

2016年10月期
(第5期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
2016年5月1日～2016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

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10月期(第5期)の営業収益は679百万円、営業利益は274百万円、当期純利益は246百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を3,306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4,106円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2016年10月期は、2016年10月に「**そんぼの家 西田辺駅前**」(取得価格:710百万円)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、45.5%増加となる19,318百万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数は、上場時の7社から2016年10月期末は11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、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 **竹内 宏**

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

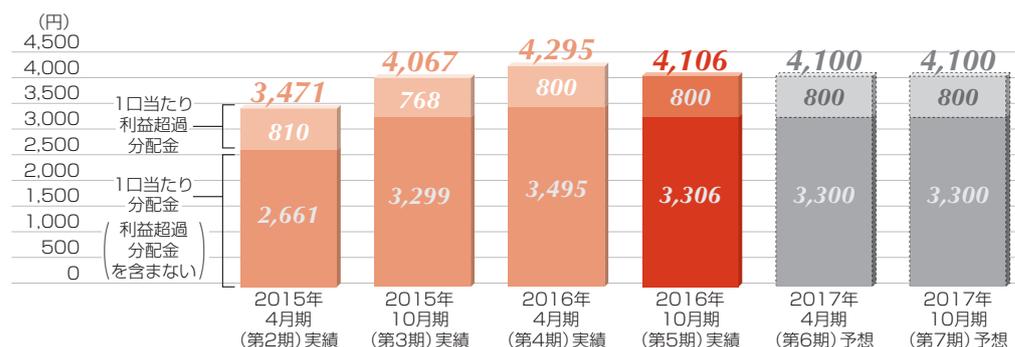
■ 2016年10月期(第5期)決算実績、2017年4月期(第6期)及び2017年10月期(第7期)業績予想

	2016年 4月期 (第4期) 実績	2016年 10月期 (第5期) 実績	差	2017年 4月期 (第6期) 予想	第5期 との差	2017年 10月期 (第7期) 予想	第6期 との差
期末保有物件数(件)	21	22	+1	22	-	22	-
営業収益(百万円)	667	679	+12	697	+18	697	-0
営業費用(百万円)	377	404	+27	422	+17	421	-0
営業利益(百万円)	289	274	-14	274	+0	275	+0
営業外費用(百万円)	27	27	-0	27	+0	28	+0
経常利益(百万円)	261	247	-14	247	-0	247	+0
当期純利益(百万円)	260	246	-14	246	-0	246	+0

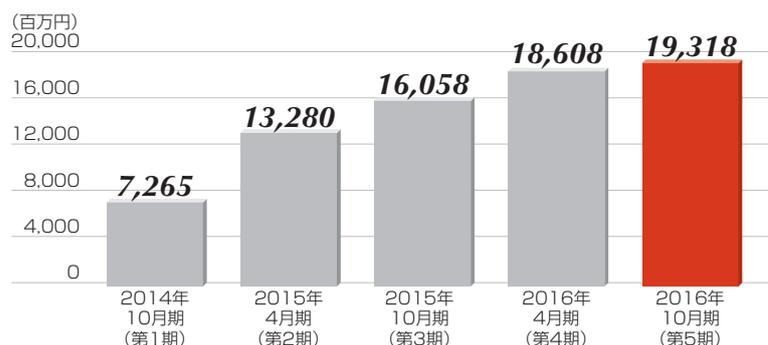
■ 2016年10月期(第5期)分配金実績、2017年4月期(第6期)及び2017年10月期(第7期)分配金予想

	2016年 4月期 (第4期) 実績	2016年 10月期 (第5期) 実績	差	2017年 4月期 (第6期) 予想	第5期 との差	2017年 10月期 (第7期) 予想	第6期 との差
期末発行済投資口の総口数(口)	74,632	74,632	-	74,632	-	74,632	-
1口当たり分配金(円)(利益超過分配金を含む)	4,295	4,106	-189	4,100	-6	4,100	-
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	3,495	3,306	-189	3,300	-6	3,300	-
1口当たり利益超過分配金(円)	800	800	-	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。

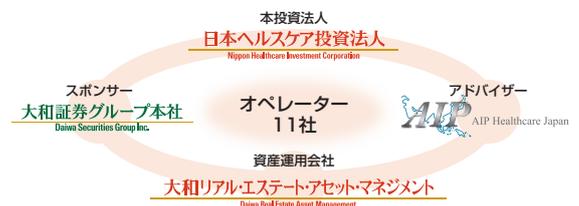
4 アセットの特徴を活用した投資主還元方針

- 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・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10月期(第5期)取得物件

そんぽの家 西田辺駅前



所在地	大阪府大阪市
取得日	2016年10月6日
取得価格(百万円)	710
全賃貸面積(㎡)	2,095.79
構造・階数	①鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建
居室数(室)	42
定員(人)	42
居室面積帯(㎡)	25.03～25.08
開設年月日	2007年4月1日



立地特性 大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩2分の立地に所在しています。

地域特性 対象施設が所在する阿倍野区における75歳以上の高齢者数は、13.8千人で、総人口に占める割合(12.8%)は、全国平均(12.2%)をやや上回る水準にあります。一方で、阿倍野区の対要支援・要介護者施設供給率は19.9%と全国平均の28.5%と比較し低い状況であり、3km圏内の供給率も24.3%と全国と比較し低めです。要支援・要介護者に対する施設供給は充足に至っていないと考えられます。

物件特性 最多の居室面積は25㎡と比較的広く、全居室内に浴室、ミニキッチンが設置されています。

● オペレーター

会社名	SOMPOケアメッセージ株式会社
本店所在地	岡山県岡山市南区西市522番地1
代表者	代表取締役社長 菊井徹也
設立年月日	1997年5月
資本金	3,925百万円
事業内容	有料老人ホーム・サービス付高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業

● オペレーターの運営施設

運営施設	施設数	定員数
介護付有料老人ホーム	182	9,777
サービス付き高齢者向け住宅	125	7,279
グループホーム 他	26	588
合計	333	17,644

(出所) オペレーターのホームページ、決算説明会資料等 2016年3月末実績

■ ソーシングルート毎の物件取得状況

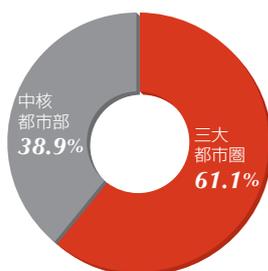
	上場時取得済資産 14物件 / 13,280百万円	第3期取得済資産 3物件 / 2,778百万円	第4期取得済資産 4物件 / 2,550百万円	第5期取得済資産 1物件 / 710百万円	第6期～
資産運用会社独自のネットワーク 5物件 / 3,750百万円		M&Aに伴うオフバランス化 シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 ・事業承継M&Aを背景 ・手元流動性の確保ニーズ	セール&リースバック	アルファリビング 岡山西川緑道公園 アルファリビング 岡山後楽園 アルファリビング 高松駅前 アルファリビング 高松百間町 ・オペレーターを傘下に持つデベロッパーグループの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ	各ソーシングルートから入手した既存施設の案件情報に加え、開発案件も積極的に検討中。 ・スポンサーサポートの一環として、スポンサーが出資するブリッジファンド経由案件もリストアップ。優先交渉権を取得し、検討を行っている。
スポンサーグループ 2物件 / 1,578百万円		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 ・オーナーの資産運用ニーズ			
アドバイザー 15物件 / 13,990百万円	14物件 / 13,280百万円			オーナーチェンジ そんぽの家 西田辺駅前 ・オーナーの資産運用ニーズ	

ポートフォリオの状況

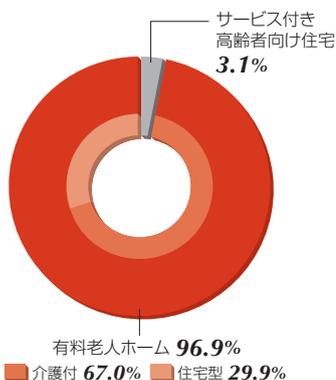
大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

分散状況

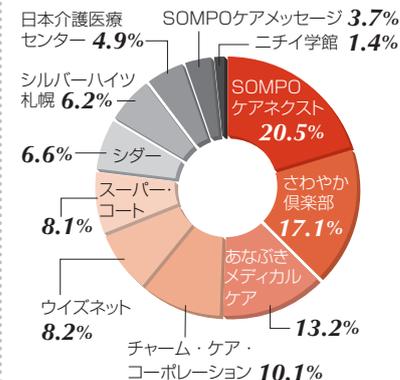
■ 地域



■ タイプ



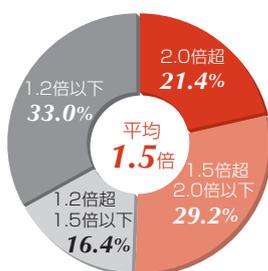
■ オペレーター



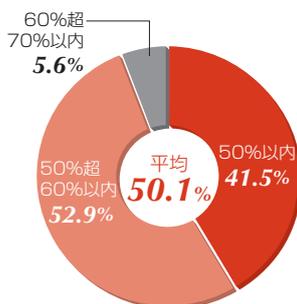
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

保有施設の状況

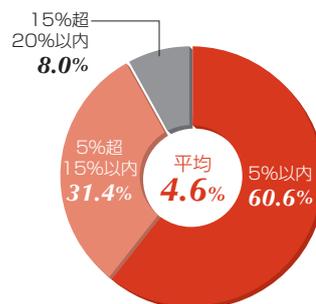
■ 賃料負担力(注1)



■ 介護報酬割合(注2)



■ 入居一時金償却収入割合(注3)



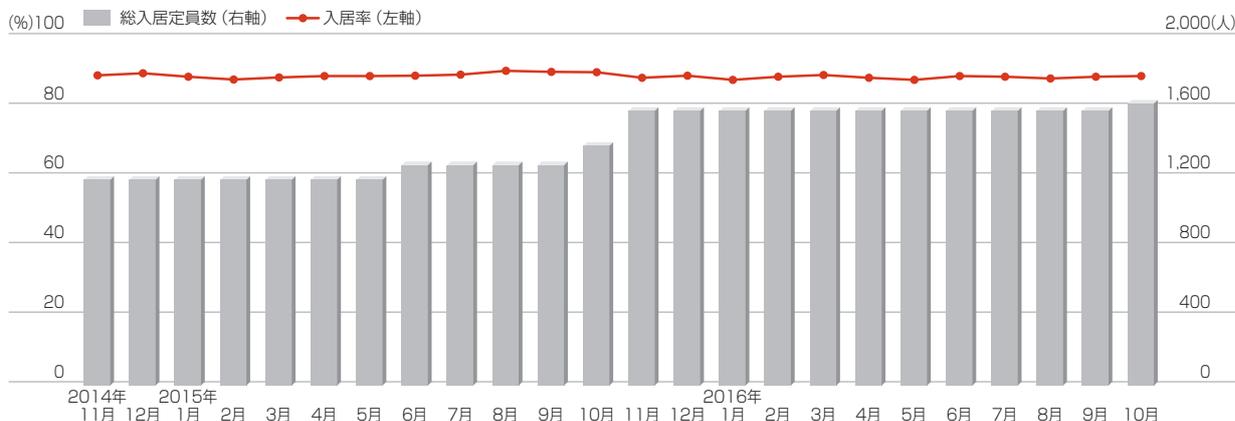
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しています。EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

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

(注3) 「入居一時金償却収入割合」は、各取得資産における売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10月から2016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、2015年7月から2016年6月、ラ・ナンカあらかわは2015年4月から2016年3月、シルバーハイツヶ丘3番館は、2015年9月から2016年8月、そんぼの家西田辺駅前は2015年7月から2016年6月における事業収支の情報に基づいています。

■ 保有施設の入居率の推移



入居率は安定推移

・ 全体の入居率は、2016年4月末の87.3%から2016年10月末の87.7%へと0.4%上昇。
 ・ 2016年10月の期中平均は87.4%と2016年4月の期中平均の87.4%と変わらず。

(注) 入居率は月末時点における全施設のヒアリングをした入居人数を入居定員数で除した数値を記載しています。

安定運用戦略

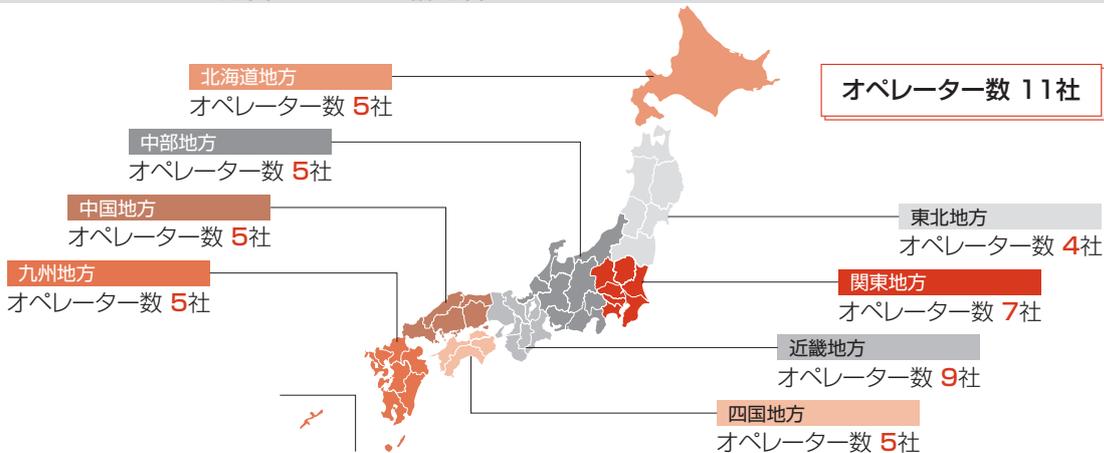
長期かつ賃料固定の賃貸借契約の締結

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1)	運営居室数(室) ^(注1)	設立年月	属性
ニチイ学館	421	13,560	1973年8月	東証一部上場会社
SOMPOケアメッセージ ^(注2)	318	17,336	1997年5月	東証JASDAQスタンダード上場会社 東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
ウイズネット	126	3,576	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	117	8,799	1992年11月	東証一部上場会社SOMPOホールディングスの子会社
さわやか倶楽部	69	4,128	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	-
シダー	41	2,169	1981年4月	東証JASDAQスタンダード上場会社
チャーム・ケア・コーポレーション	33	2,340	1984年8月	東証JASDAQスタンダード上場会社
あなぶきメディカルケア	27	1,196	2009年6月	東証一部上場会社穴吹興産の子会社
日本介護医療センター	22	941	1997年10月	-
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10月31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施設数及び居室数を取得しています。

(注2) SOMPOケアメッセージ株式会社は2017年1月16日に上場廃止となりました。



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

■ 運営業務サイクル

新規取得時及び継続評価時の共通の評価項目

- オペレーターが提供するサービスの質及び種類
- オペレーターの信用力及び運営力

定量面

- ・オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性
- ・オペレーターのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性
- ・会社の業歴・事業年数
- (各項目はオペレーターからの財務データ等の提供を前提に実施)

定性面

- ・オペレーターの情報開示姿勢
- ・オペレーターグループにおけるヘルスケア関連事業の重要度等
- ・ヘルスケア施設における強み・人員確保体制
- ・施設従業員の労働環境や雇用環境
- ・オペレーター及び各施設におけるコンプライアンス体制
- (各項目はオペレーターからの資料提供、ヒアリング及び外部専門家による調査等を活用)

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(兼務者含む)。
- 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(虐待防止項目等を含む)

ポートフォリオ一覧 (2016年10月31日時点)

11オペレーター、22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	10.1	3,060	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	8.1	1,750	155
3	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ 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	5.0	1,230	80
4	第1期	SOMPOケア ラヴィーレ 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	6.1	1,750	80
5	第2期	SOMPOケア ラヴィーレ 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	9.5	2,060	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	3.3	897	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	3.1	812	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	3.9	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	4.0	938	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	323	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	1.5	355	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	353	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	6.6	1,430	100
14	第1期	ヴェルジェエ枚方	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	4.9	1,590	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	3.8	799	33
16	第3期	みんなの家・中央区円弥	介護付 有料老人 ホーム		埼玉県さいたま市	838	4.3	890	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	6.2	1,330	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	あなびきメディカルケア	岡山県岡山市	730	3.8	790	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	3.2	672	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	3.1	641	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	3.1	627	50
22	第5期	そんぼの家 西田辺駅前	介護付 有料老人 ホーム	SOMPOケア メッセージ	大阪府大阪市	710	3.7	744	42
11 オペレーター 22 物件 合計						19,318	100.0	24,251	1,598

(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 (2016年10月31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



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 SOMPOケア ラヴィール
相模原中央
神奈川県相模原市



5 SOMPOケア ラヴィール
衣笠山公園
神奈川県横浜市中区



8 さわやかはーとらいふ
西京極
京都府京都市



13 ラ・ナシカあらこがわ
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



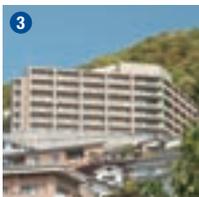
16 みんなの家・
中央区円阿弥
埼玉県さいたま市



22 そんなの家 西田辺駅前
大阪府大阪市



中核都市部



3 SOMPOケア ラヴィール
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



18 アルファリビング
岡山西川緑道公園
岡山県岡山市



19 アルファリビング
岡山後楽園
岡山県岡山市



20 アルファリビング
高松駅前
香川県高松市



21 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。

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	
短期借入金	みずほ銀行	500	変動	T+0.300%	2016年10月6日	2017年9月29日	
1年内 返済予定の 長期借入金	みずほ銀行 (注2)	800	固定	0.344%	2014年11月5日	2017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	
	みずほ銀行 (注2)	1,000		0.532%		2019年10月31日	
長期借入金	りそな銀行 (注2)	1,200	固定	0.532%	2014年11月5日	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	
	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%		2015年6月1日	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%		2015年10月15日	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%		2016年4月28日	2018年10月31日
	三井住友信託銀行 (注2)	500		0.138%			2020年4月30日
	合計	9,800	-	-	-	-	

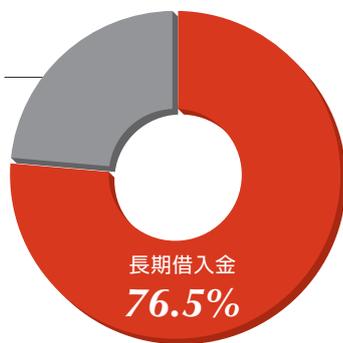
(注1) 利率は小数第4位を四捨五入して記載しています。

(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。

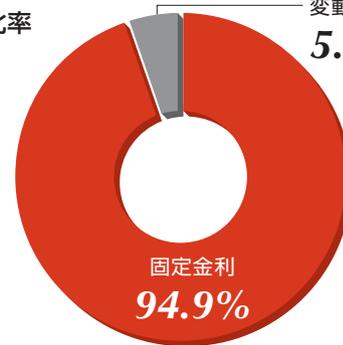
■ 長短比率

短期借入金及び
1年内返済予定
の長期借入金
23.5%

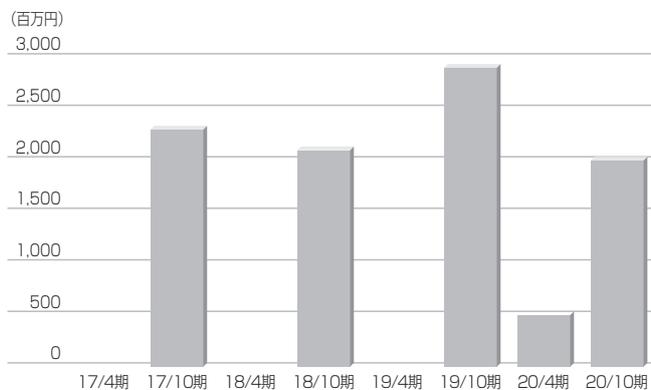


■ 固定・変動比率

変動金利
5.1%



■ 借入金返済スケジュール



平均残存年限 (注1) **2.5年**
(2016年10月31日時点)

LTV (注2) **46.0%**
(2016年10月31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)

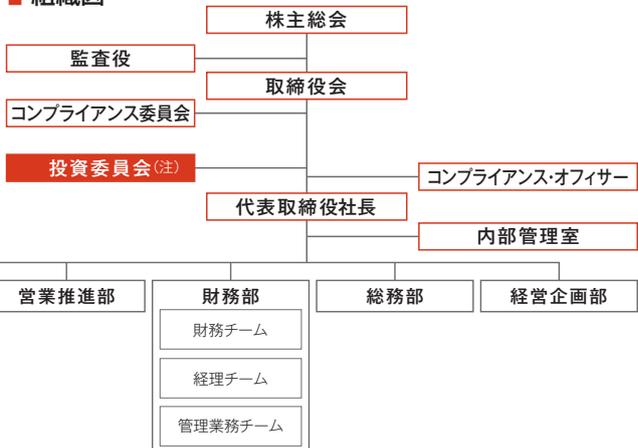
■ 会社概要

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	69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
- 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

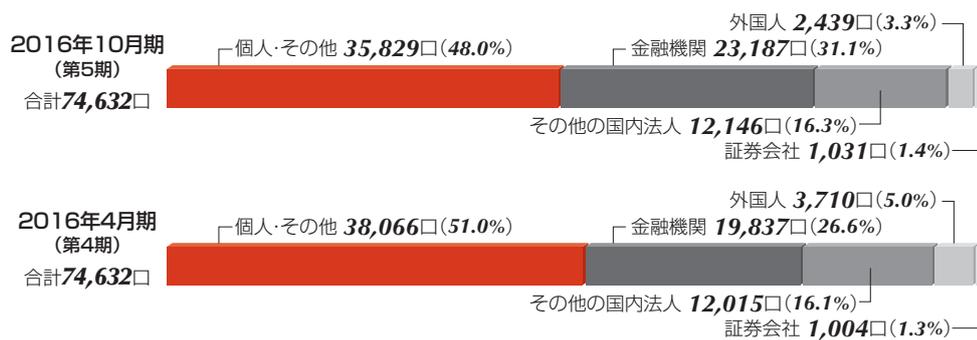
Ⅱ. 投資主インフォメーション

投資口価格の推移



投資口・投資主の構成 (2016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	8,784名 (97.4%)
金融機関	30名 (0.3%)
その他の国内法人	144名 (1.6%)
外国人	37名 (0.4%)
証券会社	21名 (0.2%)
合計	9,016名

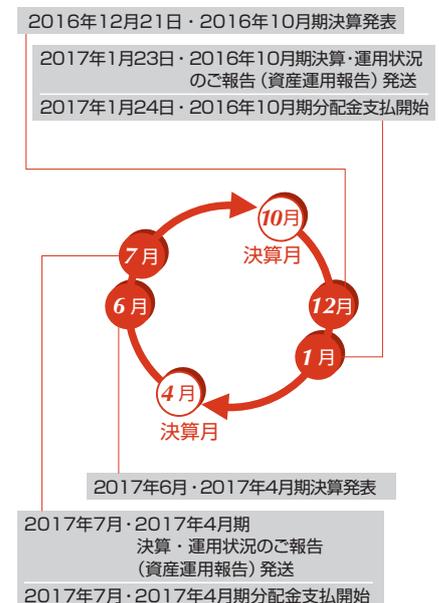
(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

主要な投資主 (2016年10月31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)	5,676	7.6
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5,602	7.5
4. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	3,883	5.2
5. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,873	2.5
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. THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	850	1.1
8. 福井県医師信用組合	745	1.0
9. 米沢信用金庫	700	0.9
10. 大阪信用金庫	690	0.9
合計	28,619	38.4

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

IRカレンダー



投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

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

お知らせ

【分配金計算書について】

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

ホームページによる情報提供について



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

2016年10月期(第5期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の2016年10月期(第5期)決算における運用報告会を開催します。

- 1.日 時 2017年1月31日(火)
午前10時開始予定
(午前9時40分開場)
- 2.場 所 東京都千代田区
丸の内一丁目9番1号
グラントウキョウ
ノースタワー18階
- 3.説明者 大和リアル・エステート・
アセット・マネジメント株式会社
代表取締役社長 山内章

Ⅲ. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算期	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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)	(自平成28年 5月 1日 至平成28年10月31日)
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	354	507	555	667	679
うち賃貸事業収入	百万円	354	507	555	667	679
営業費用	百万円	184	261	330	377	404
うち賃貸事業費用	百万円	112	166	208	258	272
営業利益	百万円	169	245	224	289	274
経常利益	百万円	130	162	201	261	247
当期純利益	百万円	129	161	200	260	246
(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	20,847	21,315
(対前期比)	%	(-)	(+78.8)	(+16.7)	(+18.0)	(+2.2)
有利子負債額	百万円	5,850	6,400	8,800	9,300	9,800
純資産額	百万円	2,109	8,045	8,035	10,669	10,595
(対前期比)	%	(-)	(+281.4)	(△0.1)	(+32.8)	(△0.7)
出資総額(純額)	(注3) 百万円	1,980	7,884	7,834	10,408	10,348
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	129	211	247	320	306
うち利益分配金総額	百万円	129	161	200	260	246
うち利益超過分配金総額	百万円	-	49	46	59	59
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	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	74,632	74,632
1口当たり純資産額	円	106,546	132,332	132,160	142,958	141,969
1口当たり分配金	円	6,546	3,471	4,067	4,295	4,106
うち1口当たり利益分配金	円	6,546	2,661	3,299	3,495	3,306
うち1口当たり利益超過分配金	円	-	810	768	800	800
(5) 財務指標						
総資産経常利益率	(注5、6) %	1.5	1.4	1.2	1.4	1.2
(年換算)		(2.6)	(2.8)	(2.4)	(2.7)	(2.3)
自己資本利益率	(注6、7) %	6.1	3.2	2.5	2.8	2.3
(年換算)		(10.3)	(6.4)	(4.9)	(5.6)	(4.6)
自己資本比率	%	24.9	53.2	45.5	51.2	49.7
(対前期増減)		(-)	(+28.2)	(△7.7)	(+5.7)	(△1.5)
期末総資産有利子負債比率	%	69.1	42.3	49.8	44.6	46.0
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注8)	百万円	336	479	499	596	595
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	8	14	17	21	22
テナント数	(注9) 件	8	14	17	21	22
総賃貸可能面積	m ²	27,793.71	46,142.60	57,173.22	65,203.04	67,298.83
期末稼働率	(注10) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	94	137	151	187	188
当期資本的支出額	百万円	1	0	2	10	19

(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。

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

(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、第5期は運用日数184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物件を追加取得しました。第3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、第4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物件を追加取得しました。また、当期においては、平成28年10月6日に借入金及び手元資金にて1物件を追加取得しました。上場時の合計取得価格は13,280百万円でしたが、物件の追加取得により、平成28年10月末日現在で19,318百万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、さら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28年5月1日～平成28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28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」(平成28年11月21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28年10月6日に1物件(そんぼの家 西田辺駅前、取得価格710百万円)を取得しました。

なお、当期末(平成28年10月31日)現在保有する物件について、賃貸可能面積は67,298.83㎡、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、以下の借入れを行いました。

・平成28年10月6日に取得した新規物件(そんぼの家 西田辺駅前)の取得資金等の一部に充当するため、平成28年10月6日を借入日とする株式会社みずほ銀行からの500百万円の短期借入れを行いました。

b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末(平成28年10月31日)の有利子負債残高は総額9,800百万円(短期借入金500百万円、長期借入金9,300百万円)となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来するものが1,800百万円あります。当期末時点の平均残存年限は2.5年となりました。

当期中において、平成28年4月28日借入れの500百万円の借入金に対し、将来の金利上昇リスクをヘッジ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28年10月 6日	平成29年 9月29日	1.0

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	2,800	28.57
株式会社りそな銀行	1,700	17.35
三井住友信託銀行株式会社	1,700	17.35
みずほ信託銀行株式会社	1,200	12.24
株式会社武蔵野銀行	1,000	10.20
信金中央金庫	900	9.18
第一生命保険株式会社	500	5.10
合計	9,800	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679百万円、営業利益274百万円、経常利益247百万円、当期純利益は246百万円となりました。

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3,306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188百万円の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22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29百万円です。

(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)
平成28年 7月15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	△59	10,348	(注10)

(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。

(注10) 平成28年6月21日開催の本投資法人役員会において、第4期（平成28年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり800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7月15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	第5期 平成28年10月
最高	-	293,100円	268,800円	203,700円	189,200円
最低	-	222,600円	189,600円	164,300円	170,000円

(4) 分配金等の実績

当期（第5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188百万円の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	第5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)	(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	129,630	161,798	200,605	260,908	246,769
利益留保額	千円	19	10	26	69	36
金銭の分配金総額	千円	129,610	211,036	247,273	320,544	306,438
(1口当たり分配金)	円	(6,546)	(3,471)	(4,067)	(4,295)	(4,106)
うち利益分配金総額	千円	129,610	161,788	200,579	260,838	246,733
(1口当たり利益分配金)	円	(6,546)	(2,661)	(3,299)	(3,495)	(3,306)
うち出資払戻総額	千円	—	49,248	46,694	59,705	59,705
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(810)	(768)	(800)	(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	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)	(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27年簡易生命表」によると男性80.79歳、女性87.05歳となっており、総務省「人口推計」（平成28年11月21日公表）によると、平成28年6月1日現在の総人口1億2,698万人のうち、高齢者人口は3,443万人、高齢化率は27.1%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1億2,410万人、高齢者人口3,612万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、さらに平成72年には総人口が8,673万人と現状から約4,000万人減少する一方で、高齢者人口は3,464万人となり、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ると見込まれます。

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、全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であると考えているためです。

(iii)Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、取得済資産の全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11月末日現在の運用資産受託残高：約4,677億円）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11月末日現在の運用資産受託残高：約907億円）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10月期）においては、平成28年10月6日に1物件（そんぼの家 西田辺駅前、取得価格710百万円）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上、投資口の希薄化にも配慮しつつ機動的に行います。

b 借入れ及び投資法人債の発行

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

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

借入れに際しては、借入コスト、借入期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安全性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。

各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。

c 資金管理

本投資法人は、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

本投資法人は、減価償却費相当額のうち、現預金として留保した後の残額を、本投資法人を取り巻く経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案の上、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、每期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配（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	第5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	平成28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	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	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	10,348百万円
投資主数	3名	4,669名	5,087名	9,171名	9,016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)
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)	5,676	7.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,602	7.51
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,883	5.20
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,873	2.51
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
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	850	1.14
福井県医師信用組合	745	1.00
米沢信用金庫	700	0.94
大阪信用金庫	690	0.92
合計	28,619	38.35

(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)	竹内 宏	—	1,500
	藤岡 博史	—	
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	2,700
	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 日本農薬株式会社 監査役	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	6,000

(注1) 竹内宏は、平成28年10月31日時点で、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。平成28年7月28日付で、執行役員の藤岡博史が退任し、新たに竹内宏が就任しました。

(注2) 監督役員は、平成28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(機関運行事務)	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28年4月30日現在)		当期 (平成28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)	11,348	54.4	12,027	56.4
			中核都市部(注4)	7,197	34.5	7,131	33.5
			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	639	3.0
			その他(注5)	—	—	—	—
	その他の高齢者施設・住宅		—	—	—	—	
	小計		19,192	92.1	19,798	92.9	
医療施設		—	—	—	—		
その他		—	—	—	—		
合計		19,192	92.1	19,798	92.9		
預金・その他の資産		1,655	7.9	1,517	7.1		
資産総額計(注6)		20,847	100.0	21,315	100.0		
		(19,192)	(92.1)	(19,798)	(92.9)		

(注1)「保有総額」は、貸借対照表計上額(不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3)「三大都市圏」とは、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)、中京圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県)をいいます。以下同じです。

(注4)「中核都市部」とは、人口20万人以上の都市(三大都市圏を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注5)「その他」とは、人口20万人未満の都市(三大都市圏及び中核都市部を除きます。)をいいます。以下同じです。

(注6)「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定(信託建設仮勘定を含みます。)の金額は、不動産信託受益権の金額に含めていません。

(2) 主要な保有資産

平成28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)	1,950	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 ラヴィーレ衣笠山公園(信託受益権)	1,880	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)	1,601	5,057.07	5,057.07	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
シルバークハイツ羊ヶ丘3番館(信託受益権)	1,295	7,267.56	7,267.56	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
ラ・ナシカあらこがわ(信託受益権)	1,287	3,590.40	3,590.40	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央(信託受益権)	1,166	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 ラヴィーレ広島光が丘(信託受益権)	964	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)	944	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)	886	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)	782	1,800.03	1,800.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,760	40,065.72	40,065.72	100.0	66.3	—

(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28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	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	1,750	1,166	
	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	3,060	1,950	
	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	753	
	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	1,590	944	
	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	2,060	1,880	
	ラ・ナシカあらこかわ	愛知県名古屋港区高木町四丁目34番1号	不動産信託受益権	3,590.40	1,430	1,287	
	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	1,750	1,601	
	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	799	782	
	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	890	886	
	そんぼの家 西田辺駅前	大阪府大阪市阿倍野区西田辺町一丁目1番21号	不動産信託受益権	2,095.79	744	773	
		小計			33,219.32	15,283	12,027
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	353	262	
	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	1,230	964	
	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	897	631	
	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	812	586	
	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	938	780	
	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	323	271	
	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	355	295	
	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	1,330	1,295	
	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	790	770	
	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	672	631	
	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	641	640	
	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	627	639	
		小計			34,079.51	8,968	7,770
		合計(22物件)			67,298.83	24,251	19,798

(注) 平成28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27年11月1日～平成28年4月30日)				当期 (平成28年5月1日～平成28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	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	—	—
	そんぼの家 西田辺駅前	—	—	—	—	1	100.0	—	—
	小計	9	100.0	—	—	10	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	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング岡山後楽園	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アルファリビング高松百間町	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小計	12	100.0	—	—	12	100.0	—	—
合計	21	100.0	667	100.0	22	100.0	679	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	8,300,000	7,000,000	—
合計		8,300,000	7,000,000	—

(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

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	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払金額	既支払総額
シルバーハイツ羊ヶ丘3番館 (北海道札幌市)	昇降機修繕工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 4月	6	-	-
ヴェルジェ枚方 (大阪府枚方市)	共用部照明更新工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 4月	4	-	-
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	給湯器更新工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 4月	3	-	-

(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19百万円であり、当期費用に区分された修繕費22百万円と合わせ、42百万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)
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	浴室系統給湯システム交換工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	6
スーパー・コートJR奈良駅前 (奈良県奈良市)	浴室用給湯器交換工事	自 平成28年 8月 至 平成28年 8月	2
ニチイケアセンター福島大森 (福島県福島市)	エアコン交換工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	1
その他	-	自 平成28年 5月 至 平成28年10月	9
合計			19

(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)	第5期 (自平成28年 5月 1日 至平成28年10月31日)
当期首積立金残高	-	19	47	63	33
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	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11月1日 至平成28年4月30日)	(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
(a) 資産運用報酬	58	61
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	8	17
(d) 役員報酬	3	4
(e) その他の費用	48	49
合計	119	132

(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38百万円、当期は取得報酬10百万円です。

(2) 借入状況

平成28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	使途	摘要
短期借入金								
	株式会社みずほ銀行	平成28年10月6日	—	500	0.330	平成29年9月29日	期限一括	(注2)
	合計		—	500				

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	使途	摘要	
									借入先
1年内返済予定の長期借入金									
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	—	800	0.344	平成29年10月31日	期限一括	(注3)	有担保 (注5)
	株式会社武蔵野銀行	平成26年11月5日	—	500	0.324	平成29年10月31日			
	信金中央金庫	平成26年11月5日	—	500	0.355	平成29年10月31日			
	小計		—	1,800					
長期借入金									
	株式会社みずほ銀行	平成26年11月5日	800	—	0.344	平成29年10月31日	期限一括	(注3)	有担保 (注5)
	株式会社武蔵野銀行	平成26年11月5日	500	—	0.324	平成29年10月31日			
	信金中央金庫	平成26年11月5日	500	—	0.355	平成29年10月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年11月5日	1,200	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	500	0.177	平成32年4月30日				
	小計	9,300	7,500						
	合計	9,300	9,300						

(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) 物件の取得資金等です。

(注3) 物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注4) 借入金の返済資金等です。

(注5) 当該借入れ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 ラヴィーレ広島光が丘、SOMPOケア ラヴィーレ相模原中央、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、SOMPOケア ラヴィーレ衣笠山公園、ラ・ナンカあらこがわ、さわやか日の出館、さわやかリバーサイド栗の木、さわやか大島参番館、スーパー・コートJR奈良駅前、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、アルファリビング高松百間町及びそんぼの家 西田駅前

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、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	そんぼの家 西田駅前	平成28年10月 6日	710	—	—	—	—
合計 (1 物件)				710	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

資産の種類	地域	取得又は 譲渡	不動産等の名称	取得又は 譲渡年月日	取得価額又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
不動産 信託受益権	三大都市圏	取得	そんぼの家 西田駅前	平成28年10月 6日	710	742	株式会社谷澤 総合鑑定所	平成28年 8月31日
合計 (1 物件)				—	710	742	—	—

(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まれていません。

(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

該当事項はありません。

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、「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
第5期 (自平成28年 5月 1日 至平成28年10月31日)	1,000	177,800	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

該当事項はありません。

(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28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,193,867	1,029,612
信託現金及び信託預金	※1 407,627	※1 436,571
前払費用	15,341	20,290
繰延税金資産	14	12
未収消費税等	2,190	-
その他	378	1,262
流動資産合計	1,619,421	1,487,748
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	11,988,964	12,356,179
減価償却累計額	△563,511	△749,045
信託建物 (純額)	※1 11,425,453	※1 11,607,133
信託構築物	200,246	203,396
減価償却累計額	△6,948	△9,411
信託構築物 (純額)	※1 193,297	※1 193,984
信託工具、器具及び備品	3,914	7,811
減価償却累計額	△254	△667
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 3,660	※1 7,144
信託土地	※1 7,528,824	※1 7,949,065
有形固定資産合計	19,151,236	19,757,328
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	177	166
ソフトウェア	2,585	2,218
無形固定資産合計	43,648	43,270
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	23,577	17,222
投資その他の資産合計	33,577	27,222
固定資産合計	19,228,462	19,827,820
資産合計	20,847,883	21,315,569

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	23,861	24,838
短期借入金	—	※1 500,000
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 1,800,000
未払金	57,957	75,366
前受金	74,027	85,085
預り金	303	573
未払法人税等	909	867
未払消費税等	—	337
その他	1,640	2,828
流動負債合計	158,699	2,489,897
固定負債		
長期借入金	※1 9,300,000	※1 7,500,000
預り敷金及び保証金	719,884	730,216
固定負債合計	10,019,884	8,230,216
負債合計	10,178,583	10,720,113
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	10,504,334	10,504,334
出資総額控除額	△95,942	△155,648
出資総額 (純額)	10,408,391	10,348,686
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	260,908	246,769
剰余金合計	260,908	246,769
投資主資本合計	10,669,300	10,595,455
純資産合計	※2 10,669,300	※2 10,595,455
負債純資産合計	20,847,883	21,315,569

V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)		(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	667,161	※1	679,472
営業収益合計		667,161		679,472
営業費用				
貸貸事業費用	※1	258,084	※1	272,216
資産運用報酬		58,121		61,226
資産保管手数料		629		725
一般事務委託手数料		8,595		17,086
信託報酬		6,251		6,285
役員報酬		3,600		4,200
会計監査人報酬		6,000		6,000
その他営業費用		36,203		37,029
営業費用合計		377,487		404,769
営業利益		289,673		274,703
営業外収益				
受取利息		33		2
その他		2		3
営業外収益合計		36		6
営業外費用				
支払利息		21,447		20,891
融資手数料		5,784		6,248
投資口交付費		681		—
営業外費用合計		27,913		27,140
経常利益		261,796		247,569
税引前当期純利益		261,796		247,569
法人税、住民税及び事業税		914		867
法人税等調整額		△0		2
法人税等合計		914		869
当期純利益		260,882		246,699
前期繰越利益		26		69
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		260,908		246,769

Ⅵ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28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	10,504,334	△95,942	10,408,391	260,908	260,908	10,669,300	10,669,300
当期変動額							
利益超過分配		△59,705	△59,705			△59,705	△59,705
剰余金の配当				△260,838	△260,838	△260,838	△260,838
当期純利益				246,699	246,699	246,699	246,699
当期変動額合計	-	△59,705	△59,705	△14,138	△14,138	△73,844	△73,844
当期末残高	10,504,334	△155,648	10,348,686	246,769	246,769	10,595,455	10,595,455

1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）	当期 （自平成28年 5月 1日） 至平成28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27年11月 1日） 至平成28年 4月30日）	当期 （自平成28年 5月 1日） 至平成28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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">4～58年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～49年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">4～58年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～49年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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	10～49年													
工具、器具及び備品	3～10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、1,345千円です。</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、780千円です。</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）	当期
	（自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）	（自平成28年5月1日 至平成28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。</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）	当期																																								
（平成28年4月30日）	（平成28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> <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> <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>	<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> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">436,571</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,607,133</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">193,984</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">7,144</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">7,949,065</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>20,234,785</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> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">500,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">1,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>9,800,000</u></td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	436,571	信託建物	11,607,133	信託構築物	193,984	信託工具、器具及び備品	7,144	信託土地	7,949,065	信託借地権	40,886	合計	<u>20,234,785</u>	短期借入金	500,000	1年内返済予定の長期借入金	1,800,000	長期借入金	7,500,000	合計	<u>9,800,000</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>																																								
信託現金及び信託預金	436,571																																								
信託建物	11,607,133																																								
信託構築物	193,984																																								
信託工具、器具及び備品	7,144																																								
信託土地	7,949,065																																								
信託借地権	40,886																																								
合計	<u>20,234,785</u>																																								
短期借入金	500,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	1,800,000																																								
長期借入金	7,500,000																																								
合計	<u>9,800,000</u>																																								
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																								

4. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）		当期 （自平成28年5月1日 至平成28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	667,161	賃貸事業収入	679,472
不動産賃貸事業収益合計	<u>667,161</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>679,472</u>
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	11,574	外注委託費	11,559
租税公課	36,901	租税公課	47,130
損害保険料	1,483	損害保険料	1,505
修繕費	19,494	修繕費	22,273
減価償却費	187,085	減価償却費	188,410
借地借家料	1,200	借地借家料	1,200
その他賃貸事業費用	346	その他賃貸事業費用	136
不動産賃貸事業費用合計	<u>258,084</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>272,216</u>
C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	<u>409,076</u>	C. 不動産賃貸事業損益（A-B）	<u>407,256</u>

5. 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）		当期 （自平成28年5月1日 至平成28年10月31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	74,632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28年4月30日）	当期 （平成28年10月31日）																
<p>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)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	14	繰延税金資産計	14	(繰延税金資産の純額)	14	<p>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)</p> <table border="0"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	12	繰延税金資産計	12	(繰延税金資産の純額)	12
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	14																
繰延税金資産計	14																
(繰延税金資産の純額)	14																
(繰延税金資産)																	
未払事業税損金不算入額	12																
繰延税金資産計	12																
(繰延税金資産の純額)	12																
<p>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：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">32.31</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△32.19</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.23</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.35</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	32.31	支払分配金の損金算入額	△32.19	その他	0.23	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35	<p>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：%)</p> <table border="0"> <tr> <td>法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">31.74</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.63</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.24</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.35</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	31.74	支払分配金の損金算入額	△31.63	その他	0.24	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35
法定実効税率 (調整)	32.31																
支払分配金の損金算入額	△32.19																
その他	0.23																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35																
法定実効税率 (調整)	31.74																
支払分配金の損金算入額	△31.63																
その他	0.24																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35																
<p>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。</p>																	

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11月1日 至平成28年4月30日）	当期 （自平成28年5月1日 至平成28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 受取変動・支払固定	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	—

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28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。

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	1,029,612	1,029,612	—
(2) 信託現金及び信託預金	436,571	436,571	—
資産計	1,466,183	1,466,183	—
(3) 短期借入金	500,000	500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,800,000	1,799,476	△523
(5) 長期借入金	7,500,000	7,528,468	28,468
負債計	9,800,000	9,827,944	27,944
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) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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 受取変動・支払固定	長期借入金	8,300,000	7,000,000	(※)	

(※) 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」(4) (5)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730,216千円)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	1,029,612	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	436,571	-	-	-	-	-
合計	1,466,183	-	-	-	-	-

(注4) 短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び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
短期借入金	500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	1,800,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,100,000	2,900,000	2,500,000	-	-
合計	2,300,000	2,100,000	2,900,000	2,500,000	-	-

9. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(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。

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	
19,192,122	606,091	19,798,214	24,251,000

(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1物件の取得(710,000千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(188,410千円)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11月1日 至 平成28年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	-	資金の借入れ	-	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。

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28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	-	資金の借入れ	-	長期 借入金	1,200,000
				利息の支払 (注)	2,000	-	-

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 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11月1日 至 平成28年4月30日)		当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)	
1口当たり純資産額	142,958円	1口当たり純資産額	141,969円
1口当たり当期純利益	3,566円	1口当たり当期純利益	3,305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11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益(千円)	260,882	246,699
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)	260,882	246,699
期中平均投資口数(口)	73,144	74,632

13. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28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。

Ⅷ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）	当期 （自平成28年5月1日 至平成28年10月31日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	260,908,644	246,769,756
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	59,705,600	59,705,600
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	320,544,440 （4,295）	306,438,992 （4,106）
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金）	260,838,840 （3,495）	246,733,392 （3,306）
うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	59,705,600 （800）	59,705,600 （800）
IV 次期繰越利益	69,804	36,364
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いたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（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いたしました。</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246,733,392円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第33条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（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188,410,440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いたしました。</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 12 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 28 年 5 月 1 日から平成 28 年 10 月 31 日までの第 5 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11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28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	261,796	247,569
減価償却費	187,463	188,788
投資口交付費	681	—
受取利息	△33	△2
支払利息	21,447	20,891
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△121	2,190
前払費用の増減額 (△は増加)	3,799	△4,948
営業未払金の増減額 (△は減少)	3,283	△8,346
未払金の増減額 (△は減少)	△17,546	5,018
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	337
前受金の増減額 (△は減少)	4,900	11,058
長期前払費用の増減額 (△は増加)	3,058	6,355
預り金の増減額 (△は減少)	△294	270
その他	2,377	△841
小計	470,811	468,341
利息の受取額	33	2
利息の支払額	△21,329	△21,119
法人税等の支払額	△901	△909
営業活動によるキャッシュ・フロー	448,614	446,313
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,760,002	△772,829
預り敷金及び保証金の受入による収入	74,652	10,332
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,685,349	△762,497
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	500,000
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	500,000	—
投資口の発行による収入	2,619,652	—
利益分配金の支払額	△200,063	△259,732
利益超過分配金の支払額	△46,556	△59,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,873,031	180,872
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	636,296	△135,311
現金及び現金同等物の期首残高	965,198	1,601,495
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,601,495	※1 1,466,183

(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11月1日 至平成28年4月30日)	(自平成28年5月1日 至平成28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]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	前期	当期
	(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,193,867	1,029,612
信託現金及び信託預金	407,627	436,571
現金及び現金同等物	<u>1,601,495</u>	<u>1,466,183</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で必要となります。
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10月時点

スーパー・コートの関西エリア



介護付有料老人ホーム
スーパー・コート郡山筒井

所在地	奈良県大和郡山市筒井町856番2号
最寄り駅	近鉄橿原線「筒井」駅 徒歩約6分
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上3階
居室数	68室
開設年月日	平成22年4月1日



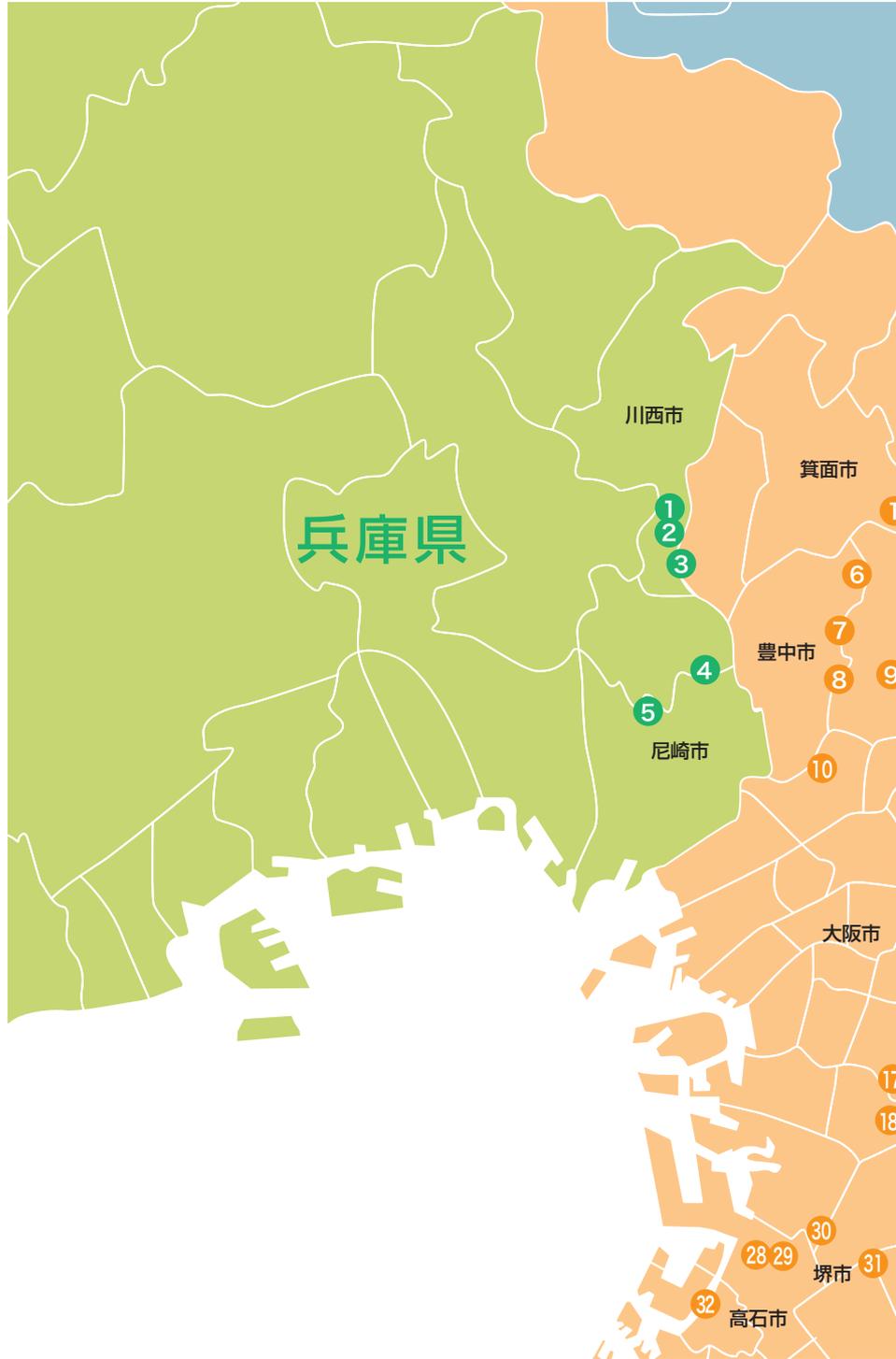
介護付有料老人ホーム
スーパー・コート川西加茂

所在地	兵庫県川西市加茂2丁目6番23号
最寄り駅	JR福知山線「川西池田」駅 徒歩約13分
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上4階建
居室数	55室
開設年月日	平成24年5月1日



有料老人ホーム
スーパー・コート吹田山手

所在地	大阪府吹田市山手町4丁目31番21号
最寄り駅	阪急バス「朝日が丘町名神下」停留所 徒歩約5分
構造・規模	S構造 地上4階建
居室数	60室
開設年月日	平成25年4月1日

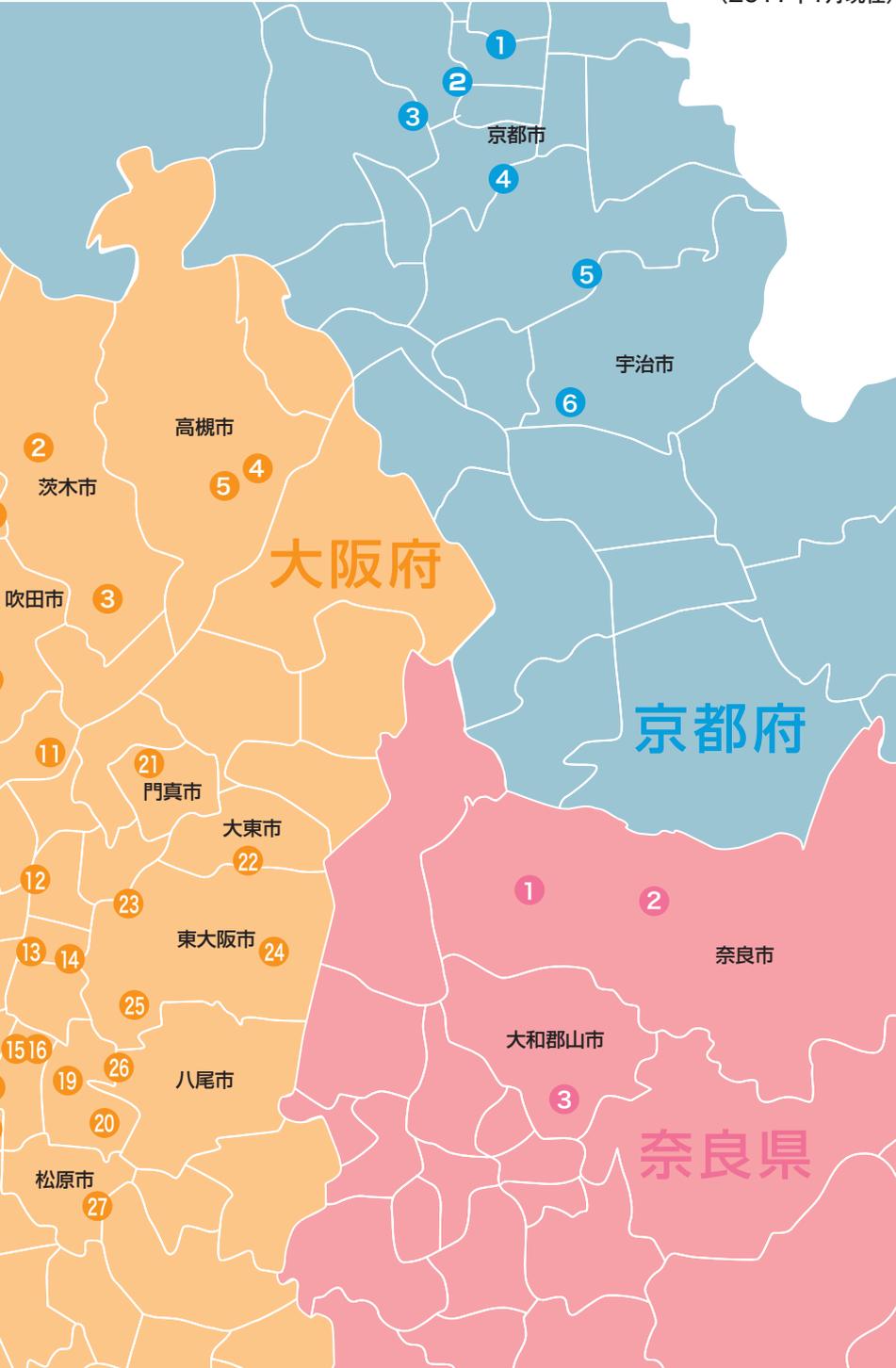


- | | | | |
|-------|------------------|------------------|-------------------|
| 大阪エリア | ① スーパー・コート箕面小野原 | ② スーパー・コート茨木彩都 | ③ スーパー・コート茨木さくら通り |
| | ⑦ スーパー・コート豊中桃山台 | ⑧ スーパー・コート豊中緑地公園 | ⑨ スーパー・コート吹田山手 |
| | ⑬ スーパー・コート今里 | ⑭ せいりょう巽北 | ⑮ スーパー・コート東住吉1号館 |
| | ⑰ せいりょう平野喜連 | ⑳ スーパー・コート平野 | ㉑ スーパー・コート門真 |
| | ㉕ スーパー・コート東大阪みと | ㉖ スーパー・コート八尾 | ㉗ スーパー・コート松原 |
| | ⑳ スーパー・コート堺白鷺 | ㉓ スーパー・コート高石羽衣 | |
| 兵庫エリア | ① スーパー・コート南花屋敷 | ② スーパー・コート川西加茂 | ③ スーパー・コート川西 |
| 京都エリア | ① スーパー・コート京・四条大宮 | ② スーパー・コート京・西京極 | ③ スーパー・コート京・桂 |
| 奈良エリア | ① スーパー・コートあやめ池 | ② スーパー・コートJR奈良駅前 | ③ スーパー・コート郡山筒井 |

*上記写真付で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、また将来保有することを予定しているものではありません。

で46施設運営の確かな実績

(2017年1月現在)



- ④ スーパー・コート高槻城内
- ⑤ スーパー・コート高槻
- ⑥ スーパー・コート千里中央
- ⑩ スーパー・コート三国
- ⑪ スーパー・コート東淀川
- ⑫ スーパー・コート大阪城公園
- ⑬ スーパー・コート東住吉2号館
- ⑭ スーパー・コート長居公園フロント
- ⑮ スーパー・コート東大阪高井田
- ⑯ スーパー・コート東大阪新石切
- ⑰ スーパー・コート大東
- ⑱ スーパー・コート堺神石2号館
- ⑲ スーパー・コート堺
- ⑳ スーパー・コート堺神石
- ㉑ スーパー・コート堺
- ㉒ スーパー・コート堺
- ㉓ スーパー・コート堺
- ㉔ スーパー・コート堺
- ㉕ スーパー・コート堺
- ㉖ スーパー・コート堺
- ㉗ スーパー・コート堺
- ㉘ スーパー・コート堺
- ㉙ スーパー・コート堺
- ㉚ スーパー・コート堺
- ㉛ スーパー・コート堺
- ㉜ スーパー・コート堺
- ㉝ スーパー・コート堺
- ㉞ スーパー・コート堺
- ㉟ スーパー・コート堺
- ㊱ スーパー・コート堺
- ㊲ スーパー・コート堺
- ㊳ スーパー・コート堺
- ㊴ スーパー・コート堺
- ㊵ スーパー・コート堺
- ㊶ スーパー・コート堺
- ㊷ スーパー・コート堺
- ㊸ スーパー・コート堺
- ㊹ スーパー・コート堺
- ㊺ スーパー・コート堺



介護付有料老人ホーム スーパー・コート東淀川

所在地	大阪府大阪市東淀川区大道南1丁目6番28号
最寄り駅	地下鉄今里筋線「だいどう豊里」駅 徒歩約6分
構造・規模	S造地上4階建
居室数	60室
開設年月日	平成25年5月1日



介護付有料老人ホーム スーパー・コート京・六地藏

所在地	京都府京都市伏見区桃山町大島312番地
最寄り駅	京阪宇治線「六地藏」駅 徒歩約5分
構造・規模	鉄骨造4階建
居室数	59室
開設年月日	平成26年12月1日



介護付有料老人ホーム スーパー・コート高槻城内

所在地	大阪府高槻市城内町1番24号
最寄り駅	阪急京都線「高槻市」駅 徒歩約9分
構造・規模	S造地上3階建
居室数	60室
開設年月日	平成27年5月1日

スーパー・コート



天然温泉 ～自然治癒力～

スーパー・コートにはグループ会社である「スーパーホテルCity大阪天然温泉」から天然温泉が運ばれてきます。^{※2}

お湯に含まれる成分や温熱作用だけでなく、大浴場による水圧や浮力による機械的作用も加わって全身の血行が良くなり、心身ともにリラックスさせる効果があります。

血液やリンパ液の流れが良くなると、栄養物質の供給と老廃物質の排出が順調になり(活性酸素減少・抗酸化力アップ)、組織の新陳代謝や修復機能が活性化(免疫力アップ)されて、自然治癒力が高まることとなります。

ご入居の皆さまには、この温泉を運搬することにより、施設に居ながらにして天然温泉をお楽しみいただくことができます。

IT化の運営

スーパー・コートではご家族とのコミュニケーションのひとつとして、また業務の効率を上げるために積極的に情報システムを活用することがお客様へのサービス向上になると考えます。情報システムは、「ご家族への情報提供」、「集客支援を行う」、「業務の効率を高める」、「価値創造のための社員の情報共有」という4つの方針に則って開発・運用を行っています。また、当社は全従業員に対して、情報セキュリティへの意識向上を図ると共に、外部セキュリティについては、IT戦略室と専門性の高いビジネスパートナーと共に、ハード面、ネットワーク面を中心に強化・改善を行っています。



SC-Fit

高齢者トレーニング SC-Fit

SC-Fitとは、CGT^{※3}(包括的高齢者運動トレーニング)とチェアリズム(椅子体操、タオル体操)によるスーパー・コート独自のトレーニング方法です。

SC-Fitのトレーニングは、介護予防運動指導員が中心となって行うという特徴があります。

高齢者の体力“維持”を目標とするのではなく、さらに踏み込んで“向上”させることを目標としています。

筋力増強だけでなく、バランスや柔軟性などの体力を構成する諸要素を包括的にトレーニングします。

※1: ストレングスモデルの「ストレングス (Strength)」とは、ケアプランを作るときにポイントになる、本人と環境の両方にある強さのことをいい、その人が元来持っている強さに注目し、それを引き出して活用していこうとするものです。

※2: スーパー・コート平野喜連は除きます。スーパー・コートに運ばれてくる温泉は、大阪天然温泉「花乃井」は、本物の天然温泉です。公正な審査機関である「日本天然温泉審査機構」による評価に基づいた、全国統一的な「天然温泉表示看板」の貸与を、大阪府で最初に交付されました。

※3: CGTとは、包括的高齢者運動トレーニング (Comprehensive Geriatric Training) といい、高齢者を対象とし、筋力・バランスなど機能的トレーニングを週2回程度行い効果を検証する、運動機能向上を目的としたトレーニングです。科学的根拠に基づいたプログラムで、安全かつ効果が証明されており、すでに全国の市町村で実施されています。また、日本政府はこのCGTプログラムを機能向上プログラムとして推奨しております。

の取り組みと特徴



ホテルで培ったホスピタリティ

“ホスピタリティー”とはおもてなしの心です。
ホテルが母体のスーパー・コートだからこそできる、心のこもったサービスを提供いたします。
どんなときも明るい笑顔と元気なあいさつで接すること、細かな気配りや気遣いを日々積み重ねることを心がけています。
当たり前の介護から、ホテルでつちかったホスピタリティーを取り入れたこだわりの介護を目指します。
私たちがおもてなしの心で提供するのは、日常の感動です。
ご入居者が安心して心地よい生活をしていただけるように、心からのサービスを提供してまいります。

認知症ケアの取り組み

私たちは、その人の「したいこと」「好きなこと」「できること」に着目し、認知症ケアを行っています。スーパー・コートでは、定期事例検討会を通じ、ご入居者の「長所」「意欲」に焦点を当て、症状・行動に応じたケアプランの作成やサービスにつなげています。これまで過ごした環境や個性を理解し、ご入居者様との信頼関係を重視。夢や目標の実現をお手伝いし、イキイキとした毎日を過ごして頂けるよう努力しています。

- 長所を引き出すケアプラン(ストレングスモデル^{※1})
- 昔の写真・道具を見ながら記憶回復や脳の活性化をうながす回想療法
- 認知症ケア事例検討会



回想モデルのお部屋

ストレングスの種類

能力

～ができる

自信

～をする自信がある

意欲

～をしたい

嗜好

～が好きである

環境

～をしてくれる人がいる

ストレングスモデル

ご入居者が本来持っている
「できること」「個性」を大切にした介護
「好きなこと」「できること」を言える雰囲気づくり

ストレングスモデルの「ストレングス(Strength)」とは強みを意味します。ご入居者の意欲、能力、嗜好、抱負、自信などを生かしながら、「～してくれる人がいる」思ってもらえることで環境面でもご入居者の強みになる介護を行っています。



地域の方に 「スーパー・コートがあるから老後が安心」 だとおもっていただける施設運営を



代表取締役

山本 晃嘉

スーパー・コートは、来るべき高齢化社会に役立つとともに、社会貢献をしたいという思いから高齢者介護業界への参入を決意し、2000年6月にスーパー・コート東住吉1号館をオープンいたしました。現在(2017年1月)では、関西圏に地域を限定し、46カ所の有料老人ホームを展開しています。

そして当社は自律型感動人間の育成を通じて「地域の方々からスーパー・コートがあるから安心して老後が送れる」と思っていただけるサービスを作ることが使命です。そのためにご入居者やご家族が期待している「安全・清潔・イキイキした生活の提供」と「親身なお世話」に徹底的にこだわった質の高いサービスの提供を追求してまいりました。

今後も、地域の方々に喜んでいただける介護施設を目指していきたくと考えております。今後とも温かいご指導とご支援をよろしくお願い申し上げます。



関西経営品質賞 ゴールドを受賞しました。

※関西経営品質賞とは、「良い経営」を通じて、関西から世界に誇る企業・組織を輩出することを目的とし、関西生産性本部が優れた業績をあげている組織に対し表彰する賞です。

表彰理由

●自律型感動人間の育成を通じた戦略展開と現場力向上

「経営品質会議」「ISO品質会議」などでの場で、戦略テーマを多面的・定期的に話し合うことで、経営課題の改善・改革に向けた組織能力の向上に結びつけている。

これらの活動は自ら考え行動すると共に、人に感謝・感動する人間である「自律型感動人間」が育つ風土づくりに繋がっている。

●認知症対応や身体機能向上を中心に独自性の高い施設運営を展開

常に安全・清潔・イキイキした生活を提供する考えのもと、認知症ケアを中心に独自の施設運営を行っている。

トレーニングで身体機能向上や昭和の時代を再現したコーナーにより、精神状態の安定・症状の改善をする。

毎月の目標設定と取り組み成果を写真と手紙でご家族に報告し、ご家族との繋がりを大切にしている。

●ITを活用した業務効率と医療・介護包括的サービスの基盤づくり

施設運営の効率化と医療・介護の包括的サービスの基盤構築のため、ITを活用した記憶システムの電子化に成功、このシステムの導入に際しては、業界で前例がないという状況下のなか、管轄行政とのやり取りを重ね慎重に行われた。

また、タブレット端末の操作に不慣れな現場職員に対し、全社を挙げてITツールに関するきめ細かい教育訓練が実施された。



創業の精神

1、相互信頼とチャレンジ精神

お客様や地域の人たち、取引先、社員から信頼される、挑戦し続けるエクセレント経営の会社を創りたい。

2、先見性と独創の精神

時代の流れを先取りした「未来が明るい介護サービス」を創り、地域に拡げたい。

3、こだわりの精神

安全・清潔・イキイキとした「ご入居者様の生きがいにこだわった」介護施設を創りたい。

4、おもてなしの精神

日常の感動を感じる、本物のサービスを提供したい。

5、人間尊重と家族愛の精神

人間力と感性をベースに、自律型感動人間を育てて、社員とその家族を幸せにしたい。

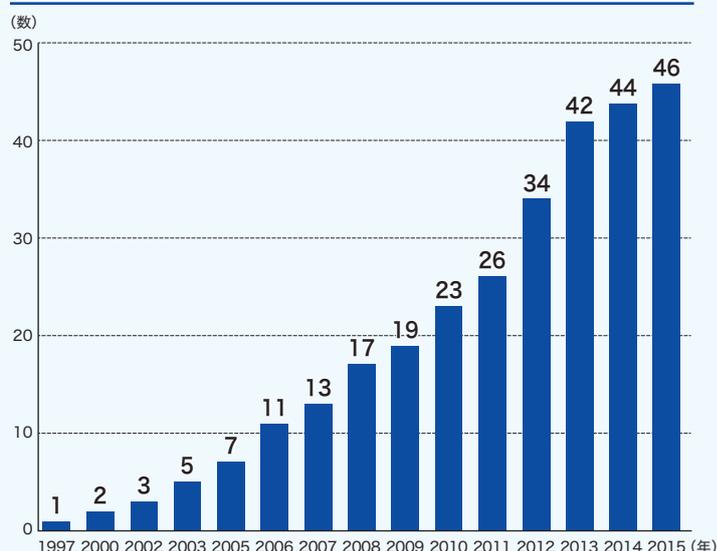
経営理念

- 私たちは、常に安全・清潔・イキイキした生活を提供すると共に、ご家族の気持ちで親身になってお世話を致します。
- 現地現場主義に徹して、お客様に満足していただくため、私たちはひたすらお客様の要求に合わせて自分を変えていきます。独自性があり質の高いサービスをグループをあげて構築しながら、時代を先取りする創造的な企業を目指します。

会社概要

社名	株式会社スーパー・コート
設立	平成7年
代表取締役	山本 晃嘉
事業内容	有料老人ホーム／高齢者住宅の運営・管理 ビル・マンションの運営・管理(実績6000余室) 賃貸マンションの企画・設計・施工(実績300余棟)
資本金	5,000万円
売上高	125億円(平成28年3月決算)
決算期	3月
本社所在地	大阪市西区西本町1-7-7CE西本町ビル
従業員数	1,397人(平成28年3月現在)※非常勤職員を含む/派遣職員を除く
主要取引銀行	りそな銀行、三菱東京UFJ銀行
宅建免許番号	国土交通大臣(4)第5548号

運営施設数の推移



運営事業者のご紹介

株式会社スーパー・コート

