HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

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 兼 資産運用部
シニアマネジャー 北島泰輔
資産運用部
マネジャー 小山優博

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 資産運用部長
赤松利起

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とどけします。

施設特集 アクアマリーン西宮浜

Interview with

アクアマリーン西宮浜
施設長
柏木久美

HCM
ヘルスケア&メディカル投資法人

平成27年7月期(第1期)

資産運用報告

自 平成26年12月9日 至 平成27年7月31日

〒100-0004 東京都千代田区大手町二丁目6番2号
http://www.hcm3455.co.jp/

Health

Care

Medical

Healthcare & Medical Investment Corporation

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

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

巻末よりご覧下さい。

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。

当期（平成26年12月９日～平成27年７月31日）は実質的な運用期間が４か月強であることから、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。その結果、投資口1口当たりの分配金は610円となりました。第２期は１口当たり2,500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１期	確定分配金	610円
第２期	予想分配金	2,500円

	第１期	第２期（予想）	第３期（予想）
営業収益	546百万円	735百万円	735百万円
営業利益	277百万円	364百万円	316百万円
当期純利益	73百万円	301百万円	253百万円
１口当たり分配金	610円	2,500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	25,382百万円

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	13.7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。
（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27年7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。

「介護･医療業界と資本市場をつなぐ
パイプの役割の担い手として
ヘルスケア施設に継続的かつ
安定的に投資を行い、
「ヘルスケアリートのスタンダード」を作ります」

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

Q まず、上場の背景についてお聞かせください。

日本は国民の４人に１人が65歳以上ということで先進国の中で最も高齢化が進展しております。一方で、今後は同居家族の減少等により、介護医療サービスを外部に頼らざるを得ない高齢者の独り住まいがさらに増えることが予想されており、今まさにヘルスア施設の整備拡充が強く求められています。

このような少子高齢化という社会的課題への対応にあたりまして、社会インフラともいうべきヘルスケア施設の供給・促進を金融面で支えていこうと、三井住友銀行と介護・医療業界で多様な事業を展開しているシップヘルスケア並びにファンド運営のノウハウを持つNECキャピタルソリューションが共同で、2013年夏ごろから今回のヘルスケアリートの立ち上げの準備を進めてまいりました。

一方、投資環境面では、国土交通省が「ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を取り纏めるなど整備が進み、さらには投資家やオペレーターの皆様をはじめ多くの方々からヘルスケアリートへの関心と期待が高まってきたことも追い風となり、おかげさまで今年の3月に東京証券取引所に上場することができました。

本投資法人は介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割の担い手として、ヘルスケア市場の整備拡大を図り、「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」を目指していきます。これが本投資法人の原点であり、理念となっております。

■増加する高齢者人口と高齢者向け住宅の拡充

［ 高齢者人口 ］

平成22年 2,948万人（高齢化率23.0%） → 平成47年 3,740万人（高齢化率33.4%）

［ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率 ］

平成17年 0.9% → 平成32年 3～5%（政策目標）

（注1）「高齢者人口」とは、日本における65歳以上の人口をいいます。また、「高齢化率」とは、日本の総人口に占める高齢者人口の割合をいいます。以下同じです。
（注2）上記各数値については、端数処理をしたものになります。

Q 投資法人の特徴をお聞かせください。

特徴としては、４つのポイントがあります。

１つ目は、中長期的な需要の拡大が見込まれるヘルスケア施設に重点投資をする点です。

具体的には、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅といった高齢者施設・住宅を中心に、病院や医療モール等の医療関連施設にも投資をしてまいります。高齢化が急速に進展する日本において、政府も具体的な数値目標を設定するなどヘルスケア施設の供給拡大への取組みを行っており、まさに本投資法人の重点対象であるヘルスケア施設は、我々国民にとって大変身近であり実需に基づいた高い成長が期待できるアセットであります。

２つ目は、介護・医療、ファンド運営、金融の各業界を代表する主要スポンサー３社の全面的なサポートにより安定した基盤を確立している点です。

その中でも特に介護・医療業界で多彩な事業を展開し、経営ノウハウを蓄積したシップヘルスケアから専門的なノウハウ、あるいは人材の提供を受けられることは本投資法人ならではの強みと考えております。

３つ目は、多様なネットワークを活用した外部成長です。

本投資法人は、主要スポンサー3社を含む13社からスポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約を通じて、様々なサポートを受けることができます。

サポートの内容につきましては、専門的なノウハウや機能の提供、お客様や案件の紹介、物件のウェアハウジングと優先交渉権の付与と非常に多岐にわたっており、安定運用と成長の両立を実現できる基盤ができております。

４つ目は、安定的なキャッシュフローです。
ヘルスケア施設は、そもそも景気変動の影響を受けにくいアセットです。また、デュー・デリジェンスを通じて厳選した優良なオペレーターとの間で、賃料固定長期の賃貸借契約を締結しているので、中長期的に安定したキャッシュフローが見込まれます。

以上４点が、本投資法人の大きな特徴であると考えております。

主要スポンサー３社の役割について教えてください。

先ほど申し上げた通り本投資法人は、介護・医療、ファンド運営、金融の各業界を代表するスポンサーの全面的なサポートにより、安定した基盤を確立しています。その中でもシップヘルスケアは、本投資法人にとって鍵となるオペレーターとのパイプ役という大きな役割を担っています。ヘルスケア施設は、典型的なオペレーショナルアセットで、事業の運営状況や継続性を評価できる目利き力に加えて、優良なオペレーターと良好な関係を構築し、持続できるコミュニケーション能力が重要です。

その点、同業者として業界の事情をよく理解して、コミュニケーションの土台となる“共通言語”を持つシップヘルスケアのノウハウや人材を活用できる点は大きな強みであり、実際に、当初リートの活用についてやや懐疑的であったオペレーターからも一定の理解と信頼を得られるようになりました。

三井住友銀行からは、当然ながら資金調達についてアドバイスを頂ける点以外に、同行が保有する幅広い顧客ネットワークの中から、例えばヘルスケア施設の開発、流動化ニーズ等をいち早くキャッチし、顧客の希望に応じて、本投資法人への情報提供が期待できます。これは優良なディールソースの1つになると考えております。

NECキャピタルソリューションは、子会社のリサ・パートナーズで不動産投資の実務経験を積んだ人材を資産運用会社に派遣しているほか、ブリッジファンドへの出資を通じて、ウェアハウジング機能も提供しています。

■主要スポンサー3社の主な役割

SMBC 三井住友銀行

資金調達についてのアドバイスや、幅広い顧客ネットワークの中からヘルスケア施設の開発、流動化ニーズ等をいち早くキャッチし、顧客の希望に応じて、本投資法人に情報提供。

SHIP HEALTHCARE

本投資法人にとって鍵となるオペレーターとのパイプ役。同業者として業界の事情をよく理解し、コミュニケーションの土台となる“共通言語”を通じて、優良なオペレーターと良好な関係を構築・持続。

NEC NECキャピタルソリューション

子会社のリサ・パートナーズで不動産投資の実務経験を積んだ人材を資産運用会社に派遣しているほか、ブリッジファンドへの出資を通じて、ウェアハウジング機能も提供。

初めて迎えた第１期決算への評価と、今後の外部成長方針についてお聞かせください。

先ずは順調なスタートが切れたと思っております。おかげさまで、営業収益は546百万円、当期純利益は73百万円、1口当たり分配金は610円と、いずれも当初予想を上回ることができ、期待を寄せて投資していただいた投資主の皆様への還元を想定よりも積み増すことができました。

上場以来、セミナー等で様々な投資家の皆様とお話しさせていただき、皆様のヘルスケアリート、ヘルスケア市場に対する期待と関心の強さを実感しておりまして、使命感と責任感によって身が引き締まる思いでおります。

また、ポートフォリオですが、我々は上場リートとしては、比較的小さな規模でスタートしております。ポートフォリオの流動性と安定性の観点から、３年で500億円、５年で1,000億円と目標を立て、いかに資産規模を早期に拡大していけるかが重要なポイントになると考えております。既に、ブリッジファンドを通じて有料老人ホームを中心に14物件の優先交渉権を確保しておりますが、このように既に稼働している物件だけでなく、今後は新規の開発案件や介護施設に比べて一般的に規模が大きい病院不動産等の投資案件にも取り組んでいく方針です。

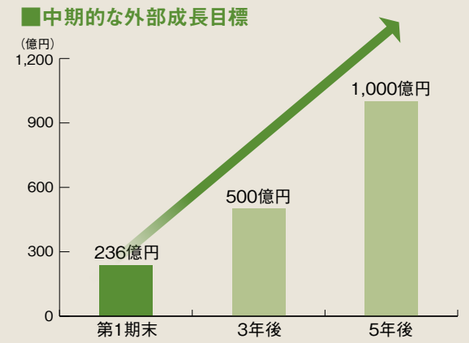
介護施設の開発におきましては、成長意欲の強い大手のオペレーターからの期待も非常に大きく、既に具体的な相談が多く寄せられています。

病院の組入につきましては、一部に慎重な意見もあるようですが、投資家の皆様からの期待も大きいと感じております。病院は「目利き力」が介護施設以上に問われるアセットと考えておりますが、我々には、主要スポンサーのシップヘルスケアが培ってきた病院づくりのノウハウを活用できる強みがあります。

今般、国土交通省より公表された「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」の内容に沿って、今後具体的な検討を進めていく予定です。

また、キャッシュフローの安定性を高め、介護報酬の改定や高齢者ニーズの変化にも対応するべく、介護型から自立型、高価格帯から低価格帯まで、バランスの良い分散の効いたポートフォリオを作り上げていきます。

■中期的な外部成長目標



最後に、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

ヘルスケア施設は、我々にとって非常に身近なアセットでありながら、テーマとして重過ぎる、あるいはなんとなくわかりにくいという印象があったが為に、投資対象としては、あまりなじみがなかったのがこれまでの実態であったと思います。

一方で、高齢化が進展する日本において、ヘルスケア施設ほど実需に基づき、高い成長が見込まれ、かつ社会的意義、公共性を有するアセットは他にはあまりないと思っております。

本投資法人は、このような特性を有するヘルスケア施設に継続的かつ安定的に投資を行うことで、「ヘルスケアリートのスタンダード」を作り上げなければならないと考えています。我々が選んだ施設だから、入居する高齢者の方も、そのご家族も安心でき、また投資家の皆様も投資先として信頼いただける、そのようなご評価を頂けるよう、これからも一つ一つ信頼を重ねてまいりたいと思っております。

是非、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願いいたします。

吉岡 靖二（よしおか せいじ）

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。

ヘルスケア施設への投資の背景

日本の高齢社会における介護・医療サービスへの需要の増大に対応するため、現在、ヘルスケア施設の供給促進が求められており、またヘルスケア施設の建設・運営に向けた資金調達ニーズの拡大に応えるべく、「ヘルスケアREITの組成に向けた環境整備」が推進されています。

介護･医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割

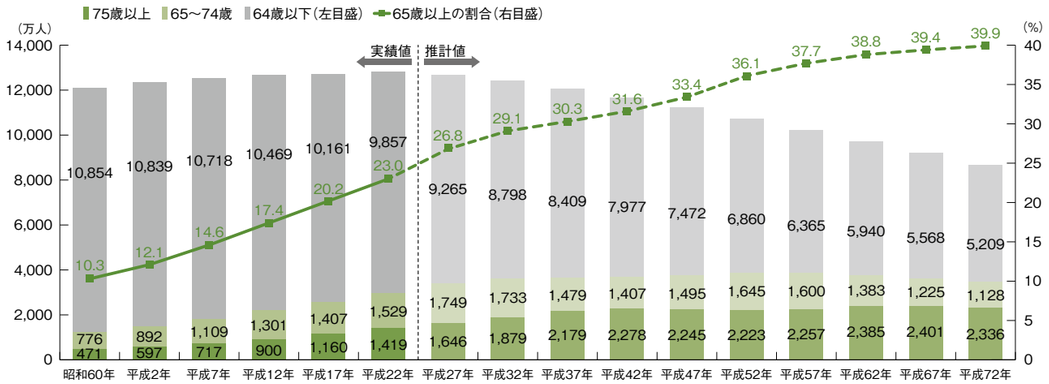
本投資法人は、ヘルスケア施設への安定的な投資・保有を通じて、社会的なニーズの増大が見込まれ、かつ拡大が期待される介護・医療業界と資本市場をつなぐパイプの役割を担うことを目指します。

(注)本書において「オペレーター」とは、本投資法人の保有するヘルスケア施設の賃借人であり、かつ、当該施設で事業の運営等を行う者をいいます。

進む高齢化

日本の総人口に占める高齢者の割合及び絶対数は当面増加するものと見込まれています。

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



出所：上記グラフ中、昭和60年ないし平成22年(各年10月１日時点人口)(実績値)につき、総務省統計局「平成22年国勢調査」に基づいており、平成27年ないし平成72年における日本の将来推計人口(推計値)につき、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)」中の「表1-2 総人口,年齢４区分(0～19歳,20～64歳,75歳以上)別人口及び年齢構造係数：出生中位(死亡中位)推計」に基づきます。

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

SMBC 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

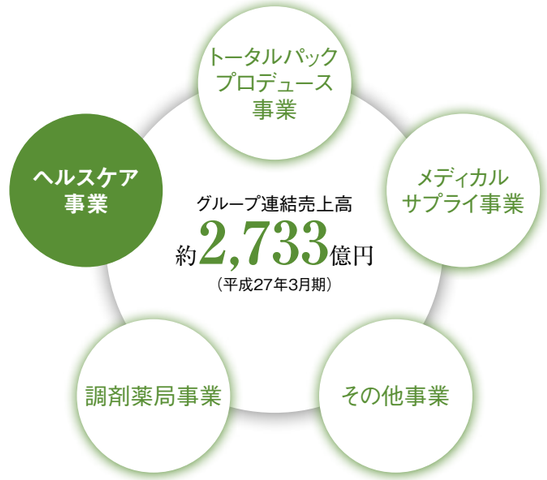
介護･医療

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。

HCM ヘルスケア&メディカル投資法人

スポンサー及びサポート会社の
ネットワーク

資産運用会社
独自の
ネットワーク

ウェアハウジング

各種サポート

スポンサーサポート契約

三井住友銀行
SHIP HEALTHCARE
NEC NECキャピタルソリューション
三井住友ファイナンス&リース
銀泉　陽栄
室町建物　神戸土地建物

パイプラインサポート契約

SMBC信託銀行
リサ・パートナーズ
オライオン・パートナーズ・ジャパン
HCベガ
HCアルタイル

不動産マーケット

不動産ファンド　金融機関　海外投資家　デベロッパー／事業会社

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

●レストヴィラ浜川崎

●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

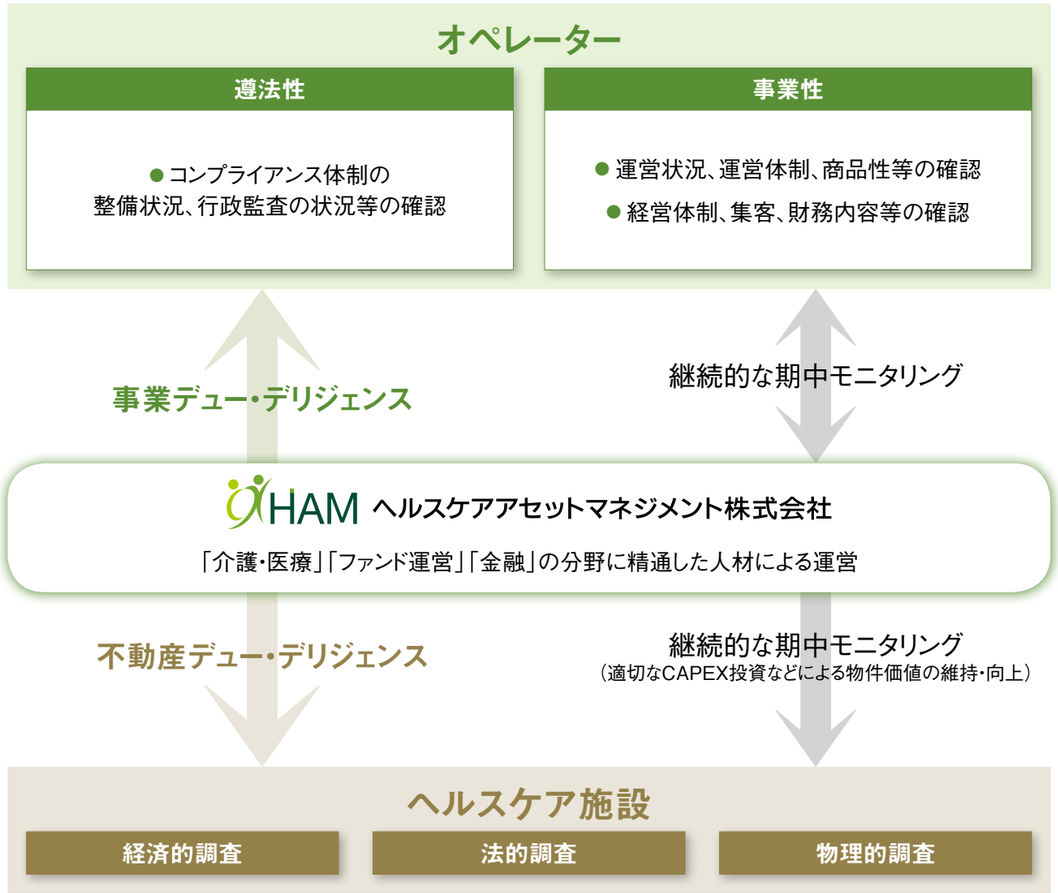
●ライフコート春秋

●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

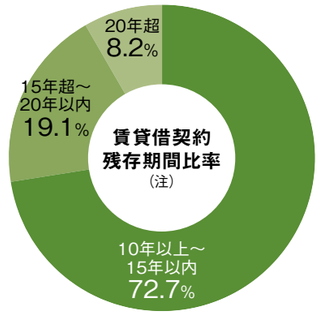
本投資法人は、日ごろから各オペレーターとの強固な関係構築に努め、定期的なコミュニケーションとモニタリングを通じた効率的なポートフォリオ管理を行ってまいります。

メッセージグループ　株式会社ベネッセスタイルケア　ワタミの介護　GREEN LIFE
株式会社さわやか倶楽部　暮らしを、共に。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、オペレーターは賃貸借契約に定める賃料を負担することになるため、本投資法人にとって、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27年7月31日現在



（注）「賃貸借契約残存期間比率」は、平成27年7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	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	19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	
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	11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	
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ町田小野路	12年	東京証券取引所市場第一部上場のワタミ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	東京証券取引所市場第一部上場の株式会社タカラレーベンの持分法適用関連会社（30.0%）
	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	11年	非上場会社

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

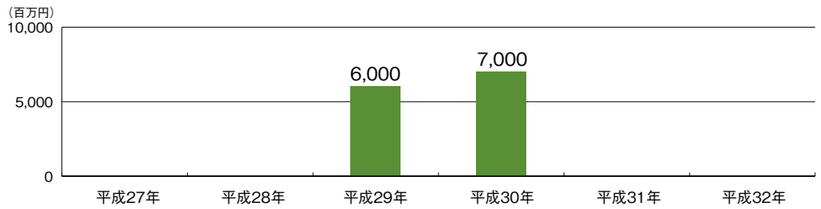
借入金残高	【バンクフォーメーション】		
13,000百万円	三井住友銀行 三井住友信託銀行 日本生命保険 りそな銀行	信金中央金庫 西日本シティ銀行 東日本銀行 福岡銀行	三重銀行 七十七銀行 第一生命保険 広島銀行

長期比率	固定比率(注1)
100%	53.8%

平均残存年数(注2)	LTV(注3)
2.2年	48.8%

(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27年7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

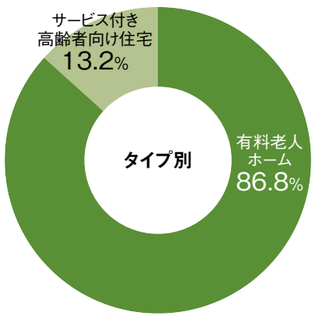
組入施設		組入比率
ヘルスケア施設		80%以上
高齢者向け施設・住宅	①有料老人ホーム	
	②サービス付き高齢者向け住宅	
	③認知症高齢者グループホーム	
	④その他高齢者向け施設・住宅	
医療関連施設等		
その他		20%以下

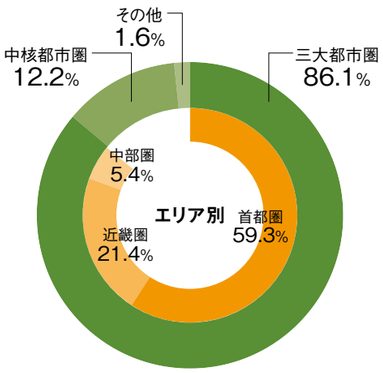
ポートフォリオ一覧

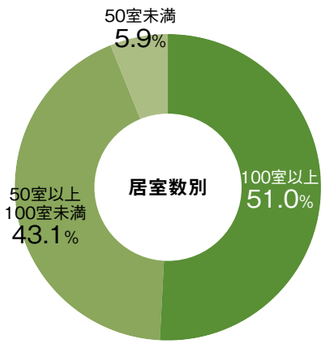
オペレーター	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	総賃貸可能面積（㎡）（注3）
有料老人ホーム					
株式会社ベネッセスタイルケア	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	824	919	2,342.17
	ボンセジュール日野	東京都日野市	724	774	1,984.17
	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	582	611	1,710.43
	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県泰野市	728	807	3,435.79
	メディカルホームボンセジュール小牧	愛知県小牧市	1,270	1,380	8,858.49
ワタミの介護株式会社	レストヴィラ町田小野路	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	2,090	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	1,510	3,628.60
	アズハイム文京白山	東京都文京区	1,430	1,560	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	1,870	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	25,382	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。
（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

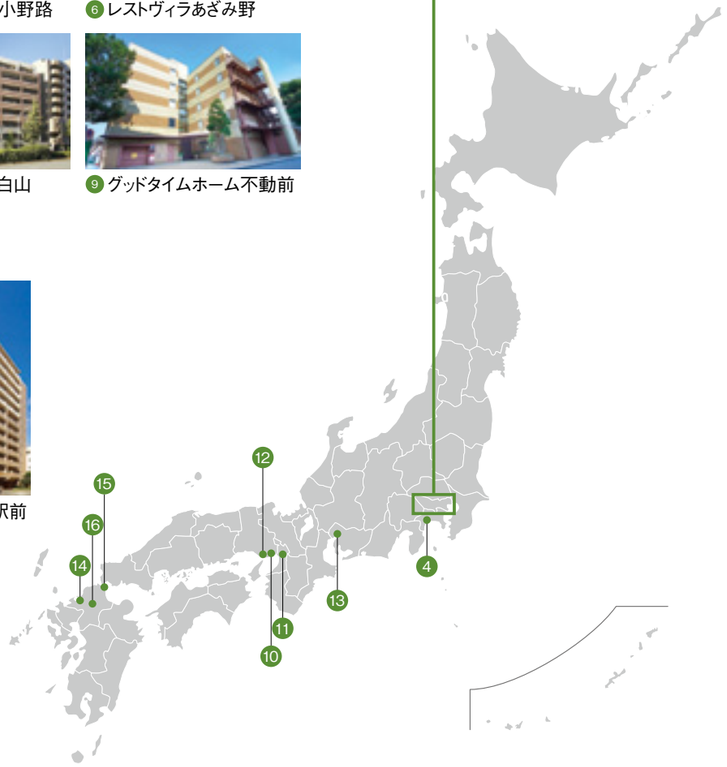
5 レストヴィラ町田小野路

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

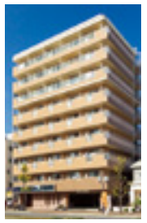
9 グッドタイムホーム不動前



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

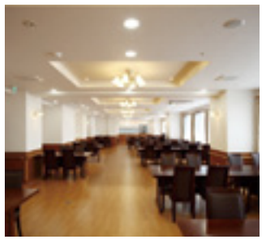
介護が必要になっても高齢者が
住み慣れた地域に住み続けられる環境の提供を目指し、
中低価格帯の「アミーユ」「Cアミーユ」
ブランドを三大都市圏を中心に全国展開しています。

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。以下、同項目において同様です。

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
三大都市圏を始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
設立年月日	平成7年9月7日

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」な生活をお過ごし頂ける住まいと考え、
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
設立年月日	平成6年5月16日

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をご覧下さい。

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、
12施設（定員789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
設立年月日	平成16年11月2日

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

ワタミの介護株式会社

「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	東京都大田区羽田一丁目1番3号
資 本 金	95百万円
設立年月日	平成4年11月11日

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
設立年月日	平成16年12月1日

有料老人ホーム

さわやか立花館

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
18施設（定員1,170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
設立年月日	平成16年4月21日

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
営業収益	（百万円）	546
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	546
営業費用	（百万円）	269
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	177
営業利益	（百万円）	277
経常利益	（百万円）	74
当期純利益	（百万円）	73
総資産額	（百万円）	26,638
（対前期比）	（%）	—
純資産額	（百万円）	12,787
（対前期比）	（%）	—
有利子負債総額	（百万円）	13,000
出資総額	（百万円）	12,713
発行済投資口の総口数	（口）	120,500
1口当たり純資産額（基準価額）	（円）	106,117
分配金総額	（百万円）	73
1口当たり分配金	（円）	610
うち1口当たり利益分配金	（円）	610
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
（年換算値）(注5)	（%）	1.1
自己資本当期純利益率 (注4)	（%）	0.6
（年換算値）(注5)	（%）	1.6
期末自己資本比率 (注4)	（%）	48.0
（対前期増減）	（%）	—
配当性向 (注4)	（%）	99.9
【その他参考情報】		
当期運用日数 (注5)	（日）	135
期末投資物件数	（件）	16
減価償却費	（百万円）	162
資本的支出額	（百万円）	0
賃貸NOI（Net Operating Income） (注4)	（百万円）	531
FFO（Funds from Operation） (注4)	（百万円）	236
1口当たりFFO (注4)	（円）	1,961
期末総資産有利子負債比率（LTV） (注4)	（%）	48.8

（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。
自己資本当期純利益率	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当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。当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

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、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。

(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口当たりの分配金を610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27年7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株式会社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
	自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日
最　高	170,000円
最　低	113,400円

（注）本投資法人の投資証券が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610円となりました。

期　別		第1期
		自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日
当期未処分利益総額	（千円）	73,562
利益留保額	（千円）	57
金銭の分配金総額	（千円）	73,505
（1口当たり分配金）	（円）	（610）
うち利益分配金総額	（千円）	73,505
（1口当たり利益分配金）	（円）	（610）
うち出資払戻総額	（千円）	—
（1口当たり出資払戻額）	（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。

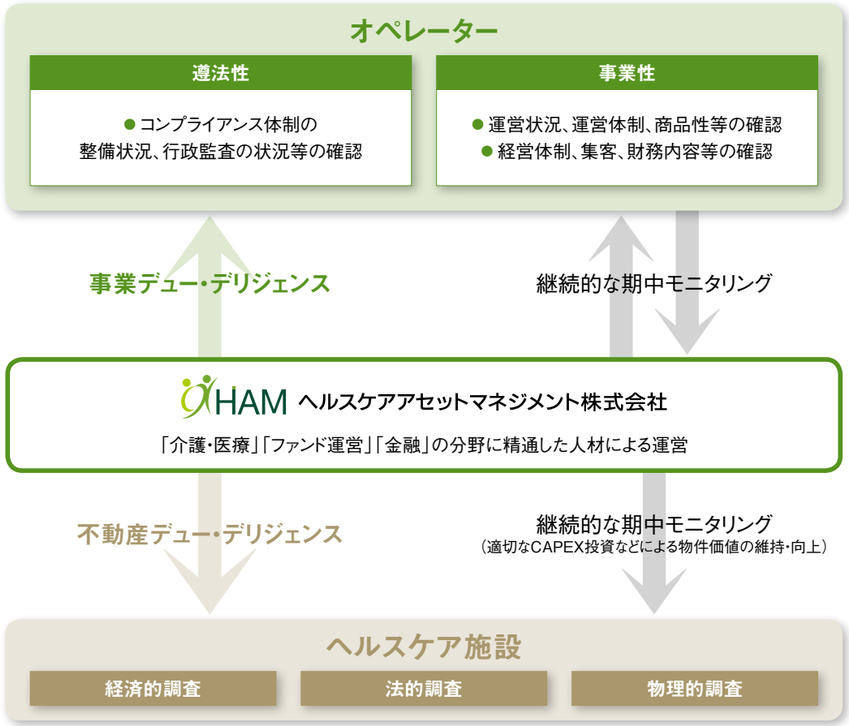
(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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、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。

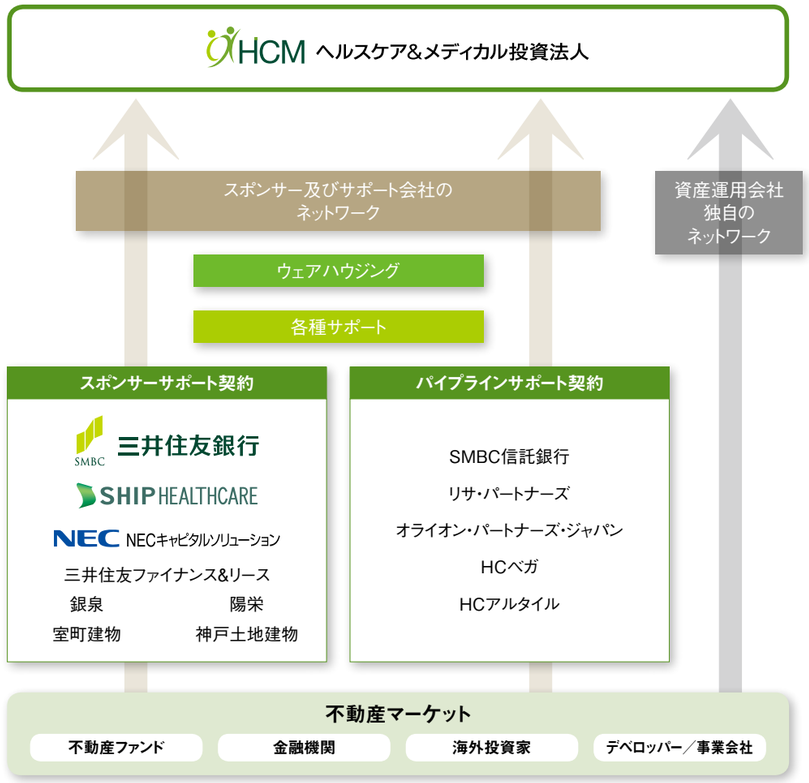


b. 新規物件取得方針

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

2. 投資口に関する事項

平成27年7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）	14,183	11.77
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,490	3.72
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）	3,512	2.91
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,509	2.91
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN（CASHPB）	1,957	1.62
株式会社北國銀行	1,311	1.08
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,062	0.88
合　計	42,024	34.87

（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	4,250
	藤本　幸彦	隼あすか法律事務所 顧問	
	徳岡　卓樹（注3）	ブレークモア法律事務所 パートナー	
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。
（注3）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。

(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27年7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

平成27年7月31日現在における本投資法人の財産の構成は、以下のとおりです。

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)	当　期（平成27年7月31日）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27年7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）	3,775	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）	3,188	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）	2,099	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）	2,068	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）	1,780	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）	1,618	5,652.94	5,652.94	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）	1,476	4,720.46	4,720.46	100.0	—	介護付有料老人ホーム（特定施設）
アズハイム文京白山（信託受益権）	1,475	2,494.78	2,494.78	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）	1,337	8,858.49	8,858.49	100.0	—	住宅型有料老人ホーム
合　計	20,260	53,080.68	53,080.68	100.0	81.5	—

（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27年7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益比率」につきましては、テナントから各物件の賃貸事業収益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27年7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	850	919
	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	750	774
	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	603	611
	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	770	807
	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	3,775	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	3,188	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	1,510
	アズハイム文京白山	東京都文京区白山四丁目36番13号	不動産信託受益権	2,494.78	1,475	1,560
	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	1,780	1,870
	小　計			32,505.56	14,632	15,011
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	2,068	2,090
	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	2,099	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	1,306	1,320
	小　計			14,442.04	5,474	5,540
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	1,337	1,380
	小　計			8,858.49	1,337	1,380
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	1,618	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	1,476	1,460
	小　計			10,373.40	3,095	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	420	411
	小　計			2,366.20	420	411
合　計				68,545.69	24,961	25,382

(注1)「期末帳簿価額」は、平成27年7月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。
(注2)「期末算定価額」は、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。

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	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（%）(注2)
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	アクアマリーン西宮浜	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、賃貸借契約に基づきテナント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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年7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	11,007
合　計		7,000,000	7,000,000	11,007

(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27年7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 （所在地）	目　　的	期　　間	工事金額 （千円）
アズハイム文京白山 （東京都文京区）	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 （神奈川県横浜市）	給湯器交換	自 平成27年 7 月 至 平成27年 7 月	212

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
資産運用報酬 (注)	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
その他費用	7,198
合　　計	72,550

(注)「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27年7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	0.19%	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	0.27% (注3)	平成30年 3月20日	期限一括		
合　　計			—	13,000					

当期中に借入、返済を行った借入金が1,000百万円あります。明細は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期中残高 （百万円）	平均利率	返済期限	期限前 返済日	返済方法	使途	摘要
短期借入金	㈱三井住友銀行	平成27年 3月20日	1,000	0.14%	平成28年 3月22日	平成27年 5月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証

（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）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. 新投資口予約権証券の状況

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

不動産等の名称	取　得		譲　　渡			
	取得年月日	取得価格(注)（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
ボンセジュール千歳船橋	平成27年3月19日	824	—	—	—	—
ボンセジュール日野	平成27年3月19日	724	—	—	—	—
ボンセジュール武蔵新城	平成27年3月19日	582	—	—	—	—
ボンセジュール秦野渋沢	平成27年3月19日	728	—	—	—	—
メディカルホーム ボンセジュール小牧	平成27年3月19日	1,270	—	—	—	—
アクアマリーン西宮浜	平成27年3月20日	1,950	—	—	—	—
アズハイム光が丘	平成27年3月20日	1,385	—	—	—	—
アズハイム文京白山	平成27年3月20日	1,430	—	—	—	—
レストヴィラ町田小野路	平成27年3月20日	3,580	—	—	—	—
レストヴィラあざみ野	平成27年3月20日	3,050	—	—	—	—
グッドタイムホーム不動前	平成27年3月20日	1,740	—	—	—	—
さわやか立花館	平成27年3月20日	1,520	—	—	—	—
さわやか和布刈館	平成27年3月20日	1,380	—	—	—	—
さわやか田川館	平成27年3月20日	390	—	—	—	—
Cアミーユ淡路駅前	平成27年3月20日	1,930	—	—	—	—
Cアミーユ神戸上沢	平成27年3月20日	1,200	—	—	—	—
合　　計	—	23,683	—	—	—	—

(注)「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等は含んでいません。

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

資産の種類	地域	取得又は譲渡	物件名	取得又は譲渡日	取得価格又は譲渡価格(注1)（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価機関	価格時点
不動産信託受益権	三大都市圏	取得	ボンセジュール千歳船橋	平成27年3月19日	824	832	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月31日
			ボンセジュール日野	平成27年3月19日	724	732	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月31日
			ボンセジュール武蔵新城	平成27年3月19日	582	589	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月31日
			ボンセジュール秦野渋沢	平成27年3月19日	728	766	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月31日
			アズハイム光が丘	平成27年3月20日	1,385	1,440	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			アズハイム文京白山	平成27年3月20日	1,430	1,490	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			レストヴィラ町田小野路	平成27年3月20日	3,580	3,670	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			レストヴィラあざみ野	平成27年3月20日	3,050	3,080	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			グッドタイムホーム不動前	平成27年3月20日	1,740	1,780	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			アクアマリーン西宮浜	平成27年3月20日	1,950	2,030	株式会社立地評価研究所	平成26年10月31日
			Cアミーユ淡路駅前	平成27年3月20日	1,930	2,010	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			Cアミーユ神戸上沢	平成27年3月20日	1,200	1,240	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			メディカルホーム ボンセジュール小牧	平成27年3月19日	1,270	1,310	株式会社谷澤総合鑑定所	平成26年10月31日
			小　計		20,393	20,969	—	—
	中核都市圏		さわやか立花館	平成27年3月20日	1,520	1,550	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			さわやか和布刈館	平成27年3月20日	1,380	1,430	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			小　計		2,900	2,980	—	—
	その他		さわやか田川館	平成27年3月20日	390	403	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年10月31日
			小　計		390	403	—	—
合　　計					23,683	24,352	—	—

(注1)「取得価格又は譲渡価格」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等は含んでいません。
(注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記鑑定評価機関が「不動産鑑定評価基準 各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、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

区　分	売買金額等 (注2)(注3)			
	買付額等（百万円）		売付額等（百万円）	
総　額	23,683	(100.00)	—	(—)
	うち利害関係人等からの買付額		うち利害関係人等への売付額	
	18,603	(78.55)	—	(—)
利害関係人等との取引状況の内訳				
合同会社HCベガ	3,290	(13.89)	—	(—)
合同会社HCデネブ	9,800	(41.38)	—	(—)
ヘルスケアブリッジ1号合同会社 (注4)	5,513	(23.28)	—	(—)
合　計	18,603	(78.55)	—	(—)

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額 (A) (注5) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合
		支払先	支払金額（B）(注5) (千円)	B/A（%）(注3)
外注委託費 (注6)	7,681	グリーンライフ株式会社	1,535	(19.99)
その他営業費用	7,198	株式会社三井住友銀行	51	(0.71)
創業費	106,599	株式会社三井住友銀行	300	(0.28)
融資関連費用 (注7)	31,457	株式会社三井住友銀行	21,843	(69.44)
支払利息 (注8)	19,879	株式会社三井住友銀行	7,610	(38.28)
投資口交付費償却 (注9)	4,605	SMBC日興証券株式会社	53	(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）売買金額等は、当該不動産等の買付等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された金額）を記載しております。
（注3）（　）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4）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おります。
（注5）支払手数料等総額（A）及び支払金額（B）には、損益計算書及び損益計算書に関する注記に計上の当期の費用を記載しております。
（注6）支払金額（B）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おります。
（注7）支払金額（B）には、当期に支払った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8）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9）支払金額（B）には、当期に支払った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。
（注10）合同会社HCベガ、合同会社HCデネブ及びヘルスケアブリッジ1号合同会社へ売買時精算金として支払った外注委託費については、管理委託先が利害関係人等に該当しないため、記載しておりません。
（注11）上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は東西建築サービス株式会社に対する60千円です。

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

(1) 投資主総会

当期において、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

承認日	承諾事項	概　要
平成27年 1 月23日	投資法人規約一部変更 監督役員1名選任	本投資法人の規約の一部変更及び監督役員の選任を行いました。

(2) 投資法人役員会

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26年12月10日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用に係る業務をヘルスケアアセットマネジメント株式会社に委託しました。
	資産保管委託契約締結	本投資法人の資産保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結	本投資法人の機関運営及び会計事務等に係る一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	投資主名簿等管理事務委託契約に関する覚書の締結	平成26年11月28日付で本投資法人の設立企画人であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社が投資主名簿等管理に係わる業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しましたが、本投資法人の設立に伴い、本投資法人が当該契約上の地位及び権利義務を承継しました。
平成27年 2 月17日	新投資口引受契約証書締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しにおいて、新投資口の募集等に係る事務を、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社に委託しました。
	委託業務報酬に関する覚書締結	資産運用委託契約書に規定する委託業務報酬の料率について合意しました。

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。

（単位：千円）

	当　期 （平成27年7月31日）
資産の部	
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）
負債の部	
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
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	12,713,600
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

（単位：千円）

		当　期 （自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1	542,714
その他賃貸事業収入	※1	3,601
営業収益合計		546,315
営業費用		
賃貸事業費用	※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
営業外収益		
受取利息		7
営業外収益合計		7
営業外費用		
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		—
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		73,562

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

[継続企業の前提に関する注記]

当　期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日
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	当　期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 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。
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。
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。
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。
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。

[貸借対照表に関する注記]

当　期 (平成27年7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

[損益計算書に関する注記]

当　期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益	
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]

当　期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 月31日	
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	120,500口

[税効果会計に関する注記]

当　期 (平成27年7月31日)
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	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

[金融商品に関する注記]

当期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）

1.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		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。

（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	—	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

当期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）

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）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）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。

[関連当事者との取引に関する注記]

当期（自 平成26年12月9日　至 平成27年7月31日）

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。

[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

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。

	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]

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。

区　分	当　期 自 平成26年12月９日 至 平成27年７月31日
Ⅰ　当期未処分利益	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	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。

独立監査人の監査報告書

平成27年９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　佐木貴弘
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26年12月９日から平成27年７月31日までの第１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）

	当　期 （自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 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
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
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
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
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
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

（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	当　期 自 平成26年12月 9 日 至 平成27年 7 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ります。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

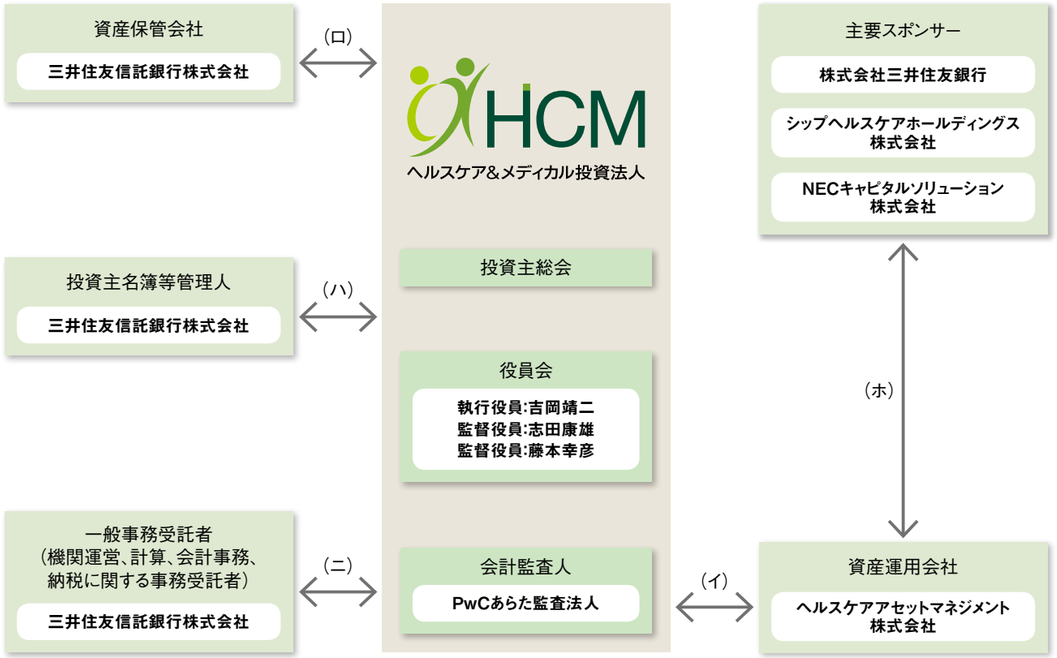
当　期
自 平成26年12月 9 日
至 平成27年 7 月31日

※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

（平成27年7月31日現在）
（単位：千円）

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

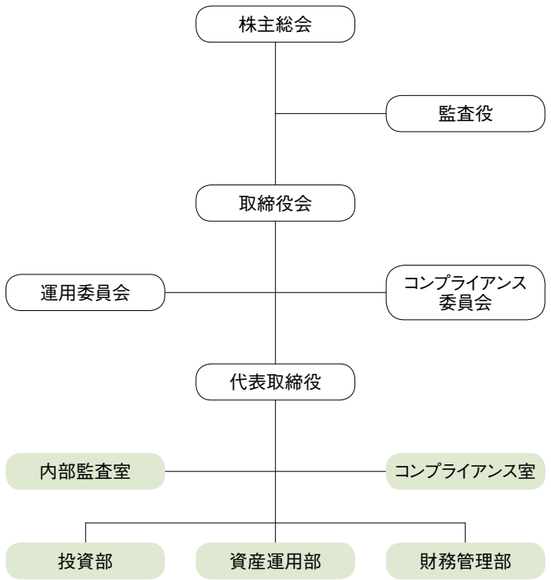
本投資法人の仕組み図



(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



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。

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。

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

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。

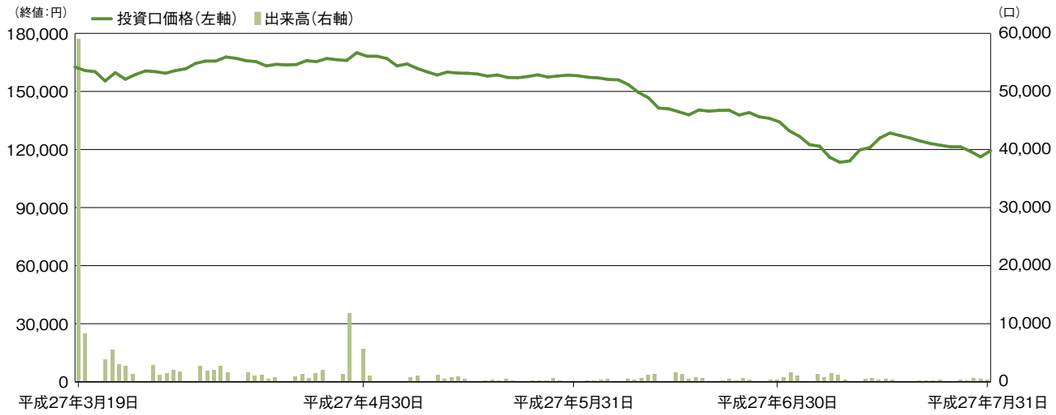
5 有利子負債の状況

直近の有利子負債の状況について掲載しています。

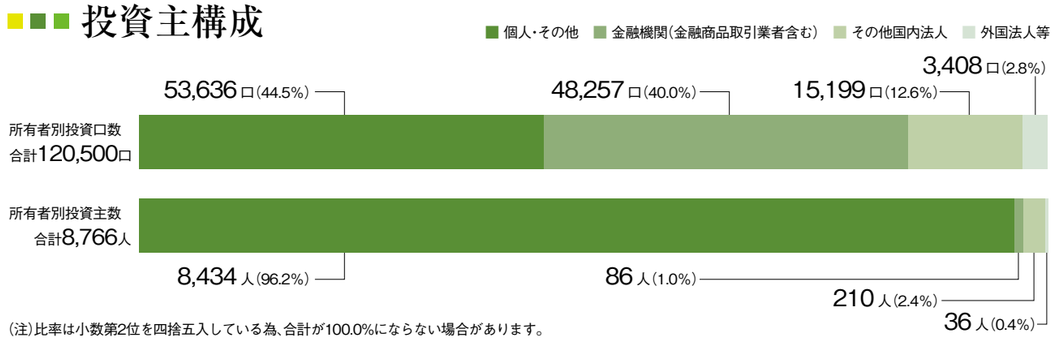
6 用語集

ヘルスケア関連やREIT関連の用語について解説を掲載しています。

投資口価格の推移

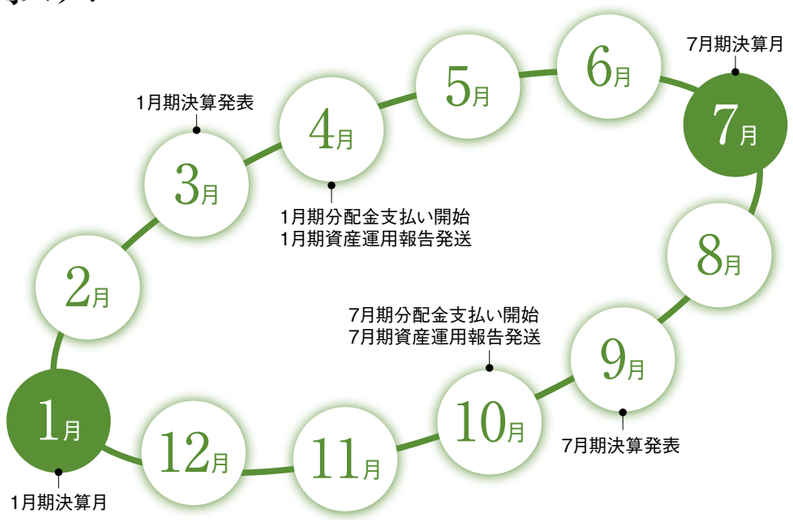


投資主構成



(注)比率は小数第2位を四捨五入している為、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)

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また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。

HCM安定の秘密 2

施設特集 アクアマリーン西宮浜

Interview

アクアマリーン西宮浜 施設長 柏木久美

「浜風を感じながら過ごす うるわしの時間」

普通の家族のように接しながら、サービス精神を徹底する

――まず、ご入居者にとってのこちらの施設の魅力をお聞かせ下さい。

「浜風を感じる立地、閑静な環境、それから金銭面ですね。価格設定。そのあたりが一番だと思います。良心的な価格設定でありながら、『誰かがいてくれる感』がよくわかる、身近であたたかい面も気に入って過ごされているのではないかと思いますね。」

――西宮駅から来ると、橋を渡ってヨットハーバーが目の前に広がり…すごくいい雰囲気ですよね。

「そうですね。それはみなさんよく言ってくださいます。それに加え、見ていただけるとわかりますが、窓を全開にしてても何も危険性がないというか、緑を見ながら横を誰かが歩いてらっしゃる、だけど喧騒的なガヤガヤした感じではないし、というようなところをみなさんよく褒めてくださいます。すぐ隣に大きな病院があるというのも、ひとつ大きな安心ポイントだと思います。」

――こちらの施設では、「病院でも施設でもない生活の場として、365日変わらないサービス提供」を標榜されていらっしゃいますね。

「当たり前のことは当たり前にしましょうよ、というのが基本です。ホテル仕様のような敷居の高い感じではないので、ご入居者に対する言葉遣いにしても、他人行儀の言葉ではない、かといってご家族のように近づきすぎることもない。その中間、ちょうどいい塩梅のところで、普通の家族のように接しながらも、ある程度立ち入らない、サービス業に徹することを目指しています。」

ご入居者のご家族とも、良好な関係を構築

――従業員の方が特に力を入れていること、心掛けていることは何かありますか。

「『データに捉われず、個人を見る』ということですね。ご入居者ごとに適切な言葉がけや対応ですとか、当たり前のことなんですが。『要介護1』の方ならこのくらいできるから知りませんん、ではないと思いますので。また、定期的に社内研修を行っていますが、外部講師のセミナーに加え、スタッフが自分たちで調べて自分たちで講師をする取組みも行っています。やはり自分たちで知りたいこと、教えてほしいことを自らがチョイスするので、浸透も深いのかなと思いますね。」

――運営をする上では、ご入居者のご家族とのつながりも重要になりそうですね。

「そうですね。ご入居者の安心はご家族の安心でもあるので、ご入居者に満足いただけていることですごく良好な関係を築けていると思います。また、年1回、施設側とご家族で施設の運営について話し合う場を設けています。収支や各行事についての報告ですとか、ご家族からご質問も受けていますので、安心につながっているのかなと思います。スタッフの顔が見えないというお声に対し、フロアのスタッフルームの前に写真を貼るなど、ご意見を反映することでより良いサービスのご提供につなげています。」

――最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

「お話した通り、自信を持っておすすめできる施設でございます。もしご家族やご本人様で有料老人ホームのご検討があれば、是非一度お越しになって、施設をご覧いただければと思います。」

運営会社紹介

グリーンライフ株式会社

GREEN LIFE

介護を総合的に考える「グリーンライフ」4つのサービス

介護付有料老人ホーム

常に安心感を

介護スタッフ、看護スタッフが常駐する環境の中、安心した生活をお過ごしいただけます。

住宅型有料老人ホーム

快適な居住性

ご入居者の意向に沿ったケアプランに基づき、プライバシーに配慮された居室で快適なサービスを提供します。

グループホーム

見守ること

ユニットケア体制で積み上げてきたノウハウはご入居者に確かな安心を提供します。

居宅サービス

暮らしに寄り添います

グリーンライフは施設運営以外に、居宅介護支援・（介護予防）訪問介護、（介護予防）訪問看護、（介護予防）通所介護を実施しています。

HCM安定の秘密 1

キーパーソンが語る「ヘルスケアリートの運用に欠かせない専門家としての役割とは」

ヘルスケアの専門家として目利き役を務める

私は、資産運用会社（HAM）の取締役資産運用部長という役職に就いていますが、それ以前に「ヘルスケアの専門家」というヘルスケアリート独自の役割があります。これは、ヘルスケアリートを運用する上で必ず配置するよう国のガイドラインに定められているものですが、肝心なのは、「介護や医療の専門知識がある」だけではないという点です。専門知識ももちろん大事ですが、ある意味それは少し勉強すればわかってしまうことも多いのです。

それ以上に重要となるのが、ヘルスケア施設の「経営・運営」に理解があるかという点です。私はスポンサーであるシップヘルスケアホールディングスから出向していますが、そこではグループ統括室長として複数のグループ会社の経営に携わる等、ヘルスケア関連事業の経営に関するノウハウを積み重ねてきました。

経営がわかるということは、たとえば財務諸表を見ても、「この科目を注視しなくてはならない」というようなことが、経験則上わかります。また、施設の「運営」においては施設長の存在が非常に大きいのですが、彼らとコミュニケーションを取ることで、きちんと施設のハンドリングができているのか、トラブルを抱えていないか等も把握することができます。そうした、「施設がいかに健全に運営できているか」という点は、実際に投資判断をするにあたり非常に重要な要素ですので、そういった意味で目利き役というのは重要な役割を担っていると自負しています。

加えて、そうしたノウハウを少しでも社内のメンバーや他のスポンサー2社に共有し、HCM・HAM全体としての運用力のレベルアップを図るのも、大事なミッションであると捉えており、推進しています。それができるのも、運用会社内に専門家がいることの大きなメリットだと思います。

オペレーターとのパイプ役という側面も

もうひとつの重要な役割が、「オペレーターとのパイプ役」です。オペレーターにとっては、リートが物件を取得するということはオーナーが代わることになり、そこに不安を覚える方もいらっしゃいました。また、先述のガイドラインでは、施設の運営状況について非常に細かな開示を求められており、そこに対する懸念も当初は存在しました。それに対し、まずは不安の解消ということで一社一社に対し丁寧な説明を心がけました。出向元の経験から、オペレーターの目線に立ってどのような説明をすれば安心いただけるのかは、肌感覚でわかっていたのが大きかったですね。

それと並行し、官公庁や取引所に対し、施設運営の実情を踏まえた上で本質的な開示とはどうあるべきかを何度も相談しました。そのような取り組みを通して、オペレーターとは大変良好な関係を築けているのではないかと感じています。

病院不動産取得の展望について

次の目標は、リートとして初の「病院」の取得です。6月に国から病院不動産を対象としたガイドラインが出ましたが、当然当社でも上場の準備段階から検討を進めています。病院は介護施設とはまた違った収入構造になっていますから、どういう指標に基づき実際の取得にあたるかはまだ整理が必要ですが、これも出向元での経験を活かし、介護施設同様に、病院にとっても投資主様やリートにとってもお互いメリットのある「スタンダード」を作り上げていきたいと考えています。

Key Person

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
取締役 資産運用部長
赤松利起

昭和59年、大和銀行（現・りそな銀行）入行。株式会社ウイン・インターナショナル（現ウイン・パートナーズ株式会社）取締役等を経て、平成20年に現シップヘルスケアホールディングス株式会社に入社、グループ会社統括部長就任。その他、兼任で多数の事業会社の取締役を歴任。平成25年、本資産運用会社取締役に就任。趣味はサッカー。

若手社員に聞く

Q リートの運用会社で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？

小山　出向元の信託銀行で、不動産の信託受託や仲介を行っておりましたので、物件の精査ですとか、信託契約等のドキュメント作成等で、今までの経験が活かされていると感じます。

北島　私は出向元が不動産会社なのですが、そこで私募ファンドの運用や組成に携わっており、不動産の売買や資金調達等、現職にも通じる業務が中心でした。ヘルスケア施設も経験がありましたが、やはり他のアセットに比べて特殊ではありますね。

Q オペレーターとのコミュニケーションについて意識している点はありますか？

小山　とにかく施設に足を運ぶことは意識して取り組みました。いろいろ話を聞いていただいて、最初はリートというものに身構えられていたオペレーターも、徐々に我々の理念や立場についてご理解をいただいてきているというのは肌感覚で実感があります。また、デュー・デリジェンスでこういう結果が出たので、こういう修繕工事をしますといった、物件の価値を向上させる取り組みの過程でも、信頼を得られたように感じています。

北島　彼らオペレーターは施設運営のプロですが、不動産のプロというわけではありません。当然、リートに関して理解いただいている部分とそうでない部分があります。対話を重ねることで、そのギャップをどうアジャストして、適切な方向に持っていくか。それがまさに我々の仕事なのかなと感じています。

Q 二人から見て赤松部長はどんな方ですか？

小山　ヘルスケアの専門家として、弊社で最も介護・医療に精通している方です。わからないことなど、相談することが多いです。いろいろな交渉を見ても勉強になるところが多々あります。

北島　ヘルスケア業界について非常に詳しいですね。明確な判断基準を持っており、とにかくブレない方です。

ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

投資部 兼 資産運用部
シニアマネジャー
北島泰輔
（趣味：サーフィン）

資産運用部
マネジャー
小山優博
（趣味：スポーツ観戦）