2020年1月29日

日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人との間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条の６第１項に定める備置書面

東京都港区南青山四丁目17番33号
日本賃貸住宅投資法人
執行役員　正田　郁夫

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、2019年11月19日付合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、2020年４月１日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）として、吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことと致しましたので、以下のとおり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第149条の６第１項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）第194条に定める事項を記載した書面を備え置きます。

１．吸収合併契約の内容（投信法第149条の６第１項柱書）

別紙Ⅰ記載のとおりです。

２.投信法第147条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（投信法施行規則第194条第１号）

（１）吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人の投資口の口数又はその算定方法及びその割当ての相当性に関する事項

（ア）NHIの投資主に対する本投資法人の投資口の割当てに関する事項

①　新投資口の割当て

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日のNHI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NHIの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その保有するNHIの投資口の合計数に2.05を乗じた数（１に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとします。）の本投資法人の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その保有するNHIの投資口１口につき、本投資法人の投資口2.05口の割合をもって、割当交付します。なお、割当対象投資主に対して交付しなければならない本投資法人の投資口の口数に１口未満の端数があるときは、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。

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

② 合併交付金の交付

上記の投資口の他、本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するNHIの最終営業期間に係るNHIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主に対して、最終営業期間に係る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NHI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NHIの発行済投資口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、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

（イ）算定の基礎及び経緯

本投資法人はEY トランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社（以下「EYTAS」といいます。）を、NHI はデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社（以下「DTFA」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

EYTAS は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場にて形成される投資口価格の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法（以下「DDM 法」といいます。）を、両投資法人と事業の類似性を有する他の J-REIT の投資口価格に基づく評価を算定に反映させる目的から類似投資法人比較法を、また、両投資法人の保有資産の含み損益による影響額を算定に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。EYTAS による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	1.97 ～ 2.07
DDM法	1.61 ～ 2.18
類似投資法人比較法	1.94 ～ 2.06
修正簿価純資産法	2.06

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019 年 11 月 18 日を基準日として、基準日終値、基準日から遡る１ヶ月、３ヶ月、６ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。
なお、EYTAS による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。EYTAS が DDM 法の基礎として採用した両投資法人の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（注） EYTAS は、両投資法人の資産及び負債に関して、EYTAS による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、EYTAS は、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。EYTAS は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、EYTAS が実施した合併比率の算定は、その算定に当たり EYTAS が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につき EYTAS による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

DTFA は、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から配当割引還元法（以下「DDM」といいます。）を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の保有不動産の含み損益を分析に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。DTFA による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	1.97 ～ 2.07
DDM	1.96 ～ 2.24
類似投資法人比較法	1.76 ～ 2.15
修正簿価純資産法	2.12 ～ 2.16

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019 年 11 月 18 日を基準日として、基準日の終値、基準日から遡る１週間、１ヶ月、３ヶ月、６ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。
なお、DTFA による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。DTFA が DDM の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（注） DTFA は、両投資法人の資産及び負債に関して、DTFA による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士

その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、DTFA は、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。DTFA は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、DTFA が実施した合併比率の算定は、DTFA が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につき DTFA による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

本投資法人及び NHI が本合併契約の締結にあたり公正性を担保するために講じた措置は以下のとおりです。

ａ．合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人はそれぞれ、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「DR」といいます。）に対して資産運用業務を委託していますが、DR においては、本合併の検討並びに本投資法人及び NHI の役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（本投資法人：JRH 運用部長及び NHI：資産運用部長）及び運用担当部（本投資法人：JRH 運用部及び NHI：資産運用部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各財務アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討並びに本投資法人及び NHI の役員会に対する助言及びサポートの過程において、それぞれ執行役員１名（資産運用会社の役職員との兼任はありません。）及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員２名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、本合併契約の締結を含む重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

なお、DR は、本投資法人の規約及び本投資法人との間の資産運用委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人である本投資法人から合併報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。また、DR は、本合併に伴い、本合併に係る NHI

における DR に対する合併報酬並びに NHI の最終営業期間の運用報酬Ⅰ（運用資産基準）及び運用報酬Ⅱ（賃貸事業収益基準）については、無償とし、その他、NHI の投資主総会の機関運営事務に関する業務手数料等の減額などに合意しています。

また、本投資法人は長島・大野・常松法律事務所を、NHI は木村・多久島・山口法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について独立した助言を受けています。

ｂ．合併比率の算定における公正性担保措置

上記に記載のとおり、本投資法人は、本合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立した第三者算定機関である EYTAS から、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、本投資法人の役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、NHI は、本合併の公正性を担保するため、NHI の投資主のために独立した第三者算定機関である DTFA から、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、NHI の役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

（ウ）算定機関との関係

EYTAS 及び DTFA は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含みます。）第 67 条第４項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

（２）吸収合併存続法人の出資総額に関する事項の相当性に関する事項

① 出資総額 ：０円

② 出資剰余金:投資法人の計算に関する規則第 22 条第１項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記（１）及び（２）のいずれについても、その内容が相当であると判断しました。

３．投信法 147 条第１項４号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（投信法施行規則第 194 条第１号の２）

該当事項はありません。

４．吸収合併消滅法人についての事項（投信法施行規則第 194 条第２号）

（１）NHIの最終営業期間（第11期：2019年10月期）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙Ⅱ記載のとおりです。

（２）NHIの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

a. NHI は、2019 年 11 月 19 日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、NHI を吸収合併消滅法人とし、2020 年４月１日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

b. NHI は、2019 年 11 月 19 日付で、2020 年４月２日を取得予定日とする、ヘルスケア施設 28 物件（取得予定価格合計 62,660 百万円）の取得に係る売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力発生等が、NHI における取得予定資産の取得の条件とされています。

５．吸収合併存続法人についての事項（投信法施行規則第194号第３号）

a. 本投資法人は、2019 年 11 月 19 日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、NHI を吸収合併消滅法人とし、2020 年４月１日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

b. 本投資法人は、2019 年 11 月 19 日付で、2020 年４月１日を譲渡予定日とする、27 物件（譲渡予定価格合計 13,606 百万円）の譲渡に係る売買契約を締結しています。なお、当該売買契約において、本合併の効力発生等が、本投資法人における譲渡予定資産の譲渡の条件とされています。

c. 本投資法人は、2019 年 11 月 19 日付で、第三者割当により新投資口を発行することを決定しています。なお、本合併の効力が生じていること等が、本投資法人における新投資口発行の条件とされています。

新投資口発行の内容は以下のとおりです。

①	発行新投資口数	262,891 口
②	発行価額	１口あたり 98,900 円
③	発行価額の総額	25,999,919,900 円
④	募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
⑤	申込期日	2020 年３月 31 日（火）
⑥	払込期日	2020 年４月１日（水）

⑦　割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社　252,780 口 グッドタイムリビング株式会社　10,111 口
⑧　申込単位	１口以上１口単位
⑨　募集事務受託者	大和証券株式会社
⑩　その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

d.　本投資法人は、2019 年 10 月 29 日付で、以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格（千円）	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都文京区	1,500,000	2019年５月31日	2019年10月29日	非開示

また、本投資法人は、2019 年９月 20 日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格（千円）	契約締結日	取得予定日	取得先
（仮称）千石4丁目PJ	不動産	東京都文京区	1,480,000	2019年９月20日	2020年４月10日	非開示

６．吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務（投信法第 149 条の９において準用する投信法第 149 条の４第１項の規定により吸収合併について異議を述べることができる債権者に対して負担する債務に限る。）の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第 194 条第４号）

本投資法人及び NHI の最終の貸借対照表における資産、負債及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、いずれも資産の額が負債の額を十分に上回っており、かつ、本合併の効力発生日までに資産の額及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
NHI （2019 年 10 月 31 日現在）	20,962,165 千円	10,736,658 千円	10,225,507 千円
本投資法人 （2019 年９月 30 日現在）	227,187,801 千円	118,740,447 千円	108,447,354 千円

また、本合併後の本投資法人及び NHI の収益状況について、本合併後の本投資法人の債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ、予想されていません。

以上より、本合併の効力発生日以後における本投資法人の債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面の備置開始日後、上記の事項に変更が生じた場合は、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

別紙Ⅰ

合併契約書の写し

（添付のとおり）

合併契約書

2019年11月19日

合 併 契 約 書

日本賃貸住宅投資法人（以下「甲」という。）と日本ヘルスケア投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所
商号：日本賃貸住宅投資法人
住所：東京都港区南青山四丁目17番33号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所
商号：日本ヘルスケア投資法人
住所：東京都中央区銀座六丁目2番1号

第3条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第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乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に2.05を乗じた数（1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。）の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口2.05口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

第4条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

(1) 出資総額　：　0円
(2) 出資剰余金：　投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第5条（効力発生日）

効力発生日は、2020年4月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併の手続上の必要が生じた場合その他の事由により効力発生日の変更が必要となった場合には、甲乙間で協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第6条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、2020年2月13日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催し、(i)規約を別紙1のとおり変更する旨の議案、(ii) 本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で別紙 2に記載する者又は甲及び乙が別途合意により定める者を執行役員及び監督役員にそれぞれ選任する旨の議案、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。なお、甲は、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、本契約につき同条第1項に定める投資主総会の承認を受けないで本合併を行うものとする。
2. 乙は、2020年2月4日又は甲及び乙が別途合意するその他の日に、投資主総会を開催して、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)大和リアル・エステート・アセット・マネジメ

ント株式会社との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第7条（本合併後の甲の商号、関係法人等）

1. 本合併後の甲の商号は、大和証券リビング投資法人とする。
2. 甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。
3. 乙は、本合併の効力発生を停止条件として、資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、会計監査人との監査契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約並びにその他の甲及び乙が別途合意する契約を、効力発生日をもって解約する。ただし、甲及び乙が別途協議し合意した場合は、この限りでない。

第8条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、甲の2019年9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年9月30日に終了した営業期間に係る総額3,345百万円（投資口1口当たり2,040円）の金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日（同日を含まない。）までの間、乙の2019年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2019年10月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。以下同じ。）を限度とする金銭の分配及び当該営業期間における減価償却費の40%を上限として乙の資産運用会社が定める社内規程に従って実施する利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2020年4月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

第9条（合併交付金）

甲は、第3条第1項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、割当対象投資主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、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数}}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第11条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、本契約に定めるものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。ただし、本契約に明示的に定めるもの及び本契約締結日において

締結済みの契約に基づくものは、この限りでない。

2. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、効力発生日までの間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約上の財務制限条項その他の条項の違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第12条（本合併の効力発生の前提条件及び解除）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等による場合を除く。）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が、効力発生日の前日まで（同日を含む。）に解除権を行使しなかった場合には、本合併は、効力発生日に効力を生ずるものとする。

(1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
(2) 乙及び乙の資産運用会社間において、乙と乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約を、効力発生日付で解約することにつき、甲の合理的に満足する内容で合意されていること。
(3) 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続（甲については第6条第1項に定める投資主総会の承認、乙については第6条第2項に定める投資主総会の承認を含む。）及び許認可等の取得が完了していること。
(4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本合併後の存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
(5) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が低いと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
(6) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反（ただし、軽微な違反を除く。）、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延（ただし、軽微なものを除く。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続、事業再生ADR等の私的整理手続の開始若しくは申立がないこと。
(7) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
(8) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと。

第13条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結日以降効力発生日の前日までの間において、(i)甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii)本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii)その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv)これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解

除することができる。

第 14 条（費用）
本合併及びこれに関連する一連の取引の検討・協議、準備及び履行に関する全ての費用については、本合併の効力発生を条件として、甲がこれを負担するものとする。

第 15 条（準拠法及び裁判管轄）
1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第 16 条（誠実協議）
本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

2019年11月19日

甲：　東京都港区南青山四丁目17番33号
日本賃貸住宅投資法人
執行役員　正田　郁夫

乙：　東京都中央区銀座六丁目2番1号
日本ヘルスケア投資法人
執行役員　鈴木　俊一

変更の内容は次のとおりです。

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現行規約	変更案
日本賃貸住宅投資法人 規約	大和証券リビング投資法人 規約
第1条 （商号） 本投資法人は、日本賃貸住宅投資法人と称し、英文では Japan Rental Housing Investments Inc. と表示する。	第1条 （商号） 本投資法人は、大和証券リビング投資法人と称し、英文では Daiwa Securities Living Investment Corporation と表示する。
第3条 （本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都港区に置く。	第3条 （本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。
第10条 （投資方針） 1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）に対して投資を行う。	第10条 （投資方針） 1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうち、その主たる用途が住居（以下「賃貸住宅」という。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含むが、これらに限られない。）並びに医療施設等をいう。）である不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第11条第3項に定める不動産対応証券を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）に対して投資を行う（賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」という。）。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であること条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができる。
2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。	2. 本投資法人は、賃貸住宅に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。また、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。
3. 本投資法人は、第1項の資産に投資するに当たり、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。	（削除）
4. 個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地	3. 本投資法人は、個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理

現行規約	変更案
質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。	状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。
（新設）	4. 本投資法人は、ヘルスケア施設に投資するに当たり、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行う。
（新設）	5. 本投資法人は、個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、(1) 経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、(2) 立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じ。）等の地域要因、(3) 建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。
（新設）	6. 本投資法人が取得した不動産等又は不動産対応証券の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産等（不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。以下本項において同様とする。）の現在及び将来に亘る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。なお、不動産等又は不動産対応証券の売却を行う場合は、市場環境や本投資法人のポートフォリオの構成等を総合的に考慮し判断する。
5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。	7. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。
6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。	8. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。
7. （記載省略）	9. （現行どおり）
8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。	10. 第2項、第4項、第6項及び第9項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。
第11条 （投資対象の資産）	第11条 （投資対象の資産）
1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等に投資する。	1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等及び第3項に規定する不動産対応証券に投資する。
2. （記載省略）	2. （現行どおり）
（新設）	3. 第1項に規定する不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいう。 (1) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10

現行規約	変更案
	年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。） (2) 受益証券（投信法に定めるものをいう。） (3) 投資証券（投信法に定めるものをいう。） (4) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（第2項第4号又は第5号に規定する資産に投資するものを除く。）をいう。） (5) 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）に定めるものをいう。）
3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。	4. 本投資法人は第2項に掲げる不動産等及び前項に掲げる不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
(1)～(3)（記載省略）	(1)～(3)（現行どおり）
(4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に定めるものをいう。）（第2項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。）	(4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に定めるものをいう。）（第2項、第3項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。）
(5) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。）	（削除）
(6) 信託財産を本項前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権	（削除）
(7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）	(5) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）
（新設）	(6) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。）
（新設）	(7) 信託財産を本項前各号又は第5項各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（新設）	(8) 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
(8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）	(9) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）
4. （記載省略）	5. （現行どおり）
(1)、(2)（記載省略）	(1)、(2)（現行どおり）
(3) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）	(3) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
(4)、(5)（記載省略）	(4)、(5)（現行どおり）
(6) 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権	（削除）
5. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第4項までを適用する。	6. 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項までを適用する。
第12条（投資制限）	第12条（投資制限）
1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。	1. 本投資法人は前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性、換金性又は前条第2項又は第3項に掲げる特定資産との関連性を勘案して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。

現行規約	変更案
2. 前条第3項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。	2. 前条第4項第5号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。
（新設）	3. 前条第4項第9号に掲げる再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、前条第2項又は第3項に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。
3. （記載省略）	4. （現行どおり）
4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。	5. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。
第13条 （組入資産の賃貸）	第13条 （組入資産の賃貸）
1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとする。	1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを原則とする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は本投資法人が当該信託の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とする。
2.～4. （記載省略）	2.～4. （現行どおり）
第14条 （資産評価の方法、基準及び基準日）	第14条 （資産評価の方法、基準及び基準日）
1. （記載省略）	1. （現行どおり）
(1)及び(2) （記載省略）	(1)及び(2) （現行どおり）
(3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。	(3) 第11条第3項に定める不動産対応証券、第4項第3号及び第4号に定める有価証券 当該不動産対応証券及び有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。
(4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権 取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。	（削除）
(5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権 投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。	（削除）
(6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利 （記載省略）	(4) 第11条第4項第5号に定めるデリバティブ取引に係る権利 （現行どおり）

現行規約	変更案
（新設）	(5)　第 11 条第 4 項第 6 号に定める金銭債権 取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。
（新設）	(6)　第 11 条第 4 項第 7 号及び第 8 号に定める金銭の信託の受益権 投資運用する資産に応じて本項第 1 号乃至第 5 号及び第 7 号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
(7)　（記載省略）	(7)　（現行どおり）
2.　（記載省略）	2.　（現行どおり）
3.　資産評価の基準日は、原則として、決算期（第 16 条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第 1 項第 3 号及び第 6 号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。	3.　資産評価の基準日は、原則として、決算期（第 16 条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第 1 項第 3 号及び第 4 号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。
4.　（記載省略）	4.　（現行どおり）
第 15 条　（金銭の分配の方針）	第 15 条　（金銭の分配の方針）
(1)　（記載省略）	(1)　（現行どおり）
(2)　利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）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 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。	(2)　利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）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 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
(3)～(7)　（記載省略）	(3)～(7)（現行どおり）
第 17 条　（借入れ及び投資法人債の発行）	第 17 条　（借入れ及び投資法人債の発行）
1.～3.（記載省略）	1.～3.（現行どおり）
4.　借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。	4.　借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。
第 19 条　（投資主総会の招集）	第 19 条　（投資主総会の招集）
1.　（記載省略）	1.　（現行どおり）
2.　本投資法人の投資主総会は、平成 28 年 5 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの 5 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。	2.　本投資法人の投資主総会は、2021 年 12 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの 12 月 1 日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。
第 25 条　（基準日）	第 25 条　（基準日）
1.　本投資法人が第 19 条第 2 項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成 28 年 3 月末日及び以降隔年ごとの 3 月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。	1.　本投資法人が第 19 条第 2 項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2021 年 9 月 30 日及び以降隔年ごとの 9 月 30 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。

現行規約	変更案
2.～3.（記載省略）	2.～3.（現行どおり）
第 36 条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）	第 36 条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期）
会計監査人の報酬額は 1 営業期間につき、3,000 万円を上限として役員会で決定する。その支払は決算期後 3 か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行う。	会計監査人の報酬額は 1 営業期間につき、3,000 万円を上限として役員会で決定する。その支払は当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに、会計監査人の指定する口座への振込により行う。
第 40 条（諸費用の負担）	第 40 条（諸費用の負担）
本投資法人は、以下の費用についても負担する。	本投資法人は、原則として、以下の費用について負担する。
（新設）	第 8 章 附則
（新設）	第 41 条（附則）
（新設）	1. 規約冒頭柱書、第 1 条、第 10 条各項、第 11 条第 1 項及び第 3 項乃至第 6 項、第 12 条各項、第 13 条第 1 項、第 14 条第 1 項第 3 号乃至第 6 号及び第 3 項、第 19 条第 2 項、第 25 条第 1 項並びに別紙 1 に係る規約変更の効力は、本投資法人及び日本ヘルスケア投資法人の間で締結された 2019 年 11 月 19 日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本ヘルスケア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」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。
（新設）	2. 第 3 条、第 36 条及び第 40 条に係る規約変更の効力は、2020 年 4 月 1 日に生じるものとする。
（新設）	3. 本条第 1 項の規定は本合併の効力発生日付で、本条第 2 項の規定は 2020 年 4 月 1 日付でそれぞれ削除するものとし、前 2 項の規定が削除された日をもって本章は削除するものとする。
別紙 1	別紙 1
①運用報酬 1	①運用報酬 1
本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の 3 か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における賃借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に 0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各末日をいう。）までとする。	本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の 3 か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に 0.20%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各末日をいう。）までとする。
	各計算期間における運用資産評価総額とは、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいう。以下同じ。）の期末算定価額（本規約第 14 条第 2 項により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額を意味する。
②運用報酬 2	②運用報酬 2
本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に 3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬 2 の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。	本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に 8.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬 2 の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。
③取得報酬	③取得報酬
運用資産を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当	a. 賃貸住宅を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に 1.0%を上限とした料率を

現行規約	変更案
額を除く。）に 1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。	乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 b. ヘルスケア施設を取得した場合（合併による取得の場合を除く。）、その取得価額に 1.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。 c. 取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。
④譲渡報酬 運用資産を譲渡した場合（合併による譲渡の場合を除く。）の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。	④譲渡報酬 不動産関連投資対象資産を譲渡した場合(合併による譲渡の場合を除く。)、その譲渡価額に 0.5%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。「譲渡価額」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。
⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併(新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産等のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から 3 か月以内とする。	⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。）において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連投資対象資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から 3 か月以内とする。
各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。	各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。

別紙２（甲の役員に選任される者）

1. 執行役員に選任される者

氏名	主要略歴	
正田　郁夫	1979年４月	大和証券株式会社
	2002年２月	同社　投資信託部長
	2007年４月	同社　執行役員
	2009年４月	同社　常務執行役員
	2011年４月	大和証券投資信託委託株式会社 取締役 兼 専務執行役員
	2016年４月	同社　顧問
	2018年５月	日本賃貸住宅投資法人　執行役員（現任）
鈴木　俊一	1979年４月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）
	1999年４月	大和証券株式会社　商品情報部 部長
	2000年２月	同社　財務部長
	2001年４月	同社　経営企画部長
	2004年５月	大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社）　執行役員　企画担当 兼 秘書室長
	2005年４月	同社　執行役員 債券担当
	2007年４月	大和証券担保ローン株式会社　代表取締役社長
	2010年６月	大和サンコー株式会社（現 大和オフィスサービス株式会社）　代表取締役社長
	2017年４月	同社　顧問
	2018年７月	日本ヘルスケア投資法人　執行役員（現任）

2. 監督役員に選任される者

氏名	主要略歴	
藪田　広平	1991年３月	司法研修（43期）修了
	1991年４月	第一東京弁護士会に登録　外立法律事務所入所
	1997年４月	外立総合法律事務所　パートナー弁護士（現任）
	2006年１月	リプラス・レジデンシャル投資法人　（現　日本賃貸住宅投資法人）　監督役員（現任）
	2016年４月	東京地方裁判所　民事調停委員（現任）
	2016年４月	Tranzax株式会社　監査役（非常勤）
永峰　潤	1981年９月	等松・青木監査法人（現　有限責任監査法人トーマツ）
	1983年９月	等松・トウシュロスコンサルティング株式会社（現アビームコンサルティング株式会社）
	1987年９月	公認会計士登録
	1987年９月	バンカース・トラスト銀行（現　ドイツ銀行）
	1989年９月	永峰公認会計士事務所設立　代表

	1990年２月	税理士登録
	2001年10月	株式会社ティーピーアイ（現 株式会社ＪＣアカウンティング）　代表取締役（現任）
	2008年３月	GCAサヴィアングループ株式会社（現　GCA株式会社）　監査役
	2009年１月	日本賃貸住宅投資法人　監督役員（現任）
	2009年４月	永峰・三島会計事務所　パートナー（現任）
	2018年４月	株式会社スーパーナース　監査役（現任）
中田　ちず子	1981年11月	クーパース・アンド・ライブランド会計事務所
	1984年３月	中田公認会計士事務所　代表　（現任）
	1996年７月	有限会社中田ビジネスコンサルティング（現 株式会社中田ビジネスコンサルティング）　代表取締役（現任）
	2014年８月	日本ヘルスケア投資法人　監督役員（現任）
	2015年12月	日本農薬株式会社　監査役（現任）

別紙Ⅱ

日本ヘルスケア投資法人の最終営業期間（第11期：2019年10月期）に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書
（添付のとおり）

Ⅰ．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 （対前期比）	百万円 ％	21,218 （△0.2）	21,146 （△0.3）	21,068 （△0.4）	21,019 （△0.2）	20,962 （△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 （対前期比）	百万円 ％	10,473 （△0.6）	10,412 （△0.6）	10,344 （△0.6）	10,293 （△0.5）	10,225 （△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 （注３、４）（年換算）	%	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 （注４、５）（年換算）	%	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	㎡	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未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、原則として毎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、株式会社アセッツ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未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、原則として毎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 （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）
当期未処分利益総額	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	千円	307,782	310,693	308,230	321,440	319,350
（１口当たり分配金）	円	(4,124)	(4,163)	(4,130)	(4,307)	(4,279)
うち利益分配金総額	千円	244,345	246,509	243,300	256,510	253,674
（１口当たり利益分配金）	円	(3,274)	(3,303)	(3,260)	(3,437)	(3,399)
うち出資払戻総額	千円	63,437	64,183	64,929	64,929	65,676
（１口当たり出資払戻額）	円	(850)	(860)	(870)	(870)	(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	千円	－	－	－	－	－
（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）	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	千円	63,437	64,183	64,929	64,929	65,676
（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）	円	(850)	(860)	(870)	(870)	(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 3,843 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リ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、毎期継続的に、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）
そんぽの家 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	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			（注11）

ラテシア 千葉みなと						
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 リビングなかもず	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 リビング流山壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注11)
グッドタイム リビング流山弐番館	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 2017年10月31日 現在	第８期 2018年４月30日 現在	第９期 2018年10月31日 現在	第10期 2019年４月30日 現在	第11期 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おりません。

（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おりません。

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が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 ラヴィーレ相模原中央	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 ラヴィーレ衣笠山公園	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・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋市港区高木町四丁目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
	そんぽの家　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

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）
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 ラヴィーレ広島光が丘	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 ラヴィーレ相模原中央	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 ラヴィーレ衣笠山公園	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	－	－
	そんぽの家　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 ラヴィーレ広島光が丘	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
			内１年超	（千円）（注２）
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	－	－
さわやかはーとらいふ 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 （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）
(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	借入先	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	（注２）	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		（注３）	
	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		（注４）	
	信金中央金庫	2017年10月31日	－	500	0.265	2020年10月30日			
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	（注３）	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		（注４）	
	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。

ニチイケアセンター福島大森、ＳＯＭＰＯケア ラヴィーレ広島光が丘、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、そんぽの家　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。

Ⅱ．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
ソフトウエア		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				
当期未処分利益又は 当期未処理損失（△）		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

Ⅲ．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				
賃貸事業収入	※１	705,127	※１	707,645
営業収益合計		705,127		707,645
営業費用				
賃貸事業費用	※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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		256,544		253,712

Ⅳ．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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

Ⅴ．注記表

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	（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。 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）無形固定資産 定額法を採用しております。 （３）長期前払費用 定額法を採用しております。	（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。 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）無形固定資産 定額法を採用しております。 （３）長期前払費用 定額法を採用しております。
２．収益及び費用の計上基準	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。	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。

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）
３．ヘッジ会計の方法	（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。 （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 （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。 （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。	（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。 （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 （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。 （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。

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	（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。 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 （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。	（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。 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 （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。

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）
※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。 （単位：千円）	※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。 （単位：千円）
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	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
担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円）	担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円）
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	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
※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 50,000千円	※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 50,000千円

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		※１.不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（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	705,127	不動産賃貸事業収益合計	707,645
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	296,755
不動産賃貸事業費用合計	298,978		
Ｃ.不動産賃貸事業損益		Ｃ.不動産賃貸事業損益	
（Ａ－Ｂ）	406,149	（Ａ－Ｂ）	410,890

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	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）	（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 14	未払事業税損金不算入額 13
繰延税金資産計 14	繰延税金資産計 13
（繰延税金資産の純額） 14	（繰延税金資産の純額） 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	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：%）	（単位：%）
法定実効税率 31.51	法定実効税率 31.51
（調整）	（調整）
支払分配金の損金算入額 △31.40	支払分配金の損金算入額 △31.40
その他 0.24	その他 0.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35	税効果会計適用後の法人税等の負担率 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）	内１年超	時価（千円）	当該時価の算定方法
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）	内１年超	時価（千円）	当該時価の算定方法
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	1,232,364	－	－	－	－	－
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
						長期借入金	500,000
				利息の支払（注３）	2,176	－	－

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口当たり当期純利益　3,437円 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。 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。	１口当たり純資産額　137,012円 １口当たり当期純利益　3,399円 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。 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。

（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）
そんぽの家 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)
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 なかもず	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 流山壱番館	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 流山弐番館	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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

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）
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	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	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、当期未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。 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、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）を行います。 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。	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、当期未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。 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、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）を行います。 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。

（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。

Ⅶ. 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 （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）
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 （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．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） 現金及び預金　1,130,311 信託現金及び信託預金　453,791 現金及び現金同等物　1,584,103	※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） 現金及び預金　1,232,364 信託現金及び信託預金　471,207 現金及び現金同等物　1,703,571