



ジャパン・シニアリビング投資法人

証券コード 3460

ジャパン・シニアリビング投資法人

第 **1** 期 | 2016年/2月期

決算説明会資料

第1期（16/2期）主要実績と今後の取組み	2	ポートフォリオ一覧⑧	25
第1期（16/2期）決算概要：運用実績ハイライト	3	ポートフォリオ一覧⑨	26
第2期（16/8期）及び第3期（17/2期）業績予想	4	ヘルスケア施設を取り巻く環境	27
ポートフォリオの概況について	5	本投資法人の基本理念	28
投資対象及びポートフォリオ構築方針	6	国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略	29
本投資法人の成長戦略	7	オペレーターを選定ポイント	30
多様な物件取得手法による外部成長への取組み	8	シニアリビング施設の分類	31
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	シニアリビング施設の典型的な収益構造	32
ポートフォリオの運営状況について	10	本投資法人が投資するシニアリビング施設について	33
内部成長戦略について	11	実績豊富な6社のスポンサー会社とサポート	34
バックアップオペレーション機能について	12	投資主の状況（第1期（16/2期）末時点）	35
SOMPOホールディングスの介護事業参入	13	第1期（16/2期）末鑑定評価額	36
投資主優待制度について（第1期（16/2期）末時点）	14	投資口価格の推移について	37
財務状況について（第1期（16/2期）末時点）	15	組織図	38
Appendices 補足資料		注意事項	39
ポートフォリオ一覧①	18		
ポートフォリオ一覧②	19		
ポートフォリオ一覧③	20		
ポートフォリオ一覧④	21		
ポートフォリオ一覧⑤	22		
ポートフォリオ一覧⑥	23		
ポートフォリオ一覧⑦	24		

第1期（16/2期）主要実績と今後の取組み

主要実績

今後の取組み

外部成長

- 2015年7月29日に、取得価格合計27,965百万円、14物件を取得し東証REIT市場に上場
- 上場以降、シニアリビング施設および介護老人保健施設、病院をはじめとするメディカル施設の取得候補物件を数多く発掘
- メディカル施設（介護老人保健施設）5物件を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得（2016年3月28日付、2.0億円）

- オペレーターのニーズを捉え、独自のネットワークとスポンサー会社の機能を活用した物件取得
- スポンサー等との共同投資による匿名組合出資型の投資など、多様な取得手法の活用

内部成長

- 適切なモニタリングを実施し、オペレーターとの中長期的な信頼関係の構築を推進
- オペレーターに対して修繕・改修の提案、運営方法・営業方法の提案・協議を継続し、より一層の収益安定化を推進
- 第1期中は100.0%の稼働率を維持（平均入居率は88.2%）

- 適切なモニタリングを引続き推進し、オペレーションリスクの軽減を目指す
- モニタリングの結果を踏まえた改善策の提案と戦略的な修繕・改修を推進し、安定したキャッシュフローの維持を目指す

財務戦略

- 長期安定的な財務基盤を構築し、財務余力を確保

平均残存
借入期間

4.3年

平均借入
金利

0.92%

長期借入金
比率

93.3%

LTV

42.5%

- マイナス金利導入によるマクロ環境の変化を捉え、さらなる借入期間の長期化、金利コスト低減を目指す
- LTV40%台を目安とし、長期安定的な財務基盤の構築を目指す

第1期（16/2期）決算概要：運用実績ハイライト

- 第1期の計算期間は2015年5月12日（本投資法人設立日）から2016年2月29日までの294日間
- 実質的な資産運用期間は2015年7月29日（上場日）から2016年2月29日までの216日間

貸借対照表概要

(単位：百万円)

損益計算書概要

(単位：百万円)

項目	第1期 16/2期 実績	項目	第1期 16/2期予想 (中間決算時 12/14公表)	第1期 16/2期 実績	対予想比 増減金額	主な差異要因
流動資産		営業収益	1,152	1,152	0	
現金及び預金	5,423	営業費用	680	650	△ 29	
その他	155	うち賃貸事業費用（除く減価償却費）	90	60	△ 30	租税公課の減少 △24
固定資産		うち減価償却費	405	405	0	
有形固定資産	28,529	営業利益	472	502	29	
無形固定資産	1,039	営業外収益	0	0	0	
投資その他の資産	134	営業外費用	287	288	1	
資産合計	35,283	経常利益	185	214	28	
流動負債		当期純利益	184	212	27	
短期借入金	1,000	1口当たり分配金(円)	2,181	2,509	328	
その他	316					
固定負債						
長期借入金	14,000					
信託入居一時金預り金	3,382					
信託預り敷金及び保証金	839					
負債合計	19,538					
純資産合計	15,744					
負債及び純資産合計	35,283					

(参考情報)	
発行済投資口数	84,750口
賃貸NOI (注1)	1,092百万円
F F O (注2)	617百万円
1口当たりNAV(注3)	191,238円

(注1) 賃貸NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(注2) F F O=当期純利益+減価償却費

(注3) 1口当たりNAV= {期末純資産額-分配金額+(期末鑑定評価額-有形固定資産)} / 発行済投資口数

第2期（16/8期）及び第3期（17/2期）業績予想

運用状況

(単位：百万円)

項目	第1期実績 (A)	第2期 16/8期予想		主な差異要因	第3期 17/2期予想		主な差異要因
		今回予想 (B)	増減 (B)-(A)		今回予想 (C)	増減 (C)-(B)	
営業収益	1,152	978	△ 173 (注1)		987	8	
賃貸事業収入	1,152	974	△ 178 (注1)		974	-	
受取配当金	-	4	4 匿名組合分配益(注2)		13	8 匿名組合分配益(注2)	
営業費用	650	609	△ 40		618	9	
うち賃貸事業費用（除く減価償却費）	60	118	57 租税公課+72（第1期は固定資産の取得原価に算入）		124	6 修繕費の増加+5	
うち減価償却費	405	303	△ 101 (注1)		303	0	
営業利益	502	369	△ 132 (注1)		369	△0	
営業外収益	0	0	△0		0	-	
営業外費用	288	71	△ 217 第1期はIPO費用（新投資口交付費等）197計上		71	△0	
経常利益	214	298	84		298	0	
当期純利益	212	297	84		297	0	
1口当たり分配金(円)	2,509	3,506	996		3,506	0	

(注1) 第1期と第2期の資産運用期間の違い（第1期の実質的な資産運用期間は216日間、第2期の資産運用期間は184日間）によるものです。

(注2) 2016年3月28日付で本投資法人が取得した合同会社KSLF 8 匿名組合出資持分による匿名組合分配益です。

ポートフォリオの概況について

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)	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%	2015/12/1	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	88.1%	2015/12/1	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	88.0%	2015/12/1	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)	2015/12/4	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)	2016/2/1	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	83.3%	2016/1/1	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	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水 ^(注6)	兵庫県神戸市	1,900	100	90.0%	2015/12/1	SOMPOケアネクスト株式会社 ^(注4)
S-8	住宅型	グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	1,180	62	98.4%	2015/12/1	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)	2016/1/17	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	91.8%	2016/1/1	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%	2015/10/1	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	47.9% ^(注7)	2016/2/1	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2)	2015/7/31	有限会社シルバータウン
合計/平均				27,965	1,643	88.9% ^(注5)		

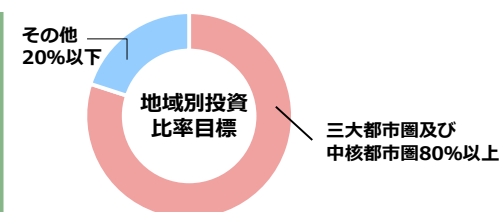
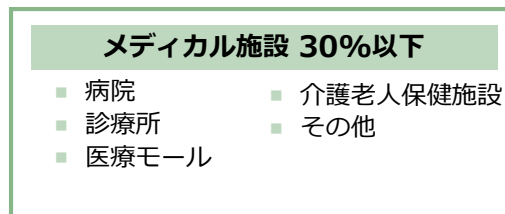
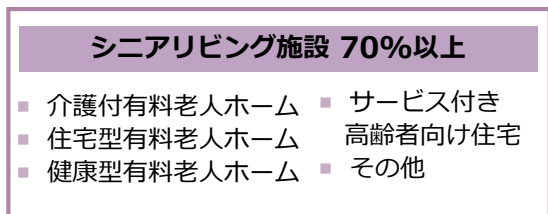
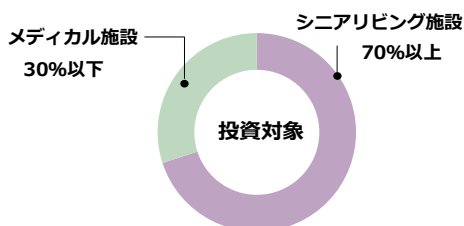
(注1) 入居率は、重要事項説明書に表示された入居者の人数を居室数で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、「グランヒルズおがわらこ」の入居率は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。
(注2) 入居者の人数を居室数で除した場合「ゆいま〜る聖ヶ丘」は109.9%、「イリーゼ蒲田・悠生苑」は102.1%、「エクセレント西宮」は104.5%、「グランヒルズおがわらこ」は121.4%の入居率となるため、100.0%と記載しています。
(注3) 「株式会社ユニマットそよ風」は、2015年10月1日付で「株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ」に商号変更しています。(以下、同じです。)
(注4) 「ワタミの介護株式会社」は2015年12月1日付で「SOMPO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) 入居率の平均値は「ゆいま〜る聖ヶ丘」「イリーゼ蒲田・悠生苑」「エクセレント西宮」「グランヒルズおがわらこ」の入居率を100.0%として算出しています。
(注6) 2016年4月1日より「レストヴィール神戸垂水」から「SOMPOケア ラヴィール神戸垂水」に名称を変更しています。(以下、同じです。)
(注7) アルファ恵庭駅西口再開発ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」の入居率を記載しています。

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



ポートフォリオの状況

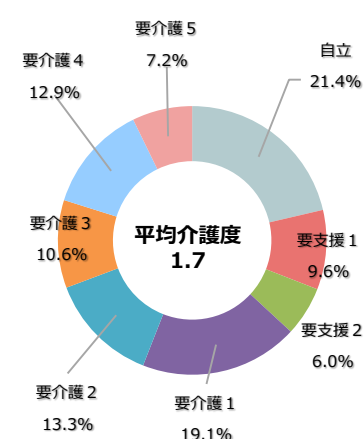
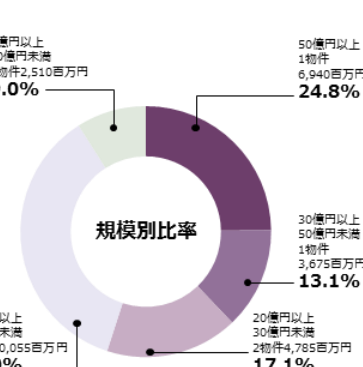
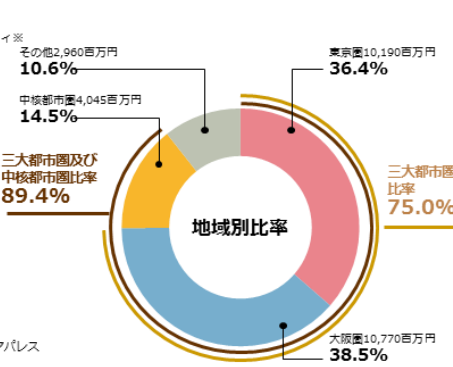
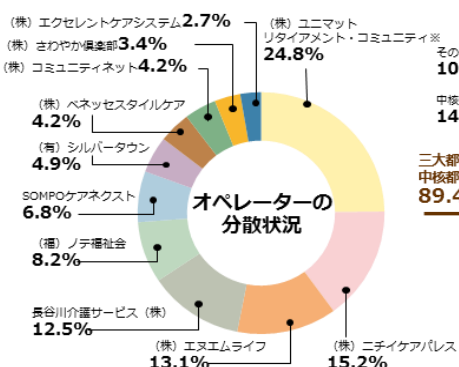
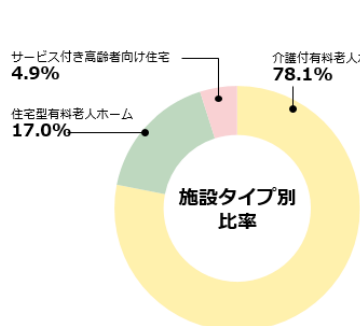
①施設タイプの分散

②オペレーターの分散

③地域の分散

④規模の分散

⑤介護度の分散(注3)

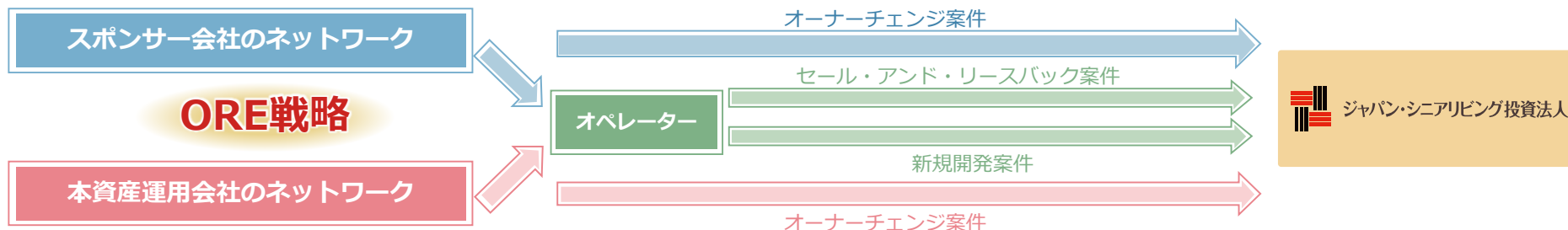


(注1) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、「中核都市圏」とは、三大都市圏以外の政令指定都市、中核市及び特別市をいいます。

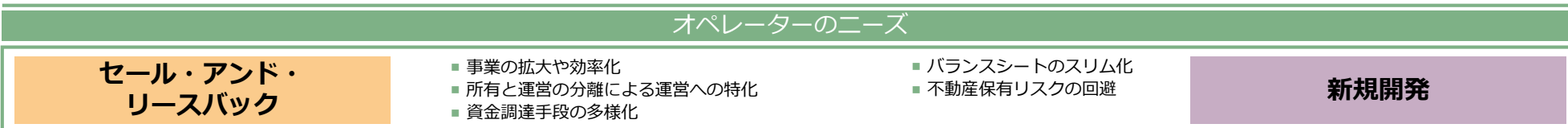
(注2) 上記①から④における分散の各比率は、取得価格に基づき算出しています。

(注3) 「介護度の分散」は、入居者数の合計に対する要支援・要介護度別の各入居者数の比率を記載しています。「平均介護度」は、重要事項説明書に記載された介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5はそれぞれ1から5までを、それぞれ乗じた合計を入居者数の合計で除した値を記載しています。なお、データは重要事項説明書又は各オペレーターからの提出資料に記載の数値に基づいて算出しており、時点については、前頁で記載の時点を採用しています(以下、特段の注記が無い限り同様の定義にて算出しています。)

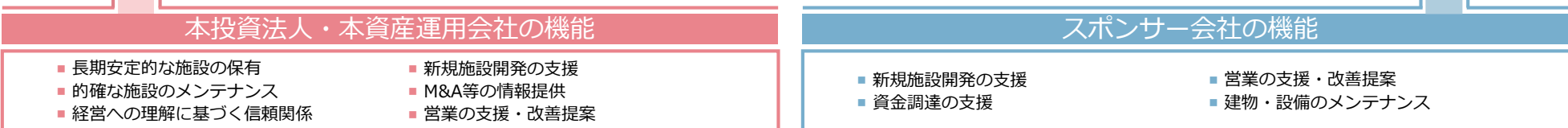
マルチパイプラインの活用



ORE (Operator Real Estate) 戦略の実践



ORE戦略



セール・アンド・リースバックへの関与案件 6施設 149億円 (53.3%) (注)

 アクティバ蒔蒔 (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 (20.5%)

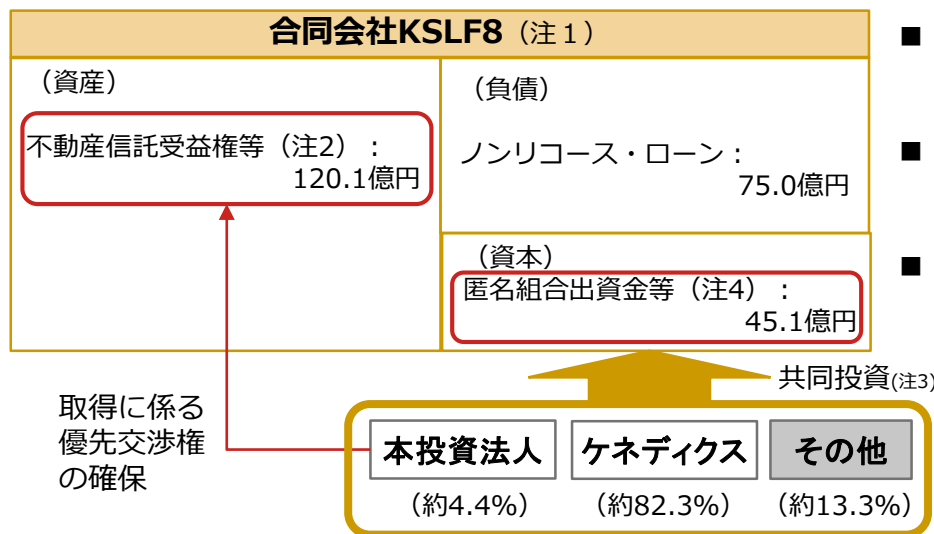
 アクティバ蒔蒔 (ケアレジデンス棟)	 アルファ恵庭駅西口再開発ビル
 グランヒルズおがわらこ	 SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水

(注) 取得価格の合計における比率です。

多様な物件取得手法による外部成長への取り組み

- スポンサーとの共同出資により匿名組合出資持分を取得し、メディカル施設5物件の優先交渉権を獲得（2016年3月28日）

匿名組合出資持分の概要



- 三大都市圏に所在の介護老人保健施設5物件を運用資産とする合同会社KSLF8の匿名組合出資持分を、スポンサーであるケネディクス株式会社等との共同出資により取得
- 匿名組合出資持分の取得と同時に運用資産の取得に係る優先交渉権を獲得 2019年3月29日までに11,650百万円以上の価格で購入希望の通知を行うことにより、運用資産の取得について優先的に営業者と交渉可能
- 匿名組合の想定分配金利回りは、11.0%（注4）

注1：2016年3月28日時点における匿名組合の貸借対照表の概要を記載しています。
 注2：2016年1月1日時点における運用資産の不動産鑑定評価合計額は12,320百万円です。
 注3：2016年3月28日時点における当該匿名組合出資金のうち、200百万円（全体の約4.4%）を本投資法人が、3,710百万円（全体の約82.3%）をケネディクス株式会社が出資しました。
 注4：想定分配金利回りは、本匿名組合出資持分取得日時点におけるテナント契約内容に変動がないものとし、本合同会社が本信託受益権を3年間運用した場合において、本投資法人が受け取る想定匿名組合分配金の合計額を、取得価格の200百万円で除したうえで年換算して算出しています（小数第2位を四捨五入）。

匿名組合出資持分の運用資産



物件名	カネディアンヒル	アネシス兵庫	オラージュ須磨	ロココリハ	アネシス寺田町
所在地	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市	大阪府豊中市	大阪府大阪市
鑑定評価額	1,950百万円	1,490百万円	2,950百万円	2,200百万円	3,730百万円

優先交渉権の最低購入価格

116.5 億円

鑑定評価額合計

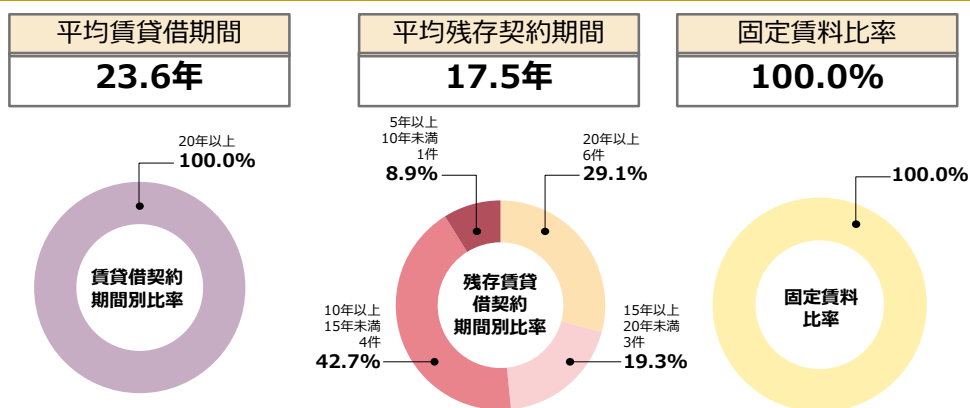
123.2 億円

（注）当該運用資産のオペレーターは、医療法人社団甲有会です。

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

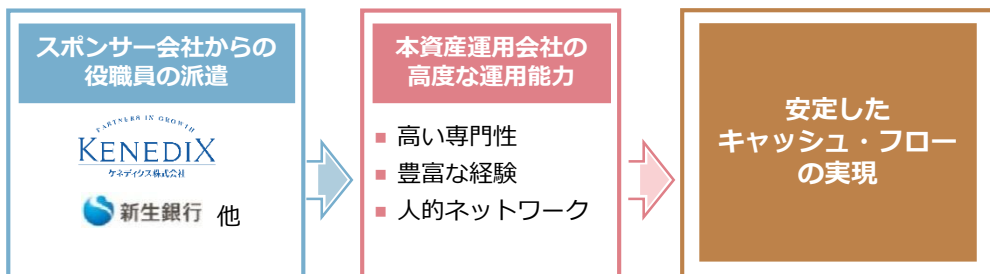
- 原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結
- 運用会社の目利き力によりオペレーターを厳選

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



(注1) 第1期(16/2期)末時点の数値であり、各比率は取得価格に基づき算出しています。
 (注2) 取得資産に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づいて算出しています。

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



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) (注1)	運営施設数 (施設) (注2)	定員数 又は居室数 (注2)	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	42,537	154	定員数 (4,665) 居室数 (4,395)	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	18,445	66	定員数 (4,255) 居室数 (4,152)	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 (263) 居室数 (232)	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	14,047	74	定員数 (4,352) 居室数 (4,330)	非上場会社
社会福祉法人 ノテ福祉会	昭和58年 6月13日	5,354	38	定員数 (1,433) 居室数 (779)	非上場法人
SOMPOケアネクスト 株式会社	平成4年 11月11日	35,404	114	定員数 (8,805) 居室数 (8,651)	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	86,698	291	定員数 (15,595) 居室数 (16,185)	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	1,060	9	定員数 (859) 居室数 (447)	非上場会社
株式会社さわやか倶楽部	平成16年 12月1日	12,486	64	定員数 (3,925) 居室数 (3,892)	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	2,590	16	定員数 (542) 居室数 (517)	非上場会社
有限会社 シルバータウン	平成14年 2月25日	155	3	定員数 (187) 居室数 (177)	非上場会社

(注1) 「売上高」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) 「運営施設数」、「定員数」、「居室数」は、2015年12月31日時点の情報を記載しています。

ポートフォリオの運営状況について

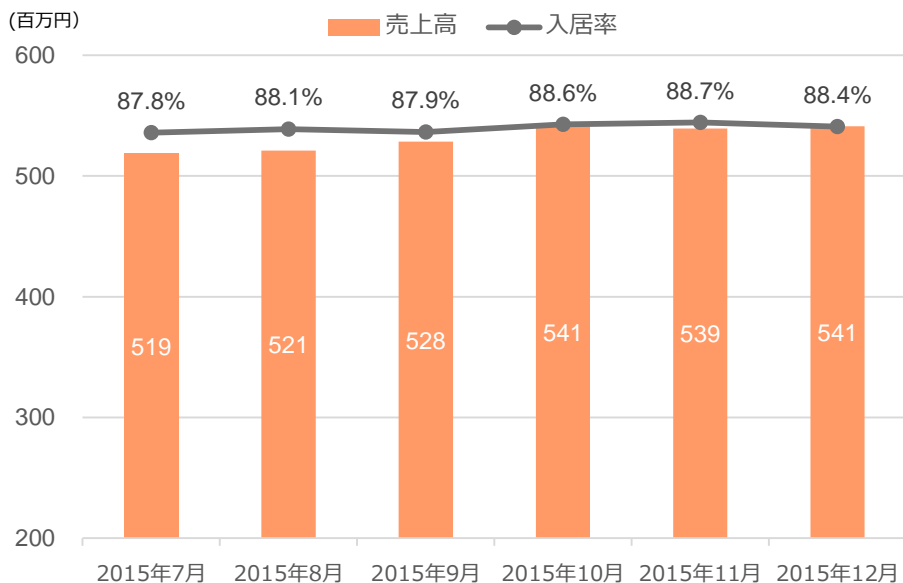
- モニタリングによる修繕・改修の提案、運営・営業方法の提案・協議を継続し、ポートフォリオの売上高は安定的に維持・向上

平均入居率^(注3)
88.2%

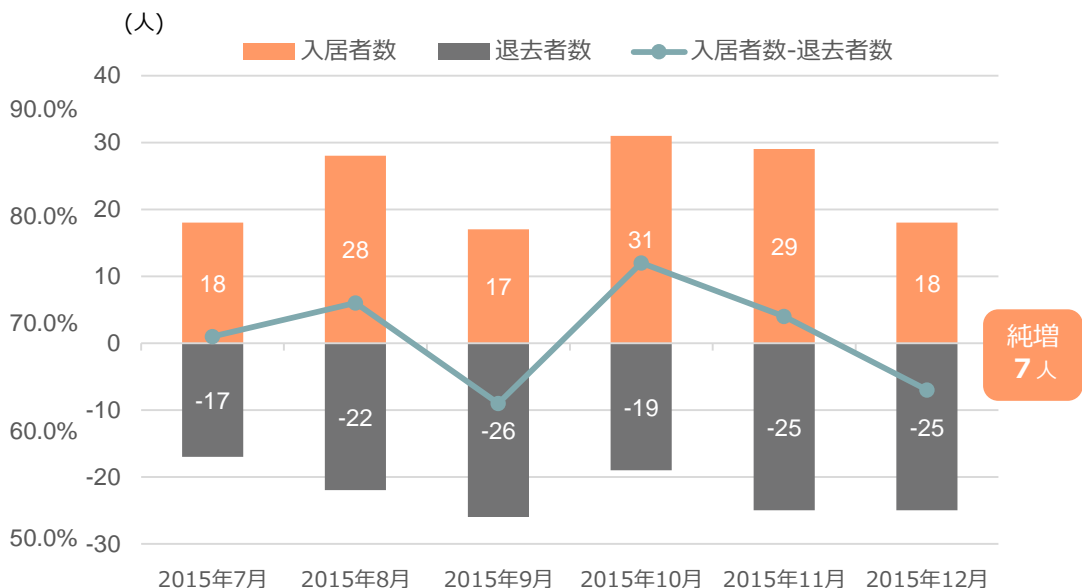
新規入居率^(注4)
16.3%

退去率^(注4)
15.5%

入居率と売上高の推移(2015年7月～12月)



入退去者数の推移(2015年7月～12月)



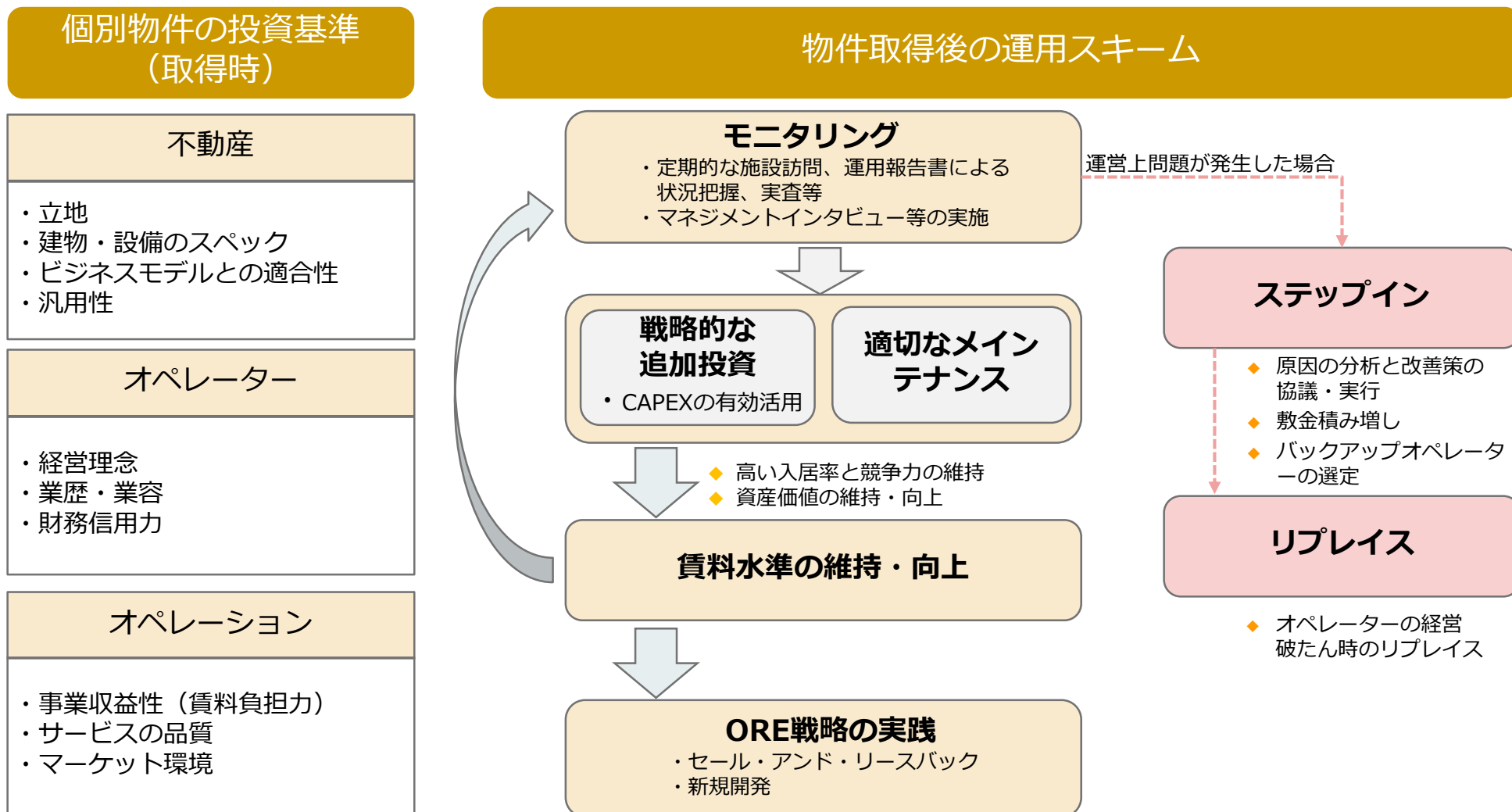
(注1) 「入居率」、「売上高」、「入退去者数」は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。但し、「グランダ門戸厄神」はオペレーターの承諾が得られていないため非開示とし、全ての数値に含まれておりません。なお「売上高」は、「グランダ門戸厄神」を除いた各シニアリビング施設の売上高を合算した金額を記載しています。

(注2) 「入居率」は、ポートフォリオにおける入居者数の合計を居室数の合計で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 2015年7月から12月の6ヶ月間における入居率の単純平均を記載しています。

(注4) 2015年7月から12月の6ヶ月間における、「新規入居者数」及び「退去者数」の合計を定員数の合計で除した値を年換算して記載しています。

■ 継続的なモニタリングによる収益の安定化及び適切なメンテナンスによる物件競争力の維持




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

本投資法人が取得した施設のオペレーター



転貸借契約

 ジャパン・シニアリビング投資法人

スポンサー・サポート契約

バックアップオペレーションに関する
協定書

スポンサー会社

一部の
スポンサー
会社の
関係会社



本投資法人が取得した施設の
オペレーターの一部
(9社)

SOMPOホールディングスの介護事業参入

介護市場における取組みを強化・加速

- 2012年9月** 株式会社シダーへ投資事業有限責任組合を通じた出資（出資比率：34.0%）
- 2014年5月** ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社へ出資（出資比率：5.0%）
- 2015年3月** 株式会社メッセージへ資本・業務提携（出資比率：3.5%）
- 2015年12月** ワタミの介護株式会社(現: SOMPOケアネクスト株式会社) の完全子会社化（出資比率：100%）
- 2016年3月** 株式会社メッセージの子会社化（出資比率：94.6%^(注2)）

SOMPOホールディングス

介護・ヘルスケア事業部を設置(2016.4.1～新組織)

企業名	メッセージ	SOMPOケアネクスト	グループ2社合算	シダー
従業員数 (連結)	17,872名	7,164名	25,036名	1,675名
売上高 (連結)	789億円	354億円	1,143億円 (国内第2位)	107億円
主な事業展開	施設介護 シニアリビング居室数 約17,000室 有料老人ホーム 183施設 サービス付き高齢者向け住宅 121棟	施設介護 シニアリビング居室数 約8,000室 有料老人ホーム 111施設	施設介護 シニアリビング居室数 約25,000室 (国内第1位)	施設介護 シニアリビング居室数 約2,000室 有料老人ホーム 37施設
	在宅介護 在宅サービス 約400事業所	在宅介護 通所介護事業所 10事業所	在宅介護 通所介護事業所 31事業所	

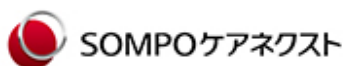
(注1) 各社の従業員数、売上高、施設数・事業者数は2015年3月末時点に記載しています。

(注2) 損保ジャパン日本興亜HD(出資比率：91.13%)及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社(出資比率：3.5%)の出資比率を合計し、小数第2位を四捨五入しています。

投資主優待制度について（第1期（16/2期））

- 投資主の皆様やそのご家族の方々の**健康長寿の実現に寄与**することを目的とし、優待制度を創設
- 本投資法人保有施設のみならず、以下の**8社が運営する全有料老人ホーム**(注1)が対象

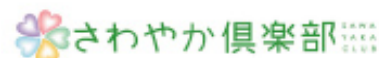
優待制度の内容 全国約300施設が対象



- ・入居一時金割引（10万円又は1%に相当する金額のいずれか高い方の金額）
- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

114施設

エリア
東京、神奈川、埼玉、千葉
愛知、大阪、兵庫、広島



- ・初月利用料の10%割引
- ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）
- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

54施設

エリア
北海道、秋田、栃木、埼玉
千葉、新潟、愛知、三重、大阪
京都、兵庫、愛媛、福岡、大分



- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

22施設

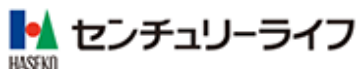
エリア
東京、神奈川、埼玉、千葉
静岡、愛知、京都、大阪



- ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）
- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

82施設

エリア
東京、神奈川、埼玉
千葉、北海道、長野、沖縄



- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

9施設

エリア
東京、神奈川、埼玉
千葉、大阪



- ・初月利用料の10%割引
- ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）
- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

12施設

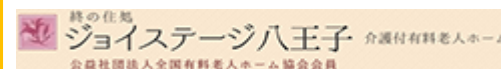
エリア
東京、神奈川、京都
兵庫、徳島



- （前払い金方式の場合）
- ・入居一時金 30万円割引
 - ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）
 - ・日帰り（昼食付）施設見学無料

5施設

エリア
東京、福岡



- ・入居一時金割引（20万円割引）
- ・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付）
- ・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）

1施設

エリア
東京

(注1) SOMPOケアネクスト株式会社、株式会社生活科学運営、株式会社センチュリーライフ、株式会社LIXIL シニアライフカンパニー、株式会社さわやか倶楽部、長谷川介護サービス株式会社、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフが運営する有料老人ホームが対象となります。

(注2) 基準日（2016年2月29日）時点で各社が運営する有料老人ホームが対象となります。

財務状況について（第1期（16/2期）末時点）

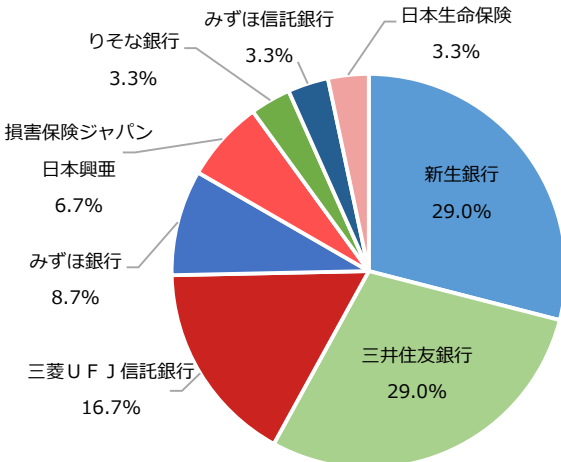
有利子負債の状況(注1)

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。また、シリーズ1は、新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローンです。

(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。

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

財務の状況

平均残存借入期間 **4.3年**

平均借入金利 (注1) **0.92%**

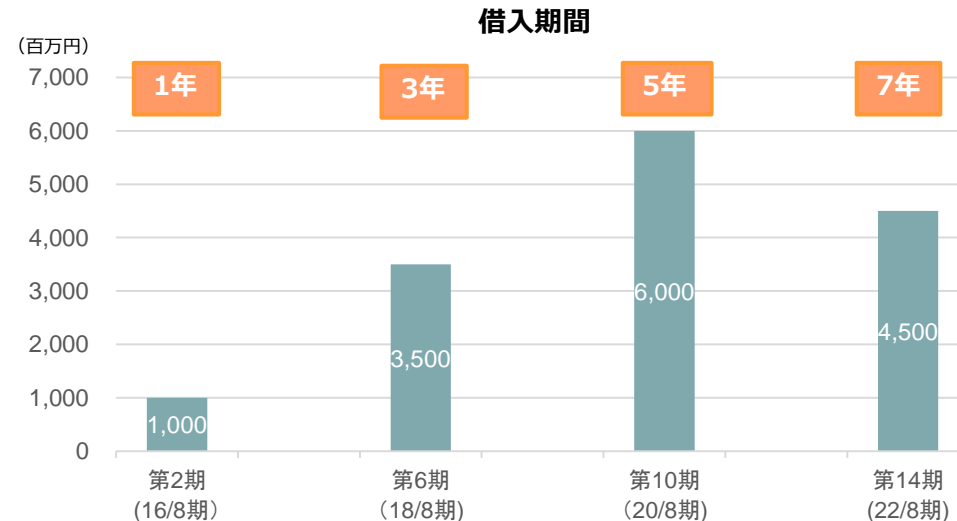
長期借入金比率 **93.3%**

LTV (注2) **42.5%**

(注1) 基準金利及びスプレッド並びに年率換算したアップフロントフィー料率を加算した数値の小数第3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。

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。

memo

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

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	2.2
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



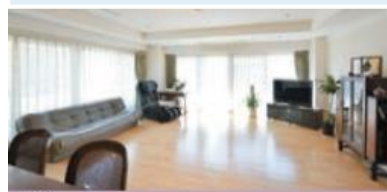
食堂



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	1.7
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



談話室



食堂



ラウンジ

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	1.0
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。



S-10 天

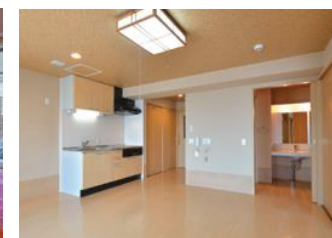
住宅型有料老人
ホーム

第三者物件

取得価格：
1,180百万円



エントランス



居室



大浴場



ファミリールーム (和室)

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	2.5
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 SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水(注)

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。



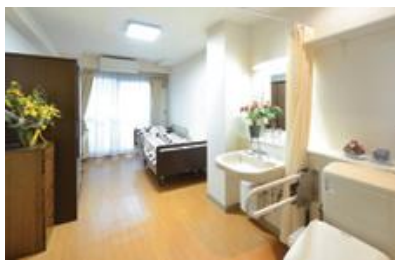
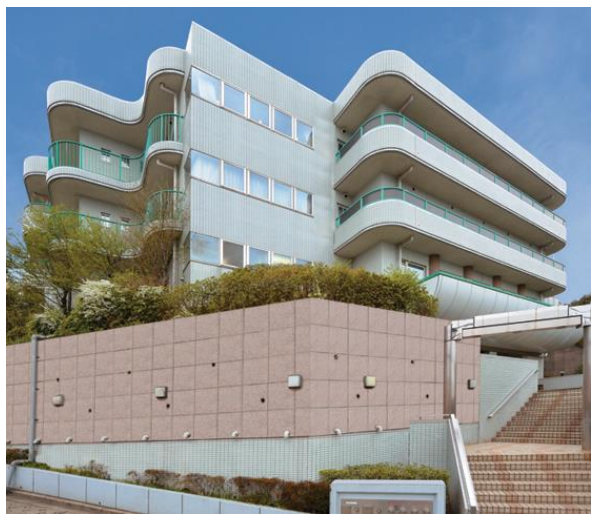
所在地	兵庫県神戸市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃貸可能面積	4,493.35㎡
竣工日	平成22年3月3日
居室数(定員)	100(100)
居室面積帯	16.60㎡～17.10㎡
平均要介護度	2.3
オペレーター	SOMPOケアネクスト株式会社

(注) 2016年4月1日より「レストヴィア神戸垂水」から「SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水」に名称を変更しています。

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	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	2.4
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	2.4
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	2.0
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	1.9
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	2.6
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。



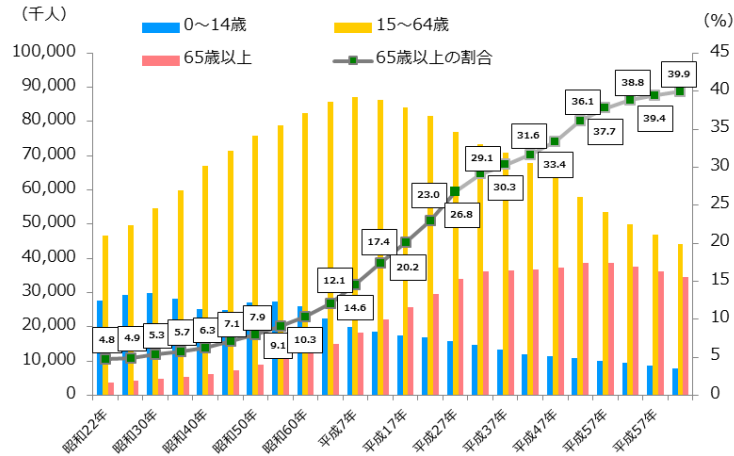
所在地	北海道札幌市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能面積	3,140.27㎡
竣工日	平成26年5月9日
居室数(定員)	83(83)
居室面積帯	18.00㎡～18.60㎡
平均要介護度	2.8
オペレーター	長谷川介護サービス株式会社



ヘルスケア施設を取り巻く環境

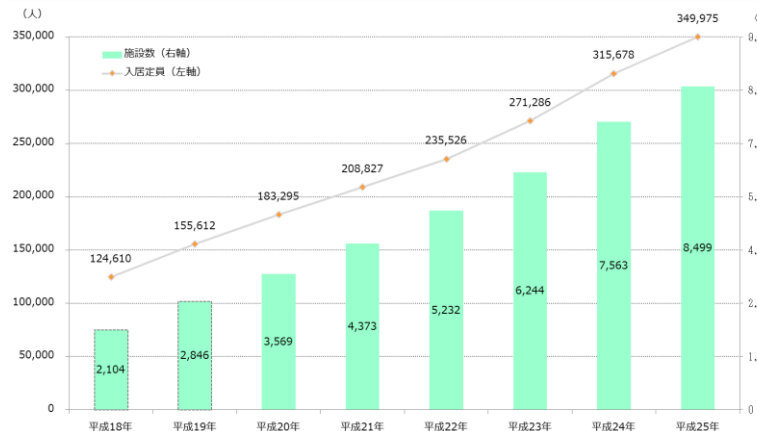
- 我が国の全人口に対する65歳以上人口の割合は、平成22年の23.0%から平成32年には29.1%、平成62年には39.9%に上昇見込み

＜日本における人口の推移＞



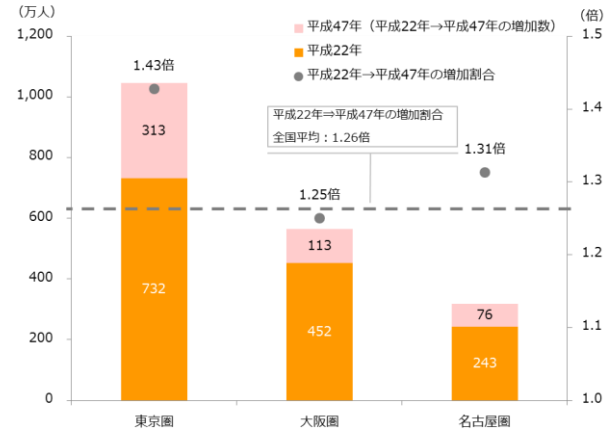
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」

＜有料老人ホームの届出状況の推移＞



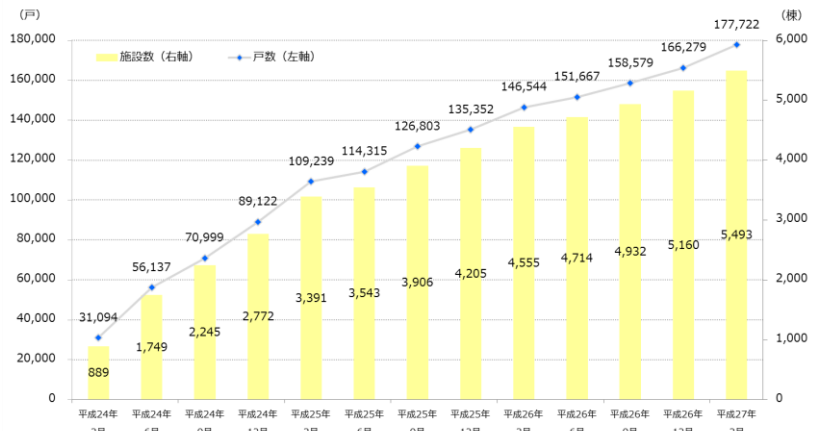
(出所) 厚生労働省 (各年 7 月 1 日現在) 調べ

＜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

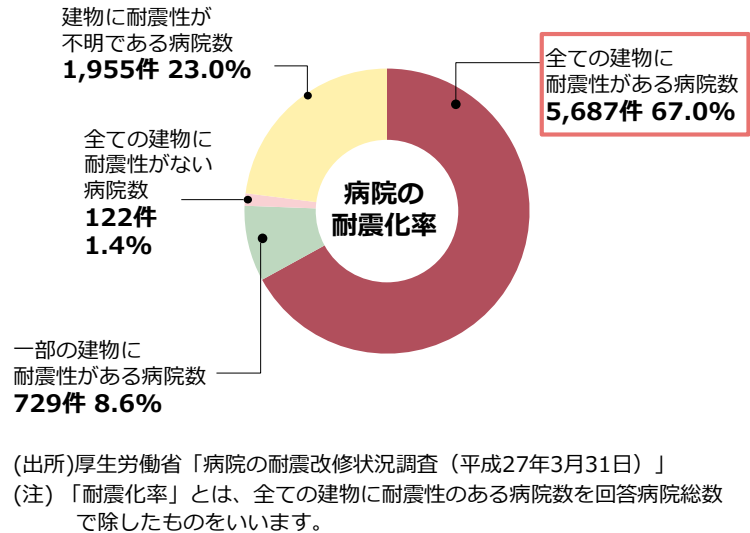
- 民間主導での社会的インフラ整備推進
- 社会保障費の抑制
- 地域包括ケアの実現
- 地方創生
- コンパクトシティ
- 団地再生

- 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



(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。

オペレーターの設定ポイント

物件取得時におけるオペレーターの設定ポイント

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

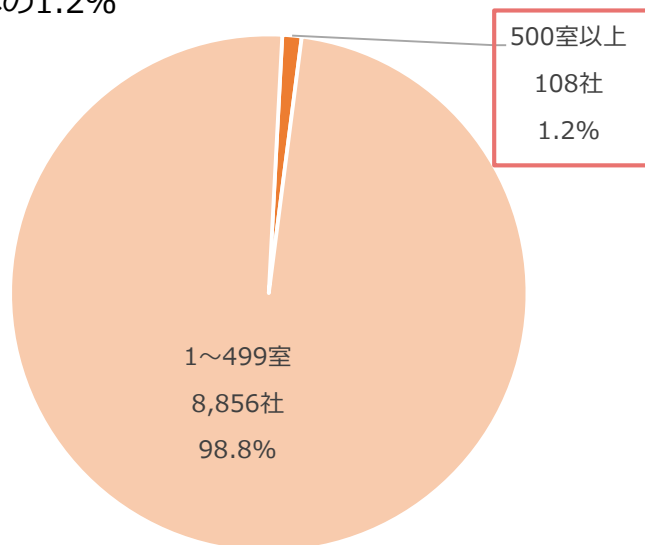
- ◆ 事業規模
- ◆ 過去の事故、不祥事

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

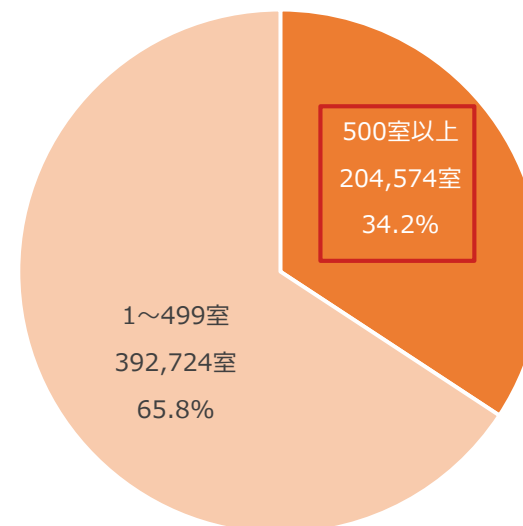
500室以上の施設を運営するオペレーターの割合

- 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) 2015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。

シニアリビング施設の分類

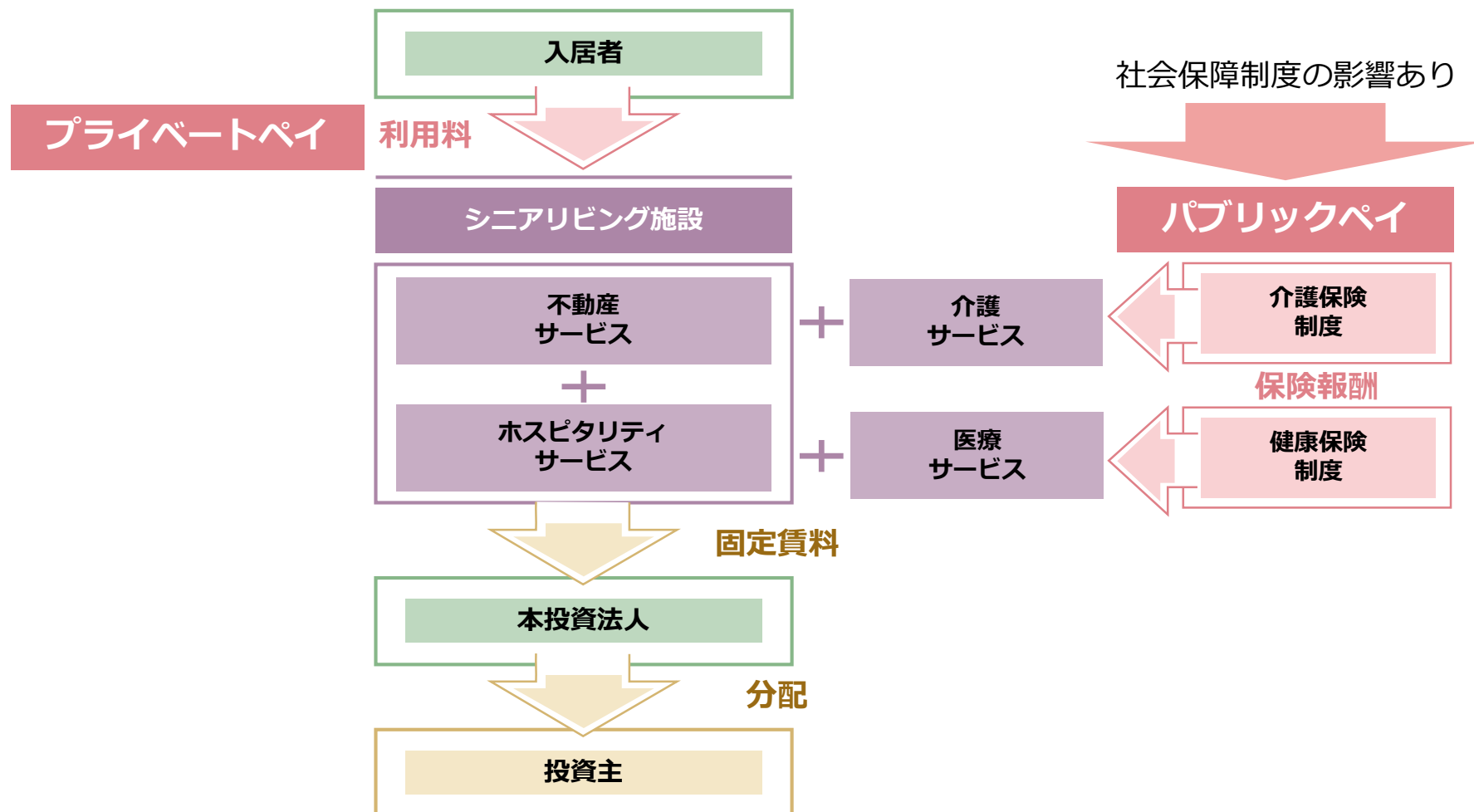
	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	潜在需要	△	◎	○
月額入居費用	10万円以上 30万円未満	30万円以上	10万円以上 30万円未満	30万円以上
居室面積	25～50㎡	50～100㎡	15～25㎡	18～25㎡
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等		トイレ、洗面、エアコン等	
共用部設備	食堂、厨房、談話室等	食堂、厨房、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等	食堂、厨房、浴室（個浴室、共同浴室、機械浴室）、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等	

(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。

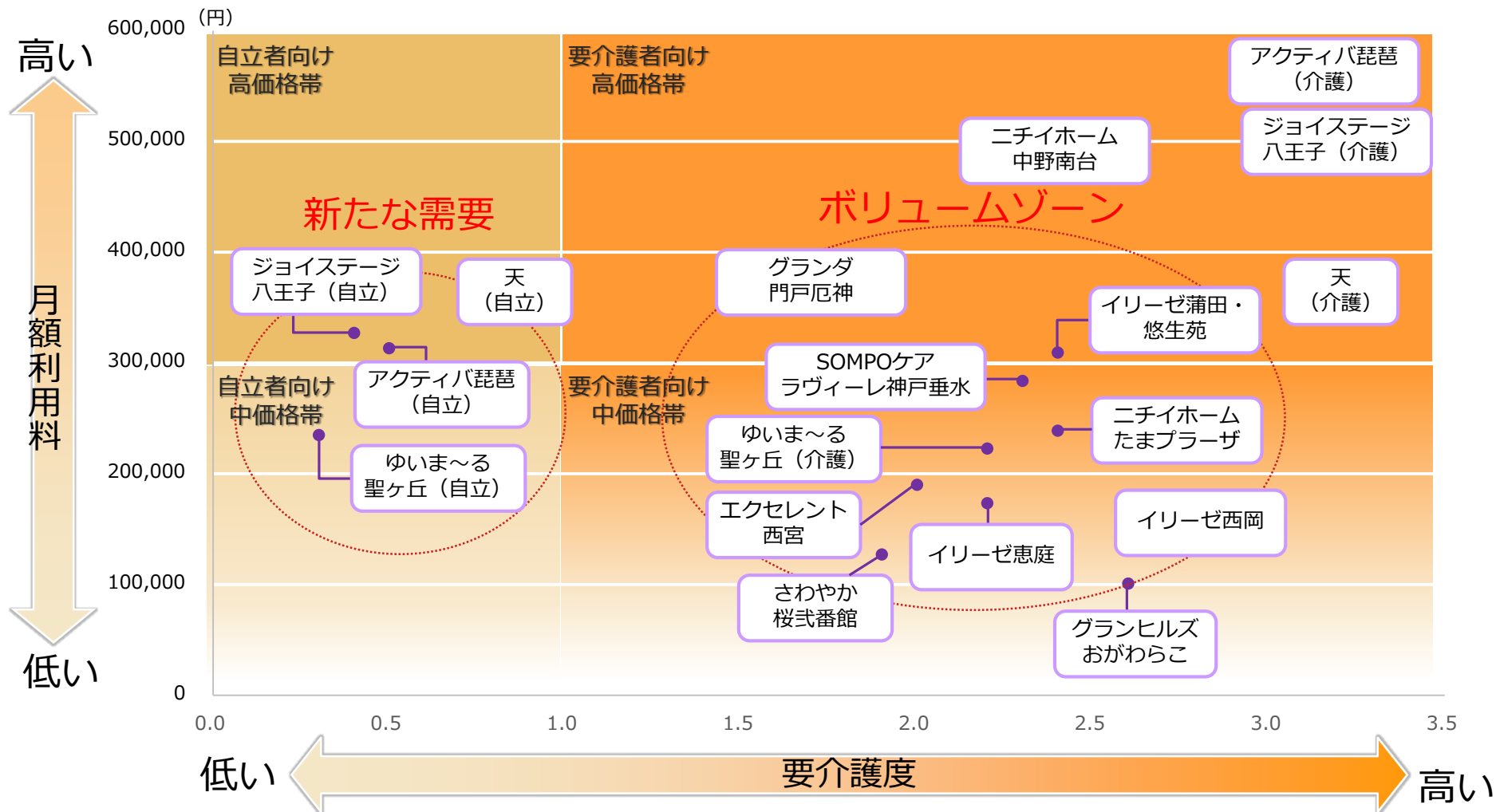
シニアリビング施設の典型的な収益構造

- 本投資法人は、シニアリビング施設から安定的に固定賃料を収受
- シニアリビング施設は、パブリックペイへの依存度により社会保障制度の影響が変動



(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。

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) 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。

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
22施設、
株式会社センチュリーライフで
10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%**

関連会社の株式会社シダー、子会
社のSOMPOケアネクスト株式
会社及び株式会社メッセージでシ
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・ メインテナ 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）。

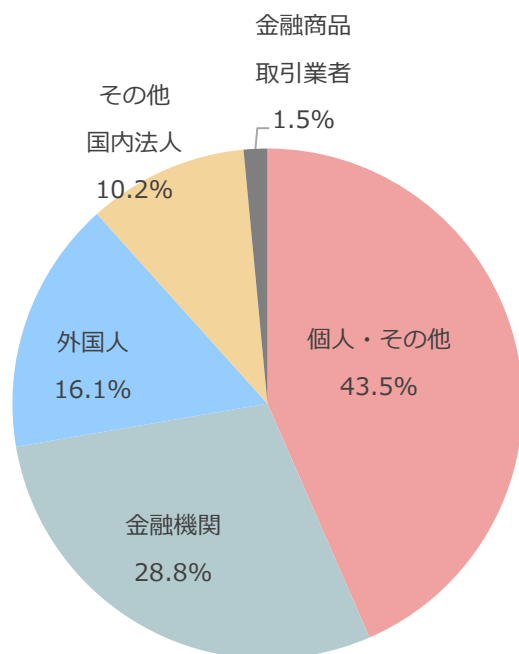
(注2) 「優先交渉権」とは、スポンサー会社が、スポンサー会社又はそのグループ会社等が保有する不動産等に関して、一定の場面において本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく不動産等の売却情報を本資産運用会社に対して提供する義務又は提供するように努める義務を負っていることをいいます。なお、優先交渉権又は情報提供のサポートがある場合でも、スポンサー会社は、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているものではありません。

投資主の状況（第1期（16/2期）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期末 (16/2)	5,092	30	23	214	30	5,389

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)	6,980	8.23
2	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	4,288	5.05
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,014	4.73
4	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	3,331	3.93
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,370	2.79
6	野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,366	2.79
7	ケネディクス株式会社	1,950	2.30
8	MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,822	2.14
9	株式会社イオン銀行	1,750	2.06
10	BNYML - NON TREATY ACCOUNT	1,291	1.52
合計		30,162	35.58

(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。

第1期（16/2期）末鑑定評価額

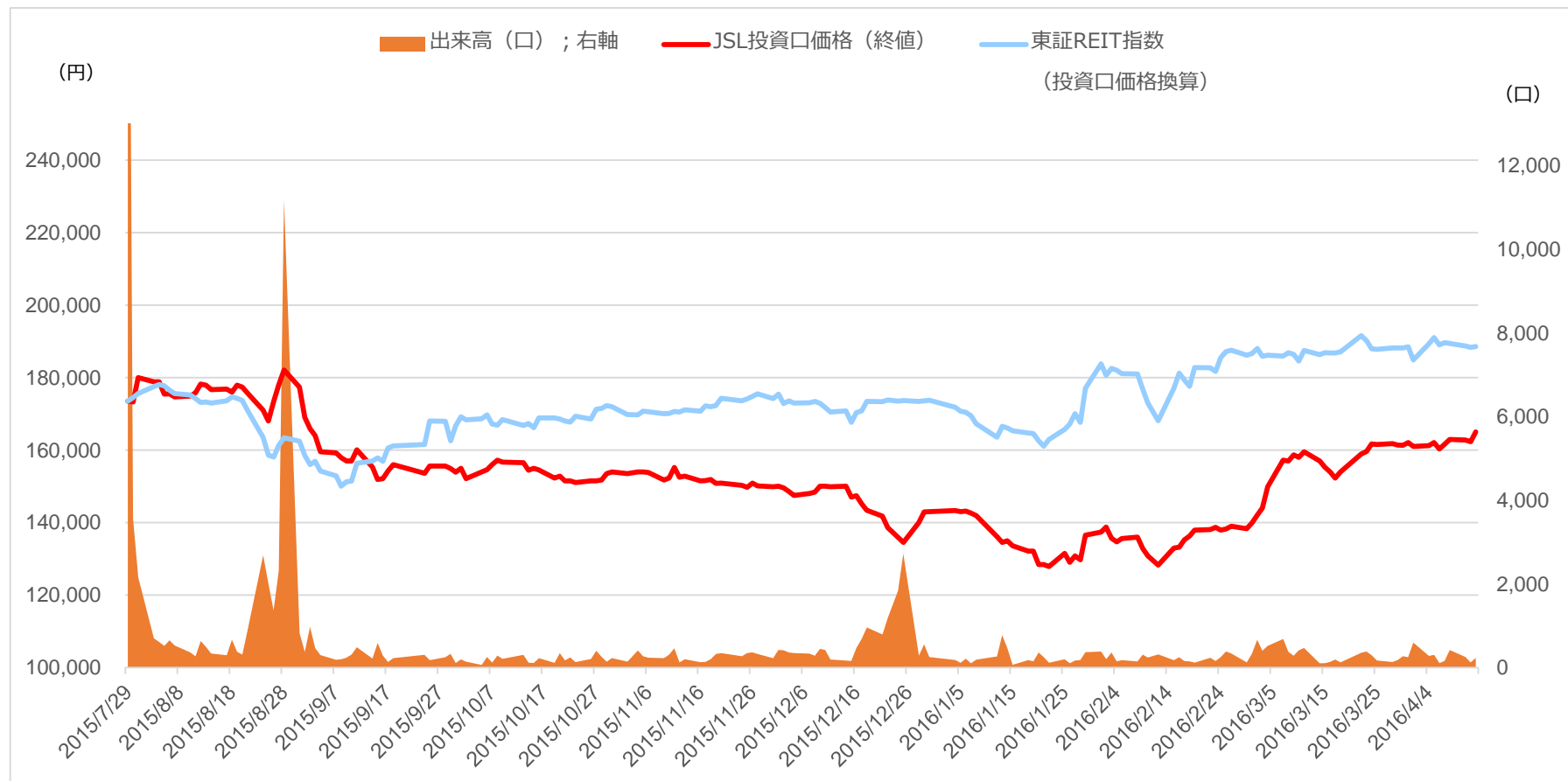
物件番号	物件名	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第1期末（2016年2月29日時点）				2015年3月31日価格時点		鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C) ÷ (B) - 1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C) - (E)	増減率 (C) ÷ (E) - 1	増減 (D) - (F)
S-01	ジョイステージ八王子	日本不動産研究所	3,675	3,863	3,780	5.3%	-2.2%	3,710	5.4%	70	1.9%	-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	2,583	2,760	5.0%	6.8%	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	1,779	2,020	4.3%	13.5%	1,900	4.6%	120	6.3%	-0.3%
S-04	ゆいま〜る聖ヶ丘	谷澤総合鑑定所	1,175	1,232	1,380	4.8%	12.0%	1,320	5.0%	60	4.5%	-0.2%
S-05	イリーゼ蒲田・悠生苑	日本不動産研究所	1,100	1,141	1,190	4.6%	4.3%	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	7,293	7,300	5.5%	0.1%	7,170	5.6%	130	1.8%	-0.1%
S-07	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	日本不動産研究所	1,900	1,990	2,030	5.1%	2.0%	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	1,296	1,230	4.9%	-5.1%	1,190	5.1%	40	3.4%	-0.2%
S-09	エクセレント西宮	日本不動産研究所	750	789	918	5.3%	16.3%	885	5.5%	33	3.7%	-0.2%
S-10	天	日本不動産研究所	2,285	2,484	2,560	6.3%	3.1%	2,490	6.5%	70	2.8%	-0.2%
S-11	イリーゼ西岡	谷澤総合鑑定所	800	886	867	5.2%	-2.2%	805	5.6%	62	7.7%	-0.4%
S-12	さわやか桜式番館	日本不動産研究所	960	1,021	1,010	5.6%	-1.1%	976	5.8%	34	3.5%	-0.2%
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	1,735	1,760	5.3%	1.4%	1,680	5.6%	80	4.8%	-0.3%
S-14	グランヒルズおがわらこ	日本不動産研究所	1,360	1,470	1,440	6.9%	-2.1%	1,420	7.0%	20	1.4%	-0.1%
合計			27,965	29,569	30,245	5.3%	2.3%	29,306	5.5%	939	3.2%	-0.2%

(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、鑑定評価額に基づく加重平均です。

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2016年4月13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（1745.5）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



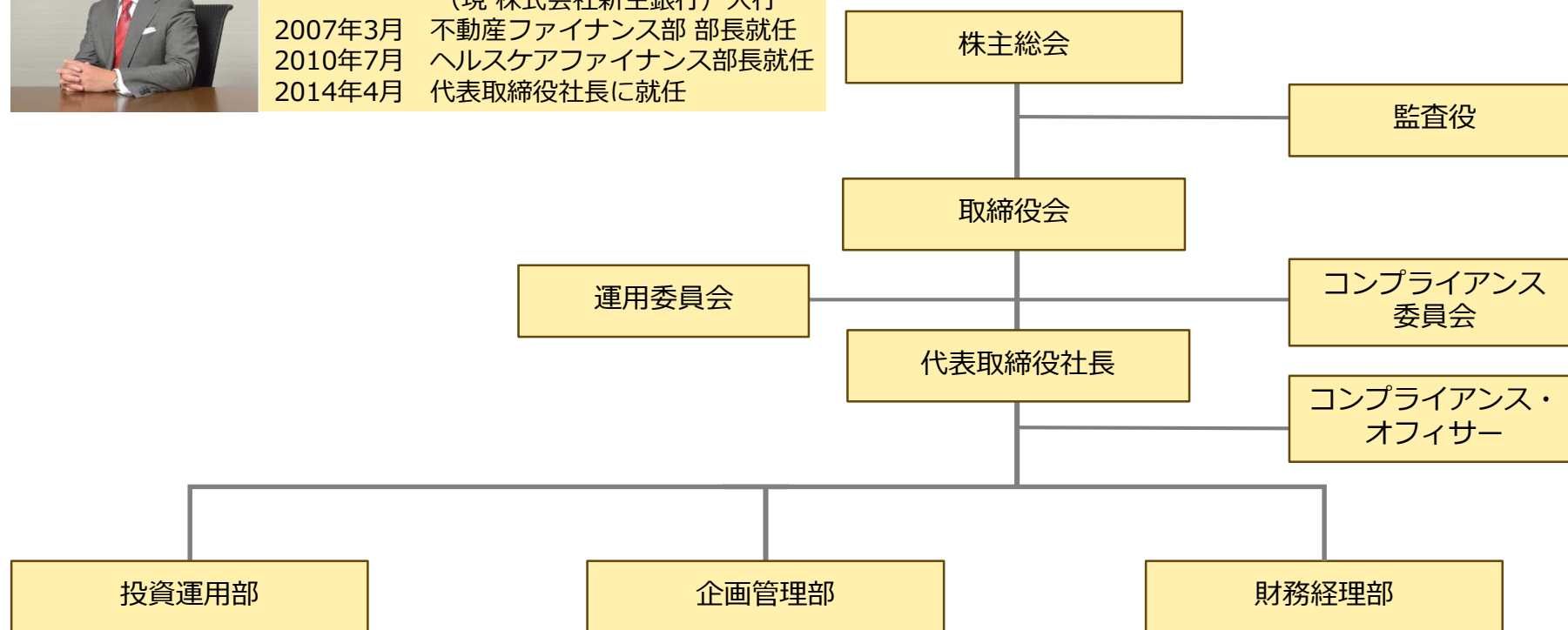
代表取締役社長 藤村 隆

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



- 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。

