



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2期 | 2016年/8月期

決算説明会資料

第2期（16/8期）の主要実績と今後の取組み	2	シニアリビング施設の分類	27
第2期（16/8期）決算概要：運用実績ハイライト	3	シニアリビング施設の典型的な収益構造	28
第3期（17/2期）及び第4期（17/8期）業績予想	4	本投資法人が投資するシニアリビング施設について	29
第2期（16/8期）決算概要：運用実績ハイライト	5	ポートフォリオ一覧①	30
ポートフォリオの概況について	6	ポートフォリオ一覧②	31
ポートフォリオの運営状況について	7	ポートフォリオ一覧③	32
資産価値の維持・向上に向けた取組み	8	ポートフォリオ一覧④	33
環境認識と外部成長への取組み実績について	9	ポートフォリオ一覧⑤	34
多様な物件取得手法による外部成長への取組み	10	ポートフォリオ一覧⑥	35
SOMP Oホールディングスの介護事業参入	11	ポートフォリオ一覧⑦	36
長谷工グループのシニア事業再編	12	ポートフォリオ一覧⑧	37
投資主優待制度について（第2期（16/8期））	13	ポートフォリオ一覧⑨	38
財務状況について（第2期（16/8期）末時点）	14	実績豊富な6社のスポンサー会社とサポート	39
APPENDIX 補足資料		投資主の状況（第2期（16/8期）末時点）	40
ヘルスケア施設を取り巻く環境	17	投資口価格の推移について	41
本投資法人の基本理念	18	組織図	42
国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略	19	注意事項	43
投資対象及びポートフォリオ構築方針	20		
本投資法人の成長戦略	21		
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	22		
賃貸借契約の状況	23		
第2期（16/8期）末鑑定評価額	24		
投資基準及びオペレーターの選定ポイントについて	25		
バックアップオペレーション機能について	26		

第2期（16/8期）の主要実績と今後の取組み

Market

- シニアリビング施設の売買市場はキャップレート低下に一服感
- オペレーター業界ではJSLのスポンサー2社をはじめ、業界再編に向けたM&Aが続く

第2期（16/8期）主要実績

今後の取組み

Asset

- スポンサーと共同でメディカル施設（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）
- 適切なモニタリングによるオペレーターとの中長期的な信頼関係構築の推進
- オペレーターに対する修繕・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2期も引き続き100.0%の稼働率を維持（2016/1～2016/6の平均入居率は86.7%）

- オペレーターのニーズを捉え、ORE戦略^(注)に基づき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活動を推進
- 資本的支出を含む資産価値の維持・向上策による収益安定化とオペレーターとのリレーション強化を推進

Debt

- IPO時の短期借入10億円（シリーズ1-A）のリファイナンスを同条件で実行
 - 利率 基準金利 +0.30%
 - 返済期日 2017年7月31日（1年）
- LTV42.4%,長期固定比率93.3%,平均借入残存期間3.8年と財務安定性を維持
- LTV50.0%までの借入余力は約50億円

- IPO時の長期借入による既存借入のリファイナンスは2018/8期（第6期）以降
- 引き続き、LTV40%台を目安とし、中長期的に安定的な財務基盤の構築を目指す

Equity

- 1口当たり分配金は3,506円の予想に対して3,573円
- 1口当たりNAVは196,328円と第1期191,238円から2.7%上昇
- 第2期投資主優待制度の概要の確定

- 第3期の1口当たり分配金は3,500円を予想
- 安定的な分配金の維持
- 投資主価値の最大化、投資主還元策の充実

(注) 「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。

第2期（16/8期）決算概要：運用実績ハイライト

損益計算書概要

(単位：百万円)

	第1期 (16/2期) 実績 ①	予想 (2016/4/14 公表) ②	第2期 (16/8期) 実績 ③	(A) 対前期実績比 ③-①	(B) 対予想比 ③-②
営業収益	1,152	978	980	△ 172	1
営業費用	650	609	604	△ 45	△ 5
営業利益	502	369	375	△ 126	6
営業外収益	0	0	0	△ 0	△ 0
営業外費用	288	71	72	△ 216	0
経常利益	214	298	303	89	5
当期純利益	212	297	302	90	5
1口当たり分配金(円)	2,509	3,506	3,573	1,064	67

(A) 主な差異要因 (対前期実績比)

- 営業収益 (△ 172)
- 営業費用 (△ 45)
第1期の10ヶ月決算から第2期は通常
の6ヶ月決算となったことにより営業
収益及び営業費用は共に減少
- 営業外費用 (△ 216)
第1期における創立初年度固有の費用
(一括費用処理) がなくなったこと
により営業外費用が減少

(B) 主な差異要因 (対予想比)

- 営業費用 (△ 5)
・コスト削減等によりその他営業費用
△11
・メンテナンス工事の一部前倒しに
よる実施等により修繕費 +5

(参考情報)

	第1期 (16/2期)	第2期 (16/8期)
発行済投資口数 (口)	84,750	84,750
賃貸NOI (百万円) (注1)	1,092	851
F F O (百万円) (注2)	617	606
1口当たりNAV (円) (注3)	191,238	196,328

(注1) 賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

(注2) FFO = 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 - 期末有価固定資産簿価) } / 発行済投資口数

第3期（17/2期）及び第4期（17/8期）業績予想

第3期（17/2期）及び第4期（17/8期）業績予想

(単位：百万円)

	第2期 (16/8期) 実績 ①	第3期 (17/2期) 予想 ②	(A) 第2期 実績との差異 ②-①	第4期 (17/8期) 予想 ③	(B) 第3期 予想との差異 ③-②
営業収益	980	987	7	987	△0
営業費用	604	618	14	618	△0
営業利益	375	369	△6	369	0
営業外収益	0	0	-	0	-
営業外費用	72	71	△0	71	0
経常利益	303	297	△5	297	0
当期純利益	302	296	△6	296	0
1口当たり分配金(円)	3,573	3,500	△73	3,500	-

(A) 主な差異要因 (第2期実績と第3期予想の差異)

- **営業収益 (+7)**
第2期に取得した匿名組合出資に係る分配益の通期寄与+8
- **営業費用 (+14)**
修繕費+8、その他営業費用+6

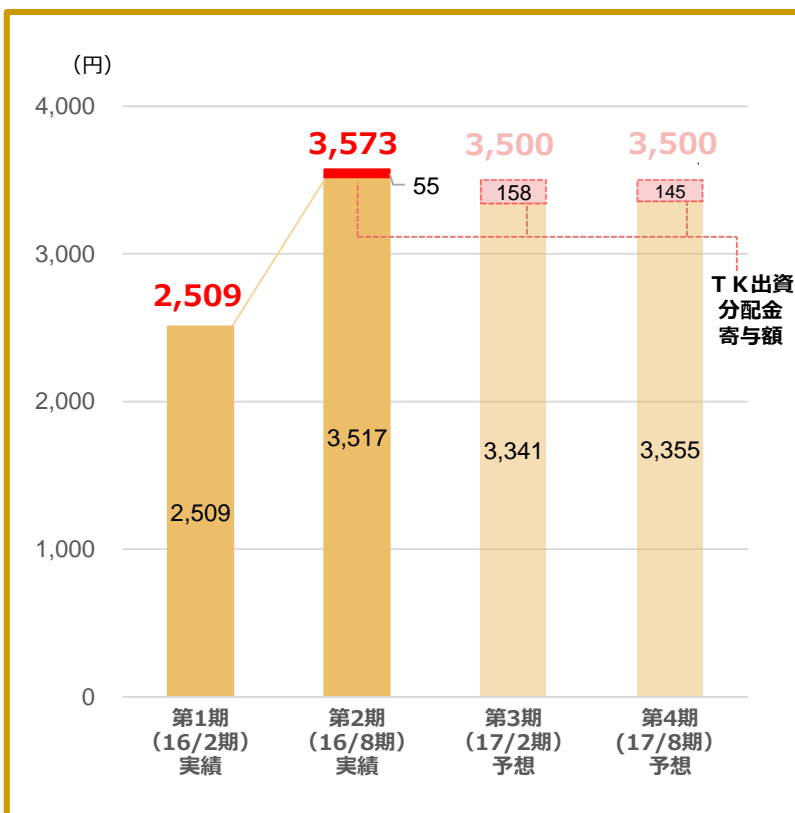
第2期（16/8期）決算概要：運用実績ハイライト

貸借対照表概要

(単位：百万円)

項目	第1期 (16/2期) 実績	第2期 (16/8期) 実績	前期比
流動資産			
現金及び預金	5,423	5,764	340
その他	155	39	△ 116
固定資産			
有形固定資産	28,529	28,228	△ 301
無形固定資産	1,039	1,039	-
投資その他の資産	134	327	192
資産合計	35,283	35,398	115
流動負債			
短期借入金	1,000	1,000	-
その他	316	321	5
固定負債			
長期借入金	14,000	14,000	-
信託預り敷金及び保証金	839	839	-
信託入居一時金預り金	3,382	3,402	20
負債合計	19,538	19,564	25
純資産合計	15,744	15,834	90
負債及び純資産合計	35,283	35,398	115

1口当たり分配金の推移



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	91.4%	2016/8/1	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	78.8%	2016/8/1	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	74.7%	2016/8/1	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	70	100.0% ^(注2)	2016/7/1	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	95.8%	2016/7/1	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	80.2%	2016/7/1	株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ
S-7	介護付	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水 ^(注4)	兵庫県神戸市	1,900	100	84.0%	2016/7/1	SOMPOケアネクスト株式会社
S-8	住宅型	グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	1,180	62	98.4%	2016/6/1	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)	2016/7/1	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	85.9%	2016/7/1	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	86.7%	2016/7/1	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%	2016/8/1	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	60.3% ^(注5)	2016/7/1	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)	2016/8/1	有限会社シルバータウン
合計/平均				27,965	1,642	86.5% ^(注3)		

(注1) 入居率は、各時点における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110.0%、「エクセレント西宮」は104.5%、「グランヒルズおがわらこ」は113.6%の入居率となるため、100.0%と記載しています。

(注3) 入居率の平均値は「ゆいま〜る聖ヶ丘」、「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4) 2016年4月1日より「レストヴィラ神戸垂水」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。(以下、同じです。)

(注5) 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。なお、第1期(16/2期)決算説明会資料で開示済の2016年2月1日時点の稼働率は47.9%です。 6

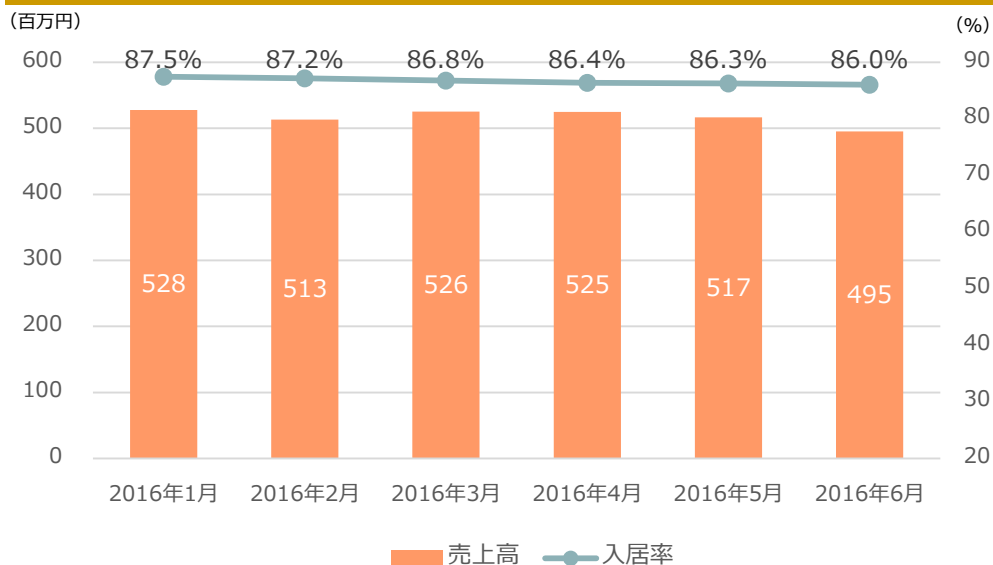
ポートフォリオの運営状況について

- 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推移
- 入居率については、一部の施設で退去者数が入居者数を上回った影響で若干の低下

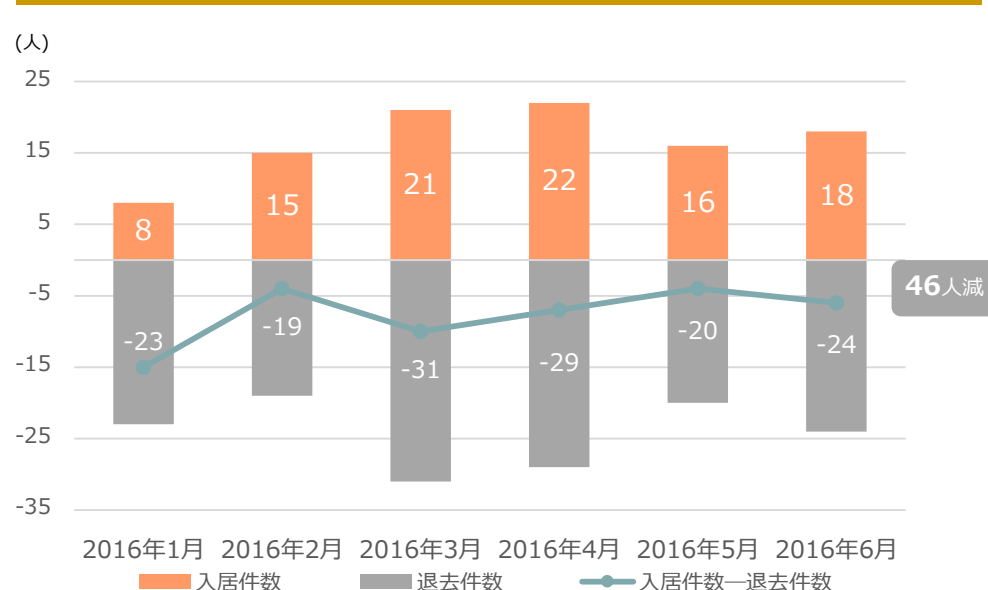
平均入居率 (注3) 86.7% (-1.5%)	新規入居率 (注4) 11.5% (-4.8%)	退去率 (注4) 16.8% (+1.3%)	平均要介護度 (注5) 1.7 (+0.03)	平均年齢 (注5) 85.0歳 (+0.2歳)
---	---	---	--	--

※「平均入居率」、「新規入居率」、「退去率」のカッコ内の数値は2015年7月から12月までの各数値と2016年1月から6月までの各数値との増減率を記載しています。また、「平均要介護度」及び「平均年齢」は、2015年12月末時点と2016年6月末時点との増減を記載しています。

入居率と売上高の推移(2016年1月～6月)



入退去者数の推移(2016年1月～6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、「グランド門戸厄神」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、「グランド門戸厄神」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。

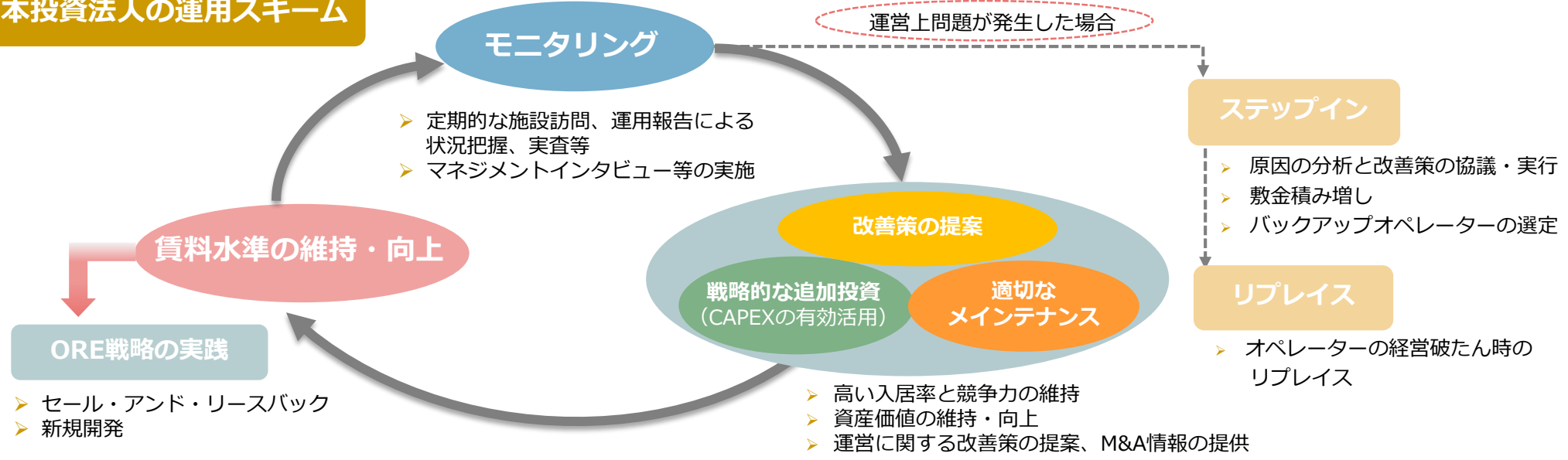
(注3) 2016年1月から6月の6ヶ月間における入居率の単純平均を記載しています。

(注4) 2016年1月から6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。

(注5) 「平均要介護度」及び「平均年齢」は、オペレーターからの提出資料に基づき2016年6月末時点の数値を記載しています。

資産価値の維持・向上に向けた取組み

本投資法人の運用スキーム



第2期(16/8期)のモニタリング実績

通常 オペレーター及び施設訪問頻度 6ヶ月に**1回**程度

当期 オペレーター 平均**2回**
施設 平均**3回** → **オペレーターとのリレーション強化**

- ◆ 投資主優待制度の拡充
- ◆ 修繕負担区分見直しの協議、メンテナンスの実施
- ◆ 契約内容にモニタリング条項の追加

戦略的な追加投資の事例

第2期(16/8期)実績	空調更新工事	2百万円
第3期(17/2期)計画	空調更新工事、トイレ増設工事、二重サッシ化工事 中央監視盤更新工事等	70百万円

賃料水準の維持・向上

環境認識と外部成長への取り組み実績について

不動産売買市場

- 2014年頃から続いていたキャップレート低下に一服感
- J-REIT、私募ファンドの他、不動産会社、一般事業会社を含め投資家の裾野は拡大基調
- 不動産流通市場での物件情報の量も拡大基調

オペレーター業界

- 業界再編に向けたM&Aが続く
- JSLのスポンサーであるSOMPOホールディングスグループ、長谷工グループでも再編を実施。SOMPOホールディングスは有料老人ホームの運営施設数で業界最大規模に躍進

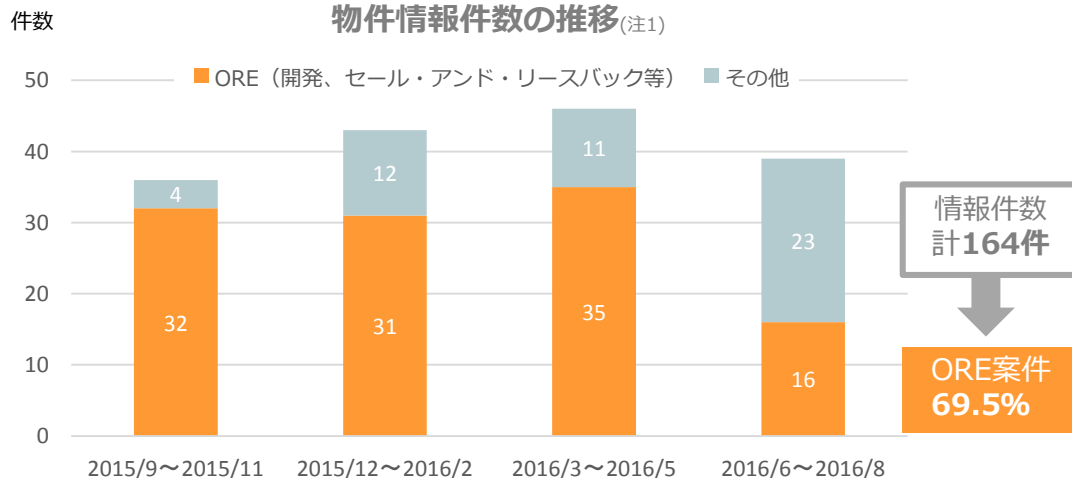
資金調達環境

- マイナス金利の導入後、借入環境は良好
- J-REITでは公募増資が継続し、投資家からの資金流入も活発
- 新規上場するREITが増加傾向にあり、J-REIT全体では二極化が進展

物件情報の入手状況

- 上場後は一定量の物件情報を継続的に入手
- 具体的な購入検討はORE戦略に基づく開発型案件、流動化案件が中心
- 入札案件についてはJSL目線との乖離が大きく、見送るケースも増加

物件情報件数の推移(注1)



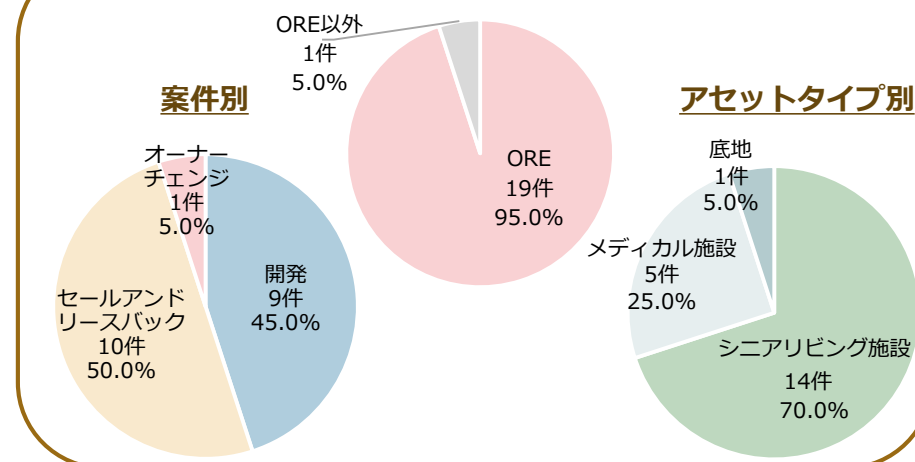
(注1)本資産運用会社が入手した2015年9月から2016年8月までの物件情報件数を記載しています。

パイプラインの状況

第2期 (16/8期)時点でのパイプライン件数(注2)

20件

取得ルート別



(注2) LOI有効期間内及び優先交渉権を有する物件数を記載しています。

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(KDX)等との共同出資により匿名組合出資持分を取得し、三大都市圏に所在のメディカル施設(介護老人保健施設) 5物件の優先交渉権を獲得
- 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1)

合同会社KSLF8 匿名組合出資持分の運用資産



物件名	カナディアンヒル	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
建築時期	2002年1月	2005年9月	2010年9月	2011年4月	2010年10月
鑑定評価額 (百万円)	1,950	1,490	2,950	2,200	3,730
施設規模 (定員数)	115	100	140 (うちサ高住：40)	100	250 (うち介護付有料老人ホーム：100)
鑑定NOI (百万円)	95	75	152	114	189
鑑定NOI/鑑定評価額 (%)	4.9	5.1	5.2	5.2	5.1
入居率 (%) (注3)	98.3	86.0	77.1	89.0	63.2

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

鑑定NOI利回り(注2)
5.1%

平均築年数(注4)
7.7年

平均入居率
78.6%



(注1) 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)。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、2016年1月1日時点の鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計を鑑定評価額の合計で除して算出しています。

(注3) 「入居率」は、2016年7月末時点の介護老人保健施設の他、サ高住、介護付有料老人ホームがある場合は、それら施設の定員数を含めて算出しています。

(注4) 平均築年数は、各物件の築年数を鑑定評価額で加重平均して算出しています(小数第2位を四捨五入)。

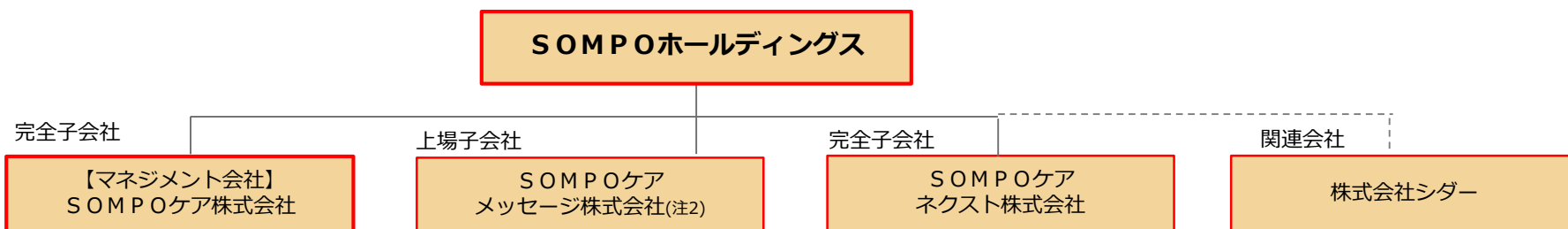
(注5) 当該運用資産のオペレーターは、医療法人社団甲有会です。

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と資本・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(現:SOMPOケアメッセージ株式会社)の子会社化（出資比率：94.63%）
- 2016年7月 SOMPOケア株式会社設立

SOMPOホールディングスの介護事業体制



企業名	SOMPOケア メッセージ株式会社	SOMPOケア ネクスト株式会社	グループ2社合算	株式会社シダー
従業員数 (連結)	17,731名	7,145名	24,876名	1,737名
売上高 (連結)	787億円	355億円	1,143億円 (国内第2位)	117億円
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 185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8,700室 有料老人ホーム 114施設	施設介護 シニアリビング居室数 約25,700室 (国内第1位)	施設介護 シニアリビング居室数 約2,100室 有料老人ホーム 38施設
	在宅介護 在宅サービス 412事業所	在宅介護 通所介護事業所 12事業所	在宅介護 通所介護事業所 32事業所	在宅介護 通所介護事業所 32事業所

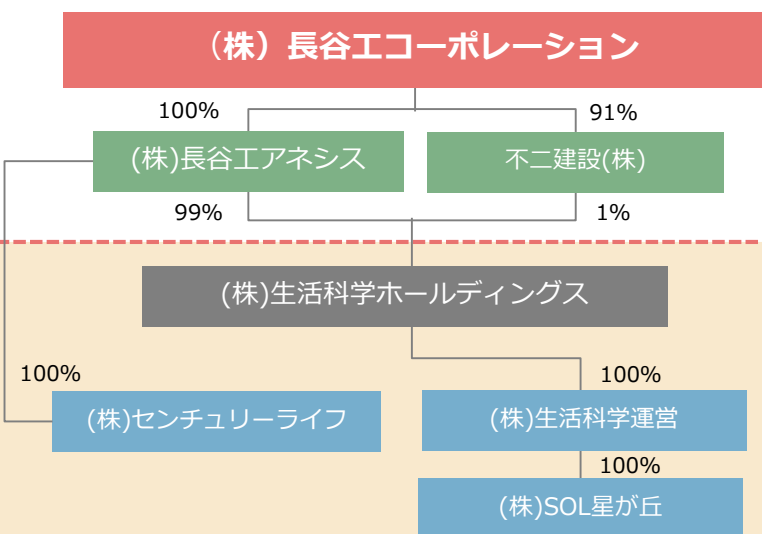
(注1) 各社の従業員数、売上高、施設数・事業所数は2016年3月末時点の各数値を記載しています。
 (注2) 2016年7月1日付で株式会社メッセージからSOMPOケアメッセージ株式会社に商号を変更しました。

長谷エグループのシニア事業再編

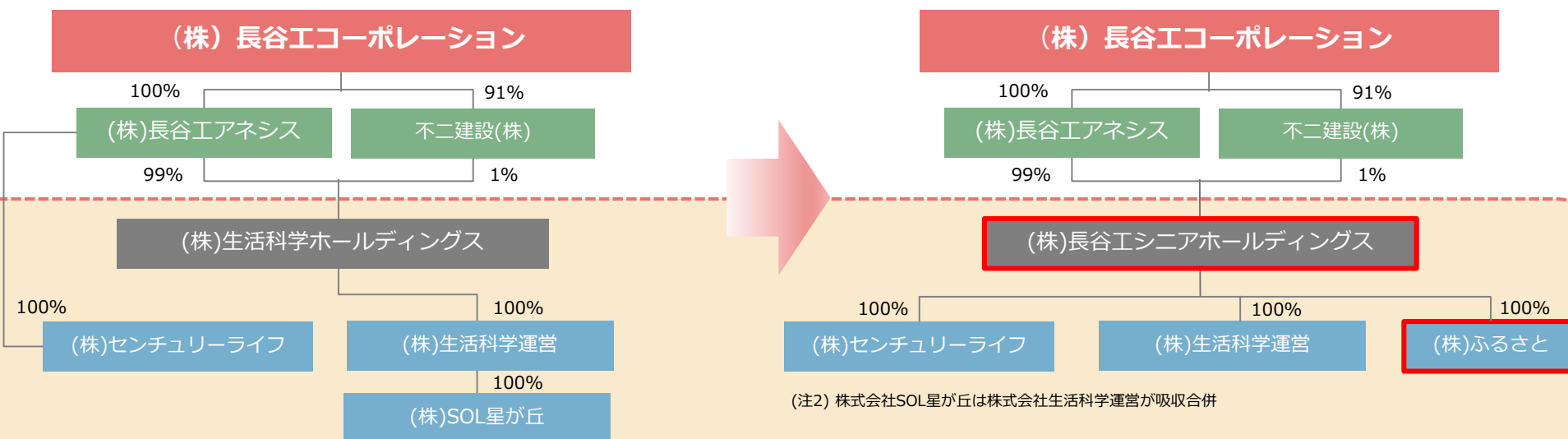
- 2016年4月1日に長谷エグループ内のシニア事業を再編し、3つの事業会社が「株式会社長谷エシニアホールディングス」(注1)の傘下に
- 認知症専門の地域密着型サービス業者「株式会社ふるさと」を加え、在宅介護サービスを拡充を図るとともに、一体となってシニア事業を推進
- (株)センチュリーライフ、(株)生活科学運営、(株)ふるさと の合計3社で、事業拠点(施設+事務所)約100箇所、ご入居者・ご利用者の合計は2,300名規模に

<長谷エグループのシニア事業組織体制>

[2016年3月31日以前]



[現在]



(注2) 株式会社SOL星が丘は株式会社生活科学運営が吸収合併

長谷エグループのシニア事業

(注1) 2016年4月1日付けで株式会社生活科学ホールディングスより商号を変更しました。

投資主優待制度について（第2期（16/8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**9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 384施設が対象

 <p>SOMPOケアネクスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」前払金の3%または20万円の割引 ・「月払いプランの場合」毎月の家賃相当額の3%割引 ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>115施設</p> <p>東京、埼玉、神奈川、千葉、愛知、兵庫、大阪、広島</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」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 <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>	 <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 <p>89施設</p> <p>北海道、東京、神奈川、埼玉、千葉、長野、沖縄</p>
 <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>24施設</p> <p>東京、埼玉、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付） <p>69施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡</p>	 <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 <p>13施設</p> <p>東京、神奈川、愛知、京都、兵庫、徳島</p>
 <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>10施設</p> <p>東京、神奈川、埼玉、千葉、大阪</p>	 <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 <p>55施設</p> <p>北海道、秋田、新潟、栃木、埼玉、千葉、愛知、三重、大阪、京都、兵庫、愛媛、福岡、大分</p>	 <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） <p>1施設</p> <p>東京</p>

(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、株式会社ニチイケアパレス、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8月31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2期（16/8期）末時点）

有利子負債の状況（注1）

財務の状況

平均残存借入期間 **3.8年**

平均借入金利（注1） **0.92%**

長期借入金比率 **93.3%**

LTV（注2） **42.4%**

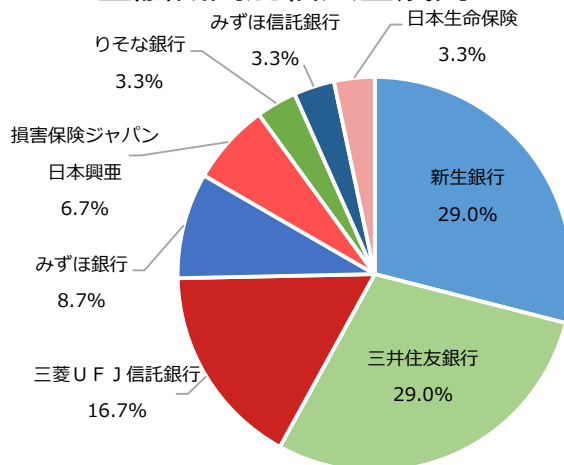
（注1） 基準金利及びスプレッド並びに年率換算したアップフロントフィー料率を加算した数値の小数第3位を四捨五入して記載しています。
 （注2） LTVは総資産額に対する有利子負債残高の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率(注2)	借入日	返済期限
シリーズ 2-① (短期)	新生銀行	500	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.3%	2016/7/29	2017/7/31
シリーズ 2-② (短期)	三井住友銀行	500			
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%	2015/7/29	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%	2015/7/29	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%	2015/7/29	2022/7/29
長期合計		14,000			
借入合計		15,000			

（注1） 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（1-B,1-C,1-D）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。

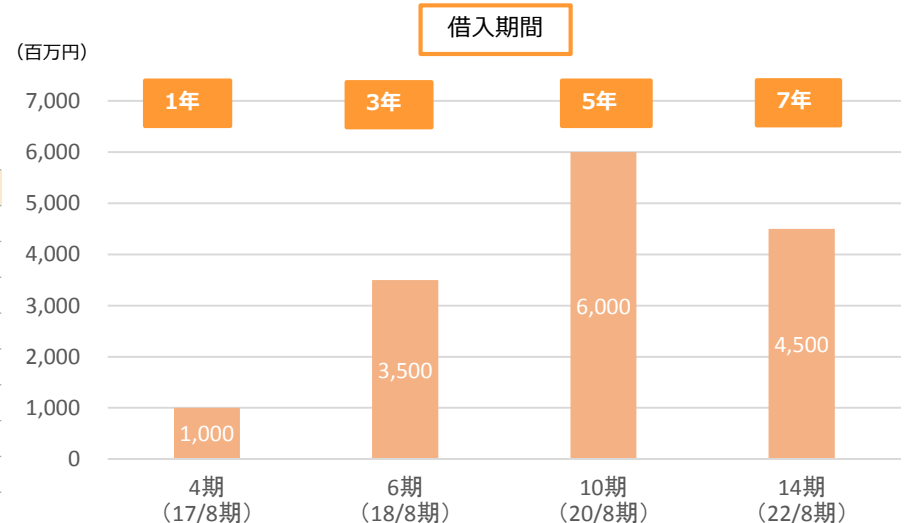
（注2） 長期は全て変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

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

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

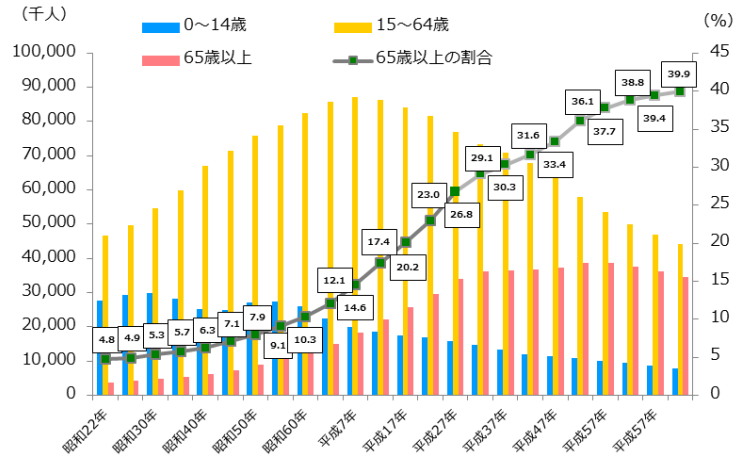
A large, empty rectangular area with rounded corners, intended for writing a memo.

APPENDIX
補足資料

ヘルスケア施設を取り巻く環境

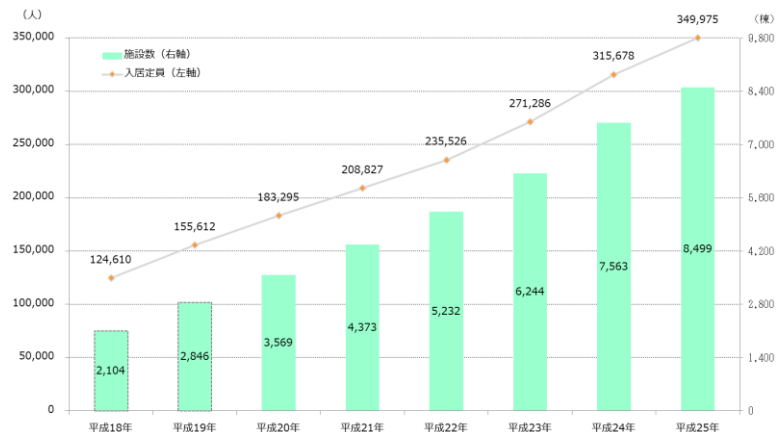
- 我が国の全人口に対する65歳以上人口の割合は、平成22年の23.0%から平成32年には29.1%、平成62年には39.9%に上昇見込み

＜日本における人口の推移＞



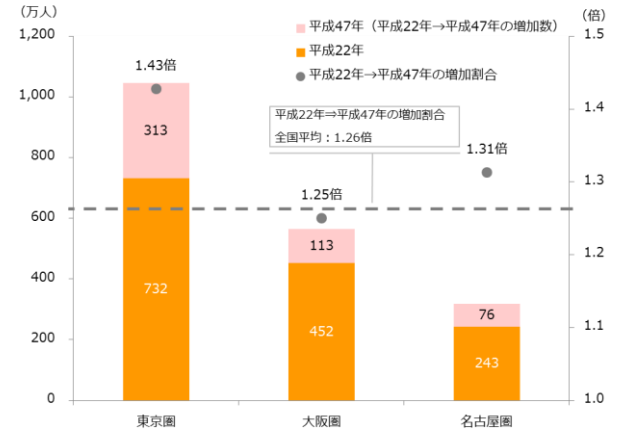
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」

＜有料老人ホームの届出状況の推移＞



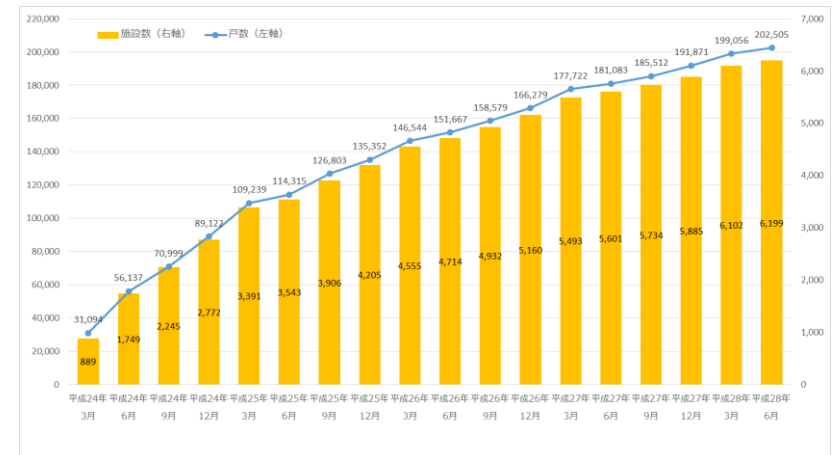
(出所) 厚生労働省 (各年 7 月 1 日現在) 調べ

＜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 28 年 6 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

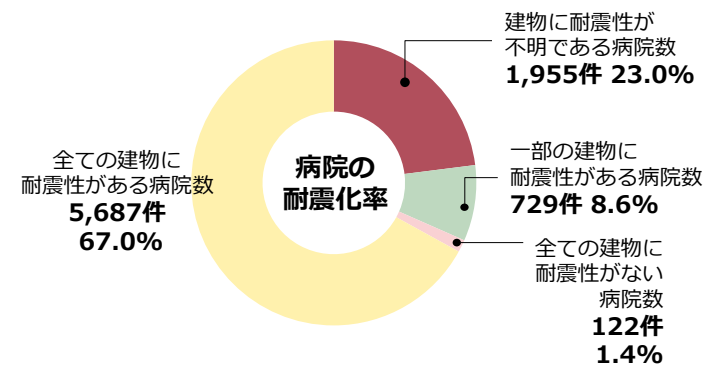
国の政策や社会のニーズと歩調を合わせた成長戦略

- 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。

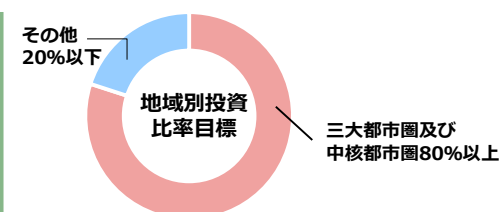
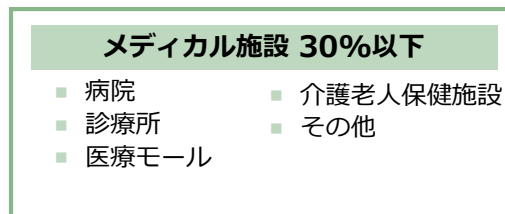
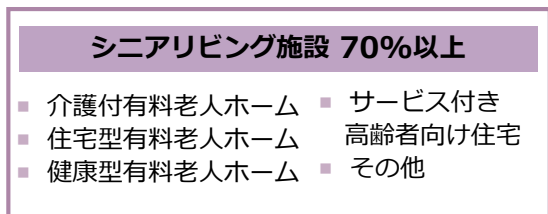
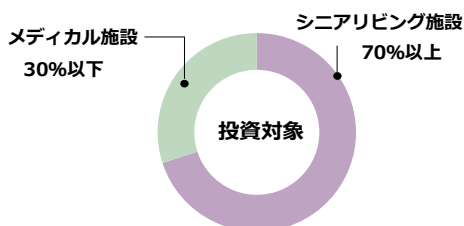
(注) 本投資法人が社会的ニーズに対応していると判断した5物件につき、それぞれの物件が対応すると判断した社会的ニーズの概要を記載しています。

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

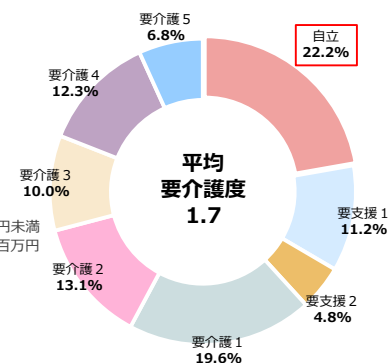
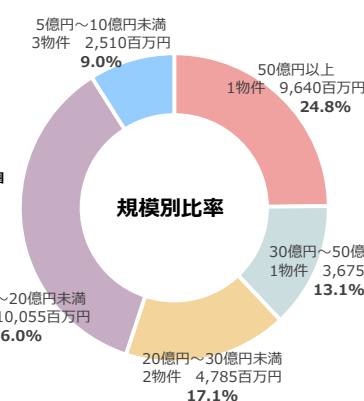
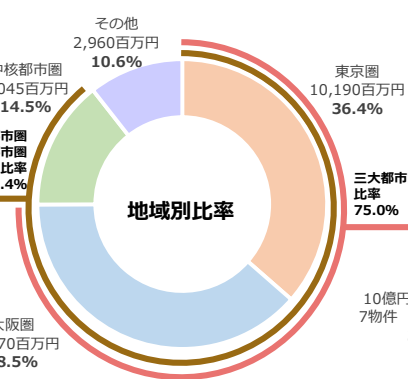
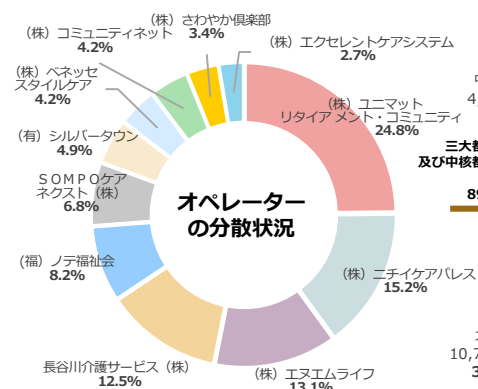
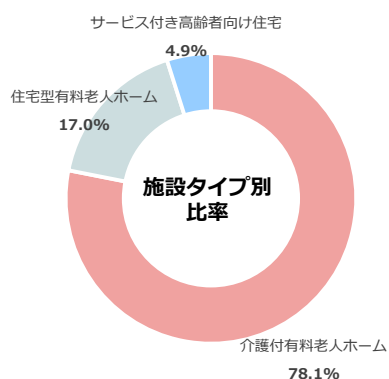
①施設タイプの分散

②オペレーターの分散

③地域の分散

④規模の分散

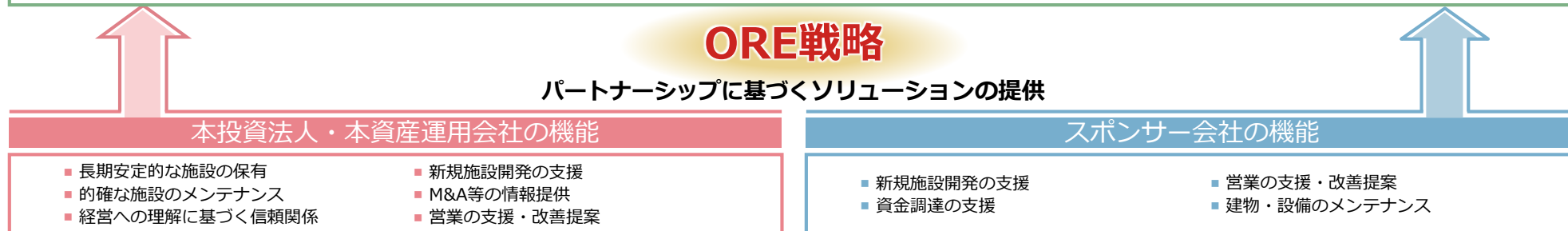
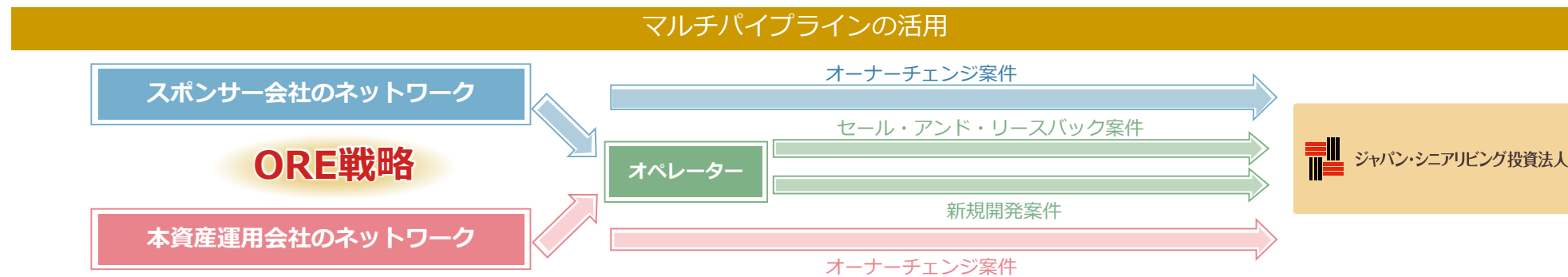
⑤要介護度の分散^(注3)







(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、中核市及び特例市をいいます。

(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)「要介護度の分散」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。「平均要介護度」は、重要事項説明書に記載された要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、6頁に記載している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。)



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)

 アクティバ誌誌 (レジデンス棟)	 ジョイスステージ八王子	 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%)

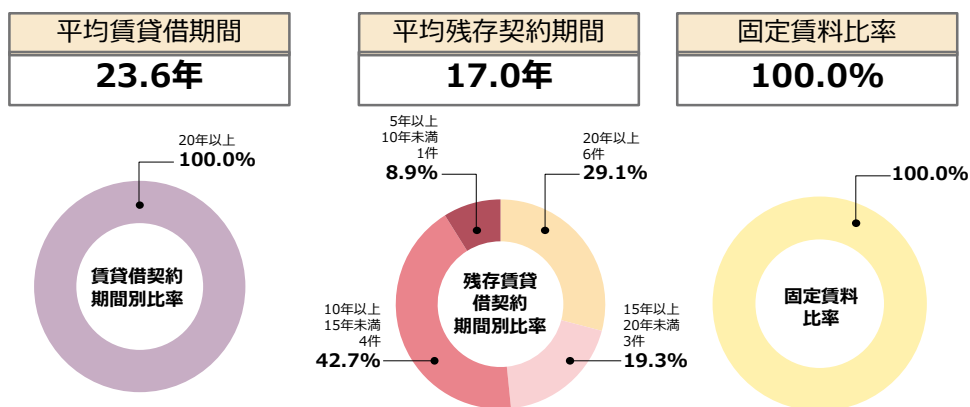
 アクティバ誌誌 (ケアレジデンス棟)	 アルファ恵庭駅西口再開発ビル
 グランヒルズおがわらこ	 SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水

(注) 取得価格の合計における比率です。

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

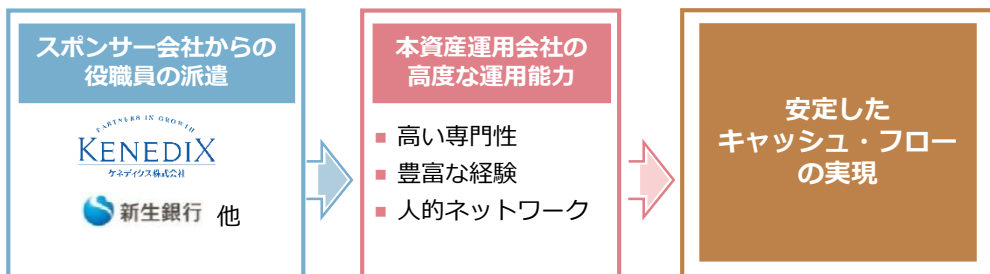
賃料固定型の長期賃貸借契約による安定したキャッシュ・フロー



(注1) 第2期(16/8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
株式会社ユニマット リタイアメント・ コミュニティ	昭和50年 6月2日	44,972	153	定員数 (4,668) 居室数 (4,398)	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	非開示(注3)	70	定員数 (4,553) 居室数 (4,439)	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	895	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	114	定員数 (6,211) 居室数 (6,198)	非上場会社
社会福祉法人 ノテ福祉会	昭和58年 6月13日	5,814	41	定員数 (1,461) 居室数 (792)	非上場法人
SOMPOケアネクスト 株式会社	平成4年 11月11日	35,535	116	定員数 (8,769) 居室数 (8,507)	東京証券取引所市場 第一部上場のSOMPO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	93,601	295	定員数 (16,381) 居室数 (15,796)	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	1,370	9	定員数 (869) 居室数 (455)	非上場会社
株式会社さわやか倶楽部	平成16年 12月1日	13,195	66	定員数 (4,043) 居室数 (4,010)	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	37	定員数 (1,238) 居室数 (1,042)	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 (188) 居室数 (178)	非上場会社

(注1) 「売上高」は、2016年3月31日時点の情報を記載しています。但し、株式会社エヌエムライフは2015年12月31日時点、長谷川介護サービス株式会社は2015年9月30日時点、株式会社エクセレントケアシステムは2015年7月31日、有限会社シルバータウンは2015年8月31日時点の情報を記載しています。

(注2) 「運営施設数」、「定員数又は居室数」は、2016年6月30日時点の情報を記載しています。但し、SOMPOケアネクスト株式会社は2016年8月31日時点、有限会社シルバータウンは、2015年12月31日時点の情報を記載しています。

(注3) 株式会社ニチイケアパレスの「売上高」は、オペレーターの承諾を得られていないため非開示としています。

賃貸借契約の状況

物件番号	施設タイプ	物件名	オペレーター	契約開始日	解約禁止期間	契約終了日	残存契約期間	賃料条件 改定期間	賃料改定日	賃料改定 該当決算期
S-01	介護付	ジョイステージ八王子	㈱エヌエムライフ	2014年7月31日	2024年7月31日	2034年7月31日	17.9年	原則不可 (注3)	-	-
S-02	介護付	ニチイホームたまがらーざ	㈱ニチイケアパレス	2002年8月1日	2018年8月1日	2022年7月31日	5.9年	3年毎	2018年8月1日	第6期
S-03	介護付	ニチイホーム中野南台	㈱ニチイケアパレス	2007年4月1日	2027年3月31日	2027年3月31日	10.6年	3年毎	2016年4月1日	第2期
S-04	住宅型	ゆいま〜る聖ヶ丘	㈱コミュニティネット	2014年12月17日	2022年12月16日	2064年12月16日	48.3年	原則不可 (注4)	-	-
S-05	介護付	イリーゼ蒲田・悠生苑	長谷川介護サービス㈱	2012年7月1日	-	2042年6月30日	25.8年	5年毎	2017年7月1日	第4期
S-06	介護付	アクティバ琵琶	㈱ユニマツトリタイアメト・コミュニティ	2007年8月31日	2017年8月31日	2027年8月30日	11.0年	3年毎	2018年8月31日	第6期
S-07	介護付	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケアネクスト㈱	2010年5月13日	2028年5月31日	2030年5月31日	13.8年	原則不可 (注5)	-	-
S-08	住宅型	グランダ門戸厄神	㈱ベネッセスタイルケア	2014年7月31日	2037年7月30日	2037年7月30日	20.9年	原則不可 (注5)	-	-
S-09	介護付	エクセレント西宮	㈱エクセレントケアシステム	2014年10月8日	2022年10月7日	2034年10月7日	18.1年	原則不可 (注4)	-	-
S-10	介護付	天	社会福祉法人ノテ福祉会	2007年9月15日	2023年2月26日	2038年2月26日	21.5年	原則不可 (注4)	-	-
S-11	住宅型	イリーゼ西岡	長谷川介護サービス㈱	2014年6月1日	2027年3月31日	2044年5月31日	27.8年	原則不可 (注3)	-	-
S-12	介護付	さわやか桜式番館	㈱さわやか倶楽部	2013年3月27日	2023年3月27日	2033年3月27日	16.6年	原則不可 (注3)	-	-
S-13	住宅型	アルファ恵庭駅西口再開発ビル (注6)	長谷川介護サービス㈱	2015年3月15日	2023年3月31日	2045年3月31日	28.6年	原則不可 (注3)	-	-
S-14	サ高住	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	2007年4月27日	2024年5月31日	2029年10月31日	13.2年	3年毎 (注7)	2017年11月12日	第5期

(注1) 各物件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記載しています。

(注2) 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」を除き、全て普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」は定期建物賃貸借契約です。

(注3) 原則契約期間中の改定はありません。但し、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能となります。

(注4) 原則契約期間中の改定はありません。但し、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能となりますが、協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。

(注5) 原則契約期間中の改定はありません。但し、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能となります。

(注6) 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」との賃貸借契約内容を記載しています。

(注7) 建物の瑕疵又は使用ができない場合を除き、賃料の減額請求は出来ません。

第2期（16/8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2期末 (2016年8月31日時点)				第1期末 (2016年2月29日時点)		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 帳簿価格比率 (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	3,830	3,800	5.3%	-0.8%	3,780	5.3%	20	0.5%	0.0%
S-02	ニチイホームたまプラーザ	日本不動産研究所	2,500	2,553	2,760	5.0%	8.1%	2,760	5.0%	0	0.0%	0.0%
S-03	ニチイホーム中野南台	日本不動産研究所	1,740	1,774	2,020	4.3%	13.8%	2,020	4.3%	0	0.0%	0.0%
S-04	ゆいま〜る聖ヶ丘	谷澤総合鑑定所	1,175	1,222	1,410	4.7%	15.3%	1,380	4.8%	30	2.2%	-0.1%
S-05	イリーゼ蒲田・悠生苑	日本不動産研究所	1,100	1,129	1,190	4.6%	5.4%	1,190	4.6%	0	0.0%	0.0%
S-06	アクティバ琵琶	日本不動産研究所	6,940	7,206	7,300	5.5%	1.3%	7,300	5.5%	0	0.0%	0.0%
S-07	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	日本不動産研究所	1,900	1,972	2,040	5.1%	3.4%	2,030	5.1%	10	0.5%	0.0%
S-08	グランダ門戸厄神	谷澤総合鑑定所	1,180	1,284	1,260	4.8%	-1.9%	1,230	4.9%	30	2.4%	-0.1%
S-09	エクセレント西宮	日本不動産研究所	750	777	918	5.3%	18.0%	918	5.3%	0	0.0%	0.0%
S-10	天	日本不動産研究所	2,285	2,457	2,560	6.3%	4.2%	2,560	6.3%	0	0.0%	0.0%
S-11	イリーゼ西岡	谷澤総合鑑定所	800	877	877	5.1%	0.0%	867	5.2%	10	1.2%	-0.1%
S-12	さわやか桜式番館	日本不動産研究所	960	1,009	1,010	5.6%	0.1%	1,010	5.6%	0	0.0%	0.0%
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	1,718	1,790	5.2%	4.2%	1,760	5.3%	30	1.7%	-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	1,452	1,440	6.9%	-0.8%	1,440	6.9%	0	0.0%	0.0%
合計			27,965	29,267	30,375	5.3%	3.8%	30,245	5.3%	130	0.4%	0.0%

(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。

投資基準及びオペレーターを選定ポイントについて

個別物件の投資基準

不動産
<ul style="list-style-type: none"> ・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

オペレーター
<ul style="list-style-type: none"> ・経営理念 ・業歴・業容 ・財務信用力

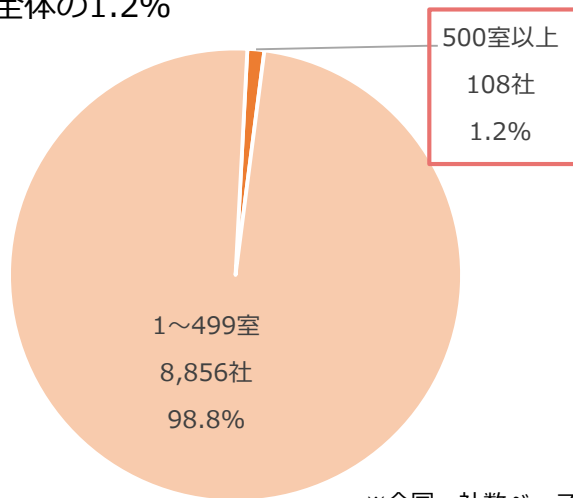
オペレーション
<ul style="list-style-type: none"> ・事業収益性（賃料負担力） ・サービスの品質 ・マーケット環境

オペレーターを選定ポイント

経営理念	業歴・業容	財務信用力
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 創業の経緯、経営哲学 ◆ 経営者のバックボーンと人物 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 事業規模 ◆ 過去の事故、不祥事 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

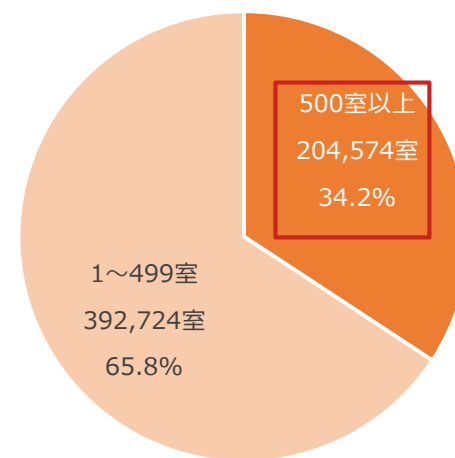
500室以上の施設を運営するオペレーターの割合

■ 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で作成
 (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。


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)

シニアリビング施設の分類

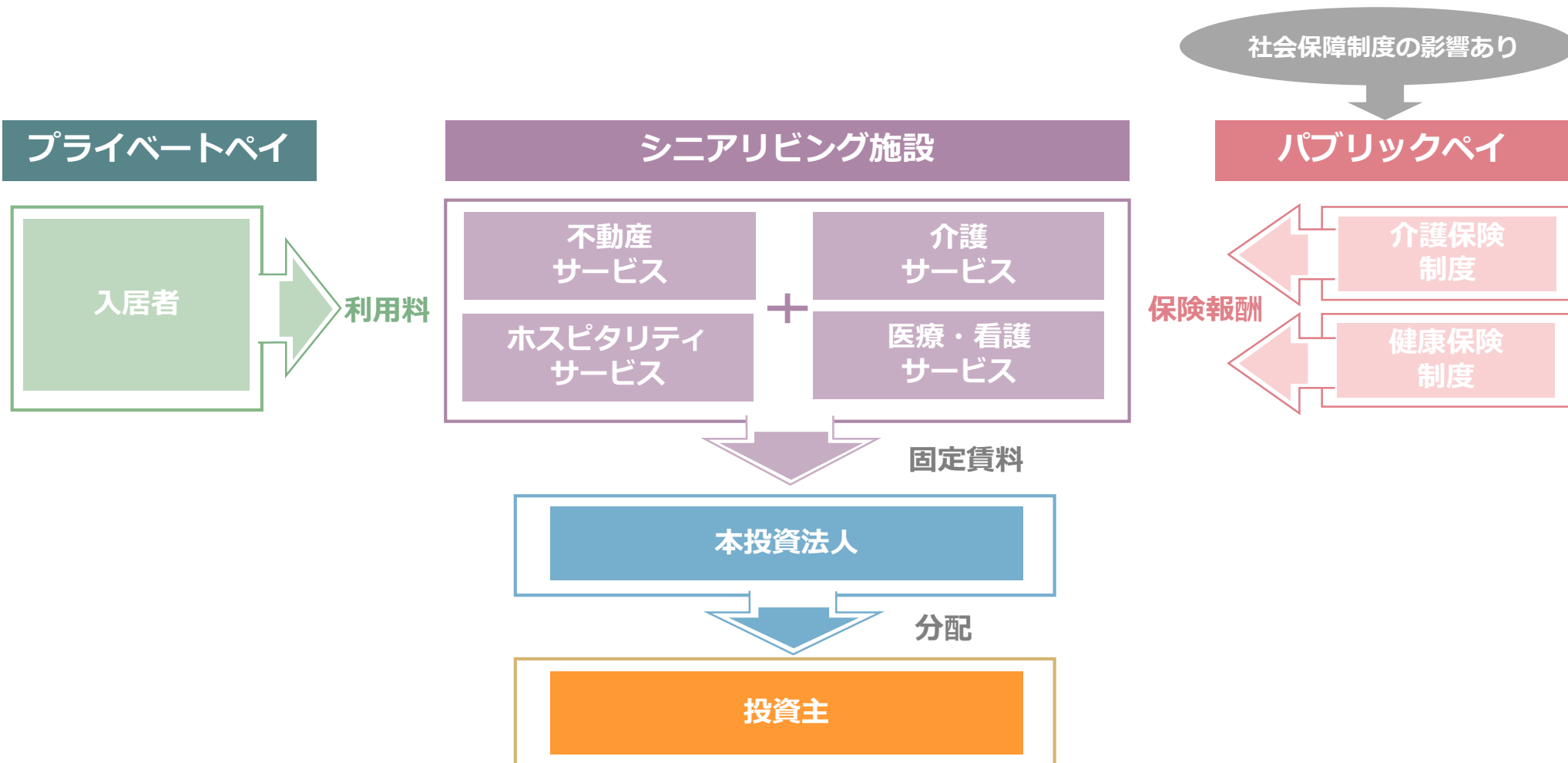
	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	潜在需要	△	◎	○
月額入居費用	10万円以上 30万円未満	30万円以上	10万円以上 30万円未満	30万円以上
居室面積	25～50㎡	50～100㎡	15～25㎡	18～25㎡
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン、浴室、キッチン等		トイレ、洗面、エアコン等	
共用部設備	食堂、厨房、談話室等	食堂、厨房、大浴場、談話室、喫茶室、シアター、カラオケルーム、趣味室、フィットネスルーム、ゲストルーム等	食堂、厨房、浴室（個浴室、共同浴室、機械浴室）、ヘルパーステーション、健康管理室、談話室、リハビリ室等	

(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と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

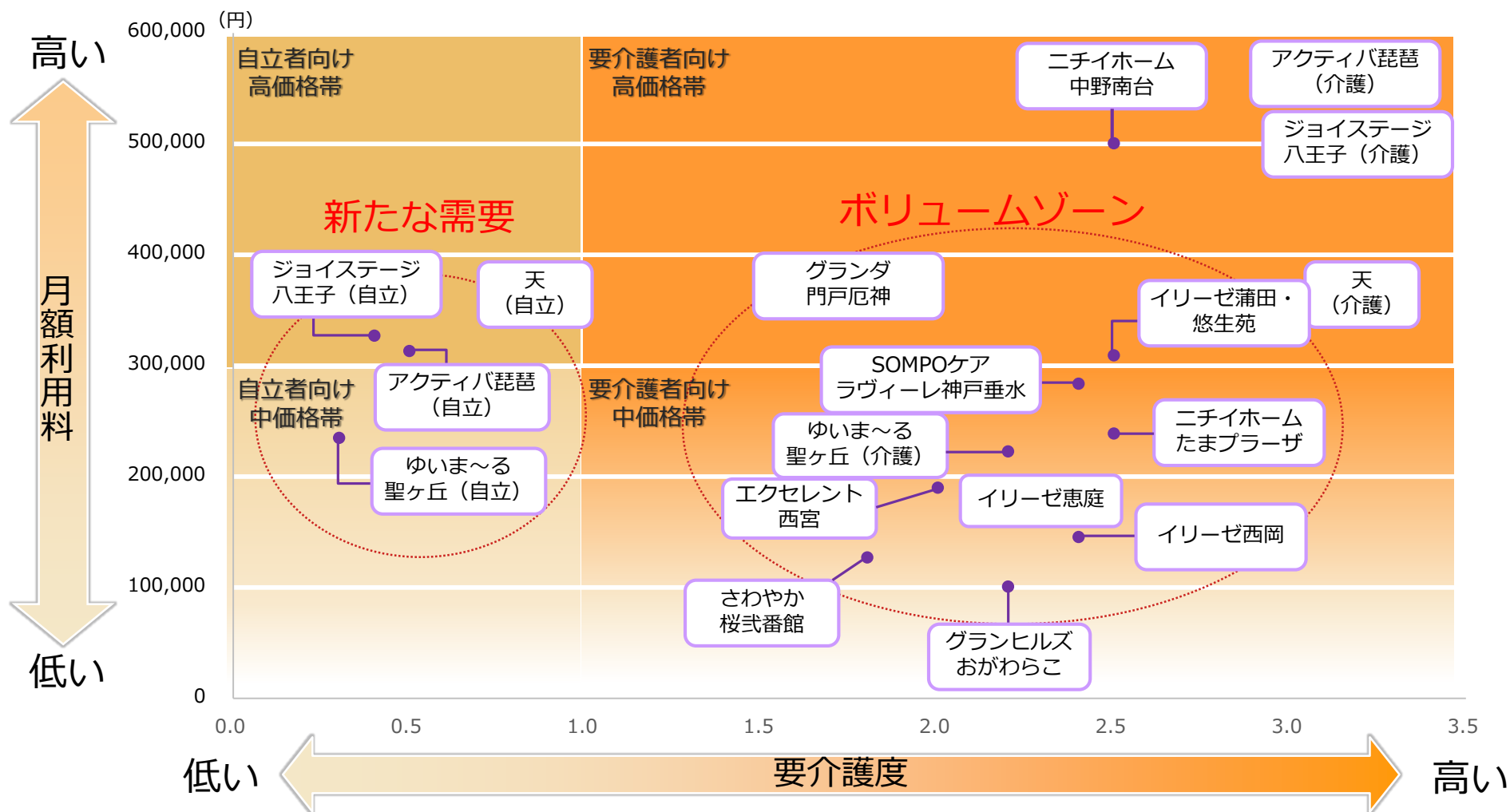
- 本投資法人は、シニアリビング施設から安定的に固定賃料を収受
- シニアリビング施設は、パブリックペイへの依存度により社会保障制度の影響が変動



(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。

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（第2期（16/8期）末時点）



(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。

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



ケアレジデンス棟外観



- 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。

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	1.0
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	2.3
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



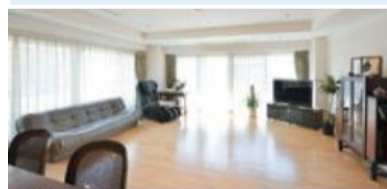
食堂



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
居室数 (定員)	70 (109)
居室面積帯	21.74㎡～66.84㎡
平均要介護度	0.3
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	東京都中野区
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	2.5
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



ラウンジ



談話室



食堂

S-10 天

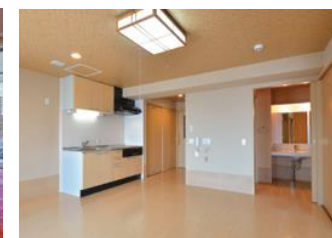
住宅型有料老人
ホーム

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	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。



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	2.4
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 ラヴィール神戸垂水(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

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	2.4
オペレーター	SOMPOケアネクスト株式会社

- 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。



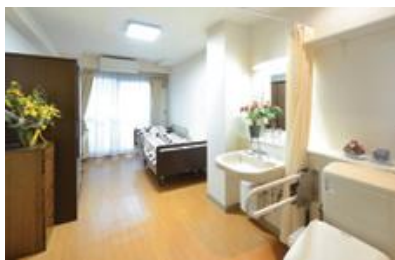
(注) 2016年4月1日より「レストヴィア神戸垂水」から「SOMPOケア ラヴィール神戸垂水」に名称を変更しています。

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

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	2.5
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

- 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。



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	2.5
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	1.8
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 (107)
居室面積帯	21.40㎡～34.20㎡
平均要介護度	2.2
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



実績豊富な6社のスポンサー会社とサポート

KENEDIX
ケネディクス株式会社

出資比率 60%
東証一部上場
上場6投資法人(注)の
スポンサー実績

(注) 本投資法人を含みます。

新生銀行

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

長谷工 コーポレーション
HASEKO

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、
株式会社ふるさとで
シニア事業を展開

MUFG
三菱UFJ信託銀行

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

LIXIL

出資比率 5%
株式会社LIXIL
シニアライフカンパニーで
シニアリビング施設(注)を運営

(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。

SOMPO
ホールディングス

出資比率 5%
傘下にSOMPOケアネクスト株式
会社及びSOMPOケアメッセージ
株式会社を有する。シニアリビ
ング居室数業界トップシェア

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	リノーベ 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	●		●		●		●	
SOMPO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、SOMPO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。

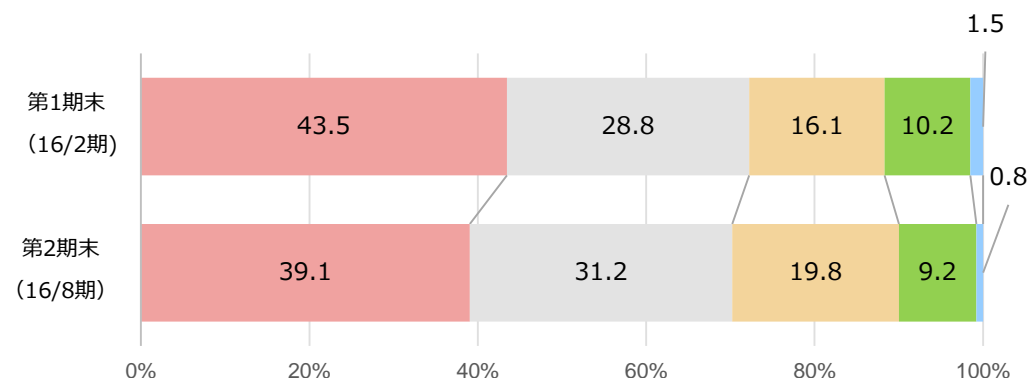
投資主の状況（第2期（16/8期）末時点）

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期)	5,092	30	23	214	30	5,389
第2期末 (16/8期)	5,299	32	18	192	35	5,576

所有者別投資口数の割合

■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ 外国法人・外国個人 ■ その他国内法人 ■ 金融商品取引業者



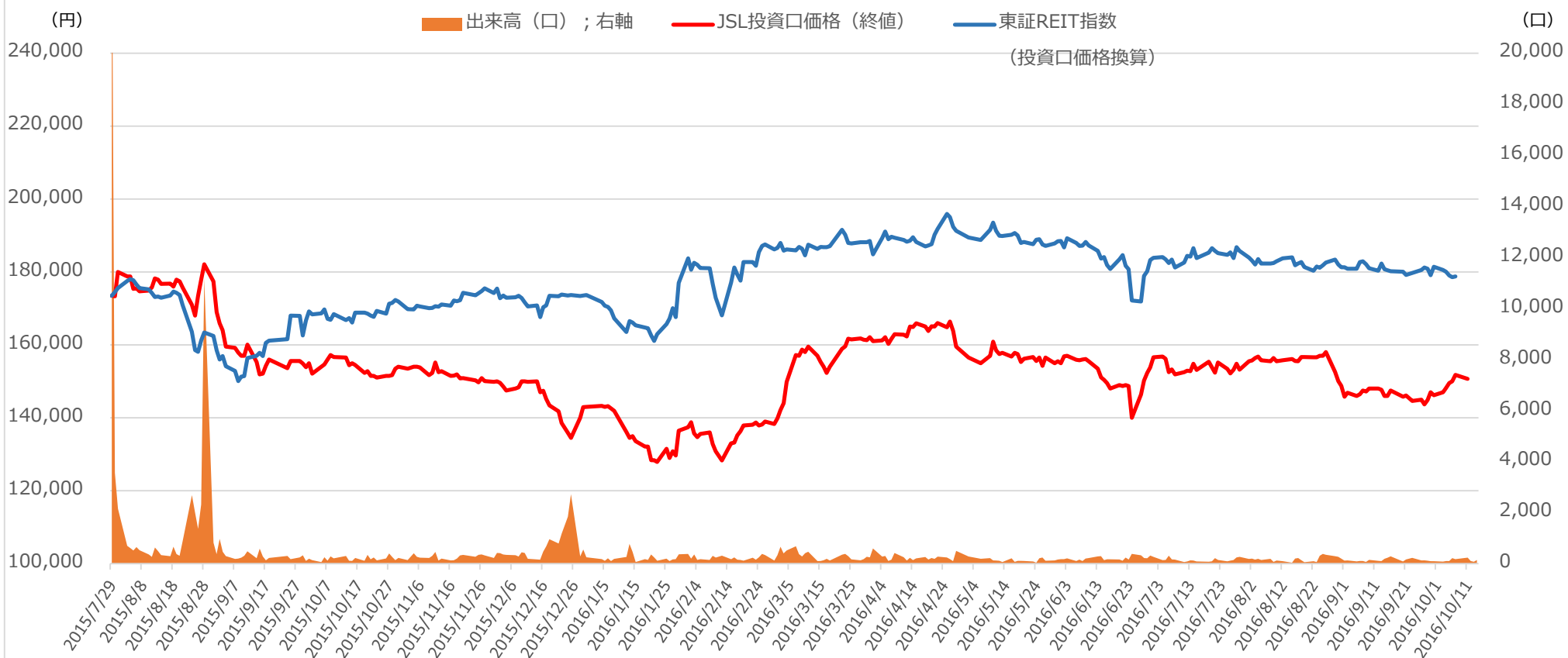
主要投資主

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)	6,976	8.23
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,953	5.84
3	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,442	5.24
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	3,326	3.92
5	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	3,189	3.76
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,669	3.14
7	野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,366	2.79
8	ケネディクス株式会社	1,950	2.30
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		32,912	38.83

(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。40

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10月14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



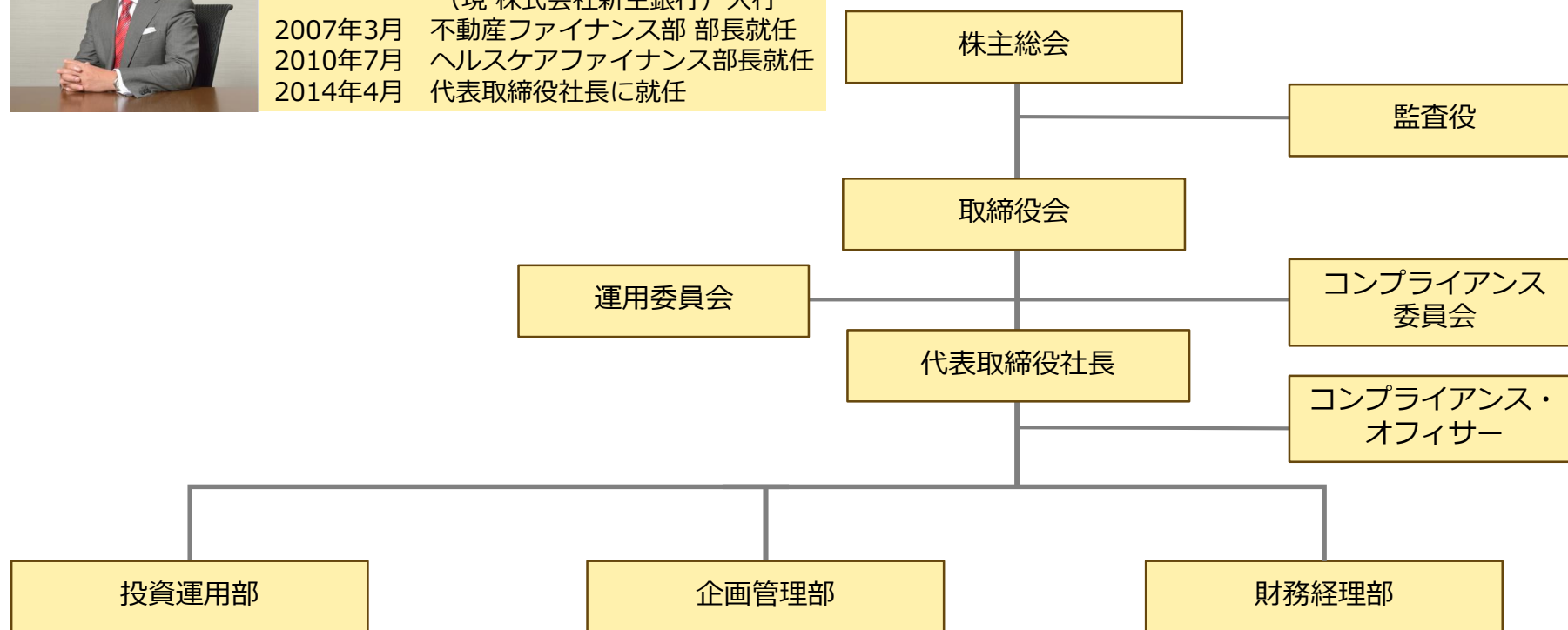
代表取締役社長 藤村 隆

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。

