

2015年10月期
(第3期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
2015年5月1日～2015年10月31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。

本投資法人の2015年10月期(第3期)の営業収益は555百万円、営業利益は224百万円、当期純利益は200百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を3,299円、利益超過分配金を768円、合計として、1口当たり分配金は4,067円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2015年10月期は、「**みんなの家・大宮吉野町**」(取得価格:740百万円)、「**みんなの家・中央区円阿弥**」(取得価格:838百万円)及び「**シルバーハイツ羊ヶ丘3番館**」(取得価格:1,200百万円)を取得致しました。また、2015年10月に発表した公募増資により「**アルファリビング岡山西川緑道公園**」、「**アルファリビング岡山後楽園**」、「**アルファリビング高松駅前**」及び「**アルファリビング高松百間町**」(取得価格総額:2,550百万円)を取得したことにより、資産規模は上場時の13,280百万円から、18,608百万円へと拡大致しました。今後も厳選した物件に投資し、ポートフォリオの価値向上を図ります。 **外部成長の詳細は6ページ**

本投資法人が保有する施設のオペレーター社数は、上場時の7社から増資後は10社へと拡大しました。オペレーターの分散の進展と、長期賃料固定での賃貸借契約の締結により、ポートフォリオの安定性の維持・向上を実現しています。 **安定運用戦略は9ページ**

財務関連におきましては、返済期限の分散化を推進しました。引き続き、将来のリファイナンスリスクの低減を図りながら、更なる財務体質の強化に努めてまいります。 **財務状況は12ページ**

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。

投資主の皆様には引き続きご支援、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



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
外部成長	6
2015年10月期(第3期)、2016年4月期(第4期)取得物件	7
ポートフォリオ構築方針と状況	8
安定運用戦略	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

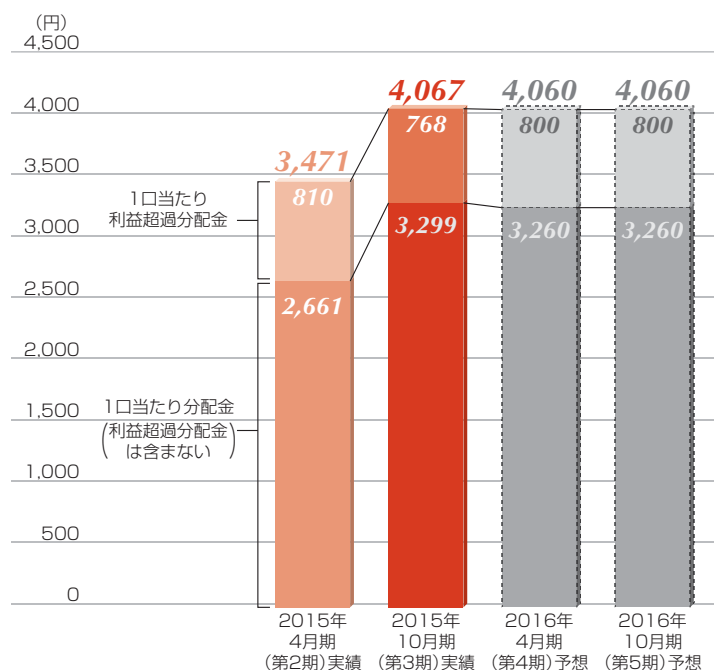
■ 2015年10月期(第3期)決算実績、2016年4月期(第4期)及び2016年10月期(第5期)業績予想

	2015年 4月期 (第2期) 実績	2015年 10月期 (第3期) 実績	差	2016年 4月期 (第4期) 予想	第3期 との差	2016年 10月期 (第5期) 予想	第4期 との差
期末保有物件数(件)	14	17	3	21	4	21	-
営業収益(百万円)	507	555	47	667	111	676	9
営業費用(百万円)	261	330	69	388	58	402	13
営業利益(百万円)	245	224	-21	278	53	274	-3
営業外費用(百万円)	83	23	-59	34	10	30	-3
経常利益(百万円)	162	201	38	244	42	244	0
当期純利益(百万円)	161	200	38	243	42	243	0

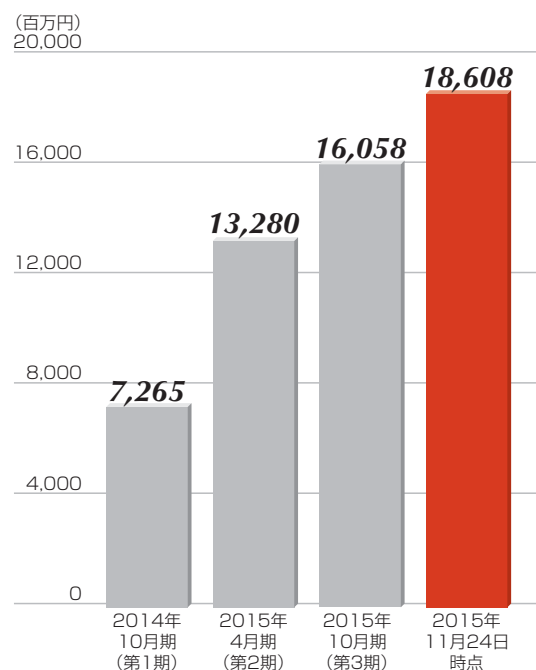
■ 2015年10月期(第3期)分配金実績、2016年4月期(第4期)及び2016年10月期(第5期)分配金予想

	2015年 4月期 (第2期) 実績	2015年 10月期 (第3期) 実績	差	2016年 4月期 (第4期) 予想	第3期 との差	2016年 10月期 (第5期) 予想	第4期 との差
期末発行済投資口の総口数(口)	60,800	60,800	-	74,632	13,832	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	3,471	4,067	596	4,060	-7	4,060	-
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	2,661	3,299	638	3,260	-39	3,260	-
1口当たり利益超過分配金(円)	810	768	-42	800	32	800	-

■ 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

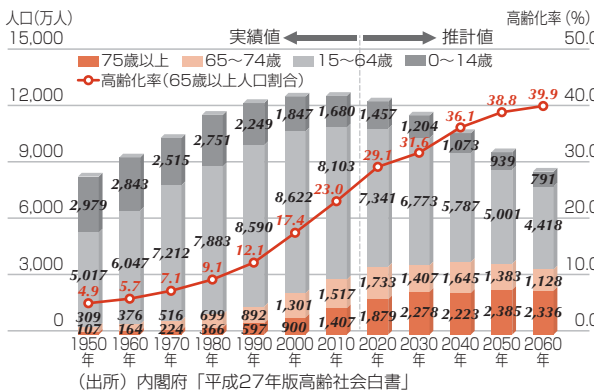
充実したサポート体制による社会貢献と投資主還元

1 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

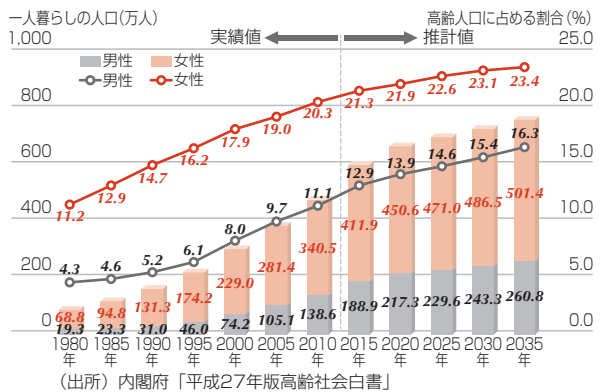
- 高齢化の更なる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要が中長期的に拡大することが見込まれます。
- ヘルスケアに関する専門性、幅広いネットワーク、資金調達力により、中長期的に運用資産の拡充を図ります。

高齢化の進む国内人口 我が国の総人口に占める高齢者人口（65歳以上の人口）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。

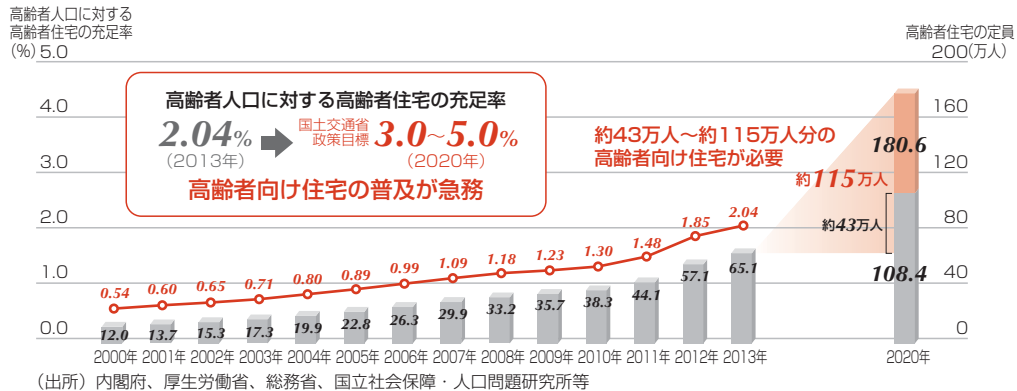
■ 年齢別国内人口動態



■ 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

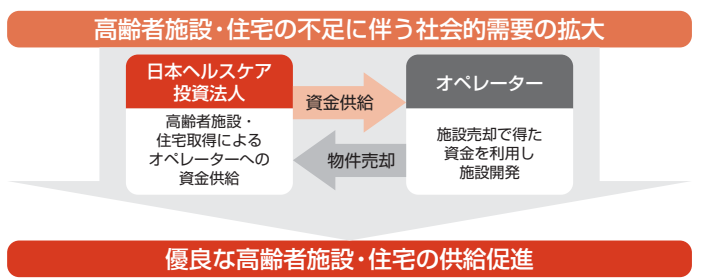


2 社会インフラへの社会貢献投資

- 社会インフラとしての優良なヘルスケア施設の拡充に貢献します。

■ 本投資法人の果たす役割

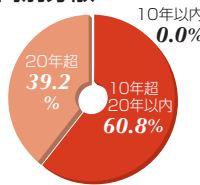
本投資法人が、金融・資本市場を通じて調達した資金によって高齢者施設・住宅取得を行うことにより、オペレーターへ資金を供給することが可能になります。オペレーターは、施設売却によって得た資金により、ヘルスケア施設運営事業を拡大するための施設開発を行うことが期待され、これにより高齢者施設・住宅の供給が促進されることが期待されます。



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。

■ 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10月31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。
- 本投資法人は、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターと合意し、投資主の裾野を拡大することを目的として、投資主優待制度を実施しています。

賃貸収入

賃貸事業費用
販管費等

減価償却費

税金前当期利益

減価償却費の40%を上限に利益超過分配（出資の払戻し）

超過分配

分配金（利益）

投資主へ分配

<p>株式会社チャーム・ケア・コーポレーション</p> <p>入居一時金割引券 体験入居（食事付）無料券</p>	<p>SOMPO ケアネクスト株式会社 (注)</p> <p>入居一時金割引券 居室料割引券 日帰り（昼食付）施設見学無料券</p>	<p>株式会社さわやか倶楽部</p> <p>居室料割引券 体験入居（食事付）無料券 日帰り（昼食付）施設見学無料券</p>
<p>株式会社ニチイ学館</p> <p>COCO塾等の入会金・受講料割引券 家事・育児・自費介護サービスの割引券</p>	<p>株式会社シスター</p> <p>体験入居（食事付）無料券 日帰り（昼食付）施設見学無料券</p>	<p>株式会社日本介護医療センター</p> <p>体験入居（食事付）無料券</p>
<p>株式会社ウイズネット</p> <p>入居者に福祉用具贈呈 体験入居（食事付）無料サービス 訪問理美容無料サービス</p>	<p>株式会社シルバーハイツ札幌</p> <p>入居一時金割引券 体験入居（食事付）無料券 日帰り（昼食付）施設見学無料券</p>	<p>あなぶきメディカルケア株式会社</p> <p>本投資法人保有のあなぶきメディアケアの施設の新規入居者に家具贈呈</p>

(注) ワタミ株式会社は、2015年12月1日付でワタミの介護株式会社の発行済み株式のすべてを損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社に譲渡。ワタミの介護株式会社は同日付でSOMPOケアネクストに商号変更しています。

5 スポンサー及びアドバイザーからの充実したサポート体制

- 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ムポート出資

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（セムポート出資）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

増資後、発行済投資口数の10.2%を保有



外部成長

厳選した物件取得による継続的なポートフォリオの構築

公募増資の概要

発行形態	公募増資（一般募集、売出）
発行決議日	2015年10月29日
条件決定日	2015年11月10日
募集期間	2015年11月11日～11月12日
払込日	一般募集：2015年11月17日 第三者割当：2015年12月16日
募集前発行済投資口総数	60,800口
募集投資口	総数：13,832口（一般募集：12,130口、第三者割当：1,702口） 売出口数：18,500口
募集後発行済投資口総数	74,632口
発行価格	196,570円
発行価額	189,440円
発行価額総額	一般募集：2,620百万円（第三者割当増資を含む） 売出：3,504百万円

公募増資による主要指標の推移

主要指標	上場時 (2014年 11月5日 時点)	2015年 10月期 (第3期) 期中取得資産	2015年 10月期 (第3期)	公募増資時 取得資産	公募増資後
物件数(件)	14	3	17	4	21
資産総額 (取得価格合計) (百万円)	13,280	2,778	16,058	2,550	18,608
鑑定評価総額 (百万円)	15,138	2,924	20,410	2,637	23,047
平均鑑定 NOI利回り (%)	6.94	5.60	6.70	5.19	6.49

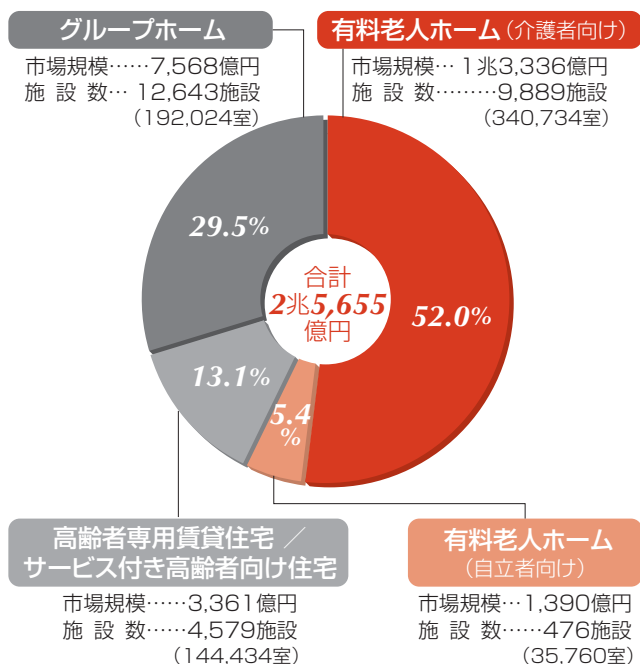
	2015年 4月期末 (第2期末)	2015年 10月期末 (第3期末)	公募増資後
LTV (%)	42.3	49.8	44.7
1口当たり NAV (円)	174,096	190,907	191,175

(注1) 上場時、2015年10月期(第3期)の各数値は、各時点における数値。
 (注2) 公募増資後の取得資産のNOI利回りは取得時点の鑑定NOIを使用。
 (注3) 公募増資後の各数値は、2015年10月期(第3期)末実績数値を元に算出。
 (注4) 公募増資後のLTV(予定) = (2015年10月期(第3期)末の有利子負債総額 + 2016年4月期(第4期)の新規借入金 - 増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金) / (2015年10月期(第3期)末時点の総資産 + 公募増資における発行価額総額 + 2016年4月期(第4期)の新規借入金 - 増資時の手取り金の一部をもって返済予定の短期借入金)。
 (注5) 公募増資後のNAV(予定) = {(2015年10月期(第3期)末の出資総額 + 公募増資における発行価額総額 - 第3期の利益超過分配による出資の払戻予想額) + (第3期末の期末鑑定評価額合計額 + 第4期取得物件の取得時鑑定評価額) - (第3期末の期末簿価合計額 + 第4期取得物件の取得価格合計額)} / 公募増資後の発行投資口数(74,632口)。

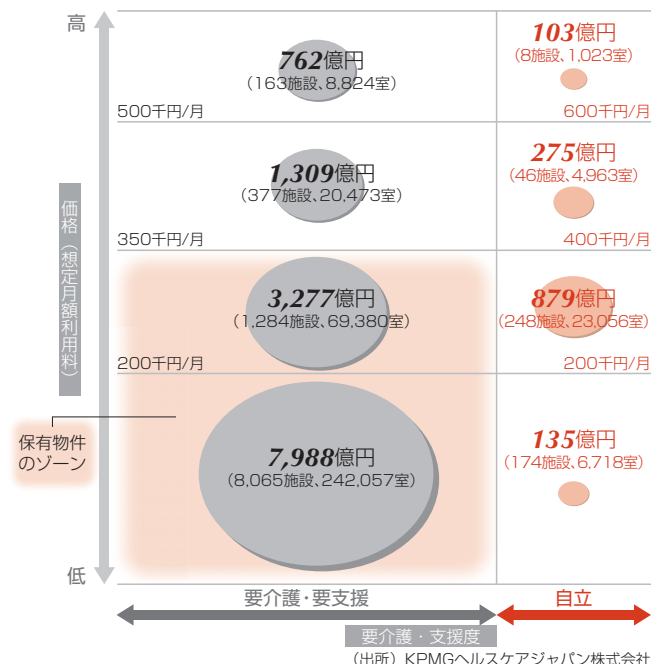
セグメント別市場規模

要介護者向け有料老人ホームの市場規模は大きく、本投資法人の拡大余地は大きい。

■ 民間営利施設のタイプ別市場規模(年間売上高)



■ 価格別市場規模(有料老人ホーム介護・自立)



2015年10月期(第3期)、2016年4月期(第4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

■ ソーシングルート毎の物件取得状況

	上場時取得資産 14物件 / 13,280百万円	第3期取得資産 3物件 / 2,778百万円	第4期取得資産 4物件 / 2,550百万円	
資産運用会社 独自の ネットワーク		M&Aに伴う オフバランス 化 シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 ・事業承継のためのM&A案件 ・手元流動性の確保ニーズ	セール& リースバック	アルファリビング岡山西川緑道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルファリビング高松駅前 アルファリビング高松百間町 ・オペレーターを傘下に持つデベロッパーグループの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ
スポンサー グループ		オーナー チェンジ		みんなの家・大宮吉野町 みんなの家・中央区円阿弥 ・スポンサーグループの紹介案件 ・オーナーの資産運用ニーズ
アドバイザー	14物件 / 13,280百万円			5物件 / 3,750百万円
				2物件 / 1,578百万円
				14物件 / 13,280百万円

■ 2015年10月期(第3期) 取得物件

シルバーハイツ羊ヶ丘3番館



所在地	北海道札幌市
取得日	2015年10月15日
取得価格(百万円)	1,200
全賃貸面積(m ²)	7,267.56
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階
居室数(室)	109
定員(人)	111
居室面積帯(m ²)	21.00 ~ 42.00
開設年月日	2003年6月12日



立地特性 札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩約15分の立地に所在しています。南東側に面する向ヶ丘通を生活道路として、街区が整然とした閑静な地域となっています。

物件特性 最多の居室面積は21㎡と、介護居室としては一般的な広さです。共用部分については、売店、植栽溢れる中庭、理美容室、専用の歯科相談所が設置される等、介護型施設ながら自立型施設並みに充実しています。

2015年10月期(第3期)では、上記のシルバーハイツ羊ヶ丘3番館の他、2015年6月1日に、みんなの家・大宮吉野町、みんなの家・中央区円阿弥の2物件を取得しています。

■ 2016年4月期(第4期) 取得物件

アルファリビング岡山西川緑道公園



所在地	岡山県岡山市
取得日	2015年11月24日
取得価格(百万円)	730
全賃貸面積(m ²)	2,124.16
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上7階
居室数(室)	53
定員(人)	55
居室面積帯(m ²)	18.06 ~ 36.63
開設年月日	2014年10月1日



アルファリビング岡山後楽園



所在地	岡山県岡山市
取得日	2015年11月24日
取得価格(百万円)	610
全賃貸面積(m ²)	2,128.44
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上4階
居室数(室)	45
定員(人)	48
居室面積帯(m ²)	18.40 ~ 37.94
開設年月日	2015年3月1日

立地特性 岡山市街の中心部である「岡山」駅や岡山県庁の近隣に所在しています。周辺の西川沿いには効果的に植栽がなされており、物件北側の公園と共に、趣ある地域環境が形成されています。

物件特性 2014年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

立地特性 岡山市を南北に流れる旭川の東側そばに所在しています。南側には幹線道路を挟んで日本三大庭園の一つである後楽園や岡山城があり、西側と南西側には閑静な住宅街が広がっています。

物件特性 2015年開設の地元有力企業の保養施設をコンバージョンした物件です。住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの施設で標準的な約18㎡~約25㎡を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

アルファリビング高松駅前



所在地	香川県高松市
取得日	2015年11月24日
取得価格(百万円)	605
全賃貸面積(m ²)	1,848.06
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上6階
居室数(室)	43
定員(人)	44
居室面積帯(m ²)	18.00 ~ 45.71
開設年月日	2014年7月15日



立地特性 JR予讃線「高松」駅より徒歩約5分と交通の便の良い地域に所在しています。周辺は商店街をはじめとする商業地にも近い、日常生活性の高い地域となっています。

物件特性 2014年竣工と築浅の住宅型老人ホームである本物件は、要介護者向けの施設で標準的な約18㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。また1階に歯科クリニックを併設しています。

アルファリビング高松百間町



所在地	香川県高松市
取得日	2015年11月24日
取得価格(百万円)	605
全賃貸面積(m ²)	1,929.16
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上10階
居室数(室)	52
定員(人)	54
居室面積帯(m ²)	21.29 ~ 40.80
開設年月日	2010年8月15日

立地特性 最寄駅である高松琴平電鉄琴平線「片原町」駅まで徒歩4分、またJR予讃線「高松」駅へも徒歩でのアクセスが可能な地域に所在しています。高松三越やブランドショップが建ち並ぶエリアにほど近く、西方にはアーケード商店街が通っており、生活利便性の高い地域となっています。

物件特性 サービス付き高齢者向け住宅である本物件は、自立者から入居可能な施設で標準より広めの約27㎡を中心とした個室を提供しており、居室設備としてミニキッチン、浴室、洗面台、トイレを備えています。

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

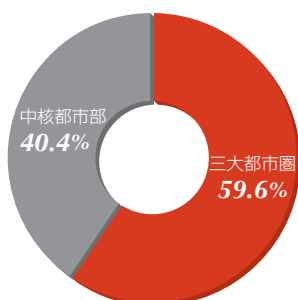
ヘルスケア施設タイプ区分	組入比率の目安
高齢者 有料老人ホーム(注1)(介護付・健康型・住宅型)	
施設・ サービス付き高齢者向け住宅(注2)	60%以上
住宅 その他の高齢者施設・住宅	
医療施設	40%以下
その他	10%以下

(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。

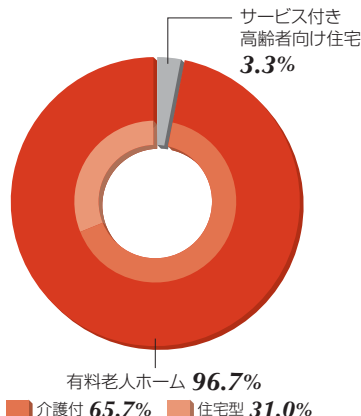
(注2)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定められた登録基準を満たし都道府県に登録された賃貸住宅をいいます。

分散状況(公募増資後)

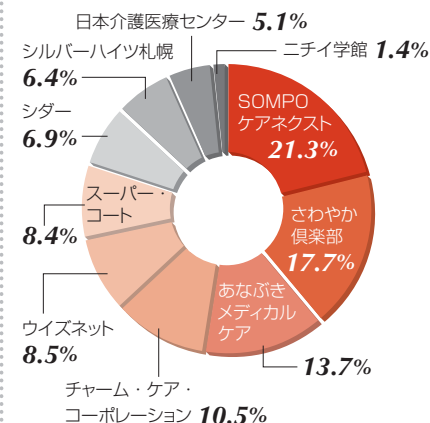
■ 地域



■ タイプ



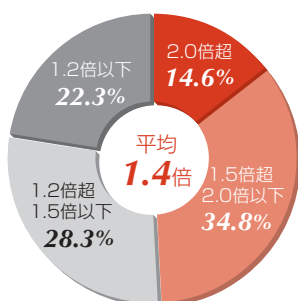
■ オペレーター



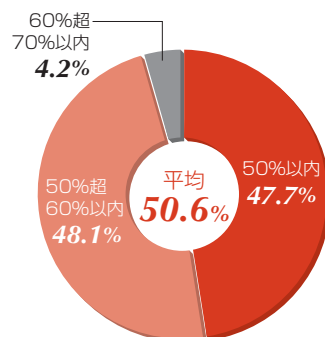
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出してあり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

保有施設の状況(公募増資後)

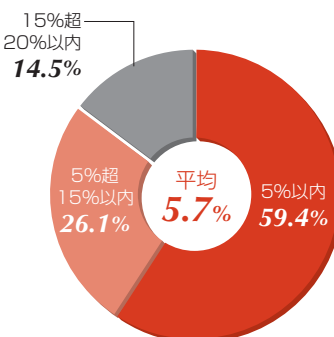
■ 賃料負担力(注1)



■ 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上高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10月から2015年9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7月から2015年6月、ラ・ナシカあらかがわは、2014年4月から2015年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は2014年2月から2015年1月、アルファリビング岡山山西緑道公園は2014年10月から2015年6月、アルファリビング岡山後楽園は2015年3月から2015年6月、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町は2014年7月から2015年6月における事業収支の情報に基づいています。

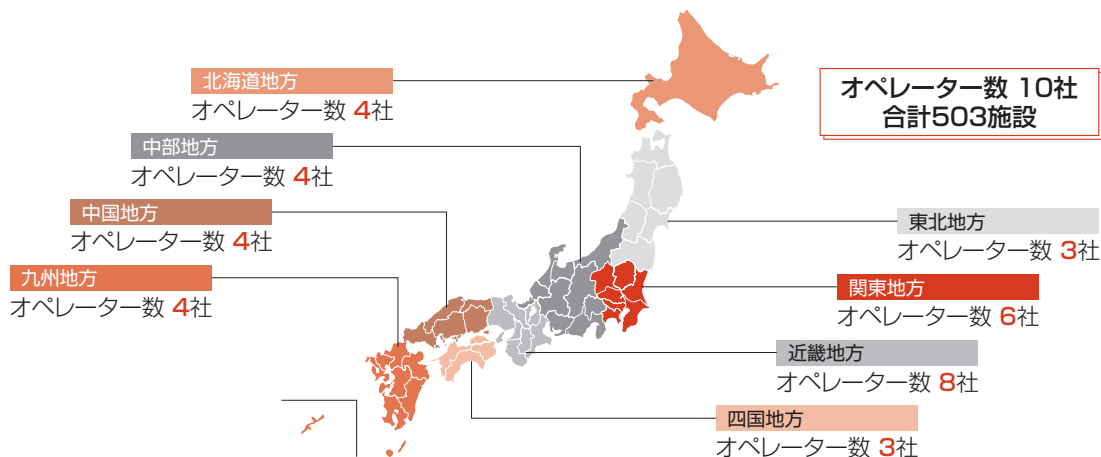
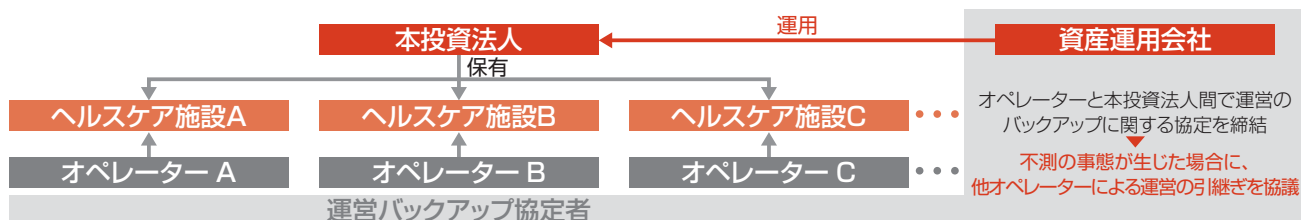
安定運用戦略

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) (注)	運営居室数 (室) (注)	設立年月	属性
ニチイ学館	402	12,573	1973年8月	東証一部上場会社
ウイズネット	123	3,355	1998年1月	-
SOMPOケアネクスト	115	8,626	1992年11月	東証一部上場会社損保ジャパン日本興亜ホールディングスの子会社
さわやか倶楽部	62	3,796	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	36	1,872	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	28	1,985	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	-
あなぶきメディカルケア	23	1,009	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
シルバーハイツ札幌	3	321	1961年12月	-

(注)「運営施設数」及び「運営居室数」は、オペレーターのホームページ及びオペレーターへのヒアリング(2015年9月30日時点)から、有料老人ホーム、グループホーム及びサービス付き高齢者向け住宅についての施設数及び居室数を取得しています。



オペレーターの厳選、継続評価による良質なポートフォリオ構築

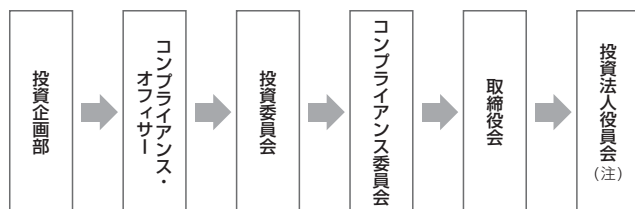
■ 新規取得時

オペレーターの厳選

金融機関の審査ノウハウを活用したデューデリジェンスの実施

- オペレーターの事業の継続性及び優位性を確認するため、金融機関であるスポンサーグループの持つ審査ノウハウを活用したデューデリジェンスを実施。

物件取得に至るまでの意思決定フロー



(注) 利害関係人等との取引の場合は投資法人役員会の承認が必要

■ 継続評価時

継続評価

取得後も取得時と同様の継続評価を実施

- ヘルスケア運用チームは3名在籍。
- 物件取得時と同様の評価を定期的実施。
- 加えて、施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施。

モニタリング(年2回以上)

- ・毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施。

ヒアリング(年1回以上)

- ・オペレーターの施設長及び介護従事者に下記の項目を確認。
- ①入居者対応
- ②従業員の研修体制
- ③ガバナンス状況(虐待防止項目等も含む)

ポートフォリオ一覧 (公募増資後)

10オペレーター、21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	介護付 有料老人 ホーム	チャーム・ケア・ コーポレーション	大阪府豊中市	1,950	10.5	3,030	128
2	第2期	スーパー・コートJR奈良駅前	住宅型 有料老人 ホーム	スーパー・コート	奈良県奈良市	1,569	8.4	1,690	155
3	第1期	レストヴィラ広島光が丘	介護付 有料老人 ホーム	SOMPOケアネクスト	広島県広島市	960	5.2	1,220	80
4	第1期	レストヴィラ相模原中央	介護付 有料老人 ホーム		神奈川県相模原市	1,170	6.3	1,720	80
5	第2期	レストヴィラ衣笠山公園	介護付 有料老人 ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.9	1,990	104
6	第1期	さわやか海響館	介護付 有料老人 ホーム	さわやか倶楽部	福岡県北九州市	630	3.4	886	65
7	第1期	さわやか鳴水館	介護付 有料老人 ホーム		福岡県北九州市	590	3.2	802	87
8	第1期	さわやかはーとらいふ西京極	住宅型 有料老人 ホーム		京都府京都市	750	4.0	1,210	84
9	第2期	さわやか日の出館	介護付 有料老人 ホーム		新潟県新潟市	773	4.2	923	50
10	第2期	さわやかリバーサイド栗の木	住宅型 有料老人 ホーム		新潟県新潟市	266	1.4	318	33
11	第2期	さわやか大畠参番館	住宅型 有料老人 ホーム		福岡県北九州市	289	1.6	350	50
12	第1期	ニチイケアセンター福島大森	介護付 有料老人 ホーム	ニチイ学館	福島県福島市	265	1.4	349	52
13	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付 有料老人 ホーム	シダー	愛知県名古屋	1,279	6.9	1,380	100
14	第1期	ヴェルジェ枚方	住宅型 有料老人 ホーム	日本介護医療センター	大阪府枚方市	950	5.1	1,570	104
15	第3期	みんなの家・大宮吉野町	介護付 有料老人 ホーム	ウイズネット	埼玉県さいたま市	740	4.0	770	33
16	第3期	みんなの家・中央区円阿弥	介護付 有料老人 ホーム		埼玉県さいたま市	838	4.5	882	51
17	第3期	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	介護付 有料老人 ホーム	シルバーハイツ札幌	北海道札幌市	1,200	6.4	1,320	109
18*	第4期	アルファリビング 岡山西川緑道公園	住宅型 有料老人 ホーム	あなぶきメディカルケア	岡山県岡山市	730	3.9	760	53
19*	第4期	アルファリビング岡山後楽園	住宅型 有料老人 ホーム		岡山県岡山市	610	3.3	646	45
20*	第4期	アルファリビング高松駅前	住宅型 有料老人 ホーム		香川県高松市	605	3.3	622	43
21*	第4期	アルファリビング高松百間町	サービス 付き高齢者 向け住宅		香川県高松市	605	3.3	609	52
10オペレーター 21物件 合計						18,608	100.0	23,047	1,558

(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。物件名称、施設の類型の背景は施設の類型により、介護付有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。*印は2016年4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」は第4期取得物件は2015年7月31日時点、それ以外の物件は2015年10月31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 (公募増資後)

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



1 チャームスイート
緑地公園
大阪府豊中市



2 スーパー・コート
JR奈良駅前
奈良県奈良市



4 レストヴィラ
相模原中央
神奈川県相模原市



5 レストヴィラ
衣笠山公園
神奈川県横須賀市



8 さわやかはーとらいふ
西京極
京都府京都市



13 ラ・ナシカあらかわ
愛知県名古屋市中区



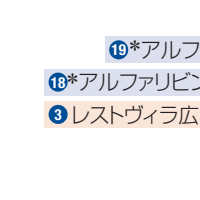
14 ヴェルジェ枚方
大阪府枚方市



15 みんなの家・
大宮吉野町
埼玉県さいたま市



16 みんなの家・
中央区円阿弥
埼玉県さいたま市



8 さわやかはーとらいふ西京極

19*アルファリビング岡山後楽園

18*アルファリビング岡山西川緑道公園

3 レストヴィラ広島光が丘

11 さわやか大島参番館

6 さわやか海響館

7 さわやか鳴水館

17 シルバーハイツ羊ヶ丘3番館

9 さわやか日の出館

10 さわやかリバーサイド
栗の木

12 ニチイケアセンター
福島大森

15 みんなの家・大宮吉野町

16 みんなの家・中央区円阿弥

5 レストヴィラ衣笠山公園

4 レストヴィラ相模原中央

13 ラ・ナシカあらかわ

2 スーパー・コートJR奈良駅前

14 ヴェルジェ枚方

1 チャームスイート緑地公園

21*アルファリビング高松百間町

20*アルファリビング高松駅前

中核都市部



3 レストヴィラ
広島光が丘
広島県広島市



6 さわやか海響館
福岡県北九州市



7 さわやか鳴水館
福岡県北九州市



9 さわやか日の出館
新潟県新潟市



10 さわやかリバーサイド
栗の木
新潟県新潟市



11 さわやか大島参番館
福岡県北九州市



12 ニチイケアセンター
福島大森
福島県福島市



17 シルバーハイツ
羊ヶ丘3番館
北海道札幌市



*アルファリビング
岡山西川緑道公園
岡山県岡山市



*アルファリビング
岡山後楽園
岡山県岡山市



*アルファリビング
高松駅前
香川県高松市



*アルファリビング
高松百間町
香川県高松市

(注) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称の背景は施設の類型により、介護付有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑色に色分けをしています。*印は2016年4月期取得物件です。

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10月31日時点)

期間	借入先	残高 (百万円)	金利種別	利率 (%) (注1)	借入日	返済期限	
長期	みずほ銀行 (注2)	800	固定	0.344	2014年11月5日	2017年10月31日	
	みずほ銀行 (注2)	1,000		0.532		2019年10月31日	
	りそな銀行 (注2)	1,200		0.532		2019年10月31日	
	三井住友信託銀行 (注2)	1,200		0.431		2018年10月31日	
	みずほ信託銀行 (注2)	700		0.532		2019年10月31日	
	武蔵野銀行 (注2) (注3)	500		0.329		2017年10月31日	
	信金中央金庫	500		0.355		2017年10月31日	
	第一生命保険	500		0.431		2018年10月31日	
	みずほ銀行 (注2)	500		0.524		2020年5月29日	
	みずほ信託銀行 (注2)	500		0.524		2015年6月1日	2020年5月29日
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.524		2020年5月29日	
	りそな銀行 (注2)	500		0.474		2015年10月15日	2020年10月30日
	信金中央金庫 (注2)	400		0.293		2015年10月15日	2018年10月31日
	合計	8,800	-	-	-	-	

(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。

(注2) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しています。

(注3) 利率は1年365日ベースに換算して記載しています。

■ 長短比率



■ 固定・変動比率



平均残存年限 (注1)

3.5年

(2015年10月期末)

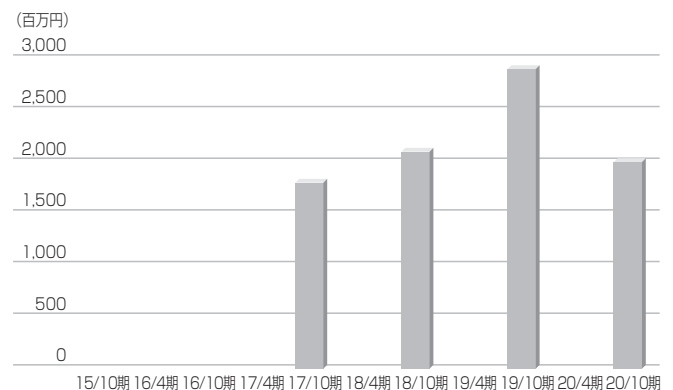
LTV (注2)

49.8% → **44.7%**

(2015年10月期末)

(公募増資後)

■ 借入金返済スケジュール



(注1) 平均残存年限は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) LTVは総資産ベースにて算出しています。

インデックス組入れ情報

年月	インデックス名
2015年12月	Thomson Reuters GPR / APREA Investable REIT 100 Index
2015年9月	Thomson Reuters GPR / APREA Composite Index

資産運用会社の概要

資産運用会社の組織体制 (2015年11月30日現在)

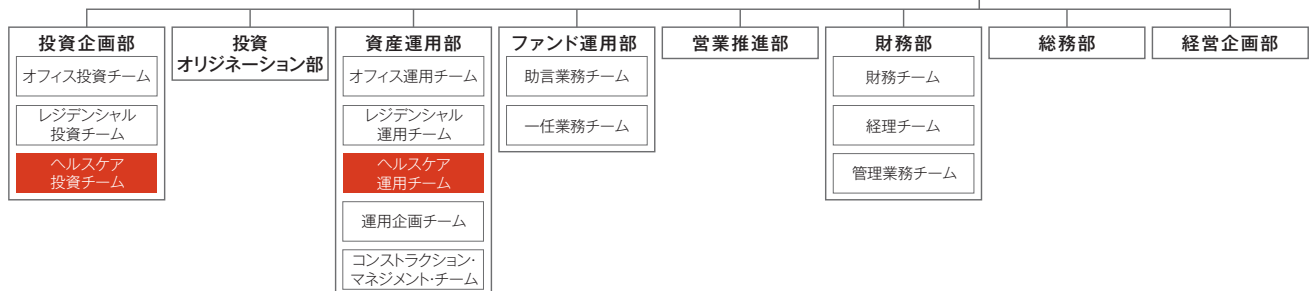
■ 会社概要

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	64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

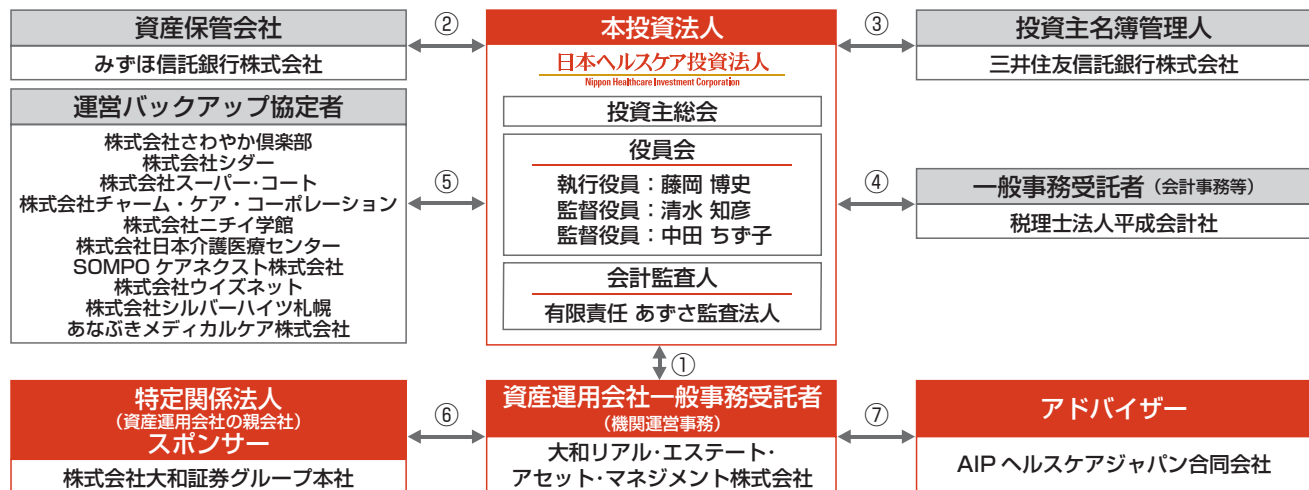
■ 取締役及び監査役

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

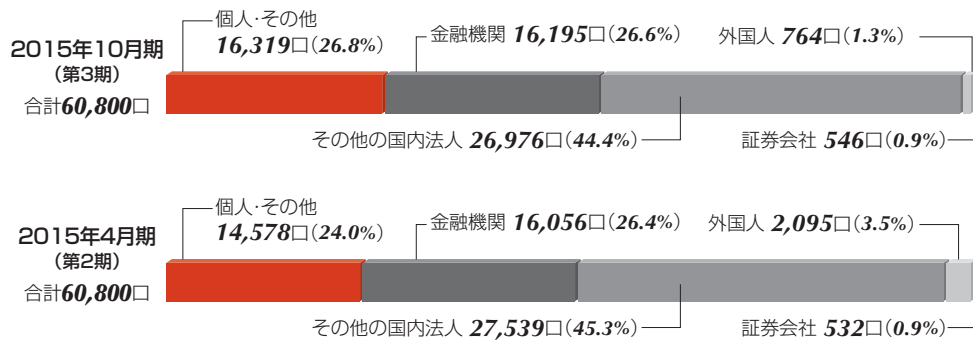
Ⅱ. 投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2015年10月31日現在)

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

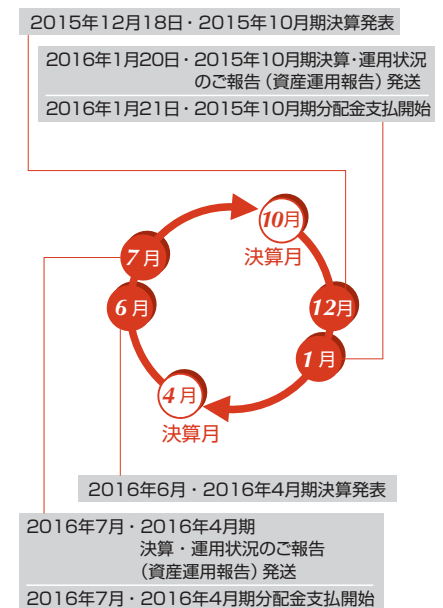
個人・その他	4,923名 (96.8%)
金融機関	27名 (0.5%)
その他の国内法人	84名 (1.7%)
外国人	31名 (0.6%)
証券会社	22名 (0.4%)
合計	5,087名

主要な投資主 (2015年10月31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	16.28
2. アジアクワトロ投資事業有限責任組合	8,600	14.14
3. 株式会社大和証券グループ本社	6,080	10.00
4. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,192	8.54
5. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,018	6.61
6. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,905	3.13
7. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,189	1.96
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	1.64
9. 株式会社中国銀行	667	1.10
10. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	483	0.79
合計	39,034	64.20

(注) 小数第3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、租税特別措置法の規定に基づく「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ございます。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10月期(第3期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の2015年10月期(第3期)決算における運用報告会を開催します。

- 1.日 時 2016年1月29日(金)
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)	第3期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
(1) 営業成績				
営業収益	百万円	354	507	555
うち賃貸事業収入	百万円	354	507	555
営業費用	百万円	184	261	330
うち賃貸事業費用	百万円	112	166	208
営業利益	百万円	169	245	224
経常利益	百万円	130	162	201
当期純利益	百万円	129	161	200
(2) 財産等の状況(期末日現在)				
総資産額	百万円	8,465	15,134	17,666
(対前期比)	%	(-)	(+78.8)	(+16.7)
有利子負債額	百万円	5,850	6,400	8,800
純資産額	百万円	2,109	8,045	8,035
(対前期比)	%	(-)	(+281.4)	(△0.1)
出資総額(純額)	(注3) 百万円	1,980	7,884	7,834
(3) 分配の状況				
分配総額	百万円	129	211	247
うち利益分配金総額	百万円	129	161	200
うち利益超過分配金総額	百万円	-	49	46
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.0
(4) 1口当たり情報				
発行済投資口の総口数	口	19,800	60,800	60,800
1口当たり純資産額	円	106,546	132,332	132,160
1口当たり分配金	円	6,546	3,471	4,067
うち1口当たり利益分配金	円	6,546	2,661	3,299
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	810	768
(5) 財務指標				
総資産経常利益率 (年換算)	(注5、6) %	1.5 (2.6)	1.4 (2.8)	1.2 (2.4)
自己資本利益率 (年換算)	(注6、7) %	6.1 (10.3)	3.2 (6.4)	2.5 (4.9)
自己資本比率 (対前期増減)	%	24.9 (-)	53.2 (+28.2)	45.5 (△7.7)
期末総資産有利子負債比率	%	69.1	42.3	49.8
賃貸キャッシュ・フロー (NOI)	(注8) 百万円	336	479	499
(6) その他参考情報				
投資物件数	件	8	14	17
テナント数	(注9) 件	8	14	17
総賃貸可能面積	m ²	27,793.71	46,142.60	57,173.22
期末稼働率	(注10) %	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	94	137	151
当期資本的支出額	百万円	1	0	2

(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) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注4) 第1期及び第2期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。

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

(注5) 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6) 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、第3期は運用日数184日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7) 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8) 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9) 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10) 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、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。当期においては、借入金及び手元資金にて3物件を追加取得いたしました。

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27年5月1日～平成27年10月31日)

本投資法人の設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。

我が国においては、平成27年6月1日現在、65歳以上の人口(以下、高齢者人口といいます。)が総人口の4分の1超を占め(総務省「人口推計」によります。)、今後も総人口のうち高齢者人口の占める割合(以下、「高齢化率」といいます。)の上昇、及び高齢者の一人暮らし人口の増加が予想されており、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅(「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。)の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

国土交通省では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成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43万人～約115万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27年6月1日に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)、平成27年10月15日に1物件(シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、取得価格1,200百万円)の計3物件(取得価格合計2,778百万円)を取得しました。

なお、当期末(平成27年10月31日)現在保有する物件について、賃貸可能面積は57,173.22㎡、稼働率は100.0%となっております。

③ 資金調達の概要

a 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等に充当するため、以下の借入を行いました。

・平成27年6月1日に取得した新規物件(みんなの家・大宮吉野町、みんなの家・中央区円阿弥)の取得資金等に充当するため、同日に株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行から総額1,500百万円の借入を行いました。

・平成27年10月15日に取得した新規物件(シルバーハイツ羊ヶ丘3番館)の取得資金等に充当するため、同日に株式会社りそな銀行及び信金中央金庫から総額900百万円の借入を行いました。

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10月31日現在)の有利子負債残高は総額8,800百万円(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3.51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、当期に借入れた総額2,400百万円の借入金について、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	500	平成27年 6月 1日	平成32年 5月29日	5.0
みずほ信託銀行株式会社	500	平成27年 6月 1日	平成32年 5月29日	5.0
株式会社武蔵野銀行	500	平成27年 6月 1日	平成32年 5月29日	5.0
株式会社りそな銀行	500	平成27年10月15日	平成32年10月30日	5.0
信金中央金庫	400	平成27年10月15日	平成30年10月31日	3.0

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	2,300	26.14
株式会社りそな銀行	1,700	19.32
三井住友信託銀行株式会社	1,200	13.64
みずほ信託銀行株式会社	1,200	13.64
株式会社武蔵野銀行	1,000	11.36
信金中央金庫	900	10.23
第一生命保険株式会社	500	5.68
合計	8,800	100.00

(注) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

④業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益555百万円、営業利益224百万円、経常利益201百万円、当期純利益は200百万円となりました。

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3,299円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費151百万円の100分の31にほぼ相当する額である46,694,400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768円となりました。

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

なお、当期末現在保有する資産全17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24百万円です。

(3) 増資等の状況

本投資法人設立以降、当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額(純額)の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 1月 7日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
平成26年 4月 3日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注3)
平成26年11月 4日	公募増資	39,000	58,800	5,616	7,596	(注4)
平成26年12月 3日	第三者割当増資	2,000	60,800	288	7,884	(注5)
平成27年 7月17日	利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し)	-	60,800	△49	7,834	(注6)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 1口当たりの発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社です。

(注3) 1口当たりの発行価格100,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的として日本エイチ・シー投資事業有限責任組合及びアジアクトロ投資事業有限責任組合に対して投資口を追加発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格150,000円(発行価額144,000円)にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価額144,000円にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 平成27年6月19日開催の本投資法人役員会において、第2期(平成27年4月期)に係る金銭の分配として、1口当たり810円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年7月17日よりその支払を開始しました。

【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	第3期 平成27年10月
最高	—	293,100円	268,800円
最低	—	222,600円	189,600円

(4) 分配金等の実績

当期（第3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、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費151百万円の100分の31にほぼ相当する額である46,694,400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）	第3期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
当期末処分利益総額	千円	129,630	161,798	200,605
利益留保額	千円	19	10	26
金銭の分配金総額	千円	129,610	211,036	247,273
（1口当たり分配金）	円	(6,546)	(3,471)	(4,067)
うち利益分配金総額	千円	129,610	161,788	200,579
（1口当たり利益分配金）	円	(6,546)	(2,661)	(3,299)
うち出資払戻総額	千円	—	49,248	46,694
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(810)	(768)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	49,248	46,694
（1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(—)	(810)	(768)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

我が国においては、高齢者人口が総人口の4分の1超を占め、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26年簡易生命表」によると男性80.50歳、女性86.83歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成27年6月1日現在の総人口1億26百万人のうち、65歳以上の人口は33百万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合は26.5%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43万人～約115万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であると認識しています。

②運用方針及び対処すべき課題

a 既存物件の運用戦略

本投資法人は、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、以下の各施策を実施しています。

(i)収入の安定化

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。本投資法人の取得済資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、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11月末日現在の運用資産受託残高：約4,457億円）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11月末日現在の運用資産受託残高：約782億円）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リー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンスの実現に寄与できるものと考えます。

当期（平成27年10月期）においては、平成27年6月1日に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）、平成27年10月15日に1物件（シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、取得価格1,200百万円）の計3物件（取得価格合計2,778百万円）を取得しました。

また、翌期（平成28年4月期）においては、平成27年11月24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4物件（アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町）、取得価格合計2,550百万円を取得しております。

③財務戦略

本投資法人は、安定収益の実現、運用資産の着実な成長及び効率的な運用を図るために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a 投資口の追加発行

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、経済市況等を総合的に勘案のうえ、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

b 借入れ及び投資法人債の発行

LTVの水準は、資金余力の確保に留意した設定とし、原則として60%を上限とします。但し、新たな投資対象資産の取得、及びリファイナンス・リスクの軽減等のために、一時的に60%を超えることができるものとします。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、有力金融機関とのいわゆるメインバンク体制を確立しつつ、借入先の分散、投資法人債の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。

借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）に充当し、効率的な資金管理を図ります。

余剰資金は、安全性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。

デリバティブ取引（投信法第2条第6項）は、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①投資口の発行

本投資法人は、平成27年10月29日及び平成27年11月10日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、投資口の発行に関し決議しました。なお、平成27年11月17日及び平成27年12月16日にそれぞれ払込が完了しております。

a 公募による新投資口の発行（一般募集）

(i)募集投資口数	12,130口
(ii)払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円
(iii)払込金額（発行価額）の総額	2,297,907,200円
(iv)払込期日	平成27年11月17日
(v)調達する資金の使途	後記②記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用に充当します。

b 第三者割当による新投資口の発行

(i)募集投資口数	1,702口
(ii)払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円
(iii)払込金額（発行価額）の総額	322,426,880円
(iv)割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 1,702口
(v)払込期日	平成27年12月16日
(vi)調達する資金の使途	手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

②資産の取得

本投資法人は、平成27年11月24日付で、下記のとおり、国内不動産を信託する信託受益権4物件（取得価格合計2,550百万円）を取得しました。

取得資産の概要

資産の名称	アルファリビング 岡山西川緑道公園	アルファリビング 岡山後楽園	アルファリビング 高松駅前	アルファリビング 高松百間町
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権			
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	サービス付き 高齢者向け住宅
所在地（住居表示）	岡山県岡山市北区 中央町6番2号	岡山県岡山市中区 浜一丁目11番4号	香川県高松市西内町 1番6号	香川県高松市百間町 8番地11
取得価格	730百万円 （取得諸経費及び消費税 等を除きます。）	610百万円 （取得諸経費及び消費税 等を除きます。）	605百万円 （取得諸経費及び消費税 等を除きます。）	605百万円 （取得諸経費及び消費税 等を除きます。）
引渡日	平成27年11月24日			
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ			
賃借人	あなぶきメディカルケア株式会社			

③資金の借入

本投資法人は、平成27年10月29日にコミットメント型タームローン契約を締結し、平成27年11月24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11月24日	900	全銀協1ヶ月円 TIBOR+0.30% （注）	平成28年 5月24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	第3期
	平成26年10月31日現在	平成27年4月30日現在	平成27年10月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	19,800口	60,800口	60,800口
出資総額(純額)	(注) 1,980百万円	7,884百万円	7,834百万円
投資主数	3名	4,669名	5,087名

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(2) 投資口に関する事項

平成27年10月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有口数の割合(%) (注)
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	8,600	14.14
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)	5,192	8.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,018	6.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,905	3.13
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,189	1.96
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
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	483	0.79
合計	39,034	64.20

(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 青山リアルティーズ・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	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	4,400

(注1) 執行役員は、平成27年10月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

(注2) 監督役員は、平成27年10月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投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10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者(機関運営事務)	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途		地域	前期 (平成27年4月30日現在)		当期 (平成27年10月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託 受益権	高齢者施 設・住宅	有料老人 ホーム	三大都市圏 (注3)	9,844	65.0	11,452	64.8
			中核都市部 (注4)	3,916	25.9	5,185	29.3
			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	16,637	94.2
	医療施設			—	—	—	—
	その他			—	—	—	—
合計			13,760	90.9	16,637	94.2	
預金・その他の資産			1,373	9.1	1,028	5.8	
資産総額計 (注6)			15,134	100.0	17,666	100.0	
			(13,760)	(90.9)	(16,637)	(94.2)	

(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10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	貸借対照表 計上額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	全賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	施設の類型
チャームスイート緑地公園 (信託受益権)	1,973	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)	1,911	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)	1,633	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)	1,321	3,590.40	3,590.40	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 (信託受益権)	1,312	7,267.56	7,267.56	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)	1,186	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)	977	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)	962	2,925.25	2,925.25	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
みんなの家・中央区円阿弥 (信託受益権)	902	1,963.03	1,963.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
さわやか日の出館 (信託受益権)	797	2,674.37	2,674.37	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,978	40,940.06	40,940.06	100.0	74.1	—

(注1)「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸可能な床面積であり、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積（店舗区画、事務所区画を含みます。）を記載しています。以下同じです。

(注2)「全賃貸面積」は、平成27年10月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注3)「稼働率」は、全賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4)各物件の「対総賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから各物件の賃貸事業収入を開示することについて承諾を得られていない等の理由により、記載していません。また、合計は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円) (注)	貸借対照表 計上額 (百万円)
三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	神奈川県相模原市中央区中央三丁目6番3号	不動産信託受益権	3,732.95	1,720	1,186
	チャームスイート緑地公園	大阪府豊中市西泉丘三丁目2番21号	不動産信託受益権	5,329.73	3,030	1,973
	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	1,210	764
	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	1,570	962
	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	1,990	1,911
	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	1,380	1,321
	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	1,690	1,633
	みんなの家・大宮吉野町	埼玉県さいたま市北区吉野町二丁目214番地3	不動産信託受益権	1,800.03	770	796
	みんなの家・中央区円阿弥	埼玉県さいたま市中央区円阿弥五丁目5番17号	不動産信託受益権	1,963.03	882	902
	小計				31,123.53	14,242
中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	福島県福島市大森字伯父母内21番地の3	不動産信託受益権	1,964.68	349	269
	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	1,220	977
	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	886	642
	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	802	602
	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	923	797
	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	318	279
	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	350	304
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	北海道札幌市豊平区月寒東四条十五丁目4番38号	不動産信託受益権	7,267.56	1,320	1,312
	小計				26,049.69	6,168
合計(17物件)				57,173.22	20,410	16,637

(注) 平成27年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期(平成26年11月1日~平成27年4月30日)				当期(平成27年5月1日~平成27年10月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
三大都市圏	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	-	-	1	100.0	-	-
	ラ・ナシカあらこがわ	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	スーパー・コートJR奈良駅前	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	みんなの家・大宮吉野町	-	-	-	-	1	100.0	-	-
	みんなの家・中央区円阿弥	-	-	-	-	1	100.0	-	-
	小計		7	100.0	-	-	9	100.0	-
中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	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	-	-	1	100.0	-	-
	さわやかリバーサイド栗の木	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	さわやか大畠参番館	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	-	-	-	-	1	100.0	-	-
	小計		7	100.0	-	-	8	100.0	-
合計		14	100.0	507	100.0	17	100.0	555	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10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (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	7,800,000	7,800,000	-
合計		7,800,000	7,800,000	-

(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10月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

該当事項はありません。

(2) 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、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2,078千円であり、当期費用に区分された修繕費13,675千円と合わせ、15,753千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)
レストヴィラ広島光が丘 (広島県広島市)	給湯器交換工事	自平成27年 8月 至平成27年 9月	744
レストヴィラ広島光が丘 (広島県広島市)	電気温水器交換工事	自平成27年10月 至平成27年10月	450
レストヴィラ相模原中央 (神奈川県相模原市)	空調機基盤・圧縮機等交換工事	自平成27年 7月 至平成27年 8月	434
その他		自平成27年 5月 至平成27年10月	449
合計			2,078

(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)	第3期 (自平成27年 5月 1日 至平成27年10月31日)
当期首積立金残高	-	19	47
当期積立額	19	28	15
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	19	47	63

(注) 本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行っていく方針であります。その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額に十分配慮することとします。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：百万円)

項目	前期	当期
	(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
(a) 資産運用報酬	40	49
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	5	8
(d) 役員報酬	3	3
(e) その他の費用	45	61
合計	95	122

(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30百万円、当期は取得報酬41百万円です。

(2) 借入状況

平成27年10月31日現在における借入状況は以下のとおりです。

区分	借入日	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	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	800	800	0.344	平成29年10月31日	期限一括	(注2)	有担保 (注4)
	株式会社武蔵野銀行	平成26年11月5日	500	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	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	1,200	0.431	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	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	1,200	0.532	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	1,000	0.532	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	700	0.532	平成31年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年6月1日	-	500	0.524	平成32年5月29日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年6月1日	-	500	0.524	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	0.524	平成32年5月29日			
	信金中央金庫	平成27年10月15日	-	400	0.293	平成30年10月31日			
	株式会社りそな銀行	平成27年10月15日	-	500	0.474	平成32年10月30日			
	合計		6,400	8,800					

(注1) 「平均利率」は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注3) 物件の取得資金等です。

(注4) 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。

ニテイク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、さわやか大皇参番館、スーパー・コートJR 奈良駅前、みんなの家・大宮吉野町、みんなの家・中央区円阿弥及びシルバーハイツ羊ヶ丘3番館

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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	みんなの家・ 大宮吉野町	平成27年 6月 1日	740	—	—	—	—
		みんなの家・ 中央区円阿弥	平成27年 6月 1日	838	—	—	—	—
	小計			1,578	—	—	—	—
	中核都市部	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	平成27年10月15日	1,200	—	—	—	—
		小計			1,200	—	—	—
合計 (3物件)				2,778	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

資産の種類	地域	取得又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額又は 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	みんなの家・ 大宮吉野町	平成27年 6月 1日	740	755	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成27年 4月 1日
		取得	みんなの家・ 中央区円阿弥	平成27年 6月 1日	838	859	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 4月 1日
	小計			—	1,578	1,614	—	—
	中核都市部	取得	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	平成27年10月15日	1,200	1,310	大和不動産 鑑定株式会社	平成27年 7月31日
		小計			—	1,200	1,310	—
合計 (3物件)				—	2,778	2,924	—	—

(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27年5月1日から平成27年10月31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3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

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳 (注1)		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買手数料	(注2)	大和証券株式会社及び 大和プロパティ株式会社	15,780	(注2)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 利害関係人等以外の者への支払手数料等については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。そのため、支払手数料等総額及び総額に対する割合についても開示しておりません。

(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10月31日現在、第二種金融商品取引業(本投資法人を顧客とするものを除きます。)及び宅地建物取引業(投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。)の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況

資産・負債・元本(出資)及び損益の状況につきましては、「Ⅱ.貸借対照表」、「Ⅲ.損益計算書」、「Ⅳ.投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ.注記表」及び「Ⅵ.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数 (口)	処分口数 (口)	保有口数 (口)
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	272,100	1.6%
第3期 (自平成27年 5月 1日 至平成27年10月31日)	1,000	200,700	1.6%

(注) 第1期の期末保有総額については取得価格、第2期以降については、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における各期末日の終値より算出しております。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

(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27年4月30日)		当期 (平成27年10月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		964,474		550,649
信託現金及び信託預金	※1	357,044	※1	414,549
前払費用		11,276		19,141
繰延税金資産		13		14
未収消費税等		3,141		2,068
その他		—		873
流動資産合計		1,335,951		987,297
固定資産				
有形固定資産				
建設仮勘定		1,674		1,909
信託建物		8,632,809		10,291,446
減価償却累計額		△229,105		△379,019
信託建物 (純額)	※1	8,403,703	※1	9,912,426
信託構築物		133,949		182,611
減価償却累計額		△2,746		△4,576
信託構築物 (純額)	※1	131,202	※1	178,034
信託工具、器具及び備品		—		1,324
減価償却累計額		—		△32
信託工具、器具及び備品 (純額)		—	※1	1,291
信託土地	※1	5,185,156	※1	6,504,957
有形固定資産合計		13,721,736		16,598,619
無形固定資産				
信託借地権	※1	40,886	※1	40,886
商標権		198		187
ソフトウェア		3,319		2,952
無形固定資産合計		44,404		44,026
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		22,761		26,635
投資その他の資産合計		32,761		36,635
固定資産合計		13,798,902		16,679,282
資産合計		15,134,854		17,666,579

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	9,573	16,385
未払金	44,910	98,115
前受金	54,035	69,127
預り金	512	597
未払法人税等	900	896
その他	—	869
流動負債合計	109,931	185,990
固定負債		
長期借入金	※1 6,400,000	※1 8,800,000
預り敷金及び保証金	579,123	645,231
固定負債合計	6,979,123	9,445,231
負債合計	7,089,055	9,631,222
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,884,000	7,884,000
出資総額控除額	—	△49,248
出資総額 (純額)	7,884,000	7,834,752
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	161,798	200,605
剰余金合計	161,798	200,605
投資主資本合計	8,045,798	8,035,357
純資産合計	※3 8,045,798	※3 8,035,357
負債純資産合計	15,134,854	17,666,579

V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)		(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	507,642	※1	555,588
営業収益合計		507,642		555,588
営業費用				
貸貸事業費用	※1	166,035	※1	208,265
資産運用報酬		40,652		49,037
資産保管手数料		545		554
一般事務委託手数料		5,550		8,162
信託報酬		4,367		4,908
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		3,000		4,400
その他営業費用		37,900		51,729
営業費用合計		261,652		330,657
営業利益		245,989		224,931
営業外収益				
受取利息		40		26
その他		8		4
営業外収益合計		48		30
営業外費用				
支払利息		14,435		18,012
融資手数料		26,569		5,391
投資口交付費		42,340		—
その他		—		61
営業外費用合計		83,345		23,465
経常利益		162,693		201,496
税引前当期純利益		162,693		201,496
法人税、住民税及び事業税		908		901
法人税等調整額		5		△0
法人税等合計		914		901
当期純利益		161,779		200,595
前期繰越利益		19		10
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		161,798		200,605

VI. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 （純額）	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,884,000	－	7,884,000	161,798	161,798	8,045,798	8,045,798
当期変動額							
利益超過分配		△49,248	△49,248			△49,248	△49,248
剰余金の配当				△161,788	△161,788	△161,788	△161,788
当期純利益				200,595	200,595	200,595	200,595
当期変動額合計	－	△49,248	△49,248	38,806	38,806	△10,441	△10,441
当期末残高	7,884,000	△49,248	7,834,752	200,605	200,605	8,035,357	8,035,357

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月 1日） 至平成27年 4月30日）	当期 （自平成27年 5月 1日） 至平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	前期（ご参考） （自平成26年11月 1日） 至平成27年 4月30日）	当期 （自平成27年 5月 1日） 至平成27年10月31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;">4～56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	<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;">4～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">39～48年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6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	4～58年	構築物	39～48年	工具、器具及び備品	6年
建物	4～56年											
構築物	41～47年											
建物	4～58年											
構築物	39～48年											
工具、器具及び備品	6年											
2. 繰延資産の処理方法	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。	—										
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。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>	<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。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、6,876千円です。</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</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>	<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</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） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31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。 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>	<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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、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） （平成27年4月30日）	当期 （平成27年10月31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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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; border-top: 1px solid black;">14,117,993</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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; border-top: 1px solid black;">6,400,000</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	14,117,993	長期借入金	6,400,000	合計	6,400,000	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">414,549</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">9,912,426</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">178,034</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">1,291</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">6,504,957</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; border-top: 1px solid black;">17,052,145</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,800,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,800,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	414,549	信託建物	9,912,426	信託構築物	178,034	信託工具、器具及び備品	1,291	信託土地	6,504,957	信託借地権	40,886	合計	17,052,145	長期借入金	8,800,000	合計	8,800,000
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	14,117,993																																		
長期借入金	6,400,000																																		
合計	6,400,000																																		
信託現金及び信託預金	414,549																																		
信託建物	9,912,426																																		
信託構築物	178,034																																		
信託工具、器具及び備品	1,291																																		
信託土地	6,504,957																																		
信託借地権	40,886																																		
合計	17,052,145																																		
長期借入金	8,800,000																																		
合計	8,800,000																																		
<p>※2. コミットメント型タームローン契約 —</p>	<p>※2. コミットメント型タームローン契約 本投資法人は取引銀行1行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>コミットメント型タームローンの総額</td><td style="text-align: right;">1,200,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,200,000</td></tr> </table>	コミットメント型タームローンの総額	1,200,000	借入実行残高	—	差引額	1,200,000																												
コミットメント型タームローンの総額	1,200,000																																		
借入実行残高	—																																		
差引額	1,200,000																																		
<p>※3. 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>※3. 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） (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)		当期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	507,642	賃貸事業収入	555,588
不動産賃貸事業収益合計	507,642	不動産賃貸事業収益合計	555,588
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	8,877	外注委託費	9,821
租税公課	9,520	租税公課	30,607
損害保険料	1,539	損害保険料	1,184
修繕費	7,082	修繕費	13,675
減価償却費	137,640	減価償却費	151,776
借地借家料	1,200	借地借家料	1,200
その他賃貸事業費用	174	その他賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用合計	166,035	不動産賃貸事業費用合計	208,265
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	341,606	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	347,323

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11月1日 至平成27年4月30日)		当期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31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	60,800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27年4月30日)		当期 (平成27年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		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	13	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産計	13	繰延税金資産計	14
(繰延税金資産の純額)	13	(繰延税金資産の純額)	14
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	34.15	法定実効税率	32.31
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△33.96	支払分配金の損金算入額	△32.16
その他	0.37	その他	0.30
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.45
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)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11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自平成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の一部又は全部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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)をご参照下さい。)

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額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いません。

(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	-

当期(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)

(1) 金融商品の状況に関する事項

①金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び借入金の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ又は新投資口の発行等により調達しています。借入金による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

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

②金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は主に資産（不動産信託受益権等）の取得です。これらは、返済において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部又は全部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。また、フォワード・コミットメント等による物件取得時の資金調達リスクの軽減を図るため、コミットメント型タームローンを利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

③金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成27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	550,649	550,649	-
(2) 信託現金及び信託預金	414,549	414,549	-
資産計	965,198	965,198	-
(3) 長期借入金	8,800,000	8,789,863	△10,136
負債計	8,800,000	8,789,863	△10,136
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	7,800,000	7,800,000	(※)	

（※）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)をご参照下さい。）

(注2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額645,231千円)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いません。

(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	550,649	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	414,549	-	-	-	-	-
合計	965,198	-	-	-	-	-

(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	2,100,000	2,900,000	2,000,000	-
合計	-	1,800,000	2,100,000	2,900,000	2,000,000	-

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(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。

当期(自平成27年5月1日 至平成27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	
13,760,948	2,876,647	16,637,595	20,410,000

(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3物件の取得(2,778,000千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(151,776千円)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11月1日 至平成27年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

11. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 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。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有口数 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	-	資金の借入	500,000	長期 借入金	1,200,000
				利息の支払 (注)	2,415	-	-

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)		当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	
1口当たり純資産額	132,332円	1口当たり純資産額	132,160円
1口当たり当期純利益	2,705円	1口当たり当期純利益	3,299円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
当期純利益(千円)	161,779	200,595
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)	161,779	200,595
期中平均投資口数(口)	59,800	60,800

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）																																																																																																										
<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、国内不動産を信託する信託受益権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>国内不動産を信託する信託受益権</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>国内不動産を信託する信託受益権</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>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> <td>有担保・一括返済</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> <td>有担保・一括返済</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	国内不動産を信託する信託受益権	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	国内不動産を信託する信託受益権	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	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	<p>1. 投資口発行 本投資法人は、平成27年10月29日及び平成27年11月10日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、投資口の発行に関し決議しました。なお、平成27年11月17日及び平成27年12月16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="1"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td>12,130口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>1口当たり金189,440円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>2,297,907,200円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成27年11月17日</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="1"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td>1,702口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td>1口当たり金189,440円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td>322,426,880円</td> </tr> <tr> <td>割当先及び割当投資口数</td> <td>大和証券株式会社 1,702口</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成27年12月16日</td> </tr> <tr> <td>調達する資金の使途</td> <td>手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。</td> </tr> </table> <p>2. 資産の取得 本投資法人は、平成27年11月24日付で、下記のとおり、国内不動産を信託する信託受益権4物件（取得価格合計2,550百万円）を取得しました。</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>アルファリビング岡山西川緑道公園</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>岡山県岡山市北区中央町6番2号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>730百万円 (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11月24日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社DAヘルスケアアルファ</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>アルファリビング岡山後楽園</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>610百万円 (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11月24日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社DAヘルスケアアルファ</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>アルファリビング高松駅前</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地（住居表示）</td> <td>香川県高松市西内町1番6号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>605百万円 (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11月24日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社DAヘルスケアアルファ</td> </tr> </table>	募集投資口数	12,130口	払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円	払込金額（発行価額）の総額	2,297,907,200円	払込期日	平成27年11月17日	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に充当します。	募集投資口数	1,702口	払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円	払込金額（発行価額）の総額	322,426,880円	割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 1,702口	払込期日	平成27年12月16日	調達する資金の使途	手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。	資産の名称	アルファリビング岡山西川緑道公園	取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	所在地（住居表示）	岡山県岡山市北区中央町6番2号	取得価格	730百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	引渡日	平成27年11月24日	取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ	資産の名称	アルファリビング岡山後楽園	取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	所在地（住居表示）	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	取得価格	610百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	引渡日	平成27年11月24日	取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ	資産の名称	アルファリビング高松駅前	取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	所在地（住居表示）	香川県高松市西内町1番6号	取得価格	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	引渡日	平成27年11月24日	取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ
資産の名称	みんなの家・大宮吉野町																																																																																																										
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権																																																																																																										
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	国内不動産を信託する信託受益権																																																																																																										
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	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																																																																																																						
募集投資口数	12,130口																																																																																																										
払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円																																																																																																										
払込金額（発行価額）の総額	2,297,907,200円																																																																																																										
払込期日	平成27年11月17日																																																																																																										
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に充当します。																																																																																																										
募集投資口数	1,702口																																																																																																										
払込金額（発行価額）	1口当たり金189,440円																																																																																																										
払込金額（発行価額）の総額	322,426,880円																																																																																																										
割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 1,702口																																																																																																										
払込期日	平成27年12月16日																																																																																																										
調達する資金の使途	手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。																																																																																																										
資産の名称	アルファリビング岡山西川緑道公園																																																																																																										
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権																																																																																																										
所在地（住居表示）	岡山県岡山市北区中央町6番2号																																																																																																										
取得価格	730百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)																																																																																																										
引渡日	平成27年11月24日																																																																																																										
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ																																																																																																										
資産の名称	アルファリビング岡山後楽園																																																																																																										
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権																																																																																																										
所在地（住居表示）	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号																																																																																																										
取得価格	610百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)																																																																																																										
引渡日	平成27年11月24日																																																																																																										
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ																																																																																																										
資産の名称	アルファリビング高松駅前																																																																																																										
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権																																																																																																										
所在地（住居表示）	香川県高松市西内町1番6号																																																																																																										
取得価格	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)																																																																																																										
引渡日	平成27年11月24日																																																																																																										
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ																																																																																																										

前期（ご参考） (自平成26年11月1日) (至平成27年4月30日)	当期 (自平成27年5月1日) (至平成27年10月31日)												
	<table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>アルファリビング高松百間町</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地 (住居表示)</td> <td>香川県高松市百間町8番地11</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>605百万円 (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11月24日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社DAヘルスケアアルファ</td> </tr> </table>	資産の名称	アルファリビング高松百間町	取得資産	国内不動産を信託する信託受益権	所在地 (住居表示)	香川県高松市百間町8番地11	取得価格	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	引渡日	平成27年11月24日	取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ
資産の名称	アルファリビング高松百間町												
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権												
所在地 (住居表示)	香川県高松市百間町8番地11												
取得価格	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)												
引渡日	平成27年11月24日												
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ												
	<p>3. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成27年10月29日にコミットメント型タームローン契約を締結し、平成27年11月24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 11月24日</td> <td>900</td> <td>全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.30% (注)</td> <td>平成28年 5月24日</td> <td>有担保・ 一括返済</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>	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 11月24日	900	全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.30% (注)	平成28年 5月24日	有担保・ 一括返済
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 11月24日	900	全銀協1ヶ月 円TIBOR +0.30% (注)	平成28年 5月24日	有担保・ 一括返済								

Ⅷ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自平成26年11月1日 至平成27年4月30日）	当期 （自平成27年5月1日 至平成27年10月31日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	161,798,905	200,605,559
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	49,248,000	46,694,400
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	211,036,800 （3,471）	247,273,600 （4,067）
うち利益分配金	161,788,800	200,579,200
（うち1口当たり利益分配金）	（2,661）	（3,299）
うち利益超過分配金	49,248,000	46,694,400
（うち1口当たり利益超過分配金）	（810）	（768）
IV 次期繰越利益	10,105	26,359
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、毎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>	<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200,579,200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、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</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151,776,702円の100分の31にほぼ相当する額として算定される46,694,400円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することと致しました。</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%を上限として利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を継続して実施する方針としています。

独立監査人の監査報告書



平成 27 年 12 月 18 日

日本ヘルスケア投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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 27 年 5 月 1 日から平成 27 年 10 月 31 日までの第 3 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

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11月1日 至平成27年4月30日)	当期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	162,693	201,496
減価償却費	138,003	152,154
投資口交付費	42,340	—
受取利息	△40	△26
支払利息	14,435	18,012
未収消費税等の増減額 (△は増加)	414	1,072
前払費用の増減額 (△は増加)	△4,601	△7,865
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,469	6,662
未払金の増減額 (△は減少)	9,492	30,593
前受金の増減額 (△は減少)	16,071	15,092
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△20,540	△3,874
預り金の増減額 (△は減少)	294	84
その他	19,335	836
小計	379,365	414,239
利息の受取額	40	26
利息の支払額	△14,435	△17,902
法人税等の支払額	△1,124	△905
営業活動によるキャッシュ・フロー	363,846	395,458
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	△5,562	△1,909
信託有形固定資産の取得による支出	△6,382,199	△3,005,699
無形固定資産の取得による支出	△3,671	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	160,798	66,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,230,635	△2,941,501
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	300,000	—
短期借入金の返済による支出	△300,000	—
長期借入れによる収入	6,400,000	2,400,000
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	5,861,659	—
分配金の支払額	△129,610	△161,239
利益超過分配金の支払額	—	△49,038
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,282,048	2,189,722
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	415,260	△356,320
現金及び現金同等物の期首残高	906,259	1,321,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,321,519	※1 965,198

(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11月1日 至平成27年4月30日)	(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期	当期
(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
964,474	550,649
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
357,044	414,549
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>1,321,519</u>	<u>965,198</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書 * 分配金に関する支払調書

マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。

- 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

※平成27年10月時点

産学官連携事業のご紹介



協力協定締結式の様子

左から:

北九州産業学術推進機構 理事長 國武豊喜氏

ウチヤマホールディングス 代表取締役社長 内山文治

九州歯科大学 理事長兼学長 西原達次氏

九州歯科大学との連携協力協定

平成26年10月20日に、**公立大学法人九州歯科大学、公益財団法人北九州産業学術推進機構と産学官連携協力協定を結びました。**この連携協力協定は北九州医歯工連携研究会の取組みの一環で、口腔ケア分野においてより質の高いサービス提供とQOL(生活の質)の向上を目指すためのものです。

◆連携・協力事項

- ①共同研究の実施とこれに伴う研究者・技術者の人材交流。
- ②九州歯科大学の学生に対する介護施設でのインターンシップ機会の付与。
- ③介護施設の社員に対する九州歯科大学における研究機会の付与。
- ④その他、連携推進活動に関する協力及び支援。

この取組みをより推進するため、平成27年4月より九州歯科大学において寄付講座「高齢者支援学講座」が開設されました。「誰もがいつまでも 食べられる 話せる 笑える 社会を創る」を講座のビジョンとして掲げ、口腔ケアに精通した介護職員の育成ならびに介護施設における適切な口腔ケアの提供を行う事により、お客様の食事形態の向上を目指します。



九州大学「文部科学省 大学等シーズ・ニーズ創出強化支援事業」への参画

国立大学法人九州大学大学院芸術工学研究院の平井康之准教授を中心に弊社と公益財団法人北九州産業学術推進機構は、九州大学が採択された「**文部科学省 大学等シーズ・ニーズ創出強化支援事業(COIビジョン対話プログラム)**」の「**高齢者の視点からのソーシャルインクルージョンCOI**」への参画を行いました。

※COI=Center of Innovation

平成26年度に、九州大学の平井康准教授が中心となり「デザイン思考」を用いたワークショップを4回開催しました。ワークショップでは、「こんな介護施設があったらいいな」をテーマにアイデアを出し合い、ユニークなデザイン提案が多く出されました。このワークショップによって、5つのプロトタイプ(試作品)が生み出されました。



—「さわやか倶楽部ってどんな所？」

入居時の不安を軽減するための入居者様が使う施設案内ツール

「ライフマップ」

過去から未来への人生を眺め、お客様の気持ちを引き出すツール

「ウィズ家族プログラム」

ご家族様と一緒に目標へのアクションをサポートするツール



—「イメージカード」

さまざまな行事や物事、人間関係を写真カードで連想させ、話を引き出すツール

「ギネ素敵BOOK」

お客様の特技を引き出しやる気を高めるツール



代表ご挨拶

みんなの笑顔と喜びこそ 人生、経営の原動力



代表取締役社長 内山文治

私が4歳のときに終戦を迎え、戦後間もない頃は、すべてが焼け野原で、食べるものも着るものも、何もない大変貧しい時代でした。私は進駐してきたアメリカ兵たちに「ギブ・ミー・チョコレート」と声を掛けては、よくお菓子をもらっていました。そして、それを自分だけで食べてしまうのではなく、近所の子供や兄弟たちにも分け与えてみると、皆が満面の笑みを浮かべて食べてくれたのです。

人に見返りを求めずに何かを与えれば、必ず相手は喜んでくれ、それが今度は自分の行動のエネルギーとなって返ってくる。その時の彼らの笑顔こそが、「人に喜んでもらいたい」という現在の私の人生、経営者としての原点になっていると言えるでしょう。

さわやか倶楽部を傘下に持つウチヤマホールディングスは、介護、カラオケ、飲食の三つの事業を中心に展開しています。現在、連結の売上高が約250億円、昨年9月には、東証一部上場を果たし、今後は首都圏、特に都心への出店を強化しようとする様々な構想を立てているところです。しかし、私のビジネス人生の始まりは決して恵まれているとは言えませんでした。ちょうど私は20歳になった時に、福岡で米穀店を営んでいた父が突然病に倒れ、私が家業を継ぐことになったのです。

「やるからには日本一の米屋になろう」「人様に喜んでもらえる仕事をしよう」と一念発起し、とにかくがむしゃらに働きました。そんな私に転機が訪れたのは、20代後半に差し掛かった頃でした。最初に支店が、次に本店が政府の道路買収の対象となり、その際に得た資金を元手に土地を購入したところ、日本が高度経済成長期に突入していたこともあって、やがて値段がほぼ倍になっていたのです。「これは面白い」と不動産事業への転換を決意した私は、1971年に30歳で内山ビル株式会社(現・ウチヤマホールディングス)を創業し、貸しビル業へと本格的に進出を図っていったのです。

好景気の追い風もあって、不動産業の経営は順調にいき、1991年には空き店舗を利用して飲食・カラオケ事業にも参入。ただ「歌う」だけでは、ご家族連れなどに喜んでいただけないのではと考えました。そこで北九州市に開店した第1号店「コロッ



ケ倶楽部黒崎店」では、店舗でご提供する飲食に力を入れ、厨房はガラス張りのオープンキッチンにし、同時に清潔感のあるトイレを完備しました。また、全国に先駆けて、24時間営業も取り入れました。

しかし、半年経っても赤字が続き、一向に利益が出ないので、担当者と、「もう撤退しようか」と相談するところまで追い込まれたのですが、ここで諦めるわけにはいかないと、私はいま一度、お客様の笑顔と喜びが最優先だとの原点に立ち返り、徹底した工夫・改善を重ねていったのです。そのような中で、いつしか私の人生の指針になっていった言葉があります。それは、人間は贅沢ばかりしてもたかが知れている。必要以上の物を求めても、虚しさしか残らないという意味合いがある「起きて半畳寝て一畳、天下取っても二合半」という言葉です。

この考え方から、私はバブル崩壊後の危機を乗り越えた1998年、個人資産約2億円を寄付して社会福祉法人八健会を設立。ここで得たノウハウを生かし、内山ビル株式会社で2003年より本格的に高齢者介護事業に参入しました。当社がいま最も力を入れているのはこの介護事業です。入居者様やそのご家族、地域の皆様からも感謝され、人の命をお預かりする仕事であることから、私は「究極のサービス業」と呼んでいます。

日本は世界で最も高齢化が進んでいる国であり、人々の幸福のためには、最期まで生き甲斐を持って生きていける介護体制を早急に整えなくてはならないという使命感があります。また、敗戦後、焼け野原から苦勞して、今日の日本を築き上げてくださった高齢者の方々への恩を忘れ、大事にできない国はきっと衰退していきたくとも思うのです。

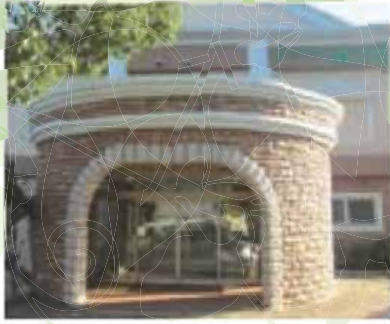
アメリカインディアンに伝わる「あなたが生まれた時に、あなたは泣いて周りは笑っていたでしょう。だからあなたが死ぬ時は、周りが泣いてあなたが笑っているような人生を歩みなさい」というのも好きな言葉の一つです。そういう幸福な人生を一人でも多くの方に歩んでいただきたい。そのためにも、私はこれからも人の喜びを創造していく事業に誠心誠意取り組み続けたいと思います。

「笑顔」・「ありがとう」・「感動」を大切に もっともっとさ

さわやか倶楽部は北海道から九州までのネットワークでお

グループならではのネッ
地域の医療や福祉と連携

介護を必要とする方々をトータ



介護付有料老人ホーム

福岡県

- ⑦⑦ **さわやか新門司館** しんもんじかん 〒800-0112
北九州市門司区大字畑1543-1
- ⑦⑦ **さわやか和布刈館** めかりかん 〒801-0883
北九州市門司区大久保1丁目9番15号
- ⑦ **さわやかパークサイド新川** しんかわ 〒804-0065
北九州市戸畑区新川町2番13号
- さわやか海響館** かいきょうかん 〒808-0024
北九州市若松区浜町1丁目11番13号
- さわやか花美館** はなみかん 〒808-0144
北九州市若松区高須東3丁目4番30号
- ⑦⑦ **さわやか鳴水館** めいすいかん 〒806-0051
北九州市八幡西区東鳴水5丁目7番6号
- ⑦⑦ **さわやかレークサイド中原** なかはら 〒807-0078
北九州市八幡西区中原2丁目19-2
- ⑦⑦ **さわやか瑩風館** けいふうかん 〒800-0247
北九州市小倉南区長野東町11番15号
- ⑦⑦ **さわやか宗像館** むなかたかん 〒811-4147
宗像市石丸1丁目13-2
- ⑦⑦ **さわやか行橋三番館** ゆくはしにばんかん 〒824-0033
行橋市北泉3丁目11-4
- ⑦ **さわやか行橋館** ゆくはしかん 〒824-0033
行橋市北泉3丁目11-3
- ⑦⑦ **さわやか直方館** のあがたかん 〒822-0034
直方市大字山部442番地1
- ⑦ **さわやか田川館** たがわかん 〒825-0002
田川市大字伊田393-1
- ⑦⑦ **さわやか立花館** たちばなかん 〒812-0862
福岡市博多区立花寺173-15
- ⑦ **さわやか春日館** かすがかん 〒816-0844
春日市上白水4丁目11
- さわやかいずみ館** いずみかん 〒838-0068
朝倉市甘木260-1
- ⑦ **さわやかこすもす館** こすもすかん 〒830-1122
久留米市北野町今山2

大分県

- ⑦ **さわやかさかのいち館** さかのいちかん 〒870-0307
大分市坂ノ市中央三丁目16-22

愛媛県

- ⑦⑦ **さわやか新居浜館** にいしまかん 〒792-0852
新居浜市東田3丁目乙-11-77

兵庫県

- ⑦ **さわやかリバーサイド西脇** にしわぎ 〒677-0053
西脇市和布町字出嶋168-2

大阪府

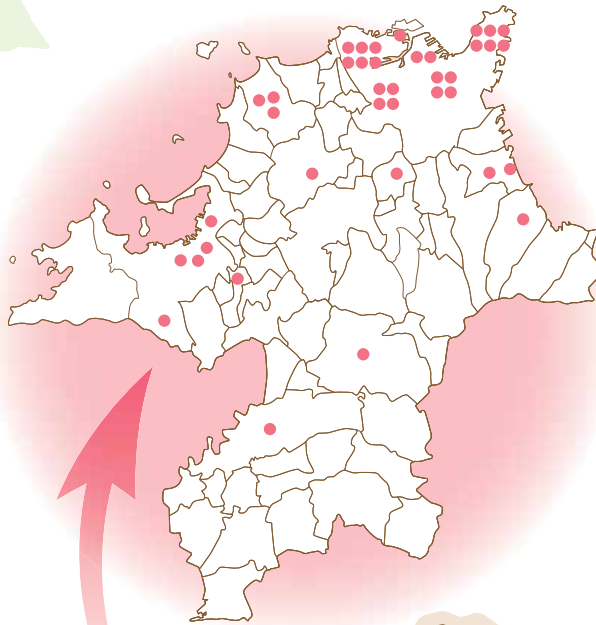
- さわやか枚方館** ひらかたかん 〒573-1153
枚方市招提大谷2丁目21番7号
- さわやか住吉館** すみよしかん 〒558-0011
大阪市住吉区郊田10丁目6-20

三重県

- ⑦ **さわやかシーサイド鳥羽** とば 〒517-0015
鳥羽市小浜町字浜辺300-73

愛知県

- ⑦ **さわやかなんよう館** なんようかん 〒455-0886
名古屋港区東蟹田192-1
- さわやか笠寺館** かさでらかん 〒457-0051
名古屋南区笠寺町字松東58-2



さわやか倶楽
全国で6
137事業所
(2015年1)



千葉県

- ⑦ **さわやかゆう輝の里** きさと 〒260-0802
千葉市中央区川戸町254-1
- さわやか成田館** なりたかん 〒286-0045
成田市並木町142-28

埼玉県

- さわやかいわつぎ館** いわつぎかん 〒339-0056
さいたま市岩槻区加倉4丁目21番30号
- さわやかおおみや館** おおみやかん 〒331-0045
さいたま市西区内野本郷1082-1

栃木県

- ⑦ **さわやかすずめのみや** すずめのみや 〒321-0139
宇都宮市若松原2丁目18番26号
- ⑦ **さわやかさの館** さのかん 〒327-0843
佐野市堀米町3261-1

- ⑦ **さわやかかめま館** かめまかん 〒322-0057
鹿沼市寺町914番1
- ⑦ **さわやかなすしおばら館** なすしおばらかん 〒329-2722
那須塩原市西朝日町3-4

新潟県

- さわやか日の出館** ひのでかん 〒950-0073
新潟市中央区日の出2丁目2番33号

- ⑦ **さわやかみなと館** みなとかん 〒951-8063
新潟市中央区古町通十三番町5155-3

秋田県

- ⑦ **さわやか桜館** さくらかん 〒014-0344
仙北市角館町西長野中泊126-2

- さわやか桜三番館** さくらにばんかん 〒010-0061
秋田市卸町1丁目10番3号

北海道

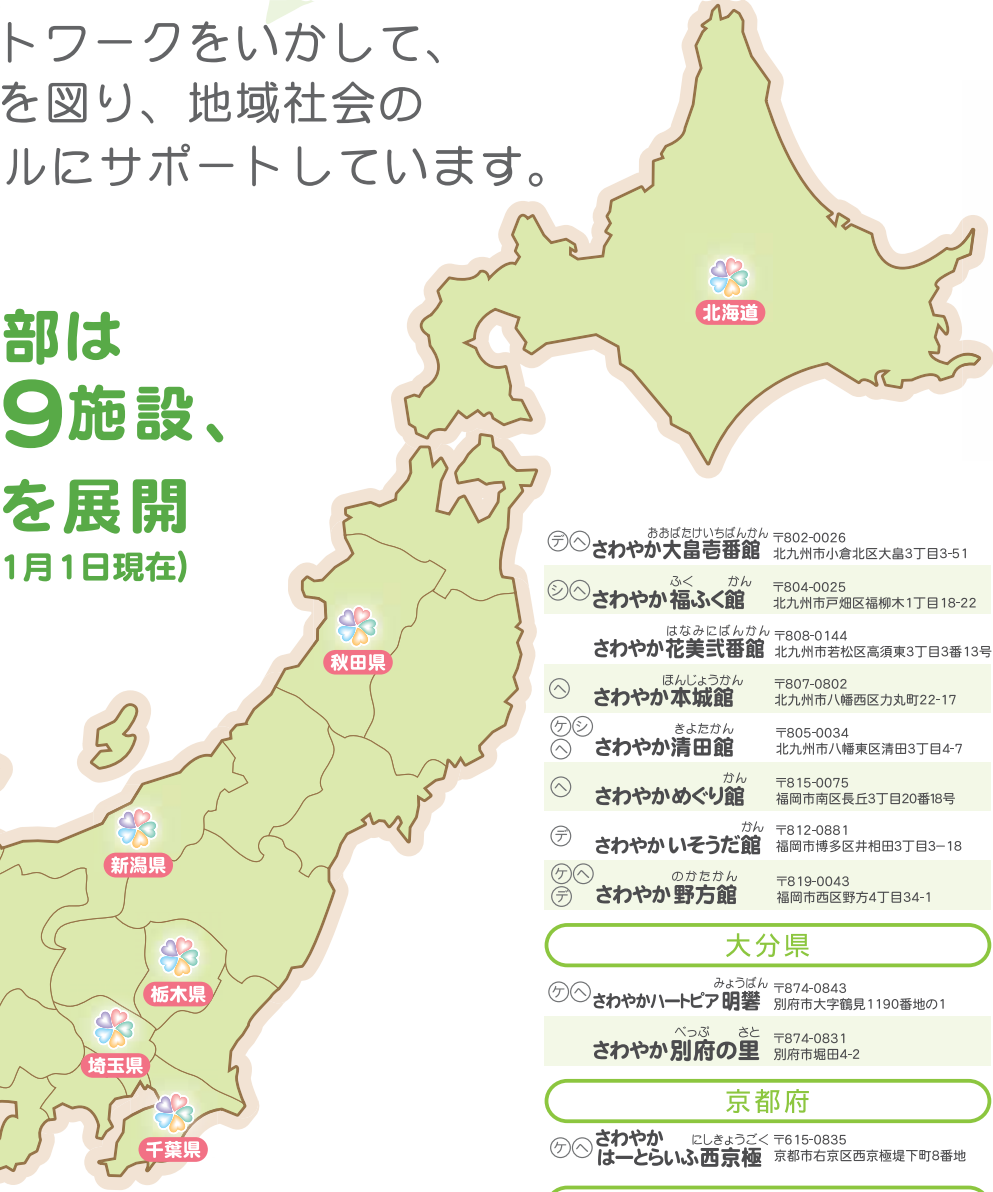
- ⑦ **さわやか東神楽館** ひがしかがらん 〒071-1512
上川郡東神楽町北1条東2丁目9番18号

笑顔のたえない、いきいきとした新しい人生 わやかの輪を

お客様の期待と信頼に応え、地域社会へ貢献していきます。

トワークをいかして、
を図り、地域社会の
ルにサポートしています。

部は
9施設、
を展開
1月1日現在)



グループホームかがやき 〒802-0045
北九州市小倉北区神岳2丁目10番14号

グループホームひかり 〒800-0247
北九州市小倉南区長野東町11番16号

グループホームむなかたのもり 〒811-4163
宗像市自由ヶ丘2丁目17-1

グループホームあおいうみ 〒824-0031
行橋市西宮市1丁目12-33

栃木県

さわやか
グループホームなすまち 〒329-3215
那須郡那須町大字寺子乙3967番21

開設予定

さわやか
グループホームいいくら 福岡県福岡市飯倉 (さわやか倶楽部本社)

さわやか
グループホーム室蘭 北海道室蘭市 (さわやか倶楽部本社)

単独型デイサービス

さわやかさくら山荘 〒806-0014
福岡県北九州市八幡西区東川頭町5番34号

さわやか
リハビリサービス大島武番館 〒802-0026
福岡県北九州市小倉北区大島1丁目6-26

さわやか
リハビリサービス木町 〒803-0851
福岡県北九州市小倉北区木町3丁目13-17

さわやか
デイサービスセンター西京極 〒600-8885
京都府京都市南区吉祥院西/庄向田町6番地

小規模多機能型居宅介護

さわやか大積館 〒801-0811
福岡県北九州市門司区大積1175-8

さわやか
小規模多機能中原館 〒804-0011
福岡県北九州市戸畑区中原3丁目5-18

さわやか
小規模多機能清納館 〒806-0013
福岡県北九州市八幡西区清納2丁目11-13

さわやかむなかたのもり 〒811-4163
福岡県宗像市自由ヶ丘2丁目17-1

温泉ホテル

さわやかハートピア明響 〒874-0843
大分県別府市大字鶴見1190番地の1

さわやか別府の里 〒874-0831
大分県別府市堀田4-2

放課後等デイサービス

さわやか愛の家 〒802-0044
福岡県北九州市小倉北区熊本2-10-28 2階

さわやか大島武番館 〒802-0026
北九州市小倉北区大島3丁目3-51

さわやか福ふく館 〒804-0025
北九州市戸畑区福柳木1丁目18-22

さわやか花美武番館 〒808-0144
北九州市若松区高須東3丁目3番13号

さわやか本城館 〒807-0802
北九州市八幡西区力丸町22-17

さわやか清田館 〒805-0034
北九州市八幡東区清田3丁目4-7

さわやかめぐり館 〒815-0075
福岡市南区長丘3丁目20番18号

さわやかいそうだ館 〒812-0881
福岡市博多区井相田3丁目3-18

さわやか野方館 〒819-0043
福岡市西区野方4丁目34-1

大分県

さわやかハートピア明響 〒874-0843
別府市大字鶴見1190番地の1

さわやか別府の里 〒874-0831
別府市堀田4-2

京都府

さわやか
はーとらいふ西京極 〒615-0835
京都市京区西京極堤下町8番地

新潟県

さわやか
パーサイド栗の木 〒950-0073
新潟市中央区日の出2丁目2番43号

サービス付高齢者向け住宅

さわやか立花武番館 〒812-0862
福岡県福岡市博多区立花寺173-15

グループホーム

福岡県

さわやか
グループホームなかばる 〒804-0011
北九州市戸畑区中原西3丁目5-18

さわやか
グループホームせいとう 〒806-0013
北九州市八幡西区清納2丁目11-13

グループホームみどりのき 〒801-0883
北九州市門司区大久保1丁目9番2号

グループホームたいよう 〒801-0811
北九州市門司区大積1174-1

さわやか室蘭館 〒051-0016
室蘭市幸町9-8

開設予定

さわやか稲沢館 愛知県稲沢市 (さわやか倶楽部本社)

さわやか柏館 千葉県柏市南送井 (さわやか倶楽部本社)

さわやか坂戸館 埼玉県坂戸市 (さわやか倶楽部本社)

住宅型有料老人ホーム

福岡県

さわやか和布刈武番館 〒801-0883
北九州市門司区大久保1丁目9-20

さわやか大島武番館 〒802-0026
北九州市小倉北区大島1丁目6番37

会社概要 (2015年6月30日現在)

商号	株式会社さわやか倶楽部
設立	2004(平成16)年12月
代表者	代表取締役社長 内山文治
資本金	2億80万円
本社所在地	北九州市小倉北区熊本2丁目10番10号 内山第20ビル TEL093-551-5555 FAX093-513-3222
従業員数	2,039人
事業内容	高齢者介護施設の運営 <ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム(介護付・住宅型) ・サービス付高齢者向け住宅 ・認知症対応型共同生活介護(グループホーム) ・短期入所生活介護(ショートステイ) ・小規模多機能型居宅介護 ・通所介護(デイサービス) ・訪問介護(ホームヘルプサービス) ・居宅介護支援(ケアプランセンター) 温泉ホテルの運営 障がい者施設の運営 <ul style="list-style-type: none"> ・放課後等デイサービス



ウチヤマグループの構成

持株会社 株式会社ウチヤマホールディングス 東証一部上場 証券コード 6059

連結子会社 株式会社さわやか倶楽部 介護事業ほか

連結子会社 株式会社ボナー カラオケ・飲食事業ほか

海外合弁会社 Bonheure(Thailand)Co.,Ltd. 飲食事業

グループ沿革

- 1971(昭和46)年6月 福岡県北九州市に内山ビル株式会社を設立
- 1991(平成3)年4月 カラオケボックス1号店『コロッケ倶楽部黒崎店』を福岡県北九州市に開店
- 1994(平成6)年6月 福岡県北九州市に有限会社コウノ(現:ボナー)を設立
- 1995(平成7)年11月 飲食事業1号店の居酒屋『酒膳房 然』を福岡県北九州市に開店
- 2003(平成15)年4月 介護付有料老人ホームおよびデイサービスの併設施設『さわやかパークサイド新川』を福岡県北九州市に開所
- 2004(平成16)年12月 福岡県北九州市に株式会社さわやか倶楽部を設立
- 2006(平成18)年10月 株式会社さわやか倶楽部、株式会社ボナーの持株会社として、福岡県北九州市に株式会社ウチヤマホールディングスを設立
- 2008(平成20)年7月 ホテルと住宅型有料老人ホームの併設施設『さわやかハートピア明馨』を大分県別府市に開所
- 2009(平成21)年11月 株式会社さわやか倶楽部の子会社として、大阪府枚方市に株式会社さわやか天の川を設立
- 2012(平成24)年4月 株式会社ウチヤマホールディングスが、大阪証券取引所(現東京証券取引所)JASDAQ市場(スタンダード)に株式を上場
- 2012(平成24)年12月 株式会社さわやか倶楽部が株式会社さわやか天の川を吸収合併
- 2013(平成25)年12月 株式会社ウチヤマホールディングスが、東京証券取引所市場第二部へ市場変更
- 2014(平成26)年8月 株式会社ボナーの海外合弁会社として、タイにBonheure(Thailand)Co.Ltd.を設立
- 2014(平成26)年9月 株式会社ウチヤマホールディングスが、東京証券取引所市場第一部に指定
- 2015(平成27)年11月 障がい児通所支援事業放課後等デイサービス『愛の家』を福岡県北九州市に開所

基本理念

「慈愛の心」「尊厳を守る」「お客様第一主義」

スローガン

幼青老の共生 幼年～青年～老年、共に楽しく過ごせるような社会作りを目指します。

「日本一の接客とオペレーション」を目指す

ご利用いただく皆様の**“生きがい作り”**を基本とした運営により、
”必要とされる施設”であり続けたいと考えています。



「入居一時金0円」など、入居者様とご家族の目線に立った**”入り易く出易いシステム”**。

当社のほとんどの施設では、「入居一時金0円」で運営しており、敷金をお預かりするのは一部の施設のみです。また、月額利用料も平均的な価格設定となっており、入居者様にとって非常に大きなメリットとなっています。当社の運営システムは、入居者様とご家族の目線に立って構築されており、いわば”入り易く出易いシステム”となっています。

”生きがい作り”に基づく高いホスピタリティの提供などを背景に、
業界内でも非常に高い入居率を確保。

入居者様の尊厳を大切にする接遇教育を徹底し、信頼関係の構築に努めています。例えば、入居者様のお名前を様付けでお呼びするという基本だけではなく、お誕生日会、畑づくりや調理、あるいは温泉お泊り会、四季折々のイベントの実施、さらには施設見学者のご案内を入居者様が行うなど、生きがいを感じることができる場の提供を大切にしています。

こうした取り組みの結果、当社の介護施設は、業界平均を上回る高い入居率を確保しています。

ご家族の様々な介護ニーズにお応えするために、
介護付/住宅型有料老人ホームを中心に
各種介護サービスを**”地域密着型”**で展開。

当社の施設は、ご家族が面会に訪れやすいよう交通アクセスが良く、かつ入居者様の健康維持につながるよう自然環境も良い立地を選定しています。

介護付/住宅型有料老人ホームを中心に地域密着型の展開を図り、そこを拠点に、デイサービス、ショートステイ、ヘルパーステーション、ケアプランセンターなどを展開し、ご家族の多様な介護ニーズにお応えしています。



