

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ております。
 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、裏面に記載の優待を実施いたします。
3 優待の利用方法	2017年8月期（第4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	2018年5月31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とおりですが、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い合わせください。
- Q** 優待内容の詳細はどのように確認できますか。
- A** 優待の内容は各オペレーターにより異なります。また、対象施設の運営状況等によっては優待内容に制約等がある場合がございます。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い合わせください。

【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** 「投資主優待制度」を利用したい旨を各オペレーターの連絡先電話番号にお申出頂き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（本書）と一緒に同封されている投資主様の住所及び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4期

資産運用報告

2017年3月1日～2017年8月31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

特集
 対談

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

一般社団法人有料老人ホーム
 入居支援センター理事長

上岡 榮信

入居者視点で高齢者施設情報を提供する有料老人ホーム入居支援センターの上岡理事長を迎え高齢者施設の選び方、課題と今後の展望、ヘルスケアリートの役割などを語り合いました。

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	13 I 資産運用報告	49 投資法人の仕組み/ 資産運用会社の概要
2 ご挨拶/決算ハイライト	31 II 貸借対照表	50 投資口・投資主情報
3 対談	33 III 損益計算書	51 投資主インフォメーション
6 外部成長戦略	34 IV 投資主資本等変動計算書	52 6社によるスポンサーサポート/ ホームページのご紹介
7 内部成長戦略	35 V 注記表	53 投資主優待制度一覧
9 ポートフォリオマップ	45 VI 金銭の分配に係る計算書	
11 ポートフォリオ一覧	46 VII 監査報告書	
12 財務戦略	47 VIII キャッシュフロー計算書(参考情報)	

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。平素は、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、このたび第4期(2017年3月1日~2017年8月31日)の決算を無事に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であると認識しており、心より感謝申し上げます。さて、ここに本投資法人の2017年8月期(第4期)の運用状況と決算の概況につきましてご報告申し上げます。

当期につきましても引き続き100.0%の稼働率を維持し、オペレーターとの良好な関係に基づく安定的な運営を継続しております。主要資産であるアクティバ琵琶において、本年4月に本投資法人と新旧オペレーター共に有益な事業承継を行ったことに加え、ニチイホームたまブラザーにおいては、戦略的な追加投資による資産価値の維持・向上策の実践による賃貸借条件の改善に取り組みました。また、賃料改定を迎える物件ではオペレーターとの良好な関係に基づく、賃貸借条件の維持と収益安定化に向けた取組みを推進し、その結果、当期の業績は営業収益989百万円、営業利益374百万円、経常利益307百万円、当期純利益は306百万円となり、1口当たり分配金は3,620円となりました。

本投資法人は、今後ともORE戦略に基づく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SOMPO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パイプ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4期 決算ハイライト

1口当たり
分配金 **3,620円**

第5期予想分配金 **3,500円**

第6期予想分配金 **3,500円**

営業収益 **989百万円**

営業利益 **374百万円**

経常利益 **307百万円**

当期純利益 **306百万円**

1口当たり
当期純利益 **3,620円**

総資産額 **35,333百万円**

純資産額 **15,838百万円**

入居者視点で高齢者施設情報を提供する有料老人ホーム入居支援センターの上岡理事長を迎え、高齢者施設の選び方、課題と今後の展望、ヘルスケアリートの役割などを語り合いました。



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

一般社団法人有料老人ホーム入居支援センター理事長

藤村 隆

上岡 榮信

米国の高齢者施設視察ツアーで積み上げてきた 目利き力と日本の高齢者施設評価への応用

藤村 私が上岡さんと出会ったのは、2013年に参加した米国の高齢者施設を視察するツアーにおいてでした。当時、私は銀行でヘルスケア施設への融資の仕事をしており、そのときに参加した視察ツアーのコーディネーターが上岡さんだったのです。

その視察ツアーで印象に残っているのが、米国の高齢者施設の充実ぶりでした。高齢化が進んでいる日本の方がマーケットも施設サービスも進んでいるだろうと思いましたが、施設の規模や多様性、サービスの内容など、米国の方がはるかに充実していたのです。

上岡 日本はニーズや価格に関係なく、極端に言えば国や自治体の基準を満たしているだけの似たような施設が多いですが、米国には規模やタイプなど、ニーズに応じた様々な施設があります。入居者が15万7,000人もいてゴルフ場が2コースもあるような巨大な施設もあれば、5つ星、4つ星、3つ星のように価格に応じたグレードの違う施設もあります。

私は1983年から、厚生労働省や高齢者住宅の団体、民間企業などと、国内外の高齢者施設を数多く訪問してきましたが、そうした中で海外の高齢者施設の先進性と日本の高齢者施設の課題を見てきました。

藤村 国内外の高齢者施設視察ツアーのアレンジを

してきた中で、様々な知見を積み上げられて、その目利き力を日本の高齢者施設選びに活かそうとして「有料老人ホーム入居支援センター」を設立されたのですね。その経緯と上岡さんが独自に定義した高齢者施設の評価基準をお聞かせいただけますか。

現場対応から経営者の理念まで ソフトを重視した独自の評価基準

上岡 米国や欧州の施設を見学すると、経営者が出てきて、施設をつくった理念や運営のビジョンなどを語ってくれます。ところが日本の施設を見学すると、料金や設備、食事などの話ばかりで、経営者が理念を語ってくださることは少ないです。その一方で、入居者もその家族も高齢者施設の良し悪しの判断ができない。

そうした日本の高齢者施設の実情を踏まえて、2010年に施設の調査や格付けを行い優良な高齢者施設を入居者に紹介することを目的とする一般社団法人「有料老人ホーム入居支援センター」を設立しました。それまでは、供給者側の視点で見えていましたが、同センターを立ち上げてからは入居者とその家族の視点で見るように変えたのです。

藤村 私も上岡さんと出会う前は、融資をする銀行の視点で施設を評価していましたが、米国の視察ツアー以来上岡さんとの交流を深めることにより、入居者の

視点で施設を評価する重要性に気づかされました。

上岡 実は、そういう話をして、高齢者施設の経営者の多くの方は、従来から行っていた他の事業の延長で高齢者施設を経営し、人件費を少なくして利益を大きくとを考えてしまう。他のビジネスならそれでも良いでしょうが、高齢者施設は人手をかける事業です。入居者満足や家族の安心、従業員の納得といった話をして聞こうとしない経営者がいますが、その点、藤村さんは深く理解され、入居者視点にも留意されています。

藤村 高齢者施設の評価基準ですが、私どもは、3つのポイントで評価しています。1つ目は立地や建物、設備のスペックといった「不動産の評価」。2つ目は、「運営状況の評価」。施設の事業収益性は投資家の視点で、現場のサービス品質は入居者の視点で見えています。3つ目が「運営会社の評価」。財務信用力も見えますが、企業理念や経営者の人柄、設立



の経緯、事業規模などもしっかりと見えています。私どもでは、この3つのポイントを総合的な投資判断基準として重視しています。

上岡 私の評価基準は、入居者とその家族の視点です。「自宅にも勝る終の棲家」という言い方をしていますが、自宅よりも住みたくなる施設をつくれればいいのです。施設に入るということは、年をとって不自由になり、自分にできないことを人にやらしてもらわなければならないのです。つまり、介護やサービスを、単なる回数や量ではなく、気持ちとか想いを込めて、丁寧に親切に優しく接してくれるかが大事なのです。自分の親が入ってもいいか、自分も入りたいか、自分の子どもを従業員として働かせてもいいか。そうした視点で見ることが大切です。

藤村 有料老人ホーム入居支援センターでは、施設に具体的な点数をつけて評価しているとお聞きしていますが、どのようなポイントで評価しているのですか。

上岡 入居者の視点に立った独自の項目で評価しています。項目によってウエイトが違いますが、人、サービスといったソフト面が80点、建物、設備、インテリアなどハード面が20点という内訳です。

ソフト面の中では、経営者については特に重視して見えています。現場の力は大事ですが、現場の従業員や施設長がやる気を出せるかは、経営者次第なのです。

藤村 そうですね。私も年に数回の頻度でオペレーターのトップの方と直接お会いして、業界の動向、経営戦略、対応すべき課題、私どもが提供できるソリューションなど、幅広い話をするによって色々なことが見えてきます。

上岡さんは施設を訪問した際に、具体的にはどのような点を観察していらっしゃるのですか？

上岡 入居者や従業員の表情を見ます。例えば、お通夜のように食事をしているところもあれば、楽しそうに食事をしているところもあります。サービスの質がよく見えるので、食事の様子を見るようにしています。

ある施設では入居者用のご飯とは別に一人暮らし用の炊飯器で部屋の仏壇用のご飯を炊いていました。こういう思いやりがある施設は他の面も優れている良い施設です。また、玄関に入ったときの雰囲気や全体的な賑わいなども重要なポイントです。

他にも、認知症の入居者が徘徊していてもGPSで確認しながら知らん顔して「あ、お散歩ですか」と言って、傷つけないように声をかけて連れ戻すところもあります。こうした一人一人の「わがママを聞く」という姿勢があるのも良い施設の共通点です。

介護施設に関していえば理想的な施設の主な共通点は、「職員総数が入居者数の8割以上」、「認知症ケアの充実」、「心ある医師の看取りケア」の3点です。そうした施設が増えるといいですね。

多彩で複合的な開かれた 高齢者施設へのニーズの高まり

藤村 今後のシニアリビングマーケットの展望などについてはいかがでしょうか。本投資法人では、高齢者が元気なときから移り住み、要介護になった場合には、手厚い介護サービスを受けながら生活を続けることが出来る



「日本版CCRC」(生涯活躍のまち)の先駆けともいえる「アクティバ琵琶」や、団地再生のモデルケースとして地域との交流を実現している多摩ニュータウンの「ゆいま〜る聖ヶ丘」、自治体と共同で駅前にケア・コンパクト

シティのコンセプトで開発された複合施設「いざりえ(アルファ恵庭駅西口再開発ビル)」などを保有しています。今、「地方創生」という流れの中で日本版CCRCが目目されていますが、学生時代に大都市に出てきた団塊世代の高齢者がUターンと

いう形で地方のCCRCに住み替えるというニーズは今後ますます高まってくると思います。

上岡 団塊世代の高齢者は個性的で、そのニーズも多様化しており、提供するサービスの選択肢も幅広いものにしていく必要があると思います。

具体的には高齢者だけの施設ではなく、一般の人と一緒に住めるようなコミュニティ型の施設、例えば、介護施設と普通の賃貸住宅、レストランやコンビニエンスストア、クリニックに幼稚園、そういったものが一緒にあるコミュニティ形態の高齢者施設のニーズが高まってくると思います。私はこれを安全・快適・便利な「AKBハウス」と呼んでいます。

藤村 地域交流や多世代交流がある開かれた施設のニーズが高まってくるということですね。

高齢者施設が持つ投資先としての魅力を投資家に理解してもらうことが重要

藤村 日本の高齢者施設の7割くらいは、地主さんの遺産相続対策で建設されています。

上岡 つまり、個人オーナーですね。そうすると将来の大規模修繕などに対応できるのかが疑問です。そういう点では、ヘルスケアリートが高齢者施設を保有し、修繕などに対応していくことは非常に大事なことだと思います。

藤村 おっしゃるとおりです。長期間固定の一括賃料を受け取るオーナーとして、私どもでは壊れたところを直す修繕だけではなく、もう一步踏み込んで、バリューアップのための改修を行っています。私どもでは「戦略的追加投資」と呼んでいます。オペレーターの経営理念を理解し、信頼関係を構築したうえで、必要と思われる場合にはオペレーターと相談しながら積極的に改修を行い、場合によっては賃貸条件等を変更いただくなどして資産価値の維持・向上と投資主利益の最大化を目指す取組みをしています。

上岡 ヘルスケアリートの長所に対する理解促進に向けた取組みも必要ですね。高齢者施設への投資のメリットは、良いオペレーターなら間違いなく長期間、高稼働が続く点です。賃料もオフィスやレジデンスに見劣りしないと思っています。

藤村 そういった取組みの一環として、一部の機関投資家向けですが、プロパティーツアーという形で施設見学を行い、非常に好評でした。また、私どもの投資主には高齢の個人投資家が多いので、優待制度を設けて、無料の入居体験を提供しています。

上岡 いい制度だと私も思っています。ぜひ、良い施設で体験していただきたいですね。

藤村 入居者や家族にとって良い施設は、ヘルスケアリートの投資家にとっても良い施設ということですね。私どももJ-REITを通じて優良な高齢者施設が増えることを後押ししていきたいと思っています。

プロフィール

一般社団法人 有料老人ホーム
入居支援センター理事長(代表理事)

うえおか しげのぶ
上岡 榮信氏



1949年愛媛県伊予市生まれ。通訳業を経て、83年から27年間、厚生労働省や全国有料老人ホーム協会、高齢者住宅財団、民間企業と共に、国内外の高齢者施設・住宅を多数、訪問した。通訳として同行するうちに、高齢者施設の多様な実態をつかみ、独自に調査を始める。2010年に一般社団法人 有料老人ホーム入居支援センターを設立。入居者の視点に立ち、独自の基準に基づいて施設の調査・格付けを行っている。良質な高齢者施設を紹介し、依頼者の「終の棲家」選びを支援し、入居後3年間のフォローも行う。これまでに視察・見学した高齢者施設・住宅は国内で850、海外で600を数える。東京大学市民後見人養成講座の講師を務めるなど高齢者施設に関する講演やセミナーを数多く行うほか、新聞・雑誌・TVなどのメディアでも活躍中。

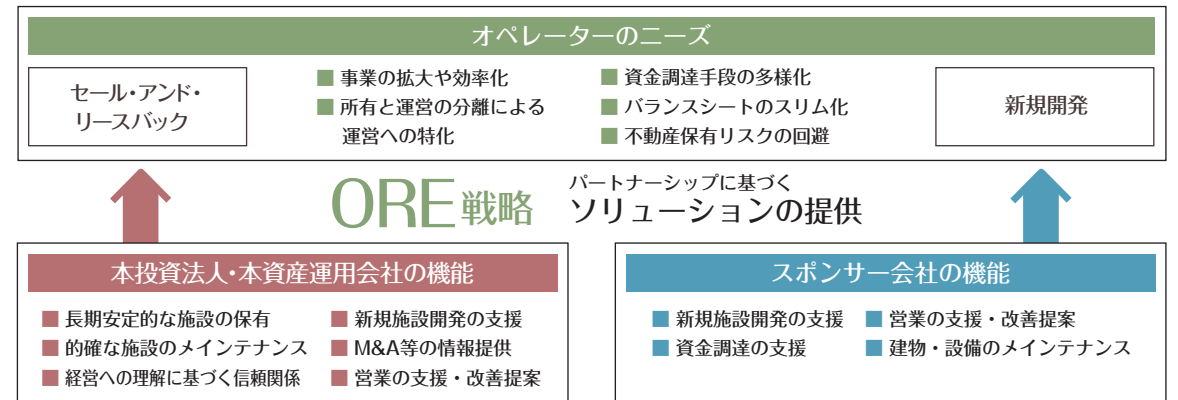


外部成長戦略

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)の最も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。



TOPICS 主要物件でのオペレーター交代と新たな取組み

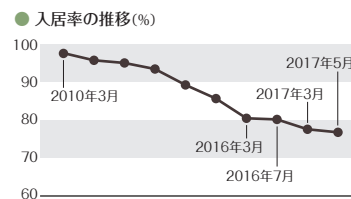
- ORE戦略に基づき確かな協議を行った結果、本投資法人と新旧オペレーター共に有益な事業承継を実現
- オペレーターとの協働による施設のバリューアップ工事等に着手



アクティバ琵琶

所在地	滋賀県大津市
取得価格	6,940百万円 ^①
居室数(定員)	384(445)

(注)取得価格ベースで本投資法人ポートフォリオの24.8%



オペレーター交代の概要
(2017年4月1日付)

resoritrust

名称	リゾートトラスト株式会社(東証・名証第一部上場)
事業内容	会員権事業、ホテルレストラン等事業、メディカル事業
創業	1973年4月
運営施設数	14施設
居室数	1,459室

● 株式取得
● 100%子会社化

新オペレーター
アクティバ株式会社(新設法人)

新たな取組みの概要

オペレーターによる対応

- 会員制リゾート事業やメディカル事業で培った経営資源を活用
- 共用部及び外構部のバリューアップ工事
- ホテルライクな食事の提供

本投資法人による対応

- オペレーターの改善要望も踏まえた長期修繕計画の策定
- 適切な施設メンテナンスの実施

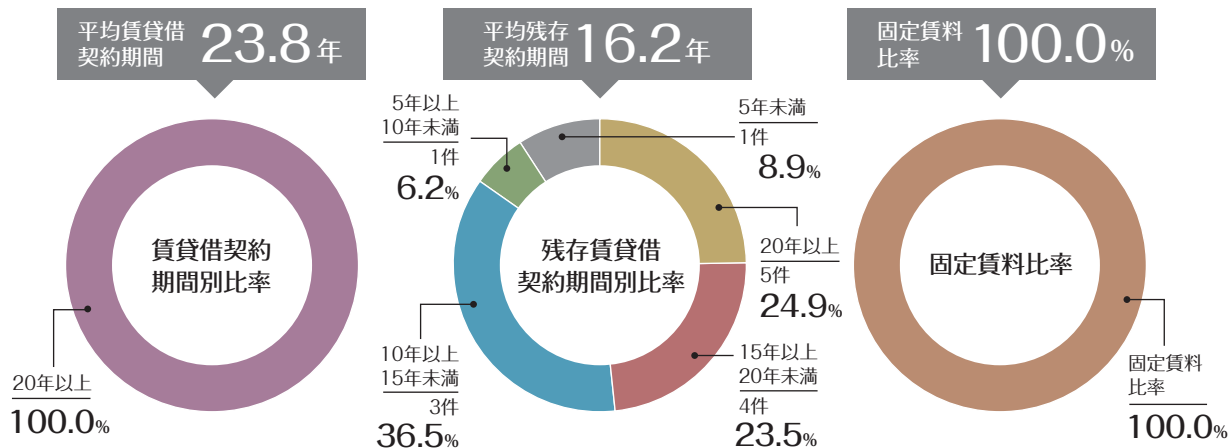
オペレーター交代の承諾条件

1. 賃貸借契約条件の維持
2. 親会社(リゾートトラスト株式会社)の連帯保証及び情報開示への協力
3. 次回賃料改定時(2018年8月)の賃料減額不可

オペレーターとのパートナーシップに基づき、中長期的な収益の安定化を目指す

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うえ、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。



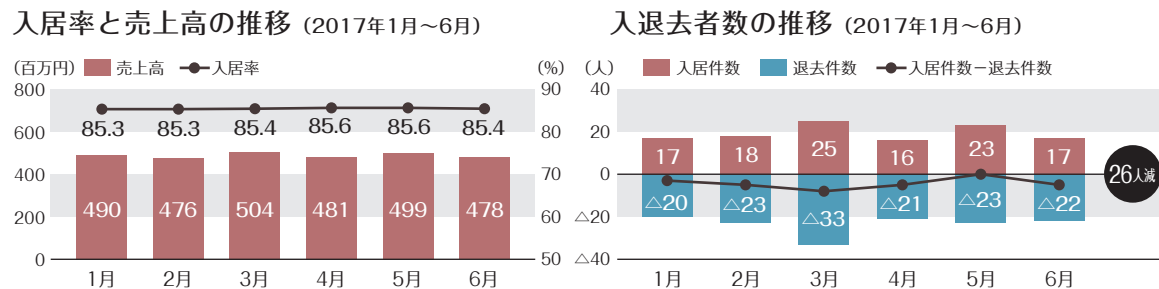
(注1) 第4期(2017年8月期)末時点の数値であり、各比率は取得価格に基づき算出しています。
(注2) 取得資産に複数のテナントが存在する場合には、当該取得資産の主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づいて算出しています。

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、
入居率及びポートフォリオの売上高は安定的に推移

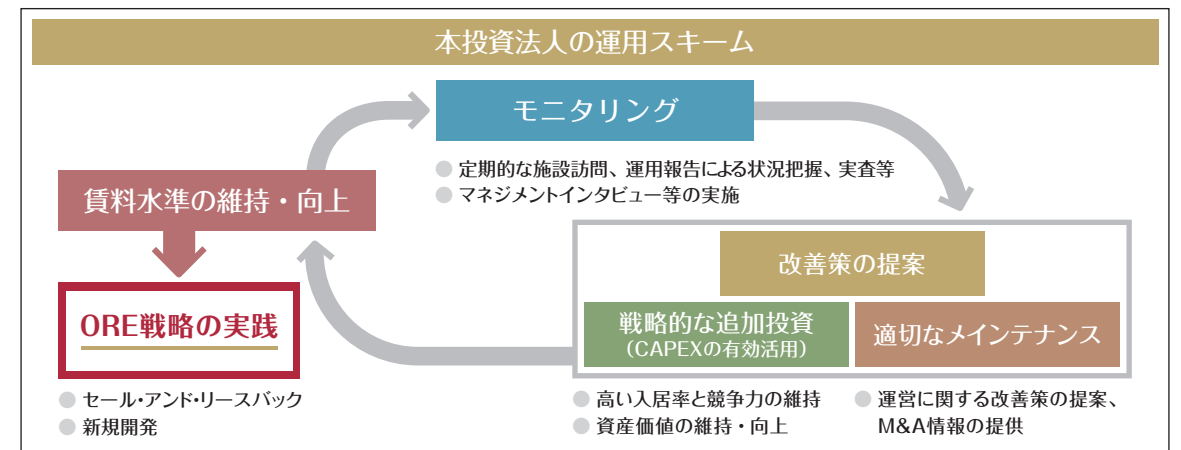


※「平均入居率」、「新規入居率」、「退去率」のカッコ内の数値は2016年7月から12月までの各数値と2017年1月から6月までの各数値との増減率を記載しています。また、「平均要介護度」及び「平均年齢」は、2016年12月末時点と2017年6月末時点との増減を記載しています。

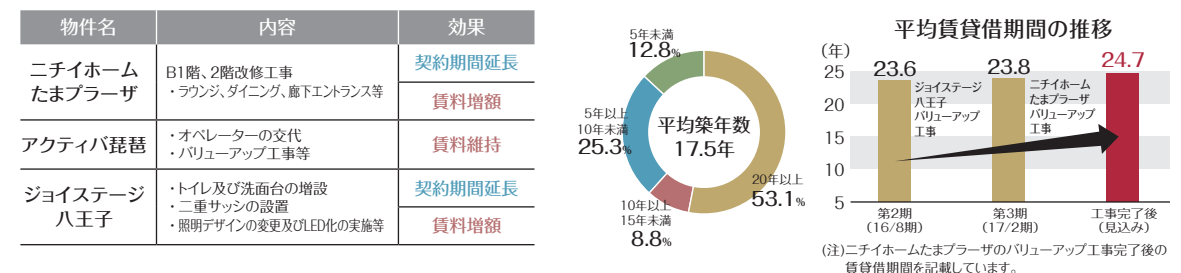


(注1) 「入居率」、「売上高」、「入退去者数」は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。但し、「グランタ門戸厄神」はオペレーターの承諾が得られていないため非開示とし、全ての数値に含まれておりません。なお「売上高」は、「グランタ門戸厄神」を除いた各シニアリビング施設の売上高を合算した金額を記載しています。
(注2) 「入居率」は、ポートフォリオにおける入居者数の合計を居室数の合計で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 2017年1月から6月の6ヶ月間における入居率の単純平均を記載しています。
(注4) 2017年1月から6月の6ヶ月間における、「新規入居者数」及び「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2017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 1



賃料水準の維持・向上への取組み 保有物件の築年数及び平均賃貸借期間の状況



(注)ニチイホームたまプラーザのバリューアップ工事完了後の賃貸借期間を記載しています。

資産価値の維持・向上に向けた取組み(第4期) 2

■施設競争力の強化を目指し、バリューアップ工事に着手
■オペレーターとの協議を経て、契約期間の延長及び賃料増額に合意

ニチイホームたまプラーザ	所在地	神奈川県川崎市	契約期間	
			現行	変更合意内容
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建	2022年7月31日まで	2032年7月31日まで
	竣工年月	1992年3月		
	居室数(定員)	160(164)		
	居室面積帯	14.17m ² ~28.61m ²		
	稼働率	75.0%(2017年7月時点)		

賃料: 賃料増額 + 契約解除不可期間[※]まで賃料改定不可

(注) 契約解除不可期間は2027年7月31日までです。

10年延長

運営の効率化や入居者の快適性を配慮したプランニング

現在 → 施工後 ※イメージ図

- エントランスホールを小分けし、ラウンジ、ファミリールームへ改修
- オペレーション効率化のため新たなサービス導線を確保

平均賃貸借期間の長期化 (ポートフォリオ全体)

現在 **23.8年**

↓

ニチイホームたまプラーザ 契約期間の延長

工事完了後 (見込み) **24.7年**

ダイニング エントランス

ダイニング ファミリールーム ラウンジ



ポートフォリオマップ (2017年8月31日現在)



S-6 アクティバ琵琶

所在地：滋賀県大津市 オペレーター：アクティバ株式会社



S-4 ゆいま〜る聖ヶ丘

所在地：東京都多摩市
オペレーター：株式会社コミュニティネット



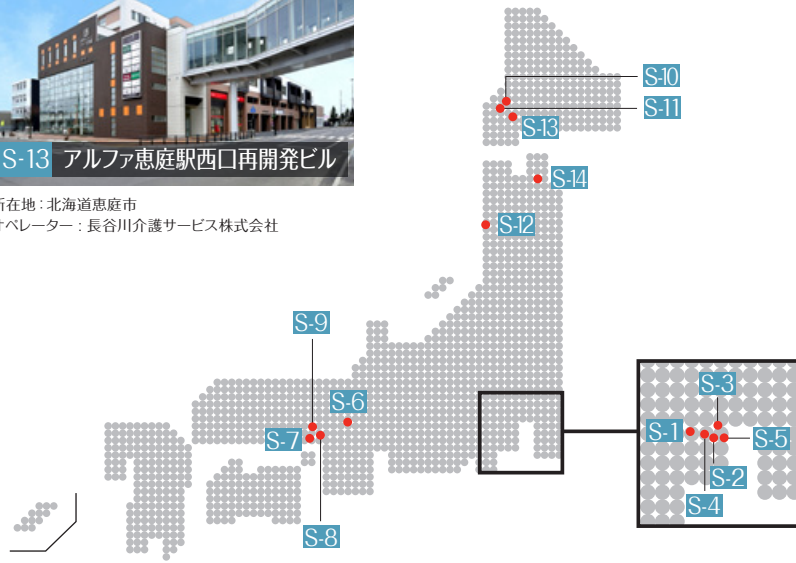
S-13 アルファ恵庭駅西口再開発ビル

所在地：北海道恵庭市
オペレーター：長谷川介護サービス株式会社



S-8 グランダ門戸厄神

所在地：兵庫県西宮市
オペレーター：株式会社ベネッセスタイルケア



S-1 ジョイステージ八王子

所在地：東京都八王子市
オペレーター：株式会社エヌエムライフ



S-10 天

所在地：北海道札幌市
オペレーター：社会福祉法人ノテ福祉会



S-7 SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水

所在地：兵庫県神戸市
オペレーター：SOMPOケアネクスト株式会社



S-5 イリーゼ蒲田・悠生苑

所在地：東京都大田区
オペレーター：長谷川介護サービス株式会社



S-3 ニチイホーム中野南台

所在地：東京都中野区
オペレーター：株式会社ニチイケアバレス



S-2 ニチイホームたまプレーザ

所在地：神奈川県川崎市
オペレーター：株式会社ニチイケアバレス



S-12 さわやか桜式番館

所在地：秋田県秋田市
オペレーター：株式会社さわやか倶楽部



S-11 イリーゼ西岡

所在地：北海道札幌市
オペレーター：長谷川介護サービス株式会社



S-9 エクセレント西宮

所在地：兵庫県西宮市
オペレーター：株式会社エクセレントケアシステム

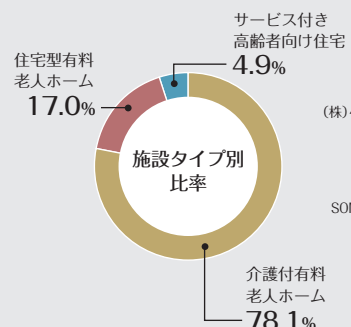


S-14 グランヒルズおがわらこ

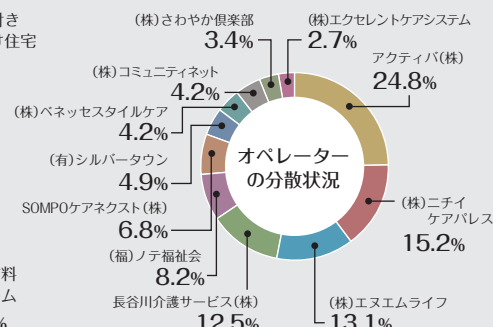
所在地：青森県上北郡
オペレーター：有限会社シルバータウン

ポートフォリオの状況

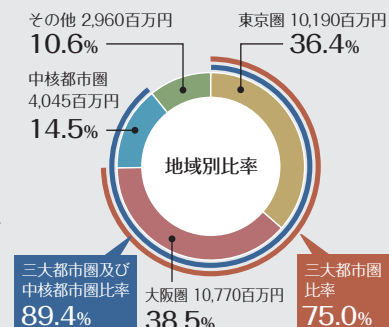
1 施設タイプの分散



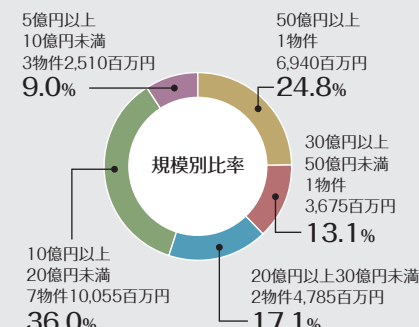
2 オペレーターの分散



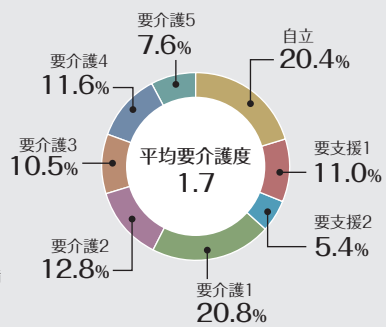
3 地域の分散



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) 「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また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。

(2017年8月31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	70 (109)	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)	アクティバ株式会社 ^(注7)
S-7	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	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	3,287.80	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 (107)	有限会社 シルバータウン
合計			27,965	100.0		104,714.31	1,642	

(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)2017年4月1日付けでオペレーターの地位承継があり「株式会社ユニマット リタイアメント・コミュニティ」から「アクティバ株式会社(リノートラスト株式会社の100%子会社)」に交代しています。

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	SOMPO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		●		●		●

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)

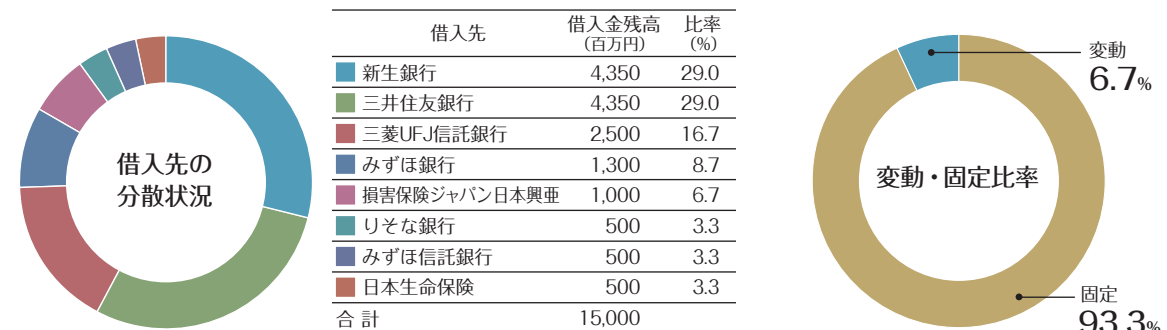
(注) 現在、利益超過分配は行っておりません。

有利子負債の状況

借入金	借入金残高 (百万円)	比率 (%)
借入金	15,000	
平均残存借入期間	2.9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%	

有利子負債サマリー
2017年8月31日現在

(注1) 基準金利及びスプレッドなら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。



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	第2期	第3期	第4期
		自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
営業収益	百万円	1,152	980	988	989
(うち賃貸事業収入)	百万円	1,152	974	974	975
営業費用	百万円	650	604	614	614
(うち賃貸事業費用)	百万円	465	427	440	438
営業利益	百万円	502	375	374	374
経常利益	百万円	214	303	303	307
当期純利益	百万円	212	302	301	306
総資産額	百万円	35,283	35,398	35,491	35,333
(対前期比)	%	—	0.3	0.3	△0.4
純資産額	百万円	15,744	15,834	15,833	15,838
(対前期比)	%	—	0.6	△0.0	0.0
有利子負債額	百万円	15,000	15,000	15,000	15,000
(対前期比)	%	—	—	—	—
出資総額	百万円	15,531	15,531	15,531	15,531
(対前期比)	%	—	—	—	—
発行済投資口の総口数	口	84,750	84,750	84,750	84,750
1口当たり純資産額	円	185,774	186,838	186,826	186,885
分配金総額	百万円	212	302	301	306
1口当たり分配金	円	2,509	3,573	3,561	3,620
(うち1口当たり利益分配金)	円	2,509	3,573	3,561	3,620
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0
総資産経常利益率	(注3) %	0.6	0.9	0.9	0.9
(年換算値)	(注4) %	(1.0)	(1.7)	(1.7)	(1.7)
自己資本利益率	(注3) %	1.4	1.9	1.9	1.9
(年換算値)	(注4) %	(2.3)	(3.8)	(3.8)	(3.8)
自己資本比率	(注3) %	44.6	44.7	44.6	44.8
(対前期増減)	%	(—)	(0.1)	(△0.1)	(0.2)
総資産有利子負債比率	(注3) %	42.5	42.4	42.3	42.5
(対前期増減)	%	(—)	(△0.1)	(△0.1)	(0.2)
[その他参考情報]					
投資物件数	件	14	14	14	14
テナント数	(注5) 件	17	17	17	17
運用日数	(注4) 日	216	184	181	184
総賃貸可能面積	m	104,733.95	104,733.95	104,714.31	104,714.31
期末稼働率	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0
減価償却費	百万円	405	303	304	305
資本的支出額	百万円	5	2	82	25
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,092	850	839	843
FFO (Funds from Operation)	(注3) 百万円	617	606	606	612
1口当たりFFO	(注3) 円	7,291	7,156	7,157	7,229

(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	1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益×100 ただし、第1期は、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(利益超過分配金は含みません。)÷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)	賃貸事業収入－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) 各期末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29年8月31日)をいいます。以下同じです。)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(注2)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SOMPO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。以下同じです。

(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」を総称しています。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

厚生労働省の「平成27年度 介護保険事業状況報告(年報)」によると、要支援・要介護の認定者は、平成27年度末時点で前年度より14万人増えて620万人となっています。このように要介護認定者数は年々増加の一途をたどっており、シニアリビング施設に対する需要は引き続き拡大傾向にあると本投資法人は考えています。こうしたシニアリビング施設に対する需要の拡大傾向に呼応するように、低・中価格帯を中心として全国的にシニアリビング施設の供給が増えていますが、特に大都市圏では、高価格帯のシニアリビング施設の整備も一段と進んでいます。

また、ヘルスケア関連施設の売買市場については、引き続き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見られ、市場参加者の裾野は着実に広がり、大都市圏においても投資適格性の高いシニアリビング施設が増加してきたことから、取引量についても増加の傾向にあると考えています。メディカル施設においても、介護老人保健施設について、特別養護老人ホーム、有料老人ホームに次ぐ市場規模を誇るとされることから、今後取引の増加が見込まれる施設類型であると本投資法人は考えています。

② 運用実績

当期においては、新たな施設の取得・譲渡は行っており、当期末現在の保有施設数は14物件、居室数は1,642室、総賃貸可能面積は104,714.31㎡、全物件において稼働率は100.0%となっています。

また、既存物件の運用にあたっては、当期はオペレーターとの良好なリレーションを通じて、バリューアップ工事の実施に基づく賃料増額及び賃貸借契約期間延長の交渉、投資優待制度の拡充等に取り組まれました。

当期においては、主要な運用資産であるアクティブ琵琶(物件番号S-6)につき、オペレーターである株式会社ユニ

マツ リタイアメント・コミュニティ（以下「旧オペレーター」といいます。）からのオペレーターの地位承継（以下「本件承継」といいます。）に関する申入れを以下のとおり承諾し、平成29年4月1日付でアクティバ株式会社（以下「新オペレーター」といいます。）がアクティバ琵琶のオペレーターの地位を承継しています。

なお、新オペレーターは、旧オペレーターの100%出資により平成28年12月に設立された会社で、平成29年4月1日付でその発行済株式の全てがリゾートトラスト株式会社に譲渡され、リゾートトラスト株式会社の100%子会社となっています。

・ 承諾の理由

（ア）新オペレーターが本投資法人の投資基準に合致することが確認でき、かつ、（イ）新オペレーターが現行賃貸借契約の諸条件を変更することなく承継し、（ウ）その親会社となるリゾートトラスト株式会社が当該賃貸借契約上の債務を連帯保証する等、本件承諾に当たっての諸条件について合意に至ったためです。

なお、本投資法人は、新オペレーターによる（a）現在の事業運営の維持、（b）新オペレーターが親会社グループの経営資源を活かして行う入居者への充実したサービスの提供並びに（c）入居率の維持向上によって、本投資法人の安定的な収益への寄与が期待されることから、本件承継を承諾することが投資主価値の最大化に資するものであり、妥当であると考えています。

・ 本件承継後の賃貸借の概要

オペレーター（エンドテナント）の名称	アクティバ株式会社
賃貸面積	39,649.84㎡（本物件の賃貸可能面積に占める割合：100%）
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	37.9%
賃料、敷金・保証金、契約期間等	従前どおり
保証	リゾートトラスト株式会社による連帯保証

(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。

当期においては、返済期日が到来した借入金1,000百万円の返済資金に充当するため同額の借入れを行いました。当期末現在の本投資法人の出資総額は15,531百万円、発行済投資口の総口数は84,750口、有利子負債総額は15,000百万円となっています。

(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989百万円、営業利益374百万円、経常利益307百万円、当期純利益306百万円となりました。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」といいます。）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306,795,000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3,620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29年8月31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	第2期	第3期	第4期
	自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
最高（円）	182,100	166,400	152,200	148,600
最低（円）	127,900	139,900	139,100	131,600

(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3,620円となりました。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成27年5月12日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
当期末処分利益総額	(千円) 212,691	302,846	301,819	306,824
利益留保額	(千円) 53	35	24	29
金銭の分配金総額	(千円) 212,637	302,811	301,794	306,795
（1口当たり分配金）	(円) (2,509)	(3,573)	(3,561)	(3,620)
うち利益分配金総額	(千円) 212,637	302,811	301,794	306,795
（1口当たり利益分配金）	(円) (2,509)	(3,573)	(3,561)	(3,620)
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）』（2014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1）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。

一方、有料老人ホームの定員数は、厚生労働省の「平成27年社会福祉施設等調査の概況」によると、平成27年10月時点において424,828人と、毎年増加を続けています。また、サービス付き高齢者向け住宅の居室数は、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会のサービス付き高齢者向け住宅情報提供システム公表の「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（平成29年8月末時点）」によると、平成29年8月末時点において220,611戸と、同じく増加の一途をたどっています。今後は、居室面積に余裕のある自立高齢者向けの中価格帯の住宅も含めて、サービス付き高齢者向け住宅の供給が進むものと本投資法人は考えています。

メディカル施設においては、近年、診療報酬改定等では医療費の抑制傾向が続いている一方で、病院不動産は築30年から50年程度を経過したものが多く、平成26年9月1日時点での耐震化率も67.0%の水準にとどまっています。このことから、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医療法人等のオペレーターによる、設備資金確保のための、いわゆるセール・アンド・リースバック取引や病院の建替えにおいてヘルスケアリートの活用機会が生じてくるものと本投資法人は考えています。

（注1）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、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 (i) 建物及び設備の保守管理状況、(ii) 対象施設の運営状況、収支状況及びサービス品質、(iii) 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。

また、ORE戦略の一環として、オペレーターからの要望に基づくバリューアップ工事の実施により、運営上の課題解決を図ることでオペレーターの成長を支援しながら、一方で、現行賃料の増額や賃貸借契約期間の延長等、本投資法人の内部成長へと繋がる運用を進めております。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。以下同じです。

②新規物件の取得戦略

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、(i) 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）、(ii) オペレーター（経営理念、業歴・業容、財務信用力）、(iii) 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、具体的な取得戦略については、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強固なマルチパイプラインを通じて、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ます。これらのオペレーターのビジネスパートナーとして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。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（注）、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数多く存在すると考えています。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。

一方で、社会的インフラと位置付けられるシニアリビング施設やメディカル施設の安定的な供給のためには、オペレーターの介護・看護職員の確保や、高止まりしている土地・建設コスト等の社会的課題に対する国家的な対応が不可欠と本投資法人は考えています。

（注）「CCRC」とは、「Continuing Care Retirement Community」の略語で、健康長寿社会を実現していくために健康型及び介護型の施設が、一つの地域に集積し、高齢者が健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ型施設をいいます。

iii. スポンサー会社による多様なサポート

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SOMPO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設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)	第2期 (平成28年8月31日)	第3期 (平成29年2月28日)	第4期 (平成29年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	84,750	84,750	84,750	84,750
出資総額 (百万円)	15,531	15,531	15,531	15,531
投資主数 (人)	5,389	5,576	6,086	6,558

2 投資口に関する事項

平成29年8月31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 (%)
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	5,904	6.96
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 晴海トリトンスクエア タワーZ	5,776	6.81
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	5,584	6.58
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	3,886	4.58

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 (%)
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 カスタディ業務部	2,985	3.52
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	2,542	2.99
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	1,399	1.65
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	1,359	1.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505224	東京都港区港南2丁目15番1号 品川インターシティA棟 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部	1,285	1.51
合計		32,670	38.54

(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 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事	1,800
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 医療法人社団健育会 副理事長 医療法人喬成会 理事 医療法人常磐会 理事	1,500
	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 TradeStation Group, Inc. 取締役 株式会社FINC 取締役	1,500
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ	—	5,000

(注) 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29年8月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	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3期 (平成29年2月28日)		第4期 (平成29年8月31日)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	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	三大都市圏及び 中核都市圏	25,910	73.0	25,666	72.6
			上記以外の地域	1,701	4.8	1,684	4.8
		サービス付き 高齢者向け住宅	三大都市圏及び 中核都市圏	—	—	—	—
			上記以外の地域	1,433	4.0	1,414	4.0
	その他	三大都市圏及び 中核都市圏	—	—	—	—	
			上記以外の地域	—	—	—	—
		メディカル施設	三大都市圏及び 中核都市圏	—	—	—	—
			上記以外の地域	—	—	—	—
	信託不動産合計			29,045	81.8	28,765	81.4
	匿名組合出資持分(注4)			204	0.6	208	0.6
預金・その他の資産			6,241	17.6	6,359	18.0	
資産総額			35,491	100.0	35,333	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、中核市及び特例市をいい、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。）（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20万人以上の法定人口を有する市をいい、「特例市」（現：施行時特例市）とは、旧地方自治法第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、各期末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。

(注4) 「匿名組合出資持分」は、合同会社KSLF8を営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

平成29年8月31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 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (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	7,056	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	3,834	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	2,499	8,208.65	8,208.65	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-10	天	2,405	6,473.60	6,473.60	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-7	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水	1,937	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	1,764	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	1,684	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	1,414	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	1,261	3,287.80	3,287.80	100.0	非開示	シニアリビング施設
S-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,203	4,385.53	4,385.53	100.0	非開示	シニアリビング施設
合計		25,062	93,173.65	93,173.65	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29年8月31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29年8月31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29年8月31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、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。以下同じです。

(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29年8月31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 (㎡)	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	3,890	3,834	
		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	2,810	2,499	
		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	1,764	
		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	不動産信託受益権	4,385.53	1,330	1,203
				(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				
		S-5	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	不動産信託受益権	2,086.40	1,190	1,104	
		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	不動産信託受益権	39,649.84	7,310	7,056
				(ケアセンター棟)	滋賀県大津市雄琴六丁目11番8号				
		S-6	アクティバ琵琶	(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	7,310	7,056
				(レジデンス棟)	滋賀県大津市雄琴六丁目17番17号				
		S-7	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	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	2,060	1,937	
		S-8	グランダム戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	不動産信託受益権	3,287.80	1,240	1,261	
	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3号	不動産信託受益権	2,685.48	932	754		
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	2,600	2,405			
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	890	857			
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	1,030	985			
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	1,790	1,684		
	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	1,430	1,414		
合計						104,714.31	30,522	28,765	

(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29年8月31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。

物件番号	不動産等の名称	第3期 (平成28年9月1日～平成29年2月28日)				第4期 (平成29年3月1日～平成29年8月31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)	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)
S-1	ジョイステージ八王子	1	100.0	非開示	非開示	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	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	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	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	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	1	100.0	非開示	非開示
S-7	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	1	100.0	非開示	非開示	1	100.0	非開示	非開示
S-8	グランダム戸厄神	2	100.0	非開示	非開示	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	1	100.0	非開示	非開示
S-10	天	1	100.0	非開示	非開示	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	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	1	100.0	非開示	非開示
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	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	1	100.0	非開示	非開示
合計		17	100.0	974	100.0	17	100.0	975	100.0

(注1) 「テナント総数 [期末時点]」は、各期末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。

本投資法人が保有する不動産等の損益状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入 (注1)	当期(平成29年3月1日～平成29年8月31日)							NOI (注2)	
			賃貸事業費用								
			公租 公課	管理 委託費	修繕費	損害 保険料	減価 償却費	その他			
S-1	ジョイステージ 八王子	非開示	49,738	8,365	996	2,760	317	36,849	450	105,206	
S-2	ニチイホーム たまプラーザ	非開示	41,311	5,589	600	3,419	209	30,752	740	73,111	
S-3	ニチイホーム 中野南台	非開示	9,338	3,254	480	—	79	5,073	450	44,935	
S-4	ゆいま～る 聖ヶ丘	非開示	14,702	3,912	384	280	97	9,577	450	29,924	
S-5	イリーゼ 蒲田・悠生苑	非開示	17,742	1,631	360	301	49	12,094	3,306	27,652	
S-6	アクティバ琵琶	非開示	126,113	26,530	3,167	6,454	781	86,450	2,730	217,076	
S-7	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	非開示	22,346	3,334	840	—	100	17,622	450	53,027	
S-8	グランダム戸厄神	非開示	21,988	1,671	360	—	79	11,602	8,275	31,314	
S-9	エクセレント西宮	非開示	16,994	1,949	360	2,440	64	11,730	450	22,696	
S-10	天	非開示	35,228	6,215	840	1,248	182	26,292	450	82,863	
S-11	イリーゼ西岡	非開示	13,694	2,997	420	—	75	9,751	450	22,845	
S-12	さわやか 桜式番館	非開示	15,471	2,478	510	50	74	11,908	450	29,232	
S-13	アルファ恵庭駅 西口再開発ビル	非開示	30,943	4,271	3,585	3,211	252	17,317	2,305	51,301	
S-14	グランヒルズ おがわらこ	非開示	22,771	2,372	660	328	92	18,868	450	51,897	
合計			975,576	438,386	74,575	13,562	20,491	2,455	305,893	21,407	843,084

(注1) 各物件の「賃貸事業収入」については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。

(注2) NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

(有価証券組入資産明細)

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
合同会社K S L F 8 匿名組合出資持分 (注2)	匿名組合出資持分	—	—	208	—	221	12	—
合計		—	—	208	—	221	12	—

(注1) 匿名組合出資持分に係る運用資産である不動産等については、鑑定評価額に基づいて評価し、匿名組合出資持分に係る運用資産評価合計額から匿名組合出資持分に係る負債評価合計額を控除した匿名組合出資持分に係る純資産の持分相当額をもって評価しています。なお、後記「V. 注記表 金融商品に関する注記」の時価とは、評価方法が異なります。

(注2) 運用資産は「カネディアンヒル」、「アネシス兵庫」、「オラージュ須磨」、「ロココリハ」及び「アネシス寺田町」の各不動産信託受益権です。

4 その他資産の状況

(特定取引の契約額等及び時価の状況表)

平成29年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(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	10,500	(注2)
合計		14,000	10,500	—

(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5期(平成30年2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)		
				総額	当期支払額	既支払額
S-2	ニチイホームたまプラーザ (神奈川県川崎市)	B1F・2F 共用部及び 給排気設備改修	自 平成29年9月 至 平成30年2月	127,000	—	—
その他				10,315	—	—
合計				137,315	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が平成29年8月31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25,984千円であり、費用に区分された修繕費17,280千円と合わせ、合計43,265千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3,211千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-1	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	ホーム棟 廊下ガラス面飛散防止フィルム貼工事	自 平成29年6月 至 平成29年7月	3,857
S-1	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	給水ポンプユニット交換工事	自 平成29年7月 至 平成29年8月	3,809
S-6	アクティハ琵琶	滋賀県大津市	レジデンス棟高圧電気機器更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年5月	3,605
S-6	アクティハ琵琶	滋賀県大津市	レジデンス棟6号館4号機エレベーター(油圧式)更新工事	自 平成29年7月 至 平成29年8月	10,714
その他					3,997
合計					25,984

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3期	第4期
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
資産運用報酬	113,898	116,139
資産保管手数料	2,659	2,665
一般事務委託手数料	10,084	11,072
役員報酬	4,800	4,800
その他の費用	42,892	41,737
合計	174,334	176,416

2 借入状況

平成29年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	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28年 7月29日	500	—	0.33 (注1)	平成29年 7月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行		500	—										
	株式会社新生銀行	平成29年 7月31日	—	500	0.33 (注1)	平成30年 7月30日								
	株式会社三井住友銀行		—	500										
	小計		1,000	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	期限 一括	(注4)	無担保 無保証					
	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										
	小計		—	3,500										
	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	期限 一括
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	1,750	0.7287 (注2)	平成32年 7月29日								
株式会社三井住友銀行			1,750	1,750										
三菱UFJ信託銀行株式会社			1,000	1,000										
株式会社みずほ銀行			500	500										
株式会社りそな銀行			500	500										
みずほ信託銀行株式会社		平成27年 7月29日	500	500	1.1145 (注2)	平成34年 7月29日								
株式会社新生銀行			1,100	1,100										
株式会社三井住友銀行			1,100	1,100										
三菱UFJ信託銀行株式会社			1,000	1,000										
株式会社みずほ銀行			300	300										
損害保険ジャパン日本興亜株式会社		1,000	1,000											
小計		14,000	10,500											
合計		15,000	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) 既存借入金の返済資金です。

(注4) 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

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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) (千円)	
管理委託費	13,562	株式会社長谷エライブネット	5,214	38.4
修繕費	20,491	株式会社長谷エライブネット	257	1.3
借地料	10,656	合同会社KRF17	1,638	15.4

(注)「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。

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

平成29年4月27日に、本投資法人の第3回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1) 投資法人における会計上の取扱いと税務上の取扱いの差異(税会不一致)に関して、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。)及び租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)等の改正が行われたことから、本投資法人における課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭を分配することを可能とするため、関連する規定を変更するものです(現行規約第46条第2号関係)。 (2) 本投資法人の第1期営業期間に関する定めについて、現状では不要となった文言を削除するものです(現行規約第45条及び別紙関係)。 (3) 上記の他、適用法令の表現との整合性、規定内容の明確化その他による、表現の変更及び字句の修正並びに条文の整備を行うものです。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に奥田かつ枝が選任されました。なお、任期は平成29年5月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に薦田晶が選任されました。なお補欠執行役員1名の選任に係る決議が効力を有する期間は、第2号議案における執行役員の任期が満了するときである平成31年4月30日までとします。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に岩尾總一郎及び小高功嗣の2名が選任されました。なお、任期は平成29年5月1日より2年間となります。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

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)

	前期 (ご参考) (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,996,068	2,275,066
信託現金及び信託預金	4,103,196	3,949,625
前払費用	34,148	39,041
繰延税金資産	23	18
その他	259	924
流動資産合計	6,133,694	6,264,677
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,309,947	19,335,932
減価償却累計額	△981,856	△1,278,014
信託建物 (純額)	18,328,091	18,057,917
信託構築物	270,734	270,734
減価償却累計額	△28,499	△37,202
信託構築物 (純額)	242,234	233,531
信託機械及び装置	22,445	22,445
減価償却累計額	△3,429	△4,462
信託機械及び装置 (純額)	19,015	17,983
信託土地	9,416,012	9,416,012
有形固定資産合計	28,005,354	27,725,445
無形固定資産		
信託借地権	1,039,835	1,039,835
無形固定資産合計	1,039,835	1,039,835
投資その他の資産		
投資有価証券	204,976	208,672
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	18,700	18,700
長期前払費用	79,252	66,019
投資その他の資産合計	312,929	303,391
固定資産合計	29,358,119	29,068,673
資産合計	35,491,814	35,333,350

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	39,738	40,493
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	3,500,000
未払金	4,686	5,305
未払費用	128,559	131,608
未払消費税等	2,136	2,772
前受金	163,768	163,781
その他	2,222	2,818
流動負債合計	1,341,111	4,846,779
固定負債		
長期借入金	14,000,000	10,500,000
信託預り敷金及び保証金	840,492	840,492
信託入居一時金預り金	3,476,698	3,307,559
固定負債合計	18,317,190	14,648,052
負債合計	19,658,301	19,494,832
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	15,531,693	15,531,693
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	301,819	306,824
剰余金合計	301,819	306,824
投資主資本合計	15,833,512	15,838,517
純資産合計	※1 15,833,512	※1 15,838,517
負債純資産合計	35,491,814	35,333,350

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	974,672	※1	975,576
その他賃貸事業収入		—	※1	958
受取配当金		13,896		13,060
営業収益合計		988,569		989,596
営業費用				
賃貸事業費用	※1	440,032	※1	438,386
資産運用報酬		113,898		116,139
資産保管手数料		2,659		2,665
一般事務委託手数料		10,084		11,072
役員報酬		4,800		4,800
その他営業費用		42,892		41,737
営業費用合計		614,366		614,802
営業利益		374,202		374,793
営業外収益				
受取利息		29		30
受取補償金		—		5,094
営業外収益合計		29		5,124
営業外費用				
支払利息		55,742		56,665
融資関連費用		15,456		15,456
営業外費用合計		71,199		72,121
経常利益		303,032		307,796
税引前当期純利益		303,032		307,796
法人税、住民税及び事業税		1,259		992
法人税等調整額		△10		4
法人税等合計		1,248		996
当期純利益		301,783		306,799
前期繰越利益		35		24
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		301,819		306,824

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28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	15,531,693	302,846	302,846	15,834,540	15,834,540
当期変動額					
剰余金の配当		△302,811	△302,811	△302,811	△302,811
当期純利益		301,783	301,783	301,783	301,783
当期変動額合計	—	△1,027	△1,027	△1,027	△1,027
当期末残高	15,531,693	301,819	301,819	15,833,512	15,833,512

当期 (自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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	15,531,693	301,819	301,819	15,833,512	15,833,512
当期変動額					
剰余金の配当		△301,794	△301,794	△301,794	△301,794
当期純利益		306,799	306,799	306,799	306,799
当期変動額合計	—	5,005	5,005	5,005	5,005
当期末残高	15,531,693	306,824	306,824	15,838,517	15,838,517

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	前期 (ご参考) 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物 3~74年 構築物 4~41年 機械及び装置 11年	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。 建物 3~74年 構築物 4~41年 機械及び装置 11年
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。	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。
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。	(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。	(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

前期 (ご参考) (平成29年2月28日)	当期 (平成29年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※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

前期 (ご参考) 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 967,518	賃料収入 968,414
共益費収入 7,113	共益費収入 7,124
その他 40	その他 37
不動産賃貸事業収益合計 974,672	計 975,576
	その他賃貸事業収入 958
	不動産賃貸事業収益合計 976,535
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 73,392	公租公課 74,575
管理委託費 13,166	管理委託費 13,562
水道光熱費 1,820	水道光熱費 1,855
借地料 10,656	借地料 10,656
修繕費 27,431	修繕費 20,491
損害保険料 2,387	損害保険料 2,455
信託報酬 6,300	信託報酬 6,300
減価償却費 304,852	減価償却費 305,893
その他賃貸事業費用 25	その他賃貸事業費用 2,596
不動産賃貸事業費用合計 440,032	不動産賃貸事業費用合計 438,386
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 534,640	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 538,149

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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	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

前期（ご参考） （平成29年2月28日）	当期 （平成29年8月31日）
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税等	未払事業税等
23	18
減価償却超過額	減価償却超過額
246	320
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
269	339
評価性引当額	評価性引当額
△246	△320
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
23	18

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

前期（ご参考） （平成29年2月28日）	当期 （平成29年8月31日）
(単位：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.74	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.61	△31.64
その他	その他
0.28	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.41	0.32

リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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ものに限定しています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値の変動リスク及び金利変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動リスクの低減に努めています。

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29年2月28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、次表には含めていません。（(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	1,996,068	1,996,068	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,103,196	4,103,196	—
資産計	6,099,264	6,099,264	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 長期借入金	14,000,000	14,192,185	192,185
負債計	15,000,000	15,192,185	192,185
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29年2月28日)
投資有価証券 ※1	204,976
信託入居一時金預り金 ※2	3,476,698

※1投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

※2信託入居一時金預り金については、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、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成29年2月28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	1,996,068	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,103,196	—	—	—	—	—
合計	6,099,264	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（平成29年2月28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

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日）

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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ものに限定していません。

(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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値の変動リスク及び金利変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動リスクの低減に努めています。

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29年8月31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、次表には含めていません。（(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	2,275,066	2,275,066	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,949,625	3,949,625	—
資産計	6,224,692	6,224,692	—
(1) 短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,500,000	3,503,303	3,303
(3) 長期借入金	10,500,000	10,704,289	204,289
負債計	15,000,000	15,207,593	207,593
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) 1年内返済予定の長期借入金及び(3) 長期借入金

元金合計額（特別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	10,500,000	(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) 1年内返済予定の長期借入金及び(3) 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29年8月31日)
投資有価証券 ※1	208,672
信託入居一時金預り金 ※2	3,307,559

※1投資有価証券（匿名組合出資持分）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

※2信託入居一時金預り金については、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、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成29年8月31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	2,275,066	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,949,625	—	—	—	—	—
合計	6,224,692	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日（平成29年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	6,000,000	—	4,500,000	—
合計	4,500,000	—	6,000,000	—	4,500,000	—

貸貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28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	
29,267,910	△222,720	29,045,190	30,538,000

(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、増加額は資本的支出（82,132千円）、減少額は減価償却費（304,852千円）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。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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	
29,045,190	△279,909	28,765,281	30,522,000

(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、増加額は資本的支出（25,984千円）、減少額は減価償却費（305,893千円）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

前期（ご参考） 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当 期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
該当事項はありません。	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

前期（ご参考）（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28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)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	-	資金借入れ	-	長期借入金	2,500,000
				融資関連費用	2,508	前払費用	5,017
						長期前払費用	16,110
				支払利息	7,317	未払費用	40

(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。

当期（自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31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)
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	-	1年内返済予定の長期借入金	500,000
						長期借入金	2,000,000
				融資関連費用	2,508	前払費用	4,985
						長期前払費用	13,633
支払利息	7,435	未払費用	121				

(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。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
1口当たり純資産額	186,826円	1口当たり純資産額	186,885円
1口当たり当期純利益	3,560円	1口当たり当期純利益	3,620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。		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。

	前期（ご参考） 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
当期純利益 (千円)	301,783	306,799
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)	301,783	306,799
期中平均投資口数 (口)	84,750	84,750

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
I 当期末処分利益	301,819,094円	306,824,130円
II 分配金の額	301,794,750円	306,795,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,561円)	(3,620円)
III 次期繰越利益	24,344円	29,130円
分配金の額の算出方法	<p>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301,794,750円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>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。</p>	<p>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306,795,000円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>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。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年10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 公認会計士

業務執行社員

山田 信之



指定有限責任社員 公認会計士

業務執行社員

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29年3月1日から平成29年8月31日までの第4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）

	前期		当期	
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	303,032		307,796	
減価償却費	304,852		305,893	
受取利息	△29		△30	
支払利息	55,742		56,665	
前払費用の増減額（△は増加）	5,100		△4,893	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,185		635	
営業未払金の増減額（△は減少）	8,508		△3,218	
未払金の増減額（△は減少）	2,562		618	
未払費用の増減額（△は減少）	△1,720		2,433	
前受金の増減額（△は減少）	230		13	
長期前払費用の増減額（△は増加）	13,456		13,233	
その他	△7,520		△4,360	
小計	681,029		674,787	
利息の受取額	29		30	
利息の支払額	△56,358		△56,049	
法人税等の支払額	△1,259		△992	
営業活動によるキャッシュ・フロー	623,441		617,775	
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	△69,587		△22,010	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	540		—	
信託入居一時金預り金の受入による収入	306,267		92,837	
信託入居一時金預り金の返還による支出	△231,946		△261,975	
投資有価証券の払戻による収入	8,000		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,273		△191,149	
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	
短期借入金の返済による支出	—		△1,000,000	
分配金の支払額	△301,849		△301,198	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△301,849		△301,198	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	334,864		125,427	
現金及び現金同等物の期首残高	5,764,399		6,099,264	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,099,264		6,224,692	

（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）

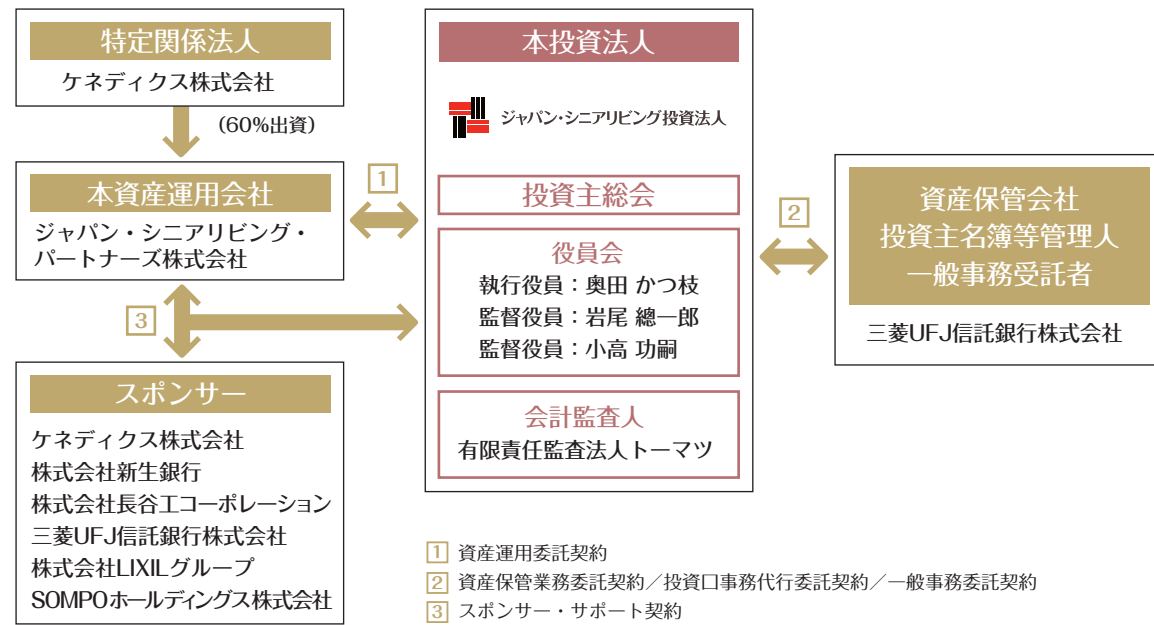
項目	前期		当期	
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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）

	前期		当期	
	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係				
現金及び預金	1,996,068		現金及び預金	2,275,066
信託現金及び信託預金	4,103,196		信託現金及び信託預金	3,949,625
現金及び現金同等物	6,099,264		現金及び現金同等物	6,224,692

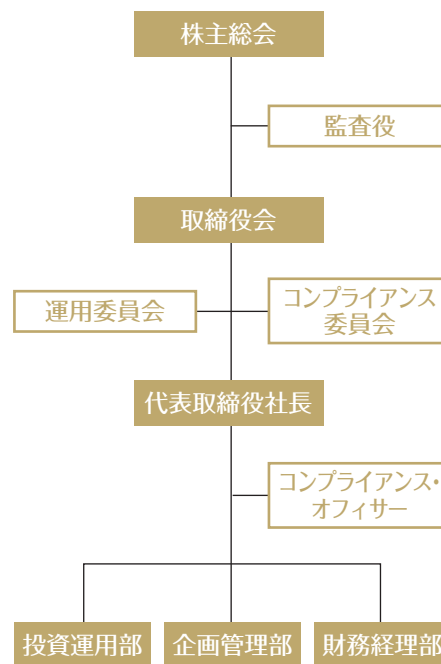
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

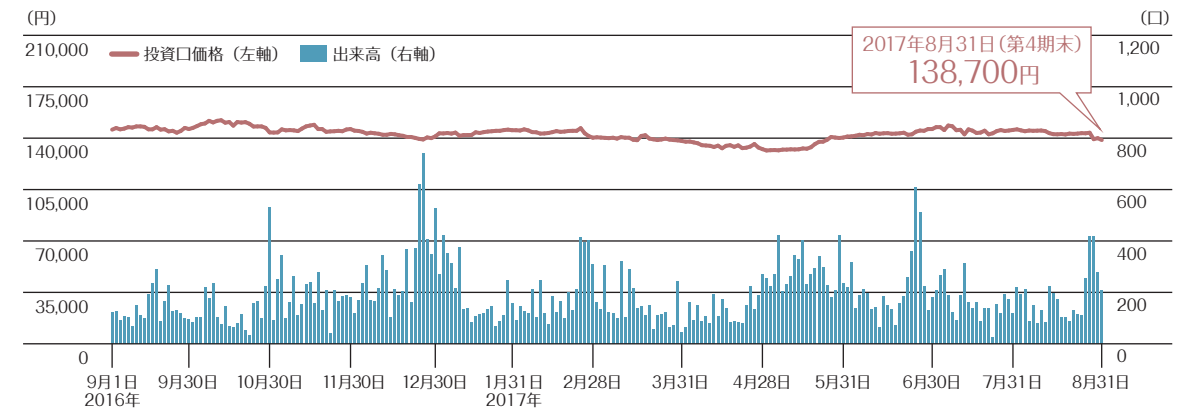
社名	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社
設立	2014年4月18日
資本金	200百万円
株主	ケネディクス株式会社 (60%) 株式会社長谷工コーポレーション (20%) 株式会社新生銀行 (5%) 三菱UFJ信託銀行株式会社 (5%) 株式会社LIXILグループ (5%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (5%)
住所	東京都港区新橋二丁目2番9号
役員 (注)	代表取締役社長 藤村 隆 取締役 薦田 晶 取締役投資運用部長 倉又 淳 取締役 (非常勤) 寺本 光 取締役 (非常勤) 佐々木 一徳 監査役 (非常勤) 植田 哲夫
事業の内容	投資運用業
登録・許可等	宅地建物取引業免許 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



(注)2017年3月10日付で菊嶋勇晴が取締役を、田島正彦が取締役(非常勤)を退任しました。
また、2017年3月10日付で薦田晶が取締役に、2017年3月29日付で寺本光が取締役(非常勤)に就任しました。

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4期末 (2017年8月31日)	6,291	30	19	161	57	6,558

主要投資主

順位	名称	投資口数 (口)	所有割合 (%)
1	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	5,904	6.96
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5,776	6.81
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,584	6.58
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,886	4.58
5	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	2,985	3.52
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,542	2.99
7	ケネディクス株式会社	1,950	2.30
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,399	1.65
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,359	1.60
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505224	1,285	1.51
	合計	32,670	38.54

(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。

投資主インフォメーション

投資主メモ

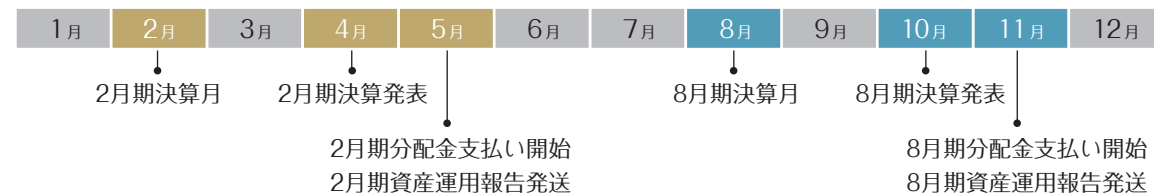
決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話：☎ 0120-232-711

振替請求、住所、氏名及び届出印等の変更なら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お問い合わせ先】

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

→ 下記電話番号(通話料無料)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)

6社によるスポンサーサポート／ホームページのご紹介

実績豊富な6社による多様なサポート (2017年8月31日現在)



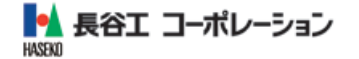
出資比率 **60%**

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。



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、
株式会社ふるさとでシニア事業を展開



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

(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。



出資比率 **5%**^(注)

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

(注) SOMPOホールディングス株式会社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。

ホームページでの情報提供

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。





- 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。







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


ジャパン・シニア

優待制度の内容 全国約397施設が対象

会社名	 SOMPOケアネクスト株式会社	 株式会社生活科学運営 長谷エグループ
優待内容	<ul style="list-style-type: none"> ・前払金プランの場合) 前払金の3%または20万円のいずれか 高い金額を割引 ・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 <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>	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り(昼食付)施設見学無料
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	
対象施設	上記オペレーターが運営するSOMPOケア ラヴィーレ ブランドの有料老人ホームに該当する全ての施設 115施設 エリア 東京、埼玉、千葉、神奈川、愛知、大阪、 兵庫、広島	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 23施設 エリア 東京、埼玉、神奈川、静岡、愛知、京都、 兵庫、大阪
連絡先電話番号	介護なんでも相談室 0120-155-703	0120-580-731
ホームページ	http://www.sompocare-next.jp/	http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/
会社名	 株式会社センチュリーライフ 長谷エグループ	 株式会社LIXIL シニアライフカンパニー
優待内容	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り(昼食付)施設見学無料 	<ul style="list-style-type: none"> ・前払金プランの場合) 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
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	
対象施設	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 10施設 エリア 東京、埼玉、千葉、神奈川、大阪	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) 5施設 エリア 東京、福岡
連絡先電話番号	0120-580-731	住生活相談センター 0120-1165-97
ホームページ	http://www.centurylife.co.jp/	https://www.jsagsl.co.jp/

会社名	 長谷川介護サービス株式会社	 株式会社ニチイケアパレス
優待内容	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り(昼食付)施設見学無料 ・施設見学、ご入居時無料送迎 ・月額利用料割引(家賃相当額1ヶ月分) ・首都圏からの入居移動費用無料(神戸・沖縄・北海道施設対象) 	<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)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	
対象施設	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 99施設 エリア 北海道、東京、埼玉、千葉、神奈川、 長野、兵庫、沖縄	上記オペレーターが運営する 全有料老人ホーム 72施設 エリア 東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡
連絡先電話番号	0120-12-2943	0120-555-800
ホームページ	http://www.irs.jp/	http://www.nichii-carepalace.co.jp/

会社名	 株式会社さわやか倶楽部	 株式会社エクセレントケアシステム
優待内容	<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 	<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
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびにその親族(二親等まで)	
対象施設	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 58施設 エリア 北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、新潟、愛知、 三重、京都、大阪、兵庫、愛媛、福岡、大分	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 14施設 エリア 東京、神奈川、愛知、京都、兵庫、徳島
連絡先電話番号	0120-958-490	042-538-1165
ホームページ	http://www.sawayakclub.jp/	http://www.excare.co.jp/

会社名	 株式会社エヌエムライフ
優待内容	<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)
利用対象者	投資主及びその配偶者ならびに その親族(二親等まで)
対象施設	ジョイステージ八王子 1施設 エリア 東京
連絡先電話番号	入居相談部 0120-38-0161
ホームページ	http://www.joystage.com/

(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2017年8月31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。