

平成27年10月期 決算短信（REIT）

平成27年12月18日

不動産投資信託証券発行者名 日本ヘルスケア投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3308 U R L <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>
 代 表 者 （役職名）執行役員 （氏名）藤岡 博史
 資 産 運 用 会 社 名 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 者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）山内 章
 問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）代表取締役副社長 （氏名）篠塚 裕司
 T E L 03-6757-9600

有価証券報告書提出予定日 平成28年1月20日 分配金支払開始予定日 平成28年1月21日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成27年10月期の運用、資産の状況（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

（1）運用状況 （％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月期	555	9.4	224	△8.6	201	23.9	200	24.0
27年4月期	507	43.2	245	45.0	162	24.4	161	24.8

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
27年10月期	3,299	2.5	1.2	36.3
27年4月期	2,705	3.2	1.4	32.0

（2）分配状況

	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金を 含む）	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 （利益超過 分配金を 含む）	分配金総額 （利益超過 分配金は 含まない）	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
27年10月期	4,067	3,299	768	247	200	46	100.0	2.5
27年4月期	3,471	2,661	810	211	161	49	100.0	2.2

（注1）27年10月期及び27年4月期における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）を行ったことによる減少剰余金等割合は、それぞれ0.005及び0.007です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号（昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。）に基づいて行っています。

（注2）27年4月期の配当性向は、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。

配当性向＝〔分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益〕×100

（注3）配当性向及び純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて計算しております。

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年10月期	17,666	8,035	45.5	132,160
27年4月期	15,134	8,045	53.2	132,332

（4）キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年10月期	395	△2,941	2,189	965
27年4月期	363	△6,230	6,282	1,321

2. 平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年5月1日～平成28年10月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
28年4月期	667	20.1	278	23.8	244	21.2	243	21.3	4,060	3,260	800
28年10月期	676	1.4	274	△1.4	244	0.0	243	0.0	4,060	3,260	800

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年4月期）3,326円、1口当たり予想当期純利益（28年10月期）3,260円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

27年10月期	60,800口	27年4月期	60,800口
---------	---------	--------	---------

- ② 期末自己投資口数

27年10月期	-口	27年4月期	-口
---------	----	--------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、14ページ記載の「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

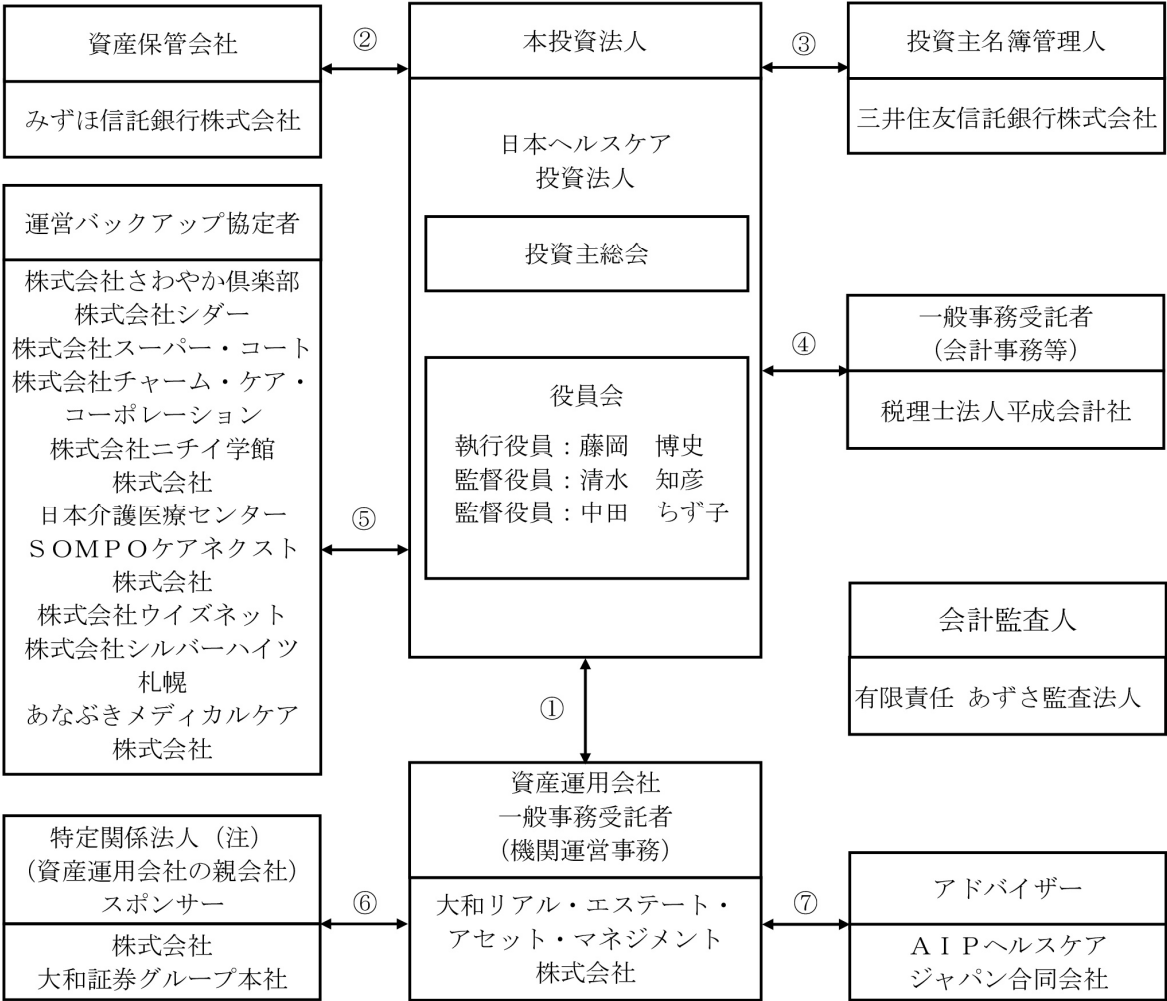
以 上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図

最近の有価証券報告書（平成27年7月27日提出）における「投資法人の仕組み」から、下記のとおり運営バックアップ協定者を追加しています。

なお、運営バックアップ協定者のうち、SOMPOケアネクスト株式会社は平成27年12月1日付でワタミの介護株式会社より商号変更したものです。



- 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

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、大和証券グループ本社です。大和証券グループ本社は、資産運用会社の親会社（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。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本ヘルスケア投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社 ／機関運営に関する一般事務を行う一般事務受託者	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	本投資法人との間で平成26年1月7日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産の運用に係る業務、②本投資法人の資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務、④その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 また、本投資法人との間で平成26年1月7日付の機関運営に係る一般事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、同契約に基づき、機関運営に係る事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成26年1月7日付の資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。なお、資産保管会社は、資産保管業務に付随して、①本投資法人名義の預金口座からの振込、②本投資法人名義の預金口座の開設及び解約、③その他①及び②に準ずる業務を行います。
計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務を行う一般事務受託者	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で平成26年1月7日付の会計事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務、④その他上記の事務に関連し又は付随する業務を行います。
投資主名簿に関する一般事務を行う一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成25年12月25日付の投資主名簿管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる資産運用会社が平成25年12月25日に同契約を締結し、本投資法人は平成26年1月7日に資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、同契約に基づき、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主総会の運営に関する事務、④投資主に対して分配又は払戻しをする金銭の支払に関する事務、⑤投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
特定関係法人（資産運用会社の親会社）／スポンサー	株式会社 大和証券グループ本社	資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する、資産運用会社の親会社です。 資産運用会社との間で平成21年6月17日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。 本投資法人の持続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社への物件等の情報その他の資産運用会社の運営に関連する情報で、大和証券グループ本社が資産運用会社又は本投資法人にとって有用であると判断する情報を随時提供し、資産運用会社の人材確保への協力を行います。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産運用会社の アドバイザー	A I Pヘルスケア ジャパン合同会社	資産運用会社との間で平成25年12月27日付のアドバイザー契約を締結しています。 本投資法人の投資機会の拡充を図り、かつ、資産運用会社による不動産運営管理を質的に向上させること等により、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的として、資産運用会社に対するヘルスケア施設の管理・運営等に関する情報提供、オペレーターとの各種交渉の補助及び支援等のアドバイザー業務の提供及び投資対象資産に係る市場調査・分析等の各種助言を行います。
運営バックアップ 協定者	株式会社さわやか倶楽部 株式会社シダー 株式会社スーパー・コート 株式会社チャーム・ケア・ コーポレーション 株式会社ニチイ学館 株式会社 日本介護医療センター SOMPOケアネクスト 株式会社 株式会社ウイズネット 株式会社 シルバーハイツ札幌 あなぶきメディカルケア 株式会社	本投資法人との間でそれぞれ運営のバックアップに関する協定を締結しています。 本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が、解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人から運営バックアップ協定者に対して対象施設につき新たな賃貸借契約を締結の上、当該施設の運営を行うよう依頼した場合には、当該運営バックアップ協定者は、かかる依頼について、本投資法人との間で誠実に協議を行います。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付現在において、最近の有価証券報告書（平成27年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、記載を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成26年1月7日に設立され、その後、平成26年4月3日に私募による投資口の追加発行（18,800口）を行いました。当該私募増資による手取金及び借入金により、平成26年3月28日に8物件を取得し、実質的な運用を開始しました。

運用開始以降7ヶ月程度のトラッケレコードを積んだ後、平成26年11月4日に公募による投資口の追加発行（39,000口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード3308）とあわせ、6物件を追加取得いたしました。当期においては、借入金及び手元資金にて3物件を追加取得いたしました。

本投資法人は、主たる用途がヘルスケア施設であるもののみを投資対象とする日本初のヘルスケア施設特化型リートとして、投資家の皆様の資金を有効に活用し、質の高いヘルスケア施設の供給拡大に繋げ、ヘルスケア施設の利用者に対して高水準なサービスを提供するとともに、投資家の皆様に対して適切な収益を還元し、更なる資金の導入を図り、投資家の皆様とヘルスケア施設・サービス供給の好循環の創出を目指します。このような取組みを通じて、民間資金を有効に活用した高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現にも貢献したいと考えています。

B 投資環境と運用実績

a 投資環境（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

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

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

国土交通省では、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成32年には3%～5%とすることを政策目標として設定しており、かかる政策目標を実現するためには、平成32年までに約43万人～約115万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

このように、ヘルスケア施設の中でも特に高齢者施設・住宅に対する社会的需要は高まっており、国策としても高齢者施設・住宅の拡充は重点事項の一つとなっていることから、本投資法人は、当面の間、ヘルスケア施設の中でも高齢者施設・住宅を重点投資対象とし、高まる社会的需要から生じるキャッシュ・フローの獲得機会を捉えていきます。

b 運用実績

当期においては、平成27年6月1日に2物件（みんなの家・大宮吉野町及びみんなの家・中央区円阿弥、取得価格合計1,578百万円）、平成27年10月15日に1物件（シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、取得価格1,200百万円）の計3物件（取得価格合計2,778百万円）を取得しました。

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

C 資金調達の概要

a 新規物件の取得資金の調達

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

- ・平成27年6月1日に取得した新規物件（みんなの家・大宮吉野町、みんなの家・中央区円阿弥）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行から総額1,500百万円の借入を行いました。
- ・平成27年10月15日に取得した新規物件（シルバーハイツ羊ヶ丘3番館）の取得資金等に充当するため、同日に株式会社りそな銀行及び信金中央金庫から総額900百万円の借入を行いました。

b 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成27年10月31日現在）の有利子負債残高は総額8,800百万円（全て長期借入金）となりました。当期末から1年以内に返済期日が到来するものではありません。

当期中において、期間3年から5年の長期借入を行い、当期末における平均残存期間は3.51年となっております。

また、金利上昇リスクをヘッジする目的で、当期に借入れた総額2,400百万円の借入金について、将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

当期中の借入一覧

借入先	借入金額 (百万円)	借入日	返済期限	借入期間 (年)
株式会社みずほ銀行	500	平成27年6月1日	平成32年5月29日	5.0
みずほ信託銀行株式会社	500	平成27年6月1日	平成32年5月29日	5.0
株式会社武蔵野銀行	500	平成27年6月1日	平成32年5月29日	5.0
株式会社りそな銀行	500	平成27年10月15日	平成32年10月30日	5.0
信金中央金庫	400	平成27年10月15日	平成30年10月31日	3.0

なお、当期末の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

借入先	当期末（百万円）	比率（%）（注）
株式会社みずほ銀行	2,300	26.14
株式会社りそな銀行	1,700	19.32
三井住友信託銀行株式会社	1,200	13.64
みずほ信託銀行株式会社	1,200	13.64
株式会社武蔵野銀行	1,000	11.36
信金中央金庫	900	10.23
第一生命保険株式会社	500	5.68
合計	8,800	100.00

（注）比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

D 業績及び分配の概要

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

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を3,299円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として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151百万円の100分の31にほぼ相当する額である46,694,400円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は768円となりました。

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

なお、当期末現在保有する資産全17物件に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社アセツアールアンドディーによる建物調査診断報告書に記載の緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は24百万円です。

② 次期の見通し

A 投資環境

我が国においては、高齢者人口が総人口の4分の1超を占め、今後も高齢化率の上昇及び高齢者の一人暮らし人口の増加が見込まれます。医療技術の発展等から日本人の平均寿命は、厚生労働省「平成26年簡易生命表」によると男性80.50歳、女性86.83歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成27年6月1日現在の総人口1億26百万人のうち、65歳以上の人口は33百万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合は26.5%と過去最高となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」によると、平成32年には総人口1億24百万人、高齢者人口36百万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、さらに平成72年には総人口が86百万人と現状から約40百万人減少する一方で、高齢者人口は34百万人となり、高齢化率は39.9%にまで到達する見込みとなっています。

国土交通省では、今後の高齢者向け住宅需要の拡大に備えて、平成32年までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を3%～5%とすることを政策目標として設定しています。かかる政策目標を実現するためには、平成32年までに約43万人～約115万人分の高齢者向け住宅の新規供給が必要となります。

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

B 今後の運用方針及び対処すべき課題

a 既存物件の運用戦略

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

(i) 収入の安定化

本投資法人は、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。本投資法人の取得済資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、すべて固定賃料契約となっています。

(ii) オペレーターの選定基準・方法

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えています。これは、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えているためです。

(iii) Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、取得済資産のすべてのオペレーターとの間で、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、本投資法人又は信託受託者との間で新たな賃貸借契約を締結の上、当該ヘルスケア施設の運営を行うよう本投資法人が当該オペレーターに依頼した場合、当該オペレーターがかかる依頼について誠実に協議することを主な目的とする協定（運営のバックアップに関する協定）をそれぞれ締結しており、また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

b 新規物件の投資戦略

本投資法人は、以下に記載のとおり、資産運用会社の実績及びネットワークを活用するほか、スポンサーグループ及びアドバイザーとの協働による物件情報の取得等を通じて、安定的な外部成長の実現を目指します。

(i) 資産運用会社の実績及びネットワーク

大和証券オフィス投資法人（平成27年11月末日現在の運用資産受託残高：約4,457億円）及び大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（平成27年11月末日現在の運用資産受託残高：約782億円）の資産運用で培ってきた様々な関係先（事業会社、金融機関、大手不動産仲介会社及び不動産仲介業者等）との強固な関係構築に基づく多様な物件取得ルートを活用した物件取得に努めています。また、本投資法人の投資対象であるヘルスケア施設の取得機会の拡大・促進を図るため、ヘルスケア施設専門の投資チームを設置し、既存の物件取得ルート以外の新たな物件情報の提供先やソーシング先（ヘルスケア施設のオペレーター、デベロッパー等）との関係構築も進め、物件情報を収集しています。

(ii) スポンサーグループとの協働による物件情報の取得等

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

(iii) アドバイザーとの協働による物件情報の取得等

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

当期（平成27年10月期）においては、平成27年6月1日に2物件（みんなの家・大宮吉野町及びみんなの家・中央区円阿弥、取得価格合計1,578百万円）、平成27年10月15日に1物件（シルバーハイツ羊ヶ丘3番館、取得価格1,200百万円）の計3物件（取得価格合計2,778百万円）を取得しました。

また、翌期（平成28年4月期）においては、平成27年11月24日に、後記「C 決算後に生じた重要な事実」に記載している計4物件（アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町）、取得価格合計2,550百万円を取得しております。

c 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。

(i) 投資口の追加発行

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

(ii) 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。

(iii) 資金管理

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

本投資法人は、減価償却費相当額のうち、現預金として留保した後の残額を、本投資法人を取り巻く経済環境及び不動産市場の動向、並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を総合的に勘案のうえ、毎計算期間における減価償却費の40%を上限として、每期継続的に、投資主への利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）に充当し、効率的な資金管理を図ります。

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

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

C 決算後に生じた重要な事実

a 投資口の発行

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

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

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

(ii) 第三者割当による新投資口の発行

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

b 資産の取得

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

取得資産の概要

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

c 資金の借入

本投資法人は、平成27年10月29日にコミットメント型タームローン契約を締結し、平成27年11月24日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「b 資産の取得」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用に充当しました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済 期限	借入・ 返済方法
株式会社みずほ銀行	平成27年 11月24日	900	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成28年 5月24日	有担保・ 一括返済

(注) 利払日は、各月月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

D 運用状況の見通し

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、14ページ記載の「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）

営業収益	667百万円
営業利益	278百万円
経常利益	244百万円
当期純利益	243百万円
1口当たり分配金	3,260円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	800円
1口当たり分配金	4,060円
(利益超過分配金を含む)	

平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）

営業収益	676百万円
営業利益	274百万円
経常利益	244百万円
当期純利益	243百万円
1口当たり分配金	3,260円
(利益超過分配金を含まない)	
1口当たり利益超過分配金	800円
1口当たり分配金	4,060円
(利益超過分配金を含む)	

(注) 上記予想数値は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	- 平成28年4月期（第4期）（平成27年11月1日～平成28年4月30日）（182日） - 平成28年10月期（第5期）（平成28年5月1日～平成28年10月31日）（184日）
運用資産	- 平成28年4月期及び平成28年10月期：平成27年10月31日現在保有している17物件に、平成27年11月24日に取得した4物件（アルファリビング岡山西川緑道公園、アルファリビング岡山後楽園、アルファリビング高松駅前及びアルファリビング高松百間町）の不動産信託受益権を加えた21物件を平成28年10月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 - 実際には今後の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	- 取得済資産の賃貸事業収入については、締結済みの賃貸借契約記載の賃料を基準に算出しています。なお、各物件の期末稼働率は、平成28年4月期末及び平成28年10月期末にそれぞれ100.0%を見込んでいます。 - 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 - 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、平成28年4月期に407百万円、平成28年10月期に412百万円を想定しています。 - 外注委託費として平成28年4月期に12百万円、平成28年10月期に12百万円を想定しています。 - 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として、平成28年4月期に37百万円、平成28年10月期に47百万円を想定しております。 - 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得時には費用計上されません。従いまして、平成27年度に取得済の資産については、平成28年度の固定資産税及び都市計画税等が平成28年4月期以降に費用計上されることとなります。 - 減価償却費は、定額法により算出しており、平成28年4月期に186百万円、平成28年10月期に186百万円を想定しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成28年4月期に19百万円、平成28年10月期に13百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	- 平成28年4月期に34百万円を想定しており、うち支払利息その他借入関連費用として30百万円を想定しています。 - 平成28年10月期は、支払利息その他借入関連費用として30百万円を想定しています。
有利子負債	- 有利子負債総額は、平成28年4月期末及び平成28年10月期末にそれぞれ9,300百万円を前提としています。 - 平成28年4月期は、平成27年11月24日に取得した4物件の取得代金に充当するため、平成27年11月に新規借入を行い、当該新規借入のうち500百万円を除き、平成28年4月期中に返済する前提としています。 - それ以外には、平成28年10月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	- 平成28年4月期及び平成28年10月期については、平成27年10月31日現在の発行済投資口の総口数60,800口に加えて、平成27年10月29日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行12,130口及び第三者割当による新投資口の発行1,702口を加えた74,632口を前提としています。 - 上記の他に平成28年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、平成28年4月期及び平成28年10月期にそれぞれ59百万円を想定しています。当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の32.0%、32.0%に相当する金額となります。 - 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。 - しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況を勘案し、上記利益超過分配の額が変動する可能性や、一切行わない可能性があります。また、上記利益超過分配の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書（平成27年10月29日提出）中の「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略しております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	964,474	550,649
信託現金及び信託預金	※1 357,044	※1 414,549
前払費用	11,276	19,141
繰延税金資産	13	14
未収消費税等	3,141	2,068
その他	—	873
流動資産合計	1,335,951	987,297
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	1,674	1,909
信託建物	8,632,809	10,291,446
減価償却累計額	△229,105	△379,019
信託建物（純額）	※1 8,403,703	※1 9,912,426
信託構築物	133,949	182,611
減価償却累計額	△2,746	△4,576
信託構築物（純額）	※1 131,202	※1 178,034
信託工具、器具及び備品	—	1,324
減価償却累計額	—	△32
信託工具、器具及び備品（純額）	—	※1 1,291
信託土地	※1 5,185,156	※1 6,504,957
有形固定資産合計	13,721,736	16,598,619
無形固定資産		
信託借地権	※1 40,886	※1 40,886
商標権	198	187
ソフトウェア	3,319	2,952
無形固定資産合計	44,404	44,026
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	22,761	26,635
投資その他の資産合計	32,761	36,635
固定資産合計	13,798,902	16,679,282
資産合計	15,134,854	17,666,579

(単位：千円)

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

（２）損益計算書

（単位：千円）

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	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	1,980,000	—	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630
当期変動額							
新投資口の発行	5,904,000		5,904,000			5,904,000	5,904,000
剰余金の配当				△129,610	△129,610	△129,610	△129,610
当期純利益				161,779	161,779	161,779	161,779
当期変動額合計	5,904,000	—	5,904,000	32,168	32,168	5,936,168	5,936,168
当期末残高	7,884,000	—	7,884,000	161,798	161,798	8,045,798	8,045,798

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	161,798,905	200,605,559
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	49,248,000	46,694,400
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	211,036,800 (3,471)	247,273,600 (4,067)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	161,788,800 (2,661)	200,579,200 (3,299)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	49,248,000 (810)	46,694,400 (768)
IV 次期繰越利益	10,105	26,359
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数60,800口の整数倍の最大値となる161,788,800円を利益分配金として分配することと致しました。 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（出資の払戻し）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である137,640,283円の100分の36にほぼ相当する額として算定される49,248,000円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することと致しました。	本投資法人の規約第33条第1項第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数60,800口の整数倍の最大値となる200,579,200円を利益分配金として分配することと致しました。 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。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である151,776,702円の100分の31にほぼ相当する額として算定される46,694,400円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することと致しました。

(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）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	162,693	201,496
減価償却費	138,003	152,154
投資口交付費	42,340	—
受取利息	△40	△26
支払利息	14,435	18,012
未収消費税等の増減額（△は増加）	414	1,072
前払費用の増減額（△は増加）	△4,601	△7,865
営業未払金の増減額（△は減少）	1,469	6,662
未払金の増減額（△は減少）	9,492	30,593
前受金の増減額（△は減少）	16,071	15,092
長期前払費用の増減額（△は増加）	△20,540	△3,874
預り金の増減額（△は減少）	294	84
その他	19,335	836
小計	379,365	414,239
利息の受取額	40	26
利息の支払額	△14,435	△17,902
法人税等の支払額	△1,124	△905
営業活動によるキャッシュ・フロー	363,846	395,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,562	△1,909
信託有形固定資産の取得による支出	△6,382,199	△3,005,699
無形固定資産の取得による支出	△3,671	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	160,798	66,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,230,635	△2,941,501
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	300,000	—
短期借入金の返済による支出	△300,000	—
長期借入れによる収入	6,400,000	2,400,000
長期借入金の返済による支出	△5,850,000	—
投資口の発行による収入	5,861,659	—
利益分配金の支払額	△129,610	△161,239
利益超過分配金の支払額	—	△49,038
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,282,048	2,189,722
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	415,260	△356,320
現金及び現金同等物の期首残高	906,259	1,321,519
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,321,519	※1 965,198

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>4～58年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>39～48年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	4～58年	構築物	39～48年	工具、器具及び備品	6年
建物	4～58年						
構築物	39～48年						
工具、器具及び備品	6年						
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。						
3. 収益及び費用の計上基準	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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は3,564千円、当期は6,876千円です。						
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。						
5. 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。						

6. その他財務諸表 作成のための基本 となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 (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。
---	--

（８）財務諸表に関する注記

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため記載を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※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。

	前期 (平成27年４月30日)	当期 (平成27年10月31日)
信託現金及び信託預金	357,044千円	414,549千円
信託建物	8,403,703千円	9,912,426千円
信託構築物	131,202千円	178,034千円
信託工具、器具及び備品	—	1,291千円
信託土地	5,185,156千円	6,504,957千円
信託借地権	40,886千円	40,886千円
合計	14,117,993千円	17,052,145千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成27年４月30日)	当期 (平成27年10月31日)
長期借入金	6,400,000千円	8,800,000千円
合計	6,400,000千円	8,800,000千円

２．当期において、本投資法人は取引銀行１行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。なお、当期末における契約に基づく借入残高はありません。

	前期 (平成27年４月30日)	当期 (平成27年10月31日)
コミットメント型タームローンの総額	—	1,200,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	—	1,200,000千円

※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に規定する最低純資産額

	前期 (平成27年４月30日)	当期 (平成27年10月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入	507,642	555,588
不動産賃貸事業収益合計	507,642	555,588
B. 不動産賃貸事業費用		
外注委託費	8,877	9,821
租税公課	9,520	30,607
損害保険料	1,539	1,184
修繕費	7,082	13,675
減価償却費	137,640	151,776
借地借家料	1,200	1,200
その他賃貸事業費用	174	—
不動産賃貸事業費用合計	166,035	208,265
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	341,606	347,323

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	60,800口	60,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
現金及び預金	964,474千円	550,649千円
信託現金及び信託預金	357,044千円	414,549千円
現金及び現金同等物	1,321,519千円	965,198千円

（金融商品に関する注記）

（１）金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

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

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、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並びに信託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

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。）。

前期（平成27年４月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	964,474	964,474	—
（２）信託現金及び信託預金	357,044	357,044	—
資産計	1,321,519	1,321,519	—
（３）長期借入金	6,400,000	6,375,873	△24,126
負債計	6,400,000	6,375,873	△24,126
デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	550,649	550,649	—
（２）信託現金及び信託預金	414,549	414,549	—
資産計	965,198	965,198	—
（３）長期借入金	8,800,000	8,789,863	△10,136
負債計	8,800,000	8,789,863	△10,136
デリバティブ取引	—	—	—

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

（３）長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額（※）を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（※）金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
預り敷金及び保証金	579,123千円	645,231千円
合計	579,123千円	645,231千円

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

前期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	964,474	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	357,044	—	—	—	—	—
合計	1,321,519	—	—	—	—	—

当期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	550,649	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	414,549	—	—	—	—	—
合計	965,198	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成27年4月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	1,800,000	1,700,000	2,900,000	—
合計	—	—	1,800,000	1,700,000	2,900,000	—

当期（平成27年10月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	1,800,000	2,100,000	2,900,000	2,000,000	—
合計	—	1,800,000	2,100,000	2,900,000	2,000,000	—

（デリバティブ取引に関する注記）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年4月30日）

該当事項はありません。

当期（平成27年10月31日）

該当事項はありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27年4月30日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等（千円）		時価 （千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,400,000	5,400,000	(※)	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記」（2）金融商品の時価等に関する事項（注1）「負債」（3）をご参照下さい。）。

当期（平成27年10月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	7,800,000	7,800,000	(※)	—

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記」（2）金融商品の時価等に関する事項（注1）「負債」（3）をご参照下さい。）。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主・ 利害関係人等	株式会社 大和証券 グループ本社	東京都 千代田区	2,473億円	持株会社	(被所有) 直接10.00% 間接 1.65%	投資口の 引受 (注)	912,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注) 1口当たり150,000円にて本投資法人の公募増資の引受を行ったものです。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）	当期 （自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
貸借対照表計上額		
期首残高	7,517,513	13,760,948
期中増減額	6,243,435	2,876,647
期末残高	13,760,948	16,637,595
期末時価	16,462,000	20,410,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加理由は6物件の取得（6,015,000千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（137,640千円）によるものです。当期の主な増加理由は3物件の取得（2,778,000千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（151,776千円）によるものです。

（注3）期末時価は、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。

（セグメント情報等に関する注記）

（1）セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（2）関連情報

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しております。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高につきましては、テナントの承諾が得られていないため、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
1口当たり純資産額	132,332円	132,160円
1口当たり当期純利益	2,705円	3,299円

(注1) 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。

(注2) 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 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
当期純利益（千円）	161,779	200,595
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	161,779	200,595
期中平均投資口数（口）	59,800	60,800

(重要な後発事象に関する注記)

(1) 投資口の発行

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

① 公募による新投資口の発行（一般募集）

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

② 第三者割当による新投資口の発行

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

(2) 資産の取得

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

取得資産の概要

資産の名称	アルファリビング 岡山西川緑道公園	アルファリビング 岡山後楽園	アルファリビング 高松駅前	アルファリビング 高松百間町
取得資産	国内不動産を信託する信託受益権			
所在地 (住居表示)	岡山県岡山市北区 中央町6番2号	岡山県岡山市中区 浜一丁目11番4号	香川県高松市西内町 1番6号	香川県高松市百間町 8番地11
取得価格	730百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	610百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)	605百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
引渡日	平成27年11月24日			
取得先	合同会社DAヘルスケアアルファ			

(3) 資金の借入

本投資法人は、平成27年10月29日にコミットメント型タームローン契約を締結し、平成27年11月24日付で、下記のとおり、資金の借入れを行いました。この借入金は、前記「(2) 資産の取得」に記載した新規物件の取得資金及び取得に係る諸費用に充当しました。

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期限	借入・ 返済方法
株式会社みずほ銀行	平成27年 11月24日	900	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注)	平成28年 5月24日	有担保・ 一括返済

(注) 利払日は、各月月末日及び満期日（但し、当該日が営業日でない場合は翌営業日となり、翌営業日が翌月となる場合はその直前の営業日）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利息の計算期間開始の2営業日前に公表される全銀協1ヶ月円TIBORに基づき算出します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

（1）本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

（2）資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途		地域	当期 (平成27年10月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
不動産信託受益権	高齢者施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏 (注 3)	11, 452	64. 8
			中核都市部 (注 4)	5, 185	29. 3
			その他 (注 5)	—	—
		サービス付き高齢者向け住宅		—	—
		その他の高齢者施設・住宅		—	—
		小計		16, 637	94. 2
	医療施設		—	—	
	その他		—	—	
	合計		16, 637	94. 2	
預金・その他の資産			1, 028	5. 8	
資産総額計 (注 6)			17, 666	100. 0	
			(16, 637)	(94. 2)	

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

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

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

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

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

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

(2) 投資不動産物件

① 投資不動産物件に係る取得価格等及び投資比率

本投資法人が平成27年10月31日現在において保有する信託受益権に係る信託不動産の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
不動産信託受益権	三大都市圏	レストヴィラ相模原中央	1,170	1,186	1,720	7.3
		チャームスイート緑地公園	1,950	1,973	3,030	12.1
		さわやかはーとらいふ西京極	750	764	1,210	4.7
		ヴェルジェ枚方	950	962	1,570	5.9
		レストヴィラ衣笠山公園	1,839	1,911	1,990	11.5
		ラ・ナシカあらこがわ	1,279	1,321	1,380	8.0
		スーパー・コートJR奈良駅前	1,569	1,633	1,690	9.8
		みんなの家・大宮吉野町	740	796	770	4.6
		みんなの家・中央区円阿弥	838	902	882	5.2
		小計	11,085	11,452	14,242	69.0
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	269	349	1.7
		レストヴィラ広島光が丘	960	977	1,220	6.0
		さわやか海響館	630	642	886	3.9
		さわやか鳴水館	590	602	802	3.7
		さわやか日の出館	773	797	923	4.8
		さわやかリバーサイド栗の木	266	279	318	1.7
		さわやか大畠参番館	289	304	350	1.8
		シルバーハイツ羊ヶ丘3番館	1,200	1,312	1,320	7.5
		小計	4,973	5,185	6,168	31.0
合計（17物件）			16,058	16,637	20,410	100.0

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでいません。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、平成27年10月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成27年10月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

② 投資不動産物件に係る建物及び賃貸借の概要

各物件の年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。なお、本投資法人が平成27年10月31日現在において保有する信託不動産に係る年間賃料の合計は1,202百万円（注）となります。

（注）平成27年10月31日現在において有効な各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

地域	物件名称	構造／ 階数 (注 1)	建築時期 (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	全賃貸面積 (㎡) (注 4)	テナント 総数 (注 5)	稼働率 (%) (注 6)	鑑定NO I (百万円) (注 7)
三大 都市圏	レストヴィラ 相模原中央	R C／ 5 F	平成20年 3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	88
	チャームスイート 緑地公園	R C／ B 1・5 F	平成18年 9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	143
	さわやか は一とらいふ西京極	R C／ 6 F	平成19年 8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	60
	ヴェルジェ枚方	R C／ 5 F	平成19年 2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	85
	レストヴィラ 衣笠山公園	R C／ B 1・5 F	平成23年 3月3日	4,265.88	4,265.88	1	100.0	100
	ラ・ナシカ あらこがわ	S／ 4 F	平成20年 4月17日	3,590.40	3,590.40	1	100.0	74
	スーパー・コート JR奈良駅前	R C／ 7 F	平成21年 6月17日	5,057.07	5,057.07	1	100.0	91
	みんなの家・ 大宮吉野町	R C／ 4 F	平成24年 4月3日	1,800.03	1,800.03	1	100.0	40
	みんなの家・ 中央区円阿弥	R C／ 3 F	平成26年 2月27日	1,963.03	1,963.03	1	100.0	44
	小計			31,123.53	31,123.53	9	100.0	730
中核 都市部	ニチイケアセンター 福島大森	S／ 3 F	平成19年 3月30日	1,964.68	1,964.68	1	100.0	22
	レストヴィラ 広島光が丘	R C／ 7 F	平成17年 12月15日	4,133.82	4,133.82	1	100.0	69
	さわやか海響館	R C／ 6 F	平成15年 10月23日	2,694.42	2,694.42	1	100.0	50
	さわやか鳴水館	R C／ B 1・6 F	平成17年 3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	さわやか日の出館	S／ 3 F	平成19年 7月11日	2,674.37	2,674.37	1	100.0	47
	さわやか リバーサイド栗の木	S／ 4 F	平成21年 10月20日	1,349.39	1,349.39	1	100.0	17
	さわやか大島参番館	S／ 3 F	平成23年 9月13日	1,411.78	1,411.78	1	100.0	18
	シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	R C／ 3 F	平成15年 4月18日	7,267.56	7,267.56	1	100.0	70
	小計			26,049.69	26,049.69	8	100.0	344
合計 (17物件)				57,173.22	57,173.22	17	100.0	1,075

（注1）「構造／階数」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

（注2）「建築時期」は、各物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

（注3）「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸が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。

- （注4）「全賃貸面積」は、平成27年10月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- （注5）「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6）「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。
- （注7）「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された不動産鑑定士の査定による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいいます。上記鑑定NOIは、直接還元法におけるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価機関	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					鑑定 NOI (百万円)
			直接還元法		DCF法			
			価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
ニチイケアセンター 福島大森	一般財団法人 日本不動産研究所	349	352	5.8	345	5.6	6.0	22
レストヴィラ 広島光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,220	1,230	5.3	1,200	5.1	5.5	69
レストヴィラ 相模原中央	大和不動産鑑定株式会社	1,720	1,740	5.0	1,710	4.8	5.2	88
チャームスイート 緑地公園	大和不動産鑑定株式会社	3,030	3,070	4.7	3,010	4.5	4.9	143
さわやか 海響館	一般財団法人 日本不動産研究所	886	894	5.4	877	5.2	5.6	50
さわやか 鳴水館	一般財団法人 日本不動産研究所	802	808	5.4	795	5.2	5.6	47
さわやか は一とらいふ西京極	大和不動産鑑定株式会社	1,210	1,220	4.9	1,200	4.7	5.1	60
ヴェルジェ枚方	大和不動産鑑定株式会社	1,570	1,580	5.3	1,560	5.1	5.5	85
レストヴィラ 衣笠山公園（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,990	2,000	5.0	1,980	5.1	5.2	100
ラ・ナシカ あらこがわ（注3）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,380	1,390	5.3	1,380	5.4	5.5	74
さわやか 日の出館	大和不動産鑑定株式会社	923	935	5.0	918	4.8	5.2	47
さわやか リバーサイド栗の木	大和不動産鑑定株式会社	318	324	5.1	316	4.9	5.3	17
さわやか 大島参番館	大和不動産鑑定株式会社	350	355	5.2	348	5.0	5.4	18
スーパー・コート JR奈良駅前（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	1,690	1,700	5.2	1,680	5.3	5.4	91
みんなの家・ 大宮吉野町	株式会社谷澤総合鑑定所	770	778	5.1	766	5.2	5.3	40
みんなの家・ 中央区円阿弥	一般財団法人 日本不動産研究所	882	891	5.0	872	4.8	5.2	44
シルバーハイツ 羊ヶ丘3番館	大和不動産鑑定株式会社	1,320	1,330	5.0	1,310	4.8	5.2	70
合計		20,410	20,597	—	20,267	—	—	1,075

（注1）平成27年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

（注2）レストヴィラ衣笠山公園の割引率は11年度以降（10年度まで5.0%）の数値を記載しています。

（注3）ラ・ナシカあらこがわの割引率は11年度以降（10年度まで5.3%）の数値を記載しています。

（注4）スーパー・コートJR奈良駅前の割引率は10年度以降（9年度まで5.2%）の数値を記載しています。

④ 運用資産の資本的支出

A 資本的支出の予定

該当事項はありません。

B 期中に行った資本的支出

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2,078千円であり、当期費用に区分された修繕費13,675千円と合わせ、15,753千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額（千円）
レストヴィラ広島光が丘 (広島県広島市)	給湯器交換工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	744
レストヴィラ広島光が丘 (広島県広島市)	電気温水器交換工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	450
レストヴィラ相模原中央 (神奈川県相模原市)	空調機基盤・圧縮機等交換 工事	自 平成27年7月 至 平成27年8月	434
その他		自 平成27年5月 至 平成27年10月	449
合計			2,078

C 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	第2期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	第3期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
当期首積立金残高	-	19	47
当期積立額	19	28	15
当期積立金取崩額	-	-	-
次期繰越額	19	47	63

(注) 本投資法人は、原則として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 担保提供の状況

平成27年10月31日現在における取得済資産に係る担保の内容は以下のとおりです。

物件名称	担保状況	担保種類	鑑定評価額 (百万円)	担保権者
ニチイケアセンター福島大森 レストヴィラ広島光が丘 レストヴィラ相模原中央 チャームスイート緑地公園 さわやか海響館 さわやか鳴水館 さわやかはーとらいふ西京極 ヴェルジェ牧方 レストヴィラ衣笠山公園 ラ・ナシカあらこがわ さわやか日の出館 さわやかリバーサイド栗の木 さわやか大島参番館 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	有担保 (共同担保)	根質権	20,410	株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 信金中央金庫 第一生命保険株式会社

⑥ ポートフォリオ全体に係る事項（賃貸借の状況）

A 賃料負担力別分散

賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	197	16.5
1.5倍超 2.0倍以下	468	39.1
1.2倍超 1.5倍以下	345	28.8
1.2倍以下	186	15.6
合計	1,196	100.0

(注1) 「賃料負担力」とは、各信託不動産における直近のEBITDARを賃料（オペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した値。以下同じです。）で除した倍率をいいます。

「EBITDAR」とは、各信託不動産における営業利益に、減価償却費及び賃料を加えた値をいいます。但し、オペレーターがファイナンスリースとして会計処理している場合には、リース料相当額を考慮しています。なお、営業利益及び減価償却費は、各オペレーターから開示された平成26年10月から平成27年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年7月から平成27年6月、ラ・ナシカあらこがわは、平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、平成26年2月から平成27年1月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「A 賃料負担力別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、賃料負担力毎のオペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均賃料負担力(注)
1.5倍

(注) 「平均賃料負担力」は、信託不動産のEBITDAR総額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

B 鑑定賃料負担力別分散

鑑定賃料負担力 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
2.0倍超	166	13.9
1.5倍超 2.0倍以下	695	58.1
1.2倍超 1.5倍以下	289	24.2
1.2倍以下	45	3.8
合計	1,196	100.0

(注1) 「鑑定賃料負担力」とは、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が算出した各取得済資産における想定EBITDAR（各オペレーターからの事業収支の情報に基づき算出した値で、前述AのEBITDAR算出基準と同条件です。）を賃料で除した倍率をいいます。

(注2) 「年間賃料」は、鑑定賃料負担力毎のオペレーターとの各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する鑑定賃料負担力毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均鑑定賃料負担力(注)
1.7倍

(注) 「平均鑑定賃料負担力」は、信託不動産の想定EBITDAR総額を、賃料総額で除した倍率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

C 介護報酬割合別分散

介護報酬割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
50%以内	492	41.2
50%超 60%以内	646	54.1
60%超 70%以内	57	4.8
70%超	—	—
合計	1,196	100.0

(注1) 「介護報酬割合」とは、各信託不動産における売上高に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）の割合をいいます。

なお、売上高及び介護報酬は、各オペレーターから開示された平成26年10月から平成27年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年7月から平成27年6月、ラ・ナシカあらこがわは、平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、平成26年2月から平成27年1月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「C 介護報酬割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、介護報酬割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する介護報酬割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均介護報酬割合(注)
52.0%

(注) 「平均介護報酬割合」とは、信託不動産の売上高総額に対する介護報酬（入居者の負担を含みます。）総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

D 入居一時金償却収入割合別分散

入居一時金償却収入割合 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注3)
5%以内	762	63.8
5%超 15%以内	237	19.9
15%超 25%以内	195	16.4
25%超	—	—
合計	1,196	100.0

(注1) 「入居一時金償却収入割合」は、各信託不動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いいます。
 なお、売上高及び入居一時金償却収入は、各オペレーターから開示された平成26年10月から平成27年9月における事業収支の情報に基づいています。但し、ニチイケアセンター福島大森は、平成26年7月から平成27年6月、ラ・ナシカあらこがわは、平成26年4月から平成27年3月、シルバーハイツ羊ヶ丘3番館は、平成26年2月から平成27年1月における事業収支の情報に基づいています。以下、本「D 入居一時金償却収入割合別分散」において同じです。

(注2) 「年間賃料」は、入居一時金償却収入割合毎の各賃貸借契約における月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「比率」は、信託不動産の年間賃料総額に対する入居一時金償却収入割合毎の年間賃料の合計額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均入居一時金 償却収入割合(注)
5.8%

(注) 「平均入居一時金償却収入割合」は、信託不動産の売上高総額に対する入居一時金償却収入総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑦ 主要な資産に関する情報

「主要な資産」とは、当期末（平成27年10月31日）時点における当該資産の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める資産をいいます。投資不動産17物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

物件名称	テナント数	鑑定NOI (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	全賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
チャームスイート緑地公園	1	143	5,329.73	5,329.73	100.0

⑧ 主要なテナントに関する情報

「主要なテナント」とは、当期末（平成27年10月31日）時点における当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。投資不動産17物件のポートフォリオにおいては、以下のとおりです。なお、年間賃料、敷金及び保証金については、テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

主要なテナント名	物件名称	契約満了日	鑑定NO I (百万円)	全賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注 1)
株式会社さわやか倶楽部	さわやか海響館	平成46年 3 月27 日	243	15, 142. 82	26. 5
	さわやか鳴水館				
	さわやかはーとらいふ西京極				
	さわやか日の出館	平成46年11月30 日			
	さわやかリバーサイド栗の木				
	さわやか大島参番館				
SOMPOケアネクスト 株式会社（注 2）	レストヴィラ広島光が丘	平成46年 3 月28 日	258	12, 132. 65	21. 2
	レストヴィラ相模原中央				
	レストヴィラ衣笠山公園	平成46年 9 月11 日			
株式会社シルバーハイツ 札幌	シルバーハイツ羊ヶ丘 3 番館	平成47年11月30 日	70	7, 267. 56	12. 7

（注1）「比率」は、総賃貸面積に対する主要なテナントへの賃貸面積の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）平成27年12月1日付で「ワタミの介護株式会社」から「SOMPOケアネクスト株式会社」に商号変更しています。