

平成27年7月期 決算短信 (REIT)

平成27年9月15日

不動産投資信託証券発行者名 ヘルスケア&メディカル投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3455 U R L <http://www.hcm3455.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 吉岡 靖二

資産運用会社名 ヘルスケア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) 吉岡 靖二  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理部長 (氏名) 内田 和生  
 TEL 03-5204-2355

有価証券報告書提出予定日 平成27年10月27日 分配金支払開始予定日 平成27年10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7月期の運用、資産の状況 (平成26年12月9日～平成27年7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7月期	546	—	277	—	74	—	73	—

	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7月期	1,068	0.6	0.4	13.7

(注1) 本投資法人における当期の計算期間は平成26年12月9日から平成27年7月31日までの235日間ですが、実質的な資産運用期間は平成27年3月19日から平成27年7月31日までの135日間です。

(注2) 1口当たり当期純利益については、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います。なお、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年3月19日時点の期首とみなして、日数加重平均投資口数(117,566口)より算定した1口当たり当期純利益は625円です。

(注3) 自己資本当期純利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首純資産額には、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年3月19日時点の純資産額を使用しています。

$$\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$$

(注4) 総資産経常利益率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首総資産額には、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年3月19日時点の総資産額を使用しています。

$$\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$$

(注5) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため、該当事項はありません。

(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	%	%
27年7月期	610	73	0	0	99.9	0.6

(注1) 配当性向については、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、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

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

(注2) 純資産配当率については、次の算式により計算し、小数第1位未満を四捨五入して記載しています。なお、期首1口当たり純資産には、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年3月19日時点の1口当たり純資産を使用しています。

$$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} \div \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(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
27年7月期	26,638	12,787	48.0	106,117

(参考) 自己資本 当期 12,787百万円

(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7月期	444	△24,494	25,527	1,477

2. 平成28年1月期の運用状況の予想（平成27年8月1日～平成28年1月31日）及び平成28年7月期の運用状況の予想（平成28年2月1日～平成28年7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 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
28年1月期	735	34.7	364	31.3	301	303.6	301	309.7	2,500	0
28年7月期	735	0.0	316	△12.9	253	△15.8	253	△15.8	2,100	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年1月期）2,501円、1口当たり予想当期純利益（28年7月期）2,105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）
- ② 期末自己投資口数

27年7月期	120,500口
27年7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、23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

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の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記載は、7ページ記載の「平成28年1月期及び平成28年7月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書(平成27年2月17日提出、その後の訂正報告書を含みます。以下同じです。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 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、有価証券届出書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (ア) 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に基づき、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成26年12月9日に出資金200百万円(2,000口)で設立されました。平成27年3月18日に公募による新投資口の発行(106,500口)を行い、翌19日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード 3455)しました。また、平成27年4月21日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(12,000口)を実施し、この結果、発行済投資口の総口数は120,500口となっています。

##### (イ) 投資環境と運用実績

###### a. 投資環境

本投資法人は、先進国の中でも最も高齢化が進展し、かつ当面の間総人口に占める高齢者の数・割合ともに増加する一方、介護を担う世代の人口が減少の一途をたどる中、外部のヘルスケア施設を通じた介護・医療サービスの拡充が喫緊の課題となっている社会的情勢を背景に設立されました。

政府も、「住生活基本計画(全国計画)」の中で、高齢者向け住宅の充足率を平成17年において0.9%であったものを、平成32年には3%~5%に引き上げるとの政策目標を提示しています。

本投資法人は、このように社会的需要の高まるヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、ヘルスケア施設の適切な維持管理及び新たな供給を促進させることで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現、かつ安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

###### b. 運用実績

当期においては、平成27年3月19日に5物件(ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール秦野渋沢、メディカルホームボンセジュール小牧、取得価格合計4,128百万円)、平成27年3月20日に11物件(アクアマリン西宮浜、アズハイム光が丘、アズハイム文京白山、レストヴィラ町田小野路、レストヴィラあざみ野、さわやか立花館、さわやか和布刈館、さわやか田川館、グッドタイムホーム不動前、Cアミーユ淡路駅前、Cアミーユ神戸上沢、取得価格合計19,555百万円)、合計16物件を総取得価格23,683百万円にて取得しました。

当期末現在保有する物件について、総賃貸可能面積68,545.69㎡、総テナント数18テナント、稼働率100.0%となっております。

##### (ウ) 資金調達の詳細

本投資法人は、当期、以下のとおり資金調達を行いました。

平成27年3月18日を払込期日とした公募による新投資口の発行(106,500口)を実施し、また、平成27年4月21日には公募増資に伴う第三者割当による新投資口の発行(12,000口)を実施しました。この結果、当期末時点での出資総額は12,713百万円、発行済投資口の総口数は120,500口となりました。

また、不動産信託受益権16物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成27年3月20日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする融資団から総額14,000百万円の借入を行いました。他方、平成27年5月20日付で上記第三者割当による手取金を原資として、株式会社三井住友銀行より借入れた短期借入金1,000百万円について期限前弁済を行いました。

これにより、当期末時点の有利子負債は総額13,000百万円となりました。有利子負債は全て長期借入金であり、当期末から1年以内に返済期日が到来する借入金はありません。

金利上昇リスクを回避する目的で、三井住友信託銀行株式会社と総額7,000百万円の借入金に対し、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。

当期末時点で、資産総額のうち有利子負債総額(借入金額)の占める割合(以下「LTV」といいます。)は48.8%となっています。

## (エ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益546百万円、営業利益277百万円、経常利益74百万円、当期純利益73百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る税制の特例(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口あたりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口あたりの分配金を610円としました。

## ②次期の見通し

## (ア) 投資環境

我が国は、先進国の中でも最も高齢化が進展している国であり、今後も高齢化率の上昇、特に世帯主が1人かつ65歳以上の単独高齢者世帯の増加が見込まれています。

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22年では総人口に対し65歳以上の割合が23.0%でしたが、平成37年では30.3%、平成47年では33.4%になると予想されています。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」によると、平成22年において単独高齢者世帯は498万世帯であり、高齢者世帯に対する単独高齢者世帯の割合は30.7%であったものが、平成37年ではそれぞれ701万世帯、34.8%、平成47年ではそれぞれ762万世帯、37.7%にのぼると想定されています。

上記のように、高齢者世帯や単独高齢者世帯の増加が見込まれている一方で、介護を担う世代の人口が減少しており、高齢者世帯の一定割合に対して、外部の介護・医療サービスの提供が必要となっています。

こうした中で、住生活基本計画(全国計画)では、65歳以上の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を、平成17年において0.9%であったものを、平成32年には3%~5%に引き上げるとの政策目標を提示しています。

上記政策目標を達成するためには、少なくとも有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅等を合計で、約48万人分~約120万人分の新規供給が必要となります。

このように、本投資法人が取得対象とする「介護」「医療」「健康」をキーワードとするヘルスケア施設の需要は今後より拡大していくものと考えています。

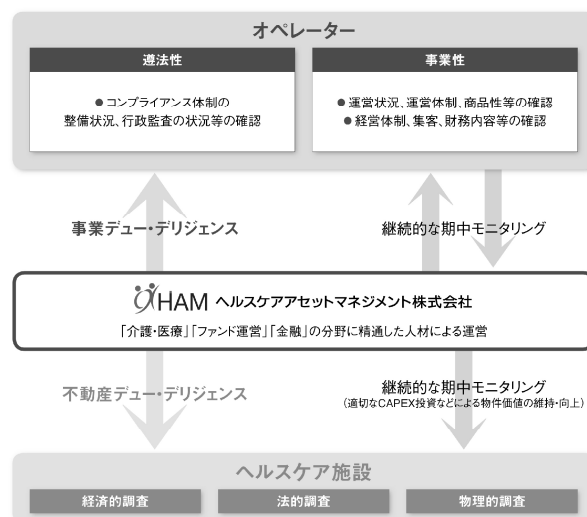
## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

上記投資環境認識のもと、本投資法人は、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指すとともに、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、以下の方針に基づき資産の運用を行います。

## a. 既存物件の管理運用方針

ヘルスケア施設は、立地や建物の仕様だけでなく、オペレーターの事業運営能力及び経営の安定性が不動産としての価値に影響を及ぼすという物件特性を有しています。また、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際には、原則、ヘルスケア施設を運営するオペレーターとの間で、賃料固定の長期賃貸借契約を締結し中長期的に安定した収益を確保することを目指しています。

本投資法人は、以下に記載の方針に基づき、不動産デュー・デリジェンスと合わせてオペレーターの運営状況や財務状況の分析を含む当該施設の事業性に関わるデュー・デリジェンスを実施し、また取得後も継続的なモニタリングを実施していきます。

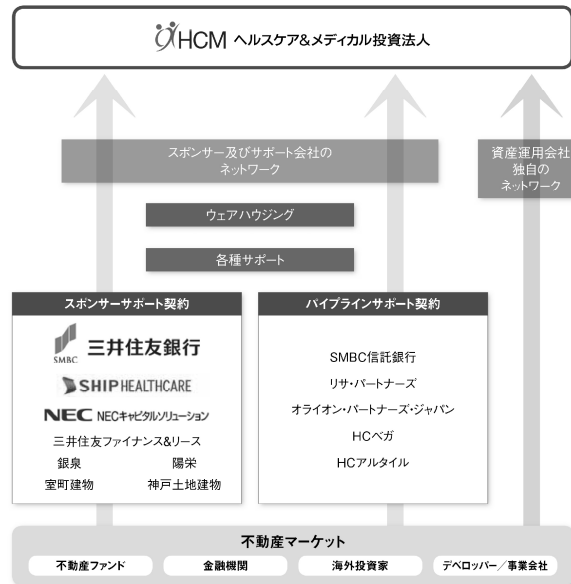


## b. 新規物件取得方針

本投資法人は、本資産運用会社がスポンサー等13社との間で締結したサポート契約に基づき、スポンサー等が有する専門性や顧客基盤を含む総合力、またサポート契約に規定された優先交渉権を活用することができます。

また、本資産運用会社は、機動的な物件取得を目的として、スポンサー等に対して、本投資法人への譲渡を前提とした一時的な物件保有(ウェアハウジング)を依頼することができます。

本投資法人は、このようにスポンサー等が有する多様なネットワークやウェアハウジング機能を最大限活用して、安定的な物件取得機会を確保することで、投資主価値の最大化を目指します。



## c. 財務方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の最大化を図るため、安定した財務基盤の構築を行うべく、金融市場の動向を踏まえつつ資金調達を行います。

エクイティ・ファイナンスについては、長期的かつ安定的な成長を目指し、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案し機動的に行います。

デット・ファイナンスについては、返済時期の分散化や、LTVの上限を65%（但し、一時的に65%を超えることがあります。）とすることで、安定的かつ柔軟なレバレッジ・コントロールを行います。また、スポンサーの1社である株式会社三井住友銀行と本資産運用会社との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づき、同行よりファイナンスに関するアドバイスを受けながら、安定的なバンクフォーメーションを構築していきます。

## (ウ) 決算後に生じた事実

該当事項はありません。

## (エ) 運用状況の見通し

平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)及び平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7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、7ページ記載の「平成28年1月期及び平成28年7月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

## 平成28年1月期(平成27年8月1日～平成28年1月31日)

営業収益	735百万円
営業利益	364百万円
経常利益	301百万円
当期純利益	301百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	2,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 平成28年7月期(平成28年2月1日～平成28年7月31日)

営業収益	735百万円
営業利益	316百万円
経常利益	253百万円
当期純利益	253百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	2,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

(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異が生じ、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(利益超過分配金を含まない)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28年1月期及び平成28年7月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年1月期(第2期)(平成27年8月1日～平成28年1月31日)(184日)</li> <li>平成28年7月期(第3期)(平成28年2月1日～平成28年7月31日)(182日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在投資法人が保有している16物件(以下「取得済資産」といいます。)を保有し続けること、及びそれ以外に新規物件の取得がおこなわれないことを前提としています。</li> <li>今後の新規物件取得、又は保有物件の売却等により変動することがあります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得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1月期及び平成28年7月期共にそれぞれ100.0%を見込んでいます。</li> <li>不動産の売却損益が発生しないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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に、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用(減価償却費を含みます。)控除後の不動産賃貸事業損益(不動産等売却益を除きます。)は、平成28年1月期に501百万円、平成28年7月期に449百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費として、平成28年1月期に10百万円、平成28年7月期に10百万円を想定しています。</li> <li>公租公課(固定資産税及び都市計画税等)として、平成28年7月期に50百万円を想定しています。</li> <li>一般的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、前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、当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、平成27年3月19日及び平成27年3月20日に取得した資産については、平成28年7月期より費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費は、定額法により算出しており、平成28年1月期に196百万円、平成28年7月期に198百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、本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1月期に11百万円、平成28年7月期に11百万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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他借入関連費用として、平成28年1月期に57百万円、平成28年7月期に57百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成27年7月期末現在で13,000百万円の借入金残高があります。平成28年1月期末及び平成28年7月期末の時点で、借入金残高の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数120,500口を前提としており、平成28年7月期末まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券届出書における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

		当期 (平成27年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金		1,465,028
信託現金及び信託預金		12,252
前払費用		61,626
未収消費税等		25,752
繰延税金資産		19
流動資産合計		1,564,679
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		14,129,559
減価償却累計額		△162,363
信託建物(純額)		13,967,195
信託構築物		49,897
減価償却累計額		△470
信託構築物(純額)		49,427
信託土地		10,944,899
有形固定資産合計		24,961,522
無形固定資産		
ソフトウェア		8,442
無形固定資産合計		8,442
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,000
長期前払費用		65,119
投資その他の資産合計		75,119
固定資産合計		25,045,083
繰延資産		
投資口交付費		28,555
繰延資産合計		28,555
資産合計		26,638,318



(単位:千円)

当期 (平成27年7月31日)	
<b>負債の部</b>	
流動負債	
営業未払金	343
未払金	56,945
未払費用	66,524
未払法人税等	1,120
前受金	115,012
預り金	15,809
流動負債合計	255,755
固定負債	
長期借入金	13,000,000
預り敷金及び保証金	595,400
固定負債合計	13,595,400
負債合計	13,851,155
<b>純資産の部</b>	
投資主資本	
出資総額	12,713,600
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	73,562
剰余金合計	73,562
投資主資本合計	12,787,162
純資産合計	※1 12,787,162
負債純資産合計	26,638,318

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

当期	
(自 平成26年12月9日	
至 平成27年7月31日)	
<b>営業収益</b>	
貸貸事業収入	※1 542,714
その他貸貸事業収入	※1 3,601
営業収益合計	546,315
<b>営業費用</b>	
貸貸事業費用	※1 177,339
資産運用報酬	53,644
資産保管手数料	1,379
一般事務委託手数料	6,077
役員報酬	4,250
公租公課	19,150
その他営業費用	7,198
営業費用合計	269,040
営業利益	277,275
<b>営業外収益</b>	
受取利息	7
営業外収益合計	7
<b>営業外費用</b>	
支払利息	19,879
創業費	106,599
投資口交付費償却	4,605
投資口公開関連費用	40,075
融資関連費用	31,457
営業外費用合計	202,618
経常利益	74,664
税引前当期純利益	74,664
法人税、住民税及び事業税	1,121
法人税等調整額	△19
法人税等合計	1,102
当期純利益	73,562
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	73,562

## (3) 投資主資本等変動計算書

当期(自平成26年12月9日 至平成27年7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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	12,713,600			12,713,600	12,713,600
当期純利益		73,562	73,562	73,562	73,562
当期変動額合計	12,713,600	73,562	73,562	12,787,162	12,787,162
当期末残高	※ <sub>1</sub> 12,713,600	73,562	73,562	12,787,162	12,787,162

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	当期 自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日
I 当期末処分利益	73,562,483円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	73,505,000円 (610円)
III 次期繰越利益	57,483円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数120,500口の整数倍数の最大値となる73,505,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当期 (自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	74,664
減価償却費	163,491
融資関連費用	31,457
投資口交付費償却	4,605
受取利息	△7
支払利息	19,879
未収消費税等の増減額(△は増加)	△25,752
前払費用の増減額(△は増加)	△5,120
営業未払金の増減額(△は減少)	343
未払金の増減額(△は減少)	3,188
未払費用の増減額(△は減少)	64,944
前受金の増減額(△は減少)	115,012
預り金の増減額(△は減少)	15,809
小計	462,517
利息の受取額	7
利息の支払額	△18,299
法人税等の支払額	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	444,223
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
信託有形固定資産の取得による支出	△25,072,171
無形固定資産の取得による支出	△7,527
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
預り敷金及び保証金の受入による収入	596,400
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,494,298
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入れによる収入	996,810
短期借入金の返済による支出	△1,000,000
長期借入れによる収入	12,850,106
投資口の発行による収入	12,680,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,527,355
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,477,280
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 1,477,280

## (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 定額法を採用しています。 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>信託建物</td> <td>7～60年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>38～52年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	信託建物	7～60年	信託構築物	38～52年
信託建物	7～60年				
信託構築物	38～52年				
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</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 保有する不動産等にかかる固定資産税、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計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います。</p> <p>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、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。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78,905千円です。</p>				
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</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：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>				
5. 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）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います。</p>				
6. 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いては、信託財産内の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います。</p> <p>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います。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地</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います。</p> <p>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います。</p>				

## (8) 財務諸表に関する注記

## [貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額  
(単位:千円)

当 期 (平成27年7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12月9日 至 平成27年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	542,714
その他賃貸事業収入	
その他収入	3,601
不動産賃貸事業収益合計	546,315
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	6
外注委託費	7,681
修繕費	983
損害保険料	1,063
減価償却費	162,834
その他賃貸事業費用	4,770
不動産賃貸事業費用合計	177,339
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	368,976

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当期 自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	120,500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12月9日 至 平成27年7月31日
現金及び預金	1,465,028
信託現金及び信託預金	12,252
現金及び現金同等物	1,477,280

## [オペレーティング・リース取引に関する注記]

## 未経過リース料(貸主側)

(単位:千円)

	当期 平成27年7月31日
1年内	1,455,995
1年超	15,253,671
合計	16,709,666



## [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

本投資法人は、安定的かつ健全な財務運営を行う方針のもと、資産の取得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、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、返済期日の分散等に留意します。

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

借入金の資金用途は、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

借入金は、弁済期日において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にし、かつ、弁済期日の分散を図ることで当該リスクを管理します。

変動金利の借入金は、金利変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利と固定金利の残高比率を金融環境に応じて調整します。更に、変動金利の借入金のうち一部については、金利変動リスクを回避し支払利息の固定化を図る為に、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用しています。なお、金利変動リスク等をヘッジすることを目的とした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定に基づき行います。

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、本投資法人では、手元流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。

預金は、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て場合、当該価額が異なることがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年7月31日現在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、次表には含めていません（（注2）をご参照ください。）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,465,028	1,465,028	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,252	12,252	—
資産計	1,477,280	1,477,280	—
(3) 長期借入金	13,000,000	12,991,447	△8,552
負債計	13,000,000	12,991,447	△8,552
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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ため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。また、固定金利によるものは、元金金の合計額(※)を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積も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」をご参照ください。）については、その金利スワップのレートによる元金金の合計額。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	595,400

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、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、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成27年7月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,465,028
信託現金及び信託預金	12,252
合計	1,477,280

(注4) 借入金の決算日(平成27年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	6,000,000	7,000,000	—	—	—
合計	—	6,000,000	7,000,000	—	—	—

[有価証券に関する注記]

当期(平成27年7月31日)

該当事項は有りません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期(平成27年7月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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、以下の通りです。

(単位：千円)

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,000,000	7,000,000	(注)	—

(注) 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」における「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## [退職給付に関する注記]

当期(平成27年7月31日)

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 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)

	当期 平成27年7月31日
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	19
繰延税金資産の純額	19

## 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:%)

	当期 平成27年7月31日
法定実効税率	34.15
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△33.62
その他	0.95
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.48

## [持分法損益等に関する注記]

当期(平成27年7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〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

当期(自平成26年12月9日 至平成27年7月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資 主及 びそ 他の 関係 会社	シップヘルス ケアホールデ ィングス株式 会社	大阪府 吹田市	15,553	医療関 連業	(被所有) 直接33.3	—	出資の 受入及 び投資 口の引 受	出資の受入	66,600 (注1)	—	—
								投資口の引 受	366,740 (注1)	—	—
	NECキャピタ ルリニューシ ョン株式会社	東京都 港区	3,776	リース 業	(被所有) 直接33.3	—	出資の 受入及 び投資 口の引 受	出資の受入	66,600 (注1)	—	—
								投資口の引 受	366,740 (注1)	—	—
その 他の 関係 会社	株式会社 三井住友銀行	東京都 千代田区	1,770,996	銀行業	(被所有) 直接5.0	—	出資の 受入及 び投資 口の引 受	出資の受入	10,000 (注1)	—	—
								投資口の引 受	429,000 (注1)	—	—
							金銭借 入関係	短期借入金 の借入	1,000,000	短期 借入金	1,000,000
								長期借入金 の借入	5,000,000	長期 借入金	5,000,000
								融資関連費 用の支払	116,500 (注2)	前払 費用	116,500
							預金 取引	普通 預金取引	348,305 (注2)	現金及 び預金	1,042,135

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注1) 出資の受入は、平成26年12月9日(設立時)に1口当たり100,000円にて発行したものです。また、投資口の引受は、1口当たり110,000円にて発行したものです。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。預金の利率については、一般条件と同様に決定しております。

(注3) 上記の会社は、平成27年3月19日付の投資法人上場に伴う新投資口発行及び投資口売出しにより、主要投資主及びその他の関係会社に該当しなくなっております。そのため、当期首から平成27年3月末までの取引金額(預金については、期首から平成27年3月末までの平均残高)及び同月末残高を記載しております。なお、資本金又は出資金は平成27年3月末時点のもの、議決権等の被所有割合については本投資法人上場前時点のものを記載しております。

## 2. 関連会社等

当期(自平成26年12月9日 至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

当期(自平成26年12月9日 至 平成27年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その 他の 関係 会社 の子 会社	合同会社 HCベガ	東京都 千代田区	100	不動産 等の取 得、保 有、及 び処分	—	—	不動産 信託受 益権の 購入	不動産信託 受益権の購 入	3,290,000	—	—
	合同会社 HCデネブ		2		—	—			9,800,000	—	—
	ヘルスケアブ リッジ1号 合同会社 (注1)		1		—	—			5,513,000	—	—

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注1) SMB Cヘルスケアホルダー合同会社が平成27年3月31日付で社名変更しています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

(注3) 上記の会社は、「1. 親会社及び主要投資主等」の(注3)に記載のとおり、親会社であるNECキャピタルソリューション株式会社が本投資法人の上場に伴い、主要投資主及びその他の関係会社に該当しなくなったため、その他の関係会社の子会社に該当しなくなっております。そのため、当期首から平成27年3月末までの取引金額及び同月末残高を記載しております。なお、資本金又は出資金は平成27年3月末時点のもの、議決権等の被所有割合については本投資法人上場前時点のものを記載しております。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

当期(自平成26年12月9日 至 平成27年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 及び その 近親 者	吉岡靖二	—	—	本投資法人 執行役員兼 本資産運用 会社代表取 締役社長	—	本投資法人執行 役員兼本資産運 用会社代表取締 役社長		本資産運用 会社への資 産運用報酬 の支払	197,459 (注1) (注2)	未払 費用	57,936
								本資産運用 会社への設 立企画人報 酬の支払	100,000 (注2)	—	—

上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。

(注1) 「取引の内容」のうち、本資産運用会社への資産運用報酬の支払の取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬143,815千円が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しております。

2. 設立企画人報酬額、及び資産運用報酬額については、吉岡靖二が第三者(ヘルスケアアセットマネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

## [資産除去債務に関する注記]

当期(平成27年7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]

本投資法人では主として三大都市圏及び中核都市圏に、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を合計16物件保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	当期 自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	24,961,522
期末残高	24,961,522
期末時価	25,382,000

(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は16物件の取得(23,683,000千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(162,834千円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年7月期(第1期)における損益は、前記「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、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

当期(自 平成26年12月9日 至 平成27年7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、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 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、記載を省略しています。

## ② 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、記載を省略しています。

## (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、記載を省略しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日
1口当たり純資産額	106,117円
1口当たり当期純利益	1,068円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数(日数加重平均)で除することにより算定しています。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12月9日 至 平成27年7月31日
当期純利益(千円)	73,562
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)	73,562
期中平均投資口数(口)	68,842

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増加口数	残高	増加額	残高	
平成26年12月9日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
平成27年3月18日	公募増資	106,500	108,500	11,246	11,446	(注2)
平成27年4月21日	第三者割当増資	12,000	120,500	1,267	12,713	(注3)

(注1) 1口当たり発行価額100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円(発行価額105,600円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額105,600円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

平成27年1月23日付で監督役員の徳岡卓樹が辞任しました。また、平成27年1月23日付に開催された本投資法人の第1回投資主総会において、新監督役員として、志田康雄が選任され、同日付で就任しました。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

## 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7月31日)	
				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	高齢者向け 施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏(注3)	18,039	67.7
			中核都市圏(注4)	3,095	11.6
			その他(注5)	420	1.6
	サービス付き 高齢者向け住宅		三大都市圏(注3)	3,405	12.8
			中核都市圏(注4)	—	—
			その他(注5)	—	—
		認知症高齢者グループホーム		—	—
		その他高齢者向け施設・住宅		—	—
		小計		24,961	93.7
		医療関連施設等		—	—
	その他		—	—	
	合計		24,961	93.7	
預金・その他の資産				1,676	6.3
総資産額計				26,638	100.0

(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、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、及び中部圏(愛知県)をいいます。

(注4) 「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び地方中核市をいいます。地方中核市とは、人口20万人以上の市をいいます。

(注5) 「その他」とは、三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域をいいます。



## (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7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	不動産等の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	当期 (平成27年7月31日現在)	
					貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	期末算定価格 (百万円) (注4)
不動産信託 受益権	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	824	3.5	850	919
		ボンセジュール日野	724	3.1	750	774
		ボンセジュール武蔵新城	582	2.5	603	611
		ボンセジュール秦野渋沢	728	3.1	770	807
		レストヴィラ町田小野路	3,580	15.1	3,775	3,750
		レストヴィラあざみ野	3,050	12.9	3,188	3,210
		アズハイム光が丘	1,385	5.8	1,439	1,510
		アズハイム文京白山	1,430	6.0	1,475	1,560
		グッドタイムホーム不動前	1,740	7.3	1,780	1,870
		小計	14,043	59.3	14,632	15,011
	近畿圏	アクアマリン西宮浜	1,950	8.2	2,068	2,090
		Cアミーユ淡路駅前	1,930	8.1	2,099	2,130
		Cアミーユ神戸上沢	1,200	5.1	1,306	1,320
		小計	5,080	21.4	5,474	5,540
	中部圏	メディカルホーム ボンセジュール小牧	1,270	5.4	1,337	1,380
		小計	1,270	5.4	1,337	1,380
	中核都市圏	さわやか立花館	1,520	6.4	1,618	1,580
		さわやか和布刈館	1,380	5.8	1,476	1,460
		小計	2,900	12.2	3,095	3,040
	その他	さわやか田川館	390	1.6	420	411
小計		390	1.6	420	411	
合計(16物件)			23,683	100.0	24,961	25,382

(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) 「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。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、平成27年7月31日現在における減価償却後の帳簿価格を記載しています。

(注4) 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、及び株式会社立地評価研究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7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

## 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7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1,471百万円(注)となります。

(注)平成27年7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)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	鑑定NOI(百万円) (注7)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	RC/B1・6F	昭和63年 3月8日	2,342.17	2,342.17	1	100.0	49
	ボンセジュール日野	RC/3F	平成2年 5月2日	1,984.17	1,984.17	1	100.0	44
	ボンセジュール武蔵新城	RC/4F	昭和60年 2月21日	1,710.43	1,710.43	1	100.0	37
	ボンセジュール秦野渋沢	RC/5F	平成3年 7月17日	3,435.79	3,435.79	1	100.0	47
	レストヴィラ町田小野路	RC/B1・6F	平成19年 10月29日	7,720.17	7,720.17	1	100.0	192
	レストヴィラあざみ野	RC/B1・5F	平成16年 3月1日	5,789.25	5,789.25	1	100.0	156
	アズハイム光が丘	RC/3F	平成18年 3月6日	3,628.60	3,628.60	1	100.0	77
	アズハイム文京白山	RC/8F	平成19年 2月27日	2,494.78	2,494.78	2	100.0	73
	グッドタイムホーム不動前	RC(一部S)/B1・5F	平成4年 3月18日	3,400.20	3,400.20	1	100.0	92
	小計			32,505.56	32,505.56	10	100.0	767
近畿圏	アクアマリーン西宮浜	RC/5F	平成19年 5月18日	5,157.26	5,157.26	2	100.0	122
	Cアミーユ淡路駅前	RC/12F	平成21年 6月12日	5,658.53	5,658.53	1	100.0	116
	Cアミーユ神戸上沢	S/9F	平成21年 6月11日	3,626.25	3,626.25	1	100.0	72
	小計			14,442.04	14,442.04	4	100.0	310
中部圏	メディカルホームボンセジュール小牧	SRC/10F	平成3年 3月13日	8,858.49	8,858.49	1	100.0	93
	小計			8,858.49	8,858.49	1	100.0	93
中核都市圏	さわやか立花館	RC/B1・6F	平成17年 10月31日	5,652.94	5,652.94	1	100.0	95
	さわやか和布刈館	RC/4F	平成17年 11月15日	4,720.46	4,720.46	1	100.0	87
	小計			10,373.40	10,373.40	2	100.0	182
その他	さわやか田川館	RC/3F	平成18年 1月20日	2,366.20	2,366.20	1	100.0	26
	小計			2,366.20	2,366.20	1	100.0	26
合計				68,545.69	68,545.69	18	100.0	1,378

(注1)「構造/階数」は、各保有資産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、「SRC」は鉄骨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、各保有資産に係る建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3)「総賃貸可能面積」は、各建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注4)「総賃貸面積」は、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を記載しています。

(注5)「テナント数」は、賃貸借契約に基づきテナント数を記載しています。但し、いずれも、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型の賃貸借契約が締結されている物件であるため、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、平成27年7月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された平成27年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。

## ③ 鑑定評価書の概要

物件名称	鑑定評価期間	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 (%)	
アクアマリーン西宮浜	株式会社 立地評価研究所	2,090	2,100	5.6	2,080	5.3	5.8	122
ボンセジュール 千歳船橋	株式会社 谷澤総合鑑定所	919	934	4.7	912	4.8	4.9	49
ボンセジュール日野	株式会社 谷澤総合鑑定所	774	787	5.1	769	5.2	5.3	44
ボンセジュール 武蔵新城	株式会社 谷澤総合鑑定所	611	620	5.4	607	5.5	5.6	37
ボンセジュール 秦野渋沢	株式会社 谷澤総合鑑定所	807	820	5.3	802	5.4	5.5	47
メディカルホーム ボンセジュール小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	1,400	5.8	1,370	5.9	6.0	93
アズハイム光が丘	一般財団法人 日本不動産研究所	1,510	1,520	5.0	1,490	4.8	5.2	77
アズハイム文京白山	一般財団法人 日本不動産研究所	1,560	1,580	4.6	1,540	4.4	4.8	73
レストヴィラ 町田小野路	一般財団法人 日本不動産研究所	3,750	3,790	5.0	3,710	4.8	5.2	192
レストヴィラあざみ野	一般財団法人 日本不動産研究所	3,210	3,250	4.7	3,170	4.5	4.9	156
さわやか立花館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,580	1,590	5.6	1,560	5.4	5.8	95
さわやか和布刈館	一般財団法人 日本不動産研究所	1,460	1,470	5.7	1,440	5.5	5.9	87
さわやか田川館	一般財団法人 日本不動産研究所	411	414	5.8	407	5.6	6.0	26
グッドタイムホーム 不動前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,870	1,890	4.6	1,840	4.4	4.8	92
Cアミーユ淡路駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,130	2,150	5.3	2,110	5.1	5.5	116
Cアミーユ神戸上沢	一般財団法人 日本不動産研究所	1,320	1,330	5.3	1,310	5.1	5.5	72
合計		25,382	25,645	—	25,117	—	—	1,378

(注) 平成27年7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。

## 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

本投資法人が平成27年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は552千円であり、当期費用に区分された修繕費983千円と合わせ、合計1,535千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
アズハイム文京白山	給湯器交換	自 平成27年7月 至 平成27年7月	340
レストヴィラあざみ野	給湯器交換	自 平成27年7月 至 平成27年7月	212

## ⑤ 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7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。本投資法人が所有する16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。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日 (注2)	鑑定NOI (百万円) (注3)	比率 (%) (注4)
株式会社 ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	平成38年5月24日	49	3.4
	ボンセジュール日野	1,984.17	平成38年5月24日	44	2.9
	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	平成38年11月23日	37	2.5
	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	平成39年5月21日	47	5.0
	メディカルホーム ボンセジュール小牧	8,858.49	平成39年5月21日	93	12.9
	合計	18,331.05	—	270	26.7
株式会社メッセージ	Cアミーユ淡路駅前	5,658.53	平成46年7月31日	116	8.3
	Cアミーユ神戸上沢	3,626.25	平成46年7月31日	72	5.3
	合計	9,284.78	—	188	13.5
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ町田小野路	7,720.17	平成39年10月31日	192	11.3
	レストヴィラあざみ野	5,789.25	平成39年6月27日	156	8.4
	合計	13,509.42	—	348	19.7
株式会社さわやか倶楽部	さわやか立花館	5,652.94	平成40年1月29日	95	8.2
	さわやか和布刈館	4,720.46	平成40年1月29日	87	6.9
	さわやか田川館	2,366.20	平成40年1月29日	26	3.5
	合計	12,739.60	—	208	18.6

(注1) 「賃貸面積」は、平成27年7月31日現在におけるオペレーターに対して賃貸が行われている面積を記載しています。

(注2) 「契約満了日」は、オペレーターを賃貸人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注3) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された平成27年7月31日を価格時点とする直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を切捨てて記載しています。上記鑑定NOIは直接還元法におけるNOIです。

(注4) 「比率」は、平成27年7月31日現在における本投資法人が所有する総賃貸可能面積に対して各物件の賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ⑥ ポートフォリオの概況

## a. 施設の概要

物件名称	施設の類型	オペレーター	居室数 (室) (注1)	定員 (人) (注1)	入居者数 (人) (注1)	入居率 (%) (注2)	重要事項説明 書作成日 (注3)
アクアマリン西 宮浜	介護付 有料老人ホーム	グリーンライフ 株式会社	90	100	96	96.0	平成27年 7月1日
ボンセジュール千 歳船橋	介護付 有料老人ホーム	株式会社ベネッセ スタイルケア	42	47	44	93.6	平成26年 7月1日
ボンセジュール日 野	介護付 有料老人ホーム	株式会社ベネッセ スタイルケア	56	58	50	86.2	平成26年 7月1日
ボンセジュール武 蔵新城	介護付 有料老人ホーム	株式会社ベネッセ スタイルケア	46	49	47	95.9	平成26年 7月1日
ボンセジュール秦 野渋沢	介護付 有料老人ホーム	株式会社ベネッセ スタイルケア	100	101	84	83.2	平成26年 7月1日
メディカルホーム ボンセジュール小 牧	住宅型 有料老人ホーム	株式会社ベネッセ スタイルケア	123	166	101	60.8	平成26年 7月1日
アズハイム光が丘	介護付 有料老人ホーム	株式会社 アズパートナーズ	83	89	84	94.4	平成27年 8月1日
アズハイム文京白 山	介護付 有料老人ホーム	株式会社 アズパートナーズ	50	52	51	98.1	平成27年 7月1日
レストヴィラ町田 小野路	介護付 有料老人ホーム	ワタミの介護 株式会社	163	169	125	74.0	平成27年 7月1日
レストヴィラあざ み野	介護付 有料老人ホーム	ワタミの介護 株式会社	145	145	110	75.9	平成27年 7月1日
さわやか立花館	介護付 有料老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	104	104	100	96.2	平成27年 7月1日
さわやか和布刈館	介護付 有料老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	95	95	89	93.7	平成27年 7月1日
さわやか田川館	介護付 有料老人ホーム	株式会社 さわやか倶楽部	60	60	58	96.7	平成27年 7月1日
グッドタイムホーム 不動前	介護付 有料老人ホーム	株式会社 JAPANライフデザイン	61	67	61	91.0	平成27年 7月1日
Cアミーユ淡路駅 前	サービス付き 高齢者向け住宅	株式会社メッセージ	137	137	—	—	—
Cアミーユ神戸上 沢	サービス付き 高齢者向け住宅	株式会社メッセージ	85	85	—	—	—
合計			1,440	1,524	—	—	—

(注1) 有料老人ホームに係る「居室数」、「定員」及び「入居者数」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」(以下「重要事項説明書」といいます。)に表示された数値を記載しています。また、サービス付き高齢者向け住宅に係る「居室数」、「定員」及び「入居者数」は、平成27年7月31日時点におけるオペレーターが開設している各物件のホームページに掲載されている数値を記載しています。なお、サービス付き高齢者向け住宅に係る「入居者数」は、オペレーターの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2) 有料老人ホームに係る「入居率」は、重要事項説明書に表示された入居率、又は入居者数を定員で除した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。サービス付き高齢者向け住宅に係る「入居率」は、オペレーターの承諾が得られていないため、開示していません。

(注3) 「重要事項説明書作成日」は、重要事項説明書の日付又は基準日を示したものです。なお、サービス付き高齢者向け住宅は重要事項説明書がありませんので、記載していません。

## b. 賃貸状況

地域	不動産等の名称	当期(平成26年12月9日～平成27年7月31日)			
		テナント数 (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 (%)
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	—	—
	ボンセジュール日野	1	100.0	—	—
	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	—	—
	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	—	—
	レストヴィラ町田小野路	1	100.0	—	—
	レストヴィラあざみ野	1	100.0	—	—
	アズハイム光が丘	1	100.0	—	—
	アズハイム文京白山	2	100.0	—	—
	グッドタイムホーム不動前	1	100.0	—	—
小計	10	100.0	—	—	
近畿圏	アクアマリン西宮浜	2	100.0	—	—
	Cアミーユ淡路駅前	1	100.0	—	—
	Cアミーユ神戸上沢	1	100.0	—	—
	小計	4	100.0	—	—
中部圏	メディカルホーム ボンセジュール小牧	1	100.0	—	—
	小計	1	100.0	—	—
中核都市圏	さわやか立花館	1	100.0	—	—
	さわやか和布刈館	1	100.0	—	—
	小計	2	100.0	—	—
その他	さわやか田川館	1	100.0	—	—
	小計	1	100.0	—	—
合計		18	100.0	542	100.0

(注1) 「テナント数」は、賃貸借契約に基づくテナントの総数を記載しています。但し、いずれも、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型の賃貸借契約が締結されている物件であるため、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注2) 各物件の「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」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。合計は、賃貸借契約に基づき当期の賃料として受領した合計値を記載しています。

## c. タイプ別分散状況

分類	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
有料老人ホーム	14	20,553	21,932	86.8
サービス付き高齢者向け住宅	2	3,130	3,450	13.2
合計	16	23,683	25,382	100.0

(注1) 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、及び株式会社立地評価研究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7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

## d. エリア別分散状況

分類・地域区分	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
三大都市圏	13	20,393	21,931	86.1
首都圏	9	14,043	15,011	59.3
近畿圏	3	5,080	5,540	21.4
中部圏	1	1,270	1,380	5.4
中核都市圏	2	2,900	3,040	12.2
その他	1	390	411	1.6
合計	16	23,683	25,382	100.0

(注1) 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、及び株式会社立地評価研究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7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。

## e. 居室数別分散状況

居室数	物件数	取得価格(百万円)	期末算定価格(百万円) (注1)	比率(%) (注2)
100室以上	6	12,078	12,857	51.0
50室以上100室未満	8	10,199	10,995	43.1
50室未満	2	1,406	1,530	5.9
合計	16	23,683	25,382	100.0

(注1) 「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、株式会社谷澤総合鑑定所、及び株式会社立地評価研究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7月31日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) 「比率」は、取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。