

決算・運用状況のご報告

第1期（自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日）

- I. 資産運用報告
- 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
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. 独立監査人の監査報告書
- VIII. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

日本ヘルスケア投資法人

東京都中央区銀座六丁目2番1号

<http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

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1期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
(1) 営業成績		
営業収益	百万円	354
うち貸貸事業収入	百万円	354
営業費用	百万円	184
うち貸貸事業費用	百万円	112
営業利益	百万円	169
経常利益	百万円	130
当期純利益	百万円	129
(2) 財産等の状況(期末日現在)		
総資産額	百万円	8,465
(対前期比)	%	(-)
有利子負債額	百万円	5,850
純資産額	百万円	2,109
(対前期比)	%	(-)
出資総額	百万円	1,980
(3) 分配の状況		
分配総額	百万円	129
うち利益分配金総額	百万円	129
うち利益超過分配金総額	百万円	-
配当性向 (注3)	%	100.0
(4) 1口当たり情報		
発行済投資口数	口	19,800
1口当たり純資産額	円	106,546
1口当たり分配金	円	6,546
うち1口当たり利益分配金	円	6,546
うち1口当たり利益超過分配金	円	-
(5) 財務指標		
総資産経常利益率 (注4、5) (年換算)	%	1.5 (2.6)
自己資本利益率 (注5、6) (年換算)	%	6.1 (10.3)

自己資本比率 (対前期増減)	%	24.9 (-)
期末総資産有利子負債比率	%	69.1
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注7)	百万円	336
(6) その他参考情報		
投資物件数	件	8
テナント数 (注8)	件	8
総賃貸可能面積	m ²	27,793.71
期末稼働率 (注9)	%	100.0
当期減価償却費	百万円	94
当期資本的支出額	百万円	1

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間となっておりますが、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成26年1月7日から平成26年10月末日までとなります。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 配当性向 = (分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益) × 100

(注4) 総資産経常利益率 = 経常利益 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 第1期は、実質的な運用開始日である平成26年3月28日から平成26年10月31日までの運用日数218日により年換算値を算出しております。

(注6) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ 期末純資産額 × 100

(注7) 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8) テナント数は、平成26年10月31日現在、マスターリース契約がパススルーの場合にはエンドテナントの数とし、また、同契約が賃貸保証型の場合にはマスターリーステナント数を1として、それらの合計額を記載しております。

(注9) 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「投資法」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平成 26 年 1 月 7 日に設立され、その後、平成 26 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、平成 26 年 3 月 28 日に後記「② 投資環境と運用実績 b 運用実績」に記載の 8 物件を取得し、実質的な運用を開始しました。当期の運用については、主として私募増資を引受けた機関投資家を対象としたものであるため、金銭の分配の方針等、第 2 期以降の本投資法人本来の運用とは異なる面があります。

なお、上記のように運用のトラックレコードを積んだ後、第 2 期においては、平成 26 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上場しました（銘柄コード 3308）。

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日本初の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、更なる資金の導入を図るといふ、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（平成 26 年 1 月 7 日～平成 26 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、平成 26 年 1 月 1 日現在、65 歳以上の高齢者人口が総人口の約 4 分の 1 を占め（総務省「人口推計」によります。）、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」、「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。平成 24 年度の国内高齢者向け住宅の定員は約 51 万人に留まり、高齢者人口の約 1.65%に過ぎない状況となっているところ、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平成 32 年には 3%～5%とすることを政策目標として設定しており、かかる政策目標を実現するためには、平成 32 年までに約 58 万人～約 130 万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。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

当期においては、平成26年3月28日に、計8物件（ニチイケアセンター福島大森、レストヴィラ広島光が丘、レストヴィラ相模原中央、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、取得価額合計7,265百万円）を取得しました。

なお、当期末（平成26年10月31日）現在保有する上記8物件について、賃貸可能面積は27,793.71㎡、稼働率は100.0%となっております。

③ 資金調達の概要

a 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、本投資法人の設立後、以下の借入及び新投資口の発行を行いました。

新規物件（ニチイケアセンター福島大森、レストヴィラ広島光が丘、レストヴィラ相模原中央、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）の取得資金等に充当するため、平成 26 年 3 月 28 日に株式会社りそな銀行及び大和 P I パートナーズ株式会社から総額 7,730 百万円の借入を行うとともに、平成 26 年 4 月 3 日に日本エイチ・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、発行投資口数 18,800 口、1 口当たり発行価額 100,000 円、発行価額の総額 1,880 百万円の新投資口の発行を行いました。

なお、大和 P I パートナーズ株式会社から借り入れた 1,880 百万円は、平成 26 年 4 月 11 日に約定返済しました。

b 当期末の有利子負債の状況

当期末日の現在の借入金等の状況は以下のとおりです。なお、当該借入れは平成 26 年 11 月 5 日に繰り上げてその全額を返済しております。

区分 (注 1)	借入先	借入金額	利率 (注 2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期	株式会社りそな銀行	5,850 百万円	基準金利(注 3)に 0.2125%を加えた利率	平成 28 年 3 月 31 日	期限一括	物件の 取得資金等	有担保

(注 1) 「長期」とは借入期間が 1 年超の借入れをいいます。

(注 2) 「利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注 3) 「基準金利」は、各利払日の 2 営業日前における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 1 ヶ月日本円 TIBOR となります。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益 354 百万円、営業利益 169 百万円、経常利益 130 百万円、当期純利益は 129 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 口当たりの分配金を 6,546 円としました。

なお、本投資法人は、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行っていく方針ではありますが、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

(3) 増資等の状況

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 26 年 1 月 7 日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注 1)
平成 26 年 4 月 3 日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注 2)

(注 1) 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 2) 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 3) 平成 26 年 11 月 4 日に公募による投資口の追加発行 (39,000 口) 及び同年 12 月 3 日に第三者割当による追加発行 (2,000 口) が実施されております。その結果、本書の提出日現在の発行済投資口数は 60,800 口、出資総額は 7,884 百万円となっております。

(4) 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり6,546円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期別	単位	第1期 (自平成26年1月7日 至平成26年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	129,630
利益留保額	千円	19
金銭の分配金総額	千円	129,610
（1口当たり分配金）	円	(6,546)
うち利益分配金総額	千円	129,610
（1口当たり利益分配金）	円	(6,546)
うち出資払戻総額	千円	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)

(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を行っていく方針ですが、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

(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約4分の1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25年簡易生命表」によると男性80.21歳、女性86.61歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成26年1月1日現在の総人口1億27百万人のうち、65歳以上の人口（以下、高齢者人口という）は32百万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合は25.2%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24年1月推計）」によると、平成32年には総人口1億24百万人、高齢者人口36百万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、さらに平成72年には総人口が86百万人と現状から約40百万人減少する一方で、高齢者人口は34百万人となり、高齢化率は39.9%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、平成32年までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3%～5%とすることを政策目標として設定しています。かかる政策目標を実現するためには、平成32年までに約58万人～約130万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

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、以下の各施策をとっています。

(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、すべ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、取得済資産のすべてのオペレーターとの間で、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、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定（運営のバックアップに関する協定）をそれぞれ締結しており、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（平成 26 年 11 月末日現在の運用資産受託残高：約 3,875 億円）及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（平成 26 年 11 月末日現在の運用資産受託残高：約 665 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。

(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、平成 13 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、平成 20 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 A I P ヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンスの実現に寄与できるものと考えます。

本投資法人の設立（平成 26 年 1 月 7 日）後の初年度である当期（平成 26 年 10 月期）においては、平成 26 年 3 月 28 日に、計 8 物件（ニチイケアセンター福島大森、レストヴィラ広島光が丘、レストヴィラ相模原中央、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）取得価額合計 7,265 百万円を取得しました。

また、翌期（平成 27 年 4 月期）においては、平成 26 年 11 月 5 日に、後記「決算後に生じた重要な事実」に記載している計 6 物件（レストヴィラ衣笠山公園、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、さわやか大島参番館、スーパー・コート JR 奈良駅前、取得価額合計 6,015 百万円）を取得しております。

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うえ、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、担保提供の可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うえ、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うえ、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、每期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配に充当し、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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

本投資法人は、平成 26 年 10 月 1 日及び平成 26 年 10 月 27 日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。なお、平成 26 年 11 月 4 日及び平成 26 年 12 月 3 日にそれぞれ払込が完了しております。

a 公募による新投資口の発行（一般募集）

(i) 募集投資口数	39,000 口
(ii) 払込金額（発行価額）	1 口当たり金 144,000 円
(iii) 払込金額（発行価額）の総額	5,616,000,000 円
(iv) 払込期日	平成 26 年 11 月 4 日（火）
(v) 調達する資金の使途	後記②記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金 の返済資金に充当します。

b 第三者割当による新投資口の発行

(i) 募集投資口数	2,000 口
(ii) 払込金額（発行価額）	1 口当たり金 144,000 円
(iii) 払込金額（発行価額）の総額	288,000,000 円
(iv) 割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 2,000 口
(v) 払込期日	平成 26 年 12 月 3 日（水）
(vi) 調達する資金の使途	後記②記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金 の返済資金に充当します。

なお、上記の新投資口の発行による発行済投資口数の推移は以下のとおりです。

・平成 26 年 10 月 31 日現在の発行済投資口数	19,800 口
・一般募集に係る新投資口の発行による増加投資口数	39,000 口
・第三者割当に係る新投資口の発行による増加投資口数	2,000 口
・上記新投資口の発行後の発行済投資口数	60,800 口
（本書の提出日現在の発行済投資口数）	

② 資産の取得

本投資法人は、平成 26 年 11 月 5 日付で、下記のとおり、不動産に係る信託受益権 6 物件（取得価額合計 6,015 百万円）を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	レストヴィラ衣笠山公園	ラ・ナシカあらこがわ	さわやか日の出館
取得資産	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権
施設の類型	介護付有料老人ホーム (特定施設)	介護付有料老人ホーム (特定施設)	介護付有料老人ホーム (特定施設)
所在地（住居表示）	神奈川県横須賀市小矢部 四丁目 8 番 15 号	愛知県名古屋市港区高木町 四丁目 34 番 1 号	新潟県新潟市中央区日の出 二丁目 2 番 33 号
取得価格（取得諸経費及び消費税等を除きます）	1,839 百万円	1,279 百万円	773 百万円
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日	平成 26 年 11 月 5 日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社さくら シニアレジデンス	合同会社こだま シニアレジデンス	合同会社はやて シニアレジデンス
オペレーターの名称	ワタミの介護株式会社	株式会社シダー	株式会社さわやか倶楽部

資産の名称	さわやかリバーサイド 栗の木	さわやか大島参番館	スーパー・コート JR 奈良駅前
取得資産	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区日の出 二丁目 2 番 43 号	福岡県北九州市小倉北区 大島一丁目 6 番 37 号	奈良県奈良市大宮町一丁目 5 番 35 号
取得価格（取得諸経費及び消費税等を除きます）	266 百万円	289 百万円	1,569 百万円
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日	平成 26 年 11 月 5 日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社はやて シニアレジデンス	合同会社はやて シニアレジデンス	合同会社つばさ シニアレジデンス
オペレーターの名称	株式会社さわやか倶楽部	株式会社さわやか倶楽部	株式会社スーパー・コート

③ 資金の借入

本投資法人は、平成26年11月5日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「② 資産の取得について」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用並びに既存借入金の返済資金の一部に充当しました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済 期限	借入・ 返済方法
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	300	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成27年 10月30日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	800	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.20% (注1)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
三井住友信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注1)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社りそな銀行	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	700	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社武蔵野銀行	平成26年 11月5日	500	IBA3ヶ月円LIBOR+0.20% (注2)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
信金中央金庫	平成26年 11月5日	500	0.355% (固定金利)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
第一生命保険株式会社	平成26年 11月5日	500	0.431% (固定金利)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済

(注1) 利払日は、各月月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

(注2) 利払日は、1月、4月、7月、10月の各末日及び満期日（但し、当該日が営業日ではない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始日の2営業日前に公表されるICE Benchmark Administration (IBA) 3ヶ月円LIBORに基づき算出します。3ヶ月円LIBORの初回の適用期間における利率につきましては、0.11214%となります。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期
	平成26年10月31日現在
発行可能投資口総数	10,000,000 口
発行済投資口数の総数	19,800 口
出資総額	1,980 百万円
投資主数	3名

(2) 投資口に関する事項

平成26年10月31日現在における発行済投資口数の総数について、投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数 に対する所有口数の割合 (%) (注)
日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	9,900	50.00
アジアクワトロ投資事業有限責任組合	8,900	44.95
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	5.05
合計	19,800	100.00

(注) 「発行済投資口数の総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)	藤岡 博史	大和プロパティ株式会社 特別顧問	432
	篠塚 裕司	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 経営企画部長	
監督役員 (注2)	清水 知彦	清水国際法律事務所 代表 三櫻工業株式会社 社外監査役 株式会社メディアシーク 取締役	3,922
	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 公益財団法人公益法人協会 監事 公益財団法人颯田医学奨学会 監事 一般財団法人東京都営交通協力会 監事 一般財団法人武蔵野市開発公社 評議員 一般財団法人オレンジクロス 監事	
	平石 孝行	スプリング法律事務所 弁護士 大和証券オフィス投資法人 監督役員	
	佐久間 宏	佐久間公認会計士事務所 公認会計士・税理士 株式会社ジャストプランニング 取締役 大和証券オフィス投資法人 監督役員	
会計監査人 (注3)	有限責任 あずさ監査法人	—	— (注3)

(注1) 藤岡博史は、平成26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。

平成26年8月26日付で、執行役員の篠塚裕司が退任し、新たに藤岡博史が就任しました。

(注2) 監督役員は、平成26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。

平成26年8月26日付で、監督役員の平石孝行及び佐久間宏が退任し、新たに清水知彦及び中田ちず子が就任しました。

(注3) 当該営業期間の監査に係る会計監査人の報酬額は3,000千円です。

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、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、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

平成 26 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）	税理士法人平成会計社
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) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成 26 年 10 月 31 日現在における財産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用途		地域	当期 (平成 26 年 10 月 31 日現在)	
				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)	4,968	58.7
			中核都市部 (注 4)	2,548	30.1
			その他 (注 5)	-	-
		サービス付き高齢者向け住宅		-	-
		その他の高齢者施設・住宅		-	-
		小計		7,517	88.8
	医療施設		-	-	
	その他		-	-	
	合計		7,517	88.8	
	預金・その他の資産				948
資産総額計 (注 6)				8,465	100.0
				(7,517)	(88.8)

(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む）の金額は、不動産信託受益権の金額には含まれていません。

(2) 主要な保有資産

平成 26 年 10 月 31 日現在、本投資法人が保有する資産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)	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 (信託受益権)	2,003	5,329.73	5,329.73	100.0	-	介護付有料老人 ホーム (特定施設)
レストヴィラ 相模原中央 (信託受益権)	1,205	3,732.95	3,732.95	100.0	-	介護付有料老人 ホーム (特定施設)
レストヴィラ 広島光が丘 (信託受益権)	994	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 (信託受益権)	981	2,925.25	2,925.25	100.0	-	住宅型有料老人 ホーム
さわやか はーとらいふ西京極 (信託受益権)	778	2,459.19	2,459.19	100.0	-	住宅型有料老人 ホーム
さわやか海響館 (信託受益権)	656	2,694.42	2,694.42	100.0	-	介護付有料老人 ホーム (特定施設)
さわやか鳴水館 (信託受益権)	618	4,553.67	4,553.67	100.0	-	介護付有料老人 ホーム (特定施設)
ニチイケアセンター 福島大森 (信託受益権)	278	1,964.68	1,964.68	100.0	-	介護付有料老人 ホーム (特定施設)
合計	7,517	27,793.71	27,793.71	100.0	100.0	-

(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) 「賃貸面積」は、平成 26 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又は転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) 「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当期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。

(3) 不動産等組入資産明細

平成 26 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 (㎡)	鑑定評価額 (百万円) (注)	貸借対照表 計上額 (百万円)
三大 都市圏	レストヴィラ 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	1,520	1,205
	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	2,520	2,003
	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	1,010	778
	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	1,330	981
	小計				14,447.12	6,380
中核 都市部	ニチケアセンター 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	308	278
	レストヴィラ 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	1,070	994
	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	776	656
	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	699	618
	小計				13,346.59	2,853
合計 (8 物件)				27,793.71	9,233	7,517

(注) 平成 26 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。

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	当期（平成26年1月7日～平成26年10月31日）			
		テナント数 （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	レストヴィラ相模原中央	1	100.0	—	—
	チャームスイート緑地公園	1	100.0	—	—
	さわやかはーとらいふ西京極	1	100.0	—	—
	ヴェルジェ枚方	1	100.0	—	—
	小計	4	100.0	—	—
中核 都市部	ニチイケアセンター福島大森	1	100.0	—	—
	レストヴィラ広島光が丘	1	100.0	—	—
	さわやか海響館	1	100.0	—	—
	さわやか鳴水館	1	100.0	—	—
	小計	4	100.0	—	—
合計		8	100.0	354	100.0

（注1）「テナント数」は、平成26年10月31日現在、マスターリース契約がパススルー型の場合にはエンドテナントの数とし、また、同契約が賃料保証型の場合にはマスターリーステナント数の1として、それらの合計値を記載しています。

（注2）各物件の「賃貸事業収入」につきましては、テナントから当期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。

（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

平成26年10月31日現在、該当事項はありません。

(5) その他資産の状況

平成26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

該当事項はありません。

(2) 期中に行った資本的支出

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1百万円であり、当期費用に区分された修繕費8百万円と合わせ、9百万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)
さわやかはーとらいふ西京極 (京都府京都市)	給排水設備交換工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	1

(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1期
	(自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)
当期首積立金残高	—
当期積立額	19
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	19

(注) 本投資法人は、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行っていく方針であります。当期においては、利益超過分配は行わないこととしましたが、今後、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金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	第1期
	(自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
(a) 資産運用報酬	20
(b) 資産保管手数料	0
(c) 一般事務委託手数料	4
(d) 役員報酬	4
(e) その他の費用	43
合計	72

(2) 借入状況

平成26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
長期 借入金	株式会社 りそな銀行	平成26年 3月28日	-	5,850	0.359	平成28年 3月31日	期限一括	物件の取得 資金等	有担保 (注2)

当期中に借入れ、返済を行った借入金が総額1,880百万円あります。明細は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期中残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	大和P I パ ートナーズ 株式会社	平成26年 3月28日	1,880	5.000	平成26年 4月11日	期限一括	物件の取得 資金等	有担保 (注2)

(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。なお、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれておりません。

(注2) 当該借入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、レストヴィラ広島光が丘、レストヴィラ相模原中央、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

(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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	地域	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得 年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	三大都市圏	レストヴィラ 相模原中央	平成 26 年 3 月 28 日	1,170	—	—	—	—
		チャームスイート 緑地公園	平成 26 年 3 月 28 日	1,950	—	—	—	—
		さわやか はーとらいふ西京極	平成 26 年 3 月 28 日	750	—	—	—	—
		ヴェルジェ枚方	平成 26 年 3 月 28 日	950	—	—	—	—
		小計		4,820	—	—	—	—
	中核都市部	ニチイケアセンター 福島大森	平成 26 年 3 月 28 日	265	—	—	—	—
		レストヴィラ 広島光が丘	平成 26 年 3 月 28 日	960	—	—	—	—
		さわやか海響館	平成 26 年 3 月 28 日	630	—	—	—	—
		さわやか鳴水館	平成 26 年 3 月 28 日	590	—	—	—	—
		小計		2,445	—	—	—	—
合計（8物件）				7,265	—	—	—	—

(注) 「取得価額」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。

(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

① 不動産等

資産の種類	地域	取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点	
不動産 信託受益権	三大 都市圏	取得	レストヴィラ 相模原中央	平成 26 年 3 月 28 日	1,170	1,470	大和不動産 鑑定株式会社	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	チャームスイート 緑地公園	平成 26 年 3 月 28 日	1,950	2,400	大和不動産 鑑定株式会社	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	さわやか はーとらいふ西京極	平成 26 年 3 月 28 日	750	977	大和不動産 鑑定株式会社	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	ヴェルジェ枚方	平成 26 年 3 月 28 日	950	1,160	大和不動産 鑑定株式会社	平成 26 年 3 月 1 日	
		小計		—	4,820	6,007	—	—	
	中核 都市部	取得	ニチイケアセンター 福島大森	平成 26 年 3 月 28 日	265	295	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	レストヴィラ 広島光が丘	平成 26 年 3 月 28 日	960	1,020	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	さわやか海響館	平成 26 年 3 月 28 日	630	740	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成 26 年 3 月 1 日	
		取得	さわやか鳴水館	平成 26 年 3 月 28 日	590	666	一般財団法人 日本不動産 研究所	平成 26 年 3 月 1 日	
		小計		—	2,445	2,721	—	—	
	合計 (8 物件)				—	7,265	8,728	—	—

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」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) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準 各論 第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

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、平成 26 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」をご参照ください。

(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）
平成 26 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）	総発行済口数に対する比率
第 1 期（自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日）	1,000	100,000	5.05%

(2) 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・変更等は以下のとおりです

承認日	項目	概要
平成 26 年 1 月 7 日	資産運用委託契約、投資主名簿管理事務委託契約、機関運営に係る一般事務委託契約、会計事務委託契約、資産保管業務委託契約等の締結	本投資法人の資産運用業務及び機関運営に係る一般事務を大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に、投資主名簿管理事務を三井住友信託銀行株式会社に、会計事務等を税理士法人平成会計社に、資産保管業務をみずほ信託銀行株式会社にそれぞれ委託することを決定しました。
平成 26 年 2 月 26 日	監査契約の締結	本投資法人の会計監査を有限責任 あずさ監査法人に委託することを決定しました。
平成 26 年 10 月 1 日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約等の締結	新投資口の発行に際して、新投資口の募集等に関する事務を引受会社である大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社に委託することを決定しました。

(3) 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)

		当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		260,830
信託現金及び信託預金	※1	645,428
前払費用		6,675
繰延税金資産		19
未収消費税等		3,555
流動資産合計		916,509
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定		19,336
信託建物		4,647,453
減価償却累計額		△93,054
信託建物（純額）	※1	4,554,398
信託構築物		71,674
減価償却累計額		△1,157
信託構築物（純額）	※1	70,516
信託土地	※1	2,851,711
信託建設仮勘定		38
有形固定資産合計		7,496,003
無形固定資産		
商標権		209
信託借地権	※1	40,886
無形固定資産合計		41,095
投資その他の資産		
敷金及び保証金		10,000
長期前払費用		2,221
投資その他の資産合計		12,221
固定資産合計		7,549,320
資産合計		8,465,829

(単位：千円)

		当期 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		9,269
未払金		39,306
前受金		37,963
預り金		217
未払法人税等		1,116
流動負債合計		87,873
固定負債		
長期借入金	※1	5,850,000
信託預り敷金及び保証金		418,325
固定負債合計		6,268,325
負債合計		6,356,198
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		1,980,000
剰余金		
当期未処分利益又は		
当期未処理損失(△)		129,630
剰余金合計		129,630
投資主資本合計		2,109,630
純資産合計	※2	2,109,630
負債純資産合計		8,465,829

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1	354,530
営業収益合計		354,530
営業費用		
貸貸事業費用	※1	112,510
資産運用報酬		20,111
資産保管手数料		383
一般事務委託手数料		4,466
信託報酬		3,925
役員報酬		4,354
その他営業費用		39,097
営業費用合計		184,848
営業利益		169,682
営業外収益		
受取利息		38
営業外収益合計		38
営業外費用		
支払利息		16,086
融資手数料		17,552
創立費		2,370
投資口交付費		2,976
営業外費用合計		38,985
経常利益		130,734
税引前当期純利益		130,734
法人税、住民税及び事業税		1,124
法人税等調整額		△19
法人税等合計		1,104
当期純利益		129,630
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		129,630

IV. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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	
		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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	1,980,000			1,980,000	1,980,000
当期純利益		129,630	129,630	129,630	129,630
当期変動額合計	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630
当期末残高	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630

V. 注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)
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	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)</p>				
<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物</td> <td style="text-align: right;">4～54 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">41～45 年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	4～54 年	構築物	41～45 年
建物	4～54 年				
構築物	41～45 年				
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>創立費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>				
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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決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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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、27,291 千円です。</p>				

区分	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)</p>
<p>4. その他計算書類 作成のための基 本となる重要な 事項</p>	<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。</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おります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

当期
(平成 26 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)

信託現金及び信託預金	645,428
信託建物	4,554,398
信託構築物	70,516
信託土地	2,851,711
信託借地権	40,886
合計	8,162,942

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

長期借入金	5,850,000
合計	5,850,000

※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

4. 損益計算書に関する注記

当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)	
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	354,530
不動産賃貸事業収益合計	<u>354,530</u>
B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	6,378
損害保険料	1,235
修繕費	8,398
減価償却費	94,211
借地借家料	1,425
その他賃貸事業費用	860
不動産賃貸事業費用合計	<u>112,510</u>
C. 不動産賃貸事業損益	<u>242,020</u>
(A - B)	<u><u>242,020</u></u>

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)	
1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総数	10,000,000 口
発行済投資口数	19,800 口

6. 税効果会計に関する注記

当期 (平成 26 年 10 月 31 日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位:千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産計	19
(繰延税金負債)	
繰延税金負債計	-
(繰延税金資産の純額)	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)
法定実効税率	36.59
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.28
その他	0.53
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.84
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
<p>「所得税法等の一部を改正する法律」(平成 26 年法律第 10 号)が平成 26 年 3 月 31 日に公布され、平成 26 年 4 月 1 日以後に開始する会計期間から復興特別法人税が課せられないことになりました。また、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成 26 年法律第 4 号)及び「地方法人税法」(平成 26 年法律第 11 号)が平成 26 年 3 月 31 日に公布され、平成 26 年 10 月 1 日以後に開始する会計期間から「地方法人税」が創設され、地方税の一部が国税化されることになりました。これに伴い、平成 26 年 11 月 1 日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、34.15%に変更されます。</p> <p>なお、当該変更による影響はありません。</p>	

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

当期

(自 平成 26 年 1 月 7 日

至 平成 26 年 10 月 31 日)

該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

当期（自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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、資産の取得及び借入金の返済に充当する資金を、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、返済期日の分散及びコミットメントラインの活用等に留意する方針です。

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、平成 26 年 11 月 5 日付で借入れを行った以降については、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、当該リスクを管理する方針です。

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う方針です。

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、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定する方針です。

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。

（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、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	260,830	260,830	—
（2）信託現金及び信託預金	645,428	645,428	—
資産計	906,259	906,259	—
（1）長期借入金	5,850,000	5,850,000	—
負債計	5,850,000	5,850,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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

(1) 長期借入金

全て変動金利によるものであり、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。

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 418,325 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	260,830	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	645,428	—	—	—	—	—
合計	906,259	—	—	—	—	—

(注4) 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
長期借入金	—	5,850,000	—	—	—	—
合計	—	5,850,000	—	—	—	—

9. 賃貸等不動産に関する注記

当期（自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
－	7,517,513	7,517,513	9,233,000

（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）期中増減額のうち、主な増加理由は 8 物件の取得（7,265,000 千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（94,211 千円）によるものです。

（注 3）期末時価は、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. 関連当事者との取引に関する注記

当期（自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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	投資運用業	(被所有) 直接 5.05%	私募設立 (注 1)	100,000	—	—
利害関係人等	大和 P I パート ナーズ株式会社	投資 ビジネス業	—	資金の借入	1,880,000	—	—
				資金の返済	1,880,000	—	—
				利息の支払 (注 2)	3,605	—	—
	日本エイチ・シー 投資事業 有限責任組合	投資事業 組合	(被所有) 直接 50.00%	私募投資口 の引受 (注 3)	990,000	—	—
	アジアクワトロ 投資事業 有限責任組合	投資事業 組合	(被所有) 直接 44.95%	私募投資口 の引受 (注 3)	890,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注 1) 1 口当たり 100,000 円にて本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注 2) 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 3) 1 口当たり 100,000 円にて本投資法人の私募増資の引受を行ったものです。

11. 1口当たり情報に関する注記

当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)	
1口当たり純資産額	106,546 円
1口当たり当期純利益	9,018 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(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。

	当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)
当期純利益 (千円)	129,630
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)	129,630
期中平均投資口数 (口)	14,374

12. 重要な後発事象に関する注記

当期
 (自 平成 26 年 1 月 7 日
 至 平成 26 年 10 月 31 日)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成 26 年 10 月 1 日及び平成 26 年 10 月 27 日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。なお、平成 26 年 11 月 4 日及び平成 26 年 12 月 3 日にそれぞれ払込が完了しております。

(1) 公募による新投資口の発行 (一般募集)

募集投資口数	39,000 口
払込金額 (発行価額)	1 口当たり金 144,000 円
払込金額 (発行価額) の総額	5,616,000,000 円
払込期日	平成 26 年 11 月 4 日 (火)
調達する資金の用途	後記「2. 資産の取得」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当します。

(2) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数	2,000 口
払込金額 (発行価額)	1 口当たり金 144,000 円
払込金額 (発行価額) の総額	288,000,000 円
割当先および割当投資口数	大和証券株式会社 2,000 口
払込期日	平成 26 年 12 月 3 日 (水)
調達する資金の用途	後記「2. 資産の取得」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当します。

当期

(自 平成 26 年 1 月 7 日
至 平成 26 年 10 月 31 日)

2. 資産の取得

本投資法人は、平成 26 年 11 月 5 日付で、下記のとおり、不動産信託受益権 6 物件（取得価額合計 6,015 百万円）を取得しました。

資産の名称	レストヴィラ衣笠山公園
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	神奈川県横須賀市小矢部四丁目 8 番 15 号
取得価格	1,839 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社さくらシニアレジデンス

資産の名称	ラ・ナシカあらこがわ
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市港区高木町四丁目 34 番 1 号
取得価格	1,279 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社こだまシニアレジデンス

資産の名称	さわやか日の出館
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区日の出二丁目 2 番 33 号
取得価格	773 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

当期
 (自 平成 26 年 1 月 7 日
 至 平成 26 年 10 月 31 日)

資産の名称	さわやかリバーサイド栗の木
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区日の出二丁目 2 番 43 号
取得価格	266 百万円 (取得諸経費及び消費 税等を除きます)
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

資産の名称	さわやか大島参番館
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区大島 一丁目 6 番 37 号
取得価格	289 百万円 (取得諸経費及び消費 税等を除きます)
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

資産の名称	スーパー・コート JR 奈良駅前
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	奈良県奈良市大宮町一丁目 5 番 35 号
取得価格	1,569 百万円 (取得諸経費及び消 費税等を除きます)
引渡日	平成 26 年 11 月 5 日
取得先	合同会社つばさシニアレジデンス

当期

(自 平成 26 年 1 月 7 日
至 平成 26 年 10 月 31 日)

3. 資金の借入

本投資法人は、平成 26 年 11 月 5 日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「2. 資産の取得について」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用並びに既存借入金の返済資金の一部に充当しました。

借入先	借入日	借入金 額 (百 万円)	利率	返済 期限	借入・ 返済 方法
株式会社 みずほ 銀行	平成 26 年 11 月 5 日	300	全銀協 1 ヶ月 円 TIBOR +0.30% (注 1)	平成 27 年 10 月 30 日	有担 保・ 一括 返済
株式会社 みずほ 銀行	平成 26 年 11 月 5 日	800	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR +0.20% (注 1)	平成 29 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
株式会社 みずほ 銀行	平成 26 年 11 月 5 日	1,000	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR +0.30% (注 1)	平成 31 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
三井住友 信託銀行 株式会社	平成 26 年 11 月 5 日	1,200	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR +0.25% (注 1)	平成 30 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
株式会社 りそな 銀行	平成 26 年 11 月 5 日	1,200	全銀協 1 ヶ月円 TIBOR +0.30% (注 1)	平成 31 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済

当期

(自 平成 26 年 1 月 7 日
至 平成 26 年 10 月 31 日)

借入先	借入日	借入金 額 (百 万円)	利率	返済 期限	借入・ 返済 方法
みずほ 信託銀行 株式会社	平成 26 年 11 月 5 日	700	全銀協 1 ヶ月 円 TIBOR +0.30% (注 1)	平成 31 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
株式会社 武蔵野 銀行	平成 26 年 11 月 5 日	500	IBA 3 ヶ月 円 LIBOR +0.20% (注 2)	平成 29 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
信金中央 金庫	平成 26 年 11 月 5 日	500	0.355% (固定 金利)	平成 29 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済
第一生命 保険 株式会社	平成 26 年 11 月 5 日	500	0.431% (固定 金利)	平成 30 年 10 月 31 日	有担 保・ 一括 返済

(注 1) 利払日は、各月月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の 2 営業日前に公表される全銀協 1 ヶ月円 TIBOR に基づき算出します。

(注 2) 利払日は、1 月、4 月、7 月、10 月の各末日及び満期日（但し、当該日が営業日ではない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始日の 2 営業日前に公表される ICE Benchmark Administration (IBA) 3 ヶ月円 LIBOR に基づき算出します。3 ヶ月円 LIBOR の初回の適用期間における利率につきましては、0.11214%となります。

VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 年 10 月 31 日)
	金額 (円)
I 当期末処分利益	129,630,506
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	129,610,800 (6,546)
III 次期繰越利益	19,706
分配金の額の算出 方法	<p>本投資法人の規約第 33 条第 1 号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 19,800 口の整数倍の最大値となる 129,610,800 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第 33 条第 2 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

平成 26 年 12 月 18 日

日本ヘルスケア投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

貞廣篤典 
田澤治郎 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本ヘルスケア投資法人の平成 26 年 1 月 7 日から平成 26 年 10 月 31 日までの第 1 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26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		130,734
減価償却費		94,219
投資口交付費		2,976
受取利息		△38
支払利息		16,086
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△3,555
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,675
営業未払金の増減額 (△は減少)		7,801
未払金の増減額 (△は減少)		35,418
前受金の増減額 (△は減少)		37,963
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△2,221
預り金の増減額 (△は減少)		217
その他		1
小計		312,931
利息の受取額		38
利息の支払額		△16,086
法人税等の支払額		△7
営業活動によるキャッシュ・フロー		296,875
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△15,448
信託有形固定資産の取得による支出		△7,569,413
無形固定資産の取得による支出		△216
信託無形固定資産の取得による支出		△40,886
敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		418,325
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,217,639
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		1,880,000
短期借入金の返済による支出		△1,880,000
長期借入れによる収入		5,850,000
投資口の発行による収入		1,977,023
財務活動によるキャッシュ・フロー		7,827,023
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		906,259
現金及び現金同等物の期首残高		—
現金及び現金同等物の期末残高	※1	906,259

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

区分	当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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り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]

当期 (自 平成 26 年 1 月 7 日 至 平成 26 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	260,830
信託現金及び信託預金	645,428
現金及び現金同等物	<u>906,259</u>