

平成26年10月期 決算短信 (REIT)

平成26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
 TEL 03-6757-9600

有価証券報告書提出予定日 平成27年1月23日 分配金支払開始予定日 平成27年1月19日

決算補足説明資料作成の有無: 無
 決算説明会開催の有無: 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の運用、資産の状況 (平成26年1月7日～平成26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	%
26年10月期	354	-	169	-	130	-	129	-

	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	%	%	%
26年10月期	9,018	6.1	1.5	36.9

(注) 本投資法人における平成26年10月期の計算期間は、平成26年1月7日から平成26年10月31日までの298日間ですが、実質的な運用期間は平成26年3月28日からの218日間です。

自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の計算においては、当期は第1期であるため、期末純資産額、期末総資産額をそれぞれ用いております。

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため、該当はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年10月期	6,546	129	-	-	100.0	4.5

(注) 配当性向は、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

(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
26年10月期	8,465	2,109	24.9	106,546

(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
26年10月期	296	△7,217	7,827	906

2. 平成27年4月期の運用状況の予想（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27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
27年4月期	507	43.0	242	42.6	143	9.6	142	9.8	3,150	2,340	810
27年10月期	511	0.8	211	△12.5	182	27.2	181	27.4	3,750	2,982	768

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年4月期）2,389円、1口当たり予想当期純利益（27年10月期）2,982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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年10月期	19,800口
② 期末自己投資口数	26年10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、24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、10ページ記載の「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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

最近の有価証券届出書（平成26年10月1日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、記載を省略します。

なお、アドバイザーであるエイ・アイ・ピー・ジャパン合同会社は、平成26年12月5日付でA I Pヘルスケアジャパン合同会社に社名変更しております。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券届出書（平成26年10月1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日に後記「B 投資環境と運用実績 b 運用実績」に記載の8物件を取得し、実質的な運用を開始しました。当期の運用については、主として私募増資を引受けた機関投資家を対象としたものであるため、金銭の分配の方針等、第2期以降の本投資法人本来の運用とは異なる面があります。

なお、上記のように運用のトラックレコードを積んだ後、第2期において、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上場しました（銘柄コード3308）。

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るという、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26年1月7日～平成26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26年1月1日現在、65歳以上の高齢者人口が総人口の約4分の1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」、「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。平成24年度の国内高齢者向け住宅の定員は約51万人に留まり、高齢者人口の約1.65%に過ぎない状況となっているところ、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58万人～約130万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26年3月28日に、計8物件(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、ヴェルジェ枚方、取得価額合計7,265百万円)を取得しました。

なお、当期末(平成26年10月31日)現在保有する上記8物件について、賃貸可能面積は27,793.71㎡、稼働率は100%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、本投資法人設立後、以下の借入及び新投資口の発行を行いました。

新規物件(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、ヴェルジェ枚方)の取得資金等に充当するため、平成26年3月28日に株式会社りそな銀行及び大和P I パートナーズ株式会社から総額7,730百万円の借入れを行うとともに、平成26年4月3日に日本エイチ・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、発行投資口数18,800口、1口当たり発行価額100,000円、発行価額の総額1,880百万円の新投資口の発行を行いました。

なお、大和P I パートナーズ株式会社から借り入れた1,880百万円は、平成26年4月11日に約定返済しました。

b 当期末の有利子負債の状況

当期末日の現在の借入金等の状況は以下のとおりです。なお、当該借入れは平成26年11月5日に繰り上げてその全額を返済しております。

区分 (注1)	借入先	借入金額	利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期	株式会社りそな銀行	5,850百万円	基準金利(注3)に0.2125%を加えた利率	平成28年3月31日	期限一括	物件の取得資金等	有担保

(注1) 「長期」とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 「利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 「基準金利」は、各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORとなります。

D 業績及び分配の状況

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益354百万円、営業利益169百万円、経常利益130百万円、当期純利益は129百万円となりました。

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6,546円としました。

なお、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を行っていく方針ですが、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

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約4分の1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25年簡易生命表」によると男性80.21歳、女性86.61歳となっており、総務省「人口推計」によると、平成26年1月1日現在の総人口1億2770万人のうち、65歳以上の人口（以下、高齢者人口という）は3200万人、総人口のうち高齢者人口の占める割合は25.2%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1億2400万人、高齢者人口3600万人と高齢化率は29.1%まで上昇し、さらに平成72年には総人口が8600万人と現状から約4000万人減少する一方で、高齢者人口は3400万人となり、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58万人～約130万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、以下の各施策をとっています。

(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26年11月末日現在の運用資産受託残高：約3,875億円）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26年11月末日現在の運用資産受託残高：約665億円）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A I P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。

本投資法人の設立（平成26年1月7日）後の初年度である当期（平成26年10月期）においては、平成26年3月28日に、計8物件（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、ヴェルジェエ枚方、取得価額合計7,265百万円）を取得しました。

また、翌期（平成27年4月期）においては、平成26年11月5日に、後記「決算後に生じた重要な事実」に記載している計6物件（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、さわやか大畠参番館、スーパー・コートJR奈良駅前、取得価額合計6,015百万円）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 新投資口の発行

本投資法人は、平成26年10月1日及び平成26年10月27日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。なお、平成26年11月4日及び平成26年12月3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 39,000口
- ・払込金額(発行価額) 1口当たり金144,000円
- ・払込金額(発行価額)の総額 5,616,000,000円
- ・払込期日 平成26年11月4日(火)
- ・調達する資金の使途 後記bに記載の特定資産の取得資金及び取得に係る費用並びに借入金の返済資金に充当します。

(ii) 第三者割当による新投資口の発行

- ・募集投資口数 2,000口
- ・払込金額(発行価額) 1口当たり金144,000円
- ・払込金額(発行価額)の総額 288,000,000円
- ・割当先及び割当投資口数 大和証券株式会社 2,000口
- ・払込期日 平成26年12月3日(水)
- ・調達する資金の使途 後記bに記載の特定資産の取得資金及び取得に係る費用並びに借入金の返済資金に充当します。

なお、上記の新投資口の発行による発行済投資口数の推移は以下のとおりです。

- ・平成26年10月31日現在の発行済投資口数 19,800口
- ・一般募集に係る新投資口の発行による増加投資口数 39,000口
- ・第三者割当に係る新投資口の発行による増加投資口数 2,000口
- ・上記新投資口の発行後の発行済投資口数 60,800口
(本書の提出日現在の発行済投資口数)

b 資産の取得

本投資法人は、平成26年11月5日付で、下記のとおり、不動産に係る信託受益権6物件（取得価額合計6,015百万円）を取得しました。

資産の名称	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
取得資産	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権
施設の類型	介護付有料老人ホーム （特定施設）	介護付有料老人ホーム （特定施設）	介護付有料老人ホーム （特定施設）
所在地（住居表示）	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号	愛知県名古屋市港区高木町四丁目34番1号	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号
取得価格（取得諸経費及び消費税等を除きます）	1,839百万円	1,279百万円	773百万円
引渡日	平成26年11月5日	平成26年11月5日	平成26年11月5日
取得先	合同会社さくらシニアレジデンス	合同会社こだまシニアレジデンス	合同会社はやてシニアレジデンス
オペレーターの名義	ワタミの介護株式会社	株式会社シダー	株式会社さわやか倶楽部

資産の名称	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
取得資産	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権	不動産に係る信託受益権
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
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号	奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号
取得価格（取得諸経費及び消費税等を除きます）	266百万円	289百万円	1,569百万円
引渡日	平成26年11月5日	平成26年11月5日	平成26年11月5日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス	合同会社はやてシニアレジデンス	合同会社つばさシニアレジデンス
オペレーターの名義	株式会社さわやか倶楽部	株式会社さわやか倶楽部	株式会社スーパー・コート

c 資金の借入

本投資法人は、平成26年11月5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並びに既存借入金の返済資金の一部に充当しました。

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26年 11月5日	300	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成27年 10月30日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	800	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.20% (注1)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
三井住友信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注1)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社りそな銀行	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	700	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社武蔵野銀行	平成26年 11月5日	500	IBA 3ヶ月円LIBOR+0.20% (注2)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
信金中央金庫	平成26年 11月5日	500	0.355% (固定金利)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
第一生命保険株式会社	平成26年 11月5日	500	0.431% (固定金利)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済

(注1) 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。

(注2) 利払日は、1月、4月、7月、10月の各末日及び満期日(但し、当該日が営業日では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日の2営業日前に公表されるICE Benchmark Administration (IBA) 3ヶ月円LIBORに基づき算出します。3ヶ月円LIBORの初回の適用期間における利率につきましては、0.11214%となります。

D 運用状況の見通し

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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、10ページ記載の「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

なお、平成26年10月期からの主な変動要因としては、平成26年11月5日に計6物件（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、取得価額合計6,015百万円）を取得したことによる賃貸事業収入の増加があげられます。

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）

営業収益	507百万円
営業利益	242百万円
経常利益	143百万円
当期純利益	142百万円
1口当たり分配金	2,340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	810円
1口当たり分配金	3,150円
（利益超過分配金を含む）	

平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）

営業収益	511百万円
営業利益	211百万円
経常利益	182百万円
当期純利益	181百万円
1口当たり分配金	2,982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	768円
1口当たり分配金	3,750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（利益超過分配金は含まない）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27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月期（第2期）（平成26年11月1日～平成27年4月30日）（181日） 平成27年10月期（第3期）（平成27年5月1日～平成27年10月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月期及び平成27年10月期：平成26年12月18日現在保有している14物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）を平成27年10月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得が行われないことを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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27年4月期末及び平成27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	<ul style="list-style-type: none"> 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27年4月期に344百万円、平成27年10月期に317百万円を想定しています。 外注委託費として平成27年4月期に8百万円、平成27年10月期に8百万円を想定しています。 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、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。従いまして、平成26年11月5日に取得の資産については、平成27年度の固定資産税及び都市計画税等が平成27年10月期から費用計上されることとなります。なお、当該6物件の取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は3百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、平成27年4月期に138百万円、平成27年10月期に138百万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27年4月期に9百万円、平成27年10月期に10百万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	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年4月期は、98百万円を想定しており、うち支払利息その他借入関連費用として53百万円を、新投資口の発行及び投資口の上場、公募に係る費用として45百万円を想定しています。 平成27年10月期は、支払利息その他借入関連費用として29百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成27年4月期末6,400百万円、平成27年10月期末6,400百万円を前提としています。 本投資法人は、平成26年10月31日現在、5,850百万円の借入金残高がありますが、平成27年4月期は、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行、信金中央金庫及び第一生命保険株式会社から総額6,700百万円の新規借入れを平成26年11月に行い、当該新規借入れ及び平成26年11月4日の公募による新投資口の発行の手取金等により、上記5,850百万円の借入金について返済を行いました。 また、平成26年12月3日の第三者割当による新投資口の発行により、その手取金及び手元資金を原資として平成27年4月期に上記新規借入れのうち300百万円を返済することを前提としています。それ以外には、平成27年10月31日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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の提出日現在の発行済投資口数60,800口を前提としており、平成27年10月31日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。平成27年4月期、平成27年10月期の利益超過分配金総額は、それぞれ49百万円、46百万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35.5%、33.7%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の額を勘案し、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%を上限として利益超過分配（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、利益超過分配（出資の払戻し）の額が変動する可能性や、利益超過分配（出資の払戻し）を一切行わない可能性があります。また、利益超過分配（出資の払戻し）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	<ul style="list-style-type: none"> 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

本書の日付時点において、最近の有価証券届出書（平成26年10月1日提出）中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		260,830
信託現金及び信託預金		※1 645,428
前払費用		6,675
繰延税金資産		19
未収消費税等		3,555
流動資産合計		916,509
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定		19,336
信託建物		4,647,453
減価償却累計額		△93,054
信託建物(純額)		※1 4,554,398
信託構築物		71,674
減価償却累計額		△1,157
信託構築物(純額)		※1 70,516
信託土地		※1 2,851,711
信託建設仮勘定		38
有形固定資産合計		7,496,003
無形固定資産		
商標権		209
信託借地権		※1 40,886
無形固定資産合計		41,095
投資その他の資産		
敷金及び保証金		10,000
長期前払費用		2,221
投資その他の資産合計		12,221
固定資産合計		7,549,320
資産合計		8,465,829

(単位:千円)

当期
(平成26年10月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	9,269
未払金	39,306
前受金	37,963
預り金	217
未払法人税等	1,116
流動負債合計	87,873
固定負債	
長期借入金	※1 5,850,000
信託預り敷金及び保証金	418,325
固定負債合計	6,268,325
負債合計	6,356,198
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	1,980,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	129,630
剰余金合計	129,630
投資主資本合計	2,109,630
純資産合計	※2 2,109,630
負債純資産合計	8,465,829

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	※1 354,530
営業収益合計	354,530
営業費用	
貸貸事業費用	※1 112,510
資産運用報酬	20,111
資産保管手数料	383
一般事務委託手数料	4,466
信託報酬	3,925
役員報酬	4,354
その他営業費用	39,097
営業費用合計	184,848
営業利益	169,682
営業外収益	
受取利息	38
営業外収益合計	38
営業外費用	
支払利息	16,086
融資手数料	17,552
創立費	2,370
投資口交付費	2,976
営業外費用合計	38,985
経常利益	130,734
税引前当期純利益	130,734
法人税、住民税及び事業税	1,124
法人税等調整額	△19
法人税等合計	1,104
当期純利益	129,630
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	129,630

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成26年1月7日 至 平成26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	
		当期未処分 利益又は当 期未処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	1,980,000			1,980,000	1,980,000
当期純利益		129,630	129,630	129,630	129,630
当期変動額合計	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630
当期末残高	1,980,000	129,630	129,630	2,109,630	2,109,630

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
	金額(円)
I 当期末処分利益	129,630,506
II 分配金の額 (投資口1口当たり 分配金の額)	129,610,800 (6,546)
III 次期繰越利益	19,706
分配金の額の算出 方法	本投資法人の規約第33条第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数19,800口の整数倍の最大値となる129,610,800円を利益分配金として分配することと致しました。なお、投資法人規約第33条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26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	130,734
減価償却費	94,219
投資口交付費	2,976
受取利息	△38
支払利息	16,086
未収消費税等の増減額(△は増加)	△3,555
前払費用の増減額(△は増加)	△6,675
営業未払金の増減額(△は減少)	7,801
未払金の増減額(△は減少)	35,418
前受金の増減額(△は減少)	37,963
長期前払費用の増減額(△は増加)	△2,221
預り金の増減額(△は減少)	217
その他	1
小計	312,931
利息の受取額	38
利息の支払額	△16,086
法人税等の支払額	△7
営業活動によるキャッシュ・フロー	296,875
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	△15,448
信託有形固定資産の取得による支出	△7,569,413
無形固定資産の取得による支出	△216
信託無形固定資産の取得による支出	△40,886
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	418,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,217,639
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	1,880,000
短期借入金の返済による支出	△1,880,000
長期借入れによる収入	5,850,000
投資口の発行による収入	1,977,023
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,827,023
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	906,259
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 906,259

(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	<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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>4～54年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>41～45年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	4～54年	構築物	41～45年
建物	4～54年				
構築物	41～45年				
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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。</p>				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、27,291千円です。</p>				
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>				
5. その他財務諸表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> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <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>				

（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くな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

（単位：千円）

当期 （平成26年10月31日）	
担保に供している資産は次のとおりです。	
信託現金及び信託預金	645,428
信託建物	4,554,398
信託構築物	70,516
信託土地	2,851,711
信託借地権	40,886
合計	8,162,942

担保を付している債務は次のとおりです。

長期借入金	5,850,000
合計	5,850,000

※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

（単位：千円）

当期 （平成26年10月31日）	
50,000	

（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）

当期 （自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日）	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	354,530
不動産賃貸事業収益合計	354,530
B. 不動産賃貸事業費用	
外注委託費	6,378
損害保険料	1,235
修繕費	8,398
減価償却費	94,211
借地借家料	1,425
その他賃貸事業費用	860
不動産賃貸事業費用合計	112,510
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	242,020

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	
1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数	
発行可能投資口の総数	10,000,000口
発行済投資口数	19,800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
(単位：千円)

当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)	
現金及び預金	260,830
信託現金及び信託預金	645,428
現金及び現金同等物	906,259

(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、資産の取得及び借入金の返済に充当する資金を、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、返済期日の分散及びコミットメントラインの活用等に留意する方針です。

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、平成26年11月5日付で借入れを行った以降については、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、当該リスクを管理する方針です。

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う方針です。

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。

(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。）。

当期（平成26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	260,830	260,830	—
(2) 信託現金及び信託預金	645,428	645,428	—
資産計	906,259	906,259	—
(1) 長期借入金	5,850,000	5,850,000	—
負債計	5,850,000	5,850,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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、当該帳簿価額によつています。

負債

(1) 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、当該帳簿価額によつています。

(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（単位：千円）

当期
（平成26年10月31日）

信託預り敷金及び保証金	418,325
合計	418,325

賃貸物件における賃借人から預託されている信託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

当期（平成26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	260,830	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	645,428	—	—	—	—	—
合計	906,259	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

当期（平成26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	—	5,850,000	—	—	—	—
合計	—	5,850,000	—	—	—	—

(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

当期（平成26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

当期（平成26年10月31日）

該当事項はありません

(関連当事者との取引に関する注記)

当期（自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	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	日本エイチ・シー投資事業有限責任組合	東京都港区	996,000	投資事業組合	(被所有) 直接50.00%	私募投資口の引受 (注)	990,000	—	—
	アジアクワトロ投資事業有限責任組合	東京都港区	896,000	投資事業組合	(被所有) 直接44.95%	私募投資口の引受 (注)	890,000	—	—

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100,000円にて本投資法人の私募増資の引受を行ったものです。

（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）

		当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	7,517,513
	期末残高	7,517,513
期末時価		9,233,000

（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、主な増加理由は8物件の取得（7,265,000千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（94,211千円）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

当期（自 平成26年1月7日 至 平成26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）

	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
1口当たり純資産額	106,546円
1口当たり当期純利益	9,018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。

	当期 (自 平成26年1月7日 至 平成26年10月31日)
当期純利益（千円）	129,630
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）	129,630
期中平均投資口数（口）	14,374

（重要な後発事象に関する注記）

（1）新投資口の発行

本投資法人は、平成26年10月1日及び平成26年10月27日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。なお、平成26年11月4日及び平成26年12月3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）

募集投資口数	39,000口
払込金額（発行価額）	1口当たり金144,000円
払込金額（発行価額）の総額	5,616,000,000円
払込期日	平成26年11月4日（火）
調達する資金の使途	後記「（2）資産の取得」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当します。

②第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数	2,000口
払込金額（発行価額）	1口当たり金144,000円
払込金額（発行価額）の総額	288,000,000円
割当先及び割当投資口数	大和証券株式会社 2,000口
払込期日	平成26年12月3日（水）
調達する資金の使途	後記「（2）資産の取得」に記載の特定資産の取得資金及び取得に係る諸費用並びに借入金の返済資金に充当します。

(2) 資産の取得

本投資法人は、平成26年11月5日付で、下記のとおり、不動産信託受益権6物件（取得価額合計6,015百万円）を取得しました。

資産の名称	レストヴィラ衣笠山公園
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地（住居表示）	神奈川県横須賀市小矢部四丁目8番15号
取得価格	1,839百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社さくらシニアレジデンス

資産の名称	ラ・ナシカあらこがわ
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地（住居表示）	愛知県名古屋港区高木町四丁目34番1号
取得価格	1,279百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社こだまシニアレジデンス

資産の名称	さわやか日の出館
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番33号
取得価格	773百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

資産の名称	さわやかリバーサイド栗の木
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区日の出二丁目2番43号
取得価格	266百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

資産の名称	さわやか大島参番館
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地（住居表示）	福岡県北九州市小倉北区大島一丁目6番37号
取得価格	289百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます）
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社はやてシニアレジデンス

資産の名称	スーパー・コートJR奈良駅前
取得資産	不動産に係る信託受益権
所在地(住居表示)	奈良県奈良市大宮町一丁目5番35号
取得価格	1,569百万円(取得諸経費及び消費税等を除きます)
引渡日	平成26年11月5日
取得先	合同会社つばさシニアレジデンス

(3) 資金の借入

本投資法人は、平成26年11月5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並びに既存借入金の返済資金の一部に充当しました。

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26年 11月5日	300	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成27年 10月30日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	800	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.20% (注1)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社みずほ銀行	平成26年 11月5日	1,000	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
三井住友信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.25% (注1)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社りそな銀行	平成26年 11月5日	1,200	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
みずほ信託銀行株式会社	平成26年 11月5日	700	全銀協1ヶ月円TIBOR+0.30% (注1)	平成31年 10月31日	有担保・ 一括返済
株式会社武蔵野銀行	平成26年 11月5日	500	IBA3ヶ月円LIBOR+0.20% (注2)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
信金中央金庫	平成26年 11月5日	500	0.355% (固定金利)	平成29年 10月31日	有担保・ 一括返済
第一生命保険株式会社	平成26年 11月5日	500	0.431% (固定金利)	平成30年 10月31日	有担保・ 一括返済

(注1) 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。

(注2) 利払日は、1月、4月、7月、10月の各末日及び満期日(但し、当該日が営業日では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日の2営業日前に公表されるICE Benchmark Administration(IBA)3ヶ月円LIBORに基づき算出します。3ヶ月LIBORの初回の適用期間における利率につきましては、0.11214%となります。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		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1)
平成26年4月3日	私募増資	18,800	19,800	1,880	1,980	(注2)

(注1) 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2) 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3) 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)及び同年12月3日に第三者割当による追加発行(2,000口)が実施されております。その結果、本書の提出日現在、発行済投資口数は60,800口、出資総額は7,884百万円となっております。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成26年8月26日付で、執行役員の篠塚裕司が退任し、新たに藤岡博史が執行役員に就任しました。

また、同日付で、監督役員の平石孝行及び佐久間宏が退任し、新たに清水知彦及び中田ちづ子が就任しました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	藤岡 博史	昭和48年4月 平成4年1月 平成11年4月 平成12年5月 平成14年6月 平成14年8月 平成15年6月 平成16年5月 平成16年6月 平成16年6月 平成17年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成20年6月 平成21年6月 平成23年2月 平成23年2月 平成25年4月 平成26年8月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社） 入社 同社 名古屋支店 法人営業部長 兼 法人投資相談課長 同社 執行役員 京都支店長 同社 執行役員 近畿圏四国地域担当 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 執行役員 事業法人担当 大和インベスター・リレーションズ株式会社 取締役（非常勤） 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 常務執行役員 事業法人担当 同社 常務執行役員 大阪支店担当 兼 大阪支店長 池銀投資顧問株式会社（現 池田泉州投資顧問株式会社） 取締役（非常勤） 大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 代表取締役常務取締役 大阪支店担当 兼 大阪支店長 同社 代表取締役常務取締役 大阪支店上席担当 兼 大阪支店長 同社 代表取締役専務取締役 大阪支店上席担当 兼 大阪支店長 大和プロパティ株式会社 代表取締役社長 大和サンコー株式会社（現 大和オフィスサービス株式会社） 代表取締役社長 銀泉株式会社 取締役（非常勤） 東短ホールディングス株式会社 監査役（非常勤） 東京短資株式会社 監査役（非常勤） 大和プロパティ株式会社 特別顧問（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	清水 知彦	平成4年4月 平成9年8月 平成9年9月 平成14年2月 平成18年6月 平成21年1月 平成23年6月 平成26年8月 平成26年10月	弁護士登録(第一東京弁護士会)成和共同法律事務所 Winthrop Stimson, Putnam & Roberts 法律事務所 Northwestern University School of Law 留学 清水国際法律事務所 代表 (現任) 三櫻工業株式会社 社外監査役 (現任) 内閣府 官民人材交流センター 法令等遵守担当室長 石川島建材工業株式会社 社外監査役 本投資法人 監督役員 (現任) 株式会社メディアシーク 取締役 (現任)	—
監督役員	中田 ちず子	昭和56年11月 昭和59年3月 昭和63年5月 平成8年7月 平成18年4月 平成19年3月 平成24年1月 平成24年4月 平成25年4月 平成26年7月 平成26年8月	クーパーズ・アンド・ライブランド会計事務所 中田公認会計士事務所 代表 (現任) 永田町監査法人 有限会社中田ビジネスコンサルティング(現 株式会社中田ビジネスコンサルティング) 代表取締役 (現任) 公益財団法人公益法人協会 監事 (現任) 東京東監査法人 公益財団法人颯田医学奨学会 監事 (現任) 一般財団法人東京都営交通協力会 監事 (現任) 一般財団法人武蔵野市開発公社 評議員 (現任) 一般財団法人オレンジクロス 監事 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任)	—

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	山内 章	昭和61年4月 平成14年4月 平成14年5月 平成15年3月 平成16年8月 平成20年2月 平成21年2月 平成21年7月 平成22年4月 平成22年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人(現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役(非常勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長(現任)	—
代表取締役副社長 経営企画部長	篠塚 裕司	平成元年4月 平成21年6月 平成21年7月 平成21年11月 平成23年4月 平成24年10月 平成24年12月 平成26年1月 平成26年8月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長(現任) 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員 (現任) 本投資法人 執行役員 本投資法人 執行役員 退任	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役副社長 ファンド運用部長	西垣 佳機	平成4年4月 平成16年5月 平成18年2月 平成19年3月 平成20年3月 平成20年11月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年2月 平成24年4月 平成25年10月 平成26年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト(現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長(現任)	—
取締役 総務部長	尾和 直之	昭和61年4月 平成2年4月 平成18年6月 平成18年10月 平成21年7月	東京高等裁判所 入所 裁判所事務官 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部部長兼財務部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役総務部長(現任)	—
取締役 (非常勤)	松井 敏浩	昭和60年4月 平成16年5月 平成17年4月 平成17年10月 平成18年10月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成21年7月 平成23年4月 平成26年4月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 事業法人第五部長 同社 事業法人第四部長 同社 コーポレート・ファイナンス部長 同社 コーポレート・ファイナンス第一部長 同社 金融市場部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 同社 専務執行役員(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	小松 幹太	昭和60年4月 平成17年10月 平成20年10月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成25年4月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシーヨーロッパリミテッド（現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド）社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役（現任）	—
監査役 (非常勤)	白瀧 勝	昭和60年4月 平成16年4月 平成21年10月 平成23年4月 平成25年4月 平成25年6月	大和証券株式会社（現 株式会社大和証券グループ本社）入社 大和証券エスエムビーシー株式会社 経営企画部部長 株式会社大和証券グループ本社 法務部長 同社 グループ内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社大和証券グループ本社 取締役（現任）	—
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	平成13年4月 平成21年12月 平成23年7月 平成25年6月 平成26年5月	大和証券エスエムビーシー株式会社（現 大和証券株式会社） 入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部（現任） 大和証券株式会社 経営企画部（現任） アストマックス株式会社 取締役（非常勤）（現任） 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成26年10月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途		地域	当期 (平成26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)	4,968	58.7
			中核都市部(注4)	2,548	30.1
			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		7,517	88.8
		医療施設		-	-
		その他		-	-
		合計		7,517	88.8
預金・その他の資産				948	11.2
資産総額計(注6)				8,465	100.0
				(7,517)	(88.8)

(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位を四捨五入して記載しています。

(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む）の金額は、不動産信託受益権の金額には含まれていません。

(2) 投資不動産物件（平成26年10月31日現在）

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

本投資法人が平成26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)	鑑定評価額 (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	1,205	1,520	16.1
		チャームスイート緑地公園	1,950	2,003	2,520	26.8
		さわやかは一とらいふ西京極	750	778	1,010	10.3
		ヴェルジェ枚方	950	981	1,330	13.1
		小計	4,820	4,968	6,380	66.3
	中核都市部	ニチイケアセンター福島大森	265	278	308	3.6
		レストヴィラ広島光が丘	960	994	1,070	13.2
		さわやか海響館	630	656	776	8.7
		さわやか鳴水館	590	618	699	8.1
		小計	2,445	2,548	2,853	33.7
合計（8物件）			7,265	7,517	9,233	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26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) 「鑑定評価額」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又は大和不動産鑑定株式会社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26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 投資不動産物件の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26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635百万円（注）となります。

（注）平成26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)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI (百万円) (注7)
三大都市圏	レストヴィラ 相模原中央	RC / 5F	平成20年 3月31日	3,732.95	3,732.95	1	100.0	89
	チャームスイート 緑地公園	RC / B 1・5F	平成18年 9月20日	5,329.73	5,329.73	1	100.0	144
	さわやか はーとらいふ西京極	RC / 6F	平成19年 8月6日	2,459.19	2,459.19	1	100.0	61
	ヴェルジェ枚方	RC / 5F	平成19年 2月26日	2,925.25	2,925.25	1	100.0	85
	小計				14,447.12	14,447.12	4	100.0
中核都市部	ニチイケアセンター 福島大森	S / 3F	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	RC / 7F	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	RC / 6F	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	RC / B 1・6F	平成17年 3月25日	4,553.67	4,553.67	1	100.0	47
	小計				13,346.59	13,346.59	4	100.0
合計（8物件）				27,793.71	27,793.71	8	100.0	571

（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）「賃貸面積」は、平成26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又は転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）「テナント数」は、平成26年10月31日現在、マスターリース契約がパススルー型の場合にはエンドテナントの数とし、また、同契約が賃料保証型の場合にはマスターリーステナント数の1として、それらの合計値を記載しています。

（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 主要な資産に関する情報

平成26年10月31日現在における各物件の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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
レストヴィラ相模原中央	1	89	3,732.95	3,732.95	100.0
チャームスイート緑地公園	1	144	5,329.73	5,329.73	100.0
さわやかはーとらいふ西京極	1	61	2,459.19	2,459.19	100.0
ヴェルジェ枚方	1	85	2,925.25	2,925.25	100.0
レストヴィラ広島光が丘	1	69	4,133.82	4,133.82	100.0

④ 主要なテナントに関する情報

平成26年10月31日現在における各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 (注1)	契約満了日	鑑定NOI (百万円)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
株式会社さわやか倶楽部	平成46年3月27日	159	9,707.28	34.9
ワタミの介護株式会社	平成46年3月28日	158	7,866.77	28.3
株式会社チャーム・ケア・ コーポレーション	平成50年8月28日	144	5,329.73	19.2
株式会社日本介護医療センター	平成46年3月28日	85	2,925.25	10.5

(注1) 「主要なテナント名」とは、取得済資産について、平成26年10月31日現在において、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占める賃貸借契約を締結しているテナントの名称をいいます。

(注2) 「比率」とは、主要なテナント毎の各取得済資産の賃貸面積の、取得済資産の賃貸面積合計に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑤ 担保提供の状況

平成26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 ヴェルジェ枚方	有担保 (共同担保)	根質権	9,233	株式会社 りそな銀行

⑥ 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1百万円であり、当期費用に区分された修繕費8百万円と合わせ、9百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額（百万円）
さわやかはーとらいふ西京極 (京都府京都市)	給排水設備交換工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	1

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)
当期首積立金残高	-
当期積立額	19
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	19

(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を行っていく方針であります。

当期においては、利益超過分配は行わないこととしましたが、今後、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金的支出の金額に十分配慮することとします。

⑦ 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	308	310	6.6	306	6.4	6.8	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	1,070	1,070	6.1	1,060	5.9	6.3	69
レストヴィラ 相模原中央	大和不動産 鑑定株式会社	1,520	1,530	5.7	1,510	5.5	5.9	89
チャームスイート 緑地公園	大和不動産 鑑定株式会社	2,520	2,540	5.7	2,510	5.5	5.9	144
さわやか 海響館	一般財団法人 日本不動産 研究所	776	781	6.2	770	6.0	6.4	50
さわやか 鳴水館	一般財団法人 日本不動産 研究所	699	702	6.2	695	6.0	6.4	47
さわやか はーとらいふ西京極	大和不動産 鑑定株式会社	1,010	1,020	5.9	1,010	5.7	6.1	61
ヴェルジェ枚方	大和不動産 鑑定株式会社	1,330	1,340	6.3	1,320	6.1	6.5	85
合計		9,233	9,293	—	9,181	—	—	571

(注) 平成26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。