

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本ヘルスケア投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3308 U R L <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤岡 博史
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山内 章
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 篠塚 裕司
 TEL 03-6757-9600

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月27日 分配金支払開始予定日 平成27年7月17日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年4月期	507	43.2	245	45.0	162	24.4	161	24.8
26年10月期	354	-	169	-	130	-	129	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年4月期	2,705	3.2	1.4	32.0
26年10月期	9,018	6.1	1.5	36.9

(注) 本投資法人における平成26年10月期の計算期間は、平成26年1月7日から平成26年10月31日までの298日間ですが、実質的な運用期間は平成26年3月28日からの218日間です。

自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の計算においては、平成26年10月期は第1期であるため、期末純資産額、期末総資産額をそれぞれ用いております。

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、平成26年10月期は第1期であるため、該当はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過 分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
27年4月期	3,471	2,661	810	211	161	49	100.0	2.2
26年10月期	6,546	6,546	-	129	129	-	100.0	4.5

(注1) 平成27年4月期における利益超過分配(出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.007です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)に基づいて行っています。

(注2) 配当性向は、次の算式により計算しております。

$$\text{配当性向} = \left[\frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \right] \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年4月期	15,134	8,045	53.2	132,332
26年10月期	8,465	2,109	24.9	106,546

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年4月期	363	△6,230	6,282	1,321
26年10月期	296	△7,217	7,827	906

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
27年10月期	551	8.7	218	△11.1	194	19.6	193	19.6	3,950	3,182	768
28年4月期	559	1.4	219	0.3	194	0.0	193	0.0	3,950	3,182	768

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年10月期）3,182円、1口当たり予想当期純利益（28年4月期）3,182円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

27年4月期	60,800口	26年10月期	19,800口
--------	---------	---------	---------

- ② 期末自己投資口数

27年4月期	-口	26年10月期	-口
--------	----	---------	----

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、9ページ記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年1月23日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、記載を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書（平成27年1月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A 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、当期においては、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の上場（銘柄コード3308）とあわせ、6物件を追加取得いたしました。

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。

B 投資環境と運用実績

a 投資環境（平成26年11月1日～平成27年4月30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10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。

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11月5日に、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及びスーパー・コートJR奈良駅前、取得価格合計6,015百万円）を取得しました。

なお、当期末（平成27年4月30日）現在保有する物件について、賃貸可能面積は46,142.60㎡、稼働率は100.0%となっております。

C 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及び既存借入金の返済資金に充当するため、以下の新投資口の発行及び借入を行いました。

- 平成26年11月5日に取得した新規物件（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及びスーパー・コートJR奈良駅前）の取得資金等及び平成26年3月28日付にて株式会社りそな銀行より借り入れた借入金5,850百万円の期限前弁済資金に充当するため、平成26年11月4日払込、発行投資口数39,000口、1口当たり発行価額144,000円、発行価額の総額5,616百万円による公募及び平成26年12月3日払込、発行投資口数2,000口、1口当たり発行価額144,000円、発行価額の総額288百万円による第三者割当増資を行うとともに、平成26年11月5日に株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行、信金中央金庫及び第一生命保険株式会社から総額6,700百万円の借入を行いました。

本投資法人は平成27年2月27日に、株式会社みずほ銀行から借り入れた短期借入金300百万円の期限前弁済を行いました。

b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成27年4月30日現在）の有利子負債残高は総額6,400百万円（全て長期借入金）となりました。当期末から1年以内に返済期日が到来するものではありません。

当期中において、期間3年から5年の長期借入を行い、当期末における平均残存期間は3.68年となっております。

また、金利上昇リスクをヘッジする目的で、総額5,400百万円の借入金に対して将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社みずほ銀行（注）	300	平成26年11月5日	平成27年10月30日	0.3
株式会社みずほ銀行	800	平成26年11月5日	平成29年10月31日	3.0
株式会社武蔵野銀行	500	平成26年11月5日	平成29年10月31日	3.0
信金中央金庫	500	平成26年11月5日	平成29年10月31日	3.0
三井住友信託銀行株式会社	1,200	平成26年11月5日	平成30年10月31日	4.0
第一生命保険株式会社	500	平成26年11月5日	平成30年10月31日	4.0
株式会社りそな銀行	1,200	平成26年11月5日	平成31年10月31日	5.0
株式会社みずほ銀行	1,000	平成26年11月5日	平成31年10月31日	5.0
みずほ信託銀行株式会社	700	平成26年11月5日	平成31年10月31日	5.0

（注）当借入金は平成27年2月27日に期限前弁済しました。

なお、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	1,800	28.13%
株式会社りそな銀行	1,200	18.75%
三井住友信託銀行株式会社	1,200	18.75%
みずほ信託銀行株式会社	700	10.94%
株式会社武蔵野銀行	500	7.81%
信金中央金庫	500	7.81%
第一生命保険株式会社	500	7.81%
合計	6,400	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。

D 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507百万円、営業利益245百万円、経常利益162百万円、当期純利益は161百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,661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、出資の払戻しとして当期の減価償却費137百万円の100分の36にほぼ相当する額である49,248,000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810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%を上限として利益超過分配（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14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及び株式会社アセツアールアンドディー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22百万円です。

② 次期の見通し

A 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10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、高齢者人口といいます。）は33百万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合は26.0%と過去最高となっています。

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。

B 今後の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、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27年5月末日現在の運用資産受託残高：約4,132億円）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27年5月末日現在の運用資産受託残高：約764億円）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。

当期（平成27年4月期）においては、平成26年11月5日に、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及びスーパー・コートJR奈良駅前、取得価格合計6,015百万円）を取得しました。

また、翌期（平成27年10月期）においては、平成27年6月1日に、後記「C 決算後に生じた重要な事実」に記載している計2物件（みんなの家 大宮吉野町及びみんなの家 中央区円阿弥、取得価格合計1,578百万円）を取得しております。

c 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。

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

C 決算後に生じた重要な事実

a 資産の取得

本投資法人は、平成27年6月1日付で、下記のとおり、不動産に係る信託受益権2物件（取得価格合計1,578百万円）を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	みんなの家 大宮吉野町	みんなの家 中央区円阿弥
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
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)
所在地（住居表示）	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目 214番3号	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目 5番17号
取得価格	740百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	838百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
引渡日	平成27年6月1日	平成27年6月1日
取得先	非開示（注1）	非開示（注2）
オペレーターの名称	株式会社ウイズネット	株式会社ウイズネット

(注1) 取得先は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため、非開示としております。

(注2) 取得先のうち、土地は国内事業会社、建物は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため、非開示としております。

b 資金の借入

本投資法人は、平成27年6月1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「a 資産の取得」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用に充当しました。

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27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済
みずほ信託銀行株式会社	平成27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済
株式会社武蔵野銀行	平成27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済

(注) 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。

D 運用状況の見通し

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、9ページ記載の「平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

営業収益	551百万円
営業利益	218百万円
経常利益	194百万円
当期純利益	193百万円
1口当たり分配金	3,182円
（利益超過分配金を含まない）	
1口当たり利益超過分配金	768円
1口当たり分配金	3,950円
（利益超過分配金を含む）	

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

営業収益	559百万円
営業利益	219百万円
経常利益	194百万円
当期純利益	193百万円
1口当たり分配金	3,182円
（利益超過分配金を含まない）	
1口当たり利益超過分配金	768円
1口当たり分配金	3,950円
（利益超過分配金を含む）	

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

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年10月期（第3期）（平成27年5月1日～平成27年10月31日）（184日） 平成28年4月期（第4期）（平成27年11月1日～平成28年4月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年10月期及び平成28年4月期：平成27年4月30日現在保有している14物件に、平成27年6月1日に取得した2物件を加えた16物件を平成28年4月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 今後の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産の賃貸事業収入については、締結済みの賃貸借契約記載の賃料を基準に算出しています。なお、各物件の期末稼働率は、平成27年10月期末及び平成28年4月期末にそれぞれ100.0%を見込んでいます。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、平成27年10月期に343百万円、平成28年4月期に349百万円を想定しています。 外注委託費として平成27年10月期に10百万円、平成28年4月期に10百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として、平成27年10月期に33百万円、平成28年4月期に32百万円を想定しております。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、平成27年6月1日に取得の資産については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が平成28年10月期から費用計上されることとなります。なお、当該2物件の取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は4百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、平成27年10月期に150百万円、平成28年4月期に152百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成27年10月期に10百万円、平成28年4月期に10百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、平成27年10月期に24百万円、平成28年4月期に24百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成27年10月期末7,900百万円、平成28年4月期末7,900百万円を前提としています。 平成27年10月期は、平成27年6月1日に取得した新規物件の取得資金に充当するため、平成27年6月1日に総額1,500百万円の新規借入を行いました。 それ以外には、平成28年4月30日までに借入金残高に変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の提出日現在の発行済投資口の総口数60,800口を前提としており、平成28年4月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> • 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。平成27年10月期、平成28年4月期の利益超過分配金総額は、それぞれ46百万円、46百万円を想定しています。当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の31.0%、30.5%に相当する金額となります。 • 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%を上限として利益超過分配（出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。 • しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況を勘案し、利益超過分配（出資の払戻し）の額が変動する可能性や、利益超過分配（出資の払戻し）を一切行わない可能性があります。また、利益超過分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 • 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書（平成27年1月23日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	260,830	964,474
信託現金及び信託預金	※1 645,428	※1 357,044
前払費用	6,675	11,276
繰延税金資産	19	13
未収消費税等	3,555	3,141
流動資産合計	916,509	1,335,951
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	19,336	1,674
信託建物	4,647,453	8,632,809
減価償却累計額	△93,054	△229,105
信託建物（純額）	※1 4,554,398	※1 8,403,703
信託構築物	71,674	133,949
減価償却累計額	△1,157	△2,746
信託構築物（純額）	※1 70,516	※1 131,202
信託土地	※1 2,851,711	※1 5,185,156
信託建設仮勘定	38	—
有形固定資産合計	7,496,003	13,721,736
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	209	198
ソフトウェア	—	3,319
無形固定資産合計	41,095	44,404
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	2,221	22,761
投資その他の資産合計	12,221	32,761
固定資産合計	7,549,320	13,798,902
資産合計	8,465,829	15,134,854

(単位:千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	9,269	9,573
未払金	39,306	44,910
前受金	37,963	54,035
預り金	217	512
未払法人税等	1,116	900
流動負債合計	87,873	109,931
固定負債		
長期借入金	※1 5,850,000	※1 6,400,000
預り敷金及び保証金	—	579,123
信託預り敷金及び保証金	418,325	—
固定負債合計	6,268,325	6,979,123
負債合計	6,356,198	7,089,055
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	1,980,000	7,884,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	129,630	161,798
剰余金合計	129,630	161,798
投資主資本合計	2,109,630	8,045,798
純資産合計	※2 2,109,630	※2 8,045,798
負債純資産合計	8,465,829	15,134,854

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 354,530	※1 507,642
営業収益合計	354,530	507,642
営業費用		
貸貸事業費用	※1 112,510	※1 166,035
資産運用報酬	20,111	40,652
資産保管手数料	383	545
一般事務委託手数料	4,466	5,550
信託報酬	3,925	4,367
役員報酬	4,354	3,600
会計監査人報酬	—	3,000
その他営業費用	39,097	37,900
営業費用合計	184,848	261,652
営業利益	169,682	245,989
営業外収益		
受取利息	38	40
その他	—	8
営業外収益合計	38	48
営業外費用		
支払利息	16,086	14,435
融資手数料	17,552	26,569
創立費	2,370	—
投資口交付費	2,976	42,340
営業外費用合計	38,985	83,345
経常利益	130,734	162,693
税引前当期純利益	130,734	162,693
法人税、住民税及び事業税	1,124	908
法人税等調整額	△19	5
法人税等合計	1,104	914
当期純利益	129,630	161,779
前期繰越利益	—	19
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	129,630	161,798

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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

当期(自平成26年11月1日至平成27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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630
当期変動額					
新投資口の発行	5,904,000			5,904,000	5,904,000
剰余金の配当		△129,610	△129,610	△129,610	△129,610
当期純利益		161,779	161,779	161,779	161,779
当期変動額合計	5,904,000	32,168	32,168	5,936,168	5,936,168
当期末残高	7,884,000	161,798	161,798	8,045,798	8,045,798

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	129,630,506	161,798,905
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	—	49,248,000
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	129,610,800 (6,546)	211,036,800 (3,471)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	129,610,800 (6,546)	161,788,800 (2,661)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	— (—)	49,248,000 (810)
IV 次期繰越利益	19,706	10,105
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数60,800口の整数倍の最大値となる161,788,800円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である137,640,283円の100分の36にほぼ相当する額として算定される49,248,000円を、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として分配することと致しました。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30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	162,693
減価償却費	94,219	138,003
投資口交付費	2,976	42,340
受取利息	△38	△40
支払利息	16,086	14,435
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,555	414
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,675	△4,601
営業未払金の増減額 (△は減少)	7,801	1,469
未払金の増減額 (△は減少)	35,418	9,492
前受金の増減額 (△は減少)	37,963	16,071
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,221	△20,540
預り金の増減額 (△は減少)	217	294
その他	1	19,335
小計	312,931	379,365
利息の受取額	38	40
利息の支払額	△16,086	△14,435
法人税等の支払額	△7	△1,124
営業活動によるキャッシュ・フロー	296,875	363,846
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	△5,562
信託有形固定資産の取得による支出	△7,569,413	△6,382,199
無形固定資産の取得による支出	△216	△3,671
信託無形固定資産の取得による支出	△40,886	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	160,798
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	△6,230,635
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	300,000
短期借入金の返済による支出	△1,880,000	△300,000
長期借入れによる収入	5,850,000	6,400,000
長期借入金の返済による支出	-	△5,850,000
投資口の発行による収入	1,977,023	5,861,659
利益分配金の支払額	-	△129,610
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,827,023	6,282,048
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	906,259	415,260
現金及び現金同等物の期首残高	-	906,259
現金及び現金同等物の期末残高	※1 906,259	※1 1,321,519

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～56年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>41～47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	4～56年	構築物	41～47年
建物	4～56年				
構築物	41～47年				
2. 繰延資産の処理方法	<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>				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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。 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は27,291千円、当期は3,564千円です。</p>				
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>				
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>				

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <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 ③ 信託借地権 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため記載を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※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。

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
信託現金及び信託預金	645,428千円	357,044千円
信託建物	4,554,398千円	8,403,703千円
信託構築物	70,516千円	131,202千円
信託土地	2,851,711千円	5,185,156千円
信託借地権	40,886千円	40,886千円
合計	8,162,942千円	14,117,993千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
長期借入金	5,850,000千円	6,400,000千円
合計	5,850,000千円	6,400,000千円

※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

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自平成26年1月7日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	354,530	507,642
不動産賃貸事業収益合計	354,530	507,642
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	6,378	8,877
租税公課	—	9,520
損害保険料	1,235	1,539
修繕費	8,398	7,082
減価償却費	94,211	137,640
借地借家料	1,425	1,200
その他賃貸事業費用	860	174
不動産賃貸事業費用合計	112,510	166,035
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	242,020	341,606

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
1. 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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	19,800口	60,800口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
現金及び預金	260,830千円	964,474千円
信託現金及び信託預金	645,428千円	357,044千円
現金及び現金同等物	906,259千円	1,321,519千円

（金融商品に関する注記）

（1）金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、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。ただし、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並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、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

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。）。

前期（平成26年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	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	—
(3) 長期借入金	5,850,000	5,850,000	—
負債計	5,850,000	5,850,000	—

当期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	964,474	964,474	—
(2) 信託現金及び信託預金	357,044	357,044	—
資産計	1,321,519	1,321,519	—
(3) 長期借入金	6,400,000	6,375,873	△24,126
負債計	6,400,000	6,375,873	△24,126
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) 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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
預り敷金及び保証金	—	579,123千円
信託預り敷金及び保証金	418,325千円	—
合計	418,325千円	579,123千円

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並びに信託預り敷金及び保証金は、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いません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成26年10月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	260,830	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	645,428	—	—	—	—	—
合計	906,259	—	—	—	—	—

当期（平成27年4月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	964,474	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	357,044	—	—	—	—	—
合計	1,321,519	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成26年10月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	5,850,000	—	—	—	—
合計	—	5,850,000	—	—	—	—

当期（平成27年4月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	1,800,000	1,700,000	2,900,000	—
合計	—	—	1,800,000	1,700,000	2,900,000	—

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年10月31日）

該当事項はありません

当期（平成27年4月30日）

該当事項はありません

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成26年10月31日)

該当事項はありません

当期(平成27年4月30日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,400,000	5,400,000	(※)	—

(※) 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「金融商品に関する注記」(2)金融商品の時価等に関する事項(注1)「負債」(3)をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成26年1月7日至平成26年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(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	日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	東京都港区	996,000	投資事業組合	(被所有)直接50.00%	私募投資口の引受(注)	990,000	—	—
	アジアクワトロ投資事業有限責任組合	東京都港区	896,000	投資事業組合	(被所有)直接44.95%	私募投資口の引受(注)	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。

当期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金	事業の内容	議決権等の所有(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・利害関係人等	株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有)直接10.00% 間接1.65%	投資口の引受(注)	912,000	—	—

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口当たり150,000円にて本投資法人の公募増資の引受を行ったものです。

（賃貸等不動産に関する注記）

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）

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	-	7,517,513
期中増減額	7,517,513	6,243,435
期末残高	7,517,513	13,760,948
期末時価	9,233,000	16,462,000

（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、前期の主な増加理由は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。当期の主な増加理由は6物件の取得（6,015,000千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（137,640千円）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。

（セグメント情報等に関する注記）

（1）セグメント情報

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

（2）関連情報

前期（自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日）

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しております。

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
1口当たり純資産額	106,546円	132,332円
1口当たり当期純利益	9,018円	2,705円

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
当期純利益(千円)	129,630	161,779
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	161,779
期中平均投資口数(口)	14,374	59,800

(重要な後発事象に関する注記)

(1) 資産の取得

本投資法人は、平成27年6月1日付で、下記のとおり、不動産に係る信託受益権2物件(取得価格合計1,578百万円)を取得しました。

資産の名称	みんなの家 大宮吉野町	みんなの家 中央区円阿弥
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
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目 214番3号	埼玉県さいたま市中央区円阿弥 五丁目5番17号
取得価格	740百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	838百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
引渡日	平成27年6月1日	平成27年6月1日
取得先	非開示(注1)	非開示(注2)

(注1) 取得先は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため、非開示としております。

(注2) 取得先のうち、土地は国内事業会社、建物は個人ですが、名称等の開示については取得先から同意を得られていないため、非開示としております。

(2) 資金の借入

本投資法人は、平成27年6月1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「(1) 資産の取得」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用に充当しました。

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27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済
みずほ信託銀行株式会社	平成27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済
株式会社武蔵野銀行	平成27年 6月1日	500	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成32年 5月29日	有担保・ 一括返済

(注) 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。

（9）発行済投資口の総口数の増減

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（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）
平成26年11月4日	公募増資	39,000	58,800	5,616	7,596	（注3）
平成26年12月3日	第三者割当増資	2,000	60,800	288	7,884	（注4）

（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）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4）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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

平成27年4月1日付で、柴山 珠樹が監査役（常勤）に就任しております。

本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
代表取締役 社長	山内 章	昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年8月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年7月 平成22年4月 平成22年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投 資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジ メント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常 勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジ メント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現任)	—
代表取締役 副社長 経営企画 部長	篠塚 裕司	平成元年4月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年11月 平成23年4月 平成24年10月 平成24年12月 平成26年1月 平成26年8月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長(現任) 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員 (現任) 本投資法人 執行役員 本投資法人 執行役員 退任	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役副社長 ファンド運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年2月 平成24年4月 平成25年10月 平成26年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 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 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 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 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長(現任)	—
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部部长兼財務部部长 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部长 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長(現任)	—
取締役 (非常勤)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月 平成23年4月 平成26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) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 同社 専務執行役員(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成25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）入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシーヨーロッパリミテッド（現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド）社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役（現任）	—
監査役 (常勤)	柴山 珠樹	昭和57年4月 昭和61年9月 平成11年4月 平成14年4月 平成22年10月 平成25年4月 平成27年4月	日本商工会議所 入所 大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社 大和証券エスビーキャピタル・マーケット株式会社 転籍 大和証券エスエムビーシー株式会社 公開引受部 部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第六部 担当部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（常勤）（現任）	—
監査役 (非常勤)	白瀧 勝	昭和60年4月 平成16年4月 平成21年10月 平成23年4月 平成25年4月 平成25年6月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部部長 株式会社大和証券グループ本社 法務部長 同社 グループ内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 取締役（現任）	—
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	平成13年4月 平成21年12月 平成23年7月 平成25年6月 平成26年5月 平成27年6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） 入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部（現任） 大和証券株式会社 経営企画部（現任） アストマックス株式会社 取締役（非常勤）（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社マネーパートナーズグループ 取締役（非常勤）（現任）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (平成27年4月30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)	9,844	65.0
			中核都市部 (注4)	3,916	25.9
			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	13,760	90.9
		医療施設	—	—	
		その他	—	—	
		合計	13,760	90.9	
	預金・その他の資産				1,373
資産総額計 (注6)				15,134	100.0
				(13,760)	(90.9)

(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) 投資不動産物件

① 投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率

本投資法人が平成27年4月30日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
不動産信託受益権	三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	1,170	1,195	1,630	8.8
		チャームスイート緑地公園	1,950	1,988	2,760	14.7
		さわやかはーとらいふ西京極	750	771	1,100	5.6
		ヴェルジェ枚方	950	972	1,440	7.2
		レストヴィラ衣笠山公園	1,839	1,927	1,950	13.8
		ラ・ナシカあらこがわ	1,279	1,338	1,360	9.6
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,569	1,650	1,660	11.8
		小計	9,507	9,844	11,900	71.6
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	274	332	2.0
		レストヴィラ広島光が丘	960	985	1,150	7.2
		さわやか海響館	630	649	840	4.7
		さわやか鳴水館	590	610	760	4.4
		さわやか日の出館	773	805	863	5.8
		さわやかリバーサイド栗の木	266	282	292	2.0
		さわやか大畠参番館	289	308	325	2.2
小計		3,773	3,916	4,562	28.4	
合計（14物件）			13,280	13,760	16,462	100.0

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでいません。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、平成27年4月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成27年4月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

② 投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が平成27年4月30日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は1,022百万円(注)となります。

(注)平成27年4月30日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造/ 階数 (注1)	建築時期 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	全賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI (百万円) (注7)
三大 都市圏	レストヴィラ 相模原中央	RC/ 5F	平成20年 3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	89
	チャームスイート 緑地公園	RC/ B1・5F	平成18年 9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	144
	さわやか はーとらいふ西京極	RC/ 6F	平成19年 8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	60
	ヴェルジェ枚方	RC/ 5F	平成19年 2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	85
	レストヴィラ 衣笠山公園	RC/ B1・5F	平成23年 3月3日	4,265.88	4,265.88	1	100.0	100
	ラ・ナシカ あらこがわ	S/ 4F	平成20年 4月17日	3,590.40	3,590.40	1	100.0	74
	スーパー・コート JR奈良駅前	RC/ 7F	平成21年 6月17日	5,057.07	5,057.07	1	100.0	91
	小計				27,360.47	27,360.47	7	100.0
中核 都市部	ニチイケアセンター 福島大森	S/ 3F	平成19年 3月30日	1,964.68	1,964.68	1	100.0	22
	レストヴィラ 広島光が丘	RC/ 7F	平成17年 12月15日	4,133.82	4,133.82	1	100.0	69
	さわやか海響館	RC/ 6F	平成15年 10月23日	2,694.42	2,694.42	1	100.0	50
	さわやか鳴水館	RC/ B1・6F	平成17年 3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	さわやか日の出館	S/ 3F	平成19年 7月11日	2,674.37	2,674.37	1	100.0	47
	さわやか リバーサイド栗の木	S/ 4F	平成21年 10月20日	1,349.39	1,349.39	1	100.0	17
	さわやか大皇参番館	S/ 3F	平成23年 9月13日	1,411.78	1,411.78	1	100.0	18
	小計				18,782.13	18,782.13	7	100.0
合計(14物件)				46,142.60	46,142.60	14	100.0	920

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

(注2)「建築時期」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸が可能なる床面積であり、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。

(注4)「全賃貸面積」は、平成27年4月30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。

(注5)「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6)「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。

（注7）「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいいます。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万円)
			直接還元法		DCF法			
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
ニチイケアセンター 福島大森	一般財団法人 日本不動産研究所	332	335	6.1	328	5.9	6.3	22
レストヴィラ 広島光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,150	1,160	5.6	1,140	5.4	5.8	69
レストヴィラ 相模原中央	大和不動産鑑定株式会社	1,630	1,650	5.3	1,620	5.1	5.5	89
チャームスイート 緑地公園	大和不動産鑑定株式会社	2,760	2,790	5.2	2,740	5.0	5.4	144
さわやか 海響館	一般財団法人 日本不動産研究所	840	847	5.7	832	5.5	5.9	50
さわやか 鳴水館	一般財団法人 日本不動産研究所	760	765	5.7	754	5.5	5.9	47
さわやか はーとらいふ西京極	大和不動産鑑定株式会社	1,100	1,110	5.4	1,100	5.2	5.6	60
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定株式会社	1,440	1,450	5.8	1,430	5.6	6.0	85
レストヴィラ 衣笠山公園（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,950	1,970	5.1	1,940	5.2	5.3	100
ラ・ナシカ あらこがわ（注3）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,360	1,370	5.4	1,350	5.5	5.6	74
さわやか 日の出館	大和不動産鑑定株式会社	863	869	5.4	860	5.2	5.6	47
さわやか リバーサイド栗の木	大和不動産鑑定株式会社	292	297	5.6	290	5.4	5.8	17
さわやか 大島参番館	大和不動産鑑定株式会社	325	329	5.6	323	5.4	5.8	18
スーパー・コート JR奈良駅前（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,670	5.3	1,650	5.4	5.5	91
合計		16,462	16,612	—	16,357	—	—	920

（注1）平成27年4月30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）レストヴィラ衣笠山公園の割引率は11年度以降（10年度まで5.1%）の数値を記載しています。

（注3）ラ・ナシカあらこがわの割引率は11年度以降（10年度まで5.4%）の数値を記載しています。

（注4）スーパー・コートJR奈良駅前の割引率は11年度以降（10年度まで5.3%）の数値を記載しています。

④ 運用資産の資本的支出

A 資本的支出の予定

該当事項はありません。

B 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、期中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302千円であり、当期費用に区分された修繕費7,082千円と合わせ、7,384千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（千円）
ヴェルジェ枚方 (大阪府枚方市)	非常用発電機用蓄電池更新	自 平成27年4月 至 平成27年4月	302

C 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)	第2期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
当期首積立金残高	-	19
当期積立額	19	28
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	19	47

(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 担保提供の状況

平成27年4月30日現在における取得済資産に係る担保の内容は以下のとおりです。

物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額 (百万円)	担保権者
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 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 さわやか大畠参番館 スーパー・コートJR奈良駅前	有担保 (共同担保)	根質権	16,462	株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社

⑥ ポートフォリオ全体に係る事項（賃貸借の状況）

A 賃料負担力別分散

賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	197	19.3
1.5倍超 2.0倍以下	571	55.8
1.2倍超 1.5倍以下	157	15.4
1.2倍以下	96	9.5
合計	1,022	100.0

(注1) 「賃料負担力」とは、各信託不動産における直近のEBITDARを賃料（オペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した値。以下同じです。）で除した倍率をいいます。

「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、営業利益及び減価償却費は、各オペレーターから開示された平成26年4月から平成27年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年1月から平成26年12月、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年4月から平成26年3月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「A 賃料負担力別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力(注)
1.8倍

(注) 「平均賃料負担力」は、信託不動産のEBITDAR総額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

B 介護報酬割合別分散

介護報酬割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
50%以内	408	39.9
50%超 60%以内	557	54.5
60%超 70%以内	57	5.6
70%超	—	—
合計	1,022	100.0

(注1) 「介護報酬割合」とは、各信託不動産における売上高に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の割合をいいます。

なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された平成26年4月から平成27年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年1月から平成26年12月、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年4月から平成26年3月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「B 介護報酬割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、介護報酬割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合(注)
52.0%

(注) 「平均介護報酬割合」とは、信託不動産の売上高総額に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

C 入居一時金償却収入割合別分散

入居一時金償却収入割合 (注1)	年間賃料 (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
5%以内	576	56.4
5%超 15%以内	334	32.7
15%超 25%以内	111	10.9
25%超	—	—
合計	1,022	100.0

(注1) 「入居一時金償却収入割合」は、各信託不動産における売上高に占める入居一時金償却収入の割合をいいます。なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された平成26年4月から平成27年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年1月から平成26年12月、ラ・ナシカあらこがわは、平成25年4月から平成26年3月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「C 入居一時金償却収入割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、入居一時金償却収入割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金 償却収入割合(注)
5.5%

(注) 「平均入居一時金償却収入割合」は、信託不動産の売上高総額に対する入居一時金償却収入総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑦ 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、当期末(平成27年4月30日)時点における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。投資不動産14物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント数	鑑定NO I (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	全賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
チャームスイート緑地公園	1	144	5,329.73	5,329.73	100.0
レストヴィラ衣笠山公園	1	100	4,265.88	4,265.88	100.0

⑧ 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末(平成27年4月30日)時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。投資不動産14物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

主要なテナント名	物件名称	契約満了日	鑑定NOI (百万円)	全賃貸面積 (㎡)	比率(%) (注)
株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館	平成46年3月27日	243	15,142.82	32.8
	さわやか鳴水館				
	さわやかはーとらいふ西京極				
	さわやか日の出館	平成46年11月30日			
	さわやかリバーサイド栗の木				
	さわやか大島参番館				
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ広島光が丘	平成46年3月28日	259	12,132.65	26.3
	レストヴィラ相模原中央	平成46年9月11日			
	レストヴィラ衣笠山公園				
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート緑地公園	平成50年8月28日	144	5,329.73	11.6
株式会社スーパー・コート	スーパー・コートJR奈良駅前	平成51年7月14日	91	5,057.07	11.0

(注) 「比率」は、総賃貸面積に対する主要なテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。