

2018年4月期  
(第8期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
2017年11月1日～2018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

銘柄  
コード

3308

## 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2018年4月期(第8期)の営業収益は697百万円、営業利益は273百万円、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3,303円、利益超過分配金を860円、合計として、1口当たり分配金は4,163円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2018年4月期末の運用資産規模は19,318百万円です。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。 **成長戦略の詳細は4、5ページ**

2018年4月期末の本投資法人が保有する施設のオペレーター数は、11社です。オペレーターの分散の進展と、長期固定・賃料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、本投資法人は資産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、投資主価値の最大化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と成長戦略	4
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

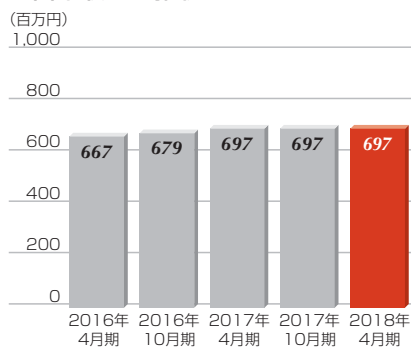
## ■ 2018年4月期(第8期) 決算実績、2018年10月期(第9期) 及び2019年4月期(第10期) 業績予想

	2017年 10月期 (第7期) 実績	2018年 4月期 (第8期) 実績	差	2018年 10月期 (第9期) 予想	第8期 との差	2019年 4月期 (第10期) 予想	第9期 との差
期末保有物件数(件)	22	22	-	22	-	22	-
営業収益(百万円)	697	697	+0	697	-0	697	+0
営業費用(百万円)	424	424	+0	427	+2	423	-3
営業利益(百万円)	273	273	+0	270	-2	274	+4
営業外費用(百万円)	27	27	-0	28	+0	27	-0
経常利益(百万円)	245	247	+2	242	-5	246	+4
当期純利益(百万円)	244	246	+2	241	-5	245	+4

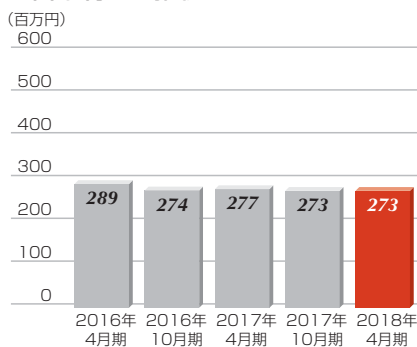
## ■ 2018年4月期(第8期) 分配金実績、2018年10月期(第9期) 及び2019年4月期(第10期) 分配金予想

	2017年 10月期 (第7期) 実績	2018年 4月期 (第8期) 実績	差	2018年 10月期 (第9期) 予想	第8期 との差	2019年 4月期 (第10期) 予想	第9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)	4,124	4,163	+39	4,100	-63	4,160	+60
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	3,274	3,303	+29	3,230	-73	3,290	+60
1口当たり利益超過分配金(円)	850	860	+10	870	+10	870	-

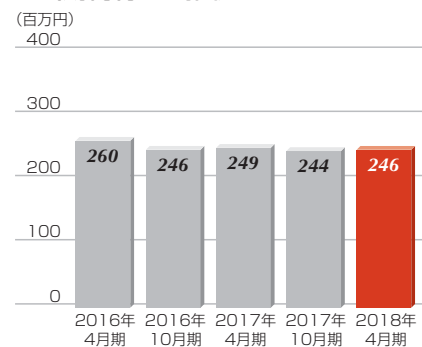
### ■ 営業収益の推移



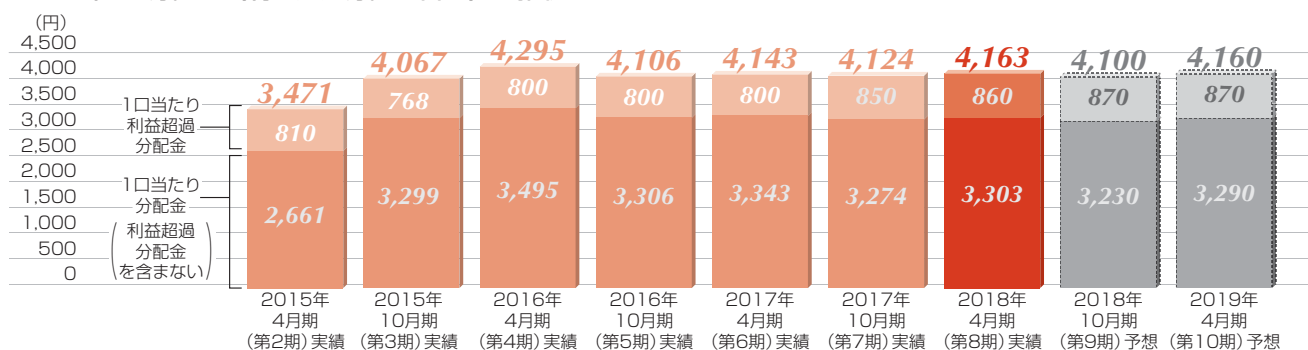
### ■ 営業利益の推移



### ■ 当期純利益の推移



## ■ 1口当たり分配金(利益超過分配金含む)の推移



# 日本ヘルスケア投資法人の特徴と成長戦略

充実したサポート体制による社会貢献と投資主還元

## 本投資法人の特徴

### 1 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。

### 2 拡大するシニアマーケットへの投資による成長

高齢化のさらなる進展により、ヘルスケア施設への社会的需要は拡大することが見込まれます。

### 3 安定したキャッシュフロー

各ヘルスケア施設のオペレーターと長期固定賃料の賃貸借契約を締結しています。(平均残存賃貸借契約期間**17.0**年)

### 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。

### 5 充実したサポート体制と高い独立性

大和証券グループ(スポンサー)とAIPヘルスケアジャパン(アドバイザー)の総力を結集したサポート体制を構築します。

#### ■ 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

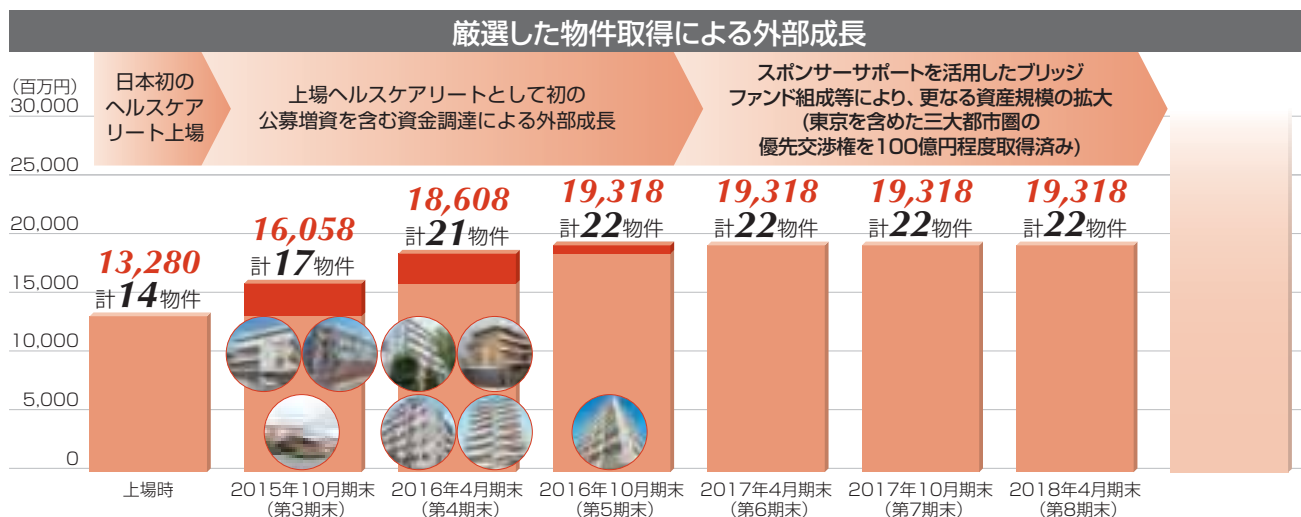
#### ■ 各ヘルスケア施設における投資の割合

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。

#### ■ 資産規模(取得価格の合計)の推移



## ■ ソーシングルート毎の物件取得状況

	上場時 14物件 / 13,280百万円	第3期 3物件 / 2,778百万円	第4期 4物件 / 2,550百万円	第5期 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		MSAに 伴う オフ バランス 化 ・事業承継MSA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 4物件 取得価格：2,550百万円		スポンサーによるブリッジファンド組成等により東京を含めた三大都市圏の物件を取得。 (優先交渉権：100億円程度獲得)
スポンサー ブリッジ 100億円程度			・オペレーターを傘下に持つデベロッパーグループの売却案件 ・施設運営への専念ニーズ ・スポンサーによるブリッジを経て取得		
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 そんぼの家西田辺駅前 取得価格：710百万円 ・オーナーの資産運用ニーズ	
大和証券 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 2物件 取得価格：1,578百万円 ・大和証券の紹介 ・オーナーの資産運用ニーズ			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。

## 2018年4月期のリニューアル物件

- ・「ヴェルジェ枚方」及び「チャームスイート緑地公園」は築後10年経過し、周辺の競合物件との競争力を下げないため、美観維持の修繕工事を行いました。
- ・必要な修繕工事をプロアクティブに実施することで、入居者及びそのご家族に加え、施設従業員の満足度向上にもつながり、オペレーターとのリレーション強化にもつながっています。

### ■ ヴェルジェ枚方 (取得価格：950百万円)



**立地特性** 京阪本線「樟葉」駅から約3.5kmに立地  
**物件特性** 要介護者向け施設の標準的な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。

#### 外壁改修を実施 (工事金額：13百万円)



施工前



施工後

### ■ チャームスイート緑地公園 (取得価格：1,950百万円)



**立地特性** 北大阪急行南北線「緑地公園」駅から約1.4kmに立地  
**物件特性** 共用部分は余裕のある構造となっています。各階の食堂スペースのほか、施設最上階にはホールを設置して、アクティビティ等に利用されています。また、エントランスロビーには、噴水や花壇を設置して高級感を備えています。

#### 外壁改修・屋上防水改修工事を実施 (工事金額：7百万円)

##### 屋上防水改修



施工前



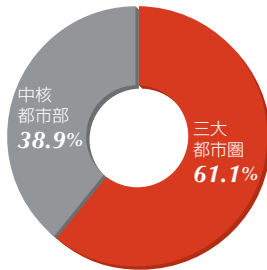
施工後

# ポートフォリオの状況 (2018年4月30日時点)

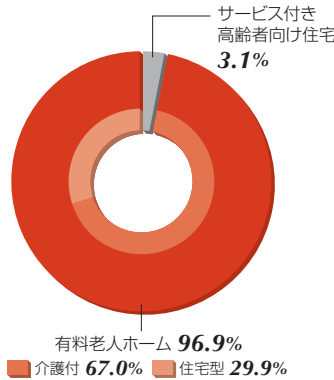
大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

## 分散状況

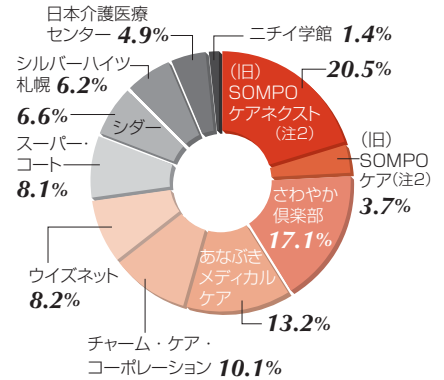
### ■ 地域



### ■ タイプ



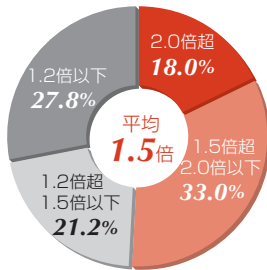
### ■ オペレーター



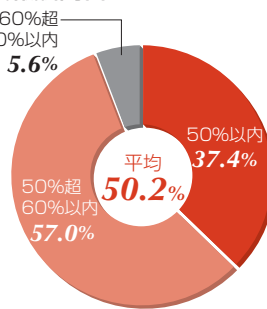
(注1) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 2018年4月1日付で「SOMPOケアメッセージ株式会社」は「SOMPOケア株式会社」に商号変更し、2018年7月1日付で「SOMPOケアネクスト株式会社」を吸収合併しています。以下において同様です。新会社「SOMPOケア株式会社」の比率は24.2%になります。

## 保有施設の状況

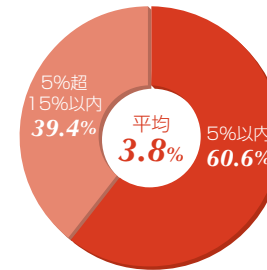
### ■ 賃料負担力(注1)



### ■ 介護報酬割合(注2)

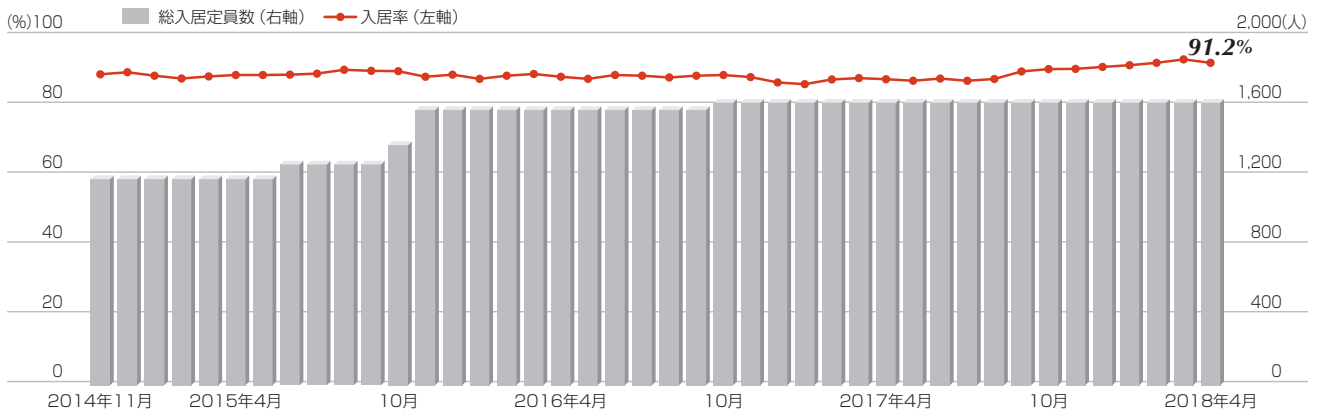


### ■ 入居一時金償却収入割合(注3)



(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2017年4月から2018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、2017年1月から2017年12月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、2017年3月から2018年2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、2017年10月末の89.5%から2018年4月末の91.2%へと1.7%上昇。  
 ・ 期中平均は2017年10月期の87.3%から2018年4月期の90.8%へと3.5%上昇。

(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

## 長期かつ固定賃料の賃貸借契約の締結

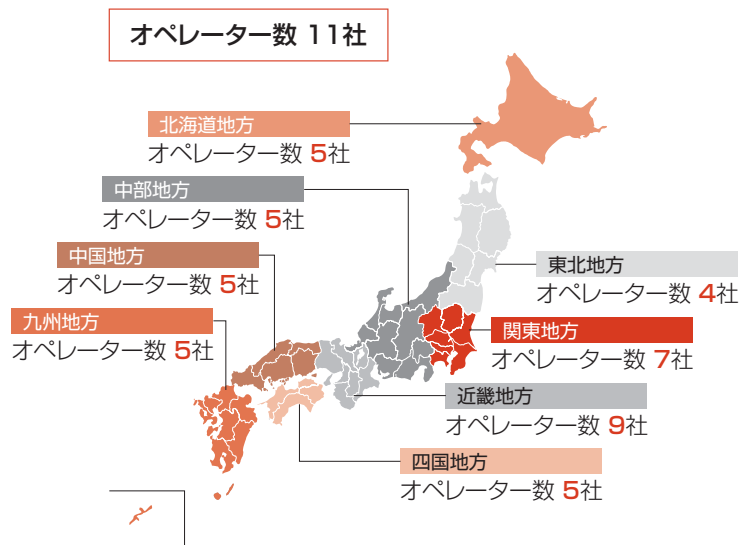
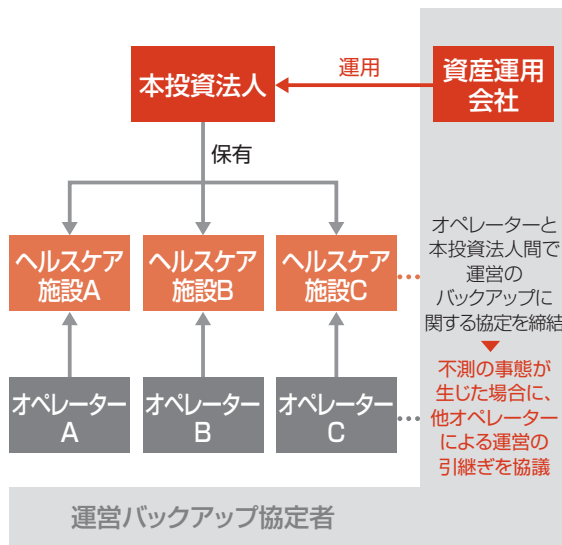
### 高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約

オペレーター	運営施設数(件) <sup>(注1)</sup>	運営居室数(室) <sup>(注1,2)</sup>	設立年月	属性
ニチイ学館	425	13,822	1973年 8月	東証一部上場会社
(旧)SOMPOケア	311	17,305	1997年 5月	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	125	3,497	1998年 1月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
(旧)SOMPOケアネクスト	117	8,826	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	80	4,735	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	48	3,209	1995年 5月	-
シダー	39	2,209	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	46	3,214	1984年 8月	東証一部上場会社
あなぶきメディカルケア	29	1,291	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	21	908	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(2018年5月末時点)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)オペレーターの運営施設順に記載しています。

### 運営のバックアップに関する協定の概要と協定状況(2018年4月30日時点)



### 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
- ・オペレーター及び各施設に係る安定性・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4名在籍。
- 物件取得時と同様の評価を定期的実施。
- 加えて、施設訪問等を行い、以下のような施設モニタリングやヒアリング等を実施。

##### モニタリング(年2回以上)

・毎期の資産運用会社及びPM会社によるオペレーターの施設訪問、実査の実施。

##### ヒアリング(年1回以上)

・オペレーターの施設長及び介護従事者に下記の項目を確認。

- ①入居者対応
- ②従業員の研修体制
- ③ガバナンス状況(虐待防止項目等を含む)

# ポートフォリオ一覧 (2018年4月30日時点)

22物件、11オペレーターで構成

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)	第7期 入居率 (%) (注5)	第8期 入居率 (%) (注6)	差	
							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	98.4	98.4	-0.0	
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	86.4	93.5	7.1	
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	(旧)SOMPOケア ネクスト	広島県広島市	960	5.0	1,230	80	80.0	97.5	17.5	
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	1,780	80	67.5	71.2	3.7	
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	2,050	104	86.5	90.3	3.8	
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	898	65	93.8	98.4	4.6	
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	813	87	100.0	100.0	0.0	
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	1,140	84	100.0	98.8	-1.2	
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	920	50	100.0	100.0	0.0	
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	92.3	94.8	2.5	
11	第2期	さわやか大島参番館	住宅型 有料老人 ホーム		福岡県北九州市	289	1.5	355	50	92.0	100.0	8.0	
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	341	52	100.0	100.0	0.0
13	第2期	ラ・ナシカあらこがわ	介護付 有料老人 ホーム		シダール	愛知県名古屋	1,279	6.6	1,430	100	99.0	98.0	-1.0
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	4.9	1,590	104	68.2	70.0	1.8	
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	777	33	78.7	93.9	15.2	
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	4.3	860	51	58.8	64.7	5.9	
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	1,340	109	90.0	93.6	3.6	
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	3.8	787	53	81.8	87.2	5.4	
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	671	45	95.8	89.5	-6.3	
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	88.6	90.9	2.3	
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	626	50	88.8	85.1	-3.7	
22	第5期	そんぼの家 西田辺駅前	介護付 有料老人 ホーム	(旧)SOMPOケア	大阪府大阪市	710	3.7	739	42	97.6	97.6	-0.0	
11 オペレーター 22 物件 合計						19,318	100.0	24,121	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、2018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) 「入居率」は、運用会社が2017年12月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 「入居率」は、運用会社が2018年5月時点で入手した重要事項説明書表示の入居者の人数を定員で除し、小数第2位を切り捨てて記載しています。



# ポートフォリオマップ (2018年4月30日時点)

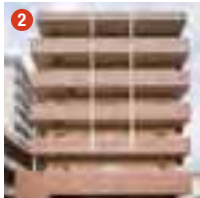
国内に所在するヘルスケア施設に分散して投資

## 三大都市圏



1

チャームスイート  
緑地公園  
大阪府豊中市



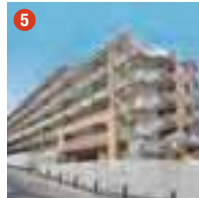
2

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



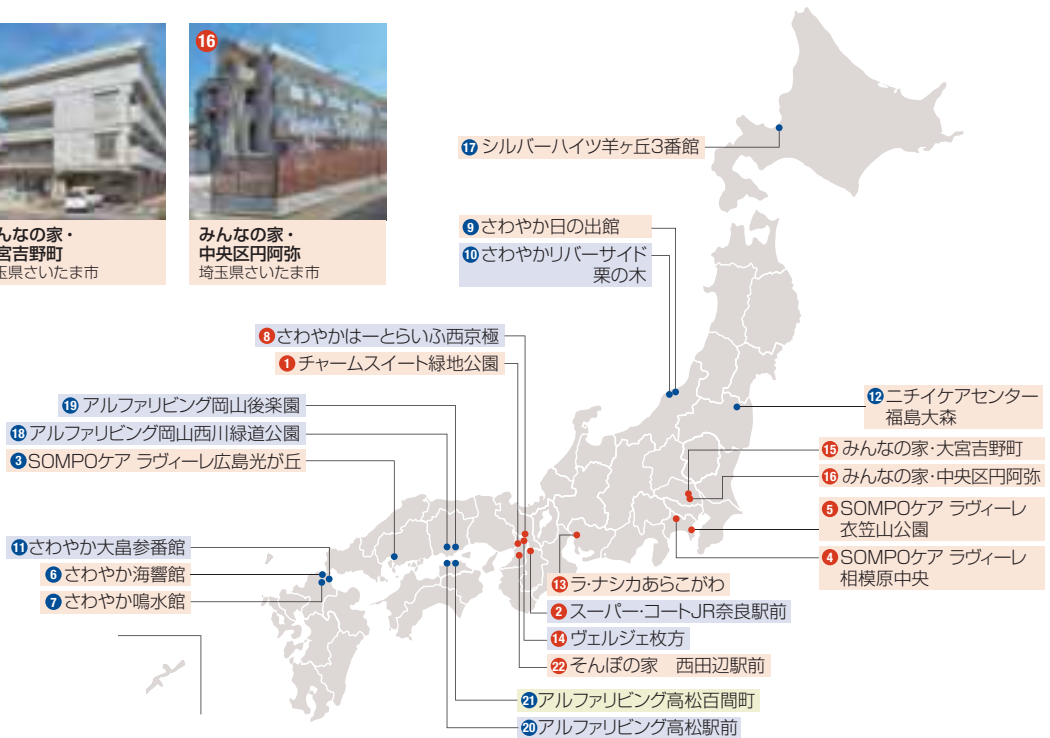
16

みんなの家・  
中央区円阿弥  
埼玉県さいたま市



22

そんぼの家 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

ニチイケアセンター  
福島大森  
福島県福島市



17

シルバーハイツ  
羊ヶ丘3番館  
北海道札幌市



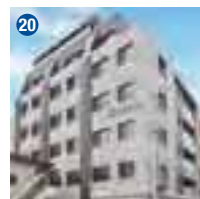
18

アルファリビング  
岡山西川緑道公園  
岡山県岡山市



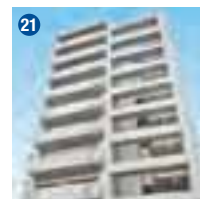
19

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に色分けをしています。

# 財務状況

## 借入金の金利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 (2018年4月期末時点)

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	Tibor+0.300	2017年 9月29日	2018年 9月28日		
	三井住友信託銀行 (注2)	1,200						
1年内 返済予定の 長期借入金	第一生命保険	500	固定	0.431	2014年11月 5日	2018年10月31日		
	信金中央金庫 (注2)	400						
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		
	みずほ銀行 (注2)	1,000		0.532				
	みずほ信託銀行 (注2)	700		0.532				
	みずほ銀行 (注2)	500		0.524				
	みずほ信託銀行 (注2)	500		0.524			2015年 6月 1日	2020年 5月29日
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.524				
	りそな銀行 (注2)	500		0.474			2015年10月15日	2020年10月30日
	三井住友信託銀行 (注2)	500		0.138			2016年 4月28日	2020年 4月30日
	みずほ銀行 (注2)	800		0.402				2022年10月31日
	信金中央金庫 (注2)	500		0.265			2017年10月31日	2020年10月30日
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.365				2022年 4月28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。

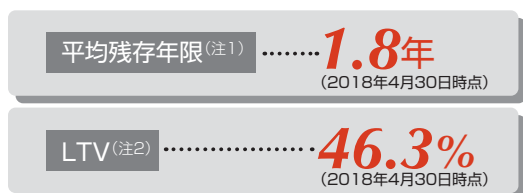
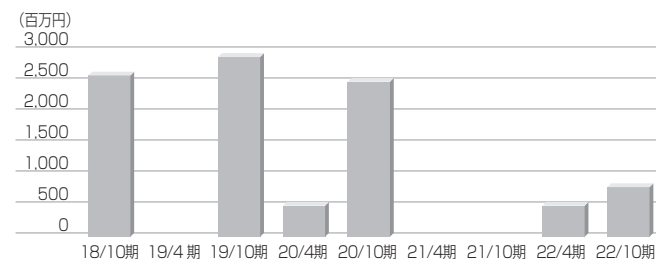
#### 長短比率



#### 固定金利と変動金利の比率



#### 借入金返済スケジュール



(注1) 平均残存年限は小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) LTVは総資産ベースにて算出しています。

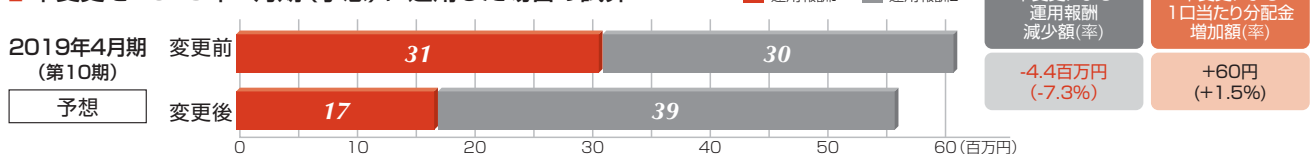
### 資産運用報酬体系の変更について

#### 報酬水準の見直し、並びに運用の成果を重視する資産運用報酬体系への変更

運用報酬Ⅰ (運用資産基準)		
	報酬算出ベース	料率
変更前	総資産 (簿価)	0.3% (上限)
変更後	運用資産評価額 (鑑定評価額) ※総資産に含まれる現金等を除き、簿価ではなく時価ベースとするため	0.15% (上限)

運用報酬Ⅱ (賃貸事業収益基準)		
	報酬算出ベース	料率
変更前	NOI 変更無し	5.0% (上限)
変更後	NOI	6.5% (上限)

#### 本変更を2019年4月期 (予想) に適用した場合の試算



(注) 変更後の金額は2018年6月18日付「2018年4月期決算短信 (REIT)」にて公表した業績予想値で、当該業績予想の前提条件をもとに、資産運用報酬体系の変更があったと仮定した場合の試算値。なお、変更前の運用報酬Ⅰの金額は第8期末の鑑定評価額等に変更が生じないものと仮定。上記の予想値及び試算値は、いずれも一定の前提条件に基づく予想値又は試算値であり、実際の金額とは異なることとなる可能性があります。

# 資産運用会社の概要

## 資産運用会社の組織体制 (2018年6月1日現在)

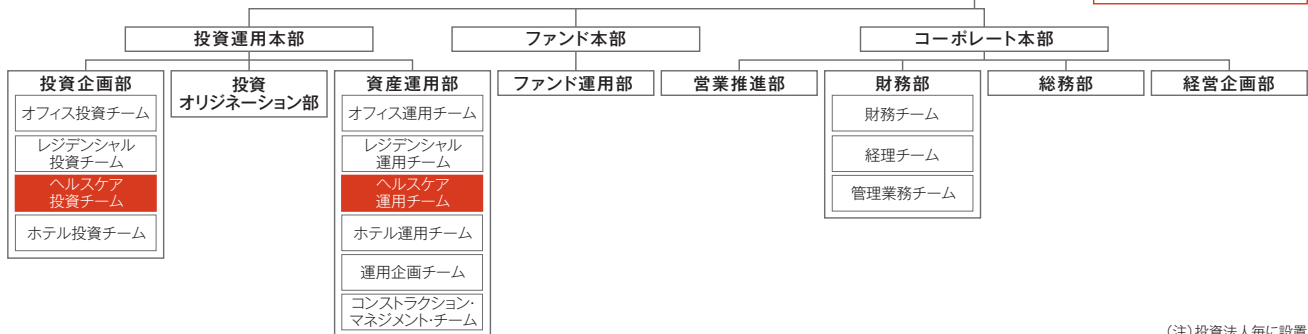
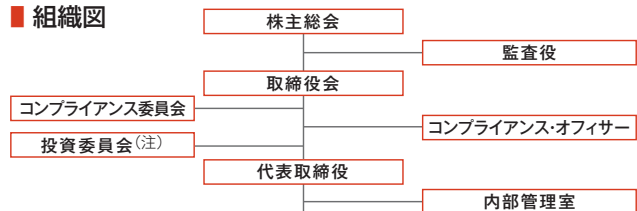
### ■ 会社概要

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	10名 常勤取締役5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

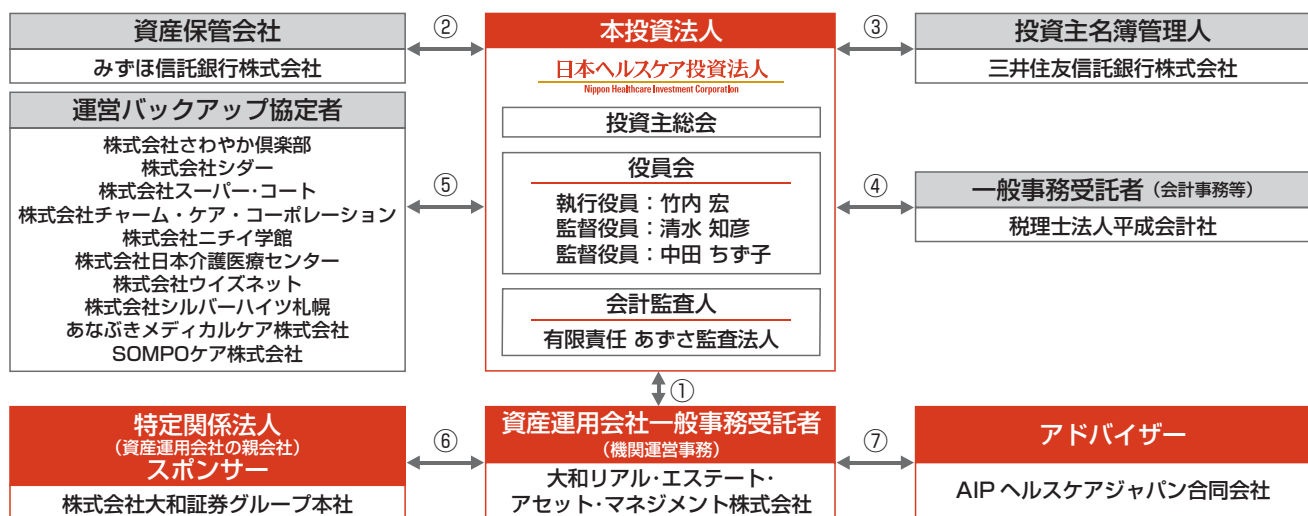
代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
常務取締役	福島 寿雄
取締役	忌部 肇
取締役 (非常勤)	小松 幹太
取締役 (非常勤)	大谷 直也
監査役	柴山 珠樹
監査役 (非常勤)	松田 守正
監査役 (非常勤)	木曾 慎二

### ■ 組織図



(注) 投資法人毎に設置

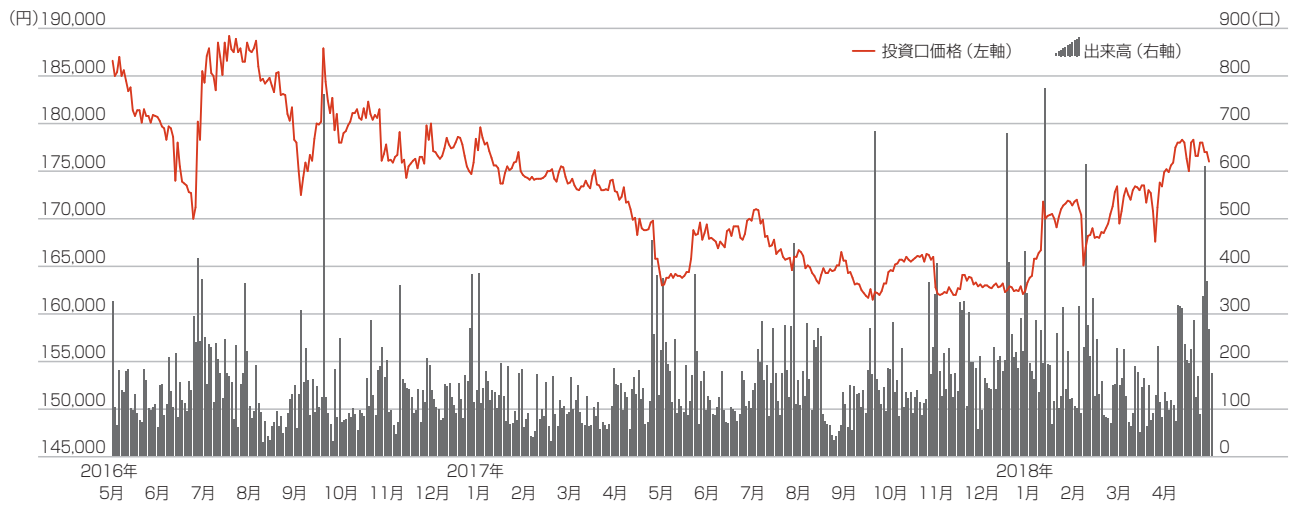
## 本投資法人の仕組図



- 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

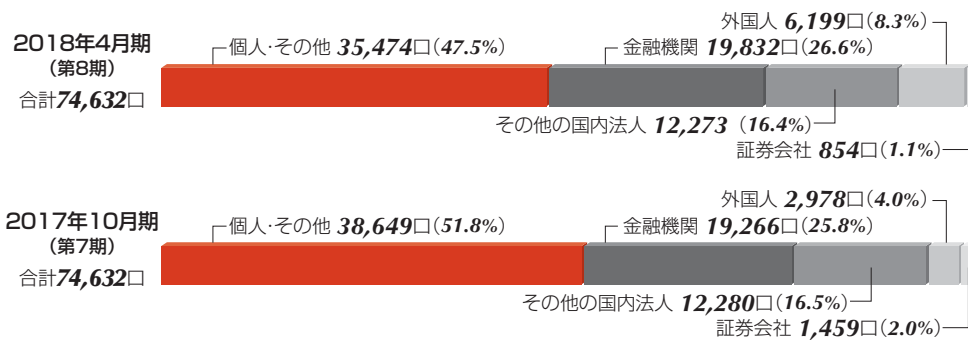
# Ⅱ. 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移



## 投資口・投資主の構成 (2018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	9,108名 (97.2%)
金融機関	24名 (0.3%)
その他の国内法人	133名 (1.4%)
外国人	80名 (0.9%)
証券会社	23名 (0.2%)
<b>合計</b>	<b>9,368名</b>

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

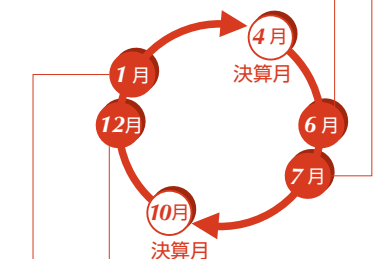
## 主要な投資主 (2018年4月30日現在)

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)	7,325	9.8
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,649	6.2
4. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,454	3.3
5. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,282	1.7
6. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,033	1.4
7. 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
8. SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	953	1.3
9. 福井県医師信用組合	945	1.3
10. ウエノヤビル株式会社	903	1.2
<b>合計</b>	<b>28,144</b>	<b>37.7</b>

(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

2018年6月18日・2018年4月期決算発表  
2018年7月13日・2018年4月期決算・運用状況のご報告 (資産運用報告) 発送  
2018年7月17日・2018年4月期分配金支払開始  
2018年7月31日・第4回投資主総会



2018年12月・2018年10月期決算発表

2019年1月・2018年10月期決算・運用状況のご報告 (資産運用報告) 発送

2019年1月・2018年10月期分配金支払開始

## 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4回投資主総会及び 2018年4月期(第8期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の第4回投資主総会及び2018年4月期(第8期)決算における運用報告会を開催します。

1.日 時 2018年7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 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。

# 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4期 (自2015年11月1日 至2016年4月30日)	第5期 (自2016年5月1日 至2016年10月31日)	第6期 (自2016年11月1日 至2017年4月30日)	第7期 (自2017年5月1日 至2017年10月31日)	第8期 (自2017年11月1日 至2018年4月30日)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	667	679	697	697	697
うち賃貸事業収入	百万円	667	679	697	697	697
営業費用	百万円	377	404	419	424	424
うち賃貸事業費用	百万円	258	272	294	297	298
営業利益	百万円	289	274	277	273	273
経常利益	百万円	261	247	250	245	247
当期純利益	百万円	260	246	249	244	246
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額	百万円	20,847	21,315	21,269	21,218	21,146
(対前期比)	%	(+18.0)	(+2.2)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.3)
有利子負債額	百万円	9,300	9,800	9,800	9,800	9,800
純資産額	百万円	10,669	10,595	10,538	10,473	10,412
(対前期比)	%	(+32.8)	(△0.7)	(△0.5)	(△0.6)	(△0.6)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	10,408	10,348	10,288	10,229	10,165
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	320	306	309	307	310
うち利益分配金総額	百万円	260	246	249	244	246
うち利益超過分配金総額	百万円	59	59	59	63	64
配当性向	(注3) %	100.0	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	74,632	74,632	74,632	74,632	74,632
1口当たり純資産額	円	142,958	141,969	141,206	140,337	139,516
1口当たり分配金	円	4,295	4,106	4,143	4,124	4,163
うち1口当たり利益分配金	円	3,495	3,306	3,343	3,274	3,303
うち1口当たり利益超過分配金	円	800	800	800	850	860
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率	(注4、5) %	1.4	1.2	1.2	1.2	1.2
(年換算)		(2.7)	(2.3)	(2.4)	(2.3)	(2.4)
自己資本利益率	(注5、6) %	2.8	2.3	2.4	2.3	2.4
(年換算)		(5.6)	(4.6)	(4.8)	(4.6)	(4.8)
自己資本比率	%	51.2	49.7	49.5	49.4	49.2
(対前期増減)		(+5.7)	(△1.5)	(△0.2)	(△0.1)	(△0.1)
期末総資産有利子負債比率	%	44.6	46.0	46.1	46.2	46.3
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)	(注7) 百万円	596	595	596	596	597
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	21	22	22	22	22
テナント数	(注8) 件	21	22	22	22	22
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	65,203.04	67,298.83	67,298.83	67,298.83	67,298.83
期末稼働率	(注9) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	187	188	193	195	198
当期資本的支出額	百万円	10	19	29	59	25

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 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3) 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。

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

(注4) 総資産経常利益率 = 経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

(注5) 第4期は運用日数182日、第5期は運用日数184日、第6期は運用日数181日、第7期は運用日数184日、第8期は運用日数181日により年換算値を算出しております。

(注6) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100

(注7) 賃貸キャッシュ・フロー(NOI) = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注8) テナント数は、エンドテナントの総数を記載しております。

(注9) 期末稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

## (2) 当期の資産運用の経過

### ① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2014年1月7日に設立され、その後、2014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、2014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、2014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（2015年10月期）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（2016年4月期）においては、2015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、第5期（2016年10月期）においては、2016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。これら物件の追加取得により、2018年4月末日現在の合計取得価格は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（2017年11月1日～2018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、2017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」（2018年5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2025年には4%とすることを政策目標として設定しています。

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、物件の取得はありません。

なお、当期末（2018年4月30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

本投資法人が当期において行った資金調達はございませんが、総額1,800百万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ております。

当期末（2018年4月30日）における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2,100百万円あります。当期末時点の平均残存年限は1.8年となっております。

当期末の出資総額（純額）は10,165百万円、発行済投資口の総口数は74,632口となっております。

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697百万円、営業利益273百万円、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3,303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198百万円の100分の32にほぼ相当する額である64,183,520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860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	
2014年 1月 7日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2014年 4月 3日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注3)
2014年11月 4日	公募増資	39,000	58,800	5,616	7,596	(注4)
2014年12月 3日	第三者割当による増資	2,000	60,800	288	7,884	(注5)
2015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)
2015年11月17日	公募増資	12,130	72,930	2,297	10,132	(注7)
2015年12月16日	第三者割当による増資	1,702	74,632	322	10,455	(注8)
2016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)
2016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)
2017年 1月24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	10,288	(注11)
2017年 7月18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	10,229	(注12)
2018年 1月23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	△63	10,165	(注13)

(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口当たりの発行価格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) 2015年6月19日開催の本投資法人役員会において、第2期（2015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口当たりの発行価格189,440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9) 2015年12月18日開催の本投資法人役員会において、第3期（2015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、2016年1月21日よりその支払を開始しました。

(注10) 2016年6月21日開催の本投資法人役員会において、第4期（2016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、2016年7月15日よりその支払を開始しました。

(注11) 2016年12月21日開催の本投資法人役員会において、第5期（2016年10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、2017年1月24日よりその支払を開始しました。

(注12) 2017年6月19日開催の本投資法人役員会において、第6期（2017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、2017年7月18日よりその支払を開始しました。

(注13) 2017年12月19日開催の本投資法人役員会において、第7期（2017年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり850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、2018年1月23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4期 2016年4月	第5期 2016年10月	第6期 2017年4月	第7期 2017年10月	第8期 2018年4月
最高	203,700円	189,200円	180,000円	171,000円	178,300円
最低	164,300円	170,000円	164,400円	161,500円	162,000円

#### (4) 分配金等の実績

当期（第8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198百万円の100分の32にほぼ相当する額である64,183,520円を分配することとしました。

期別	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		（自2015年11月1日 至2016年4月30日）	（自2016年5月1日 至2016年10月31日）	（自2016年11月1日 至2017年4月30日）	（自2017年5月1日 至2017年10月31日）	（自2017年11月1日 至2018年4月30日）
当期末処分利益総額	千円	260,908	246,769	249,515	244,382	246,546
利益留保額	千円	69	36	20	37	36
金銭の分配金総額	千円	320,544	306,438	309,200	307,782	310,693
（1口当たり分配金）	円	(4,295)	(4,106)	(4,143)	(4,124)	(4,163)
うち利益分配金総額	千円	260,838	246,733	249,494	244,345	246,509
（1口当たり利益分配金）	円	(3,495)	(3,306)	(3,343)	(3,274)	(3,303)
うち出資払戻総額	千円	59,705	59,705	59,705	63,437	64,183
（1口当たり出資払戻額）	円	(800)	(800)	(800)	(850)	(860)
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	59,705	59,705	59,705	63,437	64,183
（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	(800)	(800)	(800)	(850)	(860)

（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28年簡易生命表」によると男性80.98歳、女性87.14歳となっており、総務省「人口推計」(2018年5月21日公表)によると、2017年12月1日現在の総人口1億2,669万人のうち、高齢者人口は3,521万人、高齢化率は27.8%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29年推計)」によると、2025年には総人口1億2,254万人、高齢者人口3,677万人と高齢化率は30.0%まで上昇し、さらに2065年には総人口が8,807万人と現状から約3,861万人減少する一方で、高齢者人口は3,381万人となり、高齢化率は38.4%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、2025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。

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、運営のバックアップに関する協定を、取得済資産の全てのオペレーターとの間で締結しています。当該協定の主な目的は、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、取得済資産の他のオペレーターに、本投資法人との間の新たな賃貸借契約の締結及び当該ヘルスケア施設の運営を依頼した際は、当該オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨を規定するものです。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(2018年5月末日現在の運用資産受託残高:約4,394億円)及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(2018年5月末日現在の運用資産受託残高:約1,100億円)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、2001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、2008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。

### 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	2016年4月30日現在	2016年10月31日現在	2017年4月30日現在	2017年10月31日現在	2018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	10,000,000口
発行済投資口の総口数	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口
出資総額(純額) (注)	10,408百万円	10,348百万円	10,288百万円	10,229百万円	10,165百万円
投資主数	9,171名	9,016名	9,294名	9,790名	9,368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

2018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)	7,325	9.81
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,649	6.23
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,454	3.29
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,282	1.72
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,033	1.38
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
SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	953	1.28
福井県医師信用組合	945	1.27
ウエノヤビル株式会社	903	1.21
合計	28,144	37.71

(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	—	1,800
監督役員(注2)	清水 知彦	木村・佐生・奥野法律特許事務所 パートナー弁護士 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 株式会社デリバリーコンサルティング 監査役	3,000
	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	有限責任 あずさ監査法人	—	6,000

(注1) 執行役員は、2018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いません。

(注2) 監督役員は、2018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いません。

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

2018年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2017年10月31日現在)		当期 (2018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)	11,854	55.9	11,743	55.5
			中核都市部(注4)	7,018	33.1	6,963	32.9
			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)	625	2.9	618	2.9
			その他(注5)	—	—	—	—
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—	—		
	小計	19,498	91.9	19,325	91.4		
	医療施設	—	—	—	—		
	その他	—	—	—	—		
合計	19,498	91.9	19,325	91.4			
預金・その他の資産			1,720	8.1	1,821	8.6	
資産総額計(注6)			21,218	100.0	21,146	100.0	
			(19,498)	(91.9)	(19,325)	(91.4)	

(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

2018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 (不動産信託受益権)	1,909	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 (不動産信託受益権)	1,831	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 (不動産信託受益権)	1,551	5,057.07	5,057.07	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館 (不動産信託受益権)	1,274	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 (不動産信託受益権)	1,236	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 (不動産信託受益権)	1,143	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 (不動産信託受益権)	975	4,133.82	4,133.82	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
ヴェルジェ枚方 (不動産信託受益権)	924	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 (不動産信託受益権)	885	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 (不動産信託受益権)	767	1,800.03	1,800.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,500	40,065.72	40,065.72	100.0	64.6	—

(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、2018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

2018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	1,780	1,143
	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	1,909
	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	1,140	733
	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	924
	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	2,050	1,831
	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	1,236
	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	1,551
	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	777	767
	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	860	885
	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	739	759
	小計			33,219.32	15,176	11,743
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	341	250
	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	975
	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	898	609
	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	813	562
	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	920	757
	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	261
	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	283
	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	1,340	1,274
	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	787	747
	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	671	618
	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	620
	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	626	618
		小計			34,079.51	8,945
	合計(22物件)			67,298.83	24,121	19,325

(注) 2018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(2017年5月1日～2017年10月31日)				当期(2017年11月1日～2018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	—	—
	そんぼの家 西田辺駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小計	10	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	22	100.0	697	100.0	22	100.0	697	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

2018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)
			内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	8,800,000	7,200,000	—
合計		8,800,000	7,200,000	—

(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

2018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	工事予定金額(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)	電気給湯器更新工事	自 2018年10月 至 2018年10月	17	-	-
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	居室空調更新工事	自 2018年10月 至 2018年10月	4	-	-

### (2) 期中の資本的支出

既存保有物件において、当期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25百万円であり、当期費用に区分された修繕費32百万円と合わせ、57百万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)
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	共用部空調更新工事	自 2018年 4月 至 2018年 4月	16
SOMPOケア ラヴィーレ広島光が丘 (広島県広島市)	屋上デッキ更新工事	自 2018年 4月 至 2018年 4月	3
チャームスイート緑地公園 (大阪府豊中市)	居室照明器具交換工事	自 2018年 4月 至 2018年 4月	2
その他	-	自 2017年11月 至 2018年 4月	3
合計			25

### (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4期 (自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日)	第5期 (自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	第6期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	第7期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	第8期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
当期首積立金残高	63	33	33	65	65
当期積立額	28	-	32	-	40
当期積立金取崩額	58	-	-	-	-
次期繰越額	33	33	65	65	105

(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。



(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。

ニチイ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葉の木、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 西田辺駅前

### (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

該当事項はありません。

### (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

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、2018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」をご参照下さい。

### (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）
2014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）（注）	発行済投資口の総口数に対する比率（%）
第1期 （自2014年 1月 7日 至2014年10月31日）	1,000	100,000	5.1
第2期 （自2014年11月 1日 至2015年 4月30日）	1,000	272,100	1.6
第3期 （自2015年 5月 1日 至2015年10月31日）	1,000	200,700	1.6
第4期 （自2015年11月 1日 至2016年 4月30日）	1,000	189,200	1.3
第5期 （自2016年 5月 1日 至2016年10月31日）	1,000	177,800	1.3
第6期 （自2016年11月 1日 至2017年 4月30日）	1,000	164,400	1.3
第7期 （自2017年 5月 1日 至2017年10月31日）	1,000	162,000	1.3
第8期 （自2017年11月 1日 至2018年 4月30日）	1,000	176,000	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) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,223,989	1,349,046
信託現金及び信託預金	※1 447,409	※1 429,829
前払費用	19,654	14,227
繰延税金資産	14	13
その他	2,527	1,681
流動資産合計	1,693,594	1,794,799
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,395,193	12,419,559
減価償却累計額	△1,130,520	△1,322,240
信託建物 (純額)	※1 11,264,673	※1 11,097,318
信託構築物	205,804	205,804
減価償却累計額	△14,448	△17,011
信託構築物 (純額)	※1 191,356	※1 188,793
信託機械及び装置	18,323	18,323
減価償却累計額	△183	△732
信託機械及び装置 (純額)	※1 18,140	※1 17,590
信託工具、器具及び備品	37,396	38,597
減価償却累計額	△3,496	△7,031
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 33,899	※1 31,566
信託土地	※1 7,949,065	※1 7,949,065
有形固定資産合計	19,457,134	19,284,334
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	144	133
ソフトウェア	1,483	1,116
無形固定資産合計	42,514	42,136
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	14,813	15,089
投資その他の資産合計	24,813	25,089
固定資産合計	19,524,462	19,351,560
資産合計	21,218,056	21,146,359

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	59,651	58,318
短期借入金	※1 500,000	※1 500,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,100,000	※1 2,100,000
未払金	63,645	53,697
前受金	85,139	85,139
預り金	539	532
未払法人税等	894	884
未払消費税等	1,020	1,109
その他	3,293	4,077
流動負債合計	2,814,183	2,803,759
固定負債		
長期借入金	※1 7,200,000	※1 7,200,000
預り敷金及び保証金	730,216	730,216
固定負債合計	7,930,216	7,930,216
負債合計	10,744,399	10,733,975
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	△275,059	△338,496
出資総額 (純額)	10,229,274	10,165,837
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	244,382	246,546
剰余金合計	244,382	246,546
投資主資本合計	10,473,657	10,412,384
純資産合計	※2 10,473,657	※2 10,412,384
負債純資産合計	21,218,056	21,146,359

# V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)		(自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	697,552	※1	697,766
営業収益合計		697,552		697,766
営業費用				
貸貸事業費用	※1	297,062	※1	298,788
資産運用報酬		61,984		61,432
資産保管手数料		738		736
一般事務委託手数料		10,194		10,517
信託報酬		6,450		6,450
役員報酬		4,800		4,800
会計監査人報酬		6,000		6,000
その他営業費用		37,302		35,869
営業費用合計		424,531		424,594
営業利益		273,021		273,172
営業外収益				
受取利息		1		1
受取保険金		—		1,810
営業外収益合計		1		1,812
営業外費用				
支払利息		21,510		21,199
融資手数料		6,257		6,389
営業外費用合計		27,767		27,589
経常利益		245,255		247,394
税引前当期純利益		245,255		247,394
法人税、住民税及び事業税		894		885
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		893		885
当期純利益		244,361		246,509
前期繰越利益		20		37
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		244,382		246,546



# VI. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017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	△215,353	10,288,980	249,515	249,515	10,538,495	10,538,495
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				△249,494	△249,494	△249,494	△249,494
当期純利益				244,361	244,361	244,361	244,361
当期変動額合計	-	△59,705	△59,705	△5,133	△5,133	△64,838	△64,838
当期末残高	10,504,334	△275,059	10,229,274	244,382	244,382	10,473,657	10,473,657

当期 (自 2017年11月1日 至 2018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	10,504,334	△275,059	10,229,274	244,382	244,382	10,473,657	10,473,657
当期変動額							
利益超過分配		△63,437	△63,437			△63,437	△63,437
剰余金の配当				△244,345	△244,345	△244,345	△244,345
当期純利益				246,509	246,509	246,509	246,509
当期変動額合計	-	△63,437	△63,437	2,164	2,164	△61,273	△61,273
当期末残高	10,504,334	△338,496	10,165,837	246,546	246,546	10,412,384	10,412,384

# Ⅶ. 注記表

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2017年 5月 1日） 至 2017年10月31日）	当期 （自 2017年11月 1日） 至 2018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 2017年 5月 1日） 至 2017年10月31日）	当期 （自 2017年11月 1日） 至 2018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;">3～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">10～49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15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	3～58年	構築物	10～49年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～15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;">3～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">10～49年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15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	3～58年	構築物	10～49年	機械及び装置	17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	3～58年																	
構築物	10～49年																	
機械及び装置	17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
建物	3～58年																	
構築物	10～49年																	
機械及び装置	17年																	
工具、器具及び備品	2～15年																	
2. 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、ありません。</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、ありません。</p>																
3. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>																

区分	前期（ご参考） （自2017年5月1日） （至2017年10月31日）	当期 （自2017年11月1日） （至2018年4月30日）
4. 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、信託機械及び装置、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、信託機械及び装置、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） (2017年10月31日)	当期 (2018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;">447,409</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,264,673</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">191,356</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">18,140</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">33,899</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; border-top: 1px solid black;">19,945,430</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>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;">2,100,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,200,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,800,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	447,409	信託建物	11,264,673	信託構築物	191,356	信託機械及び装置	18,140	信託工具、器具及び備品	33,899	信託土地	7,949,065	信託借地権	40,886	合計	19,945,430	短期借入金	500,000	1年内返済予定の長期借入金	2,100,000	長期借入金	7,200,000	合計	9,800,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">429,829</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">11,097,318</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">188,793</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">17,590</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">31,566</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; border-top: 1px solid black;">19,755,050</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>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;">2,100,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,200,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,800,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	429,829	信託建物	11,097,318	信託構築物	188,793	信託機械及び装置	17,590	信託工具、器具及び備品	31,566	信託土地	7,949,065	信託借地権	40,886	合計	19,755,050	短期借入金	500,000	1年内返済予定の長期借入金	2,100,000	長期借入金	7,200,000	合計	9,800,000
信託現金及び信託預金	447,409																																																
信託建物	11,264,673																																																
信託構築物	191,356																																																
信託機械及び装置	18,140																																																
信託工具、器具及び備品	33,899																																																
信託土地	7,949,065																																																
信託借地権	40,886																																																
合計	19,945,430																																																
短期借入金	500,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	2,100,000																																																
長期借入金	7,200,000																																																
合計	9,800,000																																																
信託現金及び信託預金	429,829																																																
信託建物	11,097,318																																																
信託構築物	188,793																																																
信託機械及び装置	17,590																																																
信託工具、器具及び備品	31,566																																																
信託土地	7,949,065																																																
信託借地権	40,886																																																
合計	19,755,050																																																
短期借入金	500,000																																																
1年内返済予定の長期借入金	2,100,000																																																
長期借入金	7,200,000																																																
合計	9,800,000																																																
<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 2017年 5月 1日） （至 2017年10月31日）		当期 （自 2017年11月 1日） （至 2018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	697,552	賃貸事業収入	697,766
不動産賃貸事業収益合計	<u>697,552</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>697,766</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	12,445	外注委託費	13,108
水道光熱費	378	水道光熱費	2,523
租税公課	50,008	租税公課	50,036
損害保険料	1,519	損害保険料	1,479
修繕費	35,662	修繕費	32,072
減価償却費	195,847	減価償却費	198,367
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	<u>297,062</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>298,788</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>400,490</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>398,978</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 2017年 5月 1日） （至 2017年10月31日）		当期 （自 2017年11月 1日） （至 2018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	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) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
14	13
繰延税金資産計	繰延税金資産計
14	13
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
14	13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.74	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.62	△31.63
その他	その他
0.24	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.36	0.36

## 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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017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

2017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	1,223,989	1,223,989	-
(2) 信託現金及び信託預金	447,409	447,409	-
資産計	1,671,399	1,671,399	-
(3) 短期借入金	500,000	500,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,100,000	2,100,546	546
(5) 長期借入金	7,200,000	7,209,161	9,161
負債計	9,800,000	9,809,708	9,708
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	7,000,000	5,400,000	(※)	

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(前記「負債」(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	1,223,989	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	447,409	—	—	—	—	—
合計	1,671,399	—	—	—	—	—

(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	2,100,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,900,000	3,000,000	—	1,300,000	—
合計	2,600,000	2,900,000	3,000,000	—	1,300,000	—

当期(自 2017年11月1日 至 2018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

2018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	1,349,046	1,349,046	—
(2) 信託現金及び信託預金	429,829	429,829	—
資産計	1,778,876	1,778,876	—
(3) 短期借入金	500,000	500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,100,000	2,100,277	277
(5) 長期借入金	7,200,000	7,200,558	558
負債計	9,800,000	9,800,836	836
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	8,800,000	7,200,000	(※)	

(※) 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	1,349,046	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	429,829	—	—	—	—	—
合計	1,778,876	—	—	—	—	—

(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	2,100,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,400,000	2,500,000	500,000	800,000	—
合計	2,600,000	3,400,000	2,500,000	500,000	800,000	—

## 9. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017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	
19,634,316	△136,295	19,498,021	24,184,000

(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、主な減少理由は減価償却費(195,847千円)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 2017年11月1日 至 2018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	
19,498,021	△172,800	19,325,220	24,121,000

(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、主な減少理由は減価償却費(198,367千円)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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018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 2017年5月1日 至 2017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)	1,988	-	-

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 2017年11月1日 至 2018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)
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)	2,098	-	-

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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	
1口当たり純資産額	140,337円	1口当たり純資産額	139,516円
1口当たり当期純利益	3,274円	1口当たり当期純利益	3,302円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
当期純利益(千円)	244,361	246,509
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)	244,361	246,509
期中平均投資口数(口)	74,632	74,632

## 13. 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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。

## Ⅷ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） （自2017年5月1日 至2017年10月31日）	当期 （自2017年11月1日 至2018年4月30日）
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	244,382,227	246,546,358
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	63,437,200	64,183,520
III 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	307,782,368 (4,124)	310,693,016 (4,163)
うち利益分配金 （うち1口当たり利益分配金）	244,345,168 (3,274)	246,509,496 (3,303)
うち利益超過分配金 （うち1口当たり利益超過分配金）	63,437,200 (850)	64,183,520 (860)
IV 次期繰越利益	37,059	36,862
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244,345,168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195,847,818円の100分の32にほぼ相当する額として算定される63,437,200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246,509,496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198,367,756円の100分の32にほぼ相当する額として算定される64,183,520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

2018年6月18日

日本ヘルスケア投資法人  
役員会 謝中

有限責任 あずき監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士飯田浩司 松本大明 

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2017年11月1日から2018年4月30日までの第8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2017年5月1日 至2017年10月31日)	当期 (自2017年11月1日 至2018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	245,255	247,394
減価償却費	196,225	198,745
受取利息	△1	△1
支払利息	21,510	21,199
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,025	5,426
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,599	△3,498
未払金の増減額 (△は減少)	8,696	△9,948
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△65	89
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△2,869	△276
預り金の増減額 (△は減少)	1	△7
その他	△686	849
小計	464,639	459,974
利息の受取額	1	1
利息の支払額	△21,744	△20,846
法人税等の支払額	△878	△894
営業活動によるキャッシュ・フロー	442,018	438,234
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	△56,874	△23,406
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,874	△23,406
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	500,000	—
短期借入金の返済による支出	△500,000	—
長期借入れによる収入	1,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△1,800,000	—
利益分配金の支払額	△249,318	△244,026
利益超過分配金の支払額	△59,656	△63,324
財務活動によるキャッシュ・フロー	△308,974	△307,351
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	76,169	107,477
現金及び現金同等物の期首残高	1,595,229	1,671,399
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,671,399	※1 1,778,876

(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 2017年 5月 1日) 至 2017年10月31日)	(自 2017年11月 1日) 至 2018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 2017年 5月 1日) 至 2017年10月31日)	(自 2017年11月 1日) 至 2018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
1,223,989	1,349,046
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
447,409	429,829
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>1,671,399</u>	<u>1,778,876</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

# アルファリビング施設概要

あなぶきグループの基盤を活かし、利便性の高い立地にこだわり高齢者向け住宅を開設しています。  
ご家族が面会しやすいように立地にこだわっていますが、働くスタッフにとって「通いやすい」ことも大きな特徴です。

## 香川県

<p>1 サービス付き高齢者向け住宅 <b>アルファリビング 高松百間町</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/高松市百間町8-11●総室数/50室(定員54名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2010年7月</p> <p>2010年8月 開設</p>	<p>2 サービス付き高齢者向け住宅 (ディサービス併設) <b>アルファリビング 高松伏石サンフラワー通り</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/高松市伏石町2111-2●総室数/36室(定員38名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2012年8月</p> <p>2012年10月 開設</p>	<p>3 サービス付き高齢者向け住宅 <b>アルファリビング 高松松縄</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/高松市松縄町1006-20他●総室数/40室(定員42名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2013年11月</p> <p>2014年1月 開設</p>	<p>4 住宅型有料老人ホーム <b>アルファリビング 高松駅前</b></p> <p>●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/高松市西内町1-6●総室数/43室(定員44名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2014年6月</p> <p>歯科 併設</p> <p>2014年7月 開設</p>
---	--	---	--

本投資法人保有施設

本投資法人保有施設

## 香川県

<p>5 サービス付き高齢者向け住宅 <b>アルファリビング 高松伏石南</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/高松市伏石町2171-1●総室数/45室(定員45名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2016年11月</p> <p>2017年1月 開設</p>	<p>6 介護付住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設) <b>アルファリビング 高松紺屋町</b></p> <p>●種別/介護付住宅型有料老人ホーム●所在地/高松市紺屋町5-3●総室数/[介護付]19室(定員19名)[住宅型]46室(定員48名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2016年9月</p> <p>医療 併設</p> <p>2017年4月 開設</p>
--	--

※介護付住宅型の2施設となります。

## 愛媛県

<p>7 サービス付き高齢者向け住宅 (ディサービス併設) <b>アルファリビング 松山久万の台</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/松山市久万の台1217番地●総室数/48室(定員51名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2012年8月</p> <p>2012年10月 開設</p>	<p>8 サービス付き高齢者向け住宅 <b>アルファリビング 松山本町</b></p> <p>●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/松山市本町6丁目3-3他●総室数/51室(定員55名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2013年11月</p> <p>医療 併設 歯科 併設</p> <p>2014年1月 開設</p>
---	--

## 愛媛県

9 サービス付き高齢者向け住宅 (ディサービス併設)  
**アルファリビング 松山よはば循環器科クリニック前**

●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/松山市南江戸4丁目5番40号●総室数/54室(定員54名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2014年9月

2014年11月 開設

10 介護付有料老人ホーム  
**アルファリビング 広島中広**

●種別/介護付有料老人ホーム●所在地/広島市西区中広町2丁目1-7●総室数/36室(定員36名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2011年9月

2011年11月 開設

## 広島県

11 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 福山多治米**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/福山市多治米町2丁目22-10●総室数/52室(定員55名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2012年2月

2012年4月 開設

12 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 広島吉島通り**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/広島市中区光南1丁目2-23●総室数/38室(定員41名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2012年4月

2012年6月 開設

## 広島県

13 住宅型有料老人ホーム  
**アルファリビング 広島段原**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/広島市南区段原日出2丁目7-5●総室数/37室(定員37名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2013年1月

2013年3月 開設

14 サービス付き高齢者向け住宅  
**アルファリビング 広島観音本町**

●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/広島市西区観音本町13-24●総室数/55室(定員55名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2016年8月

2016年11月 開設

## 岡山県

15 サービス付き高齢者向け住宅  
**アルファリビング 広島古江駅前**

●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/広島市西区古江新町1番3号●総室数/47室(定員47名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2018年3月

2018年5月 開設

16 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 倉敷駅前通り**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/倉敷市日ノ出町1丁目5-7●総室数/42室(定員46名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2012年10月

2012年11月 開設

## 岡山県

17 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 岡山西川緑道公園**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/岡山市北区中央町6番2号●総室数/53室(定員55名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2014年8月

2014年10月 開設

本投資法人保有施設

18 住宅型有料老人ホーム  
**アルファリビング 岡山駅西**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/岡山市北区昭通町11番21号●総室数/44室(定員44名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2014年9月

2014年11月 開設

19 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 岡山後楽園**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/岡山市中区浜1丁目11番4号●総室数/45室(定員48名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2015年1月

2015年3月 開設

本投資法人保有施設

20 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 岡山野田**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/岡山市北区野田3丁目6番8号●総室数/42室(定員42名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2015年3月

2015年5月 開設

## 岡山県

21 住宅型有料老人ホーム  
**アルファリビング 倉敷幸町**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/倉敷市幸町5-36●総室数/35室(定員35名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2016年1月

2016年4月 開設

## 兵庫県

22 サービス付き高齢者向け住宅 (ディサービス併設)  
**アルファリビング 川西能勢口駅前**

●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/川西市小花1丁目6-6●総室数/55室(定員55名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2015年8月

2015年10月 開設

23 サービス付き高齢者向け住宅 (ディサービス併設)  
**アルファリビング 姫路城西**

●種別/サービス付き高齢者向け住宅●所在地/兵庫県姫路市琴岡町272-1●総室数/42室(定員42名)●住居権利形態/賃貸借●完成/2016年3月

2016年7月 開設

## 福岡県

24 住宅型有料老人ホーム (ディサービス併設)  
**アルファリビング 福岡七隈**

●種別/住宅型有料老人ホーム●所在地/福岡市城南区七隈7丁目8-8●総室数/43室(定員43名)●住居権利形態/利用権方式●完成/2014年6月

2014年8月 開設



**福岡県**

25 サービス付き高齢者向け住宅 （ディサービス併設）  
**アルファリビング博多南**

●種別 / サービス付き高齢者向け住宅 ●所在地 / 福岡市南区弥永3丁目6-1 ●総室数 / 42室(定員42名) ●住居権利形態 / 賃貸借 ●完成 / 2014年10月

2014年12月 **開設**

26 住宅型有料老人ホーム  
**アルファリビング福岡原**

●種別 / 住宅型有料老人ホーム ●所在地 / 福岡市早良区原3丁目760-1 ●総室数 / 42室(定員42名) ●住居権利形態 / 利用権方式 ●完成 / 2014年8月

2014年10月 **開設**

**長崎県**

27 サービス付き高齢者向け住宅 （ディサービス併設）  
**アルファリビング長崎諏訪の杜**

●種別 / サービス付き高齢者向け住宅 ●所在地 / 長崎県長崎市勝山町41 ●総室数 / 62室(定員66名) ●住居権利形態 / 賃貸借 ●完成 / 2014年6月

2014年8月 **開設**

28 サービス付き高齢者向け住宅  
**アルファリビング長崎大浦**

●種別 / サービス付き高齢者向け住宅 ●所在地 / 長崎県長崎市下町12-1他 ●総室数 / 47室(定員47名) ●住居権利形態 / 賃貸借

2019年初夏 **開設予定**

**鹿児島県**

29 住宅型有料老人ホーム （ディサービス併設）  
**アルファリビング鹿児島上之園**

●種別 / 住宅型有料老人ホーム ●所在地 / 鹿児島市上之園町4-15 ●総室数 / 47室(定員49名) ●住居権利形態 / 利用権方式 ●完成 / 2013年9月

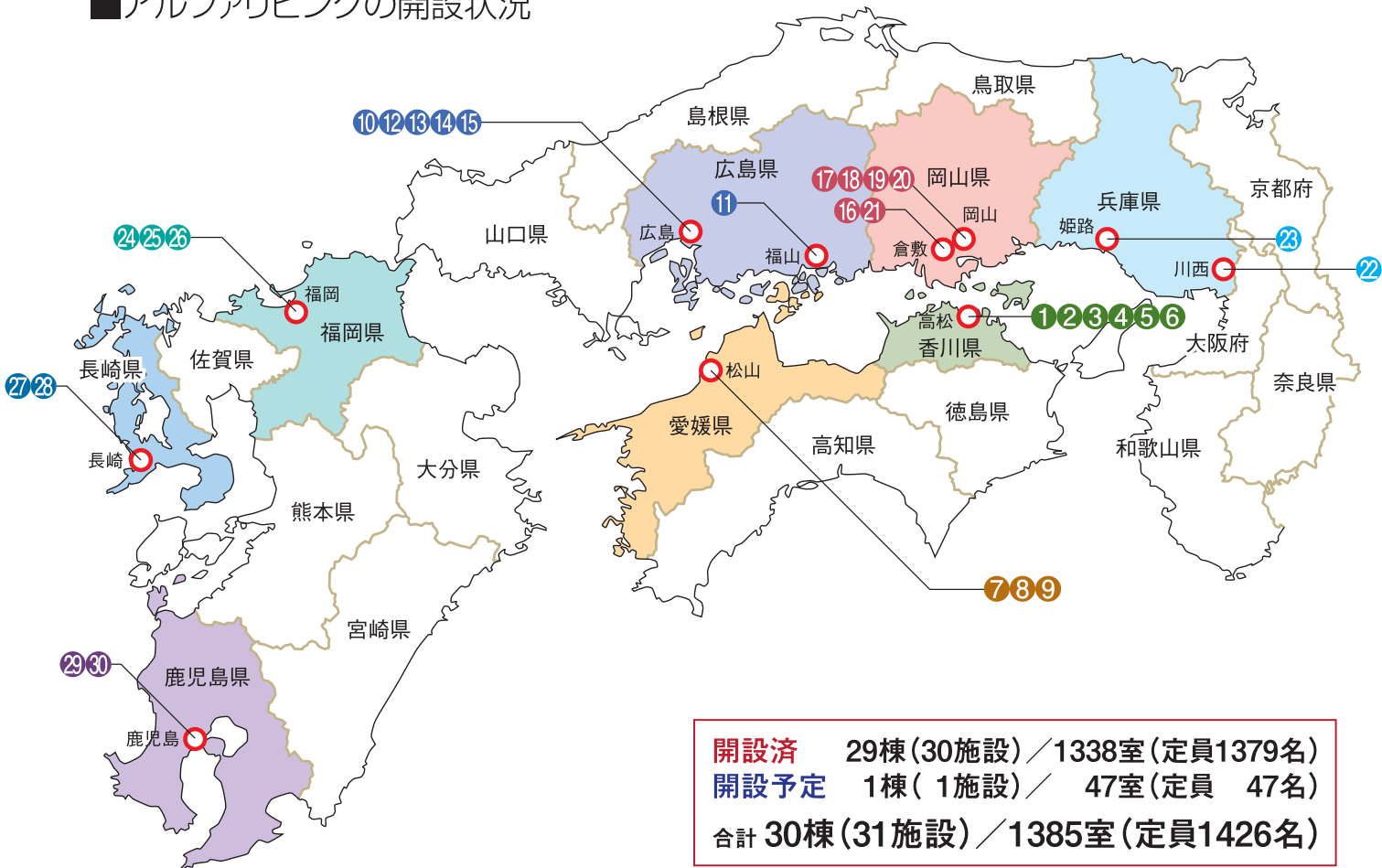
2013年11月 **開設**

30 住宅型有料老人ホーム  
**アルファリビング鹿児島東千石**

●種別 / 住宅型有料老人ホーム ●所在地 / 鹿児島市東千石町4-7 ●総室数 / 47室(定員49名) ●住居権利形態 / 利用権方式 ●完成 / 2014年1月

2014年3月 **開設**

## ■アルファリビングの開設状況



2018年5月末日時点

※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ないものが含まれており、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。

# スタッフの成長支援と良好な労働環境

## 資格取得支援制度(費用補助)

資格取得にかかる費用を1資格につき最大10万円まで補助し、合格者にはお祝い金(最大3万円)を支給します。  
無資格で入社後、制度を利用して働きながら資格を取ることができます。 ※介護関連資格が補助対象 ※介護職員初任者研修はパートも補助対象

## 階層別研修・接遇マナー研修

介護技術だけでなく、接遇マナーやヒューマンスキル向上の研修を行います。  
様々なエリアの仲間や同職種スタッフの交流の場にもなっており、情報交換を積極的に実施しています。



▲階層別研修



▲接遇マナー研修

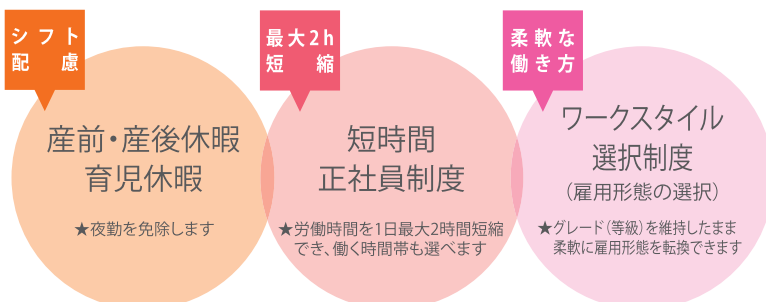
## ワークライフバランスの取り組み

ワーク(仕事)とライフ(生活)のどちらかを諦めたり、手を抜くのではなく、「仕事は所定時間内でしっかりと」「生活もメリハリをつけて楽しむ」ことを目的に仕事も生活もどちらも充実させていく**ワークライフシナジー(相乗効果)**を支援します。



## 子育てサポート制度

小さいお子様を持つスタッフが仕事と子育てを両立し、長く働けるように短時間正社員制度、柔軟に働き方が選択できる制度など、独自のサポート制度があります。



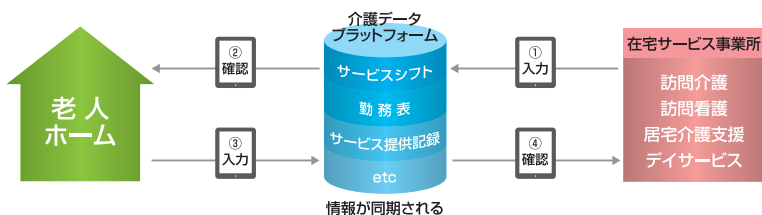
小学校入学時にランドセル贈呈

# 将来を見据えた取り組みとシステム

## 介護システムを自社開発

『自分らしい暮らしを支える』を理念に掲げ、職種間での情報連携とスタッフの業務負担の軽減、業務効率の向上を目的とした帳票管理、勤務シフトのシステムを開発しました。主な機能は、勤務表、シフト作成、提供記録の入力状況のチェック、医療情報と介護等生活に関する情報抽出、生産性指標の算出がオートメーション化されました。

業務効率の向上による時間短縮で、ミーティングや技術研修などに充てる時間が捻出でき、サービスの質向上や人材不足の補填や介護事故防止にも繋がります。



## 「介護留学生」の積極採用

当社では、日本で介護福祉士として働くことを志す外国人に、日本の養成学校の入学費や就学費用の一部を貸与する「介護留学生奨学金制度」を設けています。

2018年5月現在、制度対象者としてベトナムとフィリピンを中心に約30名が来日しており、希望者は学校法人穴吹学園の運営する日本語学校に通いながら、当社施設「アルファリビング」でアルバイトをしています。将来、彼らが介護の現場で活躍できる人材に育てるため、今後も介護人材の育成に取り組んで参ります。



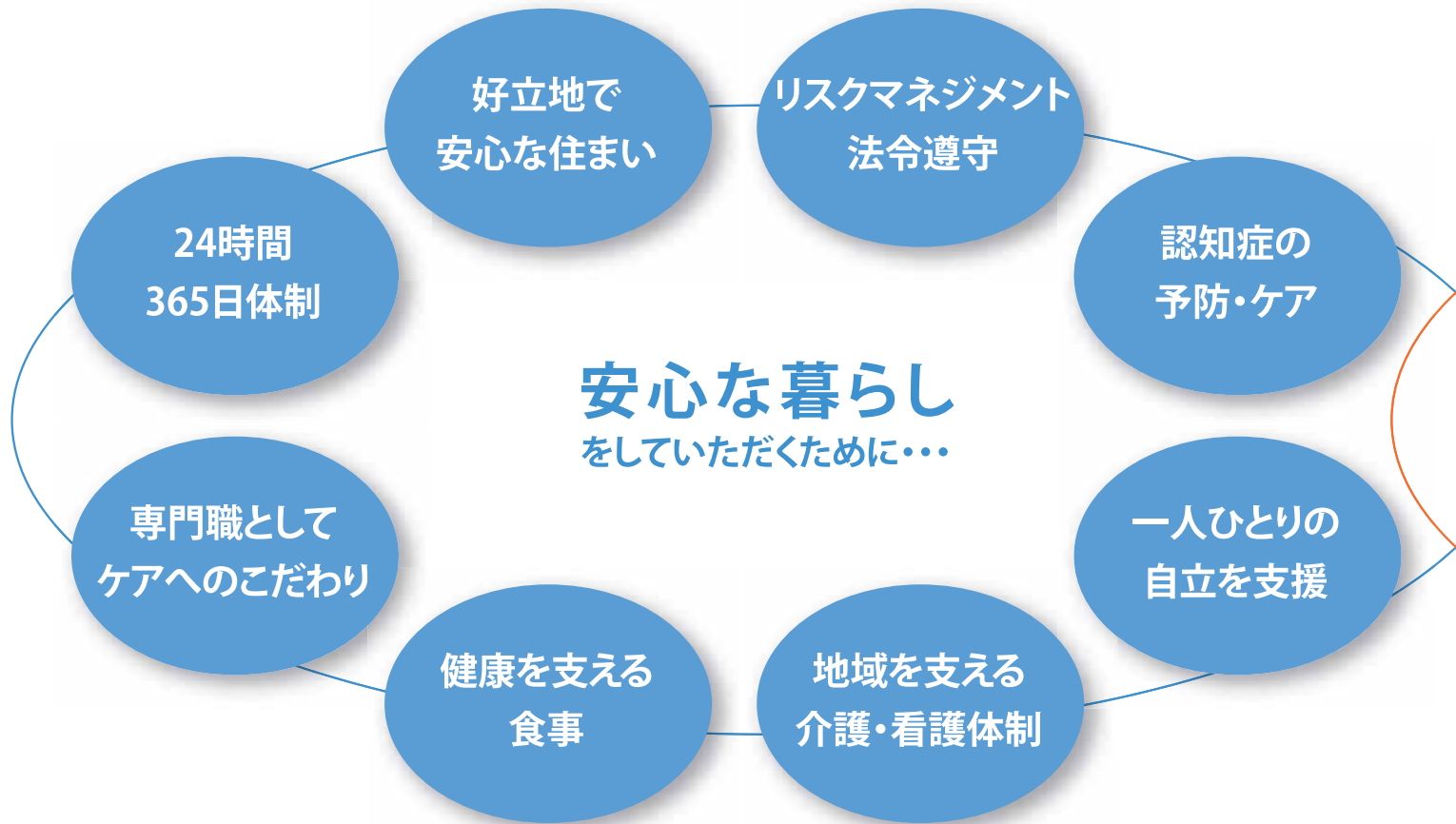
## 「IoT」で入居者様を遠隔から見守る「リモートモニタリングシステム」を導入

富士通株式会社が開発した遠隔見守りサービス「リモートモニタリングシステム」を一部のアルファリビングで導入しています。居室に専用端末を設置し、音や人の動きなどの情報から室内の状況をリアルタイムで把握します。異常があればスタッフの端末に通知され、スタッフが駆けつけます。あらゆるモノとネットをつなぐ「IoT」の技術を活用し、施設内での事故のリスクを減らすとともに、業務の効率化につなげ更なるサービスの向上を目指します。また、人材不足が課題となっているスタッフの負担を軽減する狙いもあります。



「リモートモニタリングシステム」のイメージ図

# 安全で快適な住まいと 安心な暮らしと自分ら



## 「自分らしさを支えたい」 あなぶきメディカルケアの 想いと決意です。

あなぶきメディカルケア株式会社は「自分らしさを支えたい」という経営理念のもと、2009年の創業よりお客様にとって安らげる「家」となれる住環境の提供を目指してきました。

日本は、かつて世界のどの国も経験したことがない超高齢社会が進行しており、今後は誰もが他人ごとではなく現実的な問題として介護に直面する時代になります。介護業界は多くの社会課題や地域課題に直面していますが、一方で発展途上の業界であり、イノベーションの可能性に溢れているともいえます。

我々は社是である“日々是前進”の精神と、あなぶきグループの持つ基盤を活かして社会や地域の課題解決に真摯に向き合い、スタッフと共に地域のリーディングカンパニーとして進化を続けて参ります。

あなぶきメディカルケア株式会社 代表取締役 大谷 佳久

# 心に寄り添うサービスで、 しく生きる喜びを提供します

## エンディング

我が家で最期を迎えられる  
喜びがあります

## 趣味

好きなことや好奇心を大切に  
“やってみたい”を  
応援します

## 自分らしく 生きる喜び

とは…

## 役割

コミュニティでの  
役割を持つことで主体的に  
生きる力を発揮できます

## 生活習慣

これまでの日常生活で  
大切にされてきた習慣を  
尊重します

## コミュニティ

お客様同士、地域、スタッフとの  
楽しい“つながり”を  
支えます

## あなぶきメディカルケア 会社概要

- 商号 あなぶきメディカルケア株式会社
- 所在地 760-0026 香川県高松市磨屋町2-8 あなぶきセントラルビル5F
- 設立 2009年6月24日
- 資本金 80,000千円
- 事業内容 シニア関連事業(介護事業、有料老人ホーム等の運営)、  
不動産管理業 他
- 代表取締役 大谷 佳久
- 電話 087-825-0561
- ファックス 087-825-0562



あなぶきグループ 公認キャラクター  
**あーなちゃん**



# 運営事業者のご紹介

 あなぶきメディカルケア

