

2018年10月期  
(第9期)

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)  
2018年5月1日～2018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

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10月期(第9期)の営業収益は697百万円、営業利益は271百万円、当期純利益は243百万円、分配金につきましては、1口当たり利益分配金を3,260円、利益超過分配金を870円、合計として1口当たり分配金は4,130円となりました。 **決算・運用ハイライトは3ページ**

2018年10月期末の運用資産規模は19,318百万円です。2019年4月期には、「イリーゼ泊江・別邸(準共有持分30%)」(取得価格:394.5百万円)を取得しました。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。 **成長戦略の詳細は4、5ページ**

上記取得により、本投資法人が保有する施設のオペレーター数は11社となりました。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9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11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及び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と共に、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 **鈴木 俊一**

### 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
ポートフォリオ一覧	6
ポートフォリオマップ	7
ポートフォリオの状況	8
安定運用戦略/ESGへの取り組み	9
財務状況	11

II. 資産運用報告	12
III. 貸借対照表	28
IV. 損益計算書	30
V. 投資主資本等変動計算書	31
VI. 注記表	32
VII. 金銭の分配に係る計算書	43
VIII. 独立監査人の監査報告書	44
IX. キャッシュ・フロー計算書[参考情報]	45
X. 資産運用会社の概要	47
XI. 投資主インフォメーション	48

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

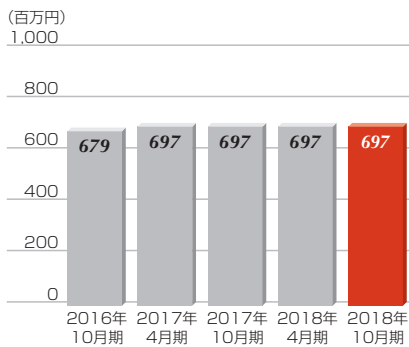
## ■ 2018年10月期(第9期)決算実績、2019年4月期(第10期)及び2019年10月期(第11期)業績予想

	2018年 4月期 (第8期) 実績	2018年 10月期 (第9期) 実績	差	2019年 4月期 (第10期) 予想	第9期 との差	2019年 10月期 (第11期) 予想	第10期 との差
期末保有物件数(件)	22	22	-	23	+1	23	-
営業収益(百万円)	697	697	-0	705	+7	707	+2
営業費用(百万円)	424	425	+1	424	-0	427	+2
営業利益(百万円)	273	271	-1	280	+8	280	-0
営業外費用(百万円)	27	28	+0	28	+0	29	+0
経常利益(百万円)	247	244	-3	251	+7	251	-0
当期純利益(百万円)	246	243	-3	250	+7	250	-0

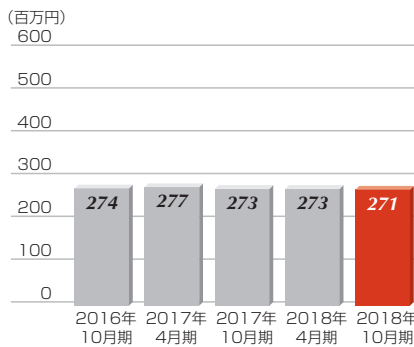
## ■ 2018年10月期(第9期)分配金実績、2019年4月期(第10期)及び2019年10月期(第11期)分配金予想

	2018年 4月期 (第8期) 実績	2018年 10月期 (第9期) 実績	差	2019年 4月期 (第10期) 予想	第9期 との差	2019年 10月期 (第11期) 予想	第10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)	4,163	4,130	-33	4,230	+100	4,230	-
1口当たり分配金(円) (利益超過分配金を含まない)	3,303	3,260	-43	3,360	+100	3,350	-10
1口当たり利益超過分配金(円)	860	870	+10	870	-	880	+10
1口当たり減価償却費(円)	2,657	2,674	+17	2,724	+50	2,746	+22
1口当たり減価償却費に対する利益超過 分配金比率(%)	32.4	32.5	+0.1	31.9	-0.6	32.0	+0.1

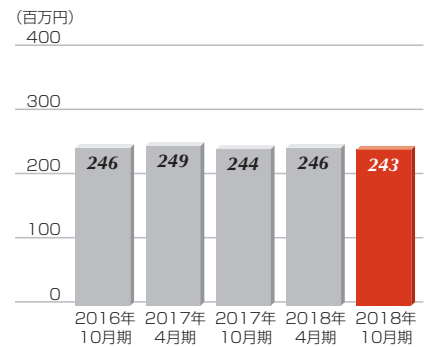
### ■ 営業収益の推移



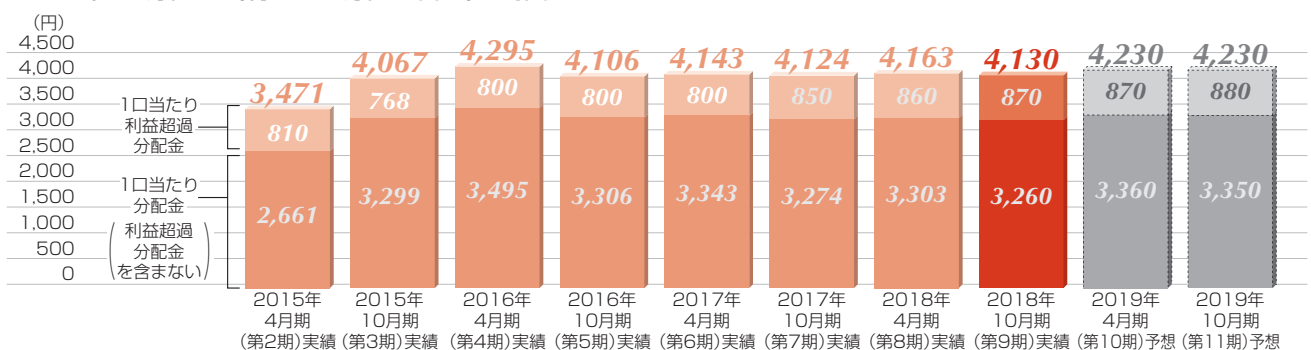
### ■ 営業利益の推移



### ■ 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



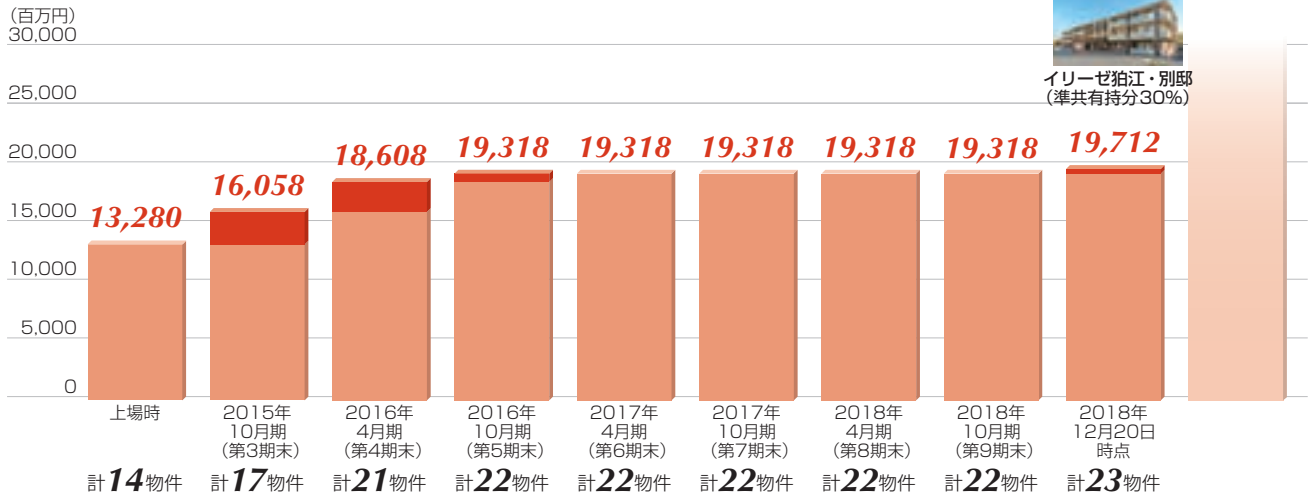
# 日本ヘルスケア投資法人の成長戦略

厳選した物件取得による外部成長とパイプラインの拡大

## ■ 大和証券グループ(スポンサー)が組成したブリッジファンド及び大和ACAヘルスケアをパイプラインとした物件取得の拡大



## ■ 厳選した物件取得による外部成長



## ■ 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	組入比率(注)
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	61.8%
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	38.2%
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	0.0%

(注) 組入比率は取得価格を基準とします。

## ■ 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。

## ■ 手元資金の活用手法

手元資金の活用方法として、様々な選択肢(物件取得、借入金の返済、自己投資口取得、利益超過分配等)がある中、従前の利益超過分配に加え、分配金への継続的な寄与度が高い物件取得を実施。

想定シナリオ	具体的な施策	効果／影響
利益超過分配	毎期計上の減価償却費の40%を上限に、利益超過分配を実施	安定配当に寄与
新規物件取得	・ 毎期1億円程度、手元資金が積み上がるため、物件取得に充当 ・ ブリッジファンドから、手元資金額に応じた継続的な取得を検討	配当に継続的に寄与
借入金の返済	有利子負債返済による負債コストの削減	コスト削減効果は低い
自己投資口取得	自己投資口取得・消却を通じた資本の効率化	発行投資口数減少により流動性低下につながる

効率的な資金活用により、投資主価値の最大化を目指します。

## ■ 2019年4月期(第10期)取得物件

### イリーゼ狛江・別邸(準共有部分30%)



所在地	東京都狛江市	居室数(室)	59
取得日	2018年12月20日	定員(人)	59
取得価格(百万円)	394.5	居室面積帯(m <sup>2</sup> )	18.00
全賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,016.73	開設年月日	2017年3月1日
構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建		



**立地特性** 小田急小田原線「喜多見」駅より徒歩12分、狛江市と世田谷区との行政区界に所在しています。

**地域特性** 3Km圏内は狛江市全域と調布市の一部並びに世田谷区の一部が含まれ、75歳以上高齢者数は122千人で、2市1区の総人口に占める割合は32.6%です。狛江市の75歳以上高齢者数は、2018年の10.6千人から2025年に12.4千人になると見込まれています。

**物件特性** 2017年竣工の築浅物件であり、要介護者向けの施設で標準的な広さとなる約18m<sup>2</sup>を中心とした広さの個室を提供しており、居室設備として洗面台、トイレを備えています。

#### ● オペレーター

会社名	HITOWAケアサービス株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目4番5号
代表者	代表取締役社長 袴田義輝
設立年月日	2006年11月
資本金	100百万円
属性(上場市場)	未上場会社
事業内容	「イリーゼ」ブランドの有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の運営、グループホーム事業、デイサービス事業の運営

#### ● オペレーターの運営施設

運営施設	施設数	居室数
特定施設入居者生活介護	48	2,836
住宅型有料老人ホーム	52	3,276
サービス付き高齢者向け住宅	9	614
グループホーム	5	81
合計	114	6,807

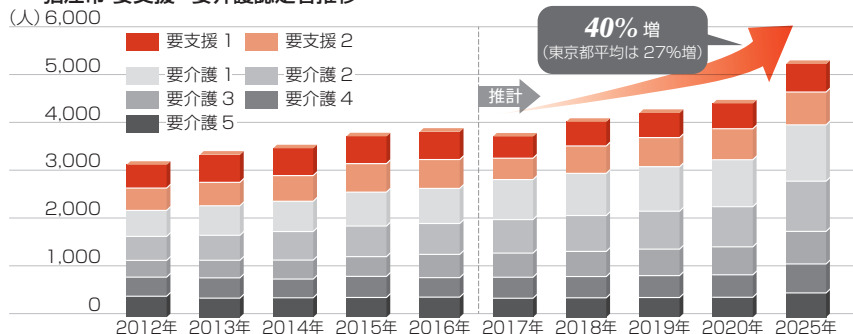
(出所) オペレーターのホームページ等

## ■ 狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率

2017年の狛江市の要支援・要介護認定者数は3,778人、2020年には4,470人(2017年比+18%)へと推移し、2025年には5,296人(2017年比+40%)になると推計。

東京都全体では、要支援・要介護認定者数は2017年に591,631人、2025年に748,703人(+27%)と推計されており、狛江市の要支援・要介護認定者数の増加率の方が大きい。

狛江市 要支援・要介護認定者推移





# ポートフォリオ一覧 (2018年12月20日時点)

23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8期 入居率 (%) (注5)	第9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	9.9	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	8.0	1,750	155	93.5	92.9	-0.6	
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(注8)	広島県広島市	960	4.9	1,230	80	97.5	93.7	-3.8	
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	5.9	1,780	80	71.2	78.7	7.5	
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	9.3	2,060	104	90.3	89.4	-0.9	
6	第5期	そんぼの家 西田駅前	介護付 有料老人 ホーム		大阪府大阪市	710	3.6	739	42	97.6	97.6	0.0	
7	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	3.2	898	65	98.4	95.3	-3.1
8	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	3.0	813	87	100.0	100.0	0.0	
9	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	3.8	1,140	84	98.8	94.0	-4.8	
10	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	3.9	920	50	100.0	96.0	-4.0	
11	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	1.3	323	33	94.8	94.8	0.0	
12	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	100.0	94.0	-6.0	
13	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	1.3	341	52	100.0	100.0	0.0
14	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		愛知県名古屋市	1,279	6.5	1,430	100	98.0	98.0	0.0
15	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	4.8	1,590	104	70.0	76.6	6.6	
16	第3期	みんなの家・ 大宮つつじヶ丘公園(注7)	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	776	33	93.9	84.8	-9.1	
17	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	64.7	80.3	15.6	
18	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	6.1	1,340	109	93.6	92.7	-0.9	
19	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	3.7	787	53	87.2	76.3	-10.9	
20	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	3.1	658	45	89.5	89.5	0.0	
21	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	90.9	81.8	-9.1	
22	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	85.1	83.3	-1.8	
23	第10期	イリーゼ狛江・別邸	介護付 有料老人 ホーム		HITOWA ケアサービス	東京都狛江市	394	2.0	399	59	-	98.3	-
11オペレーター 23物件 合計						19,712	100.0	24,516	1,657	-	-	-	

- (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みず記載しています。「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、「イリーゼ狛江・別邸」は2018年12月1日時点、それ以外の施設は2018年10月31日時点のものです。「イリーゼ狛江・別邸」は準共有持分30%相当として算出しています。
- (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。「イリーゼ狛江・別邸」は施設全体の居室数を記載しています。
- (注5) 「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。
- (注6) 「入居率」は、運用会社が2018年11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7) 「みんなの家・大宮吉野町」は2018年12月1日付で「みんなの家・大宮つつじヶ丘公園」に名称変更しております。以下本書において同様です。
- (注8) 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。以下本書において同様です。

# ポートフォリオマップ (2018年12月20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 ラヴィーレ  
相模原中央  
神奈川県相模原市



5 SOMPOケア ラヴィーレ  
衣笠山公園  
神奈川県横浜須賀野市



6 そんぼの家 西田辺駅前  
大阪府大阪市



9 さわやかはーとらいふ  
西京極  
京都府京都市



14 ラ・ナシカあらこがわ  
愛知県名古屋市中区



15 ヴェルジェ枚方  
大阪府枚方市



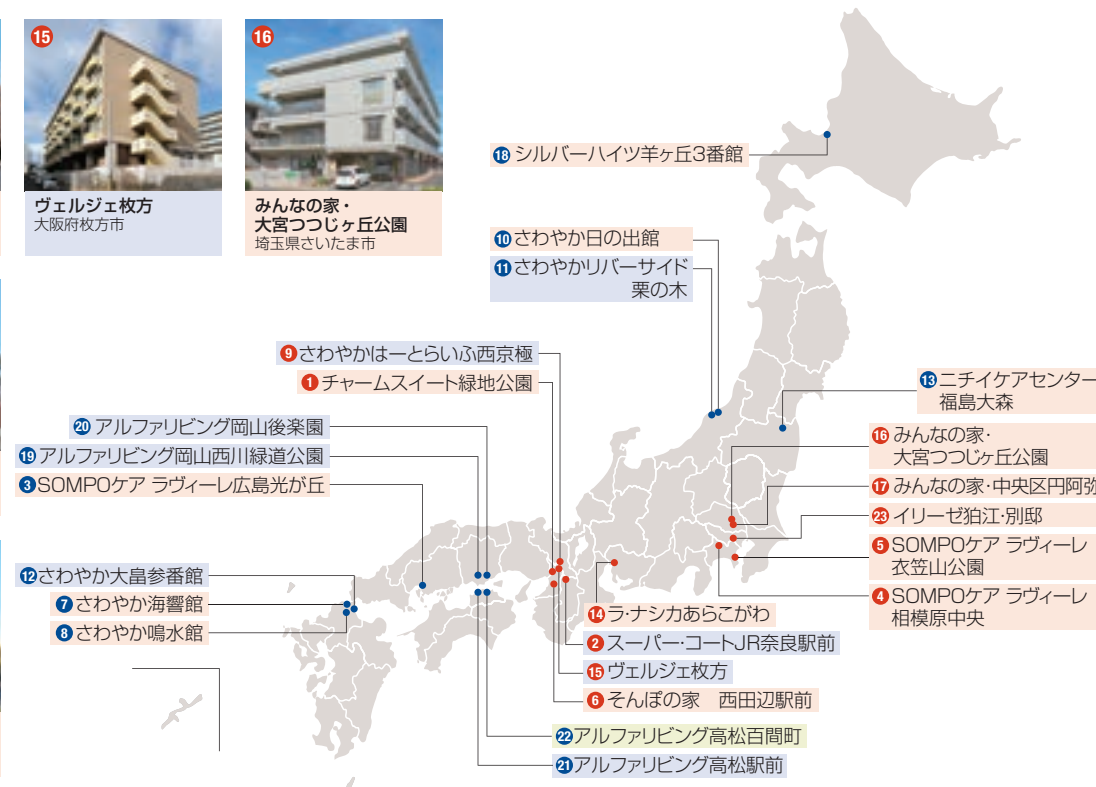
16 みんなの家・  
大宮つじヶ丘公園  
埼玉県さいたま市



17 みんなの家・  
中央区円阿弥  
埼玉県さいたま市



23 イリーゼ狛江・別邸  
東京都狛江市



## 中核都市部



3 SOMPOケア ラヴィーレ  
広島光が丘  
広島県広島市



7 さわやか海響館  
福岡県北九州市



8 さわやか鳴水館  
福岡県北九州市



10 さわやか日の出館  
新潟県新潟市



11 さわやかリバーサイド  
栗の木  
新潟県新潟市



12 さわやか大島参番館  
福岡県北九州市



13 ニチイケアセンター  
福島大森  
福島県福島市



18 シルバーハイツ  
羊ヶ丘3番館  
北海道札幌市



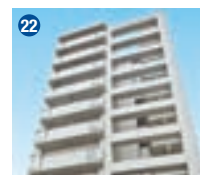
19 アルファリビング  
岡山西川緑道公園  
岡山県岡山市



20 アルファリビング  
岡山後楽園  
岡山県岡山市



21 アルファリビング  
高松駅前  
香川県高松市



22 アルファリビング  
高松百間町  
香川県高松市

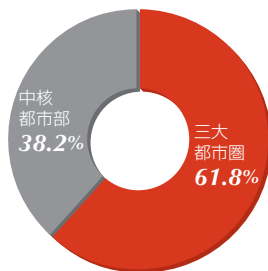
(注) 番号の赤色は三大都市圏、青色は中核都市部を示します。物件名称の背景は施設の類型により、介護付有料老人ホームはオレンジ、住宅型有料老人ホームは水色、サービス付き高齢者向け住宅は黄緑に色分けをしています。

# ポートフォリオの状況 (2018年12月20日時点)

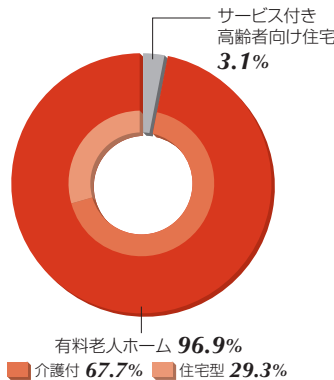
大きな需要が見込まれる高齢者住宅・施設へ重点投資

## 分散状況

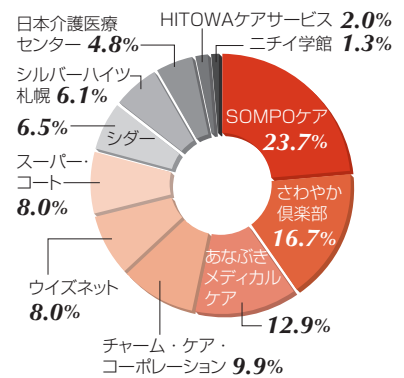
### ■ 地域



### ■ タイプ



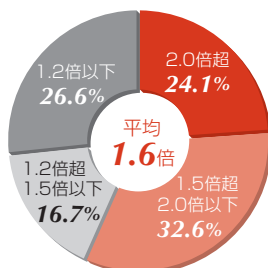
### ■ オペレーター



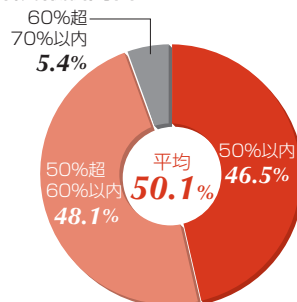
(注) 上記3つの円グラフの比率は、取得価格総額ベースで算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 保有施設の状況

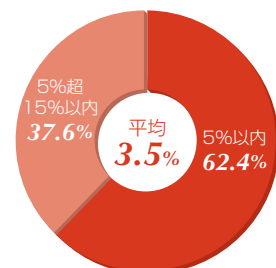
### ■ 賃料負担力 (注1)



### ■ 介護報酬割合 (注2)



### ■ 入居一時金償却収入割合 (注3)



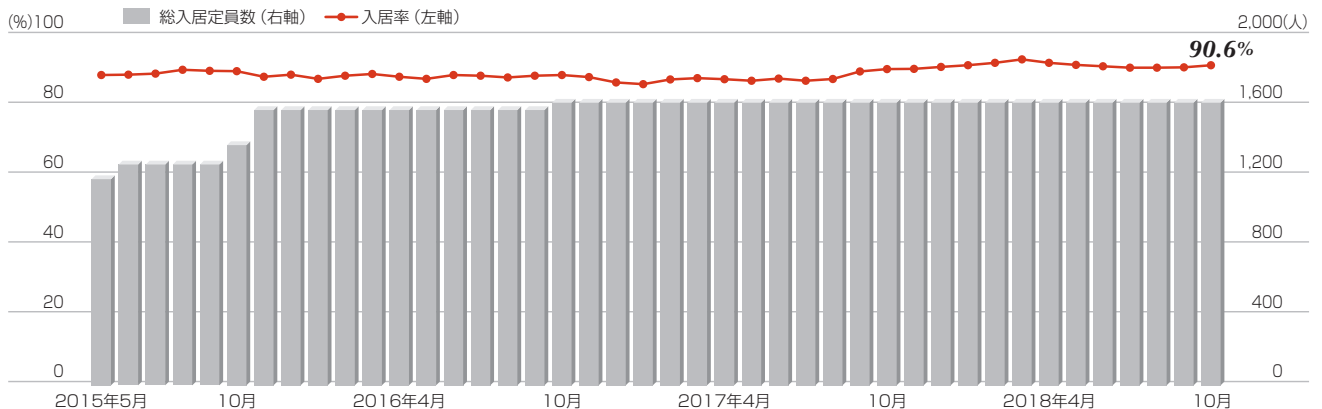
(注1) 「賃料負担力」は、各取得資産における直近のEBITDARを賃料で除した倍率を記載しています。EBITDAR=営業利益+減価償却費+賃料

(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2017年10月から2018年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、「ニチイ学館センター福島大森」は、2017年7月から2018年6月、「ラ・ナシカあらごがわ」は2017年4月から2018年3月、「シルバーハイツ羊ヶ丘3番館」は、2017年9月から2018年8月における事業収支の情報に基づいています。「イリーゼ白江・別邸」は施設全体の数値を記載しています。

### ■ 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、2018年4月末の91.2%から2018年10月末の90.6%へと0.6%下落。
- ・期中平均は2018年4月期の90.8%から2018年10月期の90.2%へと0.6%下落。
- ・期末比、期中比共に前期比で下落はしたものの、90%を維持しており安定推移している。

(注) 「入居率」は月末時点における全施設のアリイ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／ ESG への取り組み

## 長期かつ固定賃料の賃貸借契約の締結

### 安定運用戦略

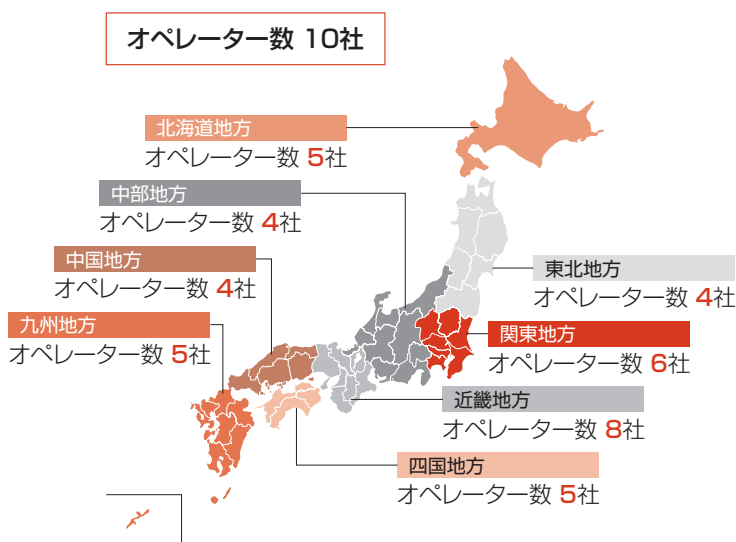
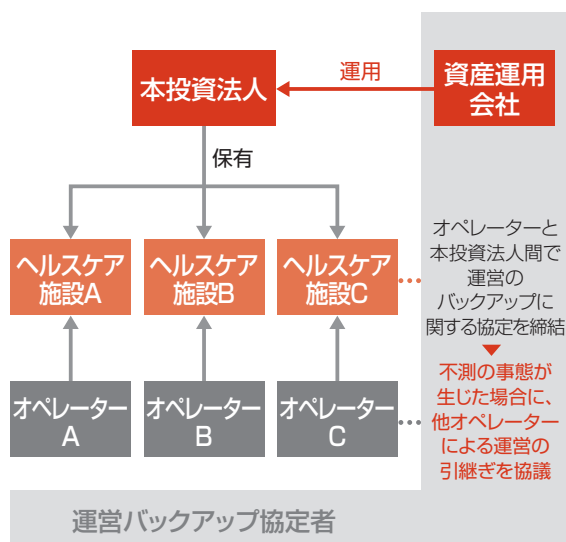
#### ■ 高い信頼性を有するオペレーターとの賃貸借契約

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	429	13,970	1973年 8月	東証一部上場会社
SOMPOケア	428	26,131	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	3,524	1998年 1月	東証一部上場会社 総合警備保障の子会社
HITOWAケアサービス	114	6,807	2006年 11月	-
さわやか倶楽部	82	4,814	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
チャーム・ケア・コーポレーション	48	3,236	1984年 8月	東証一部上場会社
スーパー・コート	48	3,209	1995年 5月	-
シダー	42	2,254	1981年 4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	30	1,338	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	905	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10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10月31日時点)



### ESG への取り組み 環境 (Environment)

#### ■ サステナビリティ委員会の設置

- 本投資法人の資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは、ESGに係る取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、代表取締役社長を委員長として、「サステナビリティ委員会」を2014年6月に設置しております。
- 同委員会は、平均年3回以上の頻度で開催され、マネジメントを含む役員に対し、ESGに関連する情報を共有し、更なる改善に取り組んでいます。

#### ■ 環境方針に則った省エネルギーへの取り組み

##### 太陽光パネルの設置

みんなの家・中央区円阿弥の屋上に太陽光パネルを設置



みんなの家・中央区円阿弥の屋上風景

##### 照明のLED化

ヴェルジェ枚方、チャームスイート緑地公園における照明のLED化





ヴェルジェ枚方弥のLED設置例

ESGへの取り組み 社会 (Social)

■ 我が国重要課題の解決に寄与する社会貢献

**オペレーターの厳選な選定、投資後のモニタリング**

物件取得時のオペレーター評価項目		継続的な施設管理・モニタリング体制	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎オペレーターが提供するサービスの質及び種類</li> <li>● オペレーターの信用力及び運営力</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 運用会社はPM会社等と連携して、定期的にオペレーターや施設長と運営に関する情報収集を行い、各施設の価値向上に努める</li> <li>● 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</li> </ul>	
<b>定量面</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オペレーターの財務の安定性・収益性・成長性・生産性</li> <li>・ オペレーターへのヘルスケア事業に係る安定性・収益性・成長性</li> <li>・ 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)</li> </ul>	<b>定性面</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オペレーターの情報開示姿勢</li> <li>・ 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</li> <li>・ ヘルスケア施設における強み・人員確保体制</li> <li>・ 施設従業員の労働環境や雇用環境</li> <li>・ 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)</li> </ul>	<b>モニタリング (年2回以上)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<b>施設モニタリング</b> S O M P O ケアラヴィーレ 相模原中央 (2018/10)  アルファリビン グ 高松百間町 (2018/10) 
		<b>ヒアリング (年1回以上)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>① 入居者対応</li> <li>② 従業員の研修体制</li> <li>③ ガバナンス状況 (虐待防止項目等を含む)</li> </ul>	

**優良オペレーターが運営する優良なヘルスケア施設の提供**

■ 地域の雇用創出

**各施設の雇用** オペレーターが運用する各施設の介護職員及び清掃職員は、施設所在地の半径約3km圏内に居住する方々で構成されており、それぞれの地域における雇用創出に貢献しています。

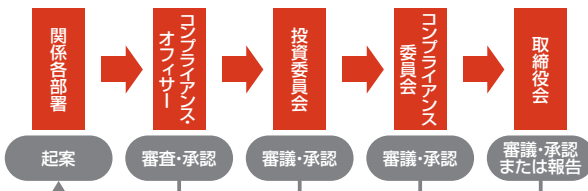
ESGへの取り組み ガバナンス (Governance)

■ コーポレートガバナンス

本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

**利害関係者との取引に係る意思決定フロー**

資産運用会社は、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルールに従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しております。投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下となります。



なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

■ コンプライアンス体制

業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動に注力しております。

**コンプライアンス体制を担う各部門**

取締役会 コンプライアンスに関する基本事項を決定			
	<b>コンプライアンス・オフィサー</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>● コンプライアンスに係る問題を一元管理</li> </ul>	<b>コンプライアンス委員会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンスに関する事項などを審議及び決定</li> </ul>	<b>内部管理室</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 内部検査の実施</li> <li>● 内部統制環境の確保</li> </ul>
<b>役割</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 情報セキュリティ統括責任者を兼任し、情報の維持管理を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンスに精通した外部委員2名を含めた審議の実施</li> <li>● 全会一致による決議の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 完全に独立した内部管理体制の確保</li> </ul>
<b>特徴</b>			

# 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

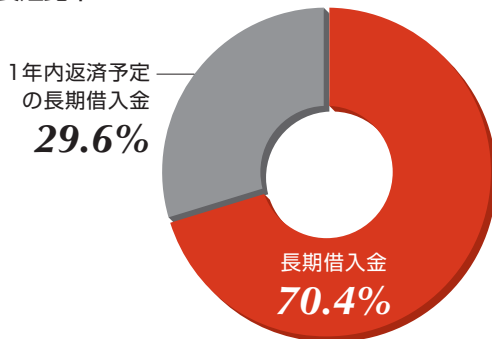
### 有利子負債の状況 (2018年10月期末時点)

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
1年内 返済予定の 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		
長期借入金	みずほ銀行 (注2)	500	固定	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		
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.524		
	りそな銀行 (注2)	500		0.474		
	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	2017年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 (注2)	500		0.265		2020年10月30日
	武蔵野銀行 (注2)	500		0.365		2022年 4月28日
	新生銀行 (注2)	500		0.467	2018年 9月28日	2023年 9月29日
	三井住友信託銀行 (注2)	1,200		0.390	2018年10月31日	2022年10月31日
	信金中央金庫 (注2)	400		0.390		
	新生銀行 (注2)	300		0.467		2023年 9月29日
	第一生命保険	200		0.480		2023年10月31日
	合計8行			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。

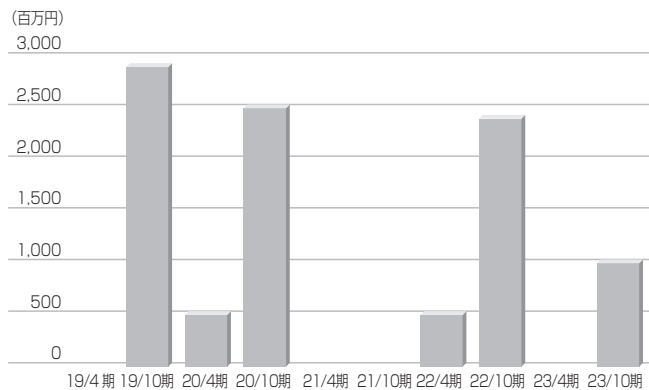
#### ■ 長短比率



#### ■ 固定金利と変動金利の比率



#### ■ 借入金返済スケジュール



平均残存年限<sup>(注1)</sup> ..... **2.5年**  
(2018年10月31日時点)

LTV<sup>(注2)</sup> ..... **46.5%**  
(2018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

# II. 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)	第9期 (自2018年5月1日 至2018年10月31日)
<b>(1) 営業成績</b>						
営業収益	百万円	679	697	697	697	697
うち賃貸事業収入	百万円	679	697	697	697	697
営業費用	百万円	404	419	424	424	425
うち賃貸事業費用	百万円	272	294	297	298	290
営業利益	百万円	274	277	273	273	271
経常利益	百万円	247	250	245	247	244
当期純利益	百万円	246	249	244	246	243
<b>(2) 財産等の状況(期末日現在)</b>						
総資産額	百万円	21,315	21,269	21,218	21,146	21,068
(対前期比)	%	(+2.2)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.4)
有利子負債額	百万円	9,800	9,800	9,800	9,800	9,800
純資産額	百万円	10,595	10,538	10,473	10,412	10,344
(対前期比)	%	(△0.7)	(△0.5)	(△0.6)	(△0.6)	(△0.6)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	10,348	10,288	10,229	10,165	10,101
<b>(3) 分配の状況</b>						
分配総額	百万円	306	309	307	310	308
うち利益分配金総額	百万円	246	249	244	246	243
うち利益超過分配金総額	百万円	59	59	63	64	64
配当性向	%	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	141,969	141,206	140,337	139,516	138,613
1口当たり分配金	円	4,106	4,143	4,124	4,163	4,130
うち1口当たり利益分配金	円	3,306	3,343	3,274	3,303	3,260
うち1口当たり利益超過分配金	円	800	800	850	860	870
<b>(5) 財務指標</b>						
総資産経常利益率 (年換算)	(注3、4) %	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.2 (2.3)
自己資本利益率 (年換算)	(注4、5) %	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.3 (4.6)	2.4 (4.8)	2.3 (4.6)
自己資本比率 (対前期増減)	%	49.7 (△1.5)	49.5 (△0.2)	49.4 (△0.1)	49.2 (△0.1)	49.1 (△0.1)
期末総資産有利子負債比率	%	46.0	46.1	46.2	46.3	46.5
賃貸キャッシュ・フロー (NOI) (注6)	百万円	595	596	596	597	607
<b>(6) その他参考情報</b>						
投資物件数	件	22	22	22	22	22
テナント数 (注7)	件	22	22	22	22	22
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	67,298.83	67,298.83	67,298.83	67,298.83	67,298.83
期末稼働率 (注8)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	188	193	195	198	199
当期資本的支出額	百万円	19	29	59	25	32

(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) 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4) 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、第9期は運用日数184日により年換算値を算出しております。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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10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（2018年5月1日～2018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、2018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」（2018年11月20日公表）によります。）、今後も総人口のうち高齢者人口の占める割合（以下、「高齢化率」といいます。）の上昇、及び高齢者の一人暮らし人口の増加が予想されており、高齢者の居住を目的に介護サービス等の付された高齢者向け住宅（「シルバーハウジング」、「高齢者向け優良賃貸住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「有料老人ホーム」）及び「軽費老人ホーム」をいいます。以下同じです。）の開発の拡大の可能性が十分にあると認識しています。

国土交通省では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を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 借入金返済資金の調達

本投資法人は当期において、借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行いました。

- ・2018年9月28日に返済期限が到来した株式会社みずほ銀行からの借入金500百万円の返済資金として、同日に株式会社新生銀行より同額の借入れを行いました。
- ・2018年10月31日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社、第一生命保険株式会社及び信金中央金庫からの借入金総額2,100百万円の返済資金として、同日に三井住友信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社新生銀行及び第一生命保険株式会社から総額2,100百万円の借入れを行いました。

なお、2018年10月31日に総額2,400百万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。

#### b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（2018年10月31日）の有利子負債残高は総額9,800百万円（全て長期借入金）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2,900百万円あります。当期末時点の平均残存年限は2.5年となっております。

当期末の出資総額（純額）は10,101百万円、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	2,300	23.47
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
株式会社新生銀行	800	8.16
第一生命保険株式会社	200	2.04
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271百万円、経常利益244百万円、当期純利益は243百万円となりました。

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口当たりの利益分配金を3,260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199百万円の100分の33にほぼ相当する額である64,929,840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870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ット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	
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)
2018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）	-	74,632	△64	10,101	(注14)

(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) 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。

(注14) 2018年6月18日開催の本投資法人役員会において、第8期（2018年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり860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7月17日よりその支払を開始しました。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別 決算年月	第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	第9期 2018年10月
最高	189,200円	180,000円	171,000円	178,300円	181,800円
最低	170,000円	164,400円	161,500円	162,000円	164,300円

## (4) 分配金等の実績

当期（第9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199百万円の100分の33にほぼ相当する額である64,929,840円を分配することとしました。

期別	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		(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)	(自2018年5月1日 至2018年10月31日)
当期末処分利益総額	千円	246,769	249,515	244,382	246,546	243,311
利益留保額	千円	36	20	37	36	10
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 円	306,438 (4,106)	309,200 (4,143)	307,782 (4,124)	310,693 (4,163)	308,230 (4,130)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 円	246,733 (3,306)	249,494 (3,343)	244,345 (3,274)	246,509 (3,303)	243,300 (3,260)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 円	59,705 (800)	59,705 (800)	63,437 (850)	64,183 (860)	64,929 (870)
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 (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)	千円 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 (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)	千円 円	59,705 (800)	59,705 (800)	63,437 (850)	64,183 (860)	64,929 (870)

(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29年簡易生命表」によると男性81.09歳、女性87.26歳となっており、総務省「人口推計」(2018年11月20日公表)によると、2018年6月1日現在の総人口1億2,650万人のうち、高齢者人口は3,544万人、高齢化率は28.0%と過去最高となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成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3,843万人減少する一方で、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11月末日現在の運用資産受託残高:約4,597億円)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11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

本投資法人は、2018年12月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定いたしました。

### 取得資産の概要

資産の名称	イリーゼ泊江・別邸
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注）
所在地	東京都狛江市東野川一丁目32番5号
取得価格	394.5百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
契約締結予定日	2018年12月20日
引渡予定日	2018年12月20日
取得先	合同会社DAヘルスケア2

（注）本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る100分の30の準共有持分を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る100分の70は、合同会社DAヘルスケア2が保有する予定です。

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	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	2018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	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口	74,632口
出資総額(純額) (注)	10,348百万円	10,288百万円	10,229百万円	10,165百万円	10,101百万円
投資主数	9,016名	9,294名	9,790名	9,368名	9,183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)	6,928	9.28
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,631	6.21
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,291	3.07
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	2,000	2.68
SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	1,702	2.28
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	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
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	29,033	38.90

(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
	鈴木 俊一	—	
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) 鈴木俊一は、2018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。

2018年7月31日付で、執行役員の竹内宏が退任し、新たに鈴木俊一が就任しました。

(注2) 監督役員は、2018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

2018年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

### 3. 投資法人の運用資産の状況

#### (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 (2018年4月30日現在)		当期 (2018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)	11,743	55.5	11,653	55.3
			中核都市部(注4)	6,963	32.9	6,892	32.7
			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)	618	2.9	611	2.9
			その他(注5)	—	—	—	—
	その他の高齢者施設・住宅	—	—	—	—		
	小計	19,325	91.4	19,158	90.9		
	医療施設	—	—	—	—		
	その他	—	—	—	—		
合計	19,325	91.4	19,158	90.9			
預金・その他の資産		1,821	8.6	1,910	9.1		
資産総額計(注6)		21,146	100.0	21,068	100.0		
		(19,325)	(91.4)	(19,158)	(90.9)		

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

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

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

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

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

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

#### (2) 主要な保有資産

2018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 (不動産信託受益権)	1,916	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)	1,816	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)	1,535	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)	1,266	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)	1,219	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)	1,132	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)	963	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)	915	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)	875	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・ 大宮つつじヶ丘公園 (不動産信託受益権)	761	1,800.03	1,800.03	100.0	—	介護付有料老人ホーム(特定施設)
合計	12,403	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

2018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	1,780	1,132
	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	1,916
	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	726
	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	915
	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	1,816
	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	1,219
	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	1,535
	みんなの家・大宮つじヶ丘公園	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	776	761
	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	875
	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	754
	小計			33,219.32	15,185	11,653
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	246
	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	963
	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	603
	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	555
	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	749
	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	258
	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	279
	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	1,266
	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	740
	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	658	614
	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	614
	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	611
		小計			34,079.51	8,932
	合計(22物件)			67,298.83	24,117	19,158

(注) 2018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(2017年11月1日～2018年4月30日)				当期(2018年5月1日～2018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・大宮つじヶ丘公園	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)
			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	9,600,000	6,700,000	—
合計		9,600,000	6,700,000	—

(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
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 2019年 4月 至 2019年 4月	3	-	-

### (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32百万円であり、当期費用に区分された修繕費22百万円と合わせ、55百万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)	電気給湯器更新工事	自 2018年 9月 至 2018年 9月	16
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	5
その他	-	自 2018年 5月 至 2018年10月	10
合計			32

### (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)	第9期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
当期首積立金残高	33	33	65	65	105
当期積立額	-	32	-	40	-
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	33	65	65	105	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。

## 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2017年11月1日 至2018年4月30日)	(自2018年5月1日 至2018年10月31日)
(a) 資産運用報酬	61	62
(b) 資産保管手数料	0	0
(c) 一般事務委託手数料	10	17
(d) 役員報酬	4	4
(e) その他の費用	48	50
合計	125	135

(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、前期及び当期ともに該当ありません。

### (2) 借入状況

2018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	2017年 9月29日	500	-	0.356	2018年 9月28日	期限一括	(注4)
	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									
	三井住友信託銀行株式会社	2014年11月 5日	1,200	-	0.431	2018年10月31日	期限一括	(注2)	有担保 (注5)
	第一生命保険株式会社	2014年11月 5日	500	-	0.431	2018年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2014年11月 5日	-	1,200	0.532	2019年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2014年11月 5日	-	1,000	0.532	2019年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月 5日	-	700	0.532	2019年10月31日			
信金中央金庫	2015年10月15日	400	-	0.293	2018年10月31日	(注3)			
	小計	2,100	2,900						
長期借入金									
	株式会社りそな銀行	2014年11月 5日	1,200	-	0.532	2019年10月31日	期限一括	(注2)	有担保 (注5)
	株式会社みずほ銀行	2014年11月 5日	1,000	-	0.532	2019年10月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	2014年11月 5日	700	-	0.532	2019年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 6月 1日	500	500	0.524	2020年 5月29日			
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 6月 1日	500	500	0.524	2020年 5月29日			
	株式会社武蔵野銀行	2015年 6月 1日	500	500	0.524	2020年 5月29日			
	株式会社りそな銀行	2015年10月15日	500	500	0.474	2020年10月30日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 4月28日	500	500	0.138	2020年 4月30日			
	信金中央金庫	2017年10月31日	500	500	0.265	2020年10月30日			
	株式会社武蔵野銀行	2017年10月31日	500	500	0.365	2022年 4月28日			
	株式会社みずほ銀行	2017年10月31日	800	800	0.402	2022年10月31日			
	株式会社新生銀行	2018年 9月28日	-	500	0.344	2023年 9月29日			
	三井住友信託銀行株式会社	2018年10月31日	-	1,200	0.390	2022年10月31日			
	信金中央金庫	2018年10月31日	-	400	0.390	2022年10月31日			
株式会社新生銀行	2018年10月31日	-	300	0.467	2023年 9月29日				
第一生命保険株式会社	2018年10月31日	-	200	0.480	2023年10月31日	(注4)			
	小計	7,200	6,900						
	合計	9,300	9,800						



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

(注2) 物件の取得資金等及び借入金の返済資金です。

(注3) 物件の取得資金等です。

(注4) 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・大宮つつじヶ丘公園、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

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、「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 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（%）
<b>第1期</b> （自2014年 1月 7日 至2014年10月31日）	1,000	100,000	5.1
<b>第2期</b> （自2014年11月 1日 至2015年 4月30日）	1,000	272,100	1.6
<b>第3期</b> （自2015年 5月 1日 至2015年10月31日）	1,000	200,700	1.6
<b>第4期</b> （自2015年11月 1日 至2016年 4月30日）	1,000	189,200	1.3
<b>第5期</b> （自2016年 5月 1日 至2016年10月31日）	1,000	177,800	1.3
<b>第6期</b> （自2016年11月 1日 至2017年 4月30日）	1,000	164,400	1.3
<b>第7期</b> （自2017年 5月 1日 至2017年10月31日）	1,000	162,000	1.3
<b>第8期</b> （自2017年11月 1日 至2018年 4月30日）	1,000	176,000	1.3
<b>第9期</b> （自2018年 5月 1日 至2018年10月31日）	1,000	171,200	1.3

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

### (2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### (3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### (4) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2018年 9月21日	資産運用委託契約に関する第二変更覚書の締結	2018年7月31日に開催された本投資法人の第4回投資主総会にて決議された規約の一部変更に伴う資産運用報酬に係る変更を受け、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）との間で締結した2014年1月7日付資産運用委託契約書（その後の変更を含む。）を変更するため、同契約に関する第二変更覚書を締結するものです。

### (5) その他

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

# Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,349,046	1,404,245
信託現金及び信託預金	※1 429,829	※1 447,507
前払費用	14,227	21,432
その他	1,681	2,833
流動資産合計	1,794,785	1,876,019
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	12,419,559	12,445,248
減価償却累計額	△1,322,240	△1,514,993
信託建物 (純額)	※1 11,097,318	※1 10,930,254
信託構築物	205,804	205,804
減価償却累計額	△17,011	△19,574
信託構築物 (純額)	※1 188,793	※1 186,230
信託機械及び装置	18,323	18,323
減価償却累計額	△732	△1,282
信託機械及び装置 (純額)	※1 17,590	※1 17,040
信託工具、器具及び備品	38,597	45,394
減価償却累計額	△7,031	△10,778
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 31,566	※1 34,616
信託土地	※1 7,949,065	※1 7,949,065
信託建設仮勘定	—	※1 1,004
有形固定資産合計	19,284,334	19,118,213
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	133	122
ソフトウェア	1,116	749
無形固定資産合計	42,136	41,758
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	15,089	22,487
繰延税金資産	13	12
投資その他の資産合計	25,102	32,500
固定資産合計	19,351,573	19,192,471
資産合計	21,146,359	21,068,491



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	58,318	31,971
短期借入金	※1 500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,100,000	※1 2,900,000
未払金	53,697	69,842
前受金	85,139	85,139
預り金	532	647
未払法人税等	884	869
未払消費税等	1,109	1,065
その他	4,077	3,772
流動負債合計	2,803,759	3,093,309
固定負債		
長期借入金	※1 7,200,000	※1 6,900,000
預り敷金及び保証金	730,216	730,216
固定負債合計	7,930,216	7,630,216
負債合計	10,733,975	10,723,525
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	△338,496	△402,679
出資総額 (純額)	10,165,837	10,101,654
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	246,546	243,311
剰余金合計	246,546	243,311
投資主資本合計	10,412,384	10,344,965
純資産合計	※2 10,412,384	※2 10,344,965
負債純資産合計	21,146,359	21,068,491

# IV. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)		(自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	697,766	※1	697,552
営業収益合計		697,766		697,552
営業費用				
貸貸事業費用	※1	298,788	※1	290,043
資産運用報酬		61,432		62,336
資産保管手数料		736		734
一般事務委託手数料		10,517		17,331
信託報酬		6,450		6,500
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		35,869		37,925
営業費用合計		424,594		425,670
営業利益		273,172		271,882
営業外収益				
受取利息		1		1
未払分配金戻入		-		213
受取保険金		1,810		277
営業外収益合計		1,812		493
営業外費用				
支払利息		21,199		21,663
融資手数料		6,389		6,566
営業外費用合計		27,589		28,230
経常利益		247,394		244,144
税引前当期純利益		247,394		244,144
法人税、住民税及び事業税		885		869
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		885		870
当期純利益		246,509		243,274
前期繰越利益		37		36
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		246,546		243,311

# V. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (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

当期 (自 2018年5月1日 至 2018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	△338,496	10,165,837	246,546	246,546	10,412,384	10,412,384
当期変動額							
利益超過分配		△64,183	△64,183			△64,183	△64,183
剰余金の配当				△246,509	△246,509	△246,509	△246,509
当期純利益				243,274	243,274	243,274	243,274
当期変動額合計	-	△64,183	△64,183	△3,235	△3,235	△67,418	△67,418
当期末残高	10,504,334	△402,679	10,101,654	243,311	243,311	10,344,965	10,344,965

## 1. 継続企業の前提に関する注記

前期（ご参考） （自 2017年11月 1日） 至 2018年 4月30日）	当期 （自 2018年 5月 1日） 至 2018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 2017年11月 1日） 至 2018年 4月30日）	当期 （自 2018年 5月 1日） 至 2018年10月31日）																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">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）	当期
	（自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日）	（自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31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、信託建設仮勘定 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. 表示方法の変更に関する注記

前期（ご参考）	当期
（自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日）	（自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日）
該当事項はありません。	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号平成30年2月16日）等を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

### 4. 貸借対照表に関する注記

前期（ご参考）	当期																																																
(2018年4月30日)	(2018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 border="0"> <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;"><u>19,755,050</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>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;"><u>9,800,000</u></td></tr> </table> <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>	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	<u>19,755,050</u>	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	<u>9,800,000</u>	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">447,507</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,930,254</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">186,230</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">17,040</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">34,616</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">7,949,065</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">1,004</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>19,606,607</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,900,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,900,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>9,800,000</u></td></tr> </table> <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>	信託現金及び信託預金	447,507	信託建物	10,930,254	信託構築物	186,230	信託機械及び装置	17,040	信託工具、器具及び備品	34,616	信託土地	7,949,065	信託建設仮勘定	1,004	信託借地権	40,886	合計	<u>19,606,607</u>	1年内返済予定の長期借入金	2,900,000	長期借入金	6,900,000	合計	<u>9,800,000</u>
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	<u>19,755,050</u>																																																
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	<u>9,800,000</u>																																																
信託現金及び信託預金	447,507																																																
信託建物	10,930,254																																																
信託構築物	186,230																																																
信託機械及び装置	17,040																																																
信託工具、器具及び備品	34,616																																																
信託土地	7,949,065																																																
信託建設仮勘定	1,004																																																
信託借地権	40,886																																																
合計	<u>19,606,607</u>																																																
1年内返済予定の長期借入金	2,900,000																																																
長期借入金	6,900,000																																																
合計	<u>9,800,000</u>																																																

## 5. 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） （自 2017年11月 1日） （至 2018年 4月30日）		当期 （自 2018年 5月 1日） （至 2018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	697,766	賃貸事業収入	697,552
不動産賃貸事業収益合計	<u>697,766</u>	不動産賃貸事業収益合計	<u>697,552</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	13,108	外注委託費	13,138
水道光熱費	2,523	水道光熱費	1,861
租税公課	50,036	租税公課	49,973
損害保険料	1,479	損害保険料	1,432
修繕費	32,072	修繕費	22,824
減価償却費	198,367	減価償却費	199,612
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>298,788</u>	不動産賃貸事業費用合計	<u>290,043</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>398,978</u>	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	<u>407,509</u>

## 6. 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11月 1日） （至 2018年 4月30日）		当期 （自 2018年 5月 1日） （至 2018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

## 7. 税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
13	12
繰延税金資産計	繰延税金資産計
13	12
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
13	12
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	31.51
(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
△31.63	△31.40
その他	その他
0.25	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

## 8. 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11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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。

## 9. 金融商品に関する注記

前期(ご参考)(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	—

当期(自 2018年5月1日 至 2018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

2018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	1,404,245	1,404,245	—
(2) 信託現金及び信託預金	447,507	447,507	—
資産計	1,851,753	1,851,753	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	2,900,000	2,903,831	3,831
(4) 長期借入金	6,900,000	6,889,593	△10,406
負債計	9,800,000	9,793,425	△6,574
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) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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	9,600,000	6,700,000	(※)	

(※) 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を含めて記載しております。(前記「負債」(3)(4)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	1,404,245	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	447,507	—	—	—	—	—
合計	1,851,753	—	—	—	—	—

(注4) 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
1年内返済予定の長期借入金	2,900,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,000,000	—	2,900,000	1,000,000	—
合計	2,900,000	3,000,000	—	2,900,000	1,000,000	—

## 10. 賃貸等不動産に関する注記

前期(ご参考)(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。

当期(自 2018年5月1日 至 2018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	
19,325,220	△167,125	19,158,094	24,117,000

(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(199,612千円)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。

## 11. 資産の運用の制限に関する注記

前期(ご参考)(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

## 12. 関連当事者との取引に関する注記

前期(ご参考)(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。

当期(自 2018年5月1日 至 2018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	-	1年内返済予定の 長期借入金	700,000
						長期 借入金	500,000
				利息の支払 (注)	2,144	-	-

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。

## 13. 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)		当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	
1口当たり純資産額	139,516円	1口当たり純資産額	138,613円
1口当たり当期純利益	3,302円	1口当たり当期純利益	3,259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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
当期純利益(千円)	246,509	243,274
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)	246,509	243,274
期中平均投資口数(口)	74,632	74,632

#### 14. 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） （自 2017年11月 1日） 至 2018年 4月30日）	当期 （自 2018年 5月 1日） 至 2018年10月31日）														
該当事項はありません。	<p>本投資法人は、2018年12月19日付で、下記のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定いたしました。</p> <p>取得資産の概要</p> <table border="1"> <tr> <td>資産の名称</td> <td>イリーゼ泊江・別邸</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>国内不動産を信託する信託受益権（注）</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都泊江市東野川一丁目32番5号</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>394.5百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)</td> </tr> <tr> <td>契約締結予定日</td> <td>2018年12月20日</td> </tr> <tr> <td>引渡予定日</td> <td>2018年12月20日</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>合同会社DAヘルスケア2</td> </tr> </table> <p>(注) 本信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権に係る100分の30の準共有持分を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る100分の70は、合同会社DAヘルスケア2が保有する予定です。</p>	資産の名称	イリーゼ泊江・別邸	取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注）	所在地	東京都泊江市東野川一丁目32番5号	取得価格	394.5百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	契約締結予定日	2018年12月20日	引渡予定日	2018年12月20日	取得先	合同会社DAヘルスケア2
資産の名称	イリーゼ泊江・別邸														
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権（注）														
所在地	東京都泊江市東野川一丁目32番5号														
取得価格	394.5百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)														
契約締結予定日	2018年12月20日														
引渡予定日	2018年12月20日														
取得先	合同会社DAヘルスケア2														



## Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (ご参考)	当期
	(自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	(自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	246,546,358	243,311,299
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	64,183,520	64,929,840
III 分配金の額	310,693,016	308,230,160
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,163)	(4,130)
うち利益分配金	246,509,496	243,300,320
(うち1口当たり利益分配金)	(3,303)	(3,260)
うち利益超過分配金	64,183,520	64,929,840
(うち1口当たり利益超過分配金)	(860)	(870)
IV 次期繰越利益	36,862	10,979
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>	<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243,300,320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199,612,253円の100分の33にほぼ相当する額として算定される64,929,840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12月19日

日本ヘルスケア投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

飯田 浩司 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

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2018年5月1日から2018年10月31日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

### 計算書類等に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

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

### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、資産の取得についての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 利害関係

投資法人与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

# Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(単位：千円)

	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018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	247,394	244,144
減価償却費	198,745	199,990
受取利息	△1	△1
支払利息	21,199	21,663
前払費用の増減額 (△は増加)	5,426	△7,204
営業未払金の増減額 (△は減少)	△3,498	△8,034
未払金の増減額 (△は減少)	△9,948	16,145
未払消費税等の増減額 (△は減少)	89	△44
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△276	△7,397
預り金の増減額 (△は減少)	△7	115
その他	849	△1,188
小計	459,974	458,188
利息の受取額	1	1
利息の支払額	△20,846	△22,017
法人税等の支払額	△894	△885
営業活動によるキャッシュ・フロー	438,234	435,287
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	△23,406	△51,766
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,406	△51,766
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	—	2,600,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,100,000
利益分配金の支払額	△244,026	△246,462
利益超過分配金の支払額	△63,324	△64,181
財務活動によるキャッシュ・フロー	△307,351	△310,644
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	107,477	72,876
現金及び現金同等物の期首残高	1,671,399	1,778,876
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,778,876	※1 1,851,753

(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11月 1日) (至 2018年 4月30日)	(自 2018年 5月 1日) (至 2018年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項 [参考情報]

	前期	当期
	(自 2017年11月 1日) (至 2018年 4月30日)	(自 2018年 5月 1日) (至 2018年10月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,349,046	現金及び預金 1,404,245
信託現金及び信託預金	429,829	信託現金及び信託預金 447,507
現金及び現金同等物	<u>1,778,876</u>	現金及び現金同等物 <u>1,851,753</u>

# X. 資産運用会社の概要

## 資産運用会社の組織体制 (2018年12月1日現在)

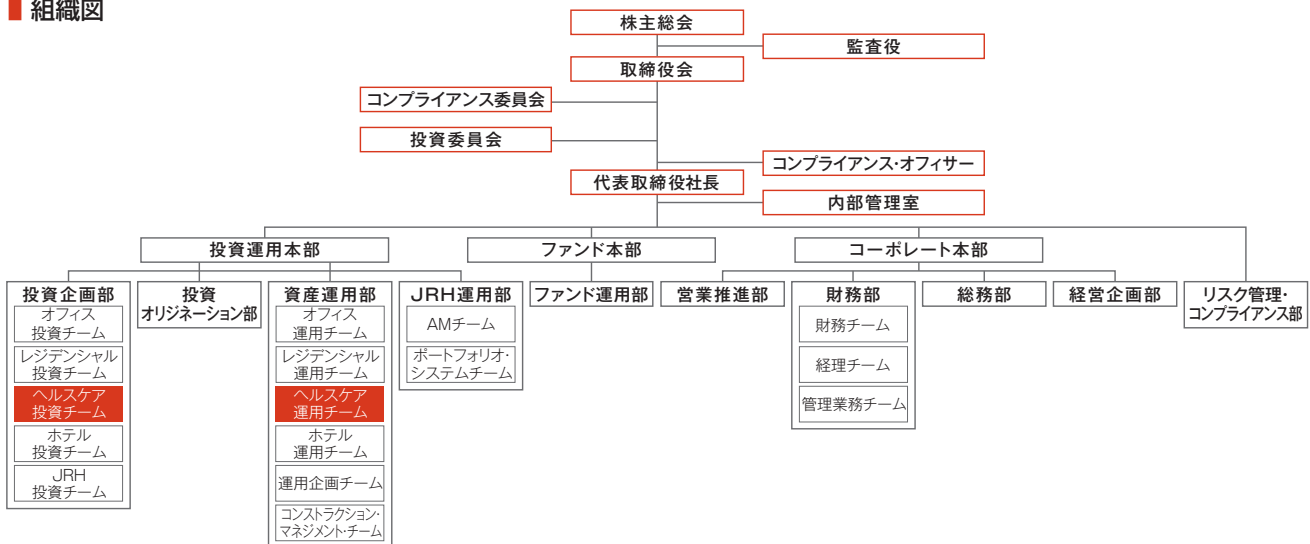
### ■ 会社概要

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	108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

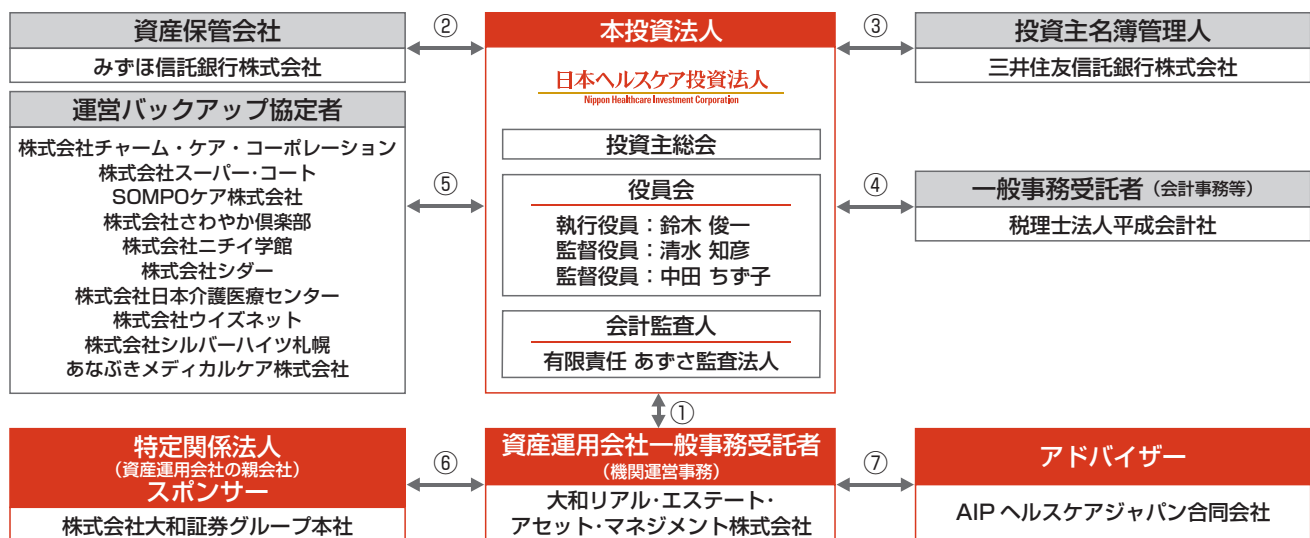
### ■ 取締役及び監査役

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)	石川 介一
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



## 本投資法人の仕組図

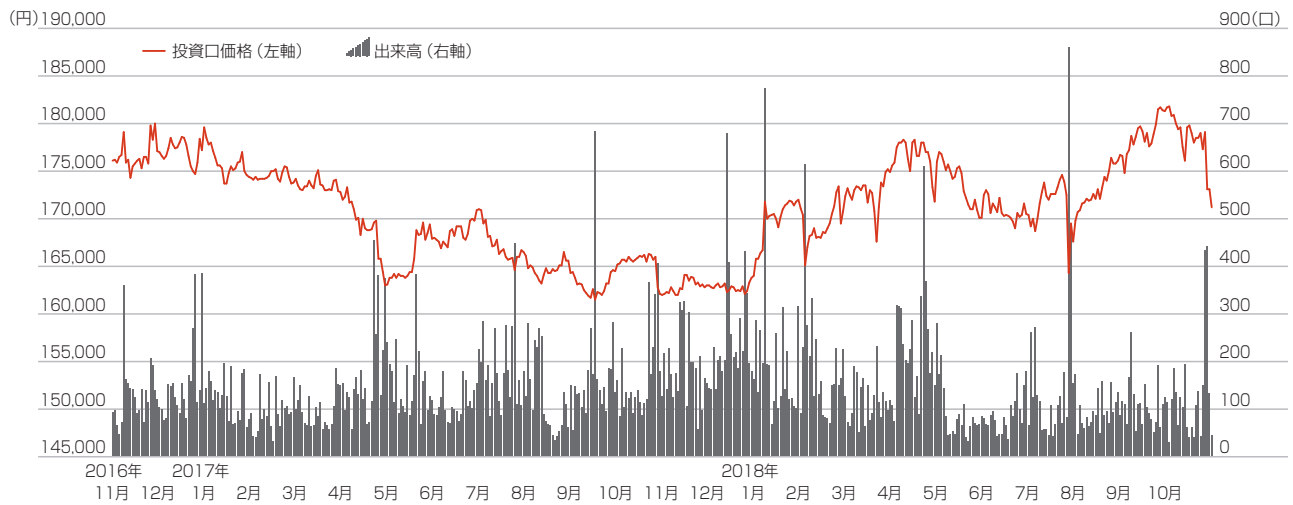


- ① 資産運用委託契約 / 機関運営に係る一般事務委託契約
- ② 資産保管業務委託契約
- ③ 投資主名簿等管理事務委託契約
- ④ 会計事務委託契約
- ⑤ 運営のバックアップに関する協定
- ⑥ スポンサー・サポート契約
- ⑦ アドバイザリー契約



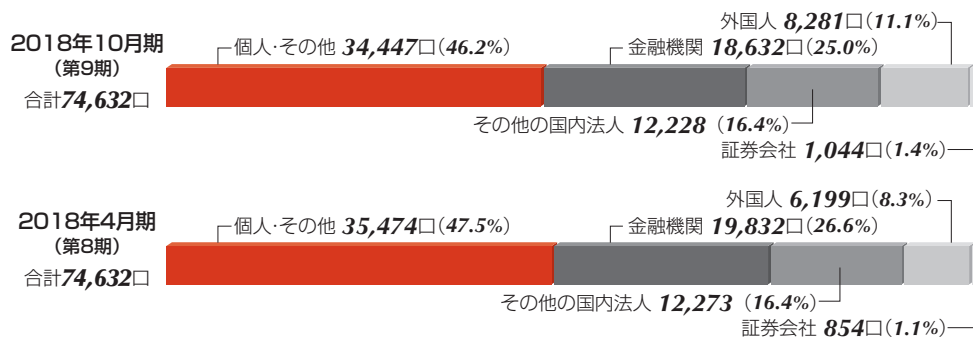
# XI. 投資主インフォメーション

## 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	8,951名 (97.5%)
金融機関	22名 (0.2%)
その他の国内法人	125名 (1.4%)
外国人	64名 (0.7%)
証券会社	21名 (0.2%)
合計	9,183名

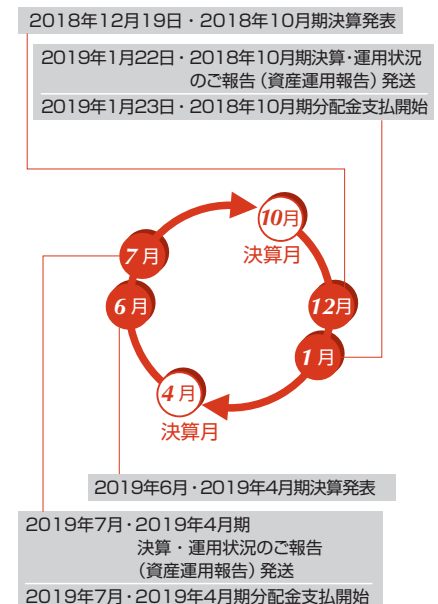
(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 主要な投資主 (2018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)	6,928	9.3
3. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,631	6.2
4. 野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,291	3.1
5. BNYM AGT/CLTS 10 PERCENT	2,000	2.7
6. SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	1,702	2.3
7. 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,033	1.4
8. 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1,000	1.3
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
合計	29,033	38.9

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

## IRカレンダー





## 投資主メモ

決算期日	毎年4月末日・10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
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。ヘルスケアリークの仕組みをはじめ、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せ。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/>

## 2018年10月期(第9期) 運用報告会のご案内

日本ヘルスケア投資法人の2018年10月期(第9期)決算における運用報告会を開催します。

1.日 時 2019年2月5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

# 会社概要

商号	株式会社ウイズネット
設立	1998年1月
資本金	390,080千円
本社	〒330-0856 さいたま市大宮区三橋2丁目795番地
役員	代表取締役社長 宮澤 裕一 代表取締役 熊谷 敬 取締役 遠藤 嘉裕 取締役 石丸 廣昭 取締役 安藤 恵二 取締役 伊藤 貢 取締役 島田 一郎 監査役 大岩 武史
職員	3,318名(パート等含む)
事業所数	194事業所
関連会社・	総合警備保障株式会社
ALSOK介護グループ	株式会社HCM ALSOKあんしんケアサポート株式会社 株式会社ケアプラス 有限会社あんていけあ

2018年10月1日現在

# 沿革

1998年 1月	株式会社ウイズネットとして設立
1999年 10月	介護保険訪問介護事業者指定を受け、ヘルパーステーションの運営を開始
2000年 1月	「あさがお大宮」を開設し、居宅介護支援事業所の運営を開始
2000年 10月	「みんなの家・蓮田東」を開設し、グループホームの運営を開始
2002年 8月	「遊・宮原」を開設し、デイサービスセンターの運営を開始
2004年 8月	「みんなの家・大宮吉野町」を開設し、ショートステイの運営を開始
2005年 4月	「すこや家・東浦和」を開設し、介護付有料老人ホームの運営を開始
2006年 4月	「志木市高齢者あんしん相談センターせせらぎ」を受託し、地域包括支援センターの運営を開始
2008年 2月	「ういず・国分寺」を開設し、サービス付き高齢者向け住宅の運営を開始
2010年 4月	「こどもの家・志木上宗岡」を開設し、認可保育園の運営を開始
2013年 3月	「みんなの家・大和田」を開設し、小規模多機能型居宅介護の運営を開始
2016年 5月	総合警備保障株式会社が当社の株式を取得し子会社化

## 本社・埼玉本部

〒330-0856 さいたま市大宮区三橋2-795



JR「大宮」駅西口から西武バス約5分  
「中並木」下車徒歩約4分

## 埼玉本部

〒335-0034 埼玉県戸田市笹目1-13-24



JR埼京線「戸田」駅西口から徒歩14分

## 神奈川本部

〒223-0059 横浜市港北区北新横浜2-3-1



ブルーライン北新横浜駅より徒歩6分  
JR新横浜駅より徒歩18分



株式会社

# ウイズネット

〒330-0856 さいたま市大宮区三橋二丁目795番地

# 事業概要

## ●入居施設サービス



グループホーム  
●「みんなの家」

介護付有料老人ホーム  
●「みんなの家」  
「すこや家」

サービス付き高齢者向け住宅  
●「みんなの家」

住宅型有料老人ホーム  
●「すこや家」

## ●在宅介護サービス



通所介護(デイサービス)  
●「遊」「生活リハゆう」

短期入所生活介護(ショートステイ)  
●「みんなの家」

小規模多機能型居宅介護  
●「みんなの家」

居宅介護支援  
●「あさがお」

訪問介護  
●「ウイズネットホームヘルプサービス」

訪問看護  
●「ウイズネット訪問看護ステーション」

## ●その他サービス

認可保育園  
●「こどもの家」「たんぽぽ」

●シニアセラピー

●訪問マッサージ

地域包括支援センター(受託)  
●「せせらぎ」「あきがせ」

●訪問理美容

●介護職員初任者研修講座



# 大切にしている

## 「ウイズネットだからできる③つのポイント」



### 1. ALSOKグループだから感じていただける 「あんしん感」

当社は全ての事業所にALSOKのセキュリティを導入しております。もしもの時には訓練を受けたガードマンが駆けつけるため、安心感が違います。また、ALSOKが監修する水害対応型避難訓練や、事業所に設置されているAEDを、万が一の際に職員全員が使えるよう研修を行っております。

### 2. お客様のニーズに応える 「幅広いサービス」



ご利用者様の多様なニーズに応じた幅広いサービスを、ひとつの企業様が提供する「ワンストップ介護サービス」を展開しております。

### 3. お客様の生活を支える 「スタッフの力」



一人ひとりの才能を発掘し、レベルアップできるよう、教育・研修には特に力を入れており、年間60回以上の様々なプログラムを実施しています。

## ALSOKの介護

日々の暮らしを  
より良いものにするための  
サポートケア体制！

介護



食事



娯楽



# ご挨拶

---

私たちウイズネットは埼玉県・東京都・神奈川県を基盤とし、認知症対応型共同生活介護(グループホーム)を中心に、有料老人ホーム、デイサービス、訪問介護など200箇所を超える介護サービス事業所を展開しております。

ウイズネットのシンボルマークである「あるぽぽ」には、幸せを運ぶたんぽぽにあやかり、「お客様・ご家族・スタッフも含めた当社に関わる全ての人に笑顔の好循環を生み出したい」という想いが込められています。さらに、ALSOKグループの一員として「安全・安心」な介護サービスをお届けするために、全力を注いでまいります。

今後もより一層のご愛顧を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



代表取締役社長  
宮澤 裕一



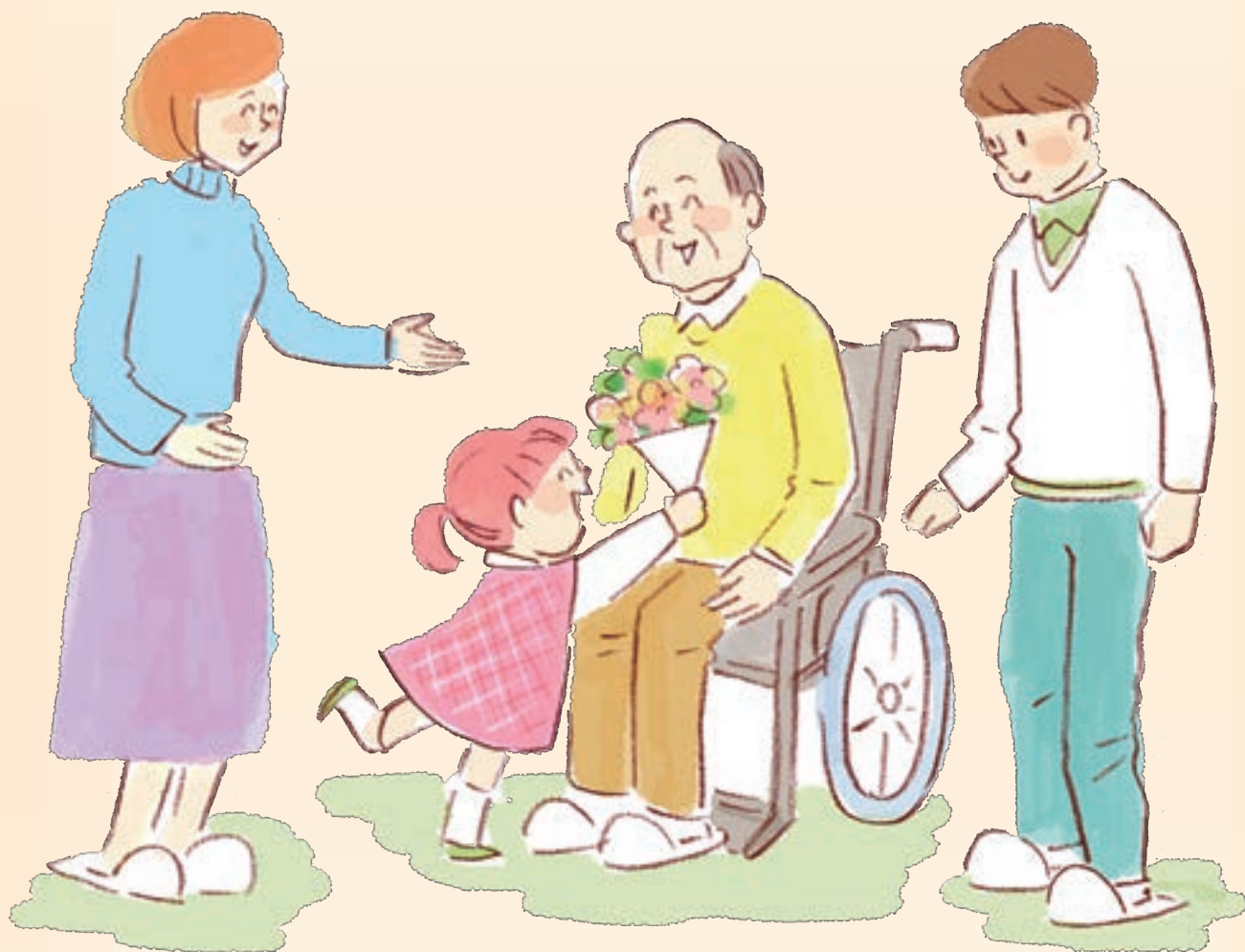




株式  
会社

# ウイズネット

## 会社案内



# ALSOの介護

～笑顔と温もりある介護サービス～

ご利用者様、ご家族様に安全安心、笑顔で過ごしていただける  
毎日をご提供いたします。