4) デリバティブ取引	532,241	532,241	-

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,900,000	5,900,000	-
(2) 投資法人債	2,000,000	1,887,600	△112,400
(3) 長期借入金	36,700,000	36,700,000	-
負債計	44,600,000	44,487,600	△112,400
(4) デリバティブ取引	919,283	919,283	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2025年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	-
長期借入金	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	5,550,000	-
合計	6,400,000	5,900,000	13,300,000	8,500,000	7,550,000	-

当期（2026年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	2,000,000	-	-
長期借入金	5,900,000	6,050,000	11,250,000	10,050,000	9,350,000	-
合計	5,900,000	6,050,000	11,250,000	12,050,000	9,350,000	-

(注3) 「投資有価証券」のうち匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項(1)に定める事項を注記していません。なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は、前期は202,332千円で、当期は197,018千円です。

[有価証券に関する注記]

前期（2025年7月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額202,332千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2026年1月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額197,018千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

[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（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025年7月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,150,000	33,250,000	532,241	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			37,150,000	33,250,000	532,241	—

当期（2026年1月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	33,250,000	27,350,000	919,283	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
合計			33,250,000	27,350,000	919,283	—

[退職給付に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産小計	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	△167,443	△289,206
繰延税金資産（△負債）の純額	△167,429	△289,192

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 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.06	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09	0.08

3. 決算日後の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する営業期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日から開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、ヘルスケア施設を合計57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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	81,080,948	80,675,165
期中増減額	△405,783	3,589,802
期末残高	80,675,165	84,264,968
期末時価	93,292,000	97,384,000

(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、主な減少額は、減価償却費（602,661千円）及び固定資産除却（205千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は、物件の取得（3,970,448千円）によるもので、主な減少額は、減価償却費（619,287千円）及び固定資産除却（125千円）によるものです。

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

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

[収益認識に関する注記]

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

対象となる収益の重要性が乏しいため、記載を省略しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025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

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
グリーンライフ株式会社	396,931	不動産賃貸事業
SOMPOケア株式会社	380,330	不動産賃貸事業
シップヘルスケアエステート株式会社	371,802	不動産賃貸事業

当期（自 2025年8月1日 至 2026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

顧客の名称	営業収益（千円）	関連するセグメント名
グリーンライフ株式会社	396,931	不動産賃貸事業
SOMPOケア株式会社	380,330	不動産賃貸事業
シップヘルスケアエステート株式会社	371,802	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
1口当たり純資産額	107,150円	107,666円
1口当たり当期純利益	2,829円	2,942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 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
当期純利益（千円）	1,017,033	1,057,668
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）	1,017,033	1,057,668
期中平均投資口数（口）	359,500	359,500

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2021年4月21日	利益を超える 金銭の分配	-	311,001	-	32,480	△93	32,058	(注2)
2021年10月21日	利益を超える 金銭の分配	-	311,001	-	32,480	△94	31,964	(注3)
2022年2月1日	公募増資	46,190	357,191	5,564	38,045	5,564	37,529	(注4)
2022年3月1日	第三者割当増資	2,309	359,500	278	38,323	278	37,807	(注5)
2022年4月21日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△95	37,711	(注6)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△110	37,601	(注7)
2023年10月20日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△111	37,489	(注8)
2024年4月19日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△113	37,375	(注9)
2024年10月21日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△117	37,258	(注10)
2025年4月21日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△119	37,138	(注11)
2025年10月21日	利益を超える 金銭の分配	-	359,500	-	38,323	△120	37,018	(注12)

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

(注2) 2021年3月16日開催の本投資法人役員会において第12期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり300円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注3) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において第13期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり304円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格124,764円（発行価額120,477円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額120,477円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 2022年3月18日開催の本投資法人役員会において第14期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり308円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注7) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において第15期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり307円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

(注8) 2023年9月15日開催の本投資法人役員会において第17期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり311円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月20日よりその支払を開始しました。

(注9) 2024年3月19日開催の本投資法人役員会において第18期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり316円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月19日よりその支払を開始しました。

(注10) 2024年9月13日開催の本投資法人役員会において第19期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり327円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

(注11) 2025年3月18日開催の本投資法人役員会において第20期（2025年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり333円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払を開始しました。

(注12) 2025年9月12日開催の本投資法人役員会において第21期（2025年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり335円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月21日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域	当期 (2026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）	54,287	61.1
			中核都市圏（注4）	8,469	9.5
			その他（注5）	1,595	1.8
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏（注3）	2,776	3.1
			中核都市圏（注4）	2,402	2.7
			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	69,530	78.3		
	医療関連施設等		三大都市圏（注3）	-	-
			中核都市圏（注4）	2,032	2.3
			その他（注5）	-	-
			小計	2,032	2.3
	複合施設	有料老人ホーム・ 医療関連施設等	三大都市圏（注3）	12,701	14.3
			中核都市圏（注4）	-	-
			その他（注5）	-	-
			小計	12,701	14.3
その他			-	-	
合計			84,264	94.9	
投資有価証券（注6）			197	0.2	
預金・その他の資産			4,324	4.9	
資産総額			88,786	100.0	

負債総額	50,079	56.4
純資産総額	38,706	43.6

(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。以下同じです。

(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。

(注6) 「投資有価証券」は、HC 夙川合同会社を営業者とする匿名組合出資持分及びHC TURF 合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

②投資資産

(ア) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2026年1月31日現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

種類	銘柄	帳簿価額（千円）	評価額（千円） （注1）	対総資産 比率 （%）	備考
匿名組合出資持分	HC 夙川合同会社 匿名組合出資持分	98,352	98,352	0.1	(注2)
匿名組合出資持分	HC TURF 合同会社 匿名組合出資持分	98,666	98,666	0.1	(注3)

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、チャームスイート夙川を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合98%）です。

(注3) 運用資産は、サニーライフ新翠似、練馬谷原ケアパークそよ風、メディカル・リハビリホームグランダ豊田元町、さわやかひがしおおさか館、さわやかひめじ館及びさわやかシーサイドくきのうみを信託財産とする信託受益権です。

(イ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ウ) その他投資資産の主要なもの

a. 信託不動産の概要

本投資法人が2026年1月31日現在において保有する不動産に係る信託受益権（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

(i) 取得価格等及び投資比率

本投資法人が2026年1月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の 種類	地域	不動産等の名称	取得価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	貸借対照表計上額 （百万円） （注3）	期末算定価格 （百万円） （注4）
不動産信託 受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	1.0	786	997
		ボンセジュール日野	724	0.8	684	834
		ボンセジュール武蔵新城	582	0.7	551	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	0.8	647	867
		アズハイム光が丘	1,385	1.6	1,352	1,510
		アズハイム文京白山	1,430	1.7	1,385	1,880
		SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	3,580	4.1	3,200	4,290
		SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	3,050	3.5	2,806	3,430
		グッドタイムホーム不動前	1,740	2.0	1,786	2,040
		リハビリホーム ボンセジュール四つ木	824	1.0	789	904
		グランダ鶴間・大和	1,000	1.2	1,006	1,020
		スマイリングホームメディス足立	2,253	2.6	2,216	2,650
		はなことば南	1,071	1.2	1,073	1,210
		はなことば三浦	615	0.7	646	670
		SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	1,710	2.0	1,662	1,830
		はなことば新横浜	2,071	2.4	2,051	2,600
		はなことば新横浜2号館	375	0.4	383	437
		はなことば小田原	880	1.0	927	953
		サニーライフ北品川	1,825	2.1	1,805	2,090
サニーライフ鎌倉	1,418	1.6	1,416	1,570		

特定資産の種類	地域	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)
不動産信託 受益権	首都圏	ニチイホーム西国分寺	720	0.8	760	768
		ロイヤル川口	1,260	1.5	1,326	1,420
		ハートランド川口明生苑	2,000	2.3	2,032	2,270
		リハビリホームグランダ南浦和	1,022	1.2	1,059	1,100
		まどか南浦和	822	0.9	862	882
		ニチイメゾン稲毛	1,508	1.7	1,604	1,670
		はなことば追浜	500	0.6	555	515
		ツクイ・サンシャイン横浜戸塚	1,150	1.3	1,214	1,190
		サニーライフ船橋	2,133	2.5	2,248	2,230
		メディカル・リハビリホーム くらは京王東府中	825	1.0	856	849
		小計	40,026	46.2	39,702	45,319
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	2.3	1,779	2,130
		SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	1,930	2.2	1,700	2,380
		SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	1,200	1.4	1,075	1,430
		メディカルホーム ボンセジュール伊丹	514	0.6	462	557
		神戸学園都市ビル	4,320	5.0	3,868	4,800
		グリーンライフ守口	4,150	4.8	4,021	4,850
		はびね神戸魚崎式番館	930	1.1	879	1,050
		シップ千里ビルディング	12,920	14.9	12,701	14,700
		SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	1,288	1.5	1,341	1,300
		SOMPOケア そんぼの家 狭山	600	0.7	641	647
		PDハウス東大阪	693	0.8	735	745
		小計	30,495	35.2	29,208	34,589
	中部圏	星ヶ丘ドクターズビル	820	0.9	854	883
		小計	820	0.9	854	883
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	1.8	1,196	1,580
		さわやか和布刈館	1,380	1.6	1,099	1,460
		愛広苑老番館ビル	770	0.9	733	826
		ベルジ箕輪	1,620	1.9	1,561	1,770
		新潟リハビリテーション病院	2,060	2.4	2,032	2,280
		ノアガーデン レジェンド	859	1.0	864	930
		ノアガーデン エル・グレイス	622	0.7	626	670
		ノアガーデン シーズンベル	1,350	1.6	1,394	1,580
		ノアガーデン カーサ・リッツ	1,619	1.9	1,617	1,760
		ノアガーデン A館	384	0.4	393	402
		ノアガーデン B館	280	0.3	289	292
		ノアガーデン 別邸	300	0.3	310	314
		ノアガーデン ブルームビュー	736	0.9	784	770
	小計	13,500	15.6	12,903	14,634	
	その他	さわやか田川館	390	0.5	338	359
		ベルジ武尊	1,328	1.5	1,257	1,600
小計		1,718	2.0	1,595	1,959	
合計(57物件)			86,559	100.0	84,264	97,384

- (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、2026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投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJ L L森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(ii) 建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料及び敷金・保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が2026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5,391百万円(注)となります。

(注) 2026年1月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(税金等を含みません。)を合算し、百万円未満を切捨てて記載しています。

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-1	アクアマリン西宮浜	RC/5F	2007年 5月18日	5,274.54	5,189.42	1	98.4
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	1988年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0
有老-3	ボンセジュール日野	RC/3F	1990年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	1985年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール秦野渋沢	RC/5F	1991年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0
有老-7	アズハイム光が丘	RC/3F	2006年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0
有老-8	アズハイム文京白山	RC/8F	2007年 2月27日	2,507.25	2,507.25	2	100.0
有老-9	SOMPOケア ラヴィーレ町田小野路	RC/B1・6F	2007年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0
有老-10	SOMPOケア ラヴィーレあざみ野	RC/B1・5F	2004年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0
有老-11	さわやか立花館	RC/B1・6F	2005年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0
有老-12	さわやか和布刈館	RC/4F	2005年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0
有老-13	さわやか田川館	RC/3F	2006年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0
有老-14	グッドタイムホーム不動前	RC/B1・5F	1992年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール四つ木	RC/5F	1989年 3月28日	1,962.89	1,962.89	1	100.0
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	SRC/11F (専有部分)	1989年 3月3日	2,129.87	2,129.87	1	100.0
有老-17	神戸学園都市ビル	RC/B1・9F	2009年 1月7日	12,636.48	12,636.48	1	100.0
有老-18	グリーンライフ守口	S・RC/9F	2006年 9月6日	8,356.85	8,356.85	1	100.0
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	S/B1・4F	2010年 3月31日	1,772.89	1,772.89	1	100.0
有老-20	グランダ鶴間・大和	RC・S/5F	1998年 3月6日	3,427.08	3,427.08	1	100.0
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	RC/4F	2005年 11月16日	3,870.98	3,870.98	2	100.0
有老-22	愛広苑老番館ビル	S/5F	2010年 2月4日	4,311.20	4,311.20	3	100.0

物件番号	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-23	はなことば南	RC/7F	2010年 2月24日	1,710.68	1,710.68	1	100.0
有老-24	はなことば三浦	RC/4F	2007年 6月27日	1,959.64	1,959.64	1	100.0
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	RC/4F (専 有部分)	2007年 3月8日	4,060.21	4,060.21	5	100.0
有老-26	はなことば新横浜	RC/9F	2004年 3月15日	5,230.23	5,230.23	1	100.0
有老-27	はなことば新横浜2号館	RC/B1・7F	2007年 4月25日	1,837.29	1,837.29	1	100.0
有老-28	はなことば小田原	RC/4F	2009年 9月16日	2,203.42	2,203.42	1	100.0
有老-29	ベルジ箕輪	①S/5F ②S・ RC/8F	①2003年 11月20日 ②1974年 2月28日	11,098.17	11,098.17	1	100.0
有老-30	ベルジ武尊	①S・ SRC/5F ②S/2F	①1982年 9月29日 ②1989年 7月1日	6,352.86	6,352.86	1	100.0
有老-31	サニーライフ北品川	S/3F	2018年 9月20日	2,135.54	2,135.54	1	100.0
有老-32	サニーライフ鎌倉	S/5F	2014年 9月19日	3,817.91	3,817.91	1	100.0
有老-33	ニチイホーム西国分寺	S/3F	1990年 9月29日	1,559.99	1,559.99	1	100.0
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	RC・S/4F	2009年 4月24日	3,824.54	3,824.54	1	100.0
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	S/3F	2005年 8月15日	1,997.87	1,997.87	1	100.0
有老-36	ロイヤル川口	RC/3F	2008年 10月1日	3,484.02	3,484.02	1	100.0
有老-37	ノアガーデン レジェンド	RC/4F	2015年 10月10日	2,736.89	2,736.89	1	100.0
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	RC/4F	2017年 10月27日	2,075.25	2,075.25	1	100.0
有老-39	ノアガーデン シーズンベル	RC/5F	2019年 12月10日	4,602.26	4,602.26	1	100.0
有老-40	ハートランド川口明生苑	RC/6F	2006年 1月30日	3,885.90	3,885.90	1	100.0
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	S/3F	2011年 7月15日	2,373.25	2,373.25	1	100.0
有老-42	まどか南浦和	S/3F	2005年 4月11日	1,918.98	1,918.98	1	100.0
有老-43	ニチイメゾン稲毛	RC/4F	2008年 2月9日	4,700.07	4,700.07	1	100.0
有老-44	はなことば追浜	S/5F	2011年 7月23日	1,899.46	1,899.46	1	100.0

物件番号	物件名称	構造/階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有老-45	ノアガーデン A館	RC/4F	1995年 11月21日	1,578.76	1,578.76	1	100.0
有老-46	ノアガーデン B館	RC/3F	1999年 9月13日	1,049.05	1,049.05	1	100.0
有老-47	ノアガーデン 別邸	RC/3F	2011年 4月5日	1,073.34	1,073.34	1	100.0
有老-48	PDハウス東大阪	RC/3F	2022年 6月17日	1,792.59	1,792.59	1	100.0
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	RC/6F	2010年 1月9日	2,768.33	2,768.33	1	100.0
有老-50	星ヶ丘ドクターズビル	RC/7F	2005年 4月11日	4,440.49	4,440.49	2	100.0
有老-51	サニーライフ船橋	RC/4F	2013年 4月8日	6,213.87	6,213.87	1	100.0
有老-52	メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中	RC/3F	2002年 11月19日	1,874.56	1,874.56	1	100.0
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	RC/12F	2009年 6月12日	5,745.15	5,745.15	1	100.0
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	S/9F	2009年 6月11日	4,058.35	4,058.35	1	100.0
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	RC/5F	2015年 3月27日	4,986.98	4,986.98	1	100.0
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー	RC/4F	2013年 12月1日	2,079.81	2,079.81	1	100.0
医療-1	新潟リハビリテーション病院	①RC/3F ②S/5F	①1990年 4月20日 ②2001年 2月28日	13,476.55	13,476.55	1	100.0
有老・ 医療-1	シップ千里ビルディング	RC/B1・ 11F	2008年 9月5日	24,813.85	24,813.85	1	100.0
合計		—	—	240,416.52	240,331.40	66	100.0

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

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

(注3) 「賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注5) 「テナント数」は、賃貸借契約に基づき各建物に入居しているテナント数を記載しています。なお、各保有資産の信託受託者と本投資法人が、本投資法人によるマスターリース会社への転賃を目的として賃貸借契約(マスターリース契約)を締結するヘルスケア施設の区画(「スマイリングホームメディクス足立」については、介護付有料老人ホームの区画)については、マスターリース会社をテナントとしてテナント数を記載し、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。但し、信託受託者と本投資法人による賃貸借契約(マスターリース契約)の対象とならない区画については、信託受託者から建物を賃借する賃借人をテナントとしてテナント数を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2026年1月31日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iii) 高齢者向け施設・住宅の概要

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数(室) (注1)	定員(人) (注1)	入居者数(人) (注1)	入居率(%) (注2)	重要事項説明書作成日 (注3)
有老-1	アクアマリン西宮浜	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	90	100	96	96.0	2025年9月1日
有老-2	ボンセジュール千歳船橋	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	42	47	40	85.1	2025年11月1日
有老-3	ボンセジュール日野	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	56	58	58	100.0	2025年11月1日
有老-4	ボンセジュール武蔵新城	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	46	49	46	93.9	2025年11月1日
有老-5	メディカル・リハビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	100	101	82	81.2	2025年11月1日
有老-7	アズハイム光が丘	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	83	89	68	76.4	2025年9月1日
有老-8	アズハイム文京白山	介護付有料老人ホーム	株式会社アズパートナーズ	50	52	50	96.2	2025年7月1日
有老-9	SOMPOケアラヴィーレ町田小野路	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	163	169	136	80.5	2025年10月1日
有老-10	SOMPOケアラヴィーレあざみ野	介護付有料老人ホーム	SOMPOケア株式会社	145	145	138	95.2	2025年9月1日
有老-11	さわやか立花館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	104	104	97	93.3	2025年11月1日
有老-12	さわやか和布刈館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	95	95	87	91.6	2025年6月15日
有老-13	さわやか田川館	介護付有料老人ホーム	株式会社さわやか倶楽部	60	60	57	95.0	2025年11月1日
有老-14	グッドタイムホーム 不動前	介護付有料老人ホーム	株式会社JAP ANライフデザイン	61	67	60	89.6	2025年8月1日
有老-15	リハビリホーム ボンセジュール 四つ木	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	61	65	56	86.2	2025年11月1日
有老-16	メディカルホーム ボンセジュール伊丹	住宅型有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	62	64	62	96.9	2025年11月1日
有老-17	神戸学園都市ビル	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	131	138	134	97.1	2025年9月1日
有老-18	グリーンライフ守口	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	155	189	189	100.0	2025年9月1日
有老-19	はびね神戸魚崎式番館	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	47	47	45	95.7	2025年9月1日
有老-20	グランダ鶴間・大和	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	73	90	75	83.3	2025年11月1日
有老-21	スマイリングホーム メディス足立	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	82	82	67	81.7	2025年7月1日

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数(室) (注1)	定員(人) (注1)	入居者数(人) (注1)	入居率(%) (注2)	重要事項 説明書 作成日 (注3)
有老-22	愛広苑壺番館ビル	介護付有料 老人ホーム	医療法人愛広会	90	90	78	86.7	2025年 11月1日
有老-23	はなことば南	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	50	50	49	98.0	2025年 12月1日
有老-24	はなことば三浦	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	53	54	53	98.1	2026年 1月1日
有老-25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	58	58	55	94.8	2025年 8月1日
有老-26	はなことば新横浜	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	136	136	125	91.9	2025年 8月1日
有老-27	はなことば新横浜 2号館	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	29	30	29	96.7	2025年 12月1日
有老-28	はなことば小田原	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	60	65	56	86.2	2025年 12月1日
有老-29	ベルジ箕輪	介護付有料 老人ホーム	ベルジ株式会社	174	206	202	98.1	2025年 8月1日
有老-30	ベルジ武尊	介護付有料 老人ホーム	ベルジ株式会社	121	174	172	98.9	2025年 8月1日
有老-31	サニーライフ北品川	介護付有料 老人ホーム	株式会社川島コ ーポレーション	66	66	63	95.5	2025年 7月1日
有老-32	サニーライフ鎌倉	住宅型有料 老人ホーム	株式会社川島コ ーポレーション	128	128	122	95.3	2025年 7月31日
有老-33	ニチイホーム西国分寺	介護付有料 老人ホーム	株式会社ニチイ ケアパレス	46	46	46	100.0	2025年 9月1日
有老-34	SOMPOケア ラヴィーレ神戸伊川谷	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	80	80	64	80.0	2025年 8月1日
有老-35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	介護付有料 老人ホーム	SOMPOケア 株式会社	50	50	40	80.0	2025年 11月1日
有老-36	ロイヤル川口	介護付有料 老人ホーム	シニアライフサ ポート株式会社	56	56	48	85.7	2025年 7月1日
有老-37	ノアガーデン レジェンド	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	70	70	48	68.6	2025年 9月1日
有老-38	ノアガーデン エル・グレイス	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	51	51	41	80.4	2025年 9月1日
有老-39	ノアガーデン シーズンバル	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ノアコ ンツェル	136	136	82	60.3	2025年 9月1日
有老-40	ハートランド 川口明生苑	介護付有料 老人ホーム	株式会社明昭	97	100	74	74.0	2025年 10月16日
有老-41	リハビリホーム グランダ南浦和	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	58	60	58	96.7	2025年 12月1日
有老-42	まどか南浦和	介護付有料 老人ホーム	株式会社ベネッ セスタイルケア	54	54	54	100.0	2025年 11月1日
有老-43	ニチイメゾン稲毛	住宅型有料 老人ホーム	株式会社ニチイ ケアパレス	85	95	84	88.4	2025年 7月1日
有老-44	はなことば追浜	介護付有料 老人ホーム	プラウドライフ 株式会社	59	59	58	98.3	2025年 12月1日

物件番号	物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数(室) (注1)	定員(人) (注1)	入居者数(人) (注1)	入居率(%) (注2)	重要事項説明書作成日 (注3)
有老-45	ノアガーデン A館	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	42	42	37	88.1	2025年8月30日
有老-46	ノアガーデン B館	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	37	40	34	85.0	2025年8月30日
有老-47	ノアガーデン 別邸	住宅型有料老人ホーム	株式会社ノアコンツェル	28	28	21	75.0	2025年8月30日
有老-48	PDハウス東大阪	住宅型有料老人ホーム	株式会社サンウエルズ	48	48	47	97.9	2025年10月1日
有老-49	ツクイ・サンシャイン 横浜戸塚	介護付有料老人ホーム	株式会社ツクイ	66	66	65	98.5	2025年10月1日
有老-50	星ヶ丘 ドクターズビル	介護付有料老人ホーム	株式会社ニチイケアパレス	42	61	45	73.8	2025年12月1日
有老-51	サニーライフ船橋	住宅型有料老人ホーム	株式会社川島コーポレーション	185	185	184	99.5	2025年7月1日
有老-52	メディカル・リハビリホーム くらら京王東府中	介護付有料老人ホーム	株式会社ベネッセスタイルケア	50	50	49	98.0	2025年12月1日
サ高住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	サービス付き高齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	137	137	133	97.1	2025年8月1日
サ高住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	サービス付き高齢者向け住宅	SOMPOケア株式会社	85	85	80	94.1	2025年8月1日
サ高住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社ノアコンツェル	115	115	75	65.2	2026年1月20日
サ高住-4	ノアガーデン ブルームビュー (注4)	サービス付き高齢者向け住宅	株式会社ノアコンツェル	40	40	-	-	2026年1月20日
有老・医療-1	シップ千里ビルディング(注5)	介護付有料老人ホーム	グリーンライフ株式会社	181	200	200	100.0	2025年9月1日
合計		—	—	4,569	4,822	4,314	89.5	—

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

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

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

(注4) 「ノアガーデン ブルームビュー」は、ホスピス型住宅へのリニューアルに伴う全館改修工事の実施により、重要事項説明書作成時点では入居者数は0名でした。改修工事は既に完了しており、現在はオペレーターによる新規入居者の募集を行い、順次入居を進めています。

(注5) 「シップ千里ビルディング」は、病院及び介護付有料老人ホームが併設されており、上表においては有料老人ホームに係る施設概要を記載しています。

(iv) 医療関連施設等の概要

物件番号	医療-1		
物件名称	新潟リハビリテーション病院		
オペレーター	医療法人愛広会	開設年月	1990年6月 (前身である尾山病院として開設)
施設の類型	病院	許可病床数	158床 (一般病床101床/療養病床57床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 内科、脳神経内科、歯科・歯科口腔 外科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	2階 (47床) 地域包括ケア病棟入院料1 3階 (54床) 一般病棟入院基本料 (急性期一般入院料4) 地域包括ケア入院医療管理料1 4階 (57床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC1424-4) 3rdG:Ver. 2.0		

物件番号	有老・医療-1		
物件名称	シップ千里ビルディング (千里中央病院) (注)		
オペレーター	医療法人協和会	開設年月	2008年10月
施設の類型	病院	許可病床数	400床 (一般病床400床)
診療科目	リハビリテーション科、整形外科、 脳神経外科、外科、内科、脳神経内 科、緩和ケア内科	施設認定	日本リハビリテーション医学会認定研修施設
施設基準 (入院料)	西6階 (25床) 緩和ケア病棟入院料1 東6階 (25床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東5階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西4階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1 東4階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 西3階 (50床) 障害者施設等2 10対1入院基本料 東3階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1 西2階 (50床) 回復期リハビリテーション病棟入院料1		
外部評価	日本医療機能評価機構 認定病院 (認定番号 JC2382) 3rdG:Ver. 2.0		

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

(v) 損益状況

(単位：千円)

不動産等の名称	当期(2025年8月1日～2026年1月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NO I (注3)
	賃料 収入	その他 収入	公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
アクアマリーン 西宮浜			24,593	4,165	2,100	493	282	17,103	448	58,933
ボンセジュール 千歳船橋			5,724	1,864	225	-	133	3,048	451	21,330
ボンセジュール 日野			5,164	1,266	214	-	102	3,130	450	19,433
ボンセジュール 武蔵新城			4,213	1,057	167	-	90	2,447	450	16,101
メディカル・リハ ビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢			8,474	1,814	213	-	177	5,817	450	21,054
アズハイム光が丘			15,085	3,872	381	864	237	9,278	450	37,807
アズハイム 文京白山			11,060	2,616	381	785	151	6,674	450	36,377
SOMPOケア ラヴィーレ 町田小野路			50,113	5,977	780	3,311	448	39,144	450	94,031
SOMPOケア ラヴィーレ あざみ野			33,066	4,705	780	2,668	329	24,007	575	76,144
さわやか立花館	非開示 (注2)		24,050	2,677	1,200	-	402	19,320	450	47,126
さわやか和布刈館			24,618	2,983	1,200	1,340	253	18,391	450	42,006
さわやか田川館			8,045	1,107	1,200	-	177	5,109	450	12,748
グッドタイム ホーム不動前			14,747	3,162	600	169	209	10,155	450	46,408
リハビリホーム ボンセジュール 四つ木			4,920	923	223	-	87	3,286	400	20,727
メディカルホーム ボンセジュール 伊丹			6,585	1,431	371	-	122	4,260	400	13,949
神戸学園都市ビル			53,879	9,611	900	1,212	673	41,081	400	113,602
グリーンライフ 守口			47,093	7,117	1,363	9,670	456	28,084	400	100,991
はびね神戸魚崎 式番館			10,249	1,390	1,200	338	108	6,812	400	24,062
グランダ鶴間・大 和			8,171	1,955	618	760	177	4,260	400	26,258
スマイリングホーム メディス足立			16,224	3,355	540	213	232	11,484	400	60,752

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2025年8月1日~2026年1月31日)									
	不動産賃貸事業収益		不動産賃貸事業費用							NOI (注3)
	賃料 収入	その他 収入	公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
愛広苑老番館ビル			10,364	2,547	840	1,678	150	4,748	400	19,978
はなことば南			9,913	1,589	600	326	104	6,892	400	27,579
はなことば三浦			10,769	1,567	600	800	113	7,288	400	16,927
SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎			19,288	3,506	2,770	37	241	12,333	400	45,396
はなことば新横浜			15,085	4,471	900	167	323	8,823	400	55,650
はなことば新横浜 2号館			6,145	2,570	600	72	116	2,385	400	11,052
はなことば小田原			11,268	1,408	600	399	130	8,329	400	24,661
ベルジ箕輪			30,277	5,134	1,020	1,306	562	21,853	400	55,484
ベルジ武尊			29,322	2,220	1,020	225	283	25,173	400	45,957
サニーライフ 北品川			11,076	2,826	600	780	155	6,313	400	44,737
サニーライフ鎌倉			13,176	2,721	720	387	200	8,747	400	38,471
ニチイホーム 西国分寺			5,576	1,278	660	480	89	2,668	400	18,084
SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	非開示 (注2)		14,592	2,965	750	589	208	9,679	400	32,313
SOMPOケア そんぼの家 狭山			5,466	1,442	750	71	102	2,700	400	16,133
ロイヤル川口			14,399	2,918	1,647	1,597	197	7,635	403	30,436
ノアガーデン レジェンド			10,215	1,988	300	-	143	7,615	167	24,400
ノアガーデン エル・グレイス			7,782	1,749	300	-	108	5,458	166	17,697
ノアガーデン シーズンベル			16,636	4,236	720	-	232	11,047	400	39,032
ハートランド 川口明生苑			16,520	2,883	720	-	247	12,269	400	51,128
リハビリホーム グランダ南浦和			10,476	1,845	480	657	129	7,164	200	24,755
まどか南浦和			8,870	1,117	480	3,642	104	3,327	200	16,806
ニチイメゾン稲毛			16,837	3,131	900	727	241	11,437	400	40,794
はなことば追浜			8,643	2,058	600	290	101	5,193	400	12,615
ノアガーデン A館			5,223	1,050	225	-	96	3,750	100	12,729

(単位:千円)

不動産等の名称	当期(2025年8月1日~2026年1月31日)										
	不動産賃貸事業収益			不動産賃貸事業費用						NOI (注3)	
	賃料 収入	その他 収入		公租 公課	外注 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他		
ノアガーデン B館				3,609	749	225	-	63	2,471	100	8,155
ノアガーデン 別邸				3,163	760	225	-	63	2,014	100	8,222
PDハウス東大阪				7,927	1,574	844	-	97	5,011	400	18,688
ツクイ・サンシャ イン横浜戸塚				6,739	2,302	600	-	156	3,279	400	26,963
星ヶ丘ドクターズ ビル				4,923	-	625	142	218	3,601	335	23,781
サニーライフ船橋				11,041	-	600	355	301	9,449	335	49,412
メディカル・リハ ビリホームくらら 京王東府中				2,192	-	480	51	60	1,330	269	13,938
SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前				27,702	4,889	510	-	354	21,500	448	58,255
SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢				18,380	2,941	510	1,166	209	13,104	449	35,013
ノアガーデン カーサ・リッツ				18,599	3,829	300	-	258	14,044	166	46,223
ノアガーデン ブルームビュー				6,884	1,383	225	-	120	5,055	100	19,602
新潟リハビリテー ション病院				29,052	9,400	1,030	470	479	17,173	500	78,000
シップ千里ビルデ ィング				88,024	29,198	1,500	-	1,412	55,513	400	339,291
合計	2,631,190	2,619,972	11,218	912,255	179,316	41,139	38,242	13,038	619,287	21,230	2,338,222

(注1) 記載の数値は全て千円未満を切捨てています。

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

(注3) 「NOI」=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(vi) 鑑定評価書の概要

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

本投資法人が2026年1月31日を価格時点として取得している各信託不動産に関する鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)						鑑定NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老-1	アクアマリン 西宮浜	株式会社 立地評価 研究所	2,130	2,150	5.1	2,120	4.8	5.3	116	5.9
有老-2	ボンセジュール 千歳船橋	株式会社 谷澤総合 鑑定所	997	1,020	4.3	987	4.4	4.5	47	5.8
有老-3	ボンセジュール 日野	株式会社 谷澤総合 鑑定所	834	849	4.7	827	4.8	4.9	44	6.1
有老-4	ボンセジュール 武蔵新城	株式会社 谷澤総合 鑑定所	643	653	5.1	638	5.2	5.3	37	6.4
有老-5	メディカル・リ ハビリホーム ボンセジュール 秦野渋沢	株式会社 谷澤総合 鑑定所	867	882	4.9	861	5.0	5.1	50	6.9
有老-7	アズハイム 光が丘	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,510	1,520	4.5	1,500	4.3	4.6	75	5.4
有老-8	アズハイム 文京白山	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,880	1,890	4.0	1,860	3.8	4.1	75	5.2
有老-9	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	4,290	4,310	4.4	4,260	4.2	4.5	193	5.4
有老-10	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	3,430	3,450	4.2	3,400	4.0	4.3	154	5.0
有老-11	さわやか立花館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,580	1,590	5.2	1,560	5.0	5.4	92	6.0
有老-12	さわやか 和布刈館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,460	1,470	5.4	1,450	5.2	5.6	85	6.1

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				鑑定 NOI (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -13	さわやか田川館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	359	362	5.4	356	5.2	5.6	24	6.2
有老 -14	グッドタイム ホーム不動前	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,040	2,050	4.0	2,020	3.8	4.1	90	5.1
有老 -15	リハビリホーム ボンセジュール 四つ木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	904	920	4.6	897	4.7	4.8	51	6.3
有老 -16	メディカルホーム ボンセジュール 伊丹	株式会社 谷澤総合 鑑定所	557	566	5.1	553	5.2	5.3	45	8.7
有老 -17	神戸学園都市ビル	大和不動 産鑑定株 式会社	4,800	4,870	4.3	4,770	4.1	4.5	226	5.2
有老 -18	グリーンライフ 守口	大和不動 産鑑定株 式会社	4,850	4,930	4.2	4,820	4.0	4.4	220	5.3
有老 -19	はびね 神戸魚崎番館	大和不動 産鑑定株 式会社	1,050	1,060	4.3	1,040	4.1	4.5	48	5.2
有老 -20	グランダ 鶴間・大和	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,020	1,030	4.7	1,020	4.8	4.9	52	5.2
有老 -21	スマイリング ホームメディス 足立	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2,650	2,700	4.2	2,630	4.3	4.4	120	5.3
有老 -22	愛広苑壱番館ビル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	826	824	5.0	827	5.1	5.2	42	5.5
有老 -23	はなことば南	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,210	1,220	4.3	1,200	4.1	4.4	55	5.1
有老 -24	はなことば三浦	株式会社 谷澤総合 鑑定所	670	678	4.6	666	4.7	4.8	34	5.6
有老 -25	SOMPOケア ラヴィーレ浜川崎	JLL森 井鑑定株 式会社	1,830	1,860	4.4	1,800	4.2	4.6	88	5.2
有老 -26	はなことば新横浜	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,600	2,620	4.0	2,580	3.8	4.1	110	5.3

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)
				直接還元法		DCF法			鑑定 NOI (百万円) (注3)	
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -27	はなことば 新横浜2号館	一般財団 法人日本 不動産研 究所	437	439	5.0	435	4.8	5.2	22	6.0
有老 -28	はなことば 小田原	株式会社 谷澤総合 鑑定所	953	967	4.8	947	4.9	5.0	49	5.6
有老 -29	ベルジ箕輪	大和不動 産鑑定株 式会社	1,770	1,790	4.8	1,760	4.6	5.0	106	6.5
有老 -30	ベルジ武尊	大和不動 産鑑定株 式会社	1,600	1,610	5.2	1,590	5.0	5.4	90	6.8
有老 -31	サニーライフ 北品川	大和不動 産鑑定株 式会社	2,090	2,120	4.1	2,070	3.9	4.3	89	4.9
有老 -32	サニーライフ 鎌倉	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,570	1,590	4.3	1,560	4.4	4.5	75	5.3
有老 -33	ニチイホーム 西国分寺	大和不動 産鑑定株 式会社	768	783	4.1	762	3.9	4.3	36	5.0
有老 -34	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸伊川谷	株式会社 立地評価 研究所	1,300	1,320	4.3	1,290	4.1	4.5	63	4.9
有老 -35	SOMPOケア そんぼの家 狭山	株式会社 立地評価 研究所	647	657	4.7	643	4.5	4.9	32	5.4
有老 -36	ロイヤル川口	大和不動 産鑑定株 式会社	1,420	1,430	4.1	1,410	3.9	4.3	61	4.9
有老 -37	ノアガーデン レジェンド	株式会社 谷澤総合 鑑定所	930	940	5.0	920	5.1	5.2	48	5.6
有老 -38	ノアガーデン エル・グレイス	株式会社 谷澤総合 鑑定所	670	680	5.0	670	5.1	5.2	35	5.6
有老 -39	ノアガーデン シーズンベル	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,580	1,600	4.8	1,570	4.9	5.0	78	5.8
有老 -40	ハートランド 川口明生苑	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,270	2,280	4.1	2,250	3.9	4.2	100	5.0
有老 -41	リハビリホーム グランダ南浦和	株式会社 立地評価 研究所	1,100	1,110	4.1	1,100	3.9	4.2	49	4.8

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				鑑定 NOI (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
有老 -42	まどか南浦和	株式会社 立地評価 研究所	882	892	4.1	878	3.9	4.2	39	4.8
有老 -43	ニチイメゾン 稲毛	株式会社 立地評価 研究所	1,670	1,700	4.6	1,660	4.4	4.8	83	5.5
有老 -44	はなことば追浜	株式会社 谷澤総合 鑑定所	515	516	4.4	515	4.5	4.6	25	5.1
有老 -45	ノアガーデン A館	大和不動 産鑑定株 式会社	402	405	4.8	400	4.6	5.0	24	6.3
有老 -46	ノアガーデン B館	大和不動 産鑑定株 式会社	292	295	4.8	291	4.6	5.0	15	5.6
有老 -47	ノアガーデン 別邸	大和不動 産鑑定株 式会社	314	317	4.8	313	4.6	5.0	16	5.3
有老 -48	PDハウス 東大阪	株式会社 立地評価 研究所	745	759	4.8	739	4.6	5.0	37	5.4
有老 -49	ツクイ・サンシ ヤイン横浜戸塚	大和不動 産鑑定株 式会社	1,190	1,210	4.0	1,180	3.8	4.2	53	4.6
有老 -50	星ヶ丘 ドクターズビル	一般財団 法人日本 不動産研 究所	883	885	4.0	881	3.8	4.1	45	5.6
有老 -51	サニーライフ 船橋	株式会社 立地評価 研究所	2,230	2,280	4.3	2,210	4.1	4.5	106	4.9
有老 -52	メディカル・リ ハビリホームく らら京王東府中	株式会社 谷澤総合 鑑定所	849	862	3.9	843	4.0	4.1	37	4.5
サ高 住-1	SOMPOケア そんぼの家S 淡路駅前	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,380	2,410	4.7	2,350	4.5	4.9	116	6.0
サ高 住-2	SOMPOケア そんぼの家S 神戸上沢	一般財団 法人日本 不動産研 究所	1,430	1,440	4.8	1,410	4.6	5.0	71	5.9
サ高 住-3	ノアガーデン カーサ・リッツ	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,760	1,780	5.0	1,750	5.1	5.2	91	5.6
サ高 住-4	ノアガーデン ブルームビュー	大和不動 産鑑定株 式会社	770	778	4.8	766	4.6	5.0	38	5.1

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要(注1)					鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
				直接還元法		DCF法				鑑定NOI (百万円) (注3)
				価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%) (注2)	最終還元 利回り (%)		
医療-1	新潟リハビリテーション病院	一般財団法人日本不動産研究所	2,280	2,290	6.5	2,270	6.3	6.7	152	7.4
有老・医療-1	シップ千里ビルディング	株式会社谷澤総合鑑定所	14,700	14,800	4.3	14,600	4.4	4.5	668	5.1
合計			97,384	98,409	-	96,675	-	-	4,750	5.4

(注1) 2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注2) 「割引率」とは分析期間中の純収益及び分析期間末の復帰価格を現在価値に割り戻すための利回りをいい、各鑑定評価機関採用の数値を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された2026年1月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。本書において同様です。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値の小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、鑑定NOI利回りの合計欄には、平均鑑定NOI利回りを記載しており、各信託不動産に係る鑑定NOIの総額を取得価格の総額で除した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。鑑定NOI利回り=各信託不動産の鑑定NOI÷各信託不動産の取得価格

(vii) ポートフォリオの概況(ポートフォリオ分散状況)

(a) タイプ別

分類	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
有料老人ホーム	51	66,094	74,064	76.4
サービス付き高齢者向け住宅	4	5,485	6,340	6.3
医療関連施設等	1	2,060	2,280	2.4
有料老人ホーム・医療関連施設等	1	12,920	14,700	14.9
合計	57	86,559	97,384	100.0

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社地価評価研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された2026年1月31日を価格時点とする価格を記載しています。以下同じです。

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

(b) エリア別

分類・地域区分	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円)	比率(%)
三大都市圏	42	71,341	80,791	82.4
首都圏	30	40,026	45,319	46.2
近畿圏	11	30,495	34,589	35.2
中部圏	1	820	883	0.9
中核都市圏	13	13,500	14,634	15.6
その他	2	1,718	1,959	2.0
合計	57	86,559	97,384	100.0

(c) 居室数別

下表は、保有資産のうち高齢者向け施設・住宅に該当する資産（医療関連施設等は含みません。）につき、高齢者向け施設・住宅の居室数に応じた分散状況を記載したものです。

居室数	物件数	取得価格（百万円）	期末算定価格（百万円）	比率（%）
100室以上	14	30,817	35,307	43.1
50室以上100室未満	30	34,117	37,796	47.7
50室未満	11	6,644	7,301	9.3
合計	55	71,579	80,404	100.0

(注) 有料老人ホームと医療関連施設等の複合型である「シップ千里ビルディング」（有料老人ホーム区画）のテナントであるグリーンライフ株式会社が開業する介護付有料老人ホーム「ウエルハウス千里中央」（居室数181室）は、介護付有料老人ホーム部分と医療関連施設等部分を明確に分けてそれぞれの取得価格及び期末算定価格を算出することが困難であるため上表には含まれていません。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2026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
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	共用部空調・換気 設備更新（Ⅱ期）	自 2026年2月 至 2026年5月	103,900	6,490	6,490
グッドタイムホーム不動産前 (東京都品川区)	土留め擁壁改修	自 2026年3月 至 2026年4月	33,000	-	-
グッドタイムホーム不動産前 (東京都品川区)	非常放送設備更新	自 2026年3月 至 2026年7月	11,000	-	-
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	居室・共用部照明 LED化	自 2026年3月 至 2026年7月	6,400	-	-

②期中に行った資本的支出

本投資法人が2026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。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
シップ千里ビルディング (大阪府豊中市)	共用部空調・換気設備更新（Ⅰ期）	自 2025年10月 至 2025年12月	74,014
ノアガーデンブルームビュー (北海道札幌市)	外壁改修	自 2025年 7月 至 2025年 9月	25,502
まどか南浦和 (埼玉県川口市)	共用部空調更新	自 2026年 1月 至 2026年 1月	22,176
はなことば三浦 (神奈川県三浦市)	共用部空調更新	自 2026年 1月 至 2026年 1月	20,350
はなことば追浜 (神奈川県横須賀市)	1階ビルマルチ空調更新	自 2025年12月 至 2026年 1月	7,128
その他の不動産等	—	—	83,106
合計			232,277

③長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。