HCM安定の秘密

本投資法人についてもっと詳しく知っていただくための特集をお届けします。

キーパーソンが語る

Key Person

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
取締役 投資部長
中井喜信

若手社員に聞く

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
投資部
シニアマネジャー **後藤智**
マネジャー **土屋哲史**

施設特集 さわやか立花館

Interview with

さわやか立花館
副施設長
山口一也

株式会社さわやか倶楽部
運営部　福岡地区エリアマネージャー
田中秀和

案内人
田畑和代さん

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

資産運用報告

平成28年1月期（第2期）

自 平成27年8月1日　至 平成28年1月31日

〒101-0052　東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
http://www.hcm3455.co.jp/

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

Health

Care

Medical

高齢社会への貢献

社会インフラとしてのヘルスケア施設の供給を促進

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

需要の拡大が見込まれる
ヘルスケア施設に特化したポートフォリオの構築

中長期的な投資主価値の最大化

本投資法人は、「介護」「医療」「健康」を
キーワードとす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ます。

Contents

Ⅰ　投資法人の概要
Ⅱ　資産運用報告
Ⅲ　貸借対照表
Ⅳ　損益計算書
Ⅴ　投資主資本等変動計算書
Ⅵ　注記表
Ⅶ　金銭の分配に係る計算書
Ⅷ　会計監査人の監査報告書
Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
投資主インフォメーション

特集　HCM安定の秘密　巻末よりご覧ください。

投資主優待制度の導入
TOPICS
今期より投資主優待を導入させて頂きました。
詳細につきましては、P56～61をご覧ください。

投資主の皆様へ

監督役員 藤本幸彦　　執行役員 吉岡靖二　　監督役員 志田康雄

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ヘルスケア＆メディカル投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援のもと、平成27年３月19日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J－REIT市場）に上場いたしました。

第2期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）の運用概況は、営業収益745百万円、営業利益383百万円、経常利益329百万円、当期純利益328百万円となりました。その結果、投資口1口当たりの分配金は2,730円となりました。第3期は１口当たり2,100円の分配金を予想しています。

本投資法人は、高齢社会の進展に対応するために整備・拡充が求められる高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続的に投資し、長期安定的に保有することで、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を目指します。

また、主要スポンサーであるシップヘルスケアホールディングス株式会社、ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社、株式会社三井住友銀行が有する「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の各分野における専門的な機能やノウハウを積極的に活用し、運用資産の持続的な成長と安定的な収益の確保を通じて、投資主価値の最大化を図ります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも長きにわたるご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

決算ハイライト

第２期	確定分配金	2,730円
第３期	予想分配金	2,100円

	第２期	第３期（予想）	第４期（予想）
営業収益	745百万円	745百万円	745百万円
営業利益	383百万円	313百万円	313百万円
当期純利益	328百万円	253百万円	253百万円
１口当たり分配金	2,730円	2,100円	2,100円

ポートフォリオハイライト

保有物件数	取得価格合計（注1）	鑑定評価額合計（注2）
16 物件	23,683 百万円	25,593 百万円

平均鑑定NOI利回り（注3）	居室数	賃貸借契約平均残存年数（注4）
5.8%	1,440室	13.2年

（注1）「取得価格合計」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）「鑑定評価額合計」は、平成28年1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3）「平均鑑定NOI利回り」は、各資産に係る鑑定NOIの総額を、取得価格の総額で除した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。
（注4）「賃貸借契約平均残存年数」は、平成28年1月31日を基準日として、残存賃貸借期間を記載しています。

Top Interview

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
吉岡 靖二

昭和61年、株式会社住友銀行（現・株式会社三井住友銀行）入行。平成11年より、一貫して不動産ファイナンス業務に従事。Jリートのファイナンスにおいて豊富な経験を持つ。平成25年11月、ヘルスケアアセットマネジメント株式会社出向（その後転籍）、代表取締役社長。趣味は鉄道旅行。

Q 現在のヘルスケアリートを取り巻く環境について、お聞かせください。

物件の取得環境ですが、資金調達環境が良好なため、ヘルスケア施設を含む不動産市場全体として過熱感があるというのは否めません。既存の老人ホーム等の高齢者向け施設については、そもそもオペレーター所有物件が少なく、個人地主が土地の有効活用の一環として所有しているものが多いのが特徴です。従って、不動産市場にはあまり出てきませんので、入札になるような物件については厳しい取得競争になりがちです。

私どもは、スポンサーの幅広い顧客網を通じて物件情報を集め、入札を経ずに相対で取得できる仕組みを作っていくことが重要だと考えています。

次に、高齢者向け施設の新規開発については、増大する需要に対して供給が追いついていない状況です。都心部では、遊休土地自体の不足に加え、物件の大型化や建築コストの上昇により、これまでのように個人の資産や資金力を活用した開発には限界がきています。今後、リートを通じて資本市場のお金を活用した開発のニーズへと期待は大きくなってくるものと考えています。私どもの陣営では、土地情報と有力オペレーターのニーズを結びつける仕組みが構築できてきましたので、開発業者等とも連携しながら積極的に取り組んでいきます。

一方、最近のリート市場は、マイナス金利政策の導入により、投資口の分配金利回りの魅力が増し、また金利コストの低下による分配金上昇への期待感などから持ち直しているものの、それまでは国内外の景気の不透明感や株式市場の影響を受けて、やや不安定な動きになっていたと思います。また、ヘルスケアリートについては、一部のヘルスケア施設の運営上の問題が大きく報道で取り上げられたことが投資口価格の上昇を抑えたかもしれません。しかし、今後の日本の人口動向の推移からもわかるとおり、ヘルスケア施設には景気に左右されない力強い需要があります。オペレーターとの契約も長期固定賃料であり、キャッシュフローは安定しています。私どもは、このようなヘルスケアリートの特長をこれからも投資家の皆様にしっかりと伝えていくことで、安定的で高い成長を目指してまいります。

Q 今期より投資主優待制度が導入されましたが、こちらの意義・目的をお聞かせください。

投資主優待制度の意義としては、投資主の皆様に優待制度をご利用いただくことにより、本投資法人が保有するヘルスケア施設のオペレーターとの橋渡しをさせていただきたいという想いを込めて導入しました。

投資主の皆様もしくはご家族が施設に入居、あるいは入居を検討される場合には、入居一時金等の割引や無料体験入居、またその前の段階では無料相談を活用していただきたいということです。

安倍首相が『介護離職ゼロ』を新３本の矢の目標に掲げていますが、そもそも何故介護離職が起こるのでしょうか。それはいざ介護が必要な状況が生じたときに、身近に相談できる相手がおらず適切なアドバイスを受けることが難しいからです。介護には24時間365日待ったはありません。そういう中で介護に関する悩みを誰にも相談できずに自分で抱え込んでしまい、解決策を見出すことができないまま、身体的にも精神的にも疲弊しきってしまうからです。

私どもは、こうした介護に関する悩みを解決する糸口を提供できないかと考えて、オペレーターと対話を重ねてまいりました。そして、今回想いを同じくしたベネッセシニアサポートから投資主優待制度として介護全般に関する無料相談サービスを提供いただくことになりました。具体的な介護の相談はもとより、例えばサービス付高齢者向け住宅と有料老人ホームと何が違うのか、どちらが自分の場合に合っているのかなどの相談も可能です。

本投資法人は、これからもこのような医療・介護の問題に真摯に取り組んでいきます。

投資主価値の向上を図っていくと同時に、少子高齢化という社会問題にも正面から向き合い、医療・介護の一助になるという社会貢献を果たしていく所存です。

Q 決算の総括と、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

本投資法人が上場してからこの1年間を振り返ってみますと、ヘルスケア業界では色々な出来事がありました。先ず、昨年４月には、３年に１度の介護報酬の改定があり、施設系やデイサービスの料率が下がる一方、看取りなど質の高い介護への評価の適正化が図られました。介護事業者の統合・再編も進み、本投資法人が保有する施設のオペレーターにおいても、業界大手のワタミの介護及びメッセージが、損保ジャパン日本興亜ホールディングスの傘下に入りました。また、これは大変遺憾なことですが、一部の施設における入居者への虐待などの事件が大きく報道され、社会の批判を浴びることになりました。こうした業界を取り巻く様々な動きや環境の変化を受けて、本投資法人への影響を懸念する声もありましたが、お陰様で当期業績は当初予想を上回り、一口当たり分配金についても想定より積み増すことができました。このような運用実績を残せたことにより、本投資法人の特長であるポートフォリオの強さと収益の安定性を、投資家の皆様にお示しできたものと考えています。

不動産投資市場において、ヘルスケア施設への投資実績はまだ多くはありませんが、高齢化社会において急速な拡大が期待される有望な市場であることは確かです。

私どもはこれまで多くの介護事業者や医療法人に継続的にコンタクトして彼らのニーズや課題の把握に努めてきました。またスポンサーのネットワークを活用しながら、ヘルスケア関連の情報や物件が私どもの陣営に集まる仕組みづくりに注力してきました。お陰様で新規開発や病院案件を含め、具体的な案件も着実に増えて、進捗しています。

本投資法人は、今後とも健全なポートフォリオの構築と持続的な拡大を通じて、投資主価値の向上を図っていくと同時に、皆様方と共に少子高齢化という社会問題にも正面から向き合い、医療・介護の一助になるという社会貢献を果たしていく所存です。

主要スポンサーの概要

本投資法人は、「介護・医療」「ファンド運営」「金融」の各分野で専門的ノウハウを有する主要スポンサーの強みを積極的に活用することで、安定的な資産運用と中長期的な運用資産の拡充を図ります。

金融

三井住友銀行

国内メガバンクの一角を占める金融機関。
幅広い顧客基盤を有し、また不動産ファイナンス分野においても国内トップクラスの実績を有しています。

サポート内容

- ファイナンスに関するアドバイス
- ヘルスケア施設の流動化ニーズ等を有する顧客の紹介
- 人材の提供

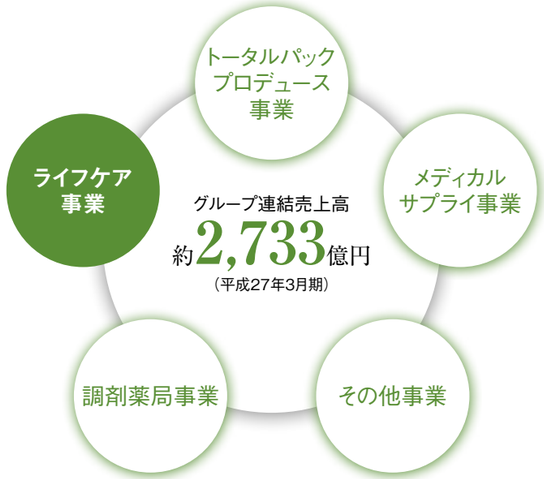
介護・医療

SHIP HEALTHCARE

「医療」「保健」「福祉」「介護」の4分野に特化した企業。
医療機関とのパートナーシップを核に、病院等の建替えや整備等に関するコンサルティングをはじめ、有料老人ホーム等の運営で豊富な実績を有しています。

サポート内容

- ヘルスケア施設の競争力及び事業の安定性・継続性の分析等
- 介護・医療業界における専門性とネットワーク
- 人材の提供



ファンド運営

NEC NECキャピタルソリューション

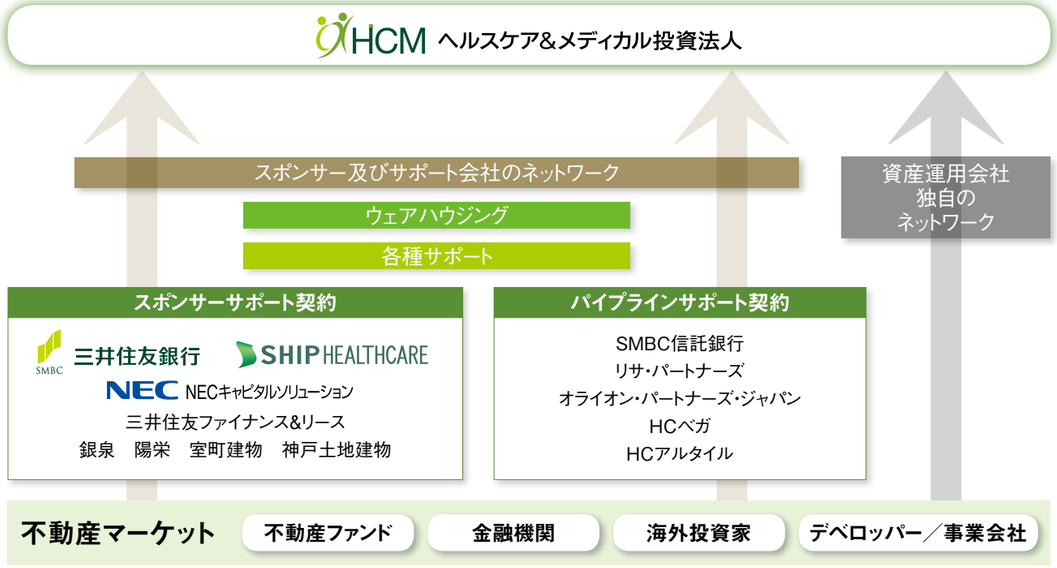
ＮＥＣグループの総合金融会社。
「企業」「債権」「資産」の事業領域において、ファンド等を通じた投融資や各種アドバイザリー業務を子会社のリサ・パートナーズを中心に展開しています。

サポート内容

- ファンド事業の運営に関わるノウハウの提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 人材の提供

多様なネットワークを活用した取得機会の確保

- スポンサーやサポート会社が有する専門性や顧客基盤を含む総合力及びサポート契約に規定された優先交渉権を活用し、将来におけるヘルスケア施設の取得機会を確保します。
- 本投資法人は、スポンサー及びサポート会社からのネットワークと、本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、ポートフォリオの持続的な成長を図り、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。



優先交渉権確保物件

本投資法人は、サポートSPCが以下に記載の14物件のいずれかを売却しようとする場合には、その取得について優先交渉権を有しています。

●シップ千里ビルディング

●守口佐太ラガール

●SOMPOケアラヴィーレ浜川崎	●ベルジ箕輪
●ベルジ武尊	●ロングライフ神戸青谷
●グランダ鶴間・大和	●はぴね神戸学園都市
●はぴね神戸魚崎弐番館	●はなことば新横浜
●はなことば新横浜2号館	●はなことば三浦
●はなことば南	●はなことば小田原

（注）上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

スポンサー保有物件

●シップ仙台ビルディング

●ウエルハウス尼崎

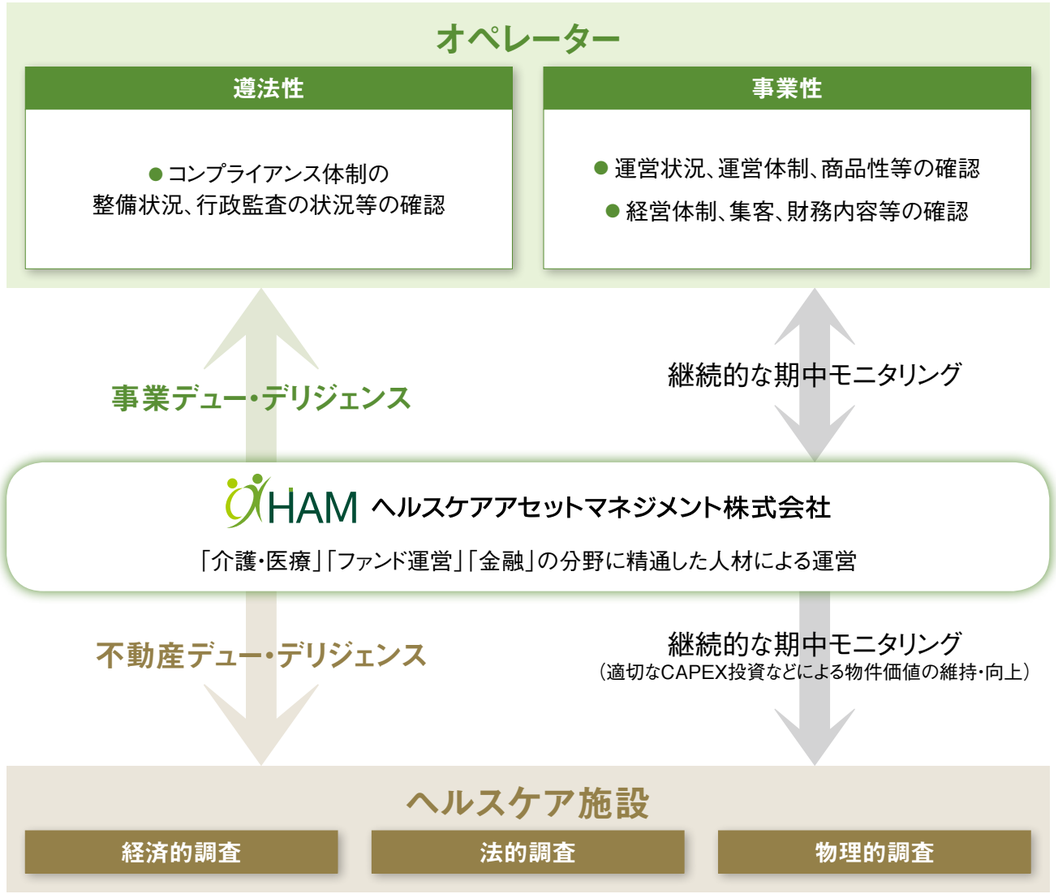
●ライフコート春秋

●メディカルホームグランダ深江南

（注）上記各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

長期安定的なキャッシュフローを生み出す運用

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、その不動産としての価値に影響を及ぼすという物件特性を持っています。
本投資法人は、スポンサー及びスポンサー出身の人材の持つノウハウを最大限活かして、ヘルスケア施設の取得時には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することで、安定的なヘルスケア施設の運営及び管理を実現することを目指します。



オペレーターとの関係構築

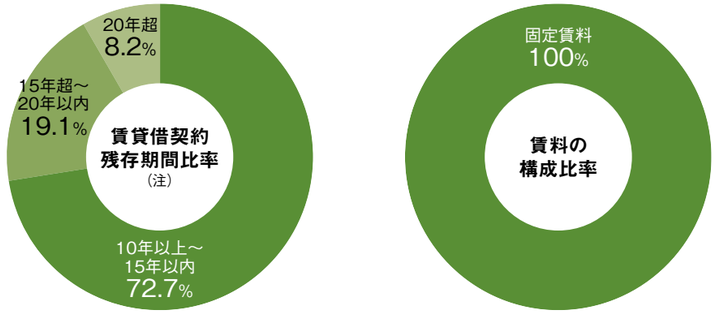
本投資法人は、日ごろから各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じた効率的なポートフォリオ管理を行ってまいります。

メッセージグループ　株式会社ベネッセスタイルケア　SOMPOケアネクスト株式会社　GREEN LIFE
株式会社さわやか倶楽部　as partners　Japan Life Design

長期的に安定したキャッシュフローの確保

前頁の基準で選定したオペレーターとの間で、原則として賃料固定長期の賃貸借契約を締結します。したがって、当該施設の稼働状況にかかわらず、オペレーターから賃貸借契約に定める賃料を受けとるため、本投資法人は、長期的に安定した収益を確保することが可能となります。

平成28年1月31日現在



（注）「賃貸借契約残存期間比率」は、平成28年1月31日を基準日として、比率を計算し、小数第2位を四捨五入しています。

オペレーターの概要及び賃貸借契約残存期間

オペレーターの名称	運営物件（注1）	賃貸借契約残存年数	備考
株式会社メッセージ	Cアミーユ淡路駅前	18年	東京証券取引所JASDAQ市場上場会社
	Cアミーユ神戸上沢	18年	東京証券取引所市場第一部上場の損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社
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	10年	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社
	ボンセジュール日野	10年	
	ボンセジュール武蔵新城	10年	
	ボンセジュール秦野渋沢	11年	
	メディカルホームボンセジュール小牧	11年	
SOMPOケアネクスト株式会社	レストヴィラ町田小野路	11年	東京証券取引所市場第一部上場の損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社の連結子会社
	レストヴィラあざみ野	11年	
グリーンライフ株式会社	アクアマリーン西宮浜	21年	東京証券取引所市場第一部上場のシップヘルスケアホールディングス株式会社の連結子会社
株式会社さわやか倶楽部	さわやか立花館	12年	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社
	さわやか和布刈館	12年	
	さわやか田川館	12年	
株式会社アズパートナーズ	アズハイム光が丘	18年	非上場会社（注2）
	アズハイム文京白山	11年	
株式会社JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	10年	非上場会社

（注1）平成28年4月1日現在、「ボンセジュール秦野渋沢」は「メディカルホーム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」は「メディカル・リハビリホームボンセジュール小牧」、「レストヴィラ町田小野路」は「SOMPO ケア ラヴィーレ町田小野路」、「レストヴィラあざみ野」は「SOMPO ケア ラヴィーレあざみ野」に名称を変更しております。以下、本書において同様です。
（注2）株式会社タカラレーベンの平成28年3月期第２四半期連結会計期間において同社が保有する株式会社アズパートナーズの株式を一部売却したことに伴い、株式会社アズパートナーズを持分法適用の範囲から除外しています。

財務戦略

基本方針

本投資法人は、安定的な財務運営を行うために、以下の方針を定めています。

エクイティ・ファイナンス	投資口の追加発行は、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並びに経済市況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	資金の借入れ及び投資法人債の発行は、資金調達の機動性及び財務の安定性のバランスに配慮し、長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。
LTV	LTVの水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則として65%を上限とします。 但し、新規投資や資産評価の変動により、一時的に65%を超えることがあります。

有利子負債の構造

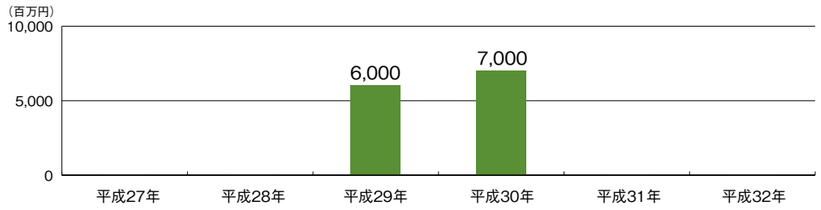
借入金残高	【バンクフォーメーション】		
13,000百万円	三井住友銀行	信金中央金庫	三重銀行
	三井住友信託銀行	西日本シティ銀行	七十七銀行
	日本生命保険	東日本銀行	第一生命保険
	りそな銀行	福岡銀行	広島銀行

長期比率	固定比率（注1）
100%	53.8%

平均残存年数（注2）	LTV（注3）
1.6年	48.4%

（注1）「固定比率」は、有利子負債残高に対する固定金利借入金（金利スワップ契約を締結して金利を固定化している借入金を含みます。）の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注2）「平均残存年数」は、平成28年1月31日を基準日として、小数第2位を四捨五入して平均残存年数を記載しています。
（注3）「LTV」は、総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

返済期限の分散状況



ポートフォリオの状況

ポートフォリオ構築方針

地域組入比率

地域区分	定義	組入比率
三大都市圏	首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	80%以上
	近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県）	
	中部圏（愛知県）	
中核都市圏	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	
その他	三大都市圏及び中核都市圏を除いた地域	20%以下

ヘルスケア施設・その他の組入比率

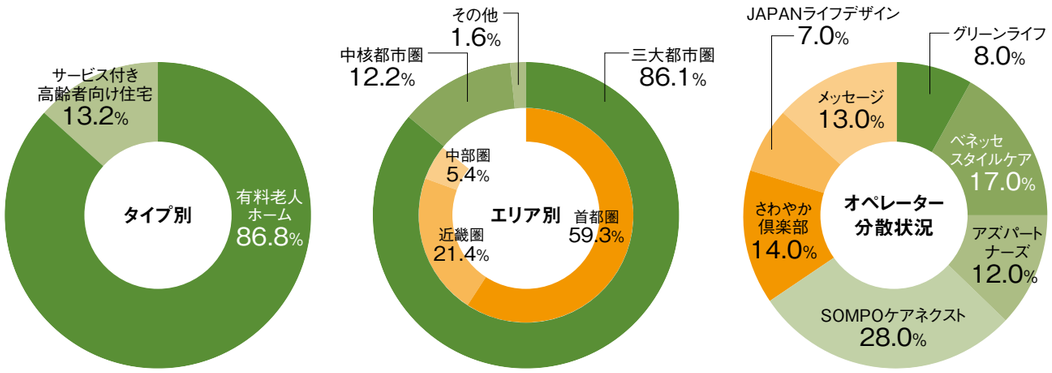
組入施設		組入比率
ヘルスケア施設		80%以上
高齢者向け施設・住宅	①有料老人ホーム	
	②サービス付き高齢者向け住宅	
	③認知症高齢者グループホーム	
	④その他高齢者向け施設・住宅	
医療関連施設等		
その他		20%以下

ポートフォリオ一覧

オペレーター	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	総賃貸可能面積（㎡）（注3）
有料老人ホーム					
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	東京都世田谷区	824	938	2,342.17
	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	789	1,984.17
	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	622	1,710.43
	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県泰野市	728	823	3,435.79
	メディカルホーム ボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	1,400	8,858.49
SOMPOケアネクスト株式会社	レストヴィラ町田小野路	東京都町田市	3,580	3,750	7,720.17
	レストヴィラあざみ野	神奈川県横浜市	3,050	3,210	5,789.25
グリーンライフ株式会社	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市	1,950	2,120	5,157.26
株式会社さわやか倶楽部	さわやか立花館	福岡県福岡市	1,520	1,580	5,652.94
	さわやか和布刈館	福岡県北九州市	1,380	1,460	4,720.46
	さわやか田川館	福岡県田川市	390	411	2,366.20
株式会社アズパートナーズ	アズハイム光が丘	東京都練馬区	1,385	1,540	3,628.60
	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1,590	2,494.78
株式会社JAPANライフデザイン	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区	1,740	1,910	3,400.20
サービス付き高齢者向け住宅					
株式会社メッセージ	Cアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市	1,930	2,130	5,658.53
	Cアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市	1,200	1,320	3,626.25
		合計	23,683	25,593	68,545.69

（注1）「取得価格」は、取得資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
（注2）「鑑定評価額」は、平成28年1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3）「総賃貸可能面積」は、各建物の登記簿に記載された面積を記載しています。

ポートフォリオ分散状況



（注）タイプ別・エリア別・居室数別のグラフについては各物件の取得価格ベースにて算出しています。

ポートフォリオマップ

首都圏 59.3%

1 ボンセジュール千歳船橋

2 ボンセジュール日野

3 ボンセジュール武蔵新城

4 ボンセジュール秦野渋沢

5 レストヴィラ町田小野路

6 レストヴィラあざみ野

7 アズハイム光が丘

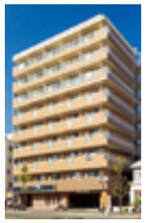
8 アズハイム文京白山

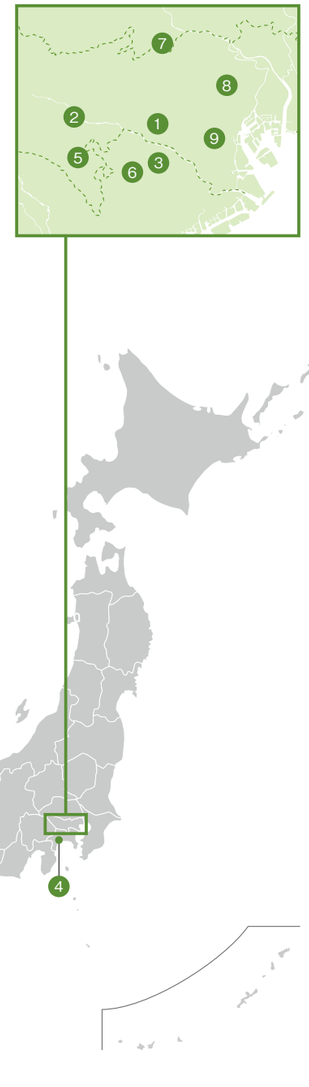
9 グッドタイムホーム不動前

近畿圏 21.4%

10 アクアマリーン西宮浜

11 Cアミーユ淡路駅前


12 Cアミーユ神戸上沢



中部圏 5.4%

13 メディカルホーム
ボンセジュール小牧

中核都市圏 12.2%

14 さわやか立花館

15 さわやか和布刈館

その他 1.6%

16 さわやか田川館

オペレーター

株式会社メッセージ

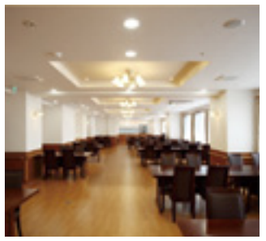
介護が必要になっても高齢者が
住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、
中低価格帯の「アミーユ」「Cアミーユ」
ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

本　　社	岡山県岡山市南区西市522番地1
資 本 金	3,925百万円(注)
設立年月日	平成9年5月26日

(注)平成27年3月31日現在

サービス付き高齢者向け住宅

Cアミーユ淡路駅前



所在地	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号
取得価格	1,930百万円
総賃貸可能面積	5,658.53㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／12階建
居室数	137室
定員	137人
居室面積帯	24.4～24.7㎡
開設年月日	平成21年8月1日

サービス付き高齢者向け住宅

Cアミーユ神戸上沢

所在地	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5
取得価格	1,200百万円
総賃貸可能面積	3,626.25㎡
構造・規模	鉄骨造陸屋根／9階建
居室数	85室
定員	85人
居室面積帯	25.0～25.3㎡
開設年月日	平成21年8月1日

オペレーター

株式会社ベネッセスタイルケア

入居者が「ご自分らしい暮らし」を選べるように、
「ボンセジュール」「グランダ」をはじめ
中高価格帯を中心に6つのブランドを
三大都市圏をはじめ全国に展開しています。

本　　社	東京都新宿区西新宿二丁目3番1号 新宿モノリスビル
資 本 金	100百万円(注)
設立年月日	平成7年9月7日

(注)平成27年3月31日現在

有料老人ホーム

ボンセジュール千歳船橋

所在地	東京都世田谷区船橋一丁目37番地3
取得価格	824百万円
総賃貸可能面積	2,342.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	42室
定員	47人
居室面積帯	20.8～35.1㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム

ボンセジュール日野

所在地	東京都日野市落川438番1
取得価格	724百万円
総賃貸可能面積	1,984.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	56室
定員	58人
居室面積帯	15.6～31.3㎡
開設年月日	平成24年4月1日

株式会社ベネッセスタイルケア

有料老人ホーム

ボンセジュール秦野渋沢

所在地	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60
取得価格	728百万円
総賃貸可能面積	3,435.79㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺／5階建
居室数	100室
定員	101人
居室面積帯	14.0～28.1㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム

ボンセジュール武蔵新城

所在地	神奈川県川崎市高津区千年773番2
取得価格	582百万円
総賃貸可能面積	1,710.43㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／4階建
居室数	46室
定員	49人
居室面積帯	13.0～26.7㎡
開設年月日	平成24年4月1日

有料老人ホーム

メディカルホームボンセジュール小牧

所在地	愛知県小牧市城山三丁目1番
取得価格	1,270百万円
総賃貸可能面積	8,858.49㎡
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造銅板葺・陸屋根／10階建
居室数	123室
定員	166人
居室面積帯	23.3～72.9㎡
開設年月日	平成24年4月1日

オペレーター

グリーンライフ株式会社

ホームは「家庭の延長」であり、
「安心・安全・快適」な生活をお過ごしいただける住まいと考え、
グリーンライフ東日本株式会社等とシップヘルスケアの
66施設（定員4,254人）を全国に展開しています。

本　　社	大阪府吹田市春日三丁目20番8号
資 本 金	50百万円(注)
設立年月日	平成6年5月16日

(注)平成27年3月31日現在

有料老人ホーム

アクアマリーン西宮浜

所在地	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号
取得価格	1,950百万円
総賃貸可能面積	5,157.26㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／5階建
居室数	90室
定員	100人
居室面積帯	20.1～40.3㎡
開設年月日	平成19年6月1日

オペレーター

株式会社アズパートナーズ

「豊かな暮らしを最後まで、自分らしく、自分の力で」との理念に基づき
首都圏を中心に有料老人ホームとデイサービスを
「アズハイム」ブランドにて展開し、
14施設（定員927人）を運営しています。

本　　社	東京都千代田区有楽町 一丁目5番2号
資 本 金	40百万円(注)
設立年月日	平成16年11月2日

(注)平成27年3月31日現在

有料老人ホーム

アズハイム文京白山

所在地	東京都文京区白山 四丁目36番13号
取得価格	1,430百万円
総賃貸可能面積	2,494.78㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／8階建
居室数	50室
定員	52人
居室面積帯	17.1～30.0㎡
開設年月日	平成19年4月1日

有料老人ホーム

アズハイム光が丘

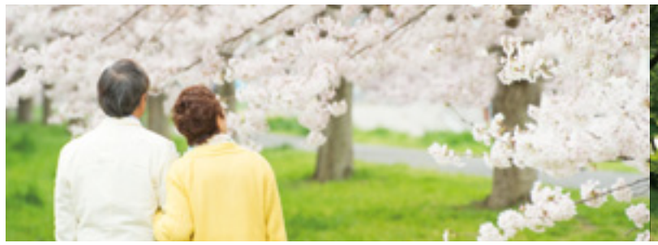
所在地	東京都練馬区谷原 四丁目3番23号
取得価格	1,385百万円
総賃貸可能面積	3,628.60㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	83室
定員	89人
居室面積帯	18.2～36.4㎡
開設年月日	平成18年5月1日

オペレーター

SOMPOケアネクスト株式会社

「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」という
基本理念のもと、主に介護付有料老人ホームを
「レストヴィラ」ブランド等で首都圏中心に展開しています。

本　　社	東京都品川区東品川四丁目12番8号
資 本 金	5,095百万円(注)
設立年月日	平成4年11月11日



(注)平成28年4月1日現在

有料老人ホーム

レストヴィラ町田小野路

所在地	東京都町田市小野路町1612
取得価格	3,580百万円
総賃貸可能面積	7,720.17㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	163室
定員	169人
居室面積帯	17.8～38.1㎡
開設年月日	平成19年11月1日

有料老人ホーム

レストヴィラあざみ野

所在地	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24
取得価格	3,050百万円
総賃貸可能面積	5,789.25㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付5階建
居室数	145室
定員	145人
居室面積帯	19.5㎡
開設年月日	平成19年6月1日

オペレーター

株式会社さわやか倶楽部

日本の発展に尽力された先輩方に
恩返しをしたいという思いのもと、
入居一時金の無い低価格帯の「さわやか」ブランドを
福岡県を中心に全国展開しています。

本　　社	福岡県北九州市小倉北区 熊本二丁目10番10号
資 本 金	200百万円(注)
設立年月日	平成16年12月1日

(注)平成27年3月31日現在

有料老人ホーム

さわやか立花館

施設特集

特集ページで本物件を
取り上げています。
裏面P3をご覧ください。

所在地	福岡県福岡市博多区 大字立花寺173番15号
取得価格	1,520百万円
総賃貸可能面積	5,652.94㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／地下1階付6階建
居室数	104室
定員	104人
居室面積帯	14.0㎡
開設年月日	平成17年11月1日

有料老人ホーム

さわやか田川館

所在地	福岡県田川市大字伊田393番1
取得価格	390百万円
総賃貸可能面積	2,366.20㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／3階建
居室数	60室
定員	60人
居室面積帯	13.9～23.0㎡
開設年月日	平成18年2月1日

有料老人ホーム

さわやか和布刈館

所在地	福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15
取得価格	1,380百万円
総賃貸可能面積	4,720.46㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根／4階建
居室数	95室
定員	95人
居室面積帯	14.4～17.0㎡
開設年月日	平成17年12月1日

オペレーター

株式会社JAPANライフデザイン

首都圏に「グッドタイムホーム」ブランドの
介護付有料老人ホームを展開しており、
親会社の株式会社創生事業団を加えると
23施設（定員1,364人）を運営しています。

本　　社	東京都港区赤坂一丁目7番1号 赤坂榎坂森ビル6階
資 本 金	100百万円(注)
設立年月日	平成16年4月21日

(注)平成27年3月31日現在

有料老人ホーム

グッドタイムホーム不動前

所在地	東京都品川区西五反田五丁目25番13号
取得価格	1,740百万円
総賃貸可能面積	3,400.20㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨） 陸屋根／地下1階付5階建
居室数	61室
定員	67人
居室面積帯	18.0～47.3㎡
開設年月日	平成18年12月1日

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第1期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	第2期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
営業収益	（百万円）	546	745
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	546	745
営業費用	（百万円）	269	361
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	177	222
営業利益	（百万円）	277	383
経常利益	（百万円）	74	329
当期純利益	（百万円）	73	328
総資産額	（百万円）	26,638	26,874
（対前期比）	（%）	—	0.9
純資産額	（百万円）	12,787	13,042
（対前期比）	（%）	—	2.0
有利子負債総額	（百万円）	13,000	13,000
出資総額	（百万円）	12,713	12,713
発行済投資口の総口数	（口）	120,500	120,500
1口当たり純資産額（基準価額）	（円）	106,117	108,237
分配金総額	（百万円）	73	328
1口当たり分配金	（円）	610	2,730
うち1口当たり利益分配金	（円）	610	2,730
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	—	—
総資産経常利益率（注4）	（%）	0.4	1.2
（年換算値）（注5）	（%）	1.1	2.4
自己資本当期純利益率（注4）	（%）	0.6	2.5
（年換算値）（注5）	（%）	1.6	5.1
期末自己資本比率（注4）	（%）	48.0	48.5
（対前期増減）	（%）	—	0.5
配当性向（注4）	（%）	99.9	100.0
【その他参考情報】			
当期運用日数（注5）	（日）	135	184
期末投資物件数	（件）	16	16
減価償却費	（百万円）	162	195
資本的支出額	（百万円）	0	15
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	（百万円）	531	718
FFO（Funds from Operation）（注4）	（百万円）	236	524
1口当たりFFO（注4）	（円）	1,961	4,352
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注4）	（%）	48.8	48.4

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（平成26年12月9日）から平成27年7月31日までです。
（注2）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注3）特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切捨てて、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年3月19日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年3月19日）時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています（小数第1位未満を切捨てています。）。 分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	有利子負債額÷期末総資産額×100

（注5）本投資法人における第1期の営業期間は平成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。第1期については実質的な運用日数135日（平成27年3月19日から平成27年7月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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。

(2) 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

本投資法人は、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（アクアマリーン西宮浜、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。

当期におきましては、新たな資産の取得・譲渡は行っておりません。

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。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上のため、安定的な財務運営を行うことを基本方針としています。当期におきましては、新たな資産の取得に伴う資金調達を行っておらず、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、また、有利子負債は総額13,000百万円です。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。

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48.4%となっています。

(4) 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745百万円、営業利益383百万円、経常利益329百万円、当期純利益328百万円となりました。

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2,730円としました。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立以降平成28年1月31日まで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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別	第1期	第2期
	自　平成26年12月 9 日 至　平成27年 7 月31日	自　平成27年 8 月 1 日 至　平成28年 1 月31日
最　高	170,000円	121,900円
最　低	113,400円	98,700円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成27年3月19日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大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口当たりの分配金は2,730円となりました。

期　別		第1期	第2期
		自　平成26年12月 9 日 至　平成27年 7 月31日	自　平成27年 8 月 1 日 至　平成28年 1 月31日
当期未処分利益総額	(千円)	73,562	329,015
利益留保額	(千円)	57	50
金銭の分配金総額	(千円)	73,505	328,965
(1口当たり分配金)	(円)	(610)	(2,730)
うち利益分配金総額	(千円)	73,505	328,965
(1口当たり利益分配金)	(円)	(610)	(2,730)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整額からの分配金総額	(千円)	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち一口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)

5. 今後の運用方針

(1) 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。

(2) 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、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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別		第1期	第2期
		（平成27年7月31日）	（平成28年1月31日）
発行可能投資口総口数	（口）	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	120,500	120,500
出資総額	（百万円）	12,713	12,713
投資主数	（名）	8,766	10,192

2. 投資口に関する事項

平成28年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	12,092	10.03
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,048	4.18
NECキャピタルソリューション株式会社	4,000	3.31
シップヘルスケアホールディングス株式会社	4,000	3.31
株式会社三井住友銀行	4,000	3.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,437	2.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,800	2.32
株式会社北國銀行	1,611	1.33
明治安田生命保険相互会社	1,322	1.09
沼津信用金庫	1,000	0.82
合　計	39,310	32.62

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	吉岡　靖二	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員（注1）（注2）	志田　康雄	ブレークモア法律事務所 パートナー	3,000
	藤本　幸彦	隼あすか法律事務所 顧問	
会計監査人（注1）	PwCあらた監査法人	—	2,700

（注1）執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。監督役員については、当期において支給した額、会計監査人については、当期の監査にかかる報酬として支払うべき額を記載しています。
（注2）監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理、機関運営事務、会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	用　途		地 域	前　期		当　期	
				（平成27年7月31日）		（平成28年1月31日）	
				保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）
不動産信託受益権	高齢者向け施設・住宅	有料老人ホーム	三大都市圏（注3）	18,039	67.7	17,934	66.7
			中核都市圏（注4）	3,095	11.6	3,053	11.4
			その他（注5）	420	1.6	421	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	3,372	12.5
			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	24,781	92.2
	医療関連施設等			—	—	—	—
	その他			—	—	—	—
	合　計			24,961	93.7	24,781	92.2
預金・その他の資産				1,676	6.3	2,093	7.8
総資産額計				26,638	100.0	26,874	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. 主要な保有資産

平成28年1月31日現在における本投資法人が保有する主要な保有資産（貸借対照表計上額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	主たる用途
レストヴィラ町田小野路（信託受益権）	3,740	7,720.17	7,720.17	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
レストヴィラあざみ野（信託受益権）	3,165	5,789.25	5,789.25	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
Cアミーユ淡路駅前（信託受益権）	2,078	5,658.53	5,658.53	100.0	—	サービス付き高齢者向け住宅
アクアマリーン西宮浜（信託受益権）	2,054	5,157.26	5,157.26	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
グッドタイムホーム不動前（信託受益権）	1,778	3,400.20	3,400.20	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
さわやか立花館（信託受益権）	1,597	5,652.94	5,652.94	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
アズハイム文京白山（信託受益権）	1,468	2,494.78	2,494.78	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
さわやか和布刈館（信託受益権）	1,456	4,720.46	4,720.46	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
アズハイム光が丘（信託受益権）	1,439	3,628.60	3,628.60	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
メディカルホームボンセジュール小牧（信託受益権）	1,329	8,858.49	8,858.49	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
合　計	20,106	53,080.68	53,080.68	100.0	80.8	—

（注1）「賃貸可能面積」は、各物件に係る建物の賃貸が可能と思われる面積を記載しています。以下同じです。
（注2）「賃貸面積」は、平成28年1月31日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。
（注3）「稼働率」は、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位以下を切捨てて記載しています。以下同じです。
（注4）各物件の「対総不動産賃貸事業収入比率」につきましては、テナントから各物件の賃貸事業収入を開示することについて承諾を得られていない等の理由により、記載していません。また、合計は小数第2位以下を切捨てて記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成28年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末帳簿価額（百万円）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番地3	不動産信託受益権	2,342.17	847	938
	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1	不動産信託受益権	1,984.17	747	789
	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番2	不動産信託受益権	1,710.43	600	622
	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60	不動産信託受益権	3,435.79	764	823
	レストヴィラ町田小野路	東京都町田市小野路町1612	不動産信託受益権	7,720.17	3,740	3,750
	レストヴィラあざみ野	神奈川県横浜市都筑区あゆみが丘19番24	不動産信託受益権	5,789.25	3,165	3,210
	アズハイム光が丘	東京都練馬区谷原四丁目3番23号	不動産信託受益権	3,628.60	1,439	1,540
	アズハイム文京白山	東京島文京区白山四丁目36番13号	不動産信託受益権	2,494.78	1,468	1,590
	グッドタイムホーム不動前	東京都品川区西五反田五丁目25番13号	不動産信託受益権	3,400.20	1,778	1,910
	小　計			32,505.56	14,550	15,172
近畿圏	アクアマリーン西宮浜	兵庫県西宮市西宮浜四丁目15番2号	不動産信託受益権	5,157.26	2,054	2,120
	Cアミーユ淡路駅前	大阪府大阪市東淀川区淡路三丁目20番26号	不動産信託受益権	5,658.53	2,078	2,130
	Cアミーユ神戸上沢	兵庫県神戸市兵庫区上沢通八丁目2番5	不動産信託受益権	3,626.25	1,293	1,320
	小　計			14,442.04	5,426	5,570
中部圏	メディカルホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産信託受益権	8,858.49	1,329	1,400
	小　計			8,858.49	1,329	1,400
中核都市圏	さわやか立花館	福岡県福岡市博多区大字立花寺173番15号	不動産信託受益権	5,652.94	1,597	1,580
	さわやか和布刈館	福岡県北九州市門司区大久保一丁目9番15	不動産信託受益権	4,720.46	1,456	1,460
	小　計			10,373.40	3,053	3,040
その他	さわやか田川館	福岡県田川市大字伊田393番1	不動産信託受益権	2,366.20	421	411
	小　計			2,366.20	421	411
合　計				68,545.69	24,781	25,593

（注1）「期末帳簿価額」は、平成28年1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2）「期末算定価額」は、平成28年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

地域	不動産等の名称	前期（平成26年12月9日～平成27年7月31日）				当期（平成27年8月1日～平成28年1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（%）（注2）	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（%）（注2）
首都圏	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ボンセジュール日野	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	レストヴィラ町田小野路	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	レストヴィラあざみ野	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アズハイム光が丘	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	アズハイム文京白山	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	グッドタイムホーム不動前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小　計	10	100.0	—	—	10	100.0	—	—
近畿圏	アクアマリーン西宮浜	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	Cアミーユ淡路駅前	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	Cアミーユ神戸上沢	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小　計	4	100.0	—	—	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	—	—	1	100.0	—	—
	小計	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
中核都市圏	さわやか立花館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	さわやか和布刈館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小　計	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
その他	さわやか田川館	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	小　計	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
合　計		18	100.0	542	100.0	18	100.0	740	100.0

（注1）「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。

本投資法人の保有する不動産等の損益状況は以下の通りです。

（単位：千円）

不動産等の名称	当期（平成27年8月1日～平成28年1月31日）									
	賃貸事業収入			賃貸事業費用						NOI（注3）
		賃料収入	その他収入		公租公課	外注委託	損害保険料	修繕費	減価償却	その他	
アクアマリーン西宮浜	（注2）			17,405	—	2,100	103	320	14,478	403	66,004
ボンセジュール千歳船橋				3,728	—	224	51	—	3,048	403	23,176
ボンセジュール日野				3,783	—	213	39	—	3,130	400	20,690
ボンセジュール武蔵新城				3,050	—	167	35	—	2,447	400	17,111
ボンセジュール秦野渋沢				6,502	—	213	70	—	5,817	400	22,968
メディカルホームボンセジュール小牧				9,391	—	201	162	—	8,627	400	44,286
アズハイム光が丘				9,317	—	388	75	1,570	6,882	400	41,365
アズハイム文京白山				7,607	—	388	56	—	6,761	400	38,987
レストヴィラ町田小野路				38,358	—	780	167	1,881	35,129	400	101,704
レストヴィラあざみ野				27,196	—	780	123	2,796	23,096	400	81,100
さわやか立花館				23,267	—	1,140	141	—	21,586	400	50,055
さわやか和布刈館				22,357	—	1,140	91	—	20,726	400	46,652
さわやか田川館				7,204	—	1,140	43	206	5,414	400	13,903
グッドタイムホーム不動前				7,561	—	622	79	1,640	4,820	400	48,258
Cアミーユ淡路駅前				21,948	—	510	127	—	20,911	400	63,426
Cアミーユ神戸上沢				13,598	—	510	80	—	12,608	400	39,305
合　計	745,789	740,945	4,843	222,279	—	10,519	1,449	8,414	195,488	6,407	718,997

（注1）記載の数値は全て千円未満を切捨てております。
（注2）賃借人の承諾を得られていないため、開示しておりません。
（注3）NOI=賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	7,000,000	7,000,000	△21,526
合　計		7,000,000	7,000,000	△21,526

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利をもとに算出した価格を記載しています。
（注3）当該取引は、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

5. その他資産の状況

平成28年1月31日現在、前記「3. 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に投資対象とするその他特定資産の組入はありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

該当事項はありません。

2. 期中に行った資本的支出

本投資法人が平成28年1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14,121千円であり、当期費用に区分された修繕費8,414千円と合わせ、合計22,535千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	期　間	工事金額（千円）
アズハイム光が丘（東京都練馬区）	給湯設備改修工事	自 平成27年12月 至 平成28年 1 月	6,000
アズハイム光が丘（東京都練馬区）	厨房用給湯器交換工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	499
さわやか田川館（福岡県田川市）	濾過装置交換工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	5,681
グッドタイムホーム不動前（東京都品川区）	給湯器交換工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年 8 月	395
グッドタイムホーム不動前（東京都品川区）	雨水排水ポンプ交換工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年10月	240
グッドタイムホーム不動前（東京都品川区）	厨房系排水ポンプ交換工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	695
グッドタイムホーム不動前（東京都品川区）	雨水排水ポンプ交換工事	自 平成27年12月 至 平成28年 1 月	611

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第1期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	第2期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
資産運用報酬（注）	53,644	76,006
資産保管手数料	1,379	1,335
一般事務委託手数料	6,077	11,309
役員報酬	4,250	3,000
その他費用	7,198	36,210
合　計	72,550	127,862

（注）第1期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、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143,815千円が発生しています。

2. 借入状況

平成28年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	㈱三井住友銀行 日本生命保険（相） ㈱りそな銀行 信金中央金庫 ㈱西日本シティ銀行 ㈱東日本銀行 ㈱福岡銀行 ㈱三重銀行	平成27年3月20日	—	6,000	0.33	平成29年3月21日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	㈱三井住友銀行 三井住友信託銀行㈱ 日本生命保険（相） ㈱りそな銀行 ㈱七十七銀行 第一生命保険㈱ ㈱広島銀行	平成27年3月20日	—	7,000	0.47（注3）	平成30年3月20日	期限一括		
合　計			—	13,000					

（注1）平均利率は期中加重平均利率を小数第3位を四捨五入して表示しています。
（注2）返済期限が銀行営業日でない場合は翌銀行営業日とします。
（注3）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注4）資金使途は、不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

当期は該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
	（千円）	支 払 先	支払金額（B）（千円）	B/A（%）(注2)
外注委託費	10,519	グリーンライフ株式会社	2,100	(19.96)
その他支払手数料(注3)	6,842	株式会社三井住友銀行	67	(1.00)
広告宣伝費(注3)	13,445	日興アイ・アール株式会社	500	(3.72)
広告宣伝費(注3)	13,445	SMBC日興証券株式会社	618	(4.60)
融資関連費用(注4)	28,895	株式会社三井住友銀行	22,913	(79.30)
支払利息(注5)	26,425	株式会社三井住友銀行	9,578	(36.25)
投資口交付費償却(注6)	5,526	SMBC日興証券株式会社	64	(1.17)

（注1）利害関係人等とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等（投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に定義されます。）を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者（利害関係人等の資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。）との取引を加えています。
（注2）（　）内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を小数第3位を四捨五入して記載しております。
（注3）損益計算書における「その他営業費用」で計上した当期の費用を記載しております。
（注4）支払金額（B）には、第1期に支払った116,500千円のうち、控除対象外消費税相当額を除いた当期の費用を記載しております。
（注5）支払金額（B）には、支払済み利息の他、未払利息も含む当期の費用を記載しております。
（注6）支払金額（B）には、第1期に支払った388千円のうち、控除対象外消費税相当額を除いた当期の費用を記載しております。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社は、第一種金融取引業、第二種金融取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅲ 貸借対照表」、「Ⅳ 損益計算書」、「Ⅴ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ 注記表」及び「Ⅶ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	承諾事項	概　要
平成28年１月28日	資産運用委託契約の変更締結	「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」の施行に伴い、本投資法人と資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社の間で、資産運用委託契約にマイナンバーに関連する事項を追加しました。
平成28年１月28日	投資主名簿等管理事務委託契約に関する覚書の締結	「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」施行に伴い、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社の間で、投資主名簿等管理事務委託契約にマイナンバーに関連する委託事務を追加しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅲ　貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成27年7月31日）	当　期 （平成28年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,465,028	1,931,666
信託現金及び信託預金	12,252	27,920
前払費用	61,626	54,821
未収消費税等	25,752	—
繰延税金資産	19	13
流動資産合計	1,564,679	2,014,421
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	14,129,559	14,143,133
減価償却累計額	△162,363	△357,277
信託建物（純額）	13,967,195	13,785,856
信託構築物	49,897	49,897
減価償却累計額	△470	△1,022
信託構築物（純額）	49,427	48,875
信託工具、器具及び備品	—	1,669
減価償却累計額	—	△22
信託工具、器具及び備品（純額）	—	1,647
信託土地	10,944,899	10,944,899
有形固定資産合計	24,961,522	24,781,278
無形固定資産		
ソフトウェア	8,442	7,532
無形固定資産合計	8,442	7,532
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	65,119	38,235
投資その他の資産合計	75,119	48,235
固定資産合計	25,045,083	24,837,045
繰延資産		
投資口交付費	28,555	23,028
繰延資産合計	28,555	23,028
資産合計	26,638,318	26,874,495

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成27年7月31日）	当　期 （平成28年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	343	4,431
未払金	56,945	23,860
未払費用	66,524	91,819
未払法人税等	1,120	857
未払消費税等	—	1,326
前受金	115,012	114,110
預り金	15,809	72
流動負債合計	255,755	236,480
固定負債		
長期借入金	13,000,000	13,000,000
預り敷金及び保証金	595,400	595,400
固定負債合計	13,595,400	13,595,400
負債合計	13,851,155	13,831,880
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	12,713,600	12,713,600
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	73,562	329,015
剰余金合計	73,562	329,015
投資主資本合計	12,787,162	13,042,615
純資産合計	※1　12,787,162	※1　13,042,615
負債純資産合計	26,638,318	26,874,495

Ⅳ　損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日）	当　期 （自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　542,714	※1　740,945
その他賃貸事業収入	※1　3,601	※1　4,843
営業収益合計	546,315	745,789
営業費用		
賃貸事業費用	※1　177,339	※1　222,279
資産運用報酬	53,644	76,006
資産保管手数料	1,379	1,335
一般事務委託手数料	6,077	11,309
役員報酬	4,250	3,000
公租公課	19,150	11,745
その他営業費用	7,198	36,210
営業費用合計	269,040	361,887
営業利益	277,275	383,901
営業外収益		
受取利息	7	132
受取保険金	—	6,608
その他	—	52
営業外収益合計	7	6,793
営業外費用		
支払利息	19,879	26,425
創業費	106,599	—
投資口交付費償却	4,605	5,526
投資口公開関連費用	40,075	—
融資関連費用	31,457	28,895
営業外費用合計	202,618	60,847
経常利益	74,664	329,847
税引前当期純利益	74,664	329,847
法人税、住民税及び事業税	1,121	884
法人税等調整額	△19	5
法人税等合計	1,102	889
当期純利益	73,562	328,957
前期繰越利益	—	57
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	73,562	329,015

Ⅴ　投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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	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	※1 12,713,600	73,562	73,562	12,787,162	12,787,162

当期（自 平成27年8月1日　至 平成28年1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	12,713,600	73,562	73,562	12,787,162	12,787,162
当期変動額					
剰余金の配当		△73,505	△73,505	△73,505	△73,505
当期純利益		328,957	328,957	328,957	328,957
当期変動額合計	—	255,452	255,452	255,452	255,452
当期末残高	※1 12,713,600	329,015	329,015	13,042,615	13,042,615

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 信託建物　7～60年 信託構築物　38～52年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(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。 信託建物　7～60年 信託構築物　38～52年 信託工具、器具及び備品　15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
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。 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。	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。 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。前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円であり、当期は該当ありません。
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
5. その他計算書類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。 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。 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 (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。 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。	(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。 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。 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 (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。 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。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （平成27年7月31日）	当　期 （平成28年1月31日）
※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：　50,000千円	※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：　50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日		当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	542,714	賃料収入	740,945
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
その他収入	3,601	その他収入	4,843
不動産賃貸事業収益合計	546,315	不動産賃貸事業収益合計	745,789
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	6	公租公課	—
外注委託費	7,681	外注委託費	10,519
修繕費	983	修繕費	8,414
損害保険料	1,063	損害保険料	1,449
減価償却費	162,834	減価償却費	195,488
その他賃貸事業費用	4,770	その他賃貸事業費用	6,407
不動産賃貸事業費用合計	177,339	不動産賃貸事業費用合計	222,279
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	368,976	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	523,509

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 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	※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	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	発行済投資口の総口数　120,500口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （平成27年7月31日）		当　期 （平成28年1月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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）		（単位：千円）
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	13
繰延税金資産の純額	19	繰延税金資産の純額	13
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		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：%）		（単位：%）
法定実効税率	34.15	法定実効税率	32.31
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△33.62	支払分配金の損金算入額	△32.22
その他	0.95	その他	0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.48	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27

[金融商品に関する注記]

前期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）（ご参考）

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

借入金の資金使途は、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、借入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ために、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た場合、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日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2）をご参照ください。）。

（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」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利金の合計額。

（4）デリバティブ取引

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、以下のとおりです。

（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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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。

（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	—	—	—

当期（自 平成27年8月1日　至 平成28年1月31日）

1.金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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

借入金の資金使途は、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、借入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ために、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た場合、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28年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2）をご参照ください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	1,931,666	1,931,666	—
（2）信託現金及び信託預金	27,920	27,920	—
資産計	1,959,586	1,959,586	—
（3）長期借入金	13,000,000	12,993,564	△6,435
負債計	13,000,000	12,993,564	△6,435
（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」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利金の合計額。

(4) デリバティブ取引

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、以下のとおりです。

(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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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。

(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28年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,931,666
信託現金及び信託預金	27,920
合　計	1,959,586

(注4) 借入金の決算日（平成28年1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	—	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）（ご参考）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
—	24,961,522	24,961,522	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) 当期増減額のうち、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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自　平成27年8月1日　至　平成28年1月31日）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
24,961,522	△180,243	24,781,278	25,593,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（195,488千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（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。

当期（自 平成27年8月1日　至 平成28年1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]

前期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有数（被所有）口数割合(%)	取引の内容	取引金額 (注1) (千円)	科目	期末残高 (注1) (千円)
主要投資主	シップヘルスケアホールディングス株式会社 (注4)	医療関連業	(被所有) 直接3.3	出資の受入	66,600 (注2)	—	—
				投資口の引受	366,740 (注2)	—	—
主要投資主	NECキャピタルソリューション株式会社 (注4)	リース業	(被所有) 直接3.3	出資の受入	66,600 (注2)	—	—
				投資口の引受	366,740 (注2)	—	—
その他の関係会社	株式会社三井住友銀行 (注5)	銀行業	(被所有) 直接5.0	出資の受入	10,000 (注2)	—	—
				投資口の引受	429,000 (注2)	—	—
				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3)	前払費用	116,500
				普通預金取引	348,305 (注5) (注9)	現金及び預金	1,042,135
主要投資主の子会社	合同会社HCベガ	不動産等の取得、保有、及び処分	—	不動産信託受益権の購入	3,290,000 (注3)	—	—
主要投資主の子会社	合同会社HCデネブ	不動産等の取得、保有、及び処分	—	不動産信託受益権の購入	9,800,000 (注3)	—	—
主要投資主の子会社	ヘルスケアブリッジ1号合同会社 (注6)	不動産等の取得、保有、及び処分	—	不動産信託受益権の購入	5,513,000 (注3)	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	6,077 (注3) (注7)	未払費用	5,517
				仲介手数料	8,000 (注3) (注8)	—	—
				信託報酬	14,210 (注3) (注8)	—	—
				支払利息	4,082 (注3) (注7)	未払費用	335
				融資関連費用	6,000 (注3) (注9)	前払費用	1,945
						長期前払費用	3,243
				長期借入金の借入	2,000,000 (注3)	長期借入金	2,000,000
				銀行勘定への貸付	24,128 (注10) (注11)	信託現金及び預金	12,252
利害関係人等	シップヘルスケアフード株式会社	ライフケア事業	—	賃貸収入等	— (注3) (注12)	前受金	— (注12)
利害関係人等	グリーンライフ株式会社	ライフケア事業	—	賃貸収入等	— (注3) (注12)	前受金	— (注12)
				管理業務費	1,535 (注3) (注13)	—	—

(注1) 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。期末残高には消費税等が含まれております。
(注2) 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3) 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。
(注4) 当投資法人の主要投資主であったシップヘルスケアホールディングス株式会社及びNECキャピタルソリューション株式会社は、平成27年3月19日付の当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、主要投資主に該当しなくなっていますが、資産運用会社の主要株主であるため、営業期間末日においても利害関係人等に該当します。そのため、取引金額には当営業期間の取引高を記載しています。また、期末残高及び投資法人の投資口の被所

有口数割合については当営業期間末時点のものを記載しています。なお、投資法人の主要投資主であった期間の投資口の被所有口数割合は33.3%です。
（注5）その他の関係会社であった株式会社三井住友銀行は、平成27年3月19日付の当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、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、当営業期間期首から平成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、投資口の被所有口数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。
（注6）SMBCヘルスケアホルダー合同会社は平成27年3月31日付でヘルスケアブリッジ1号合同会社に社名を変更しています。
（注7）取引金額には、支払済みの金額の他、未払費用も含む当期の費用を記載しています。
（注8）取引金額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した金額が含まれています。
（注9）取引金額は当営業期間の取引金額を記載しております。当営業期間の損益計算書に計上した金額は810千円です。
（注10）取引金額は期中の平均残高を記載しております。
（注11）利率については、一般条件と同様に決定しております。
（注12）取引金額は、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。
（注13）取引金額には、売買時精算金として売主に支払った管理業務費を含んでいます。

当期（自 平成27年8月1日　至 平成28年1月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有数（被所有）口数割合（%）	取引の内容	取引金額（注1）（千円）	科目	期末残高（注1）（千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	11,309（注2）（注3）	未払費用	6,566
				信託報酬	6,400（注2）	—	—
				支払利息	5,605（注2）（注3）	未払費用	365
				融資関連費用	972（注4）	前払費用	1,945
						長期前払費用	2,270
				長期借入金の借入	—	長期借入金	2,000,000
				銀行勘定への貸付	16,345（注5）（注6）	信託現金及び預金	27,920
利害関係人等	シップヘルスケアフード株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	—（注2）（注7）	前受金	—（注7）
利害関係人等	グリーンライフ株式会社	ライフケア事業	—	賃料収入等	—（注2）（注7）	前受金	—（注7）
				管理業務費	2,100（注2）	—	

（注1）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。期末残高には消費税等が含まれております。
（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。
（注3）取引金額には、支払済みの金額の他、未払費用も含む当期の費用を記載しています。
（注4）取引金額は当営業期間以前に支払済みの金額のうち、当期の費用を記載しております。
（注5）取引金額は期中の平均残高を記載しております。
（注6）利率については、一般条件と同様に決定しております。
（注7）取引金額は、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]

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 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	1口当たり純資産額　108,237円 1口当たり当期純利益　2,729円
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。	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）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日		当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日	
当期純利益（千円）	73,562	当期純利益（千円）	328,957
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	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	普通投資口に係る当期純利益（千円）	328,957
期中平均投資口数（口）	68,842	期中平均投資口数（口）	120,500

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

Ⅶ　金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	当　期 自 平成27年 8 月 1 日 至 平成28年 1 月31日
Ⅰ　当期未処分利益	73,562,483円	329,015,203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）	328,965,000円 （2,730円）
Ⅲ　次期繰越利益	57,483円	50,203円
分配金の額の算出方法	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。	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328,965,000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。

独立監査人の監査報告書

平成28年３月15日

ヘルスケア＆メディカル投資法人
　役　員　会　御　中

PwCあらた監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　佐々木貴司

指定社員
業務執行社員　公認会計士　太田英男

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ヘルスケア＆メディカル投資法人の平成27年８月１日から平成28年１月31日までの第２期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
　当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
　監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
　当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

利害関係
　投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成26年12月９日 至 平成27年７月31日）	当　期 （自 平成27年８月１日 至 平成28年１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	74,664	329,847
減価償却費	163,491	196,398
融資関連費用	31,457	28,895
投資口交付費償却	4,605	5,526
受取利息	△7	△132
支払利息	19,879	26,425
未収消費税等の増減額（△は増加）	△25,752	25,752
前払費用の増減額（△は増加）	△5,120	4,794
営業未払金の増減額（△は減少）	343	4,088
未払金の増減額（△は減少）	3,188	△2,101
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	1,326
未払費用の増減額（△は減少）	64,944	25,152
前受金の増減額（△は減少）	115,012	△901
預り金の増減額（△は減少）	15,809	△15,737
小　計	462,517	629,334
利息の受取額	7	132
利息の支払額	△18,299	△26,281
法人税等の支払額	△1	△1,147
営業活動によるキャッシュ・フロー	444,223	602,037
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△25,072,171	△45,470
無形固定資産の取得による支出	△7,527	△1,571
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	△47,041
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	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	—
分配額の支払額	—	△72,690
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,527,355	△72,690
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,477,280	482,306
現金及び現金同等物の期首残高	—	1,477,280
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,477,280	※1　1,959,586

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

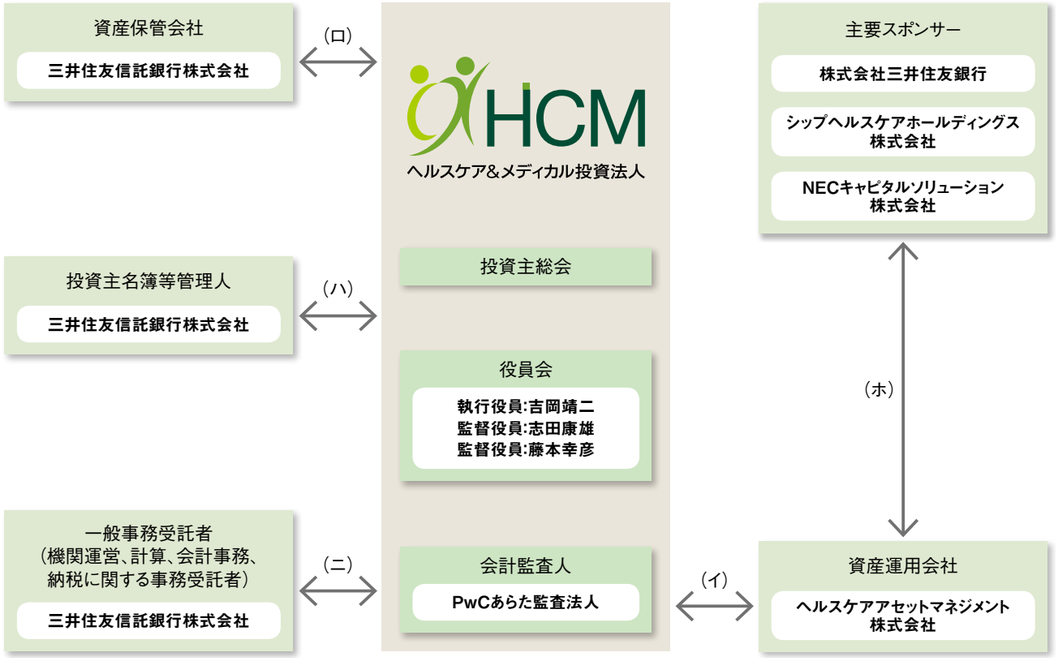
[重要な会計方針に係る事項関係]（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自 平成26年12月９日 至 平成27年７月31日	当　期 自 平成27年８月１日 至 平成28年１月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考） 自 平成26年12月９日 至 平成27年７月31日		当　期 自 平成27年８月１日 至 平成28年１月31日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係	
	（平成27年7月31日現在） （単位：千円）		（平成28年1月31日現在） （単位：千円）
現金及び預金	1,465,028	現金及び預金	1,931,666
信託現金及び信託預金	12,252	信託現金及び信託預金	27,920
現金及び現金同等物	1,477,280	現金及び現金同等物	1,959,586

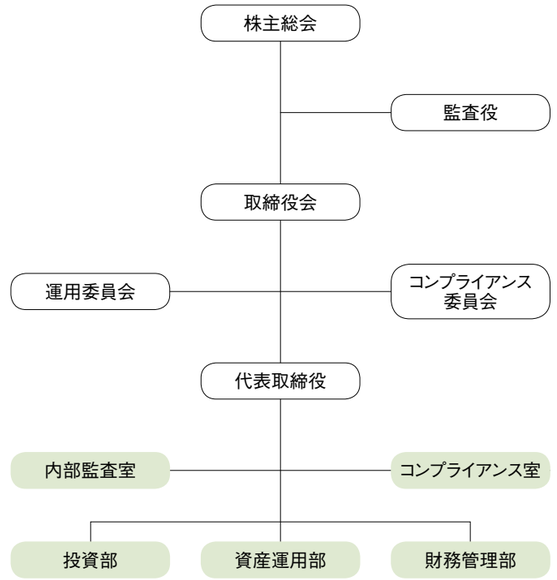
本投資法人の仕組み図



（イ）資産運用委託契約　（ロ）資産保管委託契約　（ハ）投資主名簿等管理事務委託契約　（ニ）一般事務委託契約
（ホ）スポンサーサポート契約

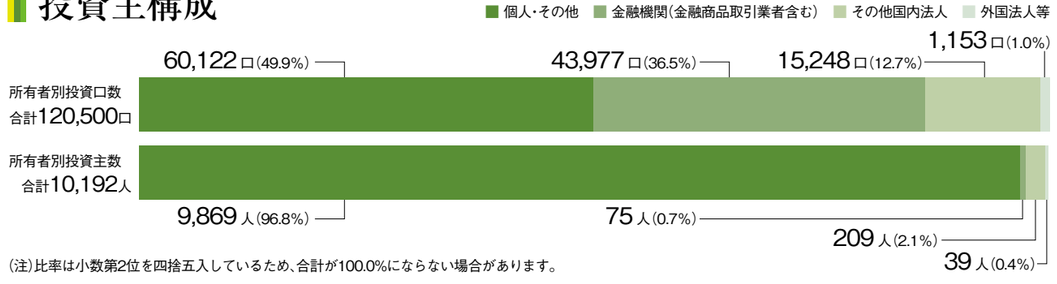
本資産運用会社の概要

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	代表取締役社長 吉岡靖二
資本金	150百万円
大株主	シップヘルスケアホールディングス株式会社（33.3%）
	NECキャピタルソリューション株式会社（33.3%）
	株式会社三井住友銀行（5.0%）
	三井住友ファイナンス&リース株式会社（4.8%）
	SMBCフレンド証券株式会社（4.8%）
登録・免許等	金融商品取引業者登録 関東財務局長（金商）第2815号
	宅地建物取引業免許 東京都知事（1）第96339号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第85号



投資口価格の推移

投資主構成



(注)比率は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

年間スケジュール

投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	会日の直前の決算期又はあらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3455)
公告掲載新聞	日本経済新聞

投資主名簿等管理人	東京都千代田区 丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先) (電話照会先)	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 TEL:0120-782-031 (通話料無料)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書	*分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま
➡ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社証券代行部(0120-782-031)

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

ホームページのご案内

本投資法人のホームページでは、迅速かつ正確な情報開示に努めており、様々なコンテンツをご用意しています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

URL http://www.hcm3455.co.jp/

1 ヘルスケア&メディカル投資法人とは

本投資法人の特徴を簡潔にまとめています。

2 ヘルスケア施設とは

ヘルスケア施設の概要をまとめています。

3 プレスリリース

年別、内容別にわかりやすく掲載しています。

4 ポートフォリオ

保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

5 有利子負債の状況

直近の有利子負債の状況について掲載しています。

6 用語集

ヘルスケア関連やREIT関連の用語についての解説を掲載しています。

投資主優待

ご利用条件

平成28年1月31日（基準日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、投資口を1口以上所有されている投資主様が対象となります。

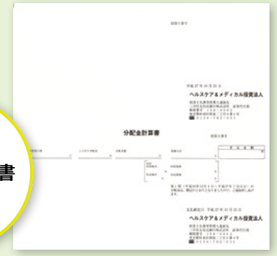
ご注意事項

- 投資主優待をご利用になる際には、本資産運用報告書及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容（利用可能施設、利用可能者等）が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。ご使用の際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえご使用ください。

※優待ご利用の際は、右記をお忘れなく施設・店舗にお持ちください。

1 本資産運用報告

2 分配金計算書



ご優待内容①

オペレーター

GREEN LIFE

グリーンライフ株式会社

見本

利用可能施設

北海道	グリーンライフ中央前橋	グリーンライフ船橋	アクアマリーン西宮浜
グリーンライフ伏見	グリーンライフ前橋敷島	メディス千葉浜野	はぴね神戸魚崎
宮城県	メディス桐生Ⅲ番館	**東京都**	はぴね神戸学園都市
グリーンライフ仙台	メディス高崎	メディス足立	はぴね神戸魚崎弐番館
茨城県	**埼玉県**	**神奈川県**	**岡山県**
はぴね水戸	メディス深谷	はぴね横浜	グリーンライフ津山元魚町
群馬県	鶴の家 草加	**岐阜県**	**広島県**
メディス川内	メディス武蔵浦和	はぴね可児	はぴね福山
メディス笠懸	メディス川越	**愛知県**	**山口県**
メディス薮塚	メディス北越谷	はぴね弥富	はぴね防府
メディス太田	メディス越谷蒲生	**大阪府**	**福岡県**
メディス桐生Ⅰ番館	シーハーツ川口	エスペラル城東	はぴね福岡野芥
メディス吉岡	シーハーツ越谷	ライフコート春秋	**大分県**
メディス安中	グリーンライフ蕨	守口佐太有料老人ホームラガール	はぴね別府亀川
メディス草津	**千葉県**	カリエール茨木	はぴね別府流川
メディス藤岡	シーハーツ小金原公園	ウエルハウス千里中央	**鹿児島県**
メディス伊勢崎	シーハーツ柏	はぴね江坂	はぴね隼人
メディス新田	シーハーツ松戸	**兵庫県**	はぴね国分
メディス桐生Ⅱ番館	シーハーツ柏の葉	ウエルハウス尼崎	

利用可能者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）

（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方は除きます。尚、本投資主優待の利用は要予約とし、また下記①の体験入居については、希望施設に空室があることを条件とします。）

内容

① 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）　② 無料昼食付見学

お問い合わせ

ご優待をご利用の際には、以下のフリーダイヤルにお電話をおかけいただき、ご予約をお願いいたします。

- **グリーンライフグループのフリーダイヤル　0120-1165-14（9時～17時30分　365日受付）**
- **ホームページアドレス　http://www.greenlife-inc.co.jp/**

ご優待内容②

オペレーター

ベネッセの介護相談室

株式会社ベネッセシニアサポート

SAMPLE 見本

内容

以下記載の①、②のうち、**合計２回（１回につき30分まで）**無料で介護に関する相談ができます。

① 本優待提供者の店舗での相談

下記３店舗で無料相談をご希望の場合は、ベネッセの介護相談室のフリーダイヤルへお電話をしていただき、事前に予約をお取りください。
予約された日時に各店舗へご訪問していただく際には、①資産運用報告及び②資産運用報告を郵送した際の封筒（本投資主の住所及び氏名の記載がある封筒）を忘れずにお持ちください。

ベネッセの介護相談室　吉祥寺	住所	東京都武蔵野市吉祥寺本町2-2-2 ルルビル3F
ベネッセの介護相談室　成城	住所	東京都世田谷区成城 6-11-9成城フェリス1F エリアベネッセ成城 内
ベネッセの介護相談室　小田急町田	住所	東京都町田市原町田6-12-20 小田急百貨店 町田店9F

② 電話での相談

お電話にてご相談される場合には、以下のベネッセの介護相談室フリーダイヤルにお電話をおかけいただき、投資主様のお名前をお伝えください。
その際に合わせて、以下のコード番号もお伝えください。

コード番号　9783　3455

ベネッセの介護相談室
フリーダイヤル　**0120-86-8165**（通話料無料）

利用可能者

本投資主様及びその配偶者様、並びに二親等までのご親族様

投資主優待

ご利用条件

平成28年1月31日（基準日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、投資口を1口以上所有されている投資主様が対象となります。

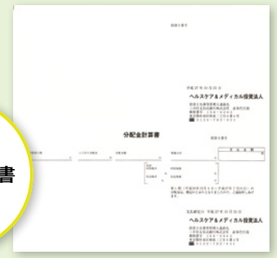
ご注意事項

- 投資主優待をご利用になる際には、本資産運用報告書及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容（利用可能施設、利用可能者等）が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。ご使用の際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえご使用ください。

※優待ご利用の際は、右記をお忘れなく施設・店舗にお持ちください。

1 本資産運用報告

2 分配金計算書



ご優待内容③

オペレーター

Japan Life Design
輝ける最良の人生の為に

株式会社JAPANライフデザイン

見本

利用可能施設

東京都
グッドタイムホーム不動前
グッドタイムホーム多摩川
グッドタイムホーム調布

利用可能者

本投資主様及びその配偶者様並びにその二親等内の方

（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込んだ方を除きます。）

内容

① 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の30万円の割引

② 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）

お問い合わせ

- 電話でのお問い合わせ
  JAPANライフデザイン入居相談ダイヤル　0120-32-9006（受付時間／9:00～18:00）
- オンラインでのお問い合わせ
  JAPANライフデザインホームページアドレス　http://www.japan-lifedesign.com/

ご優待内容④

オペレーター

暮らしを、共に。
as partners

株式会社アズパートナーズ

見本

利用可能施設

埼玉県
アズハイム中浦和
アズハイム川越
アズハイム東浦和
アズハイム南浦和
アズハイム三郷
千葉県
アズハイム千葉幕張

東京都
アズハイム光が丘
アズハイム文京白山
アズハイム大泉学園
アズハイム町田
神奈川県
アズハイム横浜東寺尾
アズハイム横浜上大岡
アズハイム横浜いずみ中央
アズハイム川崎中央

利用可能者

本投資主様及びその一親等内の方

（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込んだ方を除きます。）

内容

① 利用者の支払い方式が一時金方式である対象施設の入居一時金の20万円の割引

② 利用者の支払い方式が月払いである対象施設の月額利用料に含まれる管理費2か月分の割引

③ 対象施設の無料体験入居（3泊4日分）

④ 対象施設の無料見学（昼食付）

投資主優待

ご利用条件

平成28年1月31日（基準日）の本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された、投資口を1口以上所有されている投資主様が対象となります。

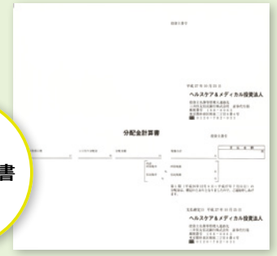
ご注意事項

- 投資主優待をご利用になる際には、本資産運用報告書及び分配金計算書を各施設・店舗にお持ちください。
- 運営事業者により、ご優待内容（利用可能施設、利用可能者等）が異なっておりますので、ご注意ください。
- ご優待内容につきましては、各施設・店舗の混雑状況によってはご希望の日程等でのご提供ができない場合もございます。ご使用の際には、ご希望の優待提供運営事業者又は各施設・店舗に事前にお問い合わせのうえご使用ください。

※優待ご利用の際は、右記をお忘れなく施設・店舗にお持ちください。

1 本資産運用報告

2 分配金計算書



ご優待内容⑤

オペレーター

株式会社さわやか倶楽部 SAWA YAKA CLUB

株式会社さわやか倶楽部

見本

利用可能施設

北海道	新潟県	福岡県	さわやかこすもす館
さわやか東神楽館	さわやか日の出館	さわやか和布刈館	さわやか直方館
さわやか室蘭館	さわやかみなと館	さわやか和布刈弐番館	さわやか本城館
秋田県	さわやかリバーサイド栗の木	さわやか螢風館	さわやか新門司館
さわやか桜館	**愛知県**	さわやか鳴水館	さわやか野方館
さわやか桜弐番館	さわやかなんよう館	さわやかさくら山荘	さわやか大畠壱番館
栃木県	さわやか笠寺館	さわやかレークサイド中の原	さわやか大畠弐番館
さわやかすずめのみや	**三重県**	さわやかパークサイド新川	さわやか大畠参番館
さわやかかぬま館	さわやかシーサイド鳥羽	さわやか花美館	さわやか福ふく館
さわやかさの館	**京都府**	さわやか花美弐番館	さわやか大積館
さわやかなすしおばら館	さわやかはーとらいふ西京極	さわやか海響館	さわやかいそうだ館
埼玉県	**大阪府**	さわやか行橋館	さわやかめぐり館
さわやかいわつき館	さわやか枚方館	さわやか行橋弐番館	さわやか清田館
さわやかおおみや館	さわやか住吉館	さわやか田川館	さわやか清納館
千葉県	**兵庫県**	さわやか立花館	**大分県**
さわやかゆう輝の里	さわやかリバーサイド西脇	さわやか立花弐番館	さわやかハートピア明礬
さわやか成田館	**愛媛県**	さわやか宗像館	さわやか別府の里
	さわやか新居浜館	さわやかいずみ館	さわやかさかのいち館

利用可能者

本投資主様及びその配偶者様並びにその二親等内の方

（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している者及びヘルスケア施設の紹介業者を通じて対象施設の利用を申し込んだ方を除きます。）

内容

① 利用者の支払い方式が月払いである対象施設の初月利用料の10%割引

② 対象施設の無料体験入居（1泊2日食事付）

③ 対象施設の無料見学（昼食付）

ご優待内容⑥

オペレーター

SOMPOケア ラヴィーレ

SOMPOケアネクスト株式会社

見本

利用可能施設　介護付有料老人ホーム「SOMPOケアラヴィーレ」

埼玉県	千葉椿森	高島平	高津	海老名
大宮	成田	一之江	元住吉	小田急相模原
大宮弐番館	松戸	船堀	溝の口	淵野辺
西大宮	東松戸	狛江	溝の口弐番館	相模原中央
ふじみ野	流山おおたかの森	町田小野路	浜川崎	古淵
入間	西船橋	南町田	王禅寺	上溝
八潮	津田沼	町田小山	川崎宮前	東逗子
坂戸	習志野台	鷺ノ宮	若葉台	鎌倉常盤
川口安行	**東京都**	南大泉	湘南平塚	北鎌倉
南浦和	武蔵境	練馬	湘南平塚弐番館	**愛知県**
志木柳瀬川	世田谷船橋	羽村	座間谷戸山公園	熱田
戸田	成城南	調布	洋光台	名古屋中村
東所沢	二子玉川	仙川	十日市場	**大阪府**
朝霞	堀之内	**神奈川県**	緑園都市	弁天町
狭山	八王子片倉	葉山	あざみ野	南堀江
草加松原	赤羽	大磯	綱島	**兵庫県**
草加	国立矢川	伊勢原	弥生台	神戸伊川谷
越谷	錦糸町	愛甲石田	戸塚	神戸垂水
鶴ヶ島	多摩川	本厚木	金沢八景	六甲
千葉県	羽田	大和	横須賀	西宮
勝田台	府中	高座渋谷	久里浜	**広島県**
八千代	東大和	中央林間	衣笠山公園	舟入
みつわ台	光が丘公園	小田原	トレクォーレ横須賀	広島光が丘
	赤塚公園	小田原弐番館	厚木	

利用可能者

本投資主様及びその配偶者様並びにその親族様（二親等まで）

（但し、本投資主優待の利用時点ですでに対象施設に入居している方を除きます。）

内容

① 〈入居金プランの契約の場合〉

入居一時（前払）金について、入居一時金の1%に相当する金額又は10万円のいずれか高い方の金額を割引。

〈月払いのプラン契約の場合〉

月額利用料のうち、「家賃相当額の1%に当る金額」を終身（契約終了まで）継続して割引

② 日帰り（昼食付）施設見学無料

施設特集 さわやか立花館

生活リハビリの一環のレクリエーションを楽しむご入居者。要介護度の違いから、実際に参加できなくてもその場にいてもらうことで、楽しい雰囲気を共有するようにしている。

Interview

「主役としていきいきと過ごせるひとつの〝家〟」

さわやか立花館
副施設長
山口一也

株式会社さわやか倶楽部
運営部　福岡地区エリアマネージャー
田中秀和

主役として施設内で「働く」ご入居者

――まず、こちらの施設の特色について教えてください。

田中「当施設では基本理念として慈愛の心、尊厳を守る、お客様第一主義を掲げています。主役は入居者様ですので、あくまで私たちは補助という役割に徹して、入居者様を第一に考えることに努めています。

例えば入居者様に施設で行うイベントの司会をしていただいたりとか、食事の際に職員と同じように配膳下膳や時にはゴミ出しまでしていただく場合もあります。」

山口「ゴミ出しというと驚かれるかもしれませんね。私達もいろいろな施設を見学させてもらいますが、これだけ入居者様を〝働かせている〟施設もないのかなと思います（笑）。〝働かせる〟というと誤解がありますが、ご自宅で普通にされていたことを施設でもできる、それがご本人様の喜びとなっているというのは我々も感じているところです。」

――先ほどこちらに入館した際、ご入居者の田畑さんに館内をいろいろとご案内いただきました。まさにやりがいを感じていて、「楽しいです」という発言もありましたね。

田中「ここでの生活が長くなり、外部との関わりがなければ、例えばだんだんお化粧をされなくなったり、寝間着のままで過ごされたりということが多くなってくると思うんですよね。でも、例えば今日のようにお客様のご案内をお願いすれば、きちんと身なりを整えておかないととか、何を着ようかしらとか、いろいろ配慮されますよね。」

――生活に張りが出るのでしょうね。他に入居者様にとって嬉しい特色はありますか。

山口「これは立花館だけではなく、さわやか倶楽部全体なのですが、一泊旅行に行けるんですよ。施設に入ると旅行にもう行けなくなると思っておられる方が多い中、これは非常に喜ばれていますね。そして次はいつ行けるだろうというのを楽しみにして、そのためには元気でいなければいけないので、リハビリにも精が出るなど、良い効果が生まれています。」

競合となるのは、同じ「さわやか倶楽部」の施設

――周辺で競合する施設はあるのでしょうか。

山口「福岡には多数の競合施設が存在します。競合に打ち克つには、個別性が大切になってきます。外観などハード面はもちろん大切ですが、やはりソフト面がかなり重視されるものと考えています。今は、インターネットで他施設の情報もわかるようになってきていますが、一番の競合を挙げるとしたら、同じ「さわやか倶楽部」の施設ですね。施設のブログを見て『あっ、あちらではこんなことをやってるんだ』と、自分の施設も負けていられないとよく思いますね。同じ仲間の施設でありながらライバルでもあるという、すごくいい関係だと思います。」

田中「他社様で挙げるとしたら、特別養護老人ホームさんですね。この近くにもありまして、ときどきこちらにも営業の方がいらっしゃるんですが、通常、有料老人ホームは重度の方は看ないという風に思われていますので、当施設の取り組みを見て『特養と変わらないですね』と大変驚かれていました。」

――御社の対応力の高さを物語るお話ですね。従業員同士のコミュニケーションでなにか特別なことはされてますか。

田中「特別というほどではないですが、一番大きいのは日報制度だと思いますね。仕事のことはもちろん、家庭のこと、プライベートのこと等、悩みや相談も記入可にして、それに対し管理職のコメントを加えてスタッフ本人に返しています。相談内容によってはどう返していいか、管理職にとってはもしかしたら一番大きな仕事かもしれません（笑）。」

――一般企業では職員のプライベート面のケアはなかなか踏み入ることができないと思いますが、そういったアットホームな社風が入居者様へのホスピタリティに繋がっている気がしますね。

山口「施設はひとつの『家』として考えていますので。その中での主役が、入居者様なのです。」

――最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

山口「是非施設を見にきていただきたいですね。きっと何か感じていただけることがあると思います。『案内人』の田畑様が、いつでもお待ちしてます。」

ご入居者でありながら館内の“案内人”を務める田畑さん（左）

高台にあり、開放感溢れる立地環境。
夏には博多市内の様々な箇所で開催される花火大会を楽しむことができる。

運営会社紹介

株式会社さわやか倶楽部

株式会社 さわやか倶楽部 SAWAYAKA CLUB

慈愛の心・尊厳を守る・お客様第一主義

さわやか倶楽部は、「慈愛の心・尊厳を守る・お客様第一主義」を基本理念とし、「幼青老共生」（幼年・青年・老年の方々が共に楽しく過ごせるような社会貢献作り）をスローガンに、介護に関する様々なサービスのご提供を行っております。
また、介護の豊富な経験をもとに、グループならではの充分な連携を図り、医療・看護・介護及び生活まで、入居者様が快適で安心して生活できるようトータルサポートいたします。

<介護サービスのご案内>

介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
グループホーム	デイサービス
小規模多機能型居宅介護	ショートステイ
ヘルパーステーション	ケアプランセンター

HCM安定の秘密 1

キーパーソンが語る
「安定性と成長性を両立する、物件取得業務のポイント」

Key Person

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
取締役 投資部長
中井喜信

平成6年、田辺製薬株式会社（現・田辺三菱製薬株式会社）入社。日本総合補償鑑定株式会社（現・株式会社NISSO）を経て、平成17年に株式会社リサ・パートナーズに入社。同社不動産投資部、アセットソリューション部でそれぞれヴァイスプレジデントを歴任。平成25年、本資産運用会社取締役投資部長に就任。趣味はテニス。

何よりも、物件の「安定性」に注目した取得活動

私が所管する投資部は、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下、HCM）における物件取得が主な業務となります。物件取得と言ってもその範囲は広く、具体的には、売物件情報を探す（ソーシング）ところから始まり、次に入手した情報について物理的、機能的、経済的並びに法的観点から投資適格性の調査を行った上で社内の合意形成を図り、それと並行して売買条件を交渉し、条件がまとまったら弁護士等と協働してこれを契約書類等に落とし込み、契約締結、資金決済、物件の引渡を迎えるというのが一連の業務の流れとなります。

業務の中で特に肝心なのは情報のソーシングです。既存の介護施設等のヘルスケア不動産については、その多くを個人地主が保有していますが、弊社陣営ではこの部分にSMBCを始めとするスポンサーネットワークで多様なアプローチ手段を持っております。その他、医療法人やヘルスケア不動産を保有する事業法人等にも一定のパイプを保有しています。多くの情報をいかにソーシングできるかが、物件取得の成果を左右する中でこれは弊社陣営の大きな強みであると感じております。また上場前から今日に至るまで多くのオペレーターとコンタクトを重ねることにより少しずつですが信頼関係が築けてきたと自負しております。彼らの成長戦略や新規出店ニーズを聞きながら、どうすれば双方にメリットのある取組ができるかを考えてきましたが、ようやくスポンサーとの協働による開発案件として一つの形ができ上がってきました。今後はこの仕組みを活用して安定的な物件の取得につなげていきたいと思っております。

次に取得に係る投資判断をする上での特に注目しているポイントをご説明します。まずは賃料が安定的かつ継続的に収受できるのかという点を重視しております。そのためにオペレーター自体の経営の安定性や成長性の分析と共に対象施設の地域におけるポジショニング、エリアの高齢者人口の動向、商品設計等の分析を行った上で賃料等の条件を検討し、個別に判断しています。オフィスや住宅等の他のアセットタイプと比べると非常に手間がかかりますが、まさにここが取得のキモになる部分ですのでしっかりと確認しています。次に不動産の観点からは、当然のことですが遵法性の確保と適切な維持管理が行われているかは必須の注目ポイントとなります。個人地主等が保有していた物件では資金的な制約から十分なメンテナンスが行われていなかったケースも見られますが、このような物件をリートが取得して追加投資や計画的な修繕を行うことにより物件の競争力向上につなげられれば、テナントであるオペレーターにとっても投資家にとってもその意義は非常に大きいと思っております。

マーケットのスタンダードを作りたい

今後HCMが大きく成長していくために欠かせないのが病院等の医療関連施設の取得です。特に病院については今後の統合・再編や機能の高度化、老朽化した病院の建替え等の様々な局面でリートを活用した資金調達が適合する場合があると考えております。弊社では複数の医療法人等と継続的にコンタクトを取りながらそのニーズや課題の把握を進めています。取得時期は未定ですが、取得に向けた協議は着実に前進しておりますので、なるべく早く良いご報告ができるよう努力してまいります。また、病院不動産の取得及び運用にあたってはまだまだ整理すべき点がありますが、これらを整理した上で適正な価格で取得し、安定的に保有することが我々の役目であり、これが投資家利益の増加並びに地域社会への貢献にもつながると考えております。

着実な成長と安定した運用で実績を作り、HCM（緑のヘルスケアリート）を投資主、オペレーター、入居者等の皆様から選ばれるブランドにすることが大きな目標です。

若手社員に聞く

Q リートの運用会社に勤務される上でこれまでの経験がどのように活かされていますか？

土屋　ヘルスケアアセット自体には当社に来て初めて取り組みましたが、出向元でオフィスやレジデンス等、不動産売買の取引には多数携わった経験があるので、それは活かせているのかなと思います。

後藤　私は債権投資の担保評価で病院やヘルスケアアセットをデュー・デリジェンスした経験があります。評価のプロセス自体は現在の業務と共通している部分も多く、当時の経験は今に非常に活かされていると感じています。

Q 現在の業務でうまくいっているところと、今後の目標についてお聞かせください。

土屋　出向元のリサ・パートナーズ時代に築いた、不動産情報のネットワークの活用はある程度うまくいっていると感じています。目標としては、3つありまして、まず物件情報の量・質を向上させたいですね。2つ目は投資対象であるヘルスケア施設に対する知識の習得。3つ目は、ヘルスケア施設の開発案件に是非取り組んでいきたいです。

後藤　スポンサーの連携は日を増すごとに強くなっていますので、うまくいっていると思います。
目標は、やはり早く病院をリートに組み入れたいです。投資環境は整備されてきているので、後は優良な医療法人様の不動産を購入できるようしっかりソーシング活動をしていきたいです。

Q 二人から見て中井部長はどんな方ですか？

土屋　出向元から数えて7年程のお付き合いですが、おおらかな人柄で、とても相談しやすい上司です。不動産鑑定士の資格をお持ちなので、知識も経験も豊富で、仕事に対し信念を感じることが結構あります。判断力、決定力にも優れた方だと思っています。

後藤　大変誠実な方だなと思いますね。一つ一つの物事に対して、常に真面目に発言をされています。同時に、我々部下の話に対し真摯に耳を傾けていただけるというのも、モチベーションの向上につながり非常にありがたく感じています。

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

投資部
マネジャー
土屋哲史
（趣味：ロードバイク）

投資部
シニアマネジャー
後藤智
（趣味：カメラ、登山）