

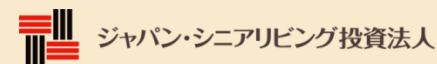
中間決算説明会資料 第1期（2016年2月期）

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
2015年12月15日



ジャパン・シニアリビング投資法人新規上場概要	2	Appendices 補足資料	25
ポートフォリオ一覧	3	ポートフォリオ一覧①	26
中間貸借対照表及び中間損益計算書の概要	5	ポートフォリオ一覧②	27
業績予想について	6	ポートフォリオ一覧③	28
本投資法人の特徴	7	ポートフォリオ一覧④	29
投資対象及びポートフォリオ構築方針	8	ポートフォリオ一覧⑤	30
長期固定の賃貸借契約と高度な運用能力に裏付けられる安定した キャッシュ・フロー	9	ポートフォリオ一覧⑥	31
運用体制について	10	ポートフォリオ一覧⑦	32
バックアップオペレーション機能について	11	ポートフォリオ一覧⑧	33
本投資法人の成長戦略	13	ポートフォリオ一覧⑨	34
オペレーターの選定ポイント	14	ヘルスケア施設を取り巻く環境	35
国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略	15	本投資法人の基本理念	36
シニアリビング施設の分類	16	自立高齢者の住宅ニーズ	37
シニアリビング施設の典型的な収益構造	17	スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする 施策	38
本投資法人が投資するシニアリビング施設について	18	投資口価格の推移について	39
実績豊富な6社のスポンサー会社とサポート	19	注意事項	40
スポンサーの関係会社が運営・保有するヘルスケア施設	20		
財務状況について（2015年10月末時点）	21		
投資主の状況（2015年10月末時点）	22		
鑑定評価額（2015年10月末時点）	23		
組織図	24		

ジャパン・シニアリビング投資法人 新規上場概要



オファリング概要

募集方法	国内一般募集
証券コード	3460
上場日	2015年7月29日
募集投資口数	87,000口
募集後 発行済投資口総数	84,750口
発行価格	190,000円
発行価額	183,065円
発行価額総額	15,331百万円

ポートフォリオ概要

取得価格合計	鑑定NOI利回り(注1)	物件数	オペレーター数
27,965 百万円	6.0%	14物件	11社

投資比率(注2)

東京圏 取得価格合計 のうち 36.4%	 ジョイステージ八王子 (東京都八王子市)	 ニチイホーム たまぶらざ (神奈川県川崎市)	 ニチイホーム 中野南台 (東京都中野区)	 ゆいまへる聖ヶ丘 (東京都多摩市)
	 イリーゼ蒲田・悠生苑 (東京都大田区)			
大阪圏 取得価格合計 のうち 38.5%	 アクティバ琵琶 (滋賀県大津市)	 レストヴィラ神戸垂水 (兵庫県神戸市)	 グランドゲート神戸 (兵庫県西宮市)	 エクセレント西宮 (兵庫県西宮市)
中核都市圏 取得価格合計 のうち 14.5%	 天 (北海道札幌市)	 イリーゼ西岡 (北海道札幌市)	 さわやか桜式番館 (秋田県秋田市)	
その他 取得価格合計 のうち 10.6%	 アルファ恵庭駅西口 再開発ビル (北海道恵庭市)	 グランヒルズおがわらこ (青森県上北郡)		

(注1)「鑑定NOI」は、2015年3月31日時点の鑑定評価書に基づき算出しています。

(注2)「投資比率」は、取得価格ベースで算出し小数第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオ一覧

物件番号	施設タイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	居室数 (室)	個別物件毎の 入居率(注1)	時点	オペレーター
S-1	介護付	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	3,675	232	91.8%	2015/8/1	株式会社エヌエムライフ
S-2	介護付	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	2,500	160	90.0%	2015/8/1	株式会社ニチイケアパレス
S-3	介護付	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1,740	83	91.6%	2015/8/1	株式会社ニチイケアパレス
S-4	住宅型	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	1,175	71	100.0%(注2)	2015/1/1	株式会社コミュニティネット
S-5	介護付	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	1,100	48	100.0%(注2)	2015/7/1	長谷川介護サービス株式会社
S-6	介護付	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	6,940	384	84.4%	2015/7/1	株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ(注3)
S-7	介護付	レストヴィラ神戸垂水	兵庫県神戸市	1,900	100	88.0%	2015/7/1	SOMP Oケアネクスト株式会社(注4)
S-8	住宅型	グランダム戸厄神	兵庫県西宮市	1,180	62	- (注5)	-	株式会社ベネッセスタイルケア
S-9	介護付	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	750	67	100.0%(注2)	2015/7/26	株式会社エクセレントケアシステム
S-10	介護付	天	北海道札幌市	2,285	85	92.9%	2015/7/1	社会福祉法人ノテ福祉会
S-11	住宅型	イリーゼ西岡	北海道札幌市	800	83	83.1%	2015/7/1	長谷川介護サービス株式会社
S-12	介護付	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	960	92	100.0%	2015/7/1	株式会社さわやか倶楽部
S-13	住宅型	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	北海道恵庭市	1,600	73	38.4%	2015/11/1	長谷川介護サービス株式会社
S-14	サ高住	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	1,360	103	100.0%(注6)	2015/7/31	有限会社シルバータウン
合計/平均				27,965	1,643	88.7%(注7)		

(注1) 入居率は、重要事項説明書に表示された入居者の人数を居室数で除し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 入居者の人数を居室数で除した場合「ゆいま〜る聖ヶ丘」は109.9%、「イリーゼ蒲田・悠生苑」は104.2%、「エクセレント西宮」は104.5%の入居率となるため、100.0%と記載しています。

(注3) 「株式会社ユニマットそよ風」は、2015年10月1日付けで「株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ」に商号変更しています。(以下、同じです。)

(注4) 「ワタミの介護株式会社」は2015年12月1日付けで「SOMP Oケアネクスト株式会社」に商号変更しています。(以下、同じです。)

(注5) 「グランダム戸厄神」は、オペレーターからの承諾が得られていないため非開示としています。

(注6) 「グランヒルズおがわらこ」の入居率は、オペレーターからの提出資料に基づいています。

(注7) 入居率の平均値は、「グランダム戸厄神」を除き「ゆいま〜る聖ヶ丘」「イリーゼ蒲田・悠生苑」「エクセレント西宮」の入居率を100.0%として算出しています。

memo

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo.

中間貸借対照表及び中間損益計算書の概要

- 第1期（平成28年2月期）中間期の計算期間は平成27年5月12日から平成27年10月31日までの173日間
- 実質的な資産運用期間は平成27年7月29日（上場日）から平成27年10月31日までの95日間

中間貸借対照表概要

（平成27年10月31日現在）

（単位：百万円）

流動資産	5,161
現金及び預金	941
信託現金及び信託預金	4,057
その他	162
固定資産	29,910
有形固定資産	28,726
無形固定資産	1,039
投資その他の資産	144
資産合計	35,072
流動負債	1,253
短期借入金	1,000
その他	253
固定負債	18,319
長期借入金	14,000
信託預り敷金及び保証金	839
信託入居一時金預り金	3,479
負債合計	19,573
純資産合計	15,498
負債純資産合計	35,072

中間損益計算書概要

（自 平成27年5月12日 至 平成27年10月31日）

（単位：百万円）

営業収益	503
営業費用	295
営業利益	207
営業外収益	0
営業外費用	239
経常損失	△ 32
当期純損失	△ 32

業績予想について

■ 第1期（平成28年2月期）予想

（単位：百万円）

	前回予想 (平成27年8月3日公表)	今回予想(注)	増減	主な変動要因
営業収益	1,151	1,152	1	
営業費用	674	680	5	臨時的な修繕費の発生等
営業利益	476	472	△ 4	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	319	287	△ 32	上場・公募関連費用の減少等
経常利益	157	185	28	
当期純利益	157	184	27	
1口当たり分配金(円)	1,855	2,181	326	

■ 第2期（平成28年8月期）予想

（単位：百万円）

	前回予想 (平成27年8月3日公表)	今回予想	増減	主な変動要因
営業収益	973	974	1	
営業費用	597	605	8	減価償却費の見直し
営業利益	375	368	△ 7	
営業外収益	0	0	0	
営業外費用	78	71	△ 7	
経常利益	297	297	0	
当期純利益	297	297	-	
1口当たり分配金(円)	3,506	3,506	-	

(注) 第1期（平成28年2月期）予想は、平成27年12月14日付「平成28年2月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について」にて公表した数値を記載しています。

1 多種多様なヘルスケア関連施設への分散投資による成長

2 賃料固定型の長期賃貸借契約と高度な運用能力により裏付けられる安定したキャッシュ・フロー

3 オペレーターとのパートナーシップ等に基づく成長戦略

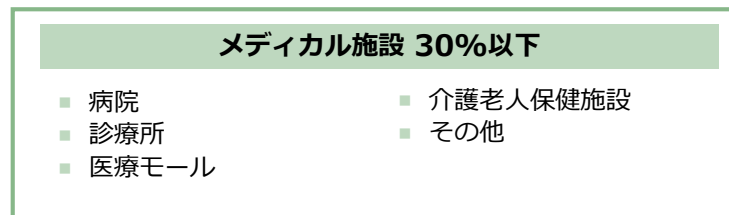
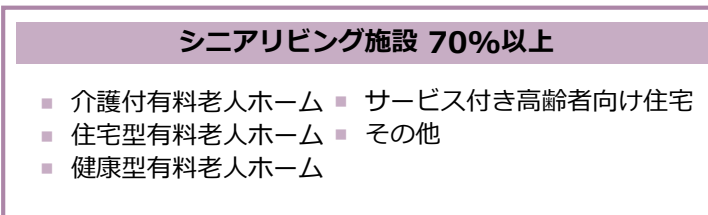
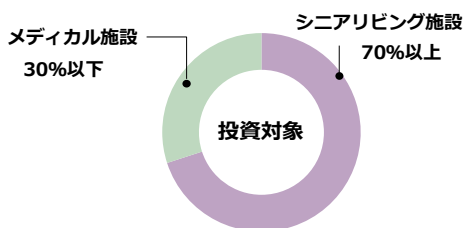
4 実績豊富な6社のスポンサー会社による多様なサポート

5 スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

投資対象及びポートフォリオ構築方針

■ ポートフォリオの分散を図ることにより安定的な運用を目指します

投資対象



地域別投資比率の目標

- 三大都市圏及び中核都市圏 (注)に80%以上投資を行う方針とし、それ以外の地域についても一定程度投資

IPO後のポートフォリオの状況

施設タイプの分散

オペレーターの分散

地域の分散

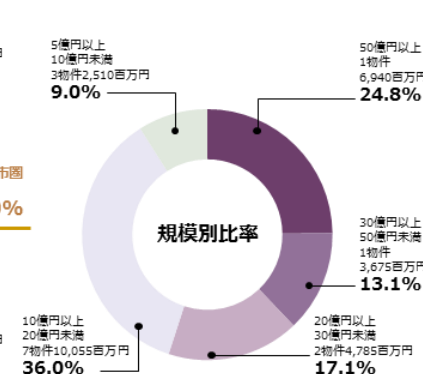
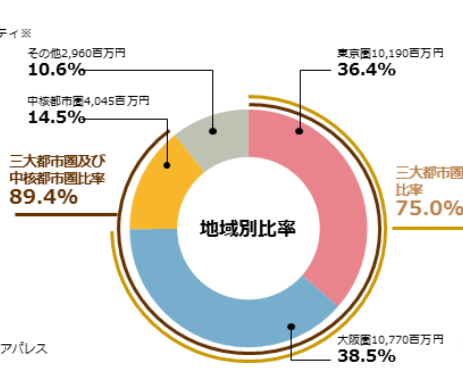
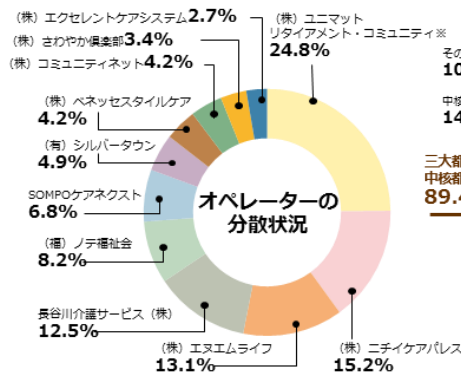
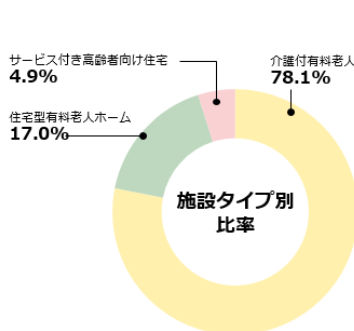
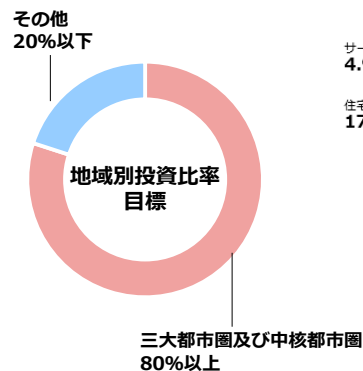
規模の分散

施設タイプ別比率 (取得価格ベース)

オペレーターの分散状況 (取得価格ベース)

地域別比率 (取得価格ベース)

規模別比率 (取得価格ベース)



(注) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、中核市及び特別市をいいます。

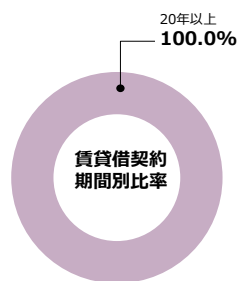
長期固定の賃貸借契約と高度な運用能力に裏付けられる安定したキャッシュ・フロー

- 原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結
- 運用会社の目利き力によりオペレーターを厳選

賃料固定型の長期賃貸借契約による安定したキャッシュ・フロー

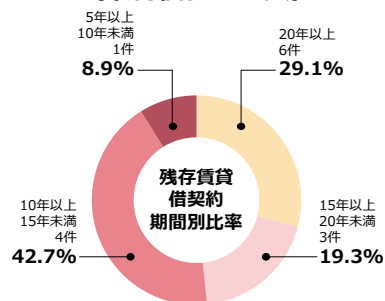
賃貸借契約期間別比率

(取得価格ベース)



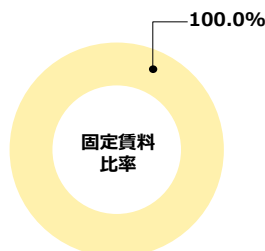
残存賃貸借契約期間別比率

(取得価格ベース)



固定賃料比率

(取得価格ベース)



高い専門性と豊富な経験を有する本資産運用会社のメンバー

スポンサー会社からの
役職員の派遣



本資産運用会社の
高度な運用能力

- 高い専門性
- 豊富な経験
- 人的ネットワーク

安定した
キャッシュ・フロー
の実現

運営実績のあるオペレーターの選定

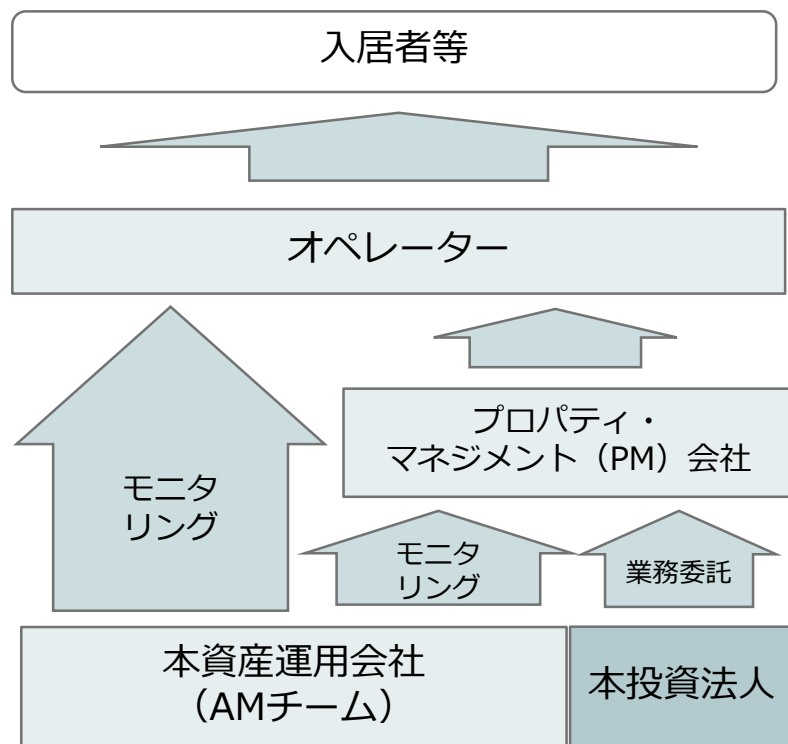
オペレーター名	設立年月日	売上高 (百万円)	運営施設数 (施設)	定員数 又は居室数	上場/非上場
株式会社ユニマツト リタイアメント・ コミュニティ(注1)	昭和50年 6月2日	40,615	152	定員数 (4,523) 居室数 (4,253)	東京証券取引所 JASDAQ市場上場会社
株式会社 ニチイケアパレス	昭和39年 6月22日	18,300	60	定員数 (3,909) 居室数 (3,823)	東京証券取引所市場 第一部上場の株式会社ニチイ 学館の連結子会社
株式会社 エヌエムライフ	平成7年 10月5日	908	1	定員数 (260) 居室数 (229)	非上場会社
長谷川介護 サービス株式会社	平成18年 11月1日	9,757	51	定員数 (3,000) 居室数 (2,986)	非上場会社
社会福祉法人 ノテ福祉会	昭和58年 6月13日	4,680	34	定員数 (1,167) 居室数 (652)	非上場法人
SOMPOケアネクスト 株式会社(注2)	平成4年 11月11日	37,877	117	居室数 (8,690)	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 会社子会社
株式会社ベネッセ スタイルケア	平成7年 9月7日	79,297	275	定員数 (15,172) 居室数 (14,659)	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
株式会社 コミュニティネット	平成10年 6月24日	994	8	定員数 (841) 居室数 (429)	非上場会社
株式会社さわやか倶楽部	平成16年 12月1日	10,659	57	定員数 (3,562) 居室数 (3,540)	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
株式会社エクセレント ケアシステム	平成16年 8月2日	1,900	16	定員数 (542) 居室数 (547)	非上場会社
有限会社 シルバータウン	平成14年 2月25日	164	3	定員数 (187) 居室数 (177)	非上場会社

(注1) 「売上高」「運営施設数」「定員数」「居室数」は、本資料作成時点までに取得した情報を記載しています。

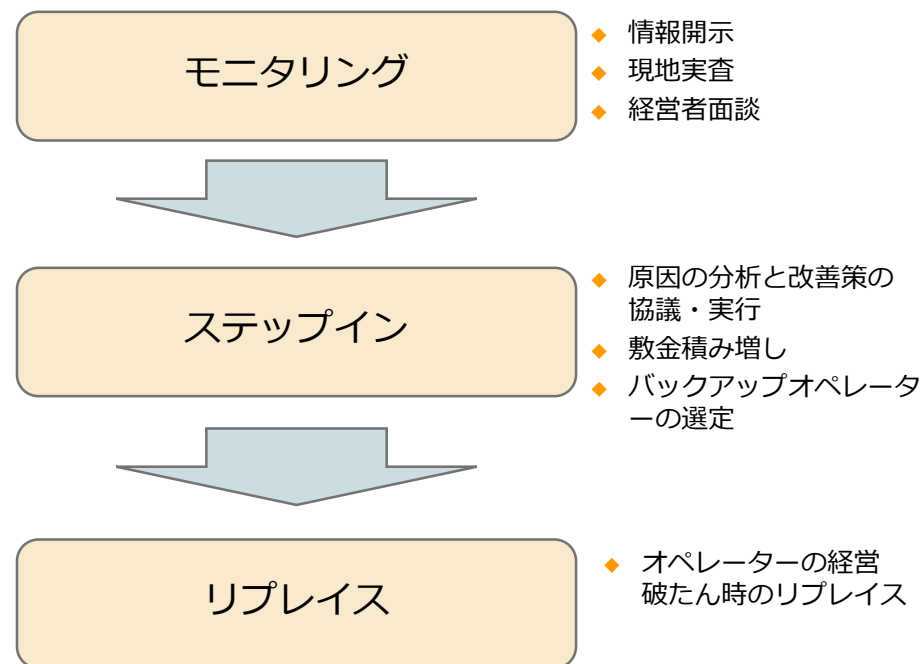
(注2) 「売上高」は平成26年3月期のワタミの介護株式会社の有価証券報告書、「運営施設数」「居室数」は、平成27年12月1日時点でSOMPOケアネクスト株式会社より取得した情報を記載しています。

■ 適切なモニタリングの実施により中長期的な安定収益を確保

AMチームとPM会社による運営体制



オペレーションリスクのマネジメント



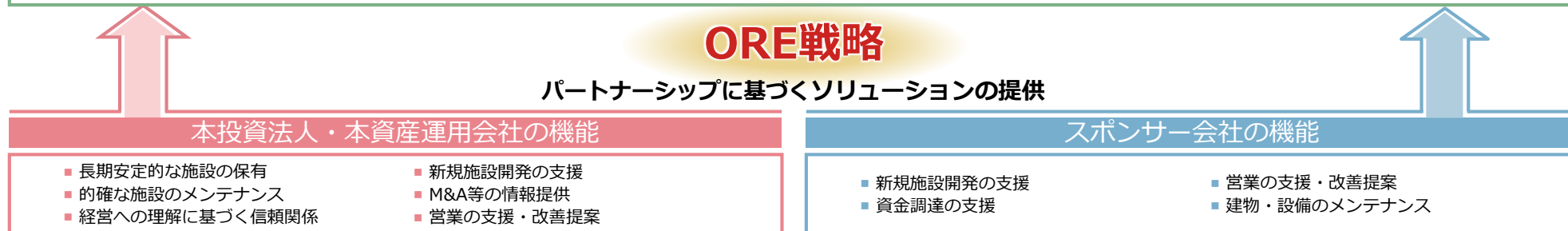
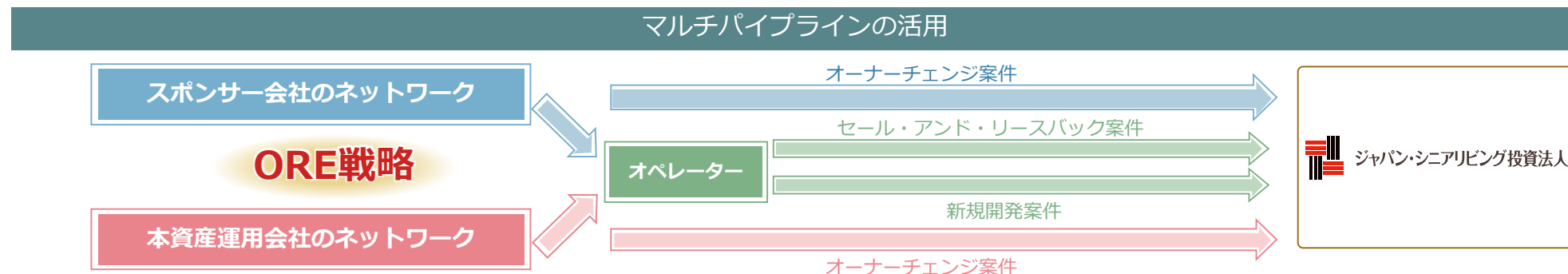
バックアップオペレーション機能について

- 運用会社の高い専門性と豊富な経験による安定した運用
- バックアップオペレーション機能による万全のリスク対策

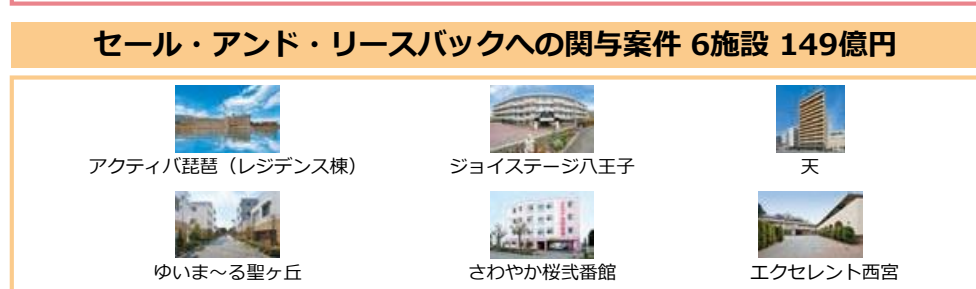


memo

A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo.



セール・アンド・リースバックへの関与案件 6施設 149億円



アクティバ琵琶 (レジデンス棟)

ジョイステージ八王子

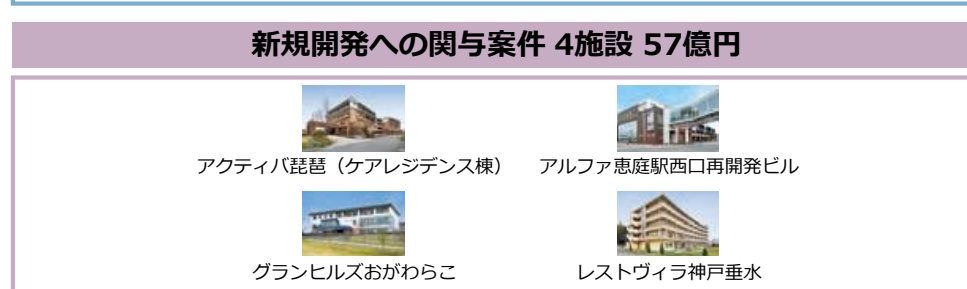
天

ゆいま〜る聖ヶ丘

さわやか桜式番館

エクセレント西宮

新規開発への関与案件 4施設 57億円



アクティバ琵琶 (ケアレジデンス棟)

アルファ恵庭駅西口再開発ビル

グランヒルズおがわらこ

レストヴィラ神戸垂水

オペレーターを選定ポイント

物件取得時におけるオペレーター選定のポイント

経営理念

- ◆ 創業の経緯、経営哲学
- ◆ 経営者のバックボーンと人物

業歴・業容

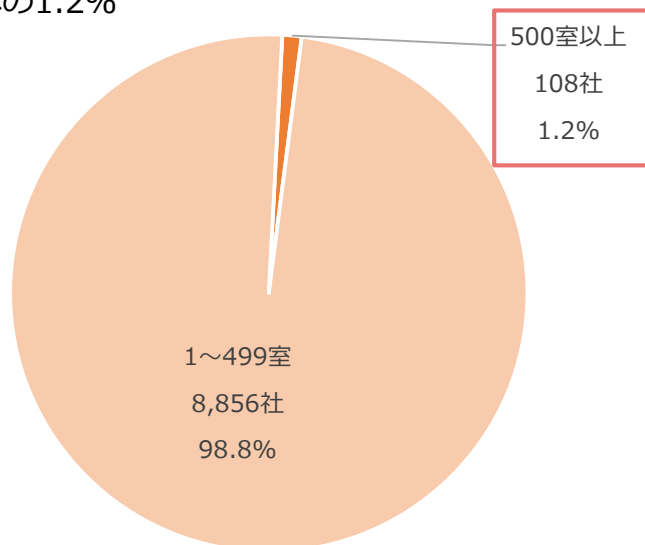
- ◆ 事業規模
- ◆ 過去の事故、不祥事

財務信用力

- ◆ バランスシート、損益状況、キャッシュフロー、銀行取引
- ◆ 他の事業や関係会社の状況

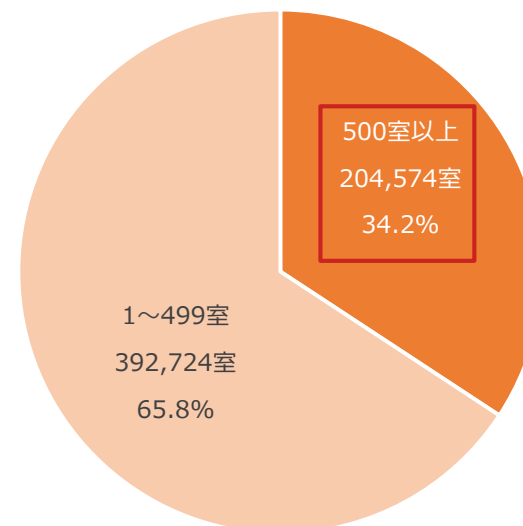
500室以上の施設を運営するオペレーターの割合

- 500室以上の施設を運営するオペレーターは全体の1.2%



※全国、社数ベース

- 500室以上の施設を運営するオペレーターの居室数は全体の34.2%



※全国、居室数ベース

(出所) KPMGヘルスケアジャパン株式会社より入手したデータに基づき本資産運用会社が作成

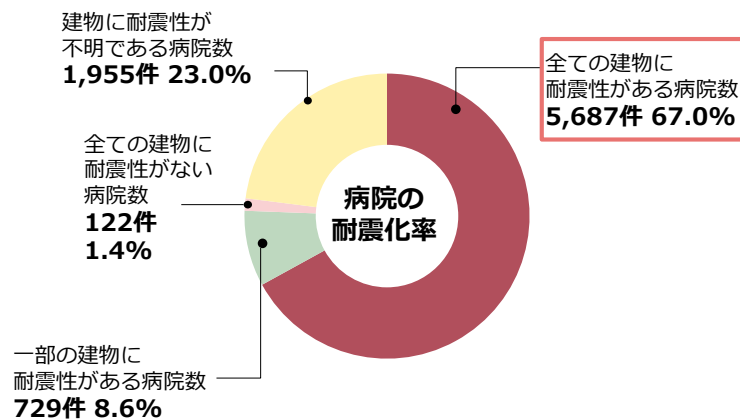
(注) 平成27年10月時点の全国の「有料老人ホーム」及び「サービス付き高齢者向け住宅」を運営しているオペレーターの社数及び居室数を合計しています。

- 取得ストーリーを重視した外部成長戦略
- J-REITとして新たなアセットクラスであるメディカル施設（病院）についても取得を検討

国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

アクティバ 琵琶	ゆいま～る 聖ヶ丘	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	天	ジョイステージ 八王子
	団地再生	地方創生		
日本版 CCRC	日本版 CCRC	コンパクト シティ	日本版 CCRC	日本版 CCRC
	地域交流・ 多世代交流	地域交流・ 多世代交流		

病院の耐震化率について



(出所)厚生労働省「病院の耐震改修状況調査（平成27年3月31日）」
 (注)「耐震化率」とは、全ての建物に耐震性のある病院数を回答病院総数で除したものをいいます。

(注) 本投資法人が社会的ニーズに対応していると判断した5物件につき、それぞれの物件が対応すると判断した社会的ニーズの概要を記載しています。

シニアリビング施設の分類

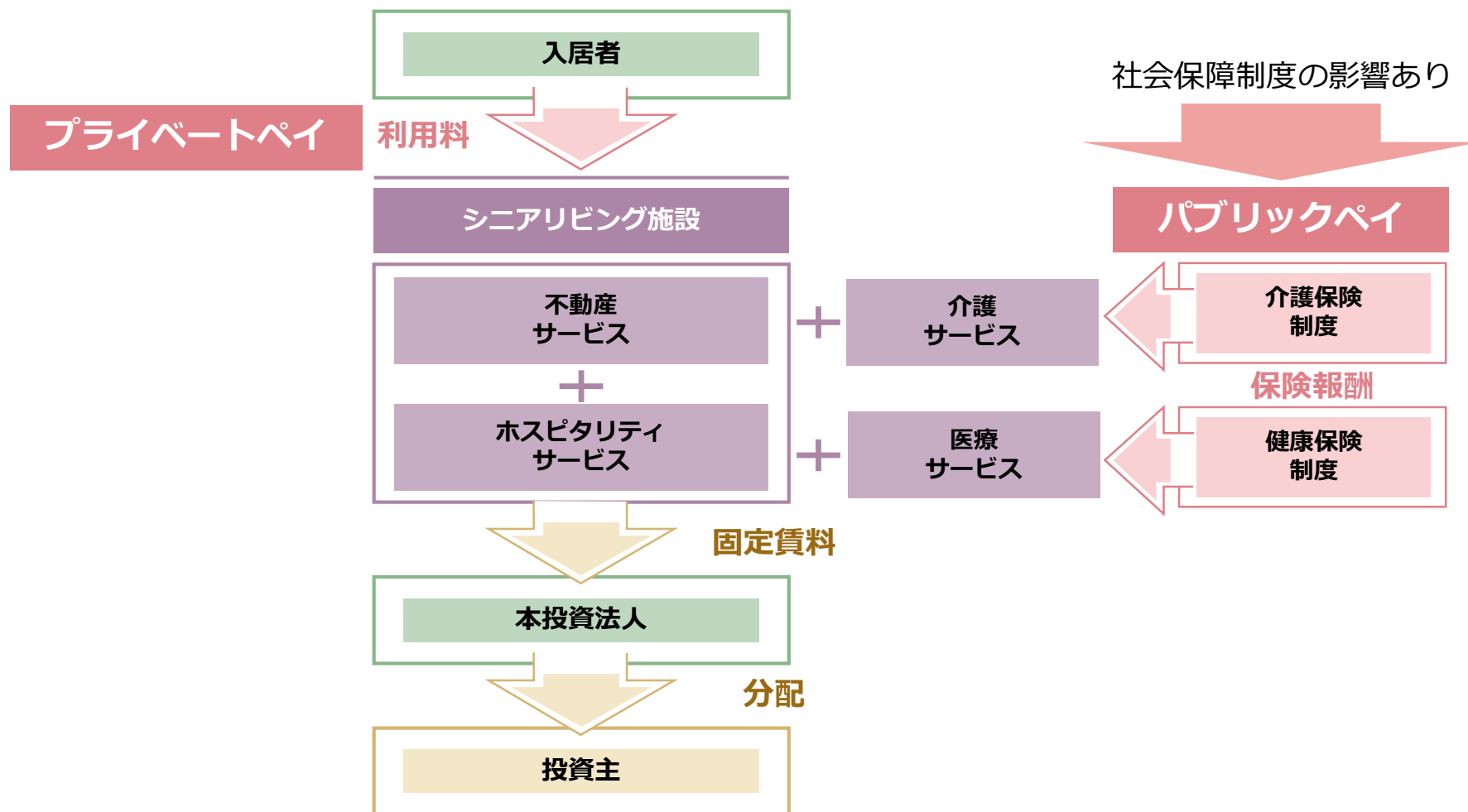
	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	潜在需要	△	◎	○
月額入居費用	10万円以上 30万円未満	30万円以上	10万円以上 30万円未満	30万円以上
居室面積	25～50㎡	50～100㎡	15～25㎡	18～25㎡
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等		トイレ、洗面、エアコン等	
共用部設備	食堂、厨房、談話室等	食堂、厨房、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等	食堂、厨房、浴室（個浴室、共同浴室、機械浴室）、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等	

(注1) 上記の表は、各類型のシニアリビング施設が有している本投資法人が考えている入居需要、月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備等に関する一般的な特徴を簡略化して記載しています。

(注2) 「月額入居費用」は、一時金の收受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料（食費を含みます。）の額に加算した金額を記載しています。

シニアリビング施設の典型的な収益構造

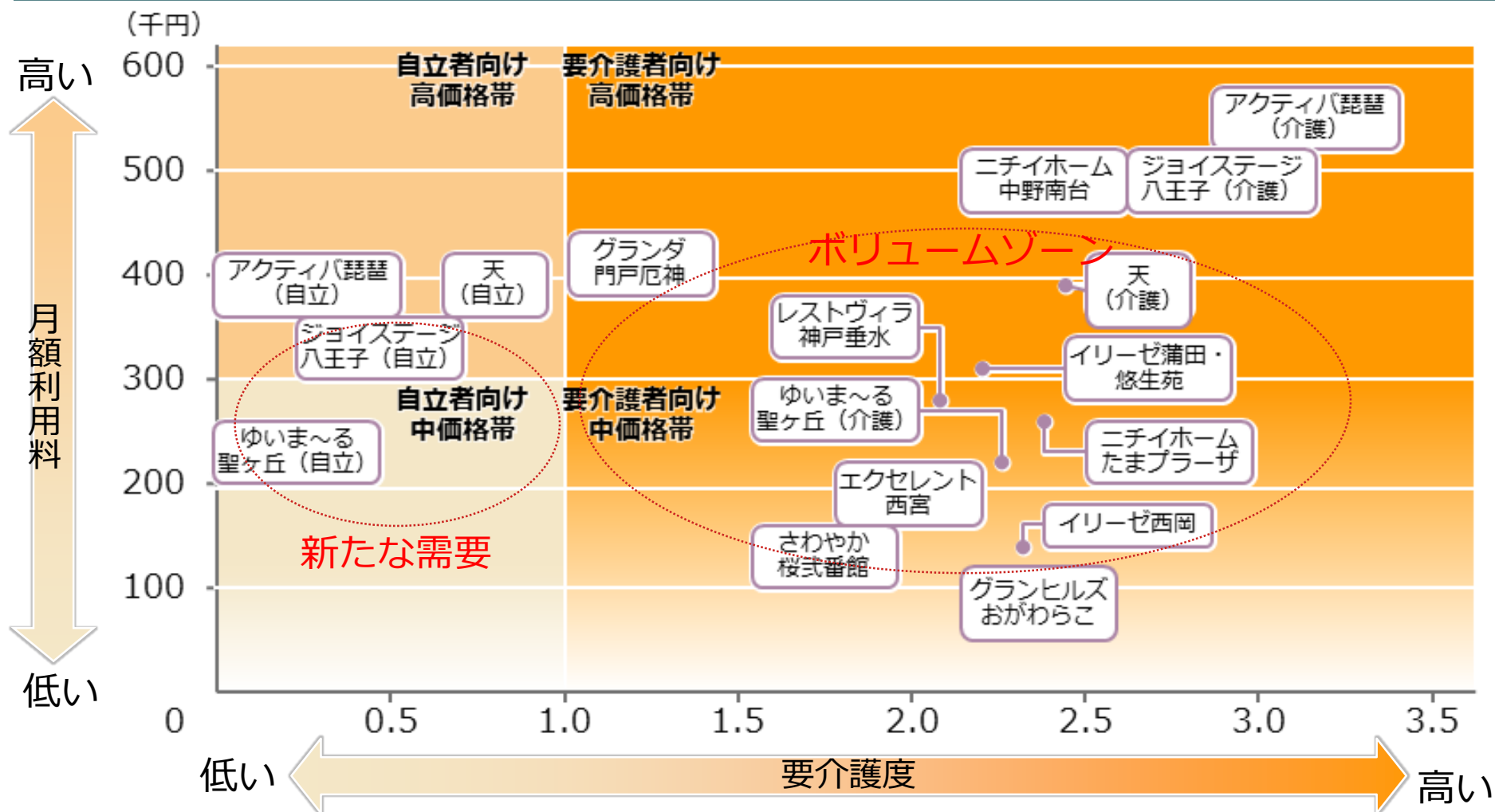
- パブリックペイの依存度により社会保障制度のリスクが変動



(注) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を模式化して記載したものです。

本投資法人が投資するシニアリビング施設について

シニアリビング施設の平均要介護度と月額利用料別分布状況



(注1) 本投資法人のポートフォリオにおけるシニアリビング施設の特徴を整理するために本投資法人が行った分析を簡略化して記載したものです。

(注2) アルファ恵庭駅西口再開発ビルについては、開業後間もないため、上記の図には記載していません。

実績豊富な6社のスポンサー会社とサポート



出資比率 **60%**

東証一部上場
上場5投資法人の
スポンサー実績



出資比率 **5%**

ヘルスケア・ファイナンスへの
先端的取組み
確かなリスク分析力と
リスクマネジメント力



出資比率 **20%**

子会社の株式会社生活科学運営で
29施設、
株式会社センチュリーライフで
9施設を運営



出資比率 **5%**

不動産仲介・不動産管理処分
信託で国内トップクラスの実績



出資比率 **5%**

子会社の株式会社LIXIL
シニアライフカンパニーで
5施設を運営



出資比率 **5%**

子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社の関連会社の株式会社シターで36施設を運営、子会社のSOMPOケアネクスト株式会社でシニアリビング施設を運営

スポンサー・サポート契約の概要

	優先交渉権	開発	情報提供	ウェアハウジング	リノベーション・メンテナンス	人的サポート又はノウハウの提供	バックアップオペレーター	財務
ケネディクス株式会社	●	●	●	●		●		
株式会社新生銀行			●			●		●
株式会社長谷工コーポレーション	●	●	●		●	●	●	
三菱UFJ信託銀行株式会社			●			●		●
株式会社LIXILグループ	●		●		●		●	
損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社	●		●			●	●	●

(注1)「出資比率」は、本資産運用会社の発行済株式総数に対する各スポンサー会社（ただし、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社については、その子会社である損害保険ジャパン日本興亜株式会社の所有株式数の比率を記載しています）。

(注2)「優先交渉権」とは、スポンサー会社が、スポンサー会社又はそのグループ会社等が保有する不動産等に関して、一定の場面において本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。なお、優先交渉権又は情報提供のサポートがある場合でも、スポンサー会社は、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているものではありません。

スポンサーの関係会社が運営・保有するヘルスケア施設

スポンサー会社の関係会社が運営・保有する施設の一部

株式会社生活科学運営

(株式会社長谷工コーポレーションの関係会社)

ライフ&シニアハウス日暮里 (東京)



ライフ&シニアハウス千里中央 (大阪)



ライフ&シニアハウス千種 (名古屋)



株式会社LIXIL (シニアライフカンパニー)

(株式会社LIXILグループの子会社)

フェリオ成城 (東京)



フェリオ多摩川 (東京)



株式会社センチュリーライフ

(株式会社長谷工コーポレーションの関係会社)

センチュリーハウス玉川上水 (東京)



センチュリーシティ都島 (大阪)



株式会社シダー

(損害保険ジャパン日本興亜株式会社の関連会社)

ラ・ナシカ おとがな (福岡)



ラ・ナシカ くにとみ (岡山)



(注) 上記各施設については、本資料作成時点において本投資法人が取得する予定はありません。

財務状況について (2015年10月末時点)

有利子負債の状況(注1)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率(注2)	返済期限
シリーズ 1-A (短期)	新生銀行、三井住友銀行	1,000	基準金利 (全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR) +0.3%	2016/7/29
短期合計		1,000		
シリーズ 1-B (長期)	新生銀行、三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行、 みずほ銀行、日本生命保険	3,500	0.4352%	2018/7/30
シリーズ 1-C (長期)	新生銀行、三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行、 みずほ銀行、りそな銀行、みずほ信託銀行	6,000	0.7287%	2020/7/29
シリーズ 1-D (長期)	新生銀行、三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行、 みずほ銀行、損害保険ジャパン日本興亜	4,500	1.1145%	2022/7/29
長期合計		14,000		
借入合計		15,000		

(注1) 借入日は2015年7月29日、返済方法は全て期限一括返済、無担保無保証です。

(注2) 長期は全て変動金利による借入れですが、金利上昇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。よって金利スワップ(金利の固定化)後の金利を記載しています。

財務の状況

平均残存借入期間 **4.6年**

平均借入金利 (注1) **0.93%**

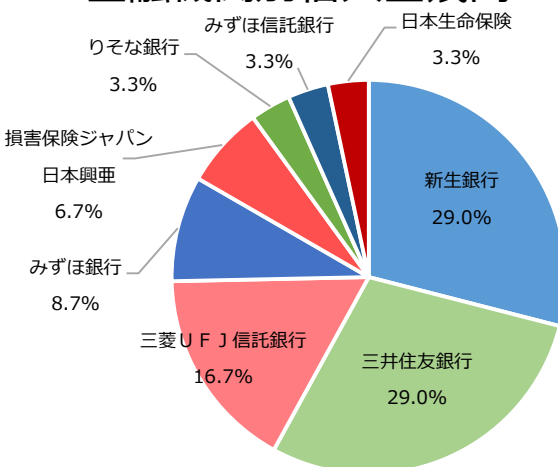
長期借入金比率 **93.3%**

LTV (注2) **42.8%**

(注1) 平均借入金利は、借入期間で年率に換算したアップフロントフィー料率に加え、基準金利とスプレッドを含む数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

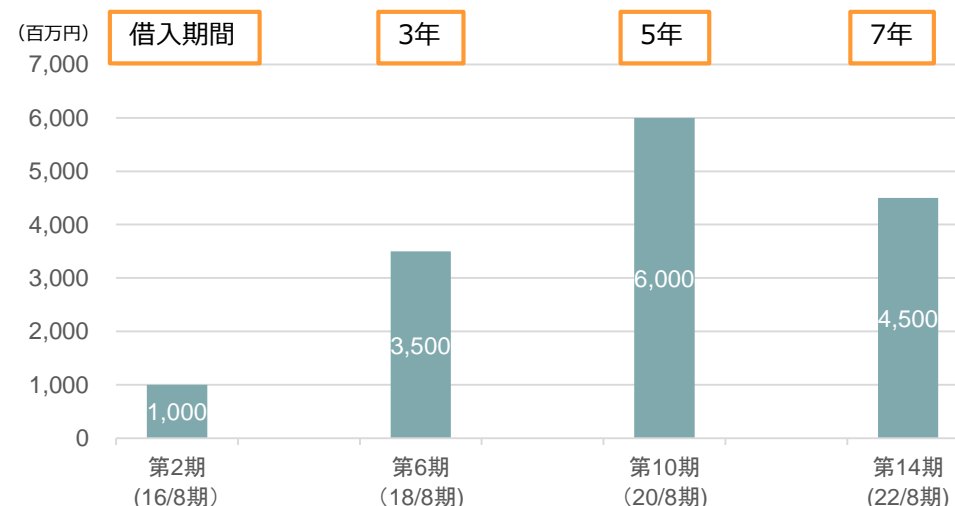
(注2) LTVは総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

金融機関別借入金残高



借入先	借入金残高 (百万円)
新生銀行	4,350
三井住友銀行	4,350
三菱UFJ信託銀行	2,500
みずほ銀行	1,300
損害保険ジャパン日本興亜	1,000
りそな銀行	500
みずほ信託銀行	500
日本生命保険	500
合計	15,000

有利子負債の返済期限分散状況



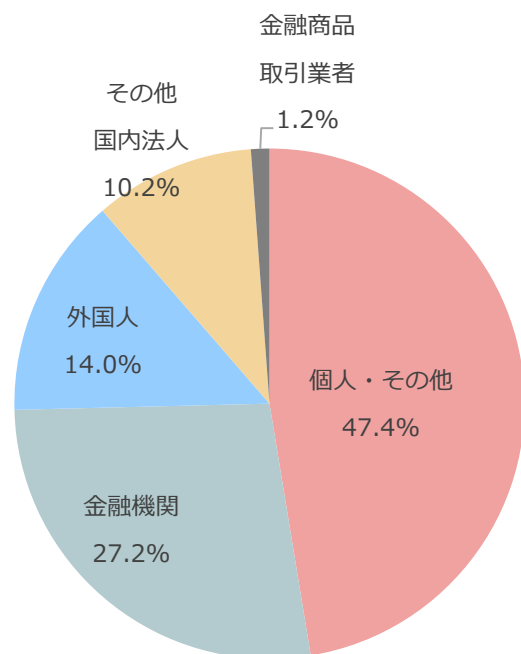
(注) 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

投資主の状況（2015年10月末時点）

所有者別投資主数の状況

	個人・その他	金融機関	金融商品取引業者	その他国内法人	外国法人・外国個人	合計
第1期中間期（15/10）末	5,547	31	22	228	28	5,856

所有者別投資口数の割合



主要投資主

順位	名称	投資口数（口）	所有割合（%）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,462	7.62
2	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	4,364	5.14
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	3,604	4.25
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,090	3.64
5	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	2,650	3.12
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	2,138	2.52
7	ケネディクス株式会社	1,950	2.30
8	株式会社イオン銀行	1,750	2.06
9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	1,368	1.61
10	BNYML - NON TREATY ACCOUNT	984	1.16

（注）所有割合（発行済投資口数に対する所有投資口数の割合）は小数第3位以下を切り捨てています。

鑑定評価額 (2015年10月末時点)

物件番号	物件名	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	2015年10月31日価格時点 (中間報告)				2015年3月31日価格時点		鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価比率 (C) ÷ (B) -1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C) - (E)	増減率 (C) ÷ (E) -1	増減 (D) - (F)
S-01	ジョイステージ八王子	日本不動産研究所	3,675	3,887	3,770	5.3%	-3.0%	3,710	5.4%	60	1.6%	-0.1%
S-02	ニチイホームたまプラーザ	日本不動産研究所	2,500	2,604	2,760	5.0%	6.0%	2,660	5.2%	100	3.8%	-0.2%
S-03	ニチイホーム中野南台	日本不動産研究所	1,740	1,783	1,980	4.4%	11.0%	1,900	4.6%	80	4.2%	-0.2%
S-04	ゆいま〜る聖ヶ丘	谷澤総合鑑定所	1,175	1,238	1,350	4.9%	9.0%	1,320	5.0%	30	2.3%	-0.1%
S-05	イリーゼ蒲田・悠生苑	日本不動産研究所	1,100	1,149	1,190	4.6%	3.6%	1,160	4.7%	30	2.6%	-0.1%
S-06	アクティバ琵琶	日本不動産研究所	6,940	7,344	7,290	5.5%	-0.7%	7,170	5.6%	120	1.7%	-0.1%
S-07	レストヴィラ神戸垂水	日本不動産研究所	1,900	2,002	2,030	5.1%	1.4%	1,940	5.3%	90	4.6%	-0.2%
S-08	グランダ門戸厄神	谷澤総合鑑定所	1,180	1,304	1,220	5.0%	-6.4%	1,190	5.1%	30	2.5%	-0.1%
S-09	エクセレント西宮	日本不動産研究所	750	797	909	5.4%	14.0%	885	5.5%	24	2.7%	-0.1%
S-10	天	日本不動産研究所	2,285	2,501	2,530	6.4%	1.1%	2,490	6.5%	40	1.6%	-0.1%
S-11	イリーゼ西岡	谷澤総合鑑定所	800	893	853	5.4%	-4.5%	805	5.6%	48	6.0%	-0.2%
S-12	さわやか桜式番館	日本不動産研究所	960	1,029	1,000	5.7%	-2.8%	976	5.8%	24	2.5%	-0.1%
S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	谷澤総合鑑定所	1,600	1,747	1,740	5.5%	-0.4%	1,680	5.6%	60	3.6%	-0.1%
S-14	グランヒルズおがわらこ	日本不動産研究所	1,360	1,483	1,440	6.9%	-2.9%	1,420	7.0%	20	1.4%	-0.1%
合計			27,965	29,766	30,062	5.4%	1.0%	29,306	5.5%	756	2.6%	-0.1%

(注1) 取得価格、鑑定評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しており、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

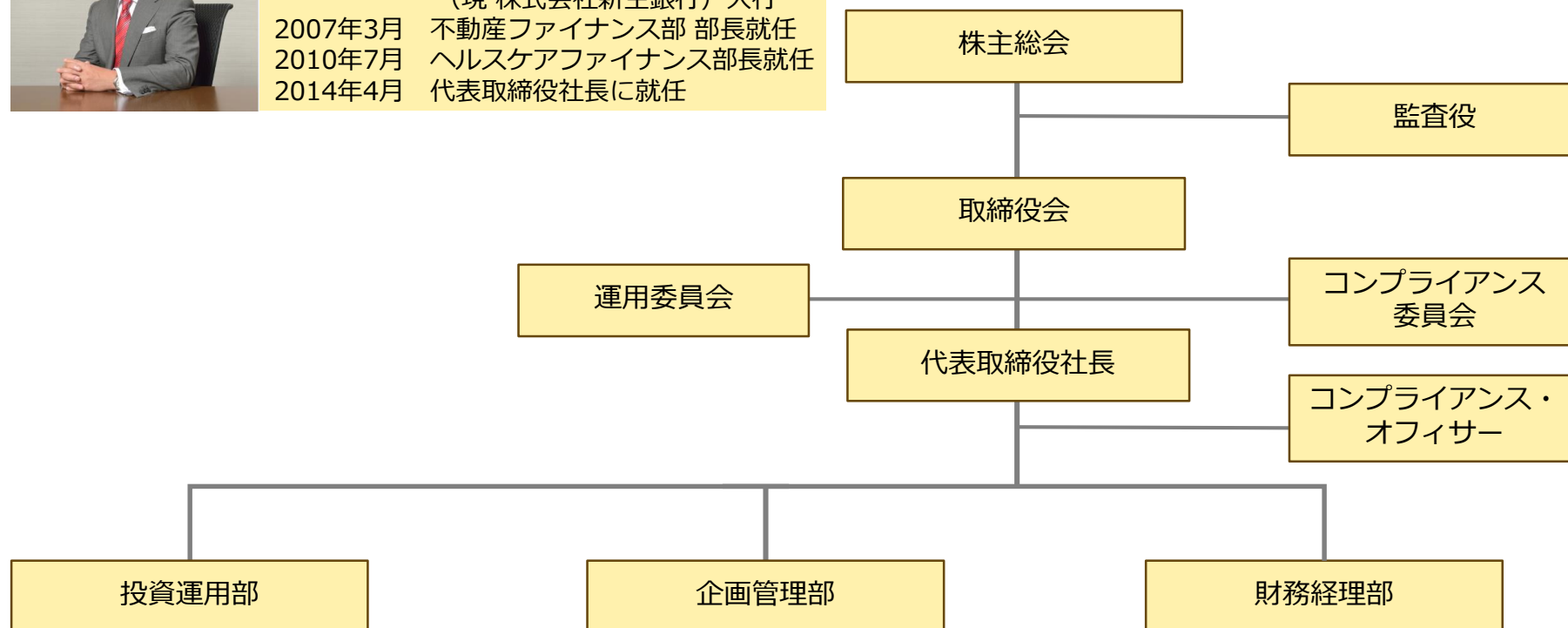
(注2) 合計欄の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均です。

本運用会社の組織体制



代表取締役社長 藤村 隆

1985年4月 株式会社日本長期信用銀行
(現 株式会社新生銀行) 入行
2007年3月 不動産ファイナンス部 部長就任
2010年7月 ヘルスケアファイナンス部長就任
2014年4月 代表取締役社長に就任



APPENDICES

補足資料

ポートフォリオ一覧①

S-6 アクティバ琵琶

介護付有料老人ホーム

セール・アンド・リースバック/開発

取得価格：6,940百万円



日本版
CCRC



- 自立高齢者向けのレジデンス棟300室、要介護者向けのケアレジデンス棟84室、クリニック、デイサービスセンター、一時介護室8室が入居するケアセンター棟で構成されています。
- 自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われており、300人を超える入居者間では数多くのサークル活動が活発に運営され、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。



ケアレジデンス棟外観



所在地	滋賀県大津市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建（ケアレジデンス棟） 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建（ケアセンター棟） 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺屋根地下1階付12階建（レジデンス棟）
賃貸可能面積	39,649.84㎡
竣工日	平成19年8月1日（ケアレジデンス棟） 昭和62年8月31日（ケアセンター棟） 昭和62年7月15日【昭和62年12月2日増築、平成4年6月2日変更・増築】（レジデンス棟）
居室数（定員）	384（445）
居室面積帯	16.25㎡～104.73㎡
平均要介護度	1.1
オペレーター	株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ

ポートフォリオ一覧②

S-13 アルファ恵庭駅西口再開発ビル

住宅型有料老人ホーム

開発

取得価格：1,600百万円



エントランスホール



共用部



食堂



居室

- 本投資法人が区分所有する1階には郵便局等の商業テナント、3階には医療モール及び商業テナント、4階から6階は有料老人ホームのイリーゼ恵庭が入居しており、1階の保育園と2階の自転車置場、3階の市政サービスセンターは恵庭市が区分所有しています。
- 共用部には食堂、厨房、機能訓練室、健康管理室、個浴室、機械浴室等の充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。



所在地	北海道恵庭市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
賃貸可能面積	5,343.33㎡
竣工日	平成27年1月28日
居室数 (定員)	73 (73)
居室面積帯	20.16㎡～28.96㎡
平均要介護度	-
オペレーター	長谷川介護サービス株式会社

ポートフォリオ一覧③

S-4 ゆいま〜る聖ヶ丘

住宅型有料老人ホーム

セール・アンド・リースバック

取得価格：1,175百万円



日本版 CCRC
団地再生
地域交流・多世代交流



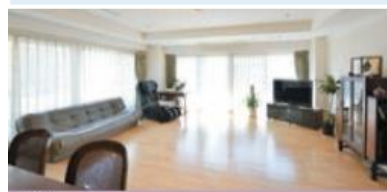
食堂



居室



居室



リビング

- オペレーターの株式会社コミュニティネットが施設の開発段階から入居希望者との対話を重ねながらコンセプトとコミュニティを作り上げていくコーポラティブハウスの手法で開発を行い、「団地再生」のモデルケースとして各種メディアでも紹介されたユニークな施設です。



所在地	東京都多摩市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (A、B、C棟)
賃貸可能面積	4,385.53㎡
竣工日	平成23年11月15日 (A棟) 平成23年11月16日 (B棟) 平成23年11月16日 (C棟)
居室数 (定員)	71 (110)
居室面積帯	21.74㎡~66.84㎡
平均要介護度	0.4
オペレーター	株式会社コミュニティネット

ポートフォリオ一覧④

S-3 ニチイホーム中野南台

介護付有料
老人ホーム

第三者物件

取得価格：
1,470百万円

S-4 グランダ門戸厄神

住宅型有料老
人ホーム

第三者物件

取得価格：
1,180百万円



中庭



居室



エントランス



個浴室

所在地	東京都多摩市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能面積	3,339.00㎡
竣工日	平成4年6月25日
居室数(定員)	83 (83)
居室面積帯	13.20㎡
平均要介護度	2.4
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

- 自由で楽しい、安心・安全な暮らし」を方針に、介護に関わる職員の割合2.5：1以上の手厚いサービス体制で運営されています。



所在地	兵庫県西宮市
構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
賃貸可能面積	3,307.44㎡
竣工日	平成26年7月18日
居室数(定員)	62 (63)
居室面積帯	22.00㎡~44.50㎡
平均要介護度	2.4
オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア

- 『ご自分らしく』を実現でき、ご自宅のように『快適』にお過ごしいただけるように」を運営方針に、個々人のケアプランに基づいた手厚いサービス体制で運営されています。



ポートフォリオ一覧⑤

S-1 ジョイステージ八王子 介護付有料老人ホーム
 セール・アンド・リースバック 取得価格：3,675百万円

S-10 天 住宅型有料老人ホーム
 第三者物件 取得価格：1,180百万円



談話室



食堂



ラウンジ



エントランス



居室



大浴場



ファミリールーム (和室)

所在地	東京都八王子市
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建
賃貸可能面積	13,812.27㎡
竣工日	平成7年10月31日 (平成15年5月23日増築)
居室数(定員)	232 (263)
居室面積帯	14.21㎡～55.12㎡
平均要介護度	0.9
オペレーター	株式会社エヌエムライフ

■ 開設以来自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われています。200人を超える入居者間では数多くのサークル活動や農園が運営されており、熟成されたコミュニティが形成されている日本版CCRCのモデル事例です。



所在地	北海道札幌市
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能面積	6,473.60㎡
竣工日	平成19年9月5日
居室数(定員)	85 (89)
居室面積帯	24.43㎡～61.31㎡
平均要介護度	2.6
オペレーター	社会福祉法人ノテ福祉会

■ 介護居室フロアは各階9人毎に共用部分として食堂、キッチンコーナー、居間、個浴室等が配置されたユニットケア方式となっており、北海道を代表する社会福祉法人で長年蓄積された、きめ細かく先進的な介護と医療の連携したサービスが提供されています。



ポートフォリオ一覧⑥

S-7 レストヴィラ神戸垂水

介護付有料
老人ホーム

開発

取得価格：
1,900百万円



食堂



美理容室

- おむつゼロ、特殊浴ゼロ、経管食ゼロ、車椅子ゼロの「4大ゼロ」を目標に掲げ、介護に関わる職員の割合2.5：1以上の手厚いサービス体制で運営されています。



S-2 ニチイホームたまプラーザ

介護付有料
老人ホーム

スポンサー会社
保有物件

取得価格：
2,500百万円



居室

- 平成14年に株式会社ニチイケアパレスにより運営が開始された、要介護者向けの大規模な施設です。「自由で楽しい、安心・安全な暮らし」を方針に、介護に関わる職員の割合2.5：1以上の手厚いサービス体制で運営されています。



所在地	兵庫県神戸市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃貸可能面積	4,493.35㎡
竣工日	平成22年3月3日
居室数 (定員)	100 (100)
居室面積帯	16.60㎡~17.10㎡
平均要介護度	2.1
オペレーター	SOMPOケアネクスト株式会社

所在地	神奈川県川崎市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建
賃貸可能面積	8,208.65㎡
竣工日	平成4年3月19日
居室数 (定員)	160 (164)
居室面積帯	14.17㎡~28.61㎡
平均要介護度	2.3
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

ポートフォリオ一覧⑦

S-5 イリーゼ蒲田・悠生苑

介護付有料
老人ホーム

第三者物件

取得価格：
1,100百万円

S-9 エクセレント西宮

介護付有料
老人ホーム

セール・アンド・
リースバック

取得価格：
750百万円



エントランス

- 平成19年に介護付有料老人ホームとして開設され、平成24年7月に長谷川介護サービス株式会社により運営が承継された要介護者向け施設です。介護に関わる職員の割合2.0：1以上の特に手厚いサービス体制が築かれています。



所在地	東京都大田区
構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建
賃貸可能面積	2,086.40㎡
竣工日	平成19年6月8日
居室数 (定員)	48 (55)
居室面積帯	15.10㎡~31.60㎡
平均要介護度	2.2
オペレーター	長谷川介護サービス株式会社



食堂



居室



機械浴室

- 介護に関わる職員の割合2.5：1以上の介護度、医療依存度の高い入居者を受け入れられる手厚いサービス体制が築かれ、特に認知症と看取りの対応に力を入れています。

所在地	兵庫県西宮市
構造・階数	鉄骨造かわらぶき2階建
賃貸可能面積	2,685.48㎡
竣工日	平成22年2月8日
居室数 (定員)	67 (70)
居室面積帯	19.50㎡~36.10㎡
平均要介護度	2.4
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム



ポートフォリオ一覧⑧

S-12 さわやか桜式番館

介護付有料
老人ホーム

セール・アンド・
リースバック

取得価格：
960百万円



共同浴室

- 平成23年11月に業界大手のさわやか倶楽部により運営が開始された、要介護者向けの施設です。朝礼、健康管理、レクリエーション、リハビリに力を入れた入居者参加型の介護サービスが提供され、活気のある明るい施設運営がなされています。



所在地	秋田県秋田市
構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建
賃貸可能面積	3,628.51㎡
竣工日	平成23年9月30日
居室数 (定員)	92 (92)
居室面積帯	13.98㎡~15.20㎡
平均要介護度	1.8
オペレーター	株式会社さわやか倶楽部

S-14 グランヒルズおがわらこ

サービス付き
高齢者向け住宅

開発

取得価格：
1,360百万円



食堂

- 平成19年4月にイリスケアグループの有限会社シルバータウンにより運営が開始された、要介護者向けの施設です。有限会社シルバータウンが当該施設の近隣で運営するサービス付き高齢者向け住宅65室、関連法人が運営する有床クリニック、調剤薬局と併せ、地域の中核となる医療・介護ゾーンを形成しています。介護度と医療依存度の高い入居者を受け入れられるサービス体制が築かれており、ターミナルケアの施設としてのニーズにも対応しています。



所在地	青森県上北郡
構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
賃貸可能面積	4,180.28㎡
竣工日	平成19年3月23日
居室数 (定員)	103 (-)
居室面積帯	21.40㎡~34.20㎡
平均要介護度	-
オペレーター	有限会社シルバータウン

ポートフォリオ一覧⑨

S-11 イリーゼ西岡

住宅型有料
老人ホーム

第三者物件

取得価格：
800百万円



食堂

■ 平成26年6月に長谷川介護サービス株式会社により運営が開始された新しい施設です。個々人のケアプランに基づいたサービス体制で運営されています。



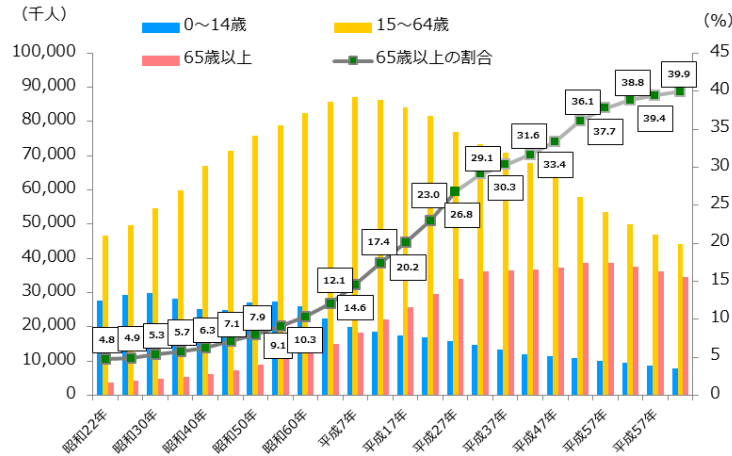
所在地	北海道札幌市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能面積	3,140.27㎡
竣工日	平成26年5月9日
居室数(定員)	83(83)
居室面積帯	18.00㎡～18.60㎡
平均要介護度	2.4
オペレーター	長谷川介護サービス株式会社



ヘルスケア施設を取り巻く環境

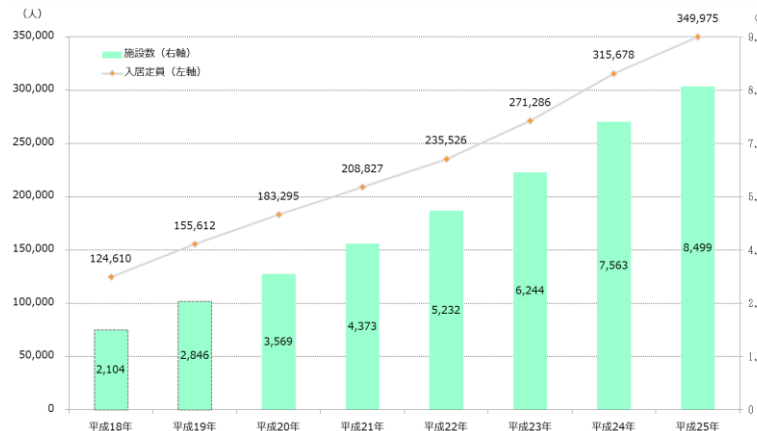
- 我が国の全人口に対する65歳以上人口の割合は、平成22年の23.0%から平成32年には29.1%、平成62年には39.9%に上昇見込み

＜日本における人口の推移＞



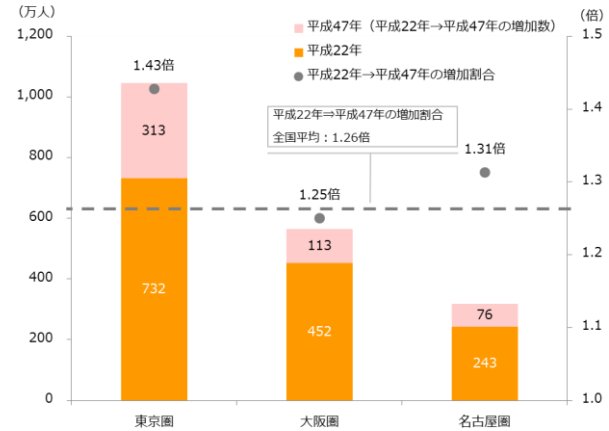
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」

＜有料老人ホームの届出状況の推移＞



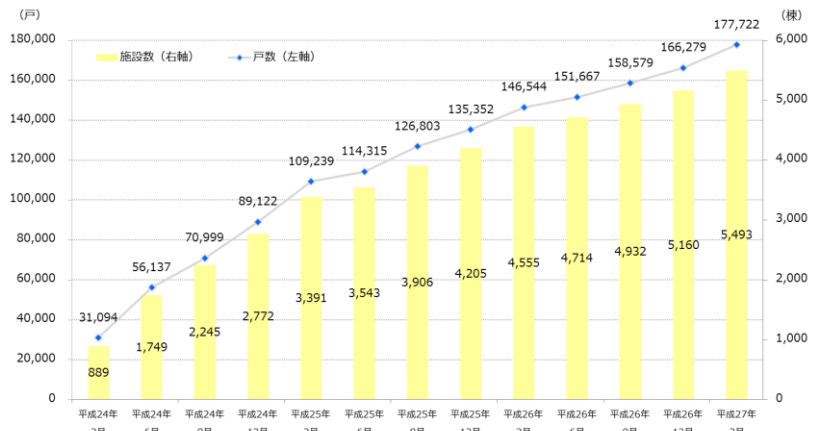
(出所) 厚生労働省 (各年 7 月 1 日現在) 調べ

＜三大都市圏における 65 歳以上人口の推移＞



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計 (平成 25 年 3 月推計)」

＜サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移＞



(出所) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (平成 27 年 4 月末日時点)

本投資法人の基本理念

「資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、本投資法人のステークホルダーである利用者、オペレーター、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献する」

資本市場の投資家のニーズ

- 長期安定を求める投資
- 成長分野に対する投資
- リスクに見合った利回り
- 社会貢献性の高い投資
- 多様な投資機会



ジャパン・シニアリビング投資法人

オペレーターのニーズ

- 事業の拡大や効率化
- 所有と運営の分離による運営への特化
- 資金調達手段の多様化
- バランスシートのスリム化
- 不動産保有リスクの回避

利用者のニーズ

- 安心・安全な生活
- 健康な生活
- 医療や介護に不安のない生活
- 生涯現役の生きがいのある生活
- 適正な利用料金
- 利便度と自由度の高い生活

国の政策・社会のニーズ

- 民間主導での社会的インフラ整備推進
- 社会保障費の抑制
- 地域包括ケアの実現
- 地方創生
- コンパクトシティ
- 団地再生

現状の住まいや生活環境への不満、不安

住まい

- ・ 独居又は老夫婦には広すぎる住まい
- ・ 生活に不便な立地
- ・ 移動手段の限定による行動範囲の制約



生活環境

- ・ 将来への不安（健康、生活費）
- ・ 独居生活の不安、不自由
- ・ 地域や親族等のコミュニティからの孤立

魅力あふれる施設の創造

心身の状況に対応した生活
支援サービス、**介護、医療**
の提供

日本版CCRC
(Continuing Care Retirement Community)

仲間、地域、社会との
かかわり合い
(コミュニティ)

終の住処としての**安心感**

快適な**居住空間**

生涯現役の**ライフスタイル**

スポンサー会社と投資主の利益の一致を目的とする施策

投資主に配慮した取組み

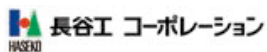
- スポンサー会社によるセイムポート出資



1,950口
2.30%



650口
0.77%



650口
0.77%

※上場時の投資口数と割合

- 1口当たり分配金と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、本資産運用会社に対する資産運用報酬の一部である運用報酬Ⅱについて、以下のとおり報酬額を1口当たり分配金に連動させる資産運用報酬体系を設定しています。

1口当たり分配金
と連動した
資産運用報酬体系

運用報酬Ⅱ

$\text{NOI} \times \text{運用報酬Ⅱ 控除前DPU} \times 0.001\%$

財務の基本方針

- 本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

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に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

エクイティ・ファイナンス

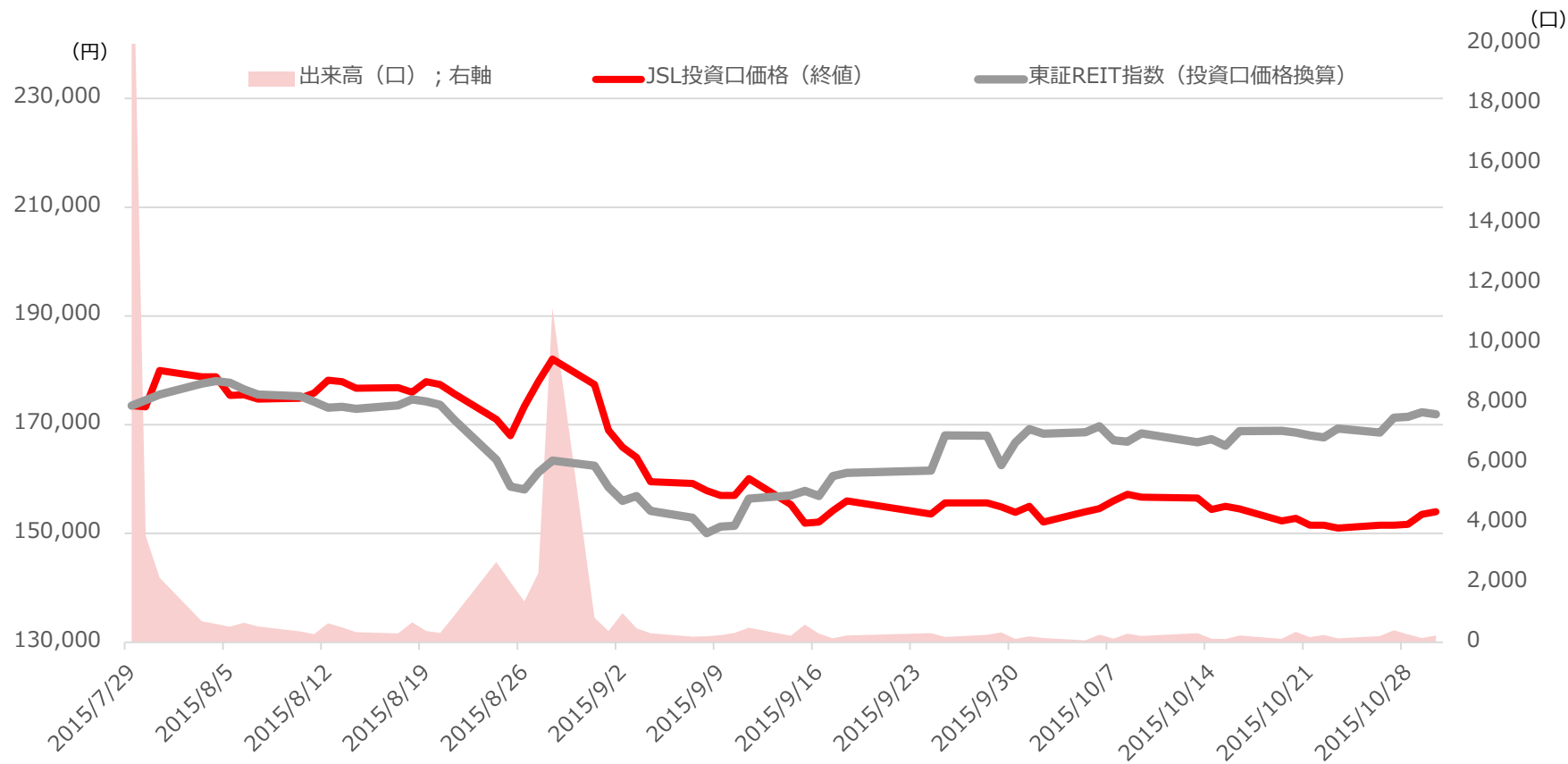
新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期等を総合的に勘案して機動的に行います。

LTVの水準

LTVの水準は65%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的、かつ、きめ細やかなレバレッジコントロールを行います。

投資口価格の推移について

投資口価格及び出来高の推移（2015年7月29日から2015年10月末日まで）



(注)本投資法人の上場日である2015年7月29日の東証REIT指数（174.5）を、同日の本投資法人の投資口価格終値（173,500円）として換算しています。

- 本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料には、ジャパン・シニアリビング投資法人（以下、「本投資法人」と言います）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。
- 本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。
- 本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。