

2015年4月期
(第2期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
2014年11月1日～2015年4月30日

ニッポンに、
心強い
未来を。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

投資主の皆様へ

ご挨拶

投資主の皆様にはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は日本ヘルスケア投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援のもと、2014年11月5日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

本投資法人は、高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設の供給促進を基本理念とする日本初のヘルスケア施設特化型リートです。

投資主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、投資主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う、投資主の皆様の資金とヘルスケア施設・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おります。

本投資法人の2015年4月期（第2期）の営業収益は507百万円、営業利益は245百万円、当期純利益は161百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を2,661円、利益超過分配金を810円、合計として、1口当たり分配金は3,471円となりました。

今後とも、本投資法人は運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社、スポンサーである株式会社大和証券グループ本社、アドバイザーであるAIPヘルスケアジャパン合同会社が一体となり、投資主価値を最大化していくことを目指していく所存です。

皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願いいたします。



日本ヘルスケア投資法人 執行役員 藤岡 博史

目次

I. 投資法人の概要

投資主の皆様へ	2
決算・運用ハイライト	3
日本ヘルスケア投資法人の特徴	4
ヘルスケアリートの仕組み	6
ポートフォリオ構築方針と状況	7
安定運用戦略	8
2015年10月期（第3期）取得物件	9
ポートフォリオ一覧	10
ポートフォリオマップ	11
財務状況	12
資産運用会社の概要	13

II. 投資主インフォメーション	14
III. 資産運用報告	16
IV. 貸借対照表	30
V. 損益計算書	32
VI. 投資主資本等変動計算書	33
VII. 注記表	34
VIII. 金銭の分配に係る計算書	44
IX. 独立監査人の監査報告書	45
X. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]	46

投資主優待、運営事業者のご紹介は、右面表紙よりご覧ください。

決算・運用ハイライト

資産規模の着実な拡大と安定した分配金水準の維持

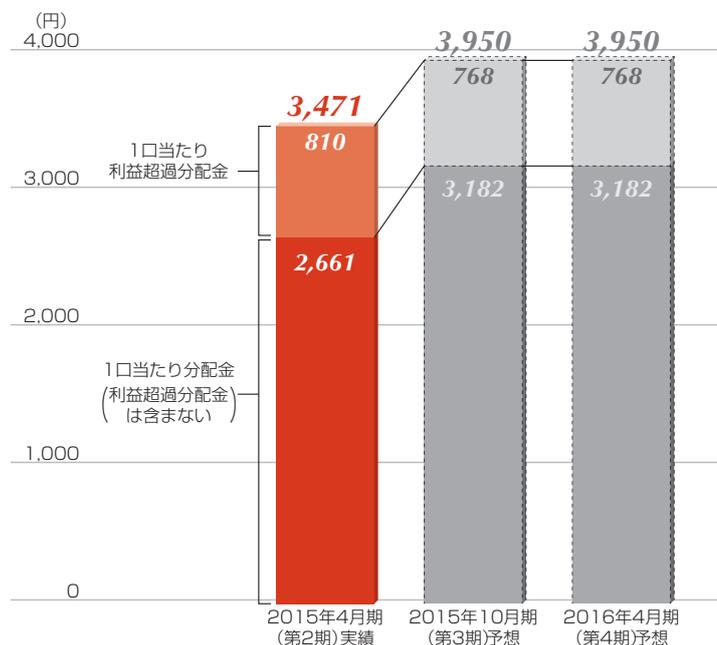
■ 2015年4月期(第2期)決算実績、2015年10月期(第3期)及び2016年4月期(第4期)業績予想

	2015年 4月期 (第2期) 予想 (2014年 11月5日時点)	2015年 4月期 (第2期) 実績	差	2015年 10月期 (第3期) 予想	第2期 との差	2016年 4月期 (第4期) 予想	第3期 との差
期末保有物件数(件)	14	14	-	16	2	16	-
営業収益(百万円)	507	507	0	551	44	559	7
営業費用(百万円)	264	261	-3	333	71	340	7
営業利益(百万円)	242	245	3	218	-27	219	0
営業外費用(百万円)	98	83	-15	24	-59	24	0
経常利益(百万円)	143	162	19	194	31	194	0
当期純利益(百万円)	142	161	19	193	31	193	0

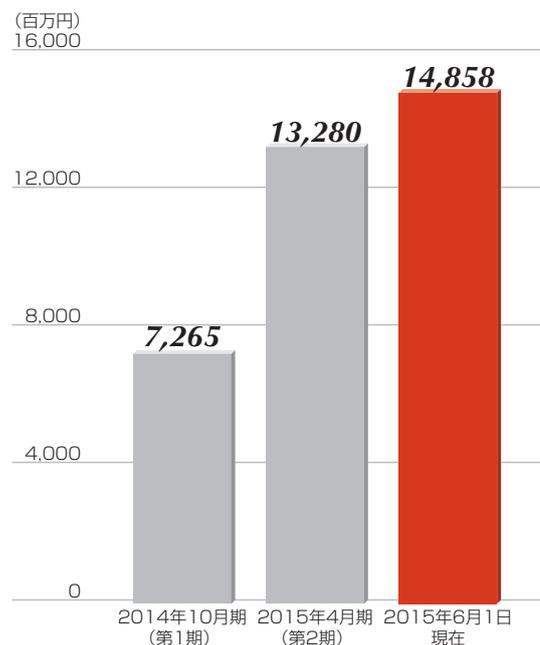
■ 2015年10月期及び2016年4月期 分配金予想

	2015年 4月期 (第2期) 予想 (2014年 11月5日時点)	2015年 4月期 (第2期) 実績	差	2015年 10月期 (第3期) 予想	第2期 との差	2016年 4月期 (第4期) 予想	第3期 との差
期末発行済投資口の総口数(口)	60,800	60,800	-	60,800	-	60,800	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	3,150	3,471	321	3,950	479	3,950	-
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	2,340	2,661	321	3,182	521	3,182	-
1口当たり利益超過分配金(円)	810	810	-	768	-42	768	-

■ 1口当たり分配金(利益超過分配金含む)の推移



■ 資産規模(取得価格の合計)の推移



日本ヘルスケア投資法人の特徴

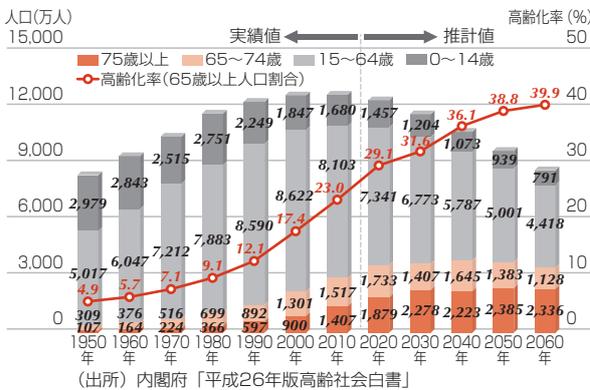
充実したサポート体制による社会貢献と投資主還元

1 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

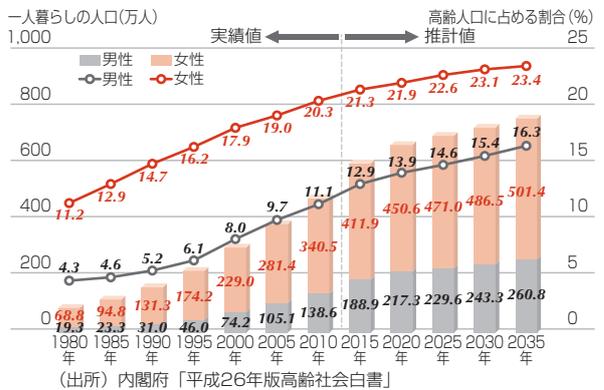
- 高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要が中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

高齢化の進む国内人口 我が国の総人口に占める65歳以上の人口（高齢者人口）の割合（高齢化率）は増加することが予想されており、高齢化率の高まりとともに高齢者の一人暮らし人口も増加する見込みとなっています。

■ 年齢別国内人口動態



■ 高齢者の一人暮らし人口及び比率の推移



■ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と2020年の到達目標



2 社会インフラへの社会貢献投資

- 社会インフラであるヘルスケア施設への投資に特化することで、投資を通じて社会に貢献します。

■ 本投資法人の果たす役割

本投資法人は、ヘルスケア施設に投資することで、「アセットサイクル」「グロースサイクル」「ナレッジサイクル」の3つの観点からの好循環を形成することを企図しています。これにより、今後の高齢化社会における社会インフラであるヘルスケア施設の拡充を促進し、国民生活の支えとなることを目的としています。



3 安定したキャッシュ・フロー

- 各ヘルスケア施設の運営事業者（以下、オペレーター）と長期かつ賃料固定の賃貸借契約を締結し、キャッシュ・フローの安定化を図ります。
- 運営の安定化を図るため、厳選したオペレーターとの協業やオペレーター相互の運営バックアップの拡充を検討します。

■ 残存賃貸借契約 期間別分散 (注)



■ 固定賃料比率



(注) 取得価格総額に対する残存賃貸借契約期間（2015年4月30日時点）ごとの取得価格合計の比率を記載しています。

4 アセットの特徴を活用した投資主還元方針

- 減価償却費の比率が高いアセットの特徴を活かし、利益超過分配による継続的な投資主還元を図ります。
- ヘルスケア施設の特徴を活かした投資主優待を提供します。



5 充実したサポート体制と高い独立性

- 金融のプロフェッショナルである大和証券グループ本社とヘルスケアのプロフェッショナルであるAIPヘルスケアジャパンの総力を結集したサポート体制を構築します。
- 本投資法人の資産運用会社は、特定のオペレーターグループの参画がなく、高い独立性を有するため、幅広いオペレーターとの協力関係の構築が可能です。

■ 大和証券グループ本社によるセიმボート出資

大和証券グループ本社は、CSR戦略の一環として、本投資法人の上場及び上場後の成長戦略に十分なサポートを継続して実施する方針であり、本投資法人の投資口の保有（セიმボート出資）は、かかる方針にも合致するものです。

大和証券グループ本社による本投資法人投資口数保有比率	上場後、発行済投資口数の10.0%を保有
----------------------------	----------------------

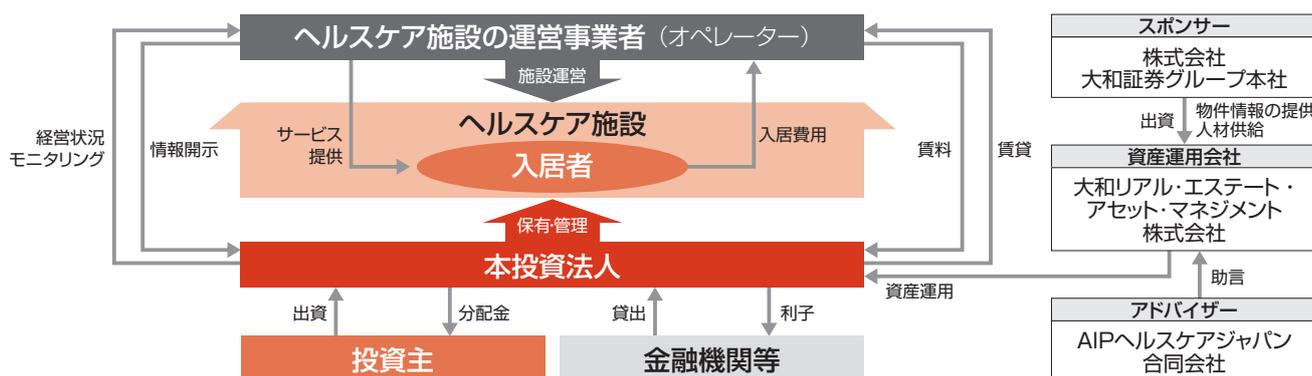


ヘルスケアリートの仕組み

国民生活の支えとなる、ヘルスケア施設の拡充を促進

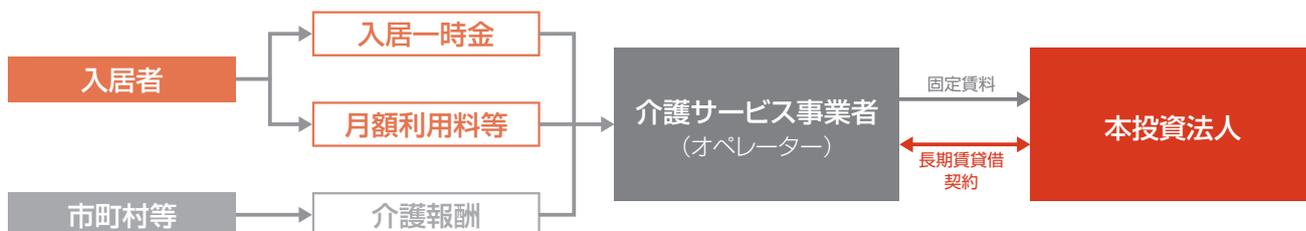
ヘルスケアリートの仕組みと特性

ヘルスケアリートは、入居者に対しては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設・住宅等を提供する一方で、オペレーターに対しては、事業用資産の賃貸を行い、その賃料はあくまでも賃借人であるオペレーターから受領する仕組みとなっており、ヘルスケアリートの保有するヘルスケア施設は運営型施設としての特性を有しています。本投資法人における各関係者の役割は以下のとおりです。



キャッシュ・フローの構造と介護保険制度について

オペレーターに対しては、入居者からの入居一時金と月額利用料等に加えて、市町村等から介護報酬が支払われます。一方で、本投資法人は、原則としてオペレーターと固定賃料による長期の賃貸借契約を結ぶ方針であるため、入居者や市町村等からの収入の増減にかかわらず、中長期的に安定した賃料を受領することが期待できます。



ヘルスケア施設のタイプ

ヘルスケア施設タイプ区分		概要
高齢者施設・住宅	有料老人ホーム(注1)	高齢者に対して、介護、食事、洗濯・掃除等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設(老人福祉施設、グループホームなどを除きます。)
	介護付	介護保険法上の特定施設入居者生活介護(特定施設)の指定を受けた有料老人ホーム
	健康型	特定施設の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム
	住宅型	特定施設の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設(介護が必要となった場合、外部の介護保険サービスを利用)
	サービス付き高齢者向け住宅(注2)	住宅(面積・設備・構造)、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たす登録された賃貸住宅
	その他の高齢者施設・住宅	高齢者を入居・利用の対象としたその他の介護施設及び居住施設
医療施設		病院、メディカル・モール
その他		ライフサイエンス施設(バイオテクノロジー、製薬、医療装置開発等の生命科学産業に従事する法人又は個人が入居する施設)

(注1)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

(注2)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

ポートフォリオ構築方針と状況

大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

各地域における投資の割合

地域区分	定義	組入比率の目安
三大都市圏	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 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上
中核都市部	人口20万人以上の都市（三大都市圏を除く）	50%以下
その他	人口20万人未満の都市（三大都市圏及び中核都市部を除く）	10%以下

各ヘルスケア施設における投資の割合

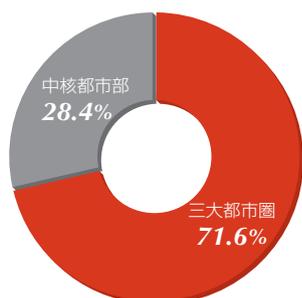
ヘルスケア施設タイプ区分	組入比率の目安
高齢者施設・住宅	60%以上
医療施設	40%以下
その他	10%以下

(注1)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法第29条に定義される施設をいいます。但し、サービス付き高齢者向け住宅に該当するものは除きます。

(注2)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

分散状況(2015年4月30日時点)

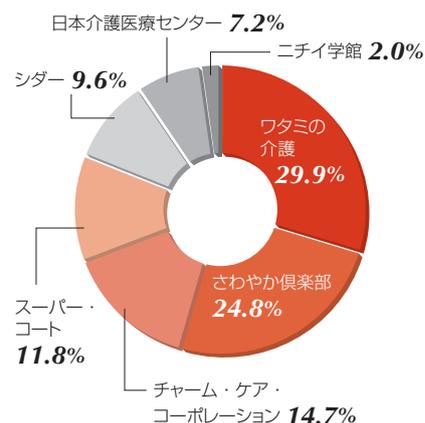
■ 地域



■ タイプ



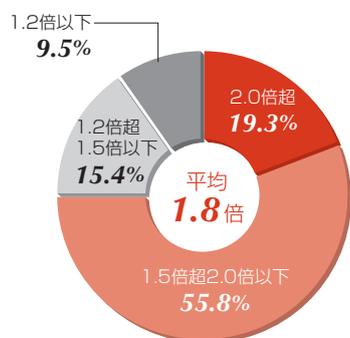
■ オペレーター



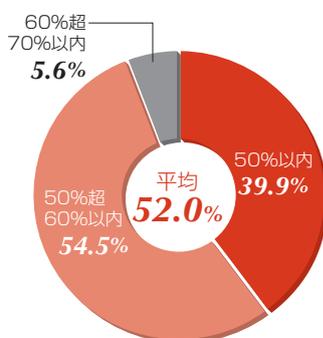
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

保有施設の状況

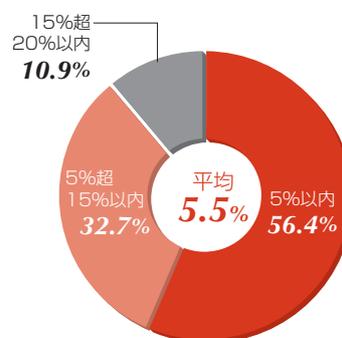
■ 賃料負担力(注1)



■ 介護報酬割合(注2)



■ 入居一時金償却収入割合(注3)



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

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

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

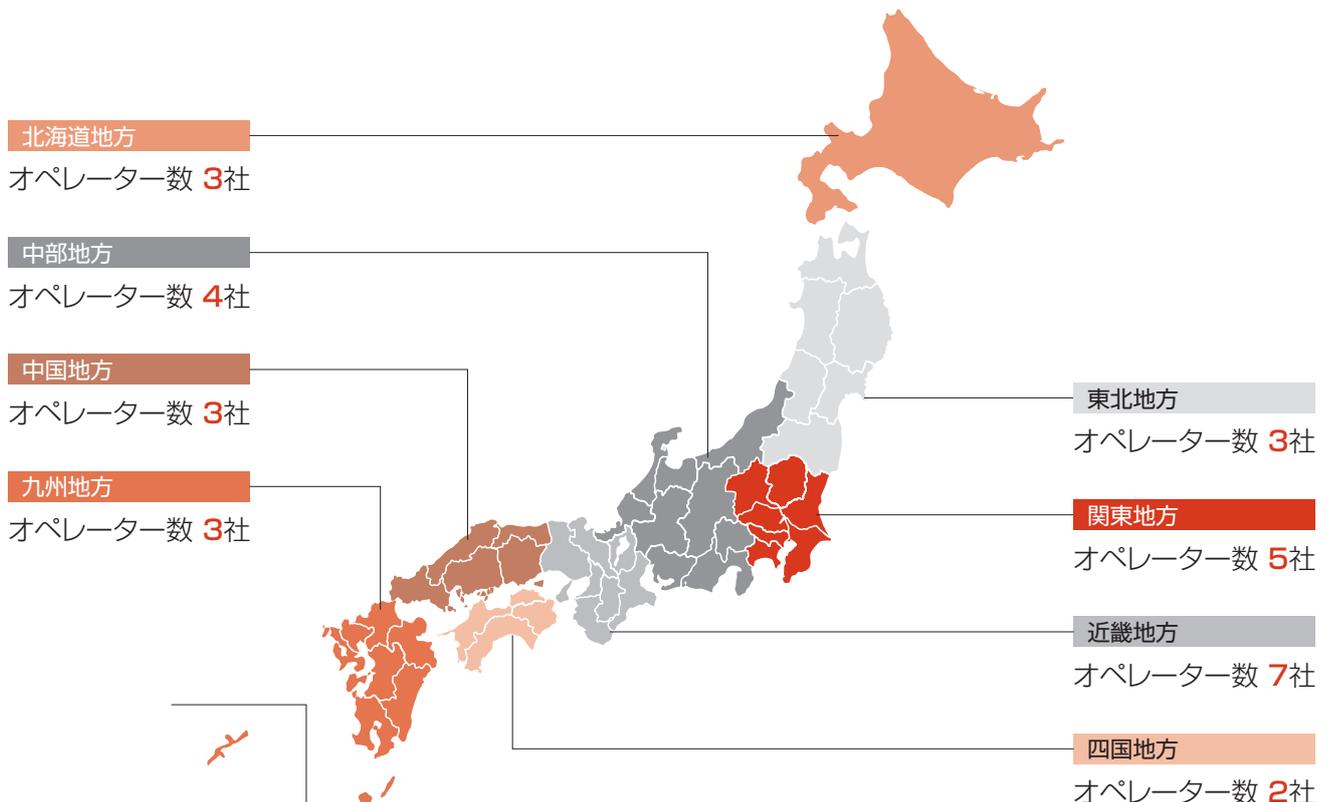
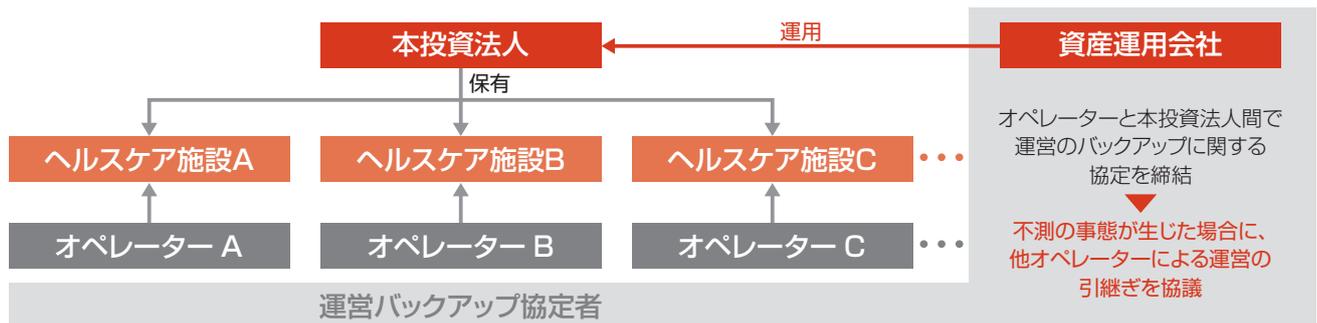
(※)各データは、各オペレーターから開示された2014年4月から2015年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2014年1月から2014年12月、ラ・ナシカあらがわは、2013年4月から2014年3月における事業収支の情報に基づいています。

安定運用戦略

長期かつ賃料固定の賃貸借契約の締結

高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約

オペレーター	運営施設数 (件)	運営居室数 (室)	設立年月	属性
ニチイ学館	400	12,438	1973年8月	東証一部上場会社
ワタミの介護	114	8,559	1992年11月	東証一部上場会社ワタミの子会社
さわやか倶楽部	59	3,628	2004年12月	東証一部上場会社ウチヤマホールディングスの子会社
スーパー・コート	44	2,949	1995年5月	-
シダー	34	1,845	1981年4月	東証JASDAQ上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	27	1,895	1984年8月	東証JASDAQ上場会社
日本介護医療センター	27	1,088	1997年10月	-
ウイズネット	120	3,355	1998年1月	-



2015年10月期(第3期)取得物件

資産規模の拡大を目指し、厳選した物件に投資

みんなの家 大宮吉野町

取得価格:740百万円 [2015年6月1日取得]



立地特性

本物件はJR高崎線「宮原」駅から約2.5kmの位置に所在しています。閑静な住宅街にありながら、周囲には商業施設が多く、大変環境に恵まれた立地です。

物件特性

本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

地域特性

本物件半径3kmの圏内人口は約4千人で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、2040年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。



みんなの家 中央区円阿弥

取得価格:838百万円 [2015年6月1日取得]



立地特性

本物件はJR埼京線「北与野」駅から約2.4kmの位置に所在しています。閑静な住宅街に位置し、埼玉県最大のターミナル駅である「大宮」駅へのアクセスも便利な立地です。

物件特性

本物件の居室面積は全て18㎡タイプで、1人入居用の居室で、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

地域特性

本物件半径3kmの圏内人口は約5千人強で、高齢者人口は、埼玉県全体の推移に比べ、やや緩やかではあるものの、2040年には現在の約1.7倍にも増加すると予想されています。



■ オペレーター

会社名	株式会社ウイズネット
本店所在地	埼玉県さいたま市大宮区
代表者	代表取締役社長 高橋 行憲
設立年月日	1998年1月
資本金	347百万円
事業概要	認知症グループホーム、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、ヘルパーステーション、デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、訪問看護ステーションの運営・管理他

■ オペレーターの運営施設

運営施設	施設数	居室数
特定施設入居者生活介護	35	1,602
住宅型有料老人ホーム	2	36
サービス付き高齢者向け住宅	5	161
グループホーム	78	1,556
合計	120	3,355

第3回「多様な働き方実践企業」に認定

ウイズネットは、2013年10月、埼玉県より第3回「多様な働き方実践企業」という制度において最高位であるプラチナ区分に認定されています。

*埼玉県では、仕事と子育て等の両立を支援するため、短時間勤務など多様な働き方を実践することで女性がいきいきと働き続けられる環境づくりを行っている企業等を認定しています。



★★★★★

ポートフォリオ一覧 2015年6月1日時点

8オペレーター、16物件で構成

番号 (注1)	取得 時期	物件名称	施設の 類型	オペレーター	所在地	取得価格(百万円) (注2)		鑑定評価額 (百万円) (注3)	居室数 (室) (注4)
							比率(%)		
①	第1期	チャームスイート緑地公園	特定施設	チャーム・ケア・ コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	13.1	2,760	128
②	第2期	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	10.6	1,660	155
③	第1期	レストヴィラ広島光が丘	特定施設	ワタミの介護	広島県広島市	960	6.5	1,150	80
④	第1期	レストヴィラ相模原中央	特定施設		神奈川県相模原市	1,170	7.9	1,630	80
⑤	第2期	レストヴィラ衣笠山公園	特定施設		神奈川県横須賀市	1,839	12.4	1,950	104
⑥	第1期	さわやか海響館	特定施設	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	630	4.2	840	65
⑦	第1期	さわやか鳴水館	特定施設		福岡県北九州市	590	4.0	760	87
⑧	第1期	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型		京都府京都市	750	5.0	1,100	84
⑨	第2期	さわやか日の出館	特定施設		新潟県新潟市	773	5.2	863	50
⑩	第2期	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型		新潟県新潟市	266	1.8	292	33
⑪	第2期	さわやか大島参番館	住宅型		福岡県北九州市	289	1.9	325	50
⑫	第1期	ニチイケアセンター福島大森	特定施設	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.8	332	52
⑬	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	特定施設	シダー	愛知県名古屋市	1,279	8.6	1,360	100
⑭	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型	日本介護医療センター	大阪府枚方市	950	6.4	1,440	104
⑮*	第3期	みんなの家 大宮吉野町	特定施設	ウイズネット	埼玉県さいたま市	740	5.0	755	33
⑯*	第3期	みんなの家 中央区円阿弥	特定施設		埼玉県さいたま市	838	5.6	859	51
8 オペレーター 16 物件 合計						14,858	100.0	18,076	1,256

(注1) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。**印は2015年10月期取得物件です。

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

(注3) 「鑑定評価額」は「みんなの家 大宮吉野町」、「みんなの家 中央区円阿弥」は2015年4月1日時点、それ以外の物件は2015年4月30日時点のものです。

(注4) 「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。

ポートフォリオマップ 2015年6月1日時点

国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資

三大都市圏



中核都市部



財務状況

借入金の固定化と返済期日の分散による安定した財務運営

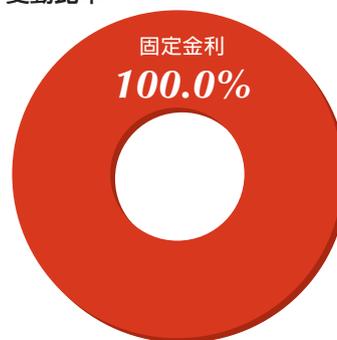
有利子負債の状況 (2015年4月30日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利種別	利率 (%)	借入日	返済期限
長期	株式会社みずほ銀行(注1)	800	固定	0.34350	2014年11月5日	2017年10月31日
	株式会社りそな銀行(注1)	1,000		0.53225		2019年10月31日
	株式会社りそな銀行(注1)	1,200		0.53225		2019年10月31日
	三井住友信託銀行株式会社(注1)	1,200		0.43125		2018年10月31日
	みずほ信託銀行株式会社(注1)	700		0.53225		2019年10月31日
	株式会社武蔵野銀行(注1)	500		0.32620		2017年10月31日
	信金中央金庫	500		0.35500		2017年10月31日
	第一生命保険株式会社	500		0.43100		2018年10月31日
合計		6,400	-	-	-	-

■ 長短比率



■ 固定・変動比率



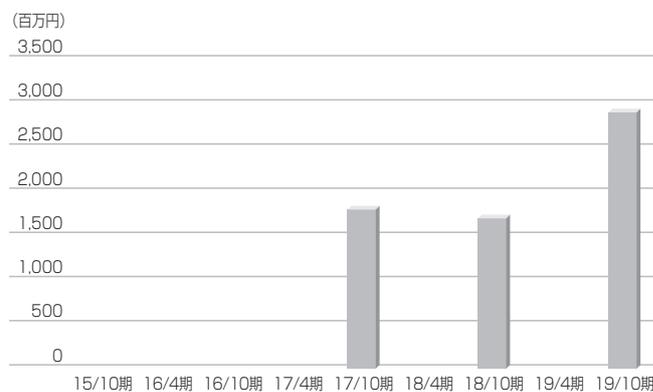
平均残存年限^(注2)

3.7年

LTV^(注2)

42.3%

■ 借入金返済スケジュール



(注1) 本借入金は、将来の支払金利を固定化し金利上昇リスクをヘッジするため、2014年11月26日付で金利スワップ契約を締結しており、変動金利に代えて当該契約により実質的に固定化された利率を記載しています。

(注2) 平均残存年限及びLTVは2015年4月30日時点で算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

資産運用会社の概要

資産運用会社の組織体制 (2015年6月1日現在)

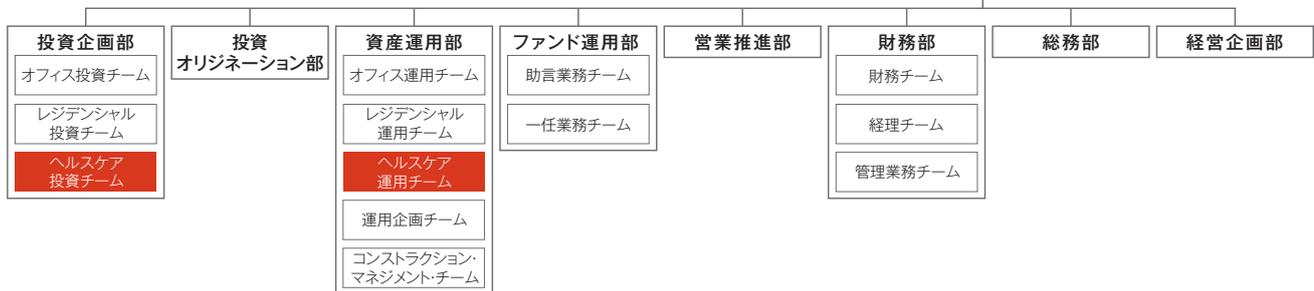
■ 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	9名 常勤取締役4名 常勤監査役1名 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	65名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会員	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

■ 取締役及び監査役

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	尾和 直之
取締役(非常勤)	松井 敏浩
取締役(非常勤)	小松 幹太
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	白瀧 勝
監査役(非常勤)	木曾 慎二

■ 組織図



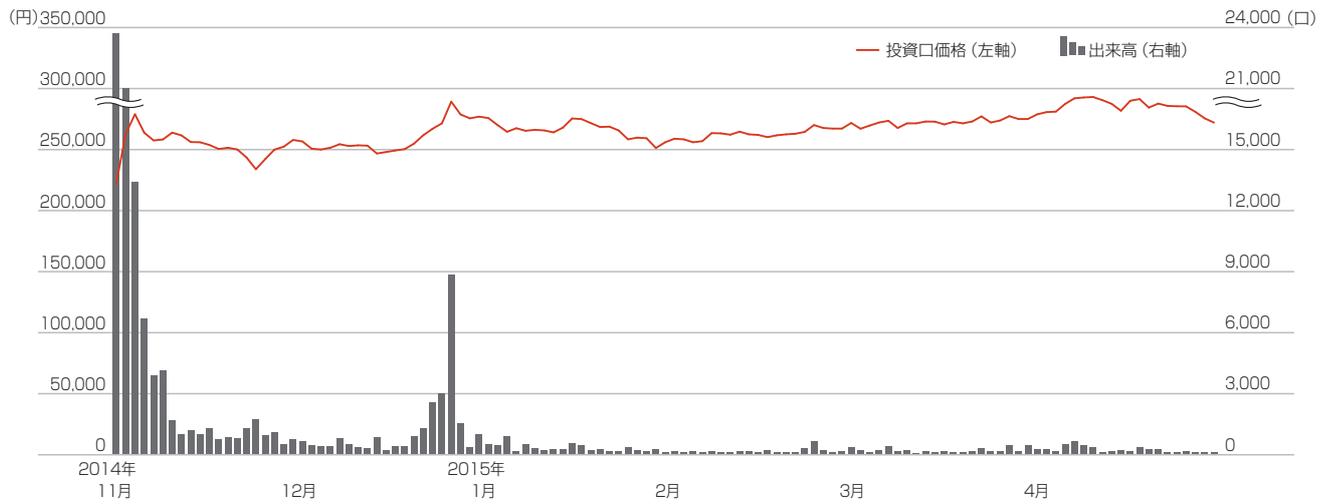
本投資法人の仕組図



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

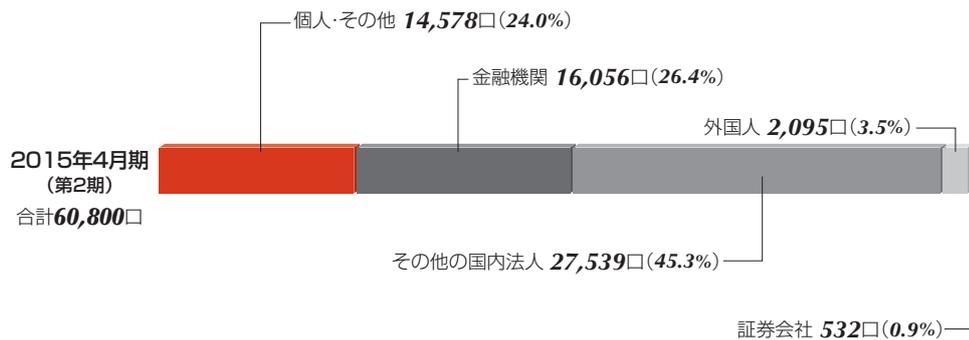
Ⅱ. 投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2015年4月30日現在)

所有者別投資口数



所有者別投資主数

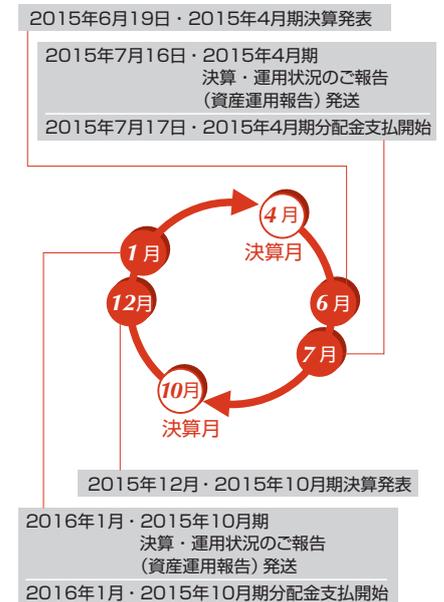
個人・その他	4,478名 (95.9%)
金融機関	28名 (0.6%)
その他の国内法人	91名 (1.9%)
外国人	51名 (1.1%)
証券会社	21名 (0.4%)
合計	4,669名

主要な投資主 (2015年4月30日現在)

投資主名	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1. 日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	9,900	16.3
2. アジアクワトロ投資事業有限責任組合	8,900	14.6
3. 株式会社大和証券グループ本社	6,080	10.0
4. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,283	8.7
5. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,763	6.2
6. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,016	3.3
7. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,300	2.1
8. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1.6
9. 株式会社中国銀行	667	1.1
10. UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	573	0.9
合計	39,482	64.9

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

IRカレンダー



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(電話0120-782-031(フリーダイヤル))へご連絡ください。

分配金について

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

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

お知らせ

【分配金計算書について】

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

ホームページによる情報提供について



日本ヘルスケア投資法人では、投資家の皆様のご理解を深めていただくため、ホームページによる情報発信にも注力しています。ヘルスケアリートの仕組みをはじめ、保有施設の概要や運営事業者の案内を掲載。また、ニュースリリース等の更新を「IRメール配信サービス」にご登録いただいた方へEメールにてお知らせするサービスもご用意しています。ぜひご利用ください。

日本ヘルスケア投資法人ホームページ <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

2015年4月期(第2期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の2015年4月期(第2期)決算における運用報告会を開催します。

- 1.日 時 2015年7月28日(火)
午前10時開始予定
(午前9時40分開場)
- 2.場 所 東京都千代田区
丸の内一丁目9番1号
グラントウキョウ
ノースタワー 18階
- 3.説明者 大和リアル・エステート・
アセット・マネジメント株式会社
代表取締役社長 山内章

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)	第2期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
(1) 営業成績			
営業収益	百万円	354	507
うち賃貸事業収入	百万円	354	507
営業費用	百万円	184	261
うち賃貸事業費用	百万円	112	166
営業利益	百万円	169	245
経常利益	百万円	130	162
当期純利益	百万円	129	161
(2) 財産等の状況(期末日現在)			
総資産額	百万円	8,465	15,134
(対前期比)	%	(-)	(+78.8)
有利子負債額	百万円	5,850	6,400
純資産額	百万円	2,109	8,045
(対前期比)	%	(-)	(+281.4)
出資総額	百万円	1,980	7,884
(3) 分配の状況			
分配総額	百万円	129	211
うち利益分配金総額	百万円	129	161
うち利益超過分配金総額	百万円	-	49
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報			
発行済投資口の総口数	口	19,800	60,800
1口当たり純資産額	円	106,546	132,332
1口当たり分配金	円	6,546	3,471
うち1口当たり利益分配金	円	6,546	2,661
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	810
(5) 財務指標			
総資産経常利益率 (注4、5) (年換算)	%	1.5 (2.6)	1.4 (2.8)
自己資本利益率 (注5、6) (年換算)	%	6.1 (10.3)	3.2 (6.4)
自己資本比率 (対前期増減)	%	24.9 (-)	53.2 (+28.2)
期末総資産有利子負債比率	%	69.1	42.3
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注7)	百万円	336	479
(6) その他参考情報			
投資物件数	件	8	14
テナント数 (注8)	件	8	14
総賃貸可能面積	m ²	27,793.71	46,142.60
期末稼働率 (注9)	%	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	94	137
当期資本的支出額	百万円	1	0

(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 ÷ { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 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、第2期は、運用日数181日により年換算値を算出しております。なお、総資産経常利益率及び自己資本利益率の計算において、第1期は、期末総資産額、期末純資産額をそれぞれ用いております。

(注6) 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、エンドテナントの総数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。

② 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、さわやか大畠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。

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、さわやか大畠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。

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テ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。

(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。

【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1期 平成26年10月	第2期 平成27年4月
最高	—	293,100円
最低	—	222,600円

(4) 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととされています（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ました。

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)	第2期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
当期末処分利益総額	千円	129,630	161,798
利益留保額	千円	19	10
金銭の分配金総額	千円	129,610	211,036
(1口当たり分配金)	円	(6,546)	(3,471)
うち利益分配金総額	千円	129,610	161,788
(1口当たり利益分配金)	円	(6,546)	(2,661)
うち出資払戻総額	千円	—	49,248
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(810)

(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) 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。

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

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「(6) 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。

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

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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期	第2期
	平成26年10月31日現在	平成27年4月30日現在
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
出資総額	1,980百万円	7,884百万円
投資主数	3名	4,669名

(2) 投資口に関する事項

平成27年4月30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)
日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	9,900	16.28
アジアクワトロ投資事業有限責任組合	8,900	14.64
株式会社大和証券グループ本社	6,080	10.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,283	8.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,763	6.19
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,016	3.32
野村信託銀行株式会社(信託口)	1,300	2.14
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	1.64
株式会社中国銀行	667	1.10
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	573	0.94
合計	39,482	64.94

(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)	藤岡 博史	東短ホールディングス株式会社 顧問 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 顧問	1,200
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	2,400
	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	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	3,000

(注1) 藤岡博史は、平成27年4月30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、平成27年4月30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27年4月30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

資産の種類	用途	地域	前期 (平成26年10月31日現在)		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)	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	三大都市圏 (注3)	4,968	58.7	9,844	65.0
		中核都市部 (注4)	2,548	30.1	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	7,517	88.8	13,760	90.9	
	医療施設 その他	—	—	—	—	
合計	7,517	88.8	13,760	90.9		
預金・その他の資産			948	11.2	1,373	9.1
資産総額計 (注6)			8,465 (7,517)	100.0 (88.8)	15,134 (13,760)	100.0 (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) 主要な保有資産

平成27年4月30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 (信託受益権)	1,988	5,329.73	5,329.73	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
レストヴィラ衣笠山公園 (信託受益権)	1,927	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 (信託受益権)	1,650	5,057.07	5,057.07	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
ラ・ナシカあらこがわ (信託受益権)	1,338	3,590.40	3,590.40	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)	1,195	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)	985	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)	972	2,925.25	2,925.25	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
さわやか日の出館 (信託受益権)	805	2,674.37	2,674.37	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
さわやかはーとらいふ西京極 (信託受益権)	771	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)	649	2,694.42	2,694.42	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,285	36,863.08	36,863.08	100.0	87.6	—

(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みます。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、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。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

平成27年4月30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)	貸借対照表 計上額 (百万円)
三都市圏	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	1,630	1,195
	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	2,760	1,988
	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	1,100	771
	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	1,440	972
	レストヴィラ衣笠山公園	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	1,950	1,927
	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	1,360	1,338
	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	1,660	1,650
	小計			27,360.47	11,900	9,844
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	332	274
	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	1,150	985
	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	840	649
	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	760	610
	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	863	805
	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	292	282
	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	325	308
	小計			18,782.13	4,562	3,916
合計 (14物件)				46,142.60	16,462	13,760

(注) 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。

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 (平成26年1月7日～平成26年10月31日)				当期 (平成26年11月1日～平成27年4月30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)
三都市圏	レストヴィラ相模原中央	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	—	—
	レストヴィラ衣笠山公園	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	ラ・ナシカあらこがわ	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	スーパー・コートJR奈良駅前	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	小計	4	100.0	—	—	7	100.0	—	—
中核都市部	ニチケアセンター福島大森	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	レストヴィラ広島光が丘	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	—	—
	さわやかリバーサイド栗の木	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか大畠参番館	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	小計	4	100.0	—	—	7	100.0	—	—
合計	8	100.0	354	100.0	14	100.0	507	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

平成27年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	5,400,000	5,400,000	—
合計		5,400,000	5,400,000	—

(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

平成27年4月30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、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

(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)	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. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	前期	当期
	(自平成26年1月7日 至平成26年10月31日)	(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)
(a) 資産運用報酬	20	40
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	4	5
(d) 役員報酬	4	3
(e) その他の費用	43	45
合計	72	95

(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36百万円、当期は取得報酬30百万円です。

(2) 借入状況

平成27年4月30日現在における借入状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	資金 使途	摘要	
									借入先
長期 借入金	株式会社りそな銀行	平成26年3月28日	5,850	—	0.353	平成28年3月31日 (注2)	期限一括	(注3)	有担保 (注5)
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	—	800	0.343	平成29年10月31日		(注4)	有担保 (注6)
	株式会社武蔵野銀行	平成26年11月5日	—	500	0.324	平成29年10月31日			
	信金中央金庫	平成26年11月5日	—	500	0.355	平成29年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月5日	—	1,200	0.426	平成30年10月31日			
	第一生命保険株式会社	平成26年11月5日	—	500	0.431	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成26年11月5日	—	1,200	0.520	平成31年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	—	1,000	0.520	平成31年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年11月5日	—	700	0.520	平成31年10月31日			
合計		5,850	6,400						

当期中に借入れ、返済を行った借入金が総額300百万円あります。明細は以下のとおりです。

区分	借入日	当期中 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	期限前弁済日	返済方法	資金 使途	摘要	
									借入先
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	300	0.433	平成27年10月30日	平成27年2月27日	期限一括	(注4)	有担保 (注6)

(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) 当該借入は平成26年11月5日に期限前弁済しております。

(注3) 「資金使途」は、物件の取得資金等です。

(注4) 「資金使途」は、物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注5) 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及びヴェルジェ枚方

(注6) 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、さわやか大島参番館及びスーパー・コートJR 奈良駅前

(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 衣笠山公園	平成26年11月 5日	1,839	—	—	—	—
		ラ・ナシカ あらこがわ	平成26年11月 5日	1,279	—	—	—	—
		スーパー・コート JR奈良駅前	平成26年11月 5日	1,569	—	—	—	—
	小計			4,687	—	—	—	—
	中核都市部	さわやか日の出館	平成26年11月 5日	773	—	—	—	—
		さわやか リバーサイド栗の木	平成26年11月 5日	266	—	—	—	—
		さわやか大畠参番館	平成26年11月 5日	289	—	—	—	—
	小計			1,328	—	—	—	—
	合計 (6物件)			6,015	—	—	—	—

(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まれていません。

(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	取得価額又は譲渡価額 (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 衣笠山公園	平成26年11月 5日	1,839	1,840	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成26年 6月30日	
		取得	ラ・ナシカ あらこがわ	平成26年11月 5日	1,279	1,290	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成26年 6月30日	
		取得	スーパー・コート JR奈良駅前	平成26年11月 5日	1,569	1,570	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成26年 6月30日	
		小計		—	4,687	4,700	—	—	
	中核都市部	取得	さわやか日の出館	平成26年11月 5日	773	779	大和不動産鑑 定株式会社	平成26年 6月30日	
		取得	さわやか リバーサイド栗の木	平成26年11月 5日	266	267	大和不動産鑑 定株式会社	平成26年 6月30日	
		取得	さわやか 大畠参番館	平成26年11月 5日	289	297	大和不動産鑑 定株式会社	平成26年 6月30日	
		小計		—	1,328	1,343	—	—	
	合計 (6物件)				—	6,015	6,043	—	—

(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

本投資法人が行った取引で、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。）第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託しています。

平成26年11月1日から平成27年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は金利スワップ4件であり、当該取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託し、同監査法人より調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際して、金利スワップ取引に係る取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引開始日、取引終了日及び想定元本額等の内容に関して調査を委託しました。

(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27年4月30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、「Ⅳ. 貸借対照表」、「Ⅴ. 損益計算書」、「Ⅵ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅶ. 注記表」及び「Ⅷ. 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)	発行済投資口の総口数に対する比率
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	5.1%
第2期 (自平成26年11月 1日 至平成27年 4月30日)	1,000	100,000	1.6%

(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・変更等はありません。

(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。

IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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 (ご参考) (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

V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自平成26年 1月 7日 至平成26年10月31日)		(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

Ⅵ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

Ⅶ. 注記表

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （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）
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. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td 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	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4～56年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">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	4～54年									
構築物	41～45年									
建物	4～56年									
構築物	41～47年									
2. 繰延資産の処理方法	<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>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。</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>	<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。</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、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>								

区分	前期（ご参考）	当期
	（自平成26年 1月 7日 至平成26年10月31日）	（自平成26年11月 1日 至平成27年 4月30日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地、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> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託借地権</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は各資産の取得原価に算入しております。</p>

3. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考）	当期																																
（平成26年10月31日）	（平成27年4月30日）																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">645,428</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">4,554,398</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">70,516</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,851,711</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">40,886</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>8,162,942</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">5,850,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>5,850,000</u></td></tr> </table>	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	<u>8,162,942</u>	長期借入金	5,850,000	合計	<u>5,850,000</u>	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">357,044</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">8,403,703</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">131,202</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,185,156</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">40,886</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>14,117,993</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,400,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>6,400,000</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	357,044	信託建物	8,403,703	信託構築物	131,202	信託土地	5,185,156	信託借地権	40,886	合計	<u>14,117,993</u>	長期借入金	6,400,000	合計	<u>6,400,000</u>
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	<u>8,162,942</u>																																
長期借入金	5,850,000																																
合計	<u>5,850,000</u>																																
信託現金及び信託預金	357,044																																
信託建物	8,403,703																																
信託構築物	131,202																																
信託土地	5,185,156																																
信託借地権	40,886																																
合計	<u>14,117,993</u>																																
長期借入金	6,400,000																																
合計	<u>6,400,000</u>																																
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考）	当期																																						
（自平成26年 1月 7日 至平成26年10月31日）	（自平成26年11月 1日 至平成27年 4月30日）																																						
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">354,530</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;"><u>354,530</u></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">6,378</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">1,235</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">8,398</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">94,211</td></tr> <tr><td>借地借家料</td><td style="text-align: right;">1,425</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">860</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;"><u>112,510</u></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</p> <p style="text-align: right;"><u>242,020</u></p>	賃貸事業収入	354,530	不動産賃貸事業収益合計	<u>354,530</u>	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>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">507,642</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;"><u>507,642</u></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">8,877</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">9,520</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">1,539</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">7,082</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">137,640</td></tr> <tr><td>借地借家料</td><td style="text-align: right;">1,200</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">174</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;"><u>166,035</u></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</p> <p style="text-align: right;"><u>341,606</u></p>	賃貸事業収入	507,642	不動産賃貸事業収益合計	<u>507,642</u>	外注委託費	8,877	租税公課	9,520	損害保険料	1,539	修繕費	7,082	減価償却費	137,640	借地借家料	1,200	その他賃貸事業費用	174	不動産賃貸事業費用合計	<u>166,035</u>
賃貸事業収入	354,530																																						
不動産賃貸事業収益合計	<u>354,530</u>																																						
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>																																						
賃貸事業収入	507,642																																						
不動産賃貸事業収益合計	<u>507,642</u>																																						
外注委託費	8,877																																						
租税公課	9,520																																						
損害保険料	1,539																																						
修繕費	7,082																																						
減価償却費	137,640																																						
借地借家料	1,200																																						
その他賃貸事業費用	174																																						
不動産賃貸事業費用合計	<u>166,035</u>																																						

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成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	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	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 19,800口	発行済投資口の総口数 60,800口

6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （平成26年10月31日）	当期 （平成27年4月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 13
繰延税金資産計 19	繰延税金資産計 13
(繰延税金資産の純額) 19	(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 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 36.59	法定実効税率 34.15
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △36.28	支払分配金の損金算入額 △33.96
その他 0.53	その他 0.37
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.84	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.56
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 「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。なお、当該変更による影響はありません。	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 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する会計期間から法人税率の引き下げが行われることになりました。これに伴い、平成27年5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および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、32.31%に変更されます。なお、当該変更による影響額は軽微です。

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）
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 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る場合、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

平成26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	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	—

(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

(3) 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	—	—	—	—

当期(自平成26年11月1日 至平成27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

平成27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	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

ヘッジ会計が適用されているもの

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 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「負債」(3)をご参照ください。)

(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579,123千円)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	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

(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	-

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(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、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	
—	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) 当期増減額のうち、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) 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(自平成26年11月1日 至平成27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	
7,517,513	6,243,435	13,760,948	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) 当期増減額のうち、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) 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)

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PI 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。

当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27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・ 利害関係人等	株式会社 大和証券 グループ本社	持株会社	(被所有) 直接 10.00% 間接 1.65%	投資口の 引受 (注1)	912,000	—	—
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	長期 借入金	700,000
				利息の支払 (注2)	1,458	—	—

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。

(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。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期 (ご参考) (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	1口当たり純資産額	132,332円
1口当たり当期純利益	9,018円	1口当たり当期純利益	2,705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。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) (自 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

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （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）																																																																																																																				
<p>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。</p> <p>(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）</p> <table border="0"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">39,000口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり金144,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">5,616,000,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成26年11月4日（火）</td> </tr> <tr> <td>調達する資金の使途</td> <td>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。</td> </tr> </table> <p>(2) 第三者割当による新投資口の発行</p> <table border="0"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">2,000口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり金144,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">288,000,000円</td> </tr> <tr> <td>割当先及び割当投資口数</td> <td style="text-align: right;">大和証券株式会社 2,000口</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成26年12月3日（水）</td> </tr> <tr> <td>調達する資金の使途</td> <td>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。</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>レストヴィラ衣笠山公園</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,839百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成26年11月5日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社さくらシニアレジデンス</td> </tr> <tr> <td>資産の名称</td> <td>ラ・ナシカあらこがわ</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>愛知県名古屋市中区高木四丁目34番1号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>1,279百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成26年11月5日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社こだまシニアレジデンス</td> </tr> <tr> <td>資産の名称</td> <td>さわやか日の出館</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>773百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成26年11月5日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社はやてシニアレジデンス</td> </tr> <tr> <td>資産の名称</td> <td>さわやかリバーサイド栗の木</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>266百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成26年11月5日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社はやてシニアレジデンス</td> </tr> </table>	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）	調達する資金の使途	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。	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	割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 2,000口	払込期日	平成26年12月3日（水）	調達する資金の使途	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。	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）	愛知県名古屋市中区高木四丁目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	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	<p>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。</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>みんなの家 大宮吉野町</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番3号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>740百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成27年6月1日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>非開示（注）</td> </tr> </table> <p>(注) 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。</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>みんなの家 中央区円阿弥</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>不動産に係る信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>838百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>平成27年6月1日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>非開示（注）</td> </tr> </table> <p>(注) 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。</p> <p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入日</th> <th>借入金額 (百万円)</th> <th>利率</th> <th>返済期限</th> <th>借入・返済方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社みずほ銀行</td> <td>平成27年6月1日</td> <td>500</td> <td>全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)</td> <td>平成32年5月29日</td> <td rowspan="3">有担保・一括返済</td> </tr> <tr> <td>みずほ信託銀行株式会社</td> <td>平成27年6月1日</td> <td>500</td> <td>全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)</td> <td>平成32年5月29日</td> </tr> <tr> <td>株式会社武蔵野銀行</td> <td>平成27年6月1日</td> <td>500</td> <td>全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)</td> <td>平成32年5月29日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 利払日は、各月末日及び満期日（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。</p>	資産の名称	みんなの家 大宮吉野町	取得資産	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	取得価格	740百万円 (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	取得先	非開示（注）	資産の名称	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	所在地（住居表示）	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	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	取得先	非開示（注）	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	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
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）																																																																																																																				
調達する資金の使途	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。																																																																																																																				
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																																																																																																																				
割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 2,000口																																																																																																																				
払込期日	平成26年12月3日（水）																																																																																																																				
調達する資金の使途	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。																																																																																																																				
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）	愛知県名古屋市中区高木四丁目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																																																																																																																				
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	みんなの家 大宮吉野町																																																																																																																				
取得資産	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																																																																																																																				
取得価格	740百万円 (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																																																																																																																				
取得先	非開示（注）																																																																																																																				
資産の名称	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																																																																																																																				
所在地（住居表示）	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	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																																																																																																																				
取得先	非開示（注）																																																																																																																				
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																																																																																																																	
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																																																																																																																	

前期（ご参考） (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)
--	---------------------------------------

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

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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	

(注1) 利払日は、各月末日及び満期日（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。

Ⅷ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （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。

独立監査人の監査報告書

平成 27 年 6 月 19 日

日本ヘルスケア投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人
指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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 

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 11 月 1 日から平成 27 年 4 月 30 日までの第 2 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

X. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(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
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

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

重要な会計方針に係る事項に関する注記 [参考情報]

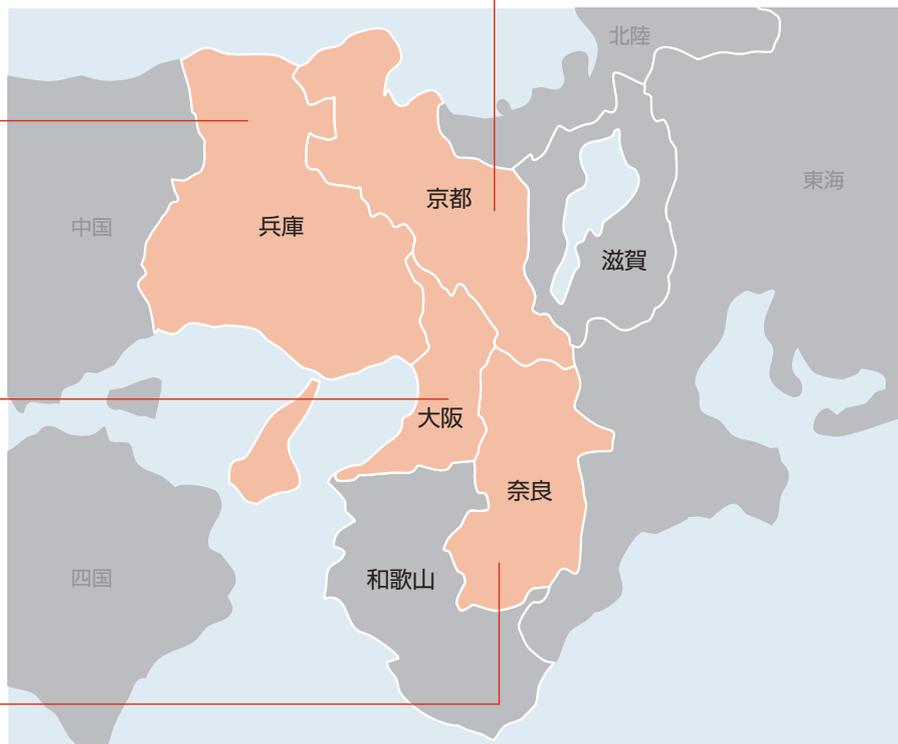
区分	前期	当期
	(自平成26年 1月 7日) (至平成26年10月31日)	(自平成26年11月 1日) (至平成27年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期	当期
(自平成26年 1月 7日) (至平成26年10月31日)	(自平成26年11月 1日) (至平成27年 4月30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	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
260,830	964,474
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
645,428	357,044
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>906,259</u>	<u>1,321,519</u>

チャーム・ケア・コーポレーションは2015年4月現在、東京・大阪・京都・兵庫・奈

京都府 5ホーム
チャームスイート京都桂川
チャーム京都山科
チャーム京都音羽
チャーム長岡京
チャームスイート京都桂坂
兵庫県 7ホーム+2ホームオープン予定
チャームスイート西宮浜
チャームスイート神戸摩耶
チャームスイート宝塚売布
チャーム加古川尾上の松
チャーム尼崎東園田
チャーム須磨海浜公園
チャーム西宮用海町
(仮称)チャーム明石大久保(2016年7月オープン予定)
(仮称)チャーム加古川駅前(2016年9月オープン予定)
大阪府 10ホーム
チャーム南いばらき
チャーム守口おおくぼ
チャームスイート緑地公園
チャーム河内長野
チャーム枚方山之上
ルナハート千里 丘の街
チャームヒルズ豊中旭ヶ丘
チャーム東淀川瑞光
チャーム東淀川豊里
チャーム四條畷
奈良県 3ホーム
チャームやまとこおりやま
チャーム奈良公園
チャーム郡山九条



チャームスイート京都桂坂

豊かな自然と、歴史が息づく
閑静な住宅街。
四季の移ろいを感じる庭園が魅力。



所在地	京都府京都市西京区 大枝沓掛町2番地6号
交通アクセス	阪急京都線「桂」駅より 京都市営バス「桂坂口」下車
構造・規模	鉄筋コンクリート造4階建
居室数	64室
開設年月日	2015年3月

チャーム須磨海浜公園

須磨海水浴場や須磨離宮公園など、
豊かな自然に恵まれた
新しい生活がはじまります。



所在地	兵庫県神戸市須磨区 松風町四丁目1番地11号
交通アクセス	JR山陽本線「須磨海浜公園」 駅より徒歩約1分
構造・規模	鉄骨造3階建
居室数	62室
開設年月日	2015年4月

チャーム西宮用海町

灘五郷の一つ、
「宮水」の湧く西宮郷の地で
新しい生活を。



所在地	兵庫県西宮市 用海町2番地3号
交通アクセス	JR東海道本線「西宮」駅より 徒歩約13分
構造・規模	鉄骨造3階建
居室数	79室
開設年月日	2015年4月

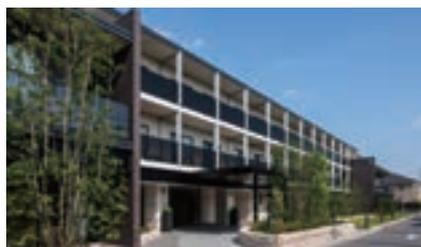
良の都府県で27の有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅を展開しています。



東京都 2ホーム+4ホームオープン予定
チャームスイート石神井公園
チャームスイート新井薬師 さくらの森
チャームスイート新宿戸山 (2015年9月オープン予定)
(仮称) チャームスイート新井薬師 さくらの森 武蔵野 (2016年3月オープン予定)
(仮称) チャームスイート京王聖蹟桜ヶ丘 (2016年6月オープン予定)
(仮称) チャームプレミア世田谷深沢 (2017年春オープン予定)

チャームスイート石神井公園

絵画や彫刻などのアートと緑豊かな中庭が、穏やかで潤いのある生活環境を提供します。



所在地	東京都練馬区 高野台五丁目13番地7号
交通アクセス	西武池袋線「石神井公園」駅より徒歩約11分
構造・規模	鉄筋コンクリート造3階建
居室数	105室
開設年月日	2014年9月

チャームスイート新井薬師 さくらの森

西武新宿線「沼袋」駅より6分。桜、緑にあふれ歴史が息づくやすらぎの町。



所在地	東京都中野区 沼袋一丁目15番地11号
交通アクセス	西武新宿線「沼袋」駅より徒歩約6分
構造・規模	鉄筋コンクリート造3階建
居室数	87室
開設年月日	2014年12月

チャームスイート新宿戸山

2015年9月オープン予定。「東新宿」駅至近と好立地。



所在地	東京都新宿区 新宿七丁目26番地48号
交通アクセス	東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅より徒歩約3分
構造・規模	鉄筋コンクリート造地下1階地上4階建
居室数	90室
開設年月日	2015年9月(予定)



代表取締役社長 下村隆彦

トップ・インタビュー

Q 介護保険法の改正などの外部環境の変化についての考え方を教えてください。

A 介護報酬全体に対する大きなマイナス改定となる今回の介護保険法改正は、経営基盤の弱い中小事業者の淘汰につながる可能性が指摘されております。

一方で、現在の団塊世代が75歳以上の後期高齢者になり、要介護人口が急拡大する「2025年問題」は極めて大きな社会問題であり、大半が地域の中小事業者を支えられている介護サービス業界において、法改正が不足感の強い介護の担い手をさらに枯渇させる結果にならないかと危惧しております。

当社におきましては、介護の担い手である社員の確保と育成に向けて人材投資を積極化し、より良質なサービスを提供するとともに、業務の効率化・無駄な費用の削減など、メリハリの利いた事業運営を進めてまいります。

Q 今後の有料老人ホーム事業の展開について、教えてください。

A 来期(2016年6月期)は5ホーム(350室前後)、再来期(2017年6月期)は7ホーム以上の開設を計画しており、さらに新規案件の開拓を進めておりますが、ヒューリック株式会社様、西日本旅客鉄道株式会社様、京王電鉄株式会社様をはじめ大手企業の遊休土地の有効活用スキームに当社が介護サービス企業として参加させていただく機会も増えております。

これまででは主に介護付有料老人ホームの運営に集中してきましたが、エリアの特性を考慮して、総量規制の影響を受けない住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の開設を積極化するとともに、従来のターゲット層である「中間層」に加えて、新たなターゲット層として「ハイクラス」向けブランドである「チャームプレミア」を立ち上げる計画です。

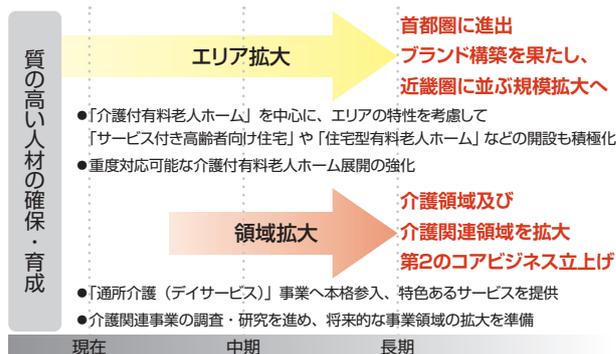
Q 中長期的な目標および更なる飛躍に向けての重点施策を教えてください。

A 中長期目標として掲げております、「売上高200億円、運営居室数4,000室」の早期達成を目指して、「エリア拡大」に向けてニーズの大きい首都圏での展開を加速させるとともに、「領域拡大」に向けてより高度な介護サービスに対する取組みを強化してまいります。

2014年9月にはアシックスグループと提携を行い、同グループが保有する高齢者の運動機能の維持や改善のための運動方法についてのコンサルティングや技術指導、ならびに運動サービスプログラムなどを活用したリハビリ特化型デイサービス施設の展開を進めていきたいと考えております。

成長戦略：エリア拡大と領域拡大

中長期的に売上高200億円、4,000居室を超える運営を目指して、事業基盤を強化



チャーム・ケア・コーポレーションの特色



アートギャラリーホーム

首都圏のホームを中心に、主に芸術系大学の学生が制作した100点以上の作品を展示、ユニークで魅力的な空間を創造しています。

健康維持・リハビリ

ご入居様の健康維持・リハビリテーションを目的として、ポールウォーキング・体操・ヨガなどの様々なメニューをご提供します。



チャームツアー

お買い物や外食などのお出掛けはもちろん、介護スタッフが同行して各地へ「チャームツアー（旅行）」を企画、好評を博しています。

レクリエーション

本年5月には松竹株式会社様のご協力により、映画館を貸し切り、落語と映画上映のイベントを開催するなど、多彩なレクリエーションをご用意しています。



教育研修

安心・安定の介護サービスをご提供するために、習熟度別の実務研修や勉強会、介護研究発表等を通じて常にサービス品質の向上を目指しています。



食堂



屋上庭園



企業理念



チャーム・ケア・コーポレーションは、高齢者生活サービスを中核として、お客様お一人おひとりの価値観を大切に、お客様に合った魅力的なライフスタイルを提案します。

夢の実現への情熱を表す「アクティブレッド」



お客様 (Customer)
地域社会 (Community)
社員=コンシェルジュ (Concierge)

それぞれのCがささえあい、共通の夢として「豊かで実りある高齢社会」の実現を願っています。

お客様の健康を願う
「ヘルシーピンク」

地域社会の明るい未来を願う
「ブライトイエロー」

社員の成長を願う
「ナチュラルグリーン」



Customer
お客様に提供するサービス

お客様にとって魅力的 (charm) な介護サービス (care) を提供する企業 (corporation) を目指します。



Community
地域社会における企業姿勢

積極的に情報を開示 (clear) するとともに法令を遵守 (compliance) し、社会に信頼 (confidence) される企業を目指します。



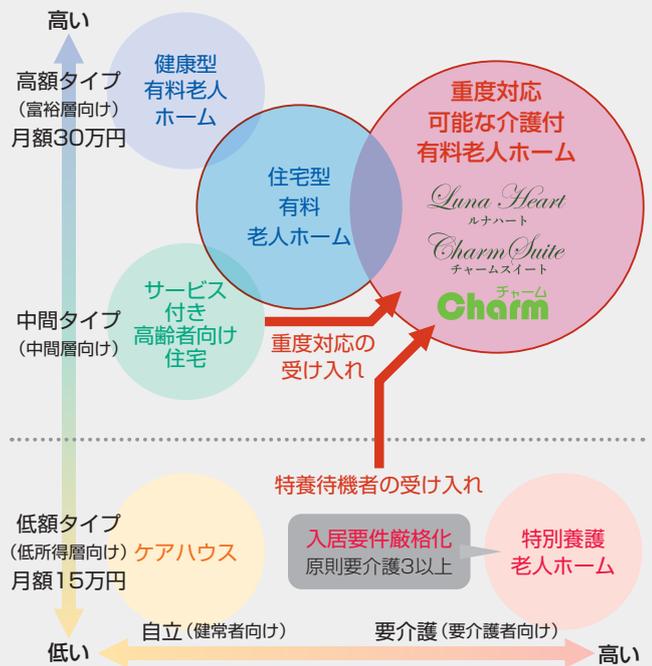
Concierge
チャームスタッフの心構え

常に細心の気配り (consideration)、清潔感 (clean)、そして元気な (cheerful) 笑顔を持ってお客様に接します。

事業ドメイン

主として「介護付有料老人ホーム」の運営に経営資源を集中して事業を展開

主に「中間層」を対象に、開設エリアのお客様のニーズに合った入居しやすい価格設定に注力



介護付有料老人ホーム：各都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホームで、入居者が要介護になった場合、施設スタッフが介護サービスを提供します。新規開設に当たっては各自治体の公募に対して採択される必要があります。

住宅型有料老人ホーム：入居者が要介護になった場合、外部の介護事業者 (または自社の併設事業所) と別途契約して介護サービスを利用します。新規開設に当たって公募に採択される必要はありません。

サービス付き高齢者向け住宅：住宅として規模・設備等の登録基準を満たし、少なくともケアの専門家による安否確認サービスと生活相談サービスを提供することが義務付けられている高齢者向け賃貸住宅です。



建物外観

介護付有料老人ホーム

チャームスイート 緑地公園

本投資法人が保有する介護付有料老人ホーム『チャームスイート緑地公園』は、大阪府内有数の面積を誇る緑地公園に隣接した住宅地に立地し、緑豊かな自然に囲まれた環境にあります。大規模な施設の強みを生かし、各階に食堂スペースを配置、最上階にはホールを備え、コンサートやサークル活動といったアクティビティ等に利用されています。噴水や花壇で季節を感じられるエントランスロビーは、高級感を演出しています。

運営事業者のご紹介

本投資法人は、中長期にわたり大きな需要が見込まれる有料老人ホーム等の高齢者施設・住宅へ重点投資を行っています。安定的な収益の獲得、投資主価値の維持・向上に資するため、施設の運営事業者と長期的な賃貸借関係を構築しています。今回からシリーズ特集として、本投資法人が保有する施設の運営事業者の各社をご紹介します。第1回目は、チャーム・ケア・コーポレーションです。



会社概要

会社名	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
代表者	代表取締役社長 下村隆彦
所在地	大阪府大阪市北区中之島三丁目6番32号
事業内容	介護付有料老人ホーム運営(特定施設入居者生活介護) 住宅型有料老人ホーム運営(訪問介護・通所介護・居宅介護支援)
資本金	192,100千円(2015年3月末現在)
展開地域	東京都、大阪府、奈良県、京都府、兵庫県
運営ホーム数	27ホーム(2015年4月現在)
従業員数	1,155人(パートタイマー・嘱託等を含む) (2015年3月末現在)



チャームスイート緑地公園 玄関

企業理念

事業
ドメイン

チャーム・ケア・コーポレーションは主に「介護付有料老人ホーム」と「住宅型有料老人ホーム」の展開及び運営を行っています。

開設エリアのお客様のニーズに合った入居しやすい価格設定に努めるとともに、要介護度の重い方につきましても可能な限り積極的に受け入れています。

業績の推移と主な沿革



運営事業者のご紹介

Vol.1 株式会社 チャーム・ケア・コーポレーション

日本ヘルスケア投資法人が保有するヘルスケア施設の運営事業者各社を今回からシリーズでご紹介します。

