

投資主優待

投資主優待を受ける際には、この資産運用報告と指定の書面をお持ちください。

本投資法人は、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、本投資主優待制度を創設しました。

本投資主優待制度では、本投資法人とパートナーシップを構築しているスポンサー及び運営事業者各社の協力を得て、数多くの施設で様々な特色のあるサービスをご体験いただけます。

投資主優待制度の概要

1 対象投資主	各決算期（2月／8月）末における本投資法人の投資主名簿に記載または記録された、1口以上所有されている投資主の皆様が対象となります。
2 優待内容	1口以上所有されている投資主様に対して、裏面の記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2016年2月期（第1期）資産運用報告（本書）ならびにその資産運用報告に同封の投資主の住所及び氏名等を記載した書面を各施設にご提示ください。
4 優待の利用期間	2016年11月30日まで

投資主優待制度
についての

Q&A

【優待内容について】

- Q** どの施設で優待が受けられるのかを教えてください。
- A** 対象施設は一覧に記載の通りですが、各オペレーター毎に対象となる施設種類が異なります。優待の対象施設については各オペレーターの連絡先電話番号にお問合せください。
- Q** 優待内容の詳細を説明してください。
- A** 優待の内容は各オペレーターにより異なります。優待内容の詳細は各オペレーターの連絡先電話番号にお問合せください。

【利用方法】

- Q** 利用するにはどのような手続きをすればよいのでしょうか。
- A** 各オペレーターの連絡先電話番号で「投資主優待制度」を利用したい旨を申出てください。そのうえでオペレーターより利用手続きに関する詳細な説明を受けてください。
- Q** 利用するには何が必要になりますか。
- A** 資産運用報告書と一緒に同封されている投資主様の住所氏名等を記載した書面をご持参ください。また、各オペレーターや施設によって他に確認書類が必要となる場合もございます。詳細は各オペレーターの連絡先電話番号でご確認ください。
- Q** 施設見学や体験入居をしたいときには施設に直接行けばよいのでしょうか。
- A** 各施設に直接お越しいただいても運営状況や空き状況によっては対応できない場合がございます。事前に各オペレーターの連絡先電話番号にご連絡いただき、オペレーターより説明を受けたうえで施設をご訪問ください。

投資主優待制度に関する
お問い合わせ先

資産運用会社：ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
電話：03-6206-6579
受付時間：午前9時～午後5時（土日祝日及び年末年始等を除く）

第 1 期

資産運用報告

2015年5月12日～2016年2月29日

健康長寿社会の実現と
投資主価値の最大化

ヘルスケア関連施設への
投資を通じた社会貢献

資本市場とヘルスケア業界をつなぐ 担い手として

本投資法人は、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、社会に貢献します。

CONTENTS

1 投資法人メッセージ/目次	12 ポートフォリオ一覧	37 V 注記表
2 ご挨拶/決算ハイライト	13 財務戦略	43 VI 金銭の分配に係る計算書
3 トップインタビュー	14 投資法人の仕組み/ 資産運用会社の概要	44 VII 監査報告書
5 投資法人の基本理念	15 I 資産運用報告	45 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
6 実績豊富な6社による多様なサポート	33 II 貸借対照表	47 投資口・投資主情報
7 外部成長戦略	35 III 損益計算書	48 投資主インフォメーション
9 内部成長戦略	36 IV 投資主資本等変動計算書	49 HPのご紹介
11 ポートフォリオマップ		50 投資主優待制度一覧

ご挨拶



ジャパン・シニアリビング
投資法人

監督役員 小高 功嗣

ジャパン・シニアリビング・
パートナーズ株式会社

代表取締役社長 藤村 隆

ジャパン・シニアリビング
投資法人

執行役員 奥田 かつ枝

ジャパン・シニアリビング
投資法人

監督役員 岩尾 総一郎

健康長寿社会の実現と投資主価値の最大化

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より、ジャパン・シニアリビング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、2015年7月29日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび第1期（2015年5月12日～2016年2月29日）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、本投資法人の2016年2月期（第1期）の決算の概況につきましてご報告申し上げます。当期は上場時に取得を予定しておりました14物件（取得価格合計27,965百万円）を無事に取得完了し、安定した運用を維持致しました。その結果、営業収益1,152百万円、営業利益502百万円、経常利益214百万円、当期純利益は212百万円を計上し、1口当たり分配金は2,509円となりました。

本投資法人は、第2期以降につきましても、資産運用会社独自のネットワークとケネディクス株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社LIXILグループ及び損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社6社のスポンサー・サポートを活用した多様なバイブラインによる外部成長機会及びヘルスケア関連施設についての運用ノウハウ等を最大限に活かした運用戦略を推進していく所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

第1期 決算ハイライト

1口当たり
分配金 **2,509**円

第2期予想分配金 **3,506**円

第3期予想分配金 **3,506**円

営業収益 **1,152**百万円

営業利益 **502**百万円

経常利益 **214**百万円

当期純利益 **212**百万円

1口当たり
当期純利益 **3,385**円

総資産額 **35,283**百万円

純資産額 **15,744**百万円



トップインタビュー

健康長寿社会の実現に貢献する ヘルスケアリートとして 積極的な成長を目指します。

ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社

代表取締役社長 | 藤村 隆

Q どのようなヘルスケアリートを目指しているのでしょうか。

A 本投資法人は「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」という基本理念に基づき、ヘルスケア関連施設に対する投資を通じて、「健康長寿社会」の実現に寄与していくことを目指しております。このヘルスケア関連施設には、自立した高齢者を対象にした施設や要介護者向け施設など、様々なタイプの施設がありますが、本投資法人は特定のタイプの施設に偏ることなく、多種多様なヘルスケア関連施設の整備促進に寄与していくとともに、病院をはじめとするメディカル施設についても積極的に取り組んでいきたいと考えております。また、ヘルスケア関連施設には社会的な要請に応えるインフラといった一面がありますので、投資家の皆様のニーズに応じていくとともに、整備促進を図る国や自治体などのニーズや運営するオペレーターのニーズ、さらには施設の利用者のニーズなど、社会的なニーズ

にも応えていきたいと考えております。本投資法人は多様なヘルスケア施設の拡充に貢献していくことで、投資主様のご期待と社会的ニーズに力強くお応えすることができるヘルスケアリートを目指しております。

Q 目指すヘルスケアリートの実現に向けた経営課題をお聞かせください。

A 3つの経営課題があると認識しております。1つめは「普及」です。ヘルスケアリートは誕生してから日が浅く、一昔前のホテルリートや物流リーートの草創期と同様のステージにあり、ヘルスケアのアセットがどのようなものかなど、その特徴が投資家の皆様にまだ十分に浸透していないのが実情です。今は、そうしたヘルスケアリートの特徴を投資家の皆様に理解していただくための普及活動が非常に重要な時期であると認識しております。2つめの経営課題は「成長」です。本投資法人の規模はまだ小さく、流動性に課題があります。規模の拡大により流動性を高めていくことは極めて重要な課題であると認識しておりますので、オペレーター及びスポンサーとの緊密なパートナーシップにより着実に外部成長を図ってまいります。3つめの経営課題は「創造」です。私どもの理念にもある「健康長寿社会」の実現を目指す社会のニーズに応えることができる新しいマーケットを創造していく必要があると考えております。具体的には、健康型から介護型の施設が一体となった終の棲家となる日本版CCRC (Continuing Care Retirement Community)^(注)の普及、今後の対応が急務である認知症ケアの充実した介護施設、さらに病院の資産流動化を重要テーマとして捉えており、ヘルスケアリートの立場からそれぞれのテーマに積極的に取り組んでいきたいと考えております。

Q 「普及」という観点から、ヘルスケアリートの特徴や投資方針などについて、投資主の皆様特に伝えたいことはありますか。

A ヘルスケアリートの商品性として特にお伝えしたいのが安定性です。賃料収入が固定賃料・一括借上げ・長期契約であるため、極めて安定したキャッシュ・フローを実現することができ、その結果として分配金も安定的に推移します。他のタイプの不動産と比較して、ヘルスケア施設の賃料収入は景気、産業構造、金融情勢等の変動に左右されることが少な

く安定性が高く、そのメリットを投資主の皆様にご享受していただけたと思います。また、ヘルスケア業界の特徴の1つとして、地域密着型のオペレーターが大半を占めているという点を挙げることができます。今後、業界再編が進んで全国に施設を展開する大手のオペレーターが増えてくると思いますが、優れたサービス品質などで地域ナンバーワンの評価を受けている中堅のオペレーターも数多くあります。私どもでは、目利き力を活かして、業界大手に限らず地域密着型のオペレーターの施設も投資対象として選定しております。ポートフォリオに関しては多様なヘルスケア関連施設を投資対象としていることを冒頭で申し上げましたが、これも本投資法人の特徴の1つです。ヘルスケアリートには介護施設に特化した投資法人もある中、本投資法人はCCRC型のビジネスモデルの施設を含む多種多様なヘルスケア関連施設に分散投資することで、中長期的な安定成長を目指しております。さらに、本投資法人は入居料が比較的高い施設や自立高齢者向け施設もポートフォリオに組み入れておりますが、その理由はプライベートペイのウエイトをある程度高めることで、介護保険など国の社会保障制度に過度に依存しない経営戦略を描いているからです。このように、施設タイプ、地域、規模、オペレーターの分散に加え、パブリックペイとプライベートペイのバランスにも考慮したポートフォリオの構築が本投資法人の大きな特徴であります。また、一般的にリートの運用会社は投資主様の利益とスポンサーの利益の均衡を図っていく必要がありますが、ヘルスケアリートはさらにもう1つのステークホルダーの利益を考える必要があります。それは「社会の利益」ということで、この3つの利益の均衡を考えることはヘルスケアリート固有の課題であると認識しております。超高齢社会に向けた国の政策や自治体の政策など、社会のニーズに応える投資にも積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

Q ヘルスケアリートではオペレーターの選定が非常に重要だと思います。その選定基準を教えてください。

A 本投資法人では3つの選定基準でオペレーターを選んでいきます。1つめは経営者の経営理念や人柄、企業風土、2つめは安定的に事業を継続するために必要な信用力や業績、そして3つめは現場のサービス品質です。入居料の高額な施設が必ずしもサービ



ス品質が高いとは限らず、それぞれのビジネスモデルに応じて入居者の立場に立ったオペレーションが実践されているか、そこまで検証した上で投資する必要があり、その目利き力を養うことが重要であると認識しております。こうした視点は選定時のみならず、取得後も間断なくオペレーターとのコミュニケーションを通じたモニタリングを続けることで、投資施設の中長期的な収益性の予想を可能にしています。私自身も各オペレーターのトップと定期的に直接お会いしてお話を伺い、経営方針やサービス品質、収益の実態などを確認しております。さらに、モニタリングの結果を踏まえて、建物・施設に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業方法の提案などを行っています。

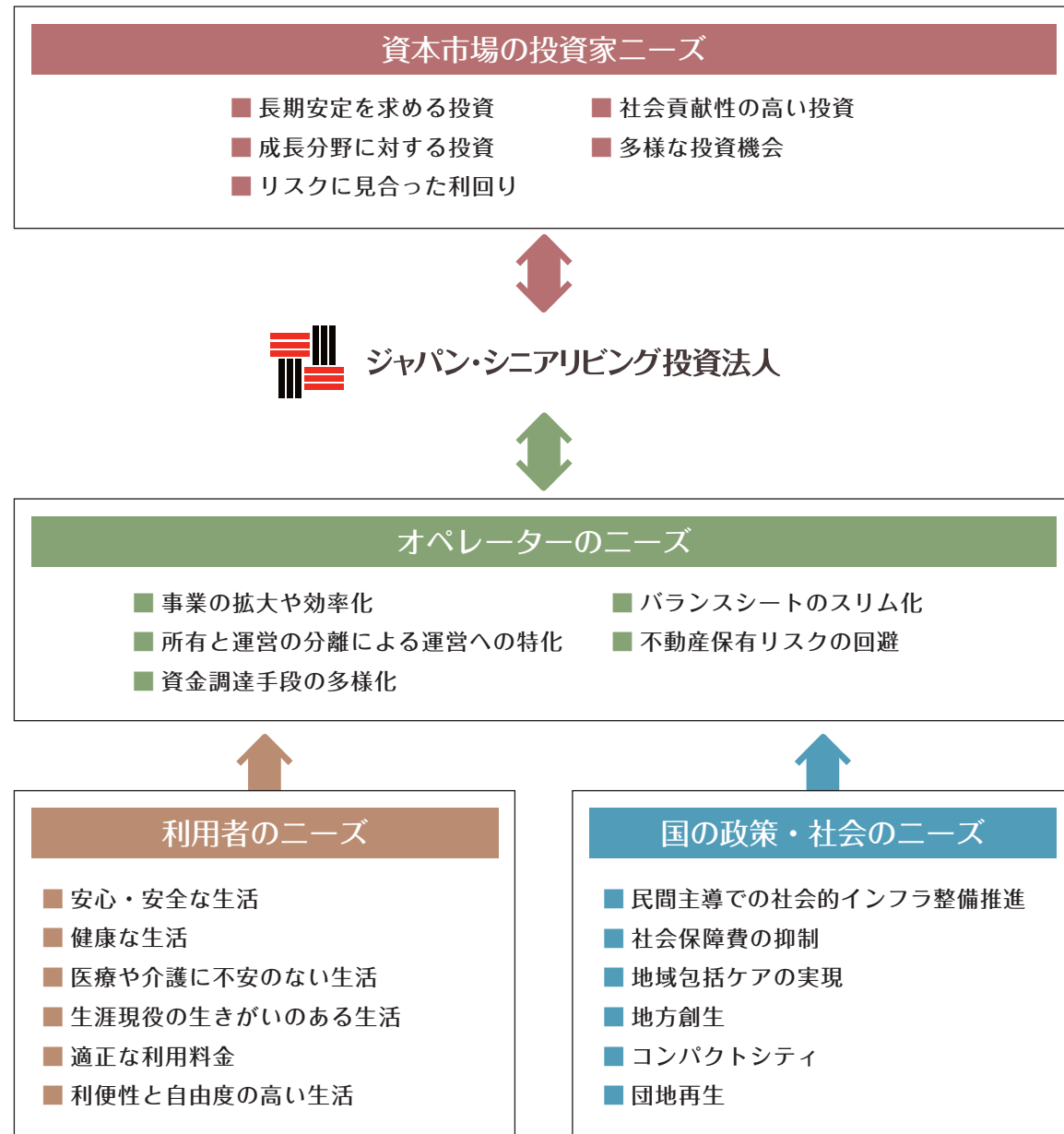
Q 最後に投資主の皆様へメッセージをお願いします。

A 男女とも世界最高水準の平均寿命に達し、どの国も経験したことがない超高齢社会を迎えた日本では、ヘルスケア関連市場の急速な成長が見込まれています。そうした成長性に加えて、社会貢献性においても他のアセットにはあまり見られないものがヘルスケア関連施設にはあります。本投資法人はこうしたヘルスケア業界と資本市場をつなぐ担い手として、ヘルスケア関連施設に対する投資を通じて、健康長寿社会の実現に寄与していきたいと考えております。その成長戦略は国の政策や社会のニーズと歩調を合わせたもので、成長と社会貢献の両立を目指しております。今後はスポンサーの多種多様なサポートを軸に資産規模を拡大していくことで、安定的な分配と投資口の流動性の向上を進めてまいります。引き続き投資主価値の最大化に向けて努めてまいりますので、ご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注) 米国では、高齢者が移り住み、健康時から介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービス等を受けながら生涯学習や社会活動等に参加するような共同体CCRC (Continuing Care Retirement Community) が約2,000か所存在し、一定の社会的役割を果たしています。日本版CCRCにおいては、事業者によって居住・コミュニティ空間が提供され、居住者は生活支援やコミュニティ形成の支援を得ます。また、行政や大学等の地域との連携により、生涯学習や社会参加、他世代交流の機会があり、介護・医療機関との連携により、健康づくりや介護・医療のサービスを受けることができます。

資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として

本投資法人は、「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^(注1)、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」という基本理念に基づき、ヘルスケア関連施設^(注2)に対する投資を通じて、「国民が健康な生活と長寿を享受できる社会」の実現に寄与し、社会貢献を果たすことを目指しています。



(注1)「オペレーター」とは、ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます。
 (注2)「ヘルスケア関連施設」とは、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等を含む「シニアリビング施設」、並びに、病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設を含む「メディカル施設」を総称していいます。

 出資比率 60% 東証一部上場 上場6投資法人 ^(注) の Sponsor 実績 <small>(注) 本投資法人を含みます。</small>	 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、株 式会社センチュリーライフでシニア リビング施設を運営
 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% 株式会社LIXILシニアライフカンパ ニー ^(注) でシニアリビング施設を運営 <small>(注) 株式会社LIXILグループの子会社である株式 会社LIXILの社内カンパニーです。</small>	 出資比率 5% ^(注) SOMPOケアネクスト株式会社及び 株式会社メッセージを子会社化し、 介護事業に本格参入。シニアリビ ング居室数業界トップシェア <small>(注) 損保ジャパン日本興亜ホールディングスの 子会社である損害保険ジャパン日本興亜株 式会社の出資比率を記載しています。</small>

スポンサー・サポート契約の概要

本投資法人は、スポンサー会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しており、これによって継続的かつ安定的な外部成長を強力に推進するパイプラインを供給する体制を構築できていると考えています。

	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
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		●		●		●

目利き力を活かしたオペレーターの選定

本投資法人は、広域に事業展開している業界トップクラスの規模のオペレーターが運営する施設に限らず、特定の地域において安定した事業基盤を有している当該地域のトップクラスの実績を有する中堅クラスのオペレーターが運営する施設についても選別投資を行うことを目指します。

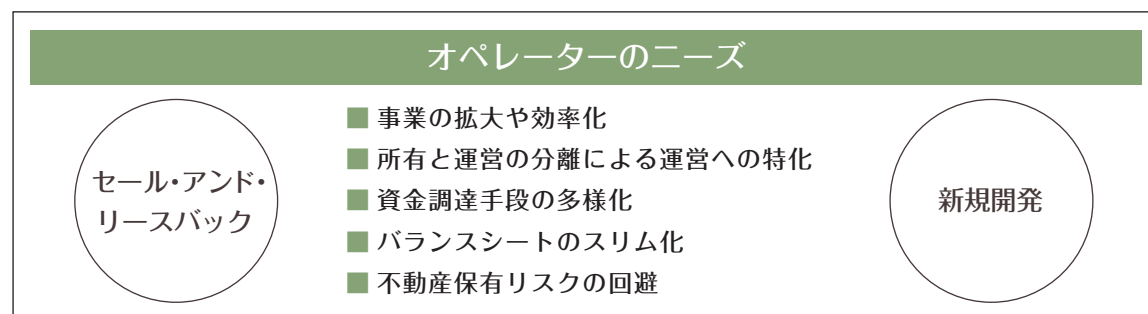
また、上場企業や大企業の子会社のような盤石な財務体質や信用力を有するオペレーターに限らず、現状の収益力が低い場合でも、資産の健全性と経営の透明性があり、成長性が見込まれると判断したオペレーターが運営する施設については、ORE戦略に基づき本資産運用会社の目利き力を活かした選別投資を行う場合があります。



オペレーターとのパートナーシップに基づく成長戦略（ORE戦略）

「ORE戦略」とは、ヘルスケア関連施設のオペレーターの持続的成長を実現するために、その運営する不動産（Operator Real Estate）の最有効活用及び新規施設の開業等の不動産の運用に関するソリューションの提供を行う戦略をいいます。

本投資法人は、オペレーターの資金調達ニーズやバランスシートのスリム化のニーズに対して、資産保有機能により施設のセール・アンド・リースバックの機会を提供し、また、新規施設の開発ニーズに対しては、本資産運用会社が有する知見・ノウハウやスポンサー会社の開発機能等を活用した開発ソリューションを提供するなど、オペレーターに対する様々なソリューション・サポートの提供を目指しています。



ORE戦略

パートナーシップに基づくソリューションの提供

本投資法人・本資産運用会社の機能

- 長期安定的な施設の保有
- 的確な施設のメンテナンス
- 経営への理解に基づく信頼関係
- 新規施設開発の支援
- M&A等の情報提供
- 営業の支援・改善提案

スポンサー会社の機能

- 新規施設開発の支援
- 資金調達の支援
- 営業の支援・改善提案
- 建物・設備のメンテナンス

国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

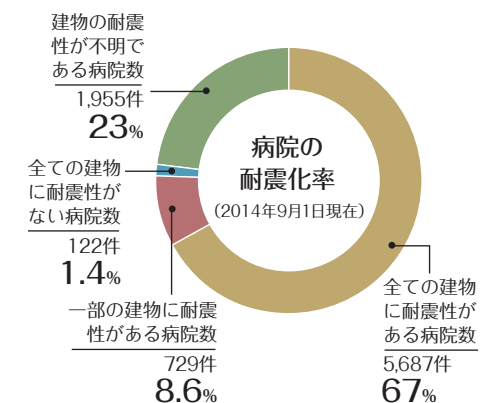
シニアリビング施設

本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資により、成長と社会貢献の両立を目指しています。

アクティバ琵琶	ジョイステージ八王子	ゆいま〜る聖ヶ丘	天	アルファ恵庭駅西口再開発ビル
日本版CCRC	日本版CCRC	団地再生 日本版CCRC 地域交流・多世代交流	日本版CCRC	地方創生 コンパクトシティ 地域交流・多世代交流

メディカル施設

日本経済再生本部内に設置された産業競争力会議における「医療・介護等分科会」が公表した「産業競争力 医療・介護等分科会 中間整理」の中で、今後、病院を対象とするヘルスケアリートの普及を視野に入れた取組みを進める必要がある、と記載されています。政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア関連施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、本投資法人は、メディカル施設に関する市場を、中長期的な成長が期待されるマーケットであると考えており、今後法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。



第2期 (2016年8月期) の取組み

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

匿名組合出資持分の概要

合同会社KSLF8 (注1)	
資産	負債
不動産信託受益権等 (注2)	ノンリコース・ローン
120.1億円	75.0億円
	資本
	匿名組合出資金等 (注3)
	45.1億円
本投資法人 (約4.4%)	ケネディクス (約82.3%)
	その他 (約13.3%)

取得に係る優先交渉権の確保 (注4)

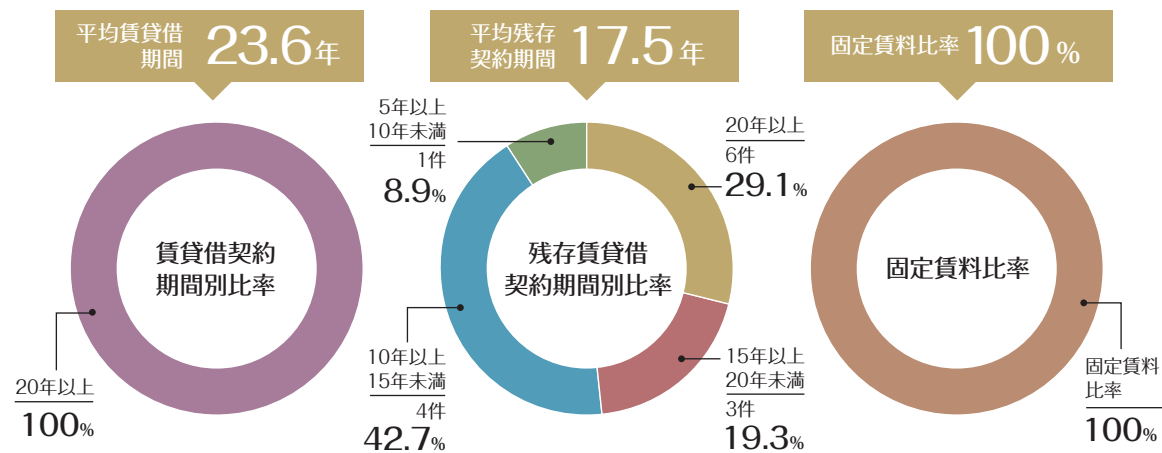
共同投資 (注3)

- 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)
- オペレーターは、医療法人社団甲有会

(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)。

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

本投資法人は、ヘルスケア関連施設では、賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する強いニーズがオペレーターに存在することから、ヘルスケア関連施設の賃料は他の不動産に比較して経済情勢や景気の変動の影響を受けにくい性質があると考えています。本投資法人は、運営実績のあるオペレーターを選定の上、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することで安定したキャッシュ・フローの実現を図ります。

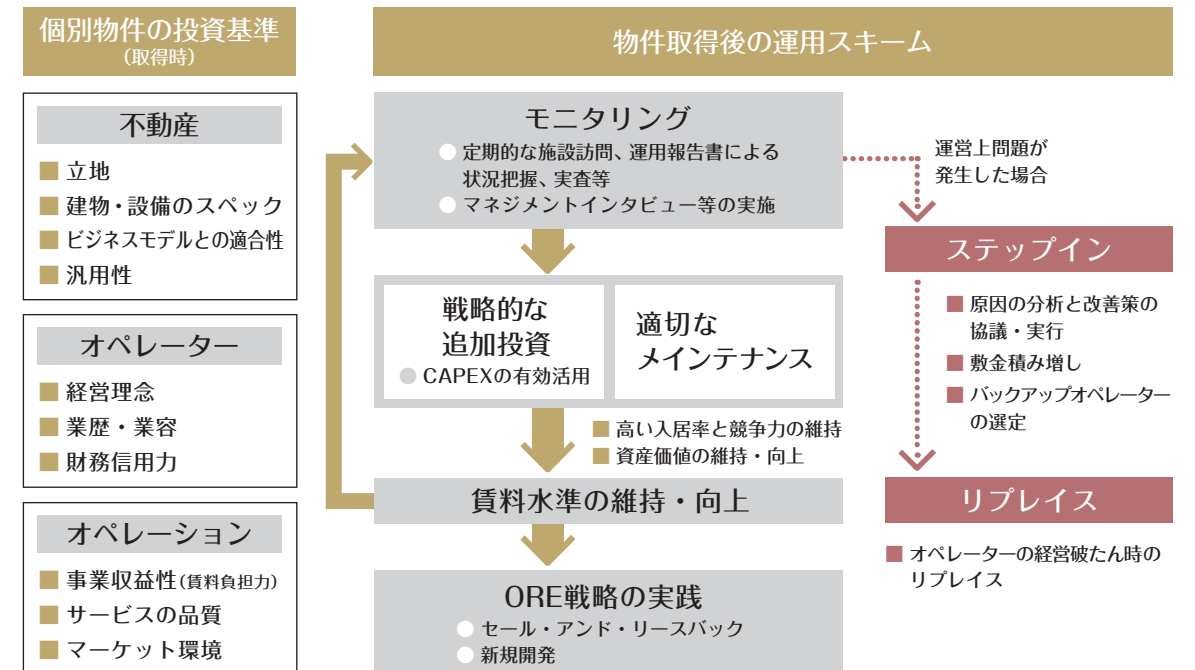


(注1) 第1期(2016年2月期)末時点の数値であり、各比率は取得価格に基づき算出しています。
 (注2) 取得資産に複数のテナントが存在する場合には、当該取得資産の主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づいて算出しています。

No	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)	定員数または居室数 ^(注2)
1	株式会社ユニマツ リタイアメント・コミュニティ ^(注3)	1975年6月2日	42,537	154	定員数 (4,665) 居室数 (4,395)
2	株式会社ニチケアバレス	1964年6月22日	18,445	66	定員数 (4,255) 居室数 (4,152)
3	株式会社エヌエムライフ	1995年10月5日	908	1	定員数 (263) 居室数 (232)
4	長谷川介護サービス株式会社	2006年11月1日	14,047	74	定員数 (4,352) 居室数 (4,330)
5	社会福祉法人ノテ福祉会	1983年6月13日	5,354	38	定員数 (1,433) 居室数 (779)
6	SOMPOケアネクスト株式会社 ^(注4)	1992年11月11日	35,404	114	定員数 (8,805) 居室数 (8,651)
7	株式会社ベネッセスタイルケア	1995年9月7日	86,698	291	定員数 (15,595) 居室数 (16,185)
8	株式会社コミュニティネット	1998年6月24日	1,060	9	定員数 (859) 居室数 (447)
9	株式会社さわやか倶楽部	2004年12月1日	12,486	64	定員数 (3,925) 居室数 (3,892)
10	株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月2日	2,590	16	定員数 (542) 居室数 (517)
11	有限会社シルバータウン	2002年2月25日	155	3	定員数 (187) 居室数 (177)

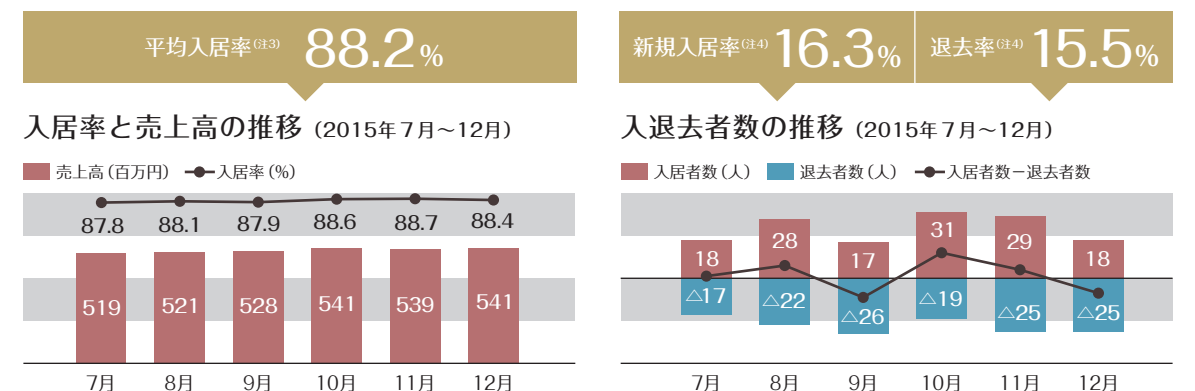
(注1) 「売上高」は、第1期(2016年2月期)末までに取得した情報を記載しています。
 (注2) 「運営施設数」、「定員数」、「居室数」は、2015年12月31日時点の情報を記載しています。
 (注3) 「株式会社ユニマツそよ風」は、2015年10月1日より「株式会社ユニマツ リタイアメント・コミュニティ」に社名を変更しています。
 (注4) 「ワタミの介護株式会社」は、2015年12月1日より「SOMPOケアネクスト株式会社」に社名を変更しています。

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



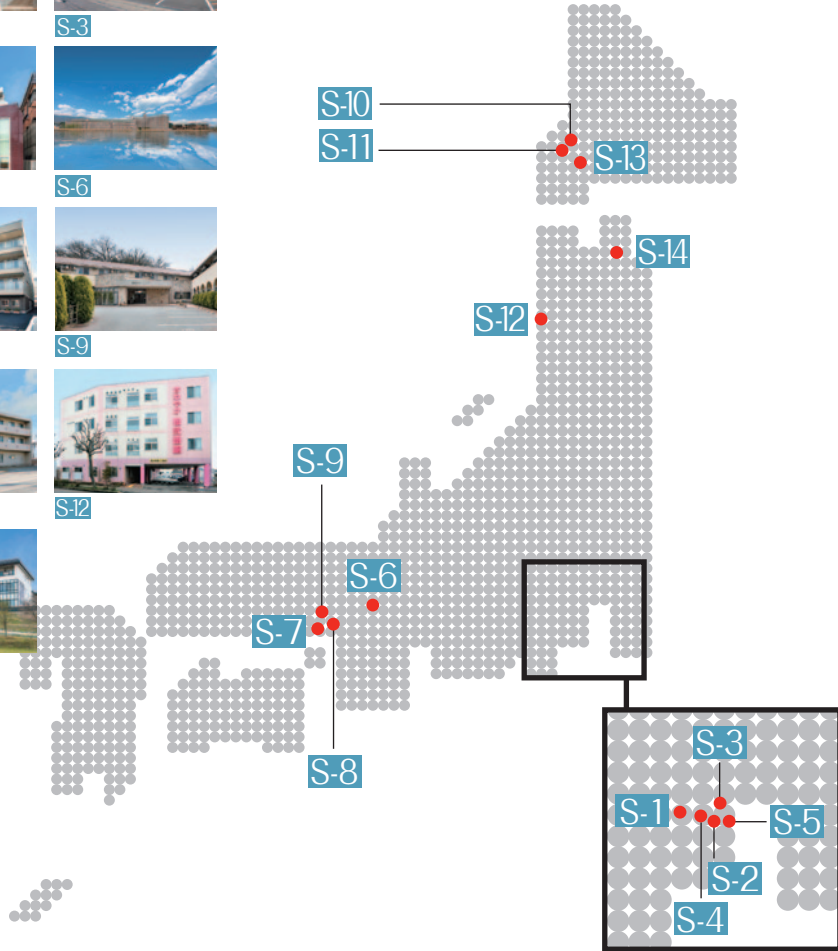
ポートフォリオの運営状況について

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



(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。

ポートフォリオマップ



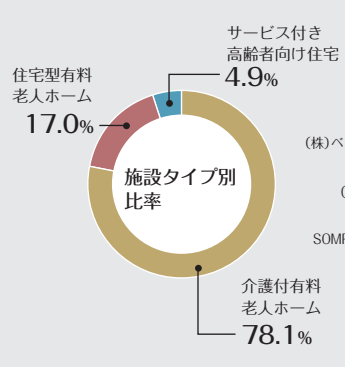
ポートフォリオ一覧

(2016年2月29日現在)

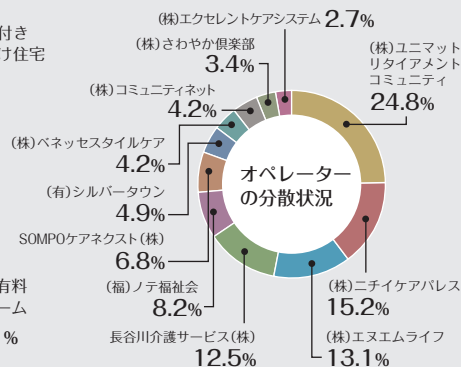
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 ^(注1) (百万円)	投資比率 ^(注2) (%)	建築時期 ^(注3)	賃貸可能面積 ^(注4) (㎡)	居室数 (定員)	オペレーター
S-1	ジョイステージ 八王子 ^(注5)	東京都 八王子市	3,675	13.1	1995年 10月31日	13,812.27	232 (263)	株式会社 エヌエムライフ
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	神奈川県 川崎市	2,500	8.9	1992年 3月19日	8,208.65	160 (164)	株式会社 ニチイケアパレス
S-3	ニチイホーム 中野南台	東京都 中野区	1,740	6.2	1992年 6月25日	3,339.00	83 (83)	株式会社 ニチイケアパレス
S-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都 多摩市	1,175	4.2	2011年 11月15日	4,385.53	71 (110)	株式会社 コミュニティネット
S-5	イリーゼ蒲田・ 悠生苑	東京都 大田区	1,100	3.9	2007年 6月8日	2,086.40	48 (55)	長谷川介護サービス 株式会社
S-6	アクティバ琵琶 ^(注6)	滋賀県 大津市	6,940	24.8	1987年 7月15日	39,649.84	384 (445)	株式会社ユニマツト リタイアメント・ コミュニティ
S-7	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水 ^(注7)	兵庫県 神戸市	1,900	6.8	2010年 3月3日	4,493.35	100 (100)	SOMPOケアネクスト 株式会社
S-8	グランダム戸厄神	兵庫県 西宮市	1,180	4.2	2014年 7月18日	3,307.44	62 (63)	株式会社 ベネッセスタイルケア
S-9	エクセレント西宮	兵庫県 西宮市	750	2.7	2010年 2月8日	2,685.48	67 (70)	株式会社エクセレント ケアシステム
S-10	天	北海道 札幌市	2,285	8.2	2007年 9月5日	6,473.60	85 (89)	社会福祉法人 ノテ福祉会
S-11	イリーゼ西岡	北海道 札幌市	800	2.9	2014年 5月9日	3,140.27	83 (83)	長谷川介護サービス 株式会社
S-12	さわやか桜式番館	秋田県 秋田市	960	3.4	2011年 9月30日	3,628.51	92 (92)	株式会社 さわやか倶楽部
S-13	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	北海道 恵庭市	1,600	5.7	2015年 1月28日	5,343.33	73 (73)	長谷川介護サービス 株式会社
S-14	グランヒルズ おがわらこ	青森県 上北郡	1,360	4.9	2007年 3月23日	4,180.28	103 (-)	有限会社 シルバータウン
合計			27,965	100.0		104,733.95	1,643	

(注1)「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約に記載された売買代金額を百万円未満を切り捨てて記載しており、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含まれていません。
 (注2)「投資比率」は、取得価格の合計に対する当該各保有資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注3)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
 (注4)「賃貸可能面積」は、各取得資産について、有効な賃貸借契約書に基づいて記載しています。
 (注5) ジョイステージ八王子は、2003年5月23日に増築を行っています。
 (注6) アクティバ琵琶は、レジデンス棟の建築時期を記載しています。なお、ケアセンター棟の建築時期は1987年8月31日、ケアレジデンス棟の建築時期は2007年8月1日です。
 また、レジデンス棟は、1987年12月2日に増築、1992年6月2日に変更及び増築を行っています。
 (注7)「レストヴィラ神戸垂水」は、2016年4月1日より「SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水」に名称を変更しています。

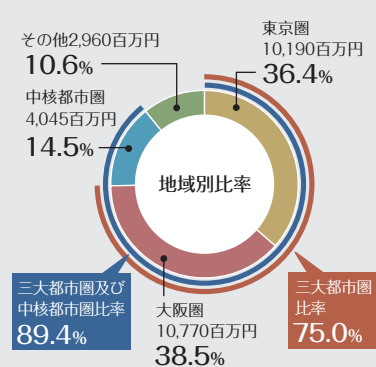
1 施設タイプの分散



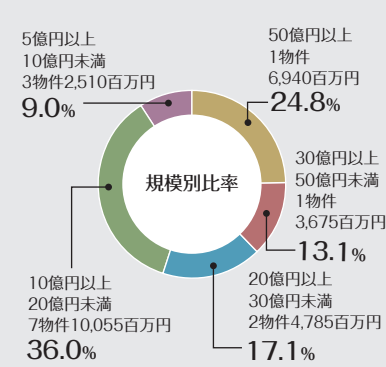
2 オペレーターの分散



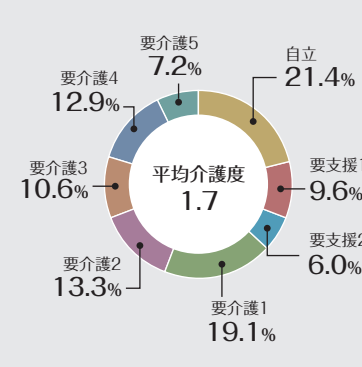
3 地域の分散



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) 左記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・要介護別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ます。

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。

内部留保の有効活用

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保について、以下の施策等により有効活用します。

- 1 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上
- 2 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- 3 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- 4 利益超過分配による安定的な分配金額の確保^(注)

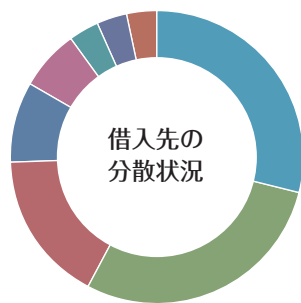
(注) 現在、利益超過分配は行っておりません。

有利子負債の状況

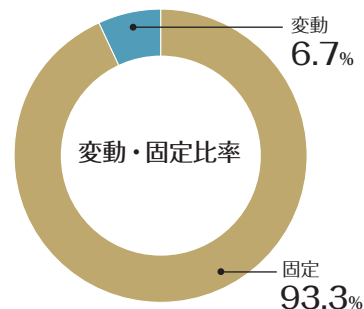
有利子負債サマリー
2016年2月29日現在

借入金	15,000百万円
平均残存借入期間	4.3年
平均借入金金利 ^(注1)	0.92%
長期借入金比率	93.3%
LTV ^(注2)	42.5%

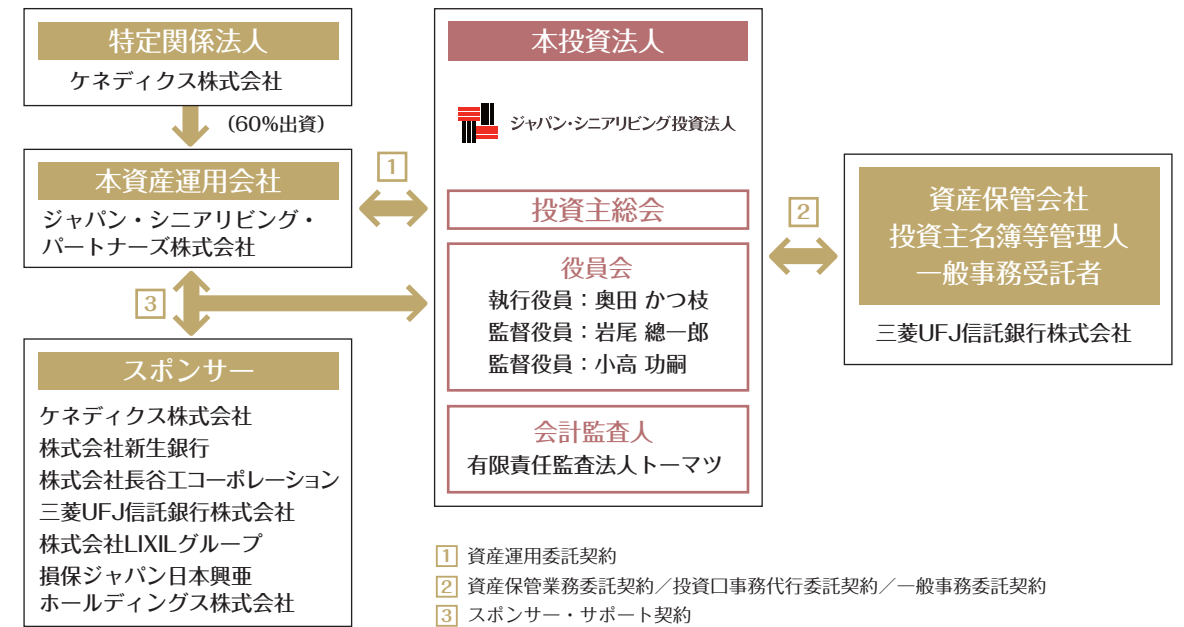
(注1) 基準金利及びスプレッド並びに年率換算したアップフロントフィー料率を加算した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注2) LTVは総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。



借入先	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
新生銀行	4,350	29.0
三井住友銀行	4,350	29.0
三菱UFJ信託銀行	2,500	16.7
みずほ銀行	1,300	8.7
損害保険ジャパン日本興亜	1,000	6.7
りそな銀行	500	3.3
みずほ信託銀行	500	3.3
日本生命保険	500	3.3
合計	15,000	



投資法人の仕組み

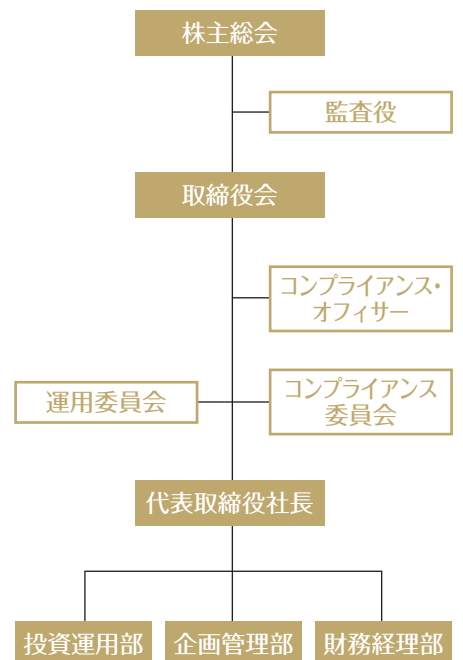


- 1 資産運用委託契約
- 2 資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
- 3 スポンサー・サポート契約

資産運用会社の概要

社名	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
設立	2014年4月18日
資本金	200百万円
株主	ケネディクス株式会社 (60%) 株式会社長谷工コーポレーション (20%) 株式会社新生銀行 (5%) 三菱UFJ信託銀行株式会社 (5%) 株式会社LIXILグループ (5%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (5%)
住所	東京都港区新橋二丁目2番9号
役員	代表取締役社長 藤村 隆 取締役 倉又 淳 取締役兼企画管理部長 菊嶋 勇晴 取締役 (非常勤) 田島 正彦 取締役 (非常勤) 佐々木 一徳 監査役 (非常勤) 植田 哲夫
事業の内容	投資運用業
登録・許認可等	宅地建物取引業免許 東京都知事 (1) 第96788号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第90号 金融商品取引業者登録 関東財務局長 (金商) 2837号 一般社団法人 投資信託協会 会員

組織図



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別	単位	第1期 自平成27年5月12日 至平成28年2月29日
営業収益	百万円	1,152
(うち賃貸事業収入)	百万円	1,152
営業費用	百万円	650
(うち賃貸事業費用)	百万円	465
営業利益	百万円	502
経常利益	百万円	214
当期純利益	百万円	212
総資産額	百万円	35,283
(対前期比)	%	—
純資産額	百万円	15,744
(対前期比)	%	—
有利子負債額	百万円	15,000
(対前期比)	%	—
出資総額	百万円	15,531
(対前期比)	%	—
発行済投資口の総口数	口	84,750
1口当たり純資産額	円	185,774
分配金総額	百万円	212
1口当たり分配金	円	2,509
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,509
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—
配当性向	(注3) %	100.0
総資産経常利益率	(注3) %	0.6
(年換算値)	(注4) %	(1.0)
自己資本利益率	(注3) %	1.4
(年換算値)	(注4) %	(2.3)
自己資本比率	(注3) %	44.6
(対前期増減)	%	(—)
総資産有利子負債比率	(注3) %	42.5
(対前期増減)	%	(—)
[その他参考情報]		
投資物件数	件	14
テナント数	(注5) 件	17
運用日数	(注4) 日	216
総賃貸可能面積	m ²	104,733.95
期末稼働率	(注3) %	100.0
減価償却費	百万円	405
資本的支出額	百万円	5
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,092
FFO (Funds from Operation)	(注3) 百万円	617
1口当たりFFO	(注3) 円	7,291

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各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27年5月12日)から平成28年2月29日までです。

(注2) 特に記載のない限り、記載未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

配当性向	期中に新投資口の発行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。 分配金総額÷当期純利益×100
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7月29日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額は、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成27年7月29日)時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
総資産有利子負債比率	期末有利子負債額÷期末総資産額×100
期末稼働率	期末賃貸面積÷期末賃貸可能面積×100
賃貸NOI (Net Operating Income)	賃貸事業収益－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
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費)÷発行済投資口の総口数

(注4) 本投資法人の第1期営業期間は平成27年5月12日から平成28年2月29日までの294日間ですが、実質的な資産運用期間は、平成27年7月29日から平成28年2月29日までの216日間です。第1期営業期間の年換算値は実質的な資産運用日数である216日に基づいて算出しています。

(注5) 平成28年2月29日現在有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、「テナント」とは、本投資法人又は信託受託者との間で賃貸借契約を締結している相手方をいいます。以下同じです。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

ジャパン・シニアリビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、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。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、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」といいます。))を設立企画人として、平成27年5月12日に出資金200百万円(1,000口)で設立され、平成27年5月29日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長第102号)。その後、本投資法人は、平成27年7月28日を払込期日として公募による新投資口の発行(83,750口)を実施し、平成27年7月29日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3460)。これらにより、当期末(平成28年2月29日)現在での発行済投資口の総口数は84,750口となっています。

本投資法人は、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(注)、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献することを理念としています。また、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富な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グループ及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社の親会社である損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社(以下、総称して又は個別に「スポンサー会社」といいます。))をスポンサーとする本資産運用会社にその資産運用を委託し、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ります。(注)「オペレーター」とは、ヘルスケア関連施設を運営する運営事業者をいいます。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

我が国では、高齢者人口の増加に伴い、要介護認定者数が年々増加の一途を辿っており、引き続き、シニアリビング施設に対する需要は拡大傾向にあると本投資法人は考えています。

一方で、シニアリビング施設のオペレーター業界においても、損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社が平成27年12月1日付でワタミの介護株式会社を完全子会社化し、更に平成28年3月には株式会社メッセージを子会社化する等、大手オペレーターも含めた業界再編が進んできています。

また、ヘルスケア関連施設の売買市場については、上場不動産投資法人(J-REIT)、一般事業会社及びプライベートファンド等による物件取得の動きがみられ、市場参加者の裾野は着実に広がり、取引量についても増加の傾向にあると考えています。

平成27年6月26日に国土交通省より「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表(同年7月1日付適用)されたことを受けて、メディカル施設においても資金調達手段の多様化や、所有から賃貸への転換意向を示すオペレーターの、いわゆるセール・アンド・リースバック取引を活用する等により、本投資法人がメディカル施設を取得する機会は、今後増大していくものと考えています。

②運用実績

当期においては、平成27年7月29日にジョイステージ八王子、ニチイホームたまプラーザ、ニチイホーム中野南台、ゆいま〜る聖ヶ丘、イリーゼ蒲田・悠生苑、アクティバ琵琶、レストヴィラ神戸垂水(注1)、グランダム戸厄神、エク

セント西宮、天、イリーゼ西岡、さわやか桜式番館、アルファ恵庭駅西口再開発ビル及びグランヒルズおがわらの合計14物件を、取得価格の合計27,965百万円にて取得しました。そのため、当期の実質的な資産運用期間の日数は平成27年7月29日からの216日間となります。

なお、当期末現在の保有施設数は14物件、居室数は1,643室、総賃貸可能面積は104,733.95㎡、全物件において稼働率は100.0%となっています。

また、平成28年3月28日付で不動産（メディカル施設(介護老人保健施設)5物件）を信託財産とする信託受益権（以下、運用資産といひます。）を運用資産とする匿名組合出資持分200百万円（出資総額の約4.4%）を取得しました。これに伴い、本投資法人は、運用資産の取得に係る優先交渉権（注2）を獲得しております。

（注1） レストヴィラ神戸垂水は、平成28年4月1日付で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2） 優先交渉権の概要

平成28年3月29日から平成31年3月29日までの間（以下、優先交渉期間といひます。）に当該匿名組合の営業者（以下、営業者といひます。）に対して希望する売買実行日及び購入希望価格（営業者との間で合意した最低購入価格11,650百万円以上の価格）を記載した書面により運用資産の購入希望の通知を行なうことで、優先的に運用資産の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。

また、優先交渉期間経過後平成32年3月29日までの間又は一定事由が発生した場合、営業者は、原則として、第三者に対して運用資産の売却等を行うことができます。この場合、営業者は第三者に対して売却を実行する以前において、本投資法人に対して、第三者に対する売買価格等の条件を通知するものとされており、当該通知を本投資法人が受領した後一定期間内に、本投資法人が、当該売買価格等の条件を上回ると営業者が合理的に判断した条件で買い受ける旨の購入希望通知を提出した場合には、原則として、本投資法人に売却を行なうものとされています。

なお、当該優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、運用資産を購入する義務を負うものではありません。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、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、中長期的な収益の維持・向上を目的とする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）

当期においては、平成27年7月29日の東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資により、83,750口の新投資口の発行を行い、15,331百万円の資金を調達しました。

この結果、当期末（平成28年2月29日）現在の出資総額は15,531百万円となりました。

（デット・ファイナンス）

当期においては、不動産信託受益権14物件の取得資金及びその関連費用の一部に充当するため、平成27年7月29日付で株式会社新生銀行をアレンジャーとする協調融資団から総額15,000百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末現在の借入金は15,000百万円（うち、長期借入金14,000百万円）となりました。

なお、本投資法人は、当期末現在、全ての長期借入金について、金利上昇リスクを回避するために、金利スワップ締結により支払金利を実質的に固定化しています。

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益1,152百万円、営業利益502百万円、経常利益214百万円、当期純利益212百万円となりました。分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（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」といひます。）第67条の15を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数84,750口の整数倍の最大値の212,637,750円を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,509円となりました。

3 増資等の状況

本投資法人の設立以降平成28年2月29日までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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
		増減	残高	増減	残高	
平成27年5月12日	私募設立	1,000	1,000	200	200	（注1）
平成27年7月28日	公募増資	83,750	84,750	15,331	15,531	（注2）

（注1） 1口当たり発行価格200,000円にて本投資法人を設立しました。

（注2） 1口当たり発行価格190,000円（発行価額183,065円）にて特定資産の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期 自平成27年5月12日 至平成28年2月29日
最高（円）	182,100
最低（円）	127,900

（注） 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成27年7月29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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,509円となりました。

期別	第1期 自平成27年5月12日 至平成28年2月29日
当期末処分利益総額	(千円) 212,691
利益留保額	(千円) 53
金銭の分配金総額	(千円) 212,637
（1口当たり分配金）	(円) (2,509)
うち利益分配金総額	(千円) 212,637
（1口当たり利益分配金）	(円) (2,509)
うち出資払戻総額	(千円) —
（1口当たり出資払戻額）	(円) (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) —
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(円) (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) —
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(円) (—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成26年4月推計）」によると、本投資法人が投資対象の中心としている三大都市圏（注）における世帯主の年齢が65歳以上の世帯（以下「65歳以上世帯」といいます。）の数は、平成22年には8,212千世帯でしたが、平成47年には10,876千世帯へと32.4%増加するものと予想されています。一方、三大都市圏以外の地域における65歳以上世帯は同期間で16.9%増加するものと予想されており、三大都市圏の増加率が全国平均を上回ることが見て取れます。そのうち、三大都市圏における単身高齢者については、平成22年には2,626千世帯でしたが、平成47年には4,261千世帯と62.3%の増加が見込まれるなど、今後単身高齢者が増加するものと予想されています。本投資法人は、単身高齢者がホスピタリティーサービス、介護サービス及び医療サービスの充実したシニアリビング施設を求める傾向があると考えており、特に三大都市圏においては、この様なシニアリビング施設に対する新規開発ニーズが今後も更に高まるものと考えています。

（注）本投資法人は、三大都市圏及び中核都市圏を中心に投資を行います。「三大都市圏」及び「中核都市圏」については、後記「投資法人の運用資産の状況 1 不動産投資法人の資産の構成」をご参照ください。

(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、健康長寿社会の実現に寄与し、社会貢献を果たすとともに、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運用を行います。

①既存物件の管理運用方針

本投資法人は、ヘルスケア関連施設への投資における特徴的な投資判断の要素として、①不動産（立地、建物・設備のスペック、ビジネスモデルとの適合性、汎用性）、②オペレーター（経営理念、業歴・業容、財務信用力）、③オペレーション（事業収益性（賃料負担力）、サービスの品質、マーケット環境）の3点が重要であると考えています。

また、物件取得後もオペレーターからの対象施設や企業情報についての情報開示、保有施設への訪問による運営状況の実査、施設長への運営状況に関するヒアリング、オペレーターの経営層との面談等によりオペレーター及びオペレーションについての継続的なモニタリングを実施し、これによって、保有施設の①建物及び設備の保守管理状況、②対象施設の運営状況、収支状況及びサービス品質、③オペレーターの財務状況を含む信用状況及び経営課題等を確認しています。

更に、モニタリング結果を踏まえ、必要に応じて建物・設備や運営に関する改善提案を行う他、オペレーターに経営状況の悪化等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交替を検討します。本投資法人では、オペレーターの交替に備えて一部のスポンサー会社及び保有施設のオペレーターとの間でバックアップオペレーションの仕組みを構築しています。

これらの方法により本投資法人は、シニアリビング施設のオペレーションリスクを適切にマネジメントすることにより、入居者の安定した生活の継続性が保たれ、保有施設の安定的な運用を実現できるものと考えています。

②新規物件の取得戦略

本投資法人は、以下に記載のとおり、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を活用するほか、国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた物件取得戦略及び実績豊富な6社のスポンサー会社との協働による物件情報の取得等を通じて、安定的な外部成長の実現を目指します。

i. 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

本投資法人は、成長を希求するオペレーターを本資産運用会社が有する目利き力を活かして選定し、これらのオ

ペレーターとのビジネスパートナーとしてオペレーターと共に成長することを目的として、本投資法人が有するヘルスケア関連施設の保有・維持管理機能に加え、本資産運用会社が有するヘルスケア業界に関する知見及びノウハウを活用した「ORE戦略」を今後も継続して実践していきます。なお、「ORE戦略」とは、ヘルスケア関連施設のオペレーターの持続的成長を実現するために、その運営する不動産(Operator Real Estate)の最有効活用及び新規施設の開業等の不動産の運用に関するソリューションの提供を行う戦略をいいます。本投資法人は、この「ORE戦略」を継続して実践することで、有力な新規オペレーターの開拓や既存オペレーターとの関係強化を図り、物件の新規開発やいわゆるセール・アンド・リースバック取引による取引拡大を目指します。

ii. 国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた物件取得戦略

本投資法人は、健康長寿社会の実現や、日本版CCRC、地方創生、地域交流・多世代交流、団地再生、コンパクトシティなどの社会的ニーズに対応した投資を積極的に検討していく方針です。また、本投資法人は、メディカル施設業界には、資金調達手段の多様化や、所有から賃貸への転換意向を示すオペレーターが存在すると考えており、更に「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」の策定に伴い、本投資法人はメディカル施設に関する市場についても今後中長期的な成長が期待されるマーケットであると考えており、病院、診療所及び介護老人保健施設も投資対象として積極的に検討していく方針です。

iii. スポンサー会社との協働による物件情報の取得等

本投資法人が資産運用を委託している本資産運用会社の株主又は株主の親会社は、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なスポンサー各社であり、本投資法人はスポンサー会社との間でそれぞれ多様な特性及び強みを活かしたスポンサー・サポート契約を締結しています。

ケネディクス株式会社は、本投資法人を含め6つの上場投資法人のスポンサーを務めており、豊富な不動産投資・運用・開発実績を活かし、本投資法人をサポートします。

株式会社新生銀行は、ヘルスケア・ファイナンスを重点業務と位置付け、先端的な取組みを行ってきた豊富な実績を活かし、運用資産の着実な成長を支える強固な財務基盤の構築に向けて、ファイナンスとリスク分析の両側面から、本投資法人をサポートします。

株式会社長谷工コーポレーション、株式会社LIXILグループ及び損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社は、それらの関係会社でシニアリビング施設の運営を行っており、オペレーターの変更が必要となった場合、バックアップオペレーターとして本投資法人をサポートします。また、各社が運営・保有するシニアリビング施設を売却する場合、本投資法人はその取得についてスポンサー・サポート契約に基づく優先交渉権等を活用します。

三菱UFJ信託銀行株式会社は、信託関連業務、ファイナンス及び情報提供で本投資法人を多面的にサポートします。

上記に加え、ケネディクス株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションは、オペレーターと一体となり、シニアリビング施設の新規開発や病院の建替え等の開発を手掛けることにより、本投資法人の外部成長をサポートします。

これらのスポンサー会社との協働により、外部成長のための強固なマルチパイプラインを構築し、安定的な物件取得機会の確保を目指します。

③財務方針

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、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

i. 資金調達（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、総資産に対する有利子負債比率、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

ii. 資金調達（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、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。

iii. 資金運用

資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

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28年2月29日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	84,750
出資総額 (百万円)	15,531
投資主数 (人)	5,389

2 投資口に関する事項

平成28年2月29日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	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）	東京都中央区晴海1丁目8番11号	6,980	8.23
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	4,288	5.05
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	4,014	4.73
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	東京都中央区日本橋3丁目11番1号 常任代理人 香港上海銀行 東京支店 カस्टディ業務部	3,331	3.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	2,370	2.79
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	2,366	2.79
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,950	2.30
MSCO CUSTOMER SECURITIES	東京都千代田区大手町1丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー 常任代理人 モルガン・スタンレーMUFJ 証券株式会社	1,822	2.14
株式会社イオン銀行	東京都江東区枝川1丁目9番6号	1,750	2.06
BNYML - NON TREATY ACCOUNT	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行 決済事業部	1,291	1.52
合計		30,162	35.58

(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3位を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

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	奥田 かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	3,000
監督役員	岩尾 総一郎	医療法人社団茅ヶ崎セントラルクリニック 理事長・院長	2,500
	小高 功嗣	小高功嗣法律事務所 弁護士 マネックスグループ株式会社 取締役 LINE株式会社 取締役	2,500
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ	—	9,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外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。

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、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年2月29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	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第1期 (平成28年2月29日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	シニアリビング施設	有料老人ホーム	26,362	74.7
		上記以外の地域	1,735	4.9
		サービス付き高齢者向け住宅	—	—
	メディカル施設	三大都市圏及び中核都市圏	1,470	4.2
		上記以外の地域	—	—
		その他	—	—
信託不動産合計		29,569	83.8	
預金・その他の資産		5,713	16.2	
資産総額		35,283	100.0	

(注1) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、うち「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。「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、うち「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市をいい、「中核市」とは、地方自治法(昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。)の(以下、「地方自治法」といいます。)第252条の22第1項に定める政令による指定を受けた人口30万人以上の法定人口を有する市をいい、「特別市」(現:施行時特別市)とは、地方自治法第252条の26の3第1項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、平成28年2月29日現在における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 主要な保有資産

平成28年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号(注1)	不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(m ²)(注2)	賃貸面積(m ²)(注3)	稼働率(%) (注4)	対総賃貸事業収入比率(%) (注5)	主たる用途
S-6	アクティバ琵琶	7,293	39,649.84	39,649.84	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-1	ジョイステージ八王子	3,863	13,812.27	13,812.27	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-2	ニチイホームたまプラーザ	2,583	8,208.65	8,208.65	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-10	天	2,484	6,473.60	6,473.60	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-7	レストヴィラ神戸垂水	1,990	4,493.35	4,493.35	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-3	ニチイホーム中野南台	1,779	3,339.00	3,339.00	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	1,735	5,343.33	5,343.33	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-14	グランヒルズおがわらこ	1,470	4,180.28	4,180.28	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-8	グランダム戸厄神	1,296	3,307.44	3,307.44	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,232	4,385.53	4,385.53	100.0	非開示	シニアリビング施設
	合計	25,730	93,193.29	93,193.29	100.0	87.6	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、シニアリビング施設(S)とメディカル施設(M)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。なお、保有資産は全てシニアリビング施設です。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各保有資産について、平成28年2月29日現在有効な賃貸借契約書に基づいて記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、平成28年2月29日現在実際に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4) 「稼働率」は、平成28年2月29日現在有効な各保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しています。なお、合計欄については、当初ポートフォリオ全体の稼働率(ポートフォリオ稼働率)を記載しており、全ての保有資産に係る総賃貸可能面積に対して全ての保有資産に係る総賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注5) 各物件の「対総賃貸事業収入比率」については、当該物件の賃貸事業収入を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

3 組入資産明細

平成28年2月29日現在、本投資法人が保有する資産の明細は以下のとおりです。

(不動産等組入資産明細)

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (m)	期末算定価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
シニアリビング施設	三大都市圏及び中核都市圏	S-1	ジョイステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	不動産信託受益権	13,812.27	3,780	3,863
		S-2	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産信託受益権	8,208.65	2,760	2,583
		S-3	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	不動産信託受益権	3,339.00	2,020	1,779
		S-4	ゆいま～る聖ヶ丘	(A棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4 (B棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目20番地6 (C棟) 東京都多摩市聖ヶ丘二丁目21番地2	不動産信託受益権	4,385.53	1,380	1,232
		S-5	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糞谷二丁目15番21号	不動産信託受益権	2,086.40	1,190	1,141
		S-6	アクティバ琵琶	(ケアレジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号 (ケアセンター棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号 (レジデンス棟) 滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号	不動産信託受益権	39,649.84	7,300	7,293
		S-7	レストヴィラ神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	不動産信託受益権	4,493.35	2,030	1,990
		S-8	グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	不動産信託受益権	3,307.44	1,230	1,296
		S-9	エクセレント西宮	兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番地3	不動産信託受益権	2,685.48	918	789
		S-10	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	不動産信託受益権	6,473.60	2,560	2,484
		S-11	イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	不動産信託受益権	3,140.27	867	886
		S-12	さわやか桜式番館	秋田県秋田市卸町一丁目10番3号	不動産信託受益権	3,628.51	1,010	1,021
	上記以外の地域	S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	北海道恵庭市相生町2番地1	不動産信託受益権	5,343.33	1,760	1,735
		S-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	不動産信託受益権	4,180.28	1,440	1,470
合計						104,733.95	30,245	29,569

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による、平成28年2月29日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	第1期（平成27年5月12日～平成28年2月29日）			
				テナント総数 [期末時点] (件) (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)
シニアリビング施設	三大都市圏及び中核都市圏	S-1	ジョイステージ八王子	1	100.0	非開示	非開示
		S-2	ニチイホームたまプラーザ	1	100.0	非開示	非開示
		S-3	ニチイホーム中野南台	1	100.0	非開示	非開示
		S-4	ゆいま～る聖ヶ丘	1	100.0	非開示	非開示
		S-5	イリーゼ蒲田・悠生苑	1	100.0	非開示	非開示
		S-6	アクティバ琵琶	1	100.0	非開示	非開示
		S-7	レストヴィラ神戸垂水	1	100.0	非開示	非開示
		S-8	グランダ門戸厄神	2	100.0	非開示	非開示
		S-9	エクセレント西宮	1	100.0	非開示	非開示
		S-10	天	1	100.0	非開示	非開示
		S-11	イリーゼ西岡	1	100.0	非開示	非開示
		S-12	さわやか桜式番館	1	100.0	非開示	非開示
	上記以外の地域	S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	3	100.0	非開示	非開示
		S-14	グランヒルズおがわらこ	1	100.0	非開示	非開示
合計				17	100.0	1,152	100.0

(注1) 「テナント総数[期末時点]」は、平成28年2月29日現在有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。

(注2) 各物件の「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」については、当該物件の賃貸事業収入を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

4 その他資産の状況

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

平成28年2月29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 (百万円) (注1)		時価 (百万円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	14,000	14,000	(注2)
合計		14,000	14,000	—

(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表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品に関する会計基準上の金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

5 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

本投資法人が保有する資産に関し、第2期（平成28年8月期）に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額には、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)
S-1	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	空調機更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年8月	2,420
S-2	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	監視盤更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年8月	1,440
合計					3,860

2 期中の資本的支出

本投資法人が平成28年2月29日現在保有する資産に関し、当期に実施し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。資本的支出に該当する工事は5,843千円であり、費用に区分された修繕費9,572千円と合わせ、合計15,416千円の工事を実施しています。なお、上記とは別に、アルファ恵庭駅西口再開発ビル（区分所有物件）の管理規約に基づく修繕積立金3,798千円を当期の修繕費として計上しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
S-6	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	給排水設備改修工事	自 平成28年2月 至 平成28年2月	5,492
その他					350
合計					5,843

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27年5月12日 至 平成28年2月29日	
	資産運用報酬 (注)	110,351
資産保管手数料	1,686	
一般事務委託手数料	5,607	
役員報酬	8,000	
その他の費用	59,227	
合計	184,873	

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、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が267,150千円あります。

2 借入状況

平成28年2月29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 (%)	返済期限	返済 方法	資金 使途	摘要
短期借入金	株式会社新生銀行	平成27年 7月29日	—	500	0.4297 (注1)	平成28年 7月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	500					
	小計			—	1,000				
長期借入金	株式会社新生銀行	平成27年 7月29日	—	1,000	0.4352 (注2)	平成30年 7月30日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	日本生命保険相互会社		—	500					
	株式会社新生銀行	平成27年 7月29日	—	1,750	0.7287 (注2)	平成32年 7月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,750					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年 7月29日	—	500	1.1145 (注2)	平成34年 7月29日			
	株式会社新生銀行		—	1,100					
	株式会社三井住友銀行		—	1,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社みずほ銀行		—	300					
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	—	1,000							
小計			—	14,000					
合計			—	15,000					

(注1) 全額変動金利による借入れであり、当期末残高及び日数による期中の加重平均利率の小数第5位を四捨五入して記載しています。

(注2) 全額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おり、金利スワップ（金利の固定化）後の利率を記載しています。

(注3) 不動産信託受益権の取得資金及びその関連費用です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

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

用途	地域	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
				取得年月日	取得価格(百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円) (注)	帳簿価格(百万円)	売却損益(百万円)
シニアリビング施設	三大都市圏及び中核都市圏	S-1	ジョイステージ八王子	平成27年7月29日	3,675	-	-	-	-
		S-2	ニチイホームたまプラーザ	平成27年7月29日	2,500	-	-	-	-
		S-3	ニチイホーム中野南台	平成27年7月29日	1,740	-	-	-	-
		S-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	平成27年7月29日	1,175	-	-	-	-
		S-5	イリーゼ蒲田・悠生苑	平成27年7月29日	1,100	-	-	-	-
		S-6	アクティバ琵琶	平成27年7月29日	6,940	-	-	-	-
		S-7	レストヴィラ神戸垂水	平成27年7月29日	1,900	-	-	-	-
		S-8	グランダム戸厄神	平成27年7月29日	1,180	-	-	-	-
		S-9	エクセレント西宮	平成27年7月29日	750	-	-	-	-
		S-10	天	平成27年7月29日	2,285	-	-	-	-
		S-11	イリーゼ西岡	平成27年7月29日	800	-	-	-	-
		S-12	さわやか桜式番館	平成27年7月29日	960	-	-	-	-
	上記以外の地域	S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	平成27年7月29日	1,600	-	-	-	-
		S-14	グランヒルズおがわらこ	平成27年7月29日	1,360	-	-	-	-
合計				-	27,965	-	-	-	-

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、売買契約に記載された売買代金を記載しており、消費税、地方消費税及び取得又は譲渡に要する諸費用は含まれていません。以下、同じです。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	不動産鑑定評価額(百万円) (注)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	S-1	ジョイステージ八王子	平成27年7月29日	3,675	3,710	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-2	ニチイホームたまプラーザ	平成27年7月29日	2,500	2,660	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-3	ニチイホーム中野南台	平成27年7月29日	1,740	1,900	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	平成27年7月29日	1,175	1,320	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-5	イリーゼ蒲田・悠生苑	平成27年7月29日	1,100	1,160	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-6	アクティバ琵琶	平成27年7月29日	6,940	7,170	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-7	レストヴィラ神戸垂水	平成27年7月29日	1,900	1,940	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-8	グランダム戸厄神	平成27年7月29日	1,180	1,190	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-9	エクセレント西宮	平成27年7月29日	750	885	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-10	天	平成27年7月29日	2,285	2,490	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-11	イリーゼ西岡	平成27年7月29日	800	805	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-12	さわやか桜式番館	平成27年7月29日	960	976	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-13	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	平成27年7月29日	1,600	1,680	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年3月31日
取得	不動産信託受益権	S-14	グランヒルズおがわらこ	平成27年7月29日	1,360	1,420	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年3月31日

(注) 上記の鑑定評価は、「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」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項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、有限責任監査法人トーマツにその調査を委託しています。平成27年5月12日から平成28年2月29日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ3件であり、当該取引について、有限責任監査法人トーマツから調査報告書を受領しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	27,965百万円	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社KSLF	1,740百万円(6.2%)	-(-)
合同会社KSLF2	750百万円(2.7%)	-(-)
合同会社KSLF3	1,175百万円(4.2%)	-(-)
合同会社KSLF4	1,100百万円(3.9%)	-(-)
有限会社ケイアンドユーインベストメント	2,500百万円(8.9%)	-(-)
合計	7,265百万円(26.0%)	-(-)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)%
		支払先	支払金額(B)(注3)(千円)	
管理委託費	17,436	株式会社長谷工ライブネット	6,167	35.4
修繕費	13,371	株式会社長谷工ライブネット	130	1.0

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)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号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「買付額等」は、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注3) 「支払金額(B)」は、資金的支出120千円を除いて記載しています。

(注4) 上記以外にケネディクス株式会社に対して、不動産信託受益権の購入に係る買主の地位譲渡対価として74,100千円を支払い、取得原価に算入しています。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社は、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、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、「II 貸借対照表」、「III 損益計算書」、「IV 投資主資本等変動計算書」、「V 注記表」及び「VI 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 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。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(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。

役員会開催日	承認事項	概要
平成27年5月12日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る業務をジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社に委託しました。
平成27年5月12日	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成27年5月12日	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の機関運営及び会計事務に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成27年5月12日	事務委託契約(投資口事務)締結の件	本投資法人の投資口事務に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。なお、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」に係る事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に追加委託するため、平成27年12月11日付けで個人番号等の取扱についての「申込証」を受領しております。
平成27年6月8日	資産運用委託契約変更の件	本投資法人の資産運用に係る業務を委託しているジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社との間で、同社に対して支払う運用報酬の変更を行うための覚書を締結しました。
平成27年7月17日	新投資口引受契約証書締結の件	平成27年6月25日に開催の役員会において承認された新投資口の発行等について、ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社の間で、新投資口引受契約証書を締結しました。

3 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

5 その他

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

当 期
(平成28年2月29日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,353,254
信託現金及び信託預金	4,070,540
前払費用	34,350
繰延税金資産	23
未収消費税等	121,284
流動資産合計	5,579,452
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	19,228,561
減価償却累計額	△392,497
信託建物（純額）	18,836,064
信託構築物	267,689
減価償却累計額	△11,359
信託構築物（純額）	256,329
信託機械及び装置	22,445
減価償却累計額	△1,364
信託機械及び装置（純額）	21,080
信託土地	9,416,012
有形固定資産合計	28,529,487
無形固定資産	
信託借地権	1,039,835
無形固定資産合計	1,039,835
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
信託差入敷金及び保証金	18,700
長期前払費用	105,740
投資その他の資産合計	134,440
固定資産合計	29,703,763
資産合計	35,283,216

(単位：千円)

当 期
(平成28年2月29日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	23,593
短期借入金	1,000,000
未払金	5,069
未払費用	123,024
未払法人税等	1,289
前受金	163,544
流動負債合計	1,316,521
固定負債	
長期借入金	14,000,000
信託預り敷金及び保証金	839,952
信託入居一時金預り金	3,382,356
固定負債合計	18,222,309
負債合計	19,538,830
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	15,531,693
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	212,691
剰余金合計	212,691
投資主資本合計	15,744,385
純資産合計	※1 15,744,385
負債純資産合計	35,283,216

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	当 期	
	自 平成27年5月12日	至 平成28年2月29日
営業収益		
賃貸事業収入	※1	1,152,769
営業収益合計		1,152,769
営業費用		
賃貸事業費用	※1	465,635
資産運用報酬		110,351
資産保管手数料		1,686
一般事務委託手数料		5,607
役員報酬		8,000
その他営業費用		59,227
営業費用合計		650,509
営業利益		502,260
営業外収益		
受取利息		592
その他営業外収益		0
営業外収益合計		592
営業外費用		
支払利息		67,110
融資関連費用		90,295
創立費		55,260
投資口交付費		71,692
その他営業外費用		4,438
営業外費用合計		288,795
経常利益		214,057
税引前当期純利益		214,057
法人税、住民税及び事業税		1,389
法人税等調整額		△23
法人税等合計		1,366
当期純利益		212,691
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		212,691

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日）

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	15,531,693			15,531,693	15,531,693
当期純利益		212,691	212,691	212,691	212,691
当期変動額合計	15,531,693	212,691	212,691	15,744,385	15,744,385
当期末残高	15,531,693	212,691	212,691	15,744,385	15,744,385

V. 注記表

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27年 5月12日 至 平成28年 2月29日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 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。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>建物</div> <div>3～74年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>構築物</div> <div>4～41年</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>機械及び装置</div> <div>11年</div> </div>
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)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、本投資法人が負担し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55,678千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては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、財務リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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、信託機械及び装置、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 ⑥信託入居一時金預り金 (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28年 2月29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27年 5月12日 至 平成28年 2月29日	(単位：千円)
※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	1,144,168
共益費収入	8,588
その他	13
不動産賃貸事業収益合計	1,152,769
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	17,436
水道光熱費	1,250
借地料	12,603
修繕費	13,371
損害保険料	2,705
信託報酬	7,465
減価償却費	405,222
その他賃貸事業費用	5,580
不動産賃貸事業費用合計	465,635
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	687,134

投資主資本等変動計算書に関する注記

当 期 自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
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	5,000,000口
発行済投資口の総口数	84,750口

税効果会計に関する注記

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

当 期 (平成28年2月29日)	
	(単位：千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税等	23
繰延税金資産合計	23
繰延税金資産の純額	23

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

当 期 (平成28年2月29日)	
	(単位：%)
法定実効税率	32.31
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.10
その他	0.43
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.64

3 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する営業期間から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、平成28年9月1日以後に開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。

なお、この税率変更による影響額はありません。

リースにより使用する固定資産に関する注記

当 期 自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
該当事項はありません。	

金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産(不動産信託受益権等)の取得、修繕及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮しています。

余剰資金の運用は、預金並びに安定性、流動性の高い有価証券及び金銭債権を対象としています。

デリバティブ取引は、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運用に限定しています。

(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

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、原則として一定以上の格付を有する銀行に開設した普通預金口座に預け入れることで当該リスクを管理しています。

信託入居一時金預り金は、オペレーターが入居者から受領する入居一時金の全額又は一部をオペレーターより預かっているものであり、入居者の退去に伴う返還時に流動性リスクに晒されますが、手許流動性を維持すること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格のほか、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変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成28年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（(注2)をご参照ください。）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,353,254	1,353,254	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,070,540	4,070,540	—
資産計	5,423,794	5,423,794	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 長期借入金	14,000,000	14,289,684	289,684
負債計	15,000,000	15,289,684	289,684
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(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。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(2) 長期借入金

元利金の合計額（特例処理の対象とされている借入金については当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額）を、新規に同様の借入れを行なった場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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 支払固定・受取変動	長期借入金	14,000,000	14,000,000	(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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（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 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債 (2) 長期借入金」をご参照ください。）

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	当 期 (平成28年2月29日)
信託入居一時金預り金	3,382,356

上記については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても入居者の退去による返還等の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成28年2月29日）後の償還予定額

(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
現金及び預金	1,353,254	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,070,540	—	—	—	—	—
合計	5,423,794	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（平成28年2月29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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	3,500,000	—	6,000,000	4,500,000
合計	1,000,000	—	3,500,000	—	6,000,000	4,500,000

貸貸等不動産に関する注記

当期（自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日）

本投資法人は、主として三大都市圏及び中核都市圏において、賃貸収益を得ることを目的として、シニアリビング施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
—	29,569,322	29,569,322	30,245,000

(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) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権14物件の取得（29,968,702千円）、主な減少額は減価償却費（405,222千円）です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

資産の運用の制限に関する注記

当 期

自 平成27年5月12日

至 平成28年2月29日

該当事項はありません。

関連当事者との取引に関する注記

当期（自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	合同会社KSLF	信託受益権及び不動産の 取得・管理・処分	—	不動産信託 受益権の取得 (注3)	1,740,000	—	—
利害関係人等	合同会社KSLF2	信託受益権及び不動産の 取得・管理・処分	—	不動産信託 受益権の取得 (注3)	750,000	—	—
利害関係人等	合同会社KSLF3	信託受益権及び不動産の 取得・管理・処分	—	不動産信託 受益権の取得 (注3)	1,175,000	—	—
利害関係人等	合同会社KSLF4	信託受益権及び不動産の 取得・管理・処分	—	不動産信託 受益権の取得 (注3)	1,100,000	—	—
利害関係人等	有限会社 ケイアンドユー インベストメント	信託受益権及び不動産の 取得・管理・処分	—	不動産信託 受益権の取得 (注3)	2,500,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	—	資金の借入れ	2,500,000	長期借入金	2,500,000
				融資関連費用	3,097	前払費用 長期前払費用	5,092 21,053
				支払利息	10,204	未払費用	43

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 不動産信託受益権の取得に係る取引金額は、売買契約に記載された売買代金額を記載しており、消費税、地方消費税及び取得に要する諸費用は含まれていません。

1口当たり情報に関する注記

当 期	
自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
1口当たり純資産額	185,774円
1口当たり当期純利益	3,385円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数（日数加重平均投資口数）で除することにより算定しています。なお、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いません。	

(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27年5月12日 至 平成28年2月29日	
当期純利益	(千円) 212,691
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) 212,691
期中平均投資口数	(口) 62,815

重要な後発事象に関する注記

当 期	
自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
該当事項はありません。	

VI. 金銭の分配に係る計算書

当 期	
自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
I 当期末処分利益	212,691,749円
II 分配金の額	212,637,750円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,509円)
III 次期繰越利益	53,999円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条に定める分配方針に基づき、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に規定する配当可能利益の額の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84,750口の整数倍の最大値となる212,637,750円を利益分配金として分配することとします。 なお、本投資法人の規約第46条②に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年4月13日

ジャパン・シニアリビング投資法人

役 員 会 御 中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

山田 信之

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

内田 彰彦

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、ジャパン・シニアリビング投資法人の平成27年5月12日から平成28年2月29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

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

		当 期
		自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		214,057
減価償却費		405,222
投資口交付費		71,692
受取利息		△592
支払利息		67,110
未収消費税等の増減額（△は増加）		△121,284
前払費用の増減額（△は増加）		△34,350
営業未払金の増減額（△は減少）		18,475
未払金の増減額（△は減少）		5,069
未払費用の増減額（△は減少）		122,715
前受金の増減額（△は減少）		163,544
長期前払費用の増減額（△は増加）		△105,740
小計		805,919
利息の受取額		592
利息の支払額		△66,801
法人税等の支払額		△100
営業活動によるキャッシュ・フロー		739,610
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		△28,929,591
信託無形固定資産の取得による支出		△1,039,835
差入敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
信託差入敷金及び保証金の差入による支出		△18,700
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		839,952
信託入居一時金預り金の受入による収入		3,658,867
信託入居一時金預り金の返還による支出		△276,511
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,775,817
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		1,000,000
長期借入れによる収入		14,000,000
投資口の発行による収入		15,460,001
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,460,001
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		5,423,794
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	5,423,794

（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、投信法第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）

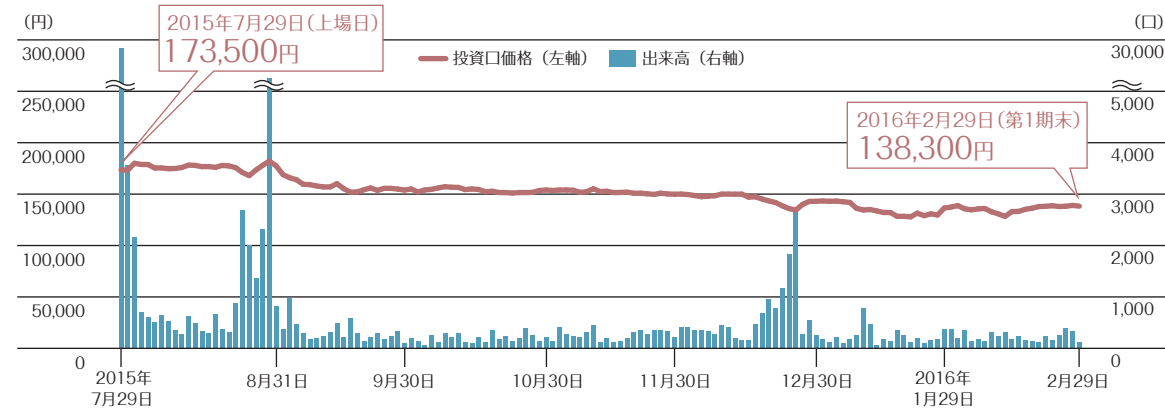
項 目	当 期
	自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

当 期	
自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	1,353,254
信託現金及び信託預金	4,070,540
現金及び現金同等物	5,423,794

投資口価格の推移



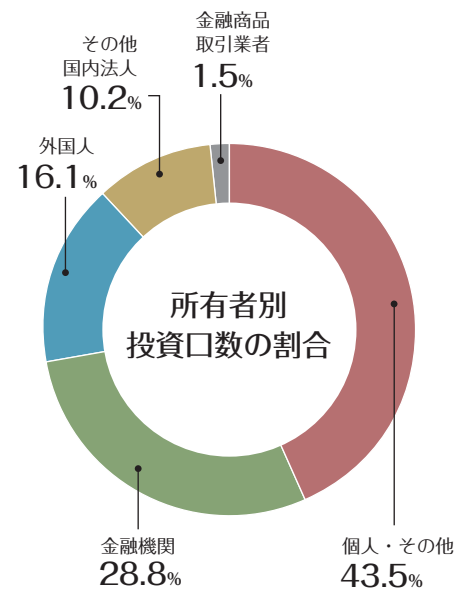
投資主の状況

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 (2016年2月29日)	5,092	30	23	214	30	5,389

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



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話：☎ 0120-232-711

振替請求、住所、氏名及び届出印等の変更並びに分配金振込先の指定及び変更についてお取引先の証券会社にお申し出ください。

分配金のお受け取りに関するお問い合わせについて

投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡ください。

IRカレンダー



投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書 * 分配金に関する支払調書

[マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先]

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

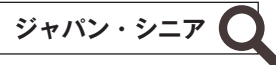
証券会社とのお取引がない投資主様
➔ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 (☎ 0120-232-711)

HPのご紹介

本投資法人は、投資法人の特徴や戦略、保有施設やIR情報などを掲載しています。今後も投資主の皆様へタイムリーな情報提供に努めてまいります。



<http://www.jsl-reit.com/>



- 1 本投資法人の概要についてのページを見ることができます。
- 2 本投資法人の特徴や戦略を知るページを見ることができます。
- 3 保有施設の一覧、ポートフォリオ構成比率、稼働率のページを見ることができます。
- 4 財務情報についてのページを見ることができます。
- 5 プレスリリース、開示情報、投資主優待などのIR情報についてのページを見ることができます。
- 6 個人投資家様向けの資料等を見ることができます。
- 7 IRメールに登録することができます。登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを電子メールにてお知らせいたします。
- 8 決算説明会の動画を見ることができます。
- 9 最新情報を掲載しています。

投資主 優待制度一覧

- (注1) 既に対象施設に入居している利用対象者は、当該対象施設において本優待制度の対象外とします。
- (注2) 対象施設数及びエリアは2016年2月29日時点で各社が運営する対象施設になります。
- (注3) 対象施設の運営状況及びその他の理由で、体験入居や施設見学に制約がある場合があります。
- (注4) 対象施設が介護付き老人ホームの場合、介護を必要とされない利用対象者は本優待制度を利用できない場合があります。
- (注5) 体験入居の際には、事前に健康診断の受診とケアマネジャーによる面談が必要となる場合があります。

会社名	優待内容	利用対象者	対象施設												
SOMPOケアネクスト株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 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 <small>※その他の割引制度との併用はできません。※紹介事業者より、同社施設の紹介を受けている場合は優待対象外となります。</small>	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する以下の有料老人ホーム ・フェリオ多摩川(東京都大田区) ・フェリオ成城(東京都世田谷区) ・フェリオ天神(福岡市中央区) ・フェリオ百道(福岡市早良区) ・レジアス百道(福岡市早良区)												
株式会社LIXIL シニアライフカンパニー	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する以下の有料老人ホーム ・フェリオ多摩川(東京都大田区) ・フェリオ成城(東京都世田谷区) ・フェリオ天神(福岡市中央区) ・フェリオ百道(福岡市早良区) ・レジアス百道(福岡市早良区)												
			<table border="1"> <tr> <th>114施設</th> <th>5施設</th> </tr> <tr> <td> <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島</td> </tr> </table> </td> <td> <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、福岡</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td> 介護なんでも相談室 0120-37-1865 </td> <td> 住生活相談センター 0120-1165-97 </td> </tr> <tr> <td> http://www.sompocare-next.jp/ </td> <td> https://www.jsjgsl.co.jp/ </td> </tr> </table>	114施設	5施設	<table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島</td> </tr> </table>	エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島	<table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、福岡</td> </tr> </table>	エリア	東京、福岡	介護なんでも相談室 0120-37-1865	住生活相談センター 0120-1165-97	http://www.sompocare-next.jp/	https://www.jsjgsl.co.jp/
114施設	5施設														
<table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島</td> </tr> </table>	エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島	<table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、福岡</td> </tr> </table>	エリア	東京、福岡										
エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、愛知、大阪、兵庫、広島														
エリア	東京、福岡														
介護なんでも相談室 0120-37-1865	住生活相談センター 0120-1165-97														
http://www.sompocare-next.jp/	https://www.jsjgsl.co.jp/														

会社名	優待内容	利用対象者	対象施設								
株式会社生活科学運営 長谷グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り(昼食付)施設見学無料 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する有料老人ホームに該当する全ての施設 22施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、埼玉、千葉、静岡、愛知、京都、大阪</td> </tr> </table>	エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、静岡、愛知、京都、大阪						
エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、静岡、愛知、京都、大阪										
株式会社センチュリーライフ 長谷グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り(昼食付)施設見学無料 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅に該当する全ての施設 9施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、埼玉、千葉、大阪</td> </tr> </table>	エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、大阪						
エリア	東京、神奈川、埼玉、千葉、大阪										
長谷川介護サービス株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する有料老人ホームに該当する全ての施設 82施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>北海道、東京、神奈川、埼玉、千葉、長野、沖縄</td> </tr> </table>	エリア	北海道、東京、神奈川、埼玉、千葉、長野、沖縄						
エリア	北海道、東京、神奈川、埼玉、千葉、長野、沖縄										
			<table border="1"> <tr> <th>連絡先電話番号</th> <td>0120-580-731</td> <td>0120-580-731</td> <td>0120-12-2943</td> </tr> <tr> <th>ホームページ</th> <td>http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/</td> <td>http://www.centurylife.co.jp/</td> <td>http://www.iris.jp/</td> </tr> </table>	連絡先電話番号	0120-580-731	0120-580-731	0120-12-2943	ホームページ	http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/	http://www.centurylife.co.jp/	http://www.iris.jp/
連絡先電話番号	0120-580-731	0120-580-731	0120-12-2943								
ホームページ	http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/	http://www.centurylife.co.jp/	http://www.iris.jp/								

会社名	優待内容	利用対象者	対象施設								
株式会社さわやか倶楽部	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する有料老人ホームに該当する全ての施設 54施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>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</td> </tr> </table>	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						
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										
株式会社エクセレントケアシステム	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	上記オペレーターが運営する有料老人ホームに該当する全ての施設 12施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</td> </tr> </table>	エリア	東京、神奈川、京都、兵庫、徳島						
エリア	東京、神奈川、京都、兵庫、徳島										
株式会社エヌエムライフ	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	ジョイステージ八王子 1施設 <table border="1"> <tr> <th>エリア</th> <td>東京</td> </tr> </table>	エリア	東京						
エリア	東京										
			<table border="1"> <tr> <th>連絡先電話番号</th> <td>0120-958-490</td> <td>03-3368-6511</td> <td>入居相談部 0120-38-0161</td> </tr> <tr> <th>ホームページ</th> <td>http://www.sawayakaklub.jp/</td> <td>http://www.excare.co.jp/</td> <td>http://www.joystage.com/</td> </tr> </table>	連絡先電話番号	0120-958-490	03-3368-6511	入居相談部 0120-38-0161	ホームページ	http://www.sawayakaklub.jp/	http://www.excare.co.jp/	http://www.joystage.com/
連絡先電話番号	0120-958-490	03-3368-6511	入居相談部 0120-38-0161								
ホームページ	http://www.sawayakaklub.jp/	http://www.excare.co.jp/	http://www.joystage.com/								