

2016年4月期  
(第4期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
2015年11月1日～2016年4月30日

ニッポンに、  
心強い  
未来を。

日本ヘルスケア投資法人

Nippon Healthcare Investment Corporation

## 投資主の皆様へ

### ご挨拶

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2016年4月期(第4期)の営業収益は667百万円、営業利益は289百万円、当期純利益は260百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を3,495円、利益超過分配金を800円、合計として、1口当たり分配金は4,295円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2016年4月期は、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5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2016年4月期末は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7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10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	5
ポートフォリオの状況	6
安定運用戦略	7
ポートフォリオ一覧	8
ポートフォリオマップ	9
財務状況	10
資産運用会社の概要	11

II. 投資主インフォメーション	12
III. 資産運用報告	14
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

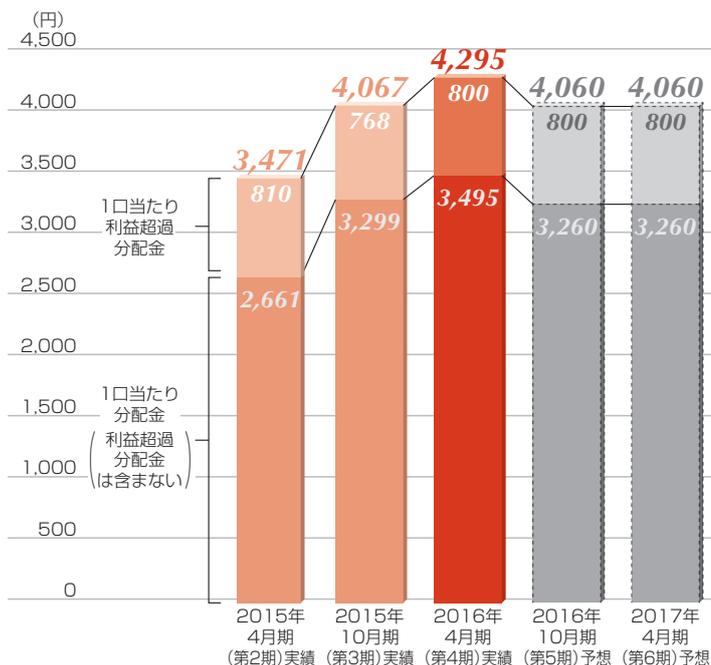
## ■ 2016年4月期(第4期)決算実績、2016年10月期(第5期)及び2017年4月期(第6期)業績予想

	2015年 10月期 (第3期) 実績	2016年 4月期 (第4期) 実績	差	2016年 10月期 (第5期) 予想	第4期 との差	2017年 4月期 (第6期) 予想	第5期 との差
期末保有物件数(件)	17	21	4	21	-	21	-
営業収益(百万円)	555	667	111	676	9	676	0
営業費用(百万円)	330	377	46	404	27	405	0
営業利益(百万円)	224	289	64	271	-17	271	-0
営業外費用(百万円)	23	27	4	27	-0	27	-0
経常利益(百万円)	201	261	60	244	-17	244	0
当期純利益(百万円)	200	260	60	243	-17	243	0

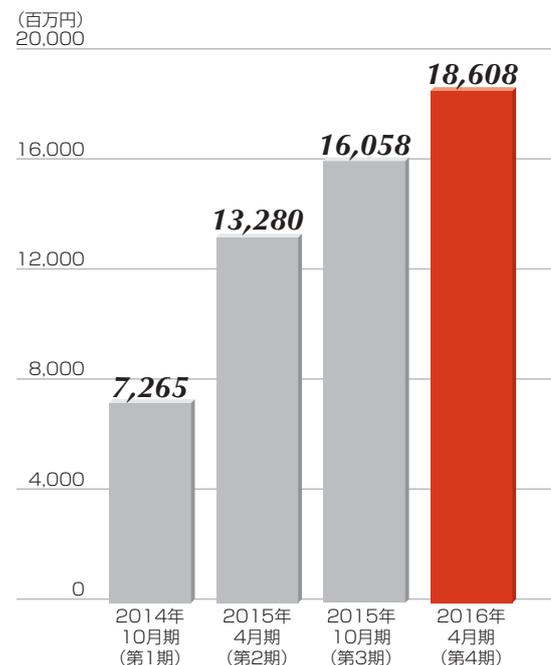
## ■ 2016年4月期(第4期)分配金実績、2016年10月期(第5期)及び2017年4月期(第6期)分配金予想

	2015年 10月期 (第3期) 実績	2016年 4月期 (第4期) 実績	差	2016年 10月期 (第5期) 予想	第4期 との差	2017年 4月期 (第6期) 予想	第5期 との差
期末発行済投資口の総口数(口)	60,800	74,632	13,832	74,632	-	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,067	4,295	228	4,060	-235	4,060	-
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	3,299	3,495	196	3,260	-235	3,260	-
1口当たり利益超過分配金(円)	768	800	32	800	-	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共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。

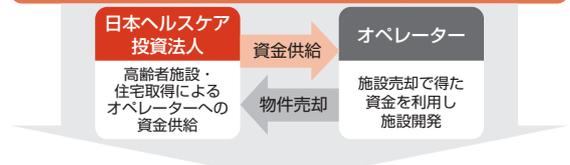
### ■ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率と2025年の到達目標



## 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。

### 高齢者施設・住宅の不足に伴う社会的需要の拡大



### 優良な高齢者施設・住宅の供給促進

## 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。

## 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。



## 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。



# 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

### ■ 各地域における投資の割合

地域区分	定義	組入比率の目安
三大都市圏	東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 中京圏：愛知県、三重県、岐阜県 近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県	50%以上
中核都市部	人口20万人以上の都市（三大都市圏を除く）	50%以下
その他	人口20万人未満の都市 （三大都市圏及び中核都市部を除く）	10%以下

### ■ 各ヘルスケア施設における投資の割合

ヘルスケア施設タイプ区分	組入比率の目安
高齢者施設・サービス付き高齢者向け住宅	60%以上
医療施設	40%以下
その他	10%以下

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

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

### ■ 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	18.06 ~ 36.63
開設年月日	2014年10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。

#### 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	18.40 ~ 37.94
開設年月日	2015年3月1日

**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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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、日常利便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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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。

### ■ ソーシングルート毎の物件取得状況

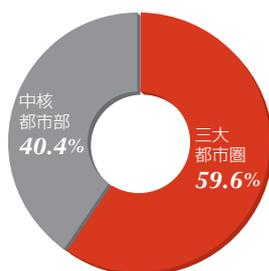
	上場時取得済資産 14物件 / 13,280百万円	第3期取得済資産 3物件 / 2,778百万円	第4期取得済資産 4物件 / 2,550百万円	
資産運用会社独自のネットワーク		MSAに伴うオフバランス化	シルバー・ハイツ羊ヶ丘3番館 ・事業承継のためのMSA案件 ・手元流動性の確保ニーズ	セール&リースバック
スポンサーグループ		オーナーチェンジ	みんなの家・大宮吉野町 みんなの家・中央区円阿弥 ・スポンサーグループの紹介案件 ・オーナーの資産運用ニーズ	
アドバイザー	14物件 / 13,280百万円			
			アルファリビング岡山西川緑道公園 アルファリビング岡山後楽園 アルフ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テロップグループの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ	5物件 / 3,750百万円
				2物件 / 1,578百万円
				14物件 / 13,280百万円

# ポートフォリオの状況

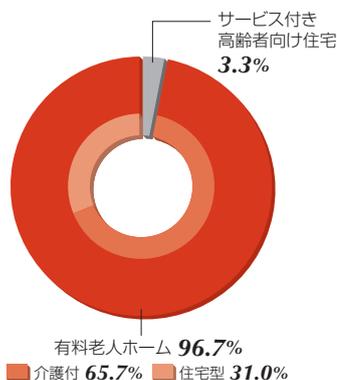
大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

## 分散状況

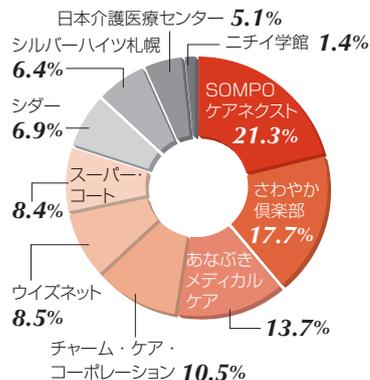
### ■ 地域



### ■ タイプ



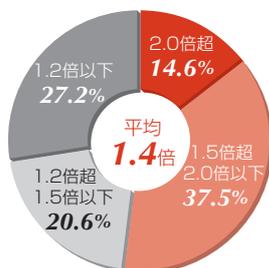
### ■ オペレーター



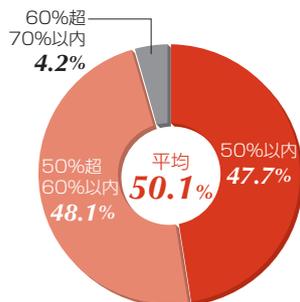
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出してあり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 保有施設の状況

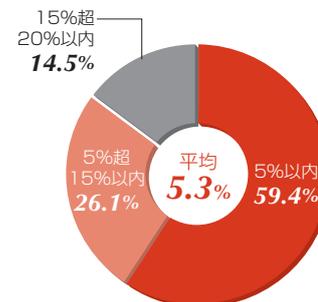
### ■ 賃料負担力(注1)



### ■ 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2015年4月から2016年3月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、2015年1月から2015年12月、シルバーハイッツ羊ヶ丘3番館は2015年3月から2016年2月における事業収支の情報に基づいています。

## ポートフォリオの運営改善ケース

### ラ・ナシカあらこがわ



所在地	愛知県名古屋市中区
取得日	2015年11月24日
取得価格(百万円)	1,279
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,590.40
構造・階数	鉄骨造地上4階
居室数(室)	100
定員(人)	100
居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.00~19.65
開設年月日	2008年6月1日

### ■ ラ・ナシカあらこがわ 入居率の推移



#### 取得当時の状況

・介護職員不足と採用難の状態が新規入居者の受け入れに影響

#### 介護職員の定着、職員不足の解消に向けて

・新たに入居相談員2名を配置し、施設長と共に全職員と個別面談を実施

#### 入居率の改善に向けて

・施設長及び入居相談員自らが、病院、医療施設、居宅介護支援事業所、老健等へ向けて積極的な営業活動を展開し、営業強化を実践

# 安定運用戦略

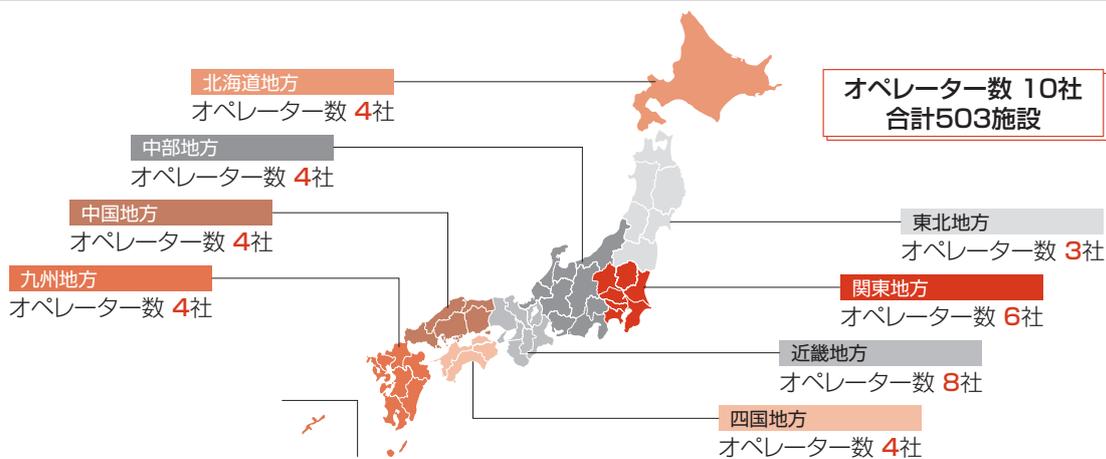
## 長期かつ賃料固定の賃貸借契約の締結

### 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1)	運営居室数 (室) (注1)	設立年月	属性
ニチイ学館	408	12,873	1973年8月	東証一部上場会社
ウイズネット (注2)	124	3,504	1998年1月	東証一部上場会社総合警備保障の子会社
SOMPOケアネクスト	116	8,743	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	66	4,042	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	45	3,019	1995年5月	-
チャーム・ケア・コーポレーション	39	2,042	1984年8月	東証JASDAQスタンダード上場会社
シダー	30	2,092	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
日本介護医療センター	25	1,099	1997年10月	-
あなぶきメディカルケア	22	941	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1) 「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(2016年4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。

(注2) 株式会社ウイズネットは、2016年5月6日付でその発行済株式の69.54%が総合警備保障株式会社に譲渡されています。



### 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

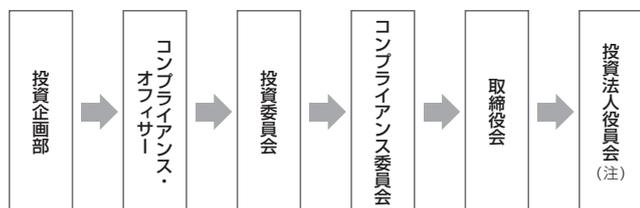
#### ■ 新規取得時

**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6名在籍(兼職含む)。
- 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 (2016年4月30日時点)

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(注1)	施設の 類型 (注1)	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	1,720	155
3	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘(注5)	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	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央(注5)	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	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園(注5)	介護付 有料老人 ホーム		神奈川県横須賀市	1,839	9.9	2,030	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	924	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	319	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	1,410	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	785	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	885	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	776	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	661	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	631	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	617	50
10 オペレーター 21 物件 合計						18,608	100.0	23,215	1,556

(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。

(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2016年4月30日時点のものです。

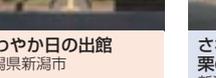
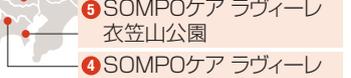
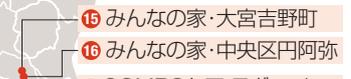
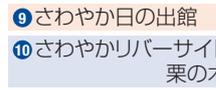
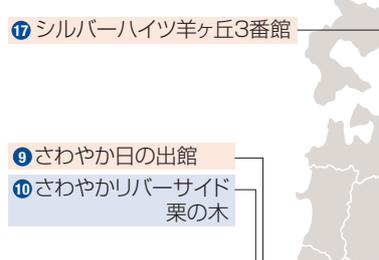
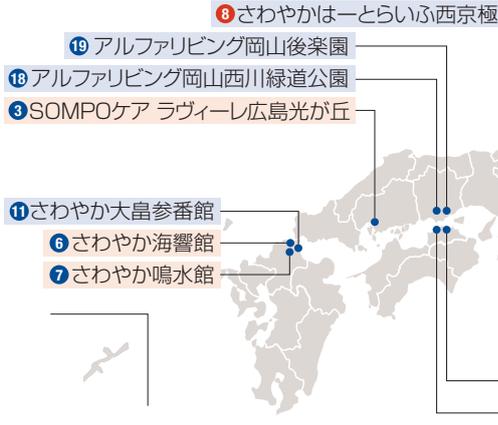
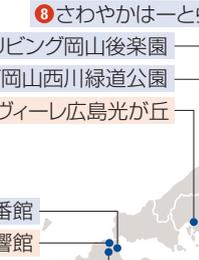
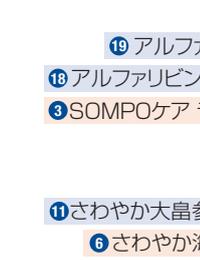
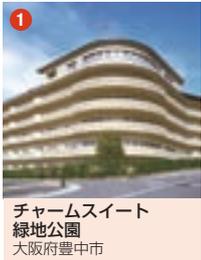
(注4)「居室数」は、オペレーターから提供を受けた有料老人ホームに係る重要事項説明書に表示された数値を記載しています。

(注5) 2016年4月1日付で、SOMPOケアネクスト株式会社の事業所のブランド統一に伴い名称変更しています。

# ポートフォリオマップ (2016年4月30日時点)

国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資

## 三大都市圏



## 中核都市部



(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。

# 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 (2016年4月30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
		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		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		2020年10月30日
	信金中央金庫 (注2)	400		0.293		2018年10月31日
	三井住友信託銀行	500	変動	T+0.225	2016年4月28日	2020年4月30日
	合計	9,300	-	-	-	-

(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。

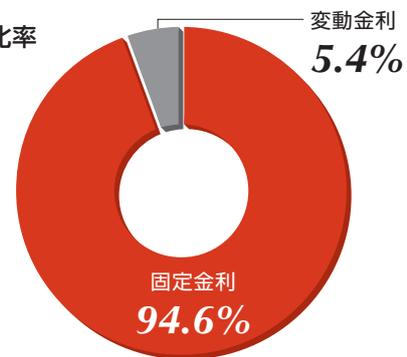
(注2) 変動金利をスワップ契約締結により実質上固定化したものは、固定化後の利率を記載しています。

(注3) 利率は1年365日ベースに換算して記載しています。

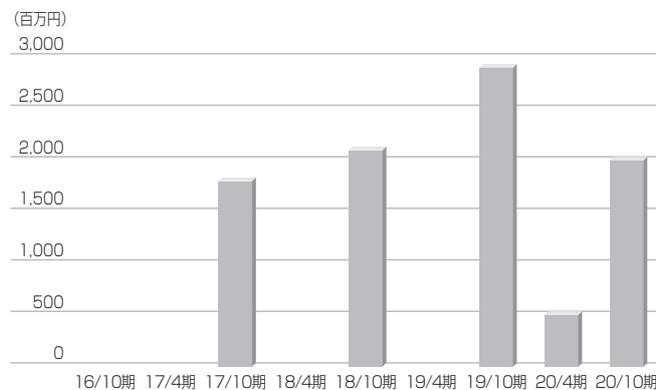
#### ■ 長短比率



#### ■ 固定・変動比率



#### ■ 借入金返済スケジュール



平均残存年限 (注1) ..... **3.1年**  
(2016年4月30日時点)

LTV (注2) ..... **44.6%**  
(2016年4月30日時点)

(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 (2016年6月30日現在)

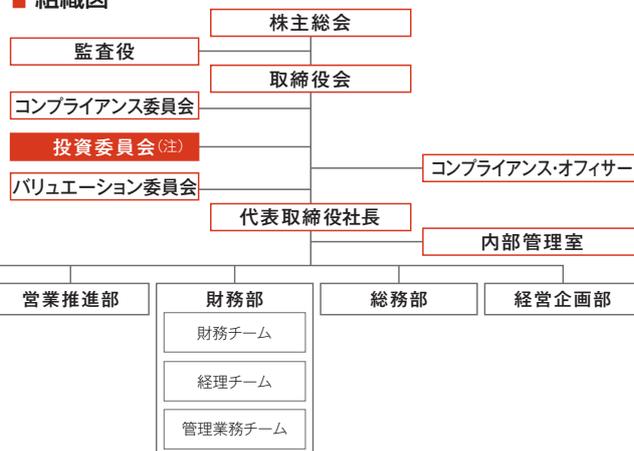
### ■ 会社概要

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	66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

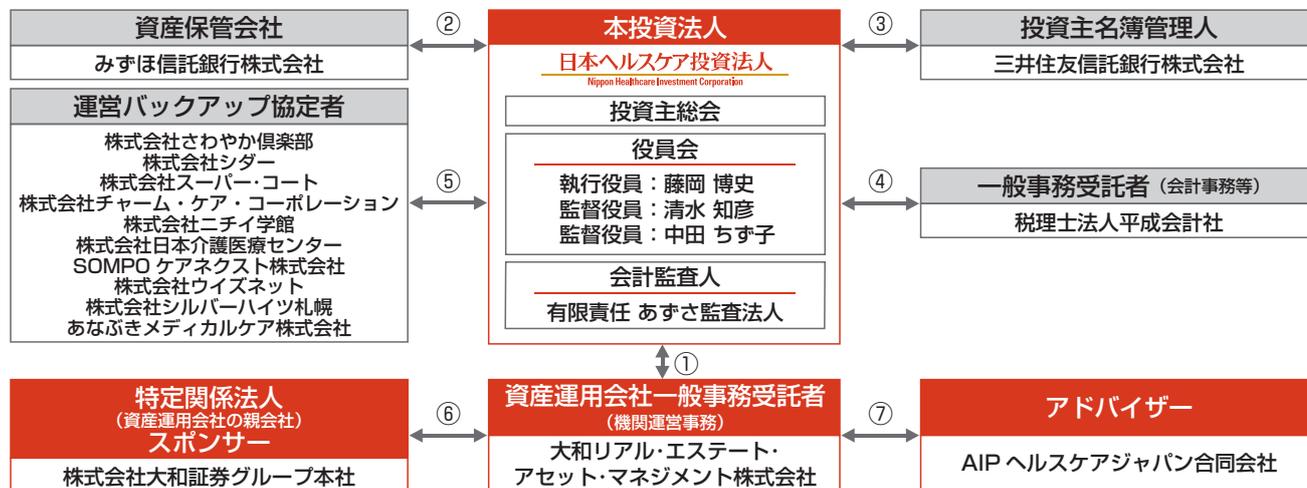
代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	尾和 直之
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	荻野 明彦
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

### ■ 組織図



(注) 投資法人毎に設置

## 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 ④ 会計事務委託契約 ⑦ アドバイザリー契約  
 ② 資産保管業務委託契約 ⑤ 運営のバックアップに関する協定  
 ③ 投資主名簿等管理事務委託契約 ⑥ スポンサー・サポート契約

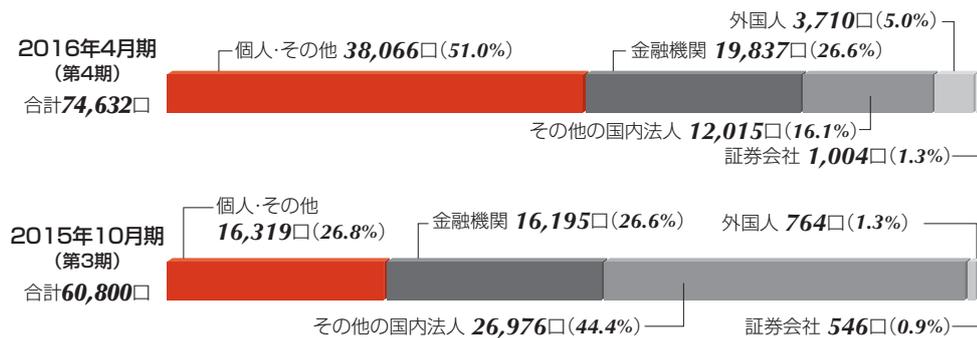
# Ⅱ. 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



## 投資口・投資主の構成 (2016年4月30日現在)

### ■ 所有者別投資口数



### ■ 所有者別投資主数

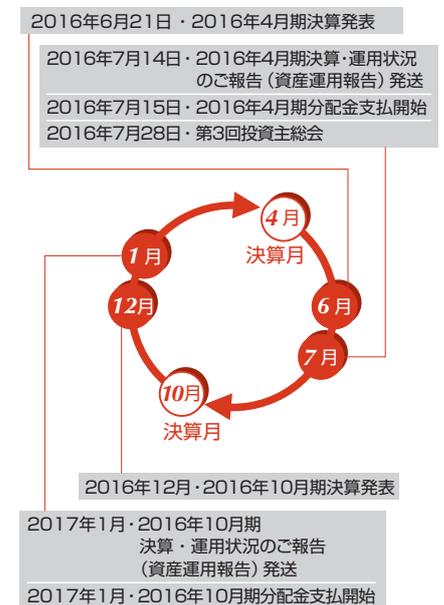
個人・その他	8,928名 (97.4%)
金融機関	29名 (0.3%)
その他の国内法人	147名 (1.6%)
外国人	45名 (0.5%)
証券会社	22名 (0.2%)
合計	9,171名

## 主要な投資主 (2016年4月30日現在)

投資主名	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1. 株式会社大和証券グループ本社	7,600	10.2
2. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,291	7.1
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,829	6.5
4. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,969	4.0
5. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,416	1.9
6. 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	1.3
7. State Street Bank and Trust Company 505001	900	1.2
8. 米沢信用金庫	700	0.9
8. Mellon Bank. N.A. as Agent for its Client Mellon Omnibus US Pension	700	0.9
10. 株式会社中国銀行	667	0.9
合計	26,072	34.9

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## IRカレンダー



## 投資主メモ

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

## 住所等の変更手続きについて

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

## 分配金について

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

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

## お知らせ

### 【分配金計算書について】

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

## ホームページによる情報提供について



日本ヘルスケア投資法人では、投資家の皆様のご理解を深めていただくため、ホームページによる情報発信にも注力しています。ヘルスケアア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さいます。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/>

## 第3回投資主総会及び 2016年4月期(第4期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の第3回投資主総会及び2016年4月期(第4期)決算における運用報告会を開催します。

1.日 時 2016年7月28日(木)  
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 17階

当日は投資主総会終了後、引き続き同会場におきまして、運用報告会を実施する予定です。説明者は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 山内章を予定しております。

## 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	第2期	第3期	第4期
		(自平成26年1月7日 至平成26年10月31日)	(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
<b>(1) 営業成績</b>					
営業収益	百万円	354	507	555	667
うち賃貸事業収入	百万円	354	507	555	667
営業費用	百万円	184	261	330	377
うち賃貸事業費用	百万円	112	166	208	258
営業利益	百万円	169	245	224	289
経常利益	百万円	130	162	201	261
当期純利益	百万円	129	161	200	260
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>					
総資産額	百万円	8,465	15,134	17,666	20,847
(対前期比)	%	(-)	(+78.8)	(+16.7)	(+18.0)
有利子負債額	百万円	5,850	6,400	8,800	9,300
純資産額	百万円	2,109	8,045	8,035	10,669
(対前期比)	%	(-)	(+281.4)	(△0.1)	(+32.8)
出資総額(純額)	(注3) 百万円	1,980	7,884	7,834	10,408
<b>(3) 分配の状況</b>					
分配総額	百万円	129	211	247	320
うち利益分配金総額	百万円	129	161	200	260
うち利益超過分配金総額	百万円	-	49	46	59
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>(4) 1口当たり情報</b>					
発行済投資口の総口数	口	19,800	60,800	60,800	74,632
1口当たり純資産額	円	106,546	132,332	132,160	142,958
1口当たり分配金	円	6,546	3,471	4,067	4,295
うち1口当たり利益分配金	円	6,546	2,661	3,299	3,495
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	810	768	800
<b>(5) 財務指標</b>					
総資産経常利益率	(注5、6) %	1.5 (2.6)	1.4 (2.8)	1.2 (2.4)	1.4 (2.7)
自己資本利益率	(注6、7) %	6.1 (10.3)	3.2 (6.4)	2.5 (4.9)	2.8 (5.6)
自己資本比率	%	24.9 (-)	53.2 (+28.2)	45.5 (△7.7)	51.2 (+5.7)
期末総資産有利子負債比率	%	69.1	42.3	49.8	44.6
賃貸キャッシュ・フロー (NOI)	(注8) 百万円	336	479	499	596
<b>(6) その他参考情報</b>					
投資物件数	件	8	14	17	21
テナント数	(注9) 件	8	14	17	21
総賃貸可能面積	㎡	27,793.71	46,142.60	57,173.22	65,203.04
期末稼働率	(注10) %	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	94	137	151	187
当期資本的支出額	百万円	1	0	2	10

(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、第2期及び第4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。

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

(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、第4期は運用日数182日により年換算値を算出しております。

なお、総資産経常利益率及び自己資本利益率の計算において、第1期は、期末総資産額、期末純資産額をそれぞれ用いております。

(注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。前期においては、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。また、当期においては、平成27年11月17日に公募による投資口の追加発行(12,130口)を実施し、4物件を追加取得いたしました。上場時の合計取得金額は13,280百万円でしたが、物件の追加取得により、平成28年4月末日現在で18,608百万円となっております。

本投資法人は、主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とする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11月1日～平成28年4月30日)

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

我が国においては、平成27年12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」(平成28年5月20日公表)によります。)、今後も総人口のうち高齢者人口の占める割合(以下、「高齢化率」といいます。)の上昇、及び高齢者の一人暮らし人口の増加が予想されており、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅(「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」)及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。)の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

国土交通省では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成37年には4%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37年までに約77万人分(推計)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11月24日に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)を取得しました。

なお、当期末(平成28年4月30日)現在保有する物件について、賃貸可能面積は65,203.04㎡、稼働率は100.0%となっております。

### ③ 資金調達の概要

#### a 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は当期において、新規物件の取得資金等及び借入金の期限前弁済資金に充当するため、以下の新投資口の発行及び借入を行いました。

- ・平成27年11月24日に取得した新規物件(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)の取得資金等及び将来の特定資産の取得資金の一部に充当するため、平成27年11月17日を払込日とする公募増資(発行投資口数12,130口、1口当たり発行価額189,440円、発行価額の総額2,297,907,200円)及び平成27年12月16日を払込日とする第三者割当増資(発行投資口数1,702口、1口当たり発行価額189,440円、発行価額の総額322,426,880円)並びに平成27年11月24日を借入日とする株式会社みずほ銀行からのコミットメント型タームローン契約に基づく900百万円の短期借入を行いました。

- ・平成27年11月24日に株式会社みずほ銀行から借り入れた短期借入金900百万円のうち500百万円を、平成28年4月28日に期限前弁済するため、平成28年4月28日を借入日とする三井住友信託銀行株式会社からの500百万円の借入を行いました。

なお、平成27年11月24日に株式会社みずほ銀行から借り入れた短期借入金900百万円のうち400百万円を、平成28年2月29日に期限前弁済しました。

#### b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末(平成28年4月30日現在)の有利子負債残高は総額9,300百万円(全て長期借入金)となり、当期末における平均残存期間は3.07年となっております。

なお、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。

#### 当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社みずほ銀行(注)	900	平成27年11月24日	平成28年 5月24日	0.5
三井住友信託銀行株式会社	500	平成28年 4月28日	平成32年 4月30日	4.0

(注) 当借入金は900百万円のうち400百万円を平成28年2月29日に、500百万円を平成28年4月28日に期限前弁済しました。

なお、当期末の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末(百万円)	比率(%) (注)
株式会社みずほ銀行	2,300	24.73
株式会社りそな銀行	1,700	18.28
三井住友信託銀行株式会社	1,700	18.28
みずほ信託銀行株式会社	1,200	12.90
株式会社武蔵野銀行	1,000	10.75
信金中央金庫	900	9.68
第一生命保険株式会社	500	5.38
合計	9,300	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667百万円、営業利益289百万円、経常利益261百万円、当期純利益は260百万円となりました。

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3,495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、原則として每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187百万円の100分の32にほぼ相当する額である59,705,600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800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21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28百万円です。

### (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	第三者割当による増資	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)
平成27年11月17日	公募増資	12,130	72,930	2,297	10,132	(注7)
平成27年12月16日	第三者割当による増資	1,702	74,632	322	10,455	(注8)
平成28年 1月21日	利益を超える金銭の分配 （税法上の出資等減少分配 に該当する出資の払戻し）	-	74,632	△46	10,408	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

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

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

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

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

(注6) 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。

(注7) 1口当たりの発行価格196,570円（発行価額189,440円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たりの発行価額189,440円にて、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することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注9) 平成27年12月18日開催の本投資法人役員会において、第3期（平成27年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり768円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、平成28年1月21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	第4期 平成28年4月
最高	-	293,100円	268,800円	203,700円
最低	-	222,600円	189,600円	164,300円

#### (4) 分配金等の実績

当期(第4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187百万円の100分の32にほぼ相当する額である59,705,600円を分配することとしました。

期別	単位	第1期	第2期	第3期	第4期
		(自平成26年1月7日 至平成26年10月31日)	(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)	(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
当期末処分利益総額	千円	129,630	161,798	200,605	260,908
利益留保額	千円	19	10	26	69
金銭の分配金総額	千円	129,610	211,036	247,273	320,544
(1口当たり分配金)	円	(6,546)	(3,471)	(4,067)	(4,295)
うち利益分配金総額	千円	129,610	161,788	200,579	260,838
(1口当たり利益分配金)	円	(6,546)	(2,661)	(3,299)	(3,495)
うち出資払戻総額	千円	-	49,248	46,694	59,705
(1口当たり出資払戻額)	円	(-)	(810)	(768)	(800)
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	59,705
(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)	(800)

(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」（平成28年5月20日公表）によると、平成27年12月1日現在の総人口1億2,700万人のうち、高齢者人口は3,400万人、高齢化率は26.8%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1億2,400万人、高齢者人口3,600万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、さらに平成72年には総人口が8,600万人と現状から約4,000万人減少する一方で、高齢者人口は3,400万人となり、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37年までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を4%とすることを政策目標として設定しています。かかる政策目標を実現するためには、平成37年までに約77万人分（推計）の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

このような環境の下、民間資金の有効活用による、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

### ②運用方針及び対処すべき課題

#### a 既存物件の運用戦略

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

##### (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28年5月末日現在の運用資産受託残高：約4,583億円）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28年5月末日現在の運用資産受託残高：約845億円）の資産運用で培ってきた様々な関係先（事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等）との強固な関係構築に基づく多様な物件取得ルートを活用した物件取得に努めています。また、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先（ヘルスケア施設のオペレーター、デベロッパー等）との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

##### (ii)スポンサーグループとの協働による物件情報の取得等

資産運用会社は、必要に応じてスポンサーグループである大和証券グループの保有する支店網及び顧客網を活用することで、資産運用会社が定める選定基準に合致したオペレーターを日本全国から探索し、物件取得・開発、施設運営の委託等の協働可能性を検討することが可能であると考えており、物件取得機会の拡大が期待できると考えています。

##### (iii)アドバイザーとの協働による物件情報の取得等

資産運用会社は、平成13年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、平成20年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。これにより、本投資法人の中長期にわたる安定的なパフォーマンスの実現に寄与できるものと考えます。

当期（平成28年4月期）においては、平成27年11月24日に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）を取得しました。

### 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

該当事項はありません。

## 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	第4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	平成28年4月30日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	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	74,632口
出資総額(純額) (注)	1,980百万円	7,884百万円	7,834百万円	10,408百万円
投資主数	3名	4,669名	5,087名	9,171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28年4月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有口数の割合(%) (注)
株式会社大和証券グループ本社	7,600	10.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,291	7.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,829	6.47
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,969	3.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,416	1.90
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1.34
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	900	1.21
米沢信用金庫	700	0.94
MELLON BANK, N.A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION	700	0.94
株式会社中国銀行	667	0.89
合計	26,072	34.93

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	藤岡 博史	東短ホールディングス株式会社 顧問 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 顧問 株式会社YGAパートナーズ 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 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 日本農業株式会社 監査役	
会計監査人(注3)	有限責任 あずさ監査法人	—	8,500

(注1) 執行役員は、平成28年4月30日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

(注2) 監督役員は、平成28年4月30日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。

(注3) 会計監査人の報酬には、コンフォートレター作成業務に係る報酬(合計2,500千円)が含まれています。

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

### (4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称

平成28年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会社
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10月31日現在)		当期 (平成28年4月30日現在)		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
不動産信託 受益権	高齢者施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	11,452	64.8	11,348	54.4
			中核都市部(注4)	5,185	29.3	7,197	34.5
			その他(注5)	—	—	—	—
		サービス付き高齢者向け住宅	三大都市圏(注3)	—	—	—	—
			中核都市部(注4)	—	—	646	3.1
			その他(注5)	—	—	—	—
	その他の高齢者施設・住宅		—	—	—	—	
	小計		16,637	94.2	19,192	92.1	
	医療施設		—	—	—	—	
	その他		—	—	—	—	
合計		16,637	94.2	19,192	92.1		
預金・その他の資産		1,028	5.8	1,655	7.9		
資産総額計(注6)		17,666	100.0	20,847	100.0		
		(16,637)	(94.2)	(19,192)	(92.1)		

(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28年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(貸借対照表計上額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	貸借対照表 計上額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	全賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	施設の類型
チャームスイート緑地公園 (信託受益権)	1,958	5,329.73	5,329.73	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園(信託受益権)	1,895	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)	1,616	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)	1,305	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)	1,304	7,267.56	7,267.56	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィール相模原中央(信託受益権)	1,176	3,732.95	3,732.95	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィール広島光が丘(信託受益権)	971	4,133.82	4,133.82	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
ヴェルジェエ枚方(信託受益権)	952	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)	894	1,963.03	1,963.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
みんなの家・大宮吉野町(信託受益権)	789	1,800.03	1,800.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,864	40,065.72	40,065.72	100.0	67.5	—

(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28年4月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

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

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

### (3) 不動産等組入資産明細

平成28年4月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価格 (百万円) (注)	貸借対照表 計上額 (百万円)	
三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	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	1,176	
	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	1,958	
	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	759	
	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	952	
	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号	不動産信託受益権	4,265.88	2,030	1,895	
	ラ・ナシカあらこかわ	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	1,410	1,305	
	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	1,720	1,616	
	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	785	789	
	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	885	894	
		小計			31,123.53	14,360	11,348
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	264	
	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	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	971	
	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	637	
	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	594	
	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	924	789	
	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	319	275	
	さわやか大島参番館	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号	不動産信託受益権	1,411.78	350	300	
	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	1,304	
	アルファリビング岡山西川緑道公園	岡山県岡山市北区中央町6番2号	不動産信託受益権	2,124.16	776	778	
	アルファリビング岡山後楽園	岡山県岡山市中区浜一丁目11番4号	不動産信託受益権	2,128.44	661	635	
	アルファリビング高松駅前	香川県高松市西内町1番6号	不動産信託受益権	1,848.06	631	645	
	アルファリビング高松百間町	香川県高松市百間町8番地11	不動産信託受益権	1,929.16	617	646	
		小計			34,079.51	8,855	7,843
		合計 (21 物件)			65,203.04	23,215	19,192

(注) 平成28年4月30日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の明細は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)				当期 (平成27年11月1日～平成28年4月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)
三大都市圏	SOMPOケア ラヴィール相模原中央	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	チャームスイート緑地公園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやかはーとらいふ西京極	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ヴェルジェ枚方	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園	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	—	—	1	100.0	—	—
	みんなの家・中央区円阿弥	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小計	9	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	—	—
	SOMPOケア ラヴィール広島光が丘	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか海響館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか鳴水館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか日の出館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやかリバーサイド栗の木	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか大畠参番館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング岡山西川緑道公園	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング岡山後楽園	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松駅前	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松百間町	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	小計	8	100.0	—	—	12	100.0	—	—
	合計	17	100.0	555	100.0	21	100.0	667	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28年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	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28年4月30日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入れはありません。

#### (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 4. 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	浴室給湯器更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	8	-	-
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 (北海道札幌市)	誘導灯及び非常照明バッテリー交換工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	3	-	-
さわやか海響館 (福岡県北九州市)	屋上防水パン工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	1	-	-

### (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10百万円であり、当期費用に区分された修繕費19百万円と合わせ、29百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額(百万円)
さわやか海響館 (福岡県北九州市)	高圧引込ケーブル交換工事	自 平成27年12月 至 平成27年12月	2
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	駐輪場部法面改修工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 4月	1
その他	-	自 平成27年11月 至 平成28年 4月	6
合計			10

### (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)	第4期 (自平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
当期首積立金残高	-	19	47	63
当期積立額	19	28	15	28
当期積立金取崩額	-	-	-	58
次期繰越額	19	47	63	33

(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27年5月1日 至平成27年10月31日)	(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
(a) 資産運用報酬	49	58
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	8	8
(d) 役員報酬	3	3
(e) その他の費用	61	48
合計	122	119

(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41百万円、当期は取得報酬38百万円です。

### (2) 借入状況

平成28年4月30日現在における借入状況は以下のとおりです。

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	資金 使途	摘要
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	有担保 (注5)
	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	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	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	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	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	500	0.474	平成32年10月30日		
三井住友信託銀行株式会社	平成28年4月28日	-	500	0.260	平成32年4月30日	(注4)		
合計		8,800	9,300					

当期中に借入れ、期限前弁済を行った借入金が総額900百万円あります。明細は以下のとおりです。

区分	借入日	当期中残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	期限前弁済日	返済方法	資金 使途	摘要	
									借入先
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年11月24日	400	0.430	平成28年5月24日	平成28年2月29日	期限一括	(注3)	有担保 (注5)
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月24日	500	0.409	平成28年5月24日	平成28年4月28日			

(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을勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注3) 物件の取得資金等です。

(注4) 借入金の返済資金等です。

(注5) 当該借入において担保に供している資産は以下のとおりです。

ニチケアセンター福島大森、SOMPOケア ラヴィール広島光が丘、SOMPOケア ラヴィール相模原中央、チャームスイート緑地公園、さわかや海響館、さわかや鳴水館、さわかや一とらひ西京極、ヴェルジェ枚方、SOMPOケア ラヴィール衣笠山公園、ラ・ナシカあらこがわ、さわかや日の出館、さわかやリバーサイド栗の木、さわかや大島参番館、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、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町

### (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	中核都市部	アルファリビング 岡山西川緑道公園	平成27年11月24日	730	-	-	-	-
		アルファリビング 岡山後楽園	平成27年11月24日	610	-	-	-	-
		アルファリビング 高松駅前	平成27年11月24日	605	-	-	-	-
		アルファリビング 高松百間町	平成27年11月24日	605	-	-	-	-
合計(4物件)				2,550	-	-	-	-

(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	中核都市部	取得	アルファリビング 岡山西川緑道公園	平成27年11月24日	730	760	大和不動産 鑑定株式会社	平成27年 7月31日
		取得	アルファリビング 岡山後楽園	平成27年11月24日	610	646	大和不動産 鑑定株式会社	平成27年 7月31日
		取得	アルファリビング 高松駅前	平成27年11月24日	605	622	大和不動産 鑑定株式会社	平成27年 7月31日
		取得	アルファリビング 高松百間町	平成27年11月24日	605	609	大和不動産 鑑定株式会社	平成27年 7月31日
合計(4物件)				-	2,550	2,637	-	-

(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、投信法第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、該当事項はありません。

#### (4) 利害関係人等との取引状況

##### ①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	2,550,000千円	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社DAヘルスケアアルファ(注3)	2,550,000千円(100.0%)	—(-)
合計	2,550,000千円(100.0%)	—(-)

(注1)「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条並びに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27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 資産運用会社は投信法に基づき、平成27年10月29日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

(注3) 資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社が全額匿名組合出資を行う特別目的会社です。

##### ②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

#### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社)は、平成28年4月30日現在、第二種金融商品取引業(本投資法人を顧客とするものを除きます。)及び宅地建物取引業(投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。)の業務を兼務していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 7. 経理の状況

### (1) 資産・負債・元本(出資)及び損益の状況

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

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等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%
第4期 （自平成27年11月 1日 至平成28年 4月30日）	1,000	189,200	1.3%

(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・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成27年11月25日	投資主名簿等管理人委託契約に係る変更覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との間で締結した平成25年12月25日付投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更契約を含む）に関して、今般の「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）」の施行に伴い、個人番号及び法人番号の取得・利用・管理に係る事務を追加するための変更覚書を締結するものです。

### (5) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

# IV. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年10月31日)		当期 (平成28年4月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		550,649		1,193,867
信託現金及び信託預金	※1	414,549	※1	407,627
前払費用		19,141		15,341
繰延税金資産		14		14
未収消費税等		2,068		2,190
その他		873		378
流動資産合計		987,297		1,619,421
固定資産				
有形固定資産				
建設仮勘定		1,909		—
信託建物		10,291,446		11,988,964
減価償却累計額		△379,019		△563,511
信託建物 (純額)	※1	9,912,426	※1	11,425,453
信託構築物		182,611		200,246
減価償却累計額		△4,576		△6,948
信託構築物 (純額)	※1	178,034	※1	193,297
信託工具、器具及び備品		1,324		3,914
減価償却累計額		△32		△254
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1	1,291	※1	3,660
信託土地	※1	6,504,957	※1	7,528,824
有形固定資産合計		16,598,619		19,151,236
無形固定資産				
信託借地権	※1	40,886	※1	40,886
商標権		187		177
ソフトウェア		2,952		2,585
無形固定資産合計		44,026		43,648
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		26,635		23,577
投資その他の資産合計		36,635		33,577
固定資産合計		16,679,282		19,228,462
資産合計		17,666,579		20,847,883

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	16,385	23,861
未払金	98,115	57,957
前受金	69,127	74,027
預り金	597	303
未払法人税等	896	909
その他	869	1,640
流動負債合計	185,990	158,699
固定負債		
長期借入金	※1 8,800,000	※1 9,300,000
預り敷金及び保証金	645,231	719,884
固定負債合計	9,445,231	10,019,884
負債合計	9,631,222	10,178,583
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,884,000	10,504,334
出資総額控除額	△49,248	△95,942
出資総額 (純額)	7,834,752	10,408,391
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	200,605	260,908
剰余金合計	200,605	260,908
投資主資本合計	8,035,357	10,669,300
純資産合計	※3 8,035,357	※3 10,669,300
負債純資産合計	17,666,579	20,847,883

# V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自平成27年 5月 1日 至平成27年10月31日)		(自平成27年11月 1日 至平成28年 4月30日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	555,588	※1	667,161
営業収益合計		555,588		667,161
営業費用				
貸貸事業費用	※1	208,265	※1	258,084
資産運用報酬		49,037		58,121
資産保管手数料		554		629
一般事務委託手数料		8,162		8,595
信託報酬		4,908		6,251
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		4,400		6,000
その他営業費用		51,729		36,203
営業費用合計		330,657		377,487
営業利益		224,931		289,673
営業外収益				
受取利息		26		33
その他		4		2
営業外収益合計		30		36
営業外費用				
支払利息		18,012		21,447
融資手数料		5,391		5,784
投資口交付費		—		681
その他		61		—
営業外費用合計		23,465		27,913
経常利益		201,496		261,796
税引前当期純利益		201,496		261,796
法人税、住民税及び事業税		901		914
法人税等調整額		△0		△0
法人税等合計		901		914
当期純利益		200,595		260,882
前期繰越利益		10		26
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		200,605		260,908

# Ⅵ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 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

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	7,884,000	△49,248	7,834,752	200,605	200,605	8,035,357	8,035,357
当期変動額							
新投資口の発行	2,620,334		2,620,334			2,620,334	2,620,334
利益超過分配		△46,694	△46,694			△46,694	△46,694
剰余金の配当				△200,579	△200,579	△200,579	△200,579
当期純利益				260,882	260,882	260,882	260,882
当期変動額合計	2,620,334	△46,694	2,573,639	60,303	60,303	2,633,942	2,633,942
当期末残高	10,504,334	△95,942	10,408,391	260,908	260,908	10,669,300	10,669,300

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年 5月 1日） 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

区分	前期（ご参考） （自平成27年 5月 1日） 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4～58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	<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;">10～49年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～10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	10～49年	工具、器具及び備品	3～10年
建物	4～58年													
構築物	39～48年													
工具、器具及び備品	6年													
建物	4～58年													
構築物	10～49年													
工具、器具及び備品	3～10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、6,876千円です。</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、1,345千円です。</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27年 5月 1日) 至平成27年10月31日)	当期 (自平成27年11月 1日) 至平成28年 4月30日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、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>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、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10月31日)	当期 (平成28年4月30日)																																				
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table 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;"><u>17,052,145</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table 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;"><u>8,800,000</u></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	<u>17,052,145</u>	長期借入金	8,800,000	合計	<u>8,800,000</u>	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">407,627</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,425,453</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">193,297</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3,660</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">7,528,824</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">40,886</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>19,599,749</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>9,300,000</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	407,627	信託建物	11,425,453	信託構築物	193,297	信託工具、器具及び備品	3,660	信託土地	7,528,824	信託借地権	40,886	合計	<u>19,599,749</u>	長期借入金	9,300,000	合計	<u>9,300,000</u>
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	<u>17,052,145</u>																																				
長期借入金	8,800,000																																				
合計	<u>8,800,000</u>																																				
信託現金及び信託預金	407,627																																				
信託建物	11,425,453																																				
信託構築物	193,297																																				
信託工具、器具及び備品	3,660																																				
信託土地	7,528,824																																				
信託借地権	40,886																																				
合計	<u>19,599,749</u>																																				
長期借入金	9,300,000																																				
合計	<u>9,300,000</u>																																				
<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;"><u>1,200,000</u></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	<u>1,200,000</u>	<p>2. コミットメント型タームローン契約 -</p>																														
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	<u>1,200,000</u>																																				
<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27年 5月 1日） （至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月 1日） （至平成28年 4月30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	555,588	賃貸事業収入	667,161
不動産賃貸事業収益合計	555,588	不動産賃貸事業収益合計	667,161
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	9,821	外注委託費	11,574
租税公課	30,607	租税公課	36,901
損害保険料	1,184	損害保険料	1,483
修繕費	13,675	修繕費	19,494
減価償却費	151,776	減価償却費	187,085
借地借家料	1,200	借地借家料	1,200
不動産賃貸事業費用合計	208,265	その他賃貸事業費用	346
		不動産賃貸事業費用合計	258,084
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	347,323	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	409,076

#### 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27年 5月 1日） （至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月 1日） （至平成28年 4月30日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	60,800口	発行済投資口の総口数	74,632口

#### 6. 税効果会計に関する注記

前期（ご参考） （平成27年10月31日）		当期 （平成28年4月30日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	(単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳	(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	14	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産計	14	繰延税金資産計	14
(繰延税金資産の純額)	14	(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	32.31	法定実効税率	32.31
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.16	支払分配金の損金算入額	△32.19
その他	0.30	その他	0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.45	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35
		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28年法律第15号）」が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以後に開始する会計期間から法人税率が変更されることになりました。これに伴い、平成28年10月期（第5期）から平成29年4月期（第6期）において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、31.74%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27年 5月 1日） （至平成27年 10月31日）	当期 （自平成27年11月 1日） （至平成28年 4月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 8. 金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自平成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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	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	-

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28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28年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,193,867	1,193,867	-
(2) 信託現金及び信託預金	407,627	407,627	-
資産計	1,601,495	1,601,495	-
(3) 長期借入金	9,300,000	9,363,560	63,560
負債計	9,300,000	9,363,560	63,560
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719,884千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,193,867	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	407,627	-	-	-	-	-
合計	1,601,495	-	-	-	-	-

(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	3,400,000	2,000,000	-
合計	-	1,800,000	2,100,000	3,400,000	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。

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28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	
16,637,595	2,554,526	19,192,122	23,215,000

(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4物件の取得(2,550,000千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(187,085千円)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。

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

該当事項はありません。

## 11. 関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 平成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。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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)
利害関係人等	合同会社DA ヘルスケアアルファ	不動産業	-	不動産信託 受益権の購入 (注1、2、3)	2,550,000	-	-
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	-	長期 借入金	1,200,000
				利息の支払 (注3)	2,471	-	-

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 上記記載の不動産信託受益権の購入は、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に係るもので取引金額には当該不動産等の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の買取金額）を記載しております。

(注2) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

(注3) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しております。

## 12. 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)		当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	
1口当たり純資産額	132,160円	1口当たり純資産額	142,958円
1口当たり当期純利益	3,299円	1口当たり当期純利益	3,566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27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)	当期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)
当期純利益(千円)	200,595	260,882
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)	200,595	260,882
期中平均投資口数(口)	60,800	73,144

### 13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年 5月 1日） 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）																																																										
<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="0"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">12,130口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり金189,440円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">2,297,907,200円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">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="0"> <tr> <td>募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">1,702口</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）</td> <td style="text-align: right;">1口当たり金189,440円</td> </tr> <tr> <td>払込金額（発行価額）の総額</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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> <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> <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	-
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27年 5月 1日） 至平成27年10月31日）		当期 （自平成27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）			
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>					
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
<p>(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。</p>					

## Ⅷ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自平成27年 5月 1日 至平成27年10月31日）	当期 （自平成27年11月 1日 至平成28年 4月30日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	200,605,559	260,908,644
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	46,694,400	59,705,600
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	247,273,600 （4,067）	320,544,440 （4,295）
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金）	200,579,200 （3,299）	260,838,840 （3,495）
うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	46,694,400 （768）	59,705,600 （800）
IV 次期繰越利益	26,359	69,804
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>	<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74,632口の整数倍の最大値となる260,838,840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187,085,173円の100分の32にほぼ相当する額として算定される59,705,600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 28 年 6 月 21 日

日本ヘルスケア投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

貞廣篤典   
田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本ヘルスケア投資法人の平成 27 年 11 月 1 日から平成 28 年 4 月 30 日までの第 4 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。

### 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27年 5月 1日) (至平成27年10月31日)	当期 (自平成27年11月 1日) (至平成28年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	201,496	261,796
減価償却費	152,154	187,463
投資口交付費	—	681
受取利息	△26	△33
支払利息	18,012	21,447
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,072	△121
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,865	3,799
営業未払金の増減額 (△は減少)	6,662	3,283
未払金の増減額 (△は減少)	30,593	△17,546
前受金の増減額 (△は減少)	15,092	4,900
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,874	3,058
預り金の増減額 (△は減少)	84	△294
その他	836	2,377
小計	414,239	470,811
利息の受取額	26	33
利息の支払額	△17,902	△21,329
法人税等の支払額	△905	△901
営業活動によるキャッシュ・フロー	395,458	448,614
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	△1,909	—
信託有形固定資産の取得による支出	△3,005,699	△2,760,002
預り敷金及び保証金の受入による収入	66,108	74,652
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,941,501	△2,685,349
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	—	900,000
短期借入金の返済による支出	—	△900,000
長期借入れによる収入	2,400,000	500,000
投資口の発行による収入	—	2,619,652
分配金の支払額	△161,239	△200,063
利益超過分配金の支払額	△49,038	△46,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,189,722	2,873,031
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△356,320	636,296
現金及び現金同等物の期首残高	1,321,519	965,198
現金及び現金同等物の期末残高	※1 965,198	※1 1,601,495

(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27年 5月 1日) (至平成27年10月31日)	(自平成27年11月 1日) (至平成28年 4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

前期	当期
(自平成27年 5月 1日) (至平成27年10月31日)	(自平成27年11月 1日) (至平成28年 4月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
550,649	1,193,867
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
414,549	407,627
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>965,198</u>	<u>1,601,495</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28年4月時点

# SOMPOケアネクストは、介護付有料老人ホーム



## SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央

緑に抱かれた相模原の中央に住まう、  
リハビリ・認知症ケアが充実したホーム。

日本  
ヘルスケア  
投資法人  
保有

所在地：〒252-0239 神奈川県相模原市中央区中央3-6-3  
最寄り駅：JR横浜線「相模原」駅 約1.2km



## SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園

三浦半島随一の桜の名所を頂く景勝地。  
春秋の風景を愉しむ贅沢な暮らしが始まります。

日本  
ヘルスケア  
投資法人  
保有

所在地：〒238-0026 神奈川県横須賀市小矢部4-8-15  
最寄り駅：JR横須賀線「衣笠」駅 約1.2km



## SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘

海拔100mの眺望。広島市の街と海を眼下に、  
四季の陽光に満たされた穏やかな暮らし。

日本  
ヘルスケア  
投資法人  
保有

所在地：〒732-0051 広島県広島市東区光が丘2-40  
最寄り駅：JR山陽本線「広島」駅 徒歩14分



# ムを中心に全国に117ホームを運営しています。

[2016年7月1日現在]



ホーム一覧

## お一人おひとりの、笑顔あふれる毎日を守りたい。

プロフェッショナルがサポートする食事・栄養ケア、安心の医療体制、快適な居住空間に  
楽しいアクティビティと、あらゆるシーンで安心のサービスをご提供。  
ご入居者さまを中心にそれぞれが繋がり、単独では成り立たない多角的な介護を実践しています。



ホームの特徴

### 特徴1 「ずっと安心」を守るチームケア

ホームでは、医療・看護・介護が密にコミュニケーションをとる医療連携に力を入れています。スタッフが、日頃からご入居者さまのお身体と心の小さな変化に目を配り、ケアマネジャー、ナース、訪問医、薬剤師等がチームになって安心・安全を守ります。

### 特徴2 心と身体の元気をみちびく食事

四季の豊かさを感じていただけるよう献立を工夫するとともに、ご入居者さまの栄養状態を把握して日々の食事やケアプランを立てる「栄養ケア・マネジメント」を実施。ケアやりハビリティも連携し、「日に日に元気になる食事」のご提供に努めています。



### 特徴3 心地よく、自立を支える空間

握力が弱っている方も握りやすい取っ手や、認知症の方にとって、ご自分への部屋の手がかりになるフロアの配色。心からくつろげる空間であることはもちろん、身体の機能を守り、自立への思いに応える設備が「プラスの変化」を生み出します。

### 特徴4 暮らしを彩るアクティビティ

お花見や納涼祭など、四季の風情を感じられる行事。日本舞踊やお習字など、五感を刺激する文化的な活動。日々の生活にワクワク感をもたらすイベントやレクリエーションを、数多くご用意しています。

## 毎日の暮らしをより快適に。 日常のケアサービス。

すべてのご入居者様に、ホームでの生活を安心して楽しんでいただけるよう、さまざまな日常のケアサービスをご用意しています。

※一部、回数等により有料になるサービスもございます。

食事介助

郵便物の管理

買い物代行

入浴介助

居室での配膳

各種手続き代行

排泄介助

洗濯

理美容サービス

身辺介助

清掃

定期健診

ナースコールによる緊急対応

リネン交換

往診

## “人”が輝く介護の世界をつくり 誰もが安心して齢を重ねられる社会へ



SOMPOケアネクスト株式会社  
代表取締役社長

遠藤 健

日本は、先進国の中でいち早く超高齢社会を迎えました。高齢者人口の増加に伴う社会保障費負担構造の変化に加え、介護難民や介護離職といった問題は喫緊の課題として取り沙汰されており、一人ひとりの高齢者が安心して、真に豊かな生活を送れるようになるために、すべきことは山積しています。

私たちSOMPOケアネクストは、現代社会が抱えるこれらの課題の解決に貢献すると共に、新しい介護産業を切り拓く先駆者でありたいと願っています。

そのためにまず力を入れてまいりたいのが、人材育成環境の構築および拡充です。研修・教育設備を整え、ケアスタッフをはじめとする各専門職が、日々の仕事と連動してスキルを伸ばしていける体制を整えます。一人ひとりの「成長したい」という意欲に応え、キャリア育成をサポートすることで、現場で働く人がいきいきと輝ける会社を目指してまいります。

また長期的な展望として、SOMPOホールディングスと連携してICT(情報通信技術)の研究・開発にも注力してまいります。介護現場に即した専門性の高いICTを開発し、ゆくゆくは現場での活用につなげることで、ご入居者さま・ご利用者さまの安心・安全を守るリスク管理の精度向上とともに、介護作業の付加軽減を進めることが可能になります。

SOMPOケアネクストが培ってきた介護事業におけるノウハウと、ご入居者さま・ご利用者さまに寄り添う思い。SOMPOホールディングスが保険事業を運営する中で重ねてきたリスク管理への知見とノウハウ、そして広範なネットワーク。これらを融合することで、誰もが安心して齢を重ねられる社会の実現を目指すと共に、“未来の介護”を切り拓くパイオニアとして成長していく所存です。



### 研修センター「SOMPOケア Next Step Center」

#### 最高品質の介護サービスの提供を目指して。

「知識の修得・技術の研鑽・人間力の向上」をテーマに、ケアの基本となる知識の習得のほか、実際のホームと同様の居室・設備を再現したスペースでの実技演習、介護観・倫理観の醸成を目的としたプログラムなど、幅広い研修を実施し、介護のプロフェッショナルを育成します。また、介護現場へのICT(情報通信技術)導入に向けた試験使用の場としても活用します。新たな技術の使用感の確認や試験使用で収集したデータの検証を通して、介護サービスの品質向上に有効となるICTの導入を推進していきます。



保険の先へ、挑む。

**SOMPO** ホールディングス

## お客様の「安心・安全・健康」な暮らしを ひとつなぎで支えるグループへ。

SOMPOホールディングスは、国内損害保険事業を中心に、国内生命保険事業、海外保険事業、介護・ヘルスケア事業などを展開しています。これらの4事業を柱とし、真のサービス産業として世界で伍していくグループを目指しています。

グループの中核事業として、多様化するリスクに対応する高品質な損害保険商品、サービスを提供しています。

**国内損害  
保険事業**

**国内生命  
保険事業**

ライフステージに応じた多様な商品・サービスを提供し、「成長の加速」を実現しています。

32カ国・210都市をカバーするネットワークを有し、先進国から新興国までグローバルに事業を展開しています。

**海外保険  
事業**

**介護・  
ヘルスケア  
事業**

新たな事業の柱としてこれまでグループが培った経営資源・ノウハウを活かし、最高品質のサービス提供を目指します。

### SOMPOホールディングス 概要

会社名	損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 (英文表記: Sompo Japan Nipponkoa Holdings, Inc.) ※ 損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、2016年10月1日にSOMPOホールディングス株式会社に社名変更する予定です。
本店所在地	〒160-8338 東京都新宿区西新宿一丁目26番1号
設立	2010年(平成22年)4月1日
資本金	1,000億円
従業員数	440名 ※2015年3月31日現在
事業内容	損害保険会社、生命保険会社その他の保険業法の規定により子会社等とした会社の経営管理およびこれに附帯する業務
グループCEO	代表取締役社長・社長執行役員 櫻田 謙悟



# SOMPOケアネクスト

SOMPOケアネクストは、介護付有料老人ホーム運営のほか、  
通所介護（デイサービス）、訪問介護事業等、介護に関する幅広い事業を手がけています。  
お一人おひとりに寄り添う思いを大切に、最高品質のサービスの提供を通じ、  
誰もが安心して齢を重ねられる社会の実現に取り組んでまいります。



## 介護付有料老人ホーム

介護付有料老人ホームは、24時間体制で介護スタッフが常駐し、食事介助や入浴、排泄などの身体介護、掃除・洗濯などの生活援助、健康相談やリハビリなどの介護サービスを提供しています。



SOMPOケア ラヴィール岸和田



SOMPOケア ラヴィールS 湘南台



SOMPOケア ハッピーデイズ溝の口

## 住宅型有料老人ホーム

食事サービスや生活支援のついた高齢者マンションです。デイサービス、訪問介護事業所、訪問看護事業所を併設します。

## サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー対応で、安否確認や生活相談などのサービスを受けられるシニア向け賃貸住宅です。

## 通所介護（デイサービス）

日帰りでお食事や入浴、介護予防プログラム、レクリエーションなどをご提供する通所介護サービスです。

※上記に掲載している物件は、本投資法人が現在保有しているものではなく、将来取得することを予定しているものではありません。

### SOMPOケアネクスト概要

会社名	SOMPOケアネクスト株式会社（英文表記：Sompo Care Next Inc.）
本店所在地	〒144-0002 東京都品川区東品川四丁目12番8号 品川シーサイドイーストタワー12階 TEL:03-5783-4165(代表)
設立	1992年(平成4年)11月11日
資本金	50億95百万円
従業員数	7,145名(パート社員含む) ※2016年3月1日現在
事業内容	介護付有料老人ホーム事業、住宅型有料老人ホーム事業、サービス付き高齢者向け住宅事業、通所介護（デイサービス）事業、訪問介護（ホームヘルプサービス）事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業
代表者	代表取締役社長 遠藤 健

シリーズ特集 Vol.3

# 運営事業者のご紹介

SOMPOケアネクスト株式会社



SOMPOケアネクスト